



STRANDVEIEN

Generalforsamling
22. april 2021

REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

alle tall i hele 1000	2020	2019
Inntekter	0	0
Styrehonorar	273	352
Andre driftskostnader	755	783
Driftsresultat	- 1 029	- 1 135
Finans	278	413
Resultat	- 750	- 721
Overført fra annen EK	- 750	- 721
Disponert	750	721



BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

alle tall i hele 1000	2020	2019
Investering i datterselskap	560 030	560 030
Fordringer	14 346	11 245
Bankinnskudd og lignende	12 463	16 210
Eiendeler	586 838	587 485
Egenkapital	586 712	587 342
Kortsiktig gjeld	127	23
Egenkapital og gjeld	586 839	587 365



REGNSKAP STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

alle tall i hele 1000	2020	2019
Inntekter	0	0
Andre driftskostnader	3 143	1 195
Driftsresultat	- 3 143	- 1 195
Finans	-251	-327
Resultat	- 3 394	- 1 522
Overført fra annen EK	- 3 394	- 1 522
Disponert	3 394	1 522



BALANSE STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

alle tall i hele 1000	2020	2019
Prosjekt under utførelse	560 000	560 000
Bankinnskudd og lignende	2 013	1 816
Eiendeler	562 013	561 816
Egenkapital	547 385	550 779
Kortsiktig gjeld	14 628	11 037
Egenkapital og gjeld	562 013	561 816



KONSERNET



KONSERNREGNSKAP

alle tall i hele 1000	2020	2019
Inntekter	0	0
Personale	273	352
Andre driftskostnader	3 898	1 978
Driftsresultat	- 4 172	- 2 330
Finans	28	86
Resultat	- 4 144	- 2 243



KONSERNBALANSE

alle tall i hele 1000	2020	2019
Eiendom under utvikling	29 572	29 572
Fordringer		222
Bankinnskudd og lignende	14 476	18 026
Eiendeler	44 048	47 820
Egenkapital	43 639	47 783
Kortsiktig gjeld	409	37
Egenkapital og gjeld	44 048	47 820



Driftskostnader 2020

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnad	273 213	351 656			273 213	351 656
Annen driftskostnad	755 445	782 837	3 142 903	1 195 322	3 898 348	1 978 159
Leie datasystemer	22 455	27 475	18 413		40 868	27 475
Honorar revisjon	26 250	70 500	47 500	65 276	73 750	135 776
Honorar revisjon, annen bistand	26 125	6 625	3 625	15 438	29 750	22 063
Honorar ledelse	451 015	395 199	1 420 385	372 018	1 871 400	767 217
Mellomlager etablering og drift	15 013			149 808	15 013	149 808
Leie tjenester		35 750			-	35 750
Advokatkostnader vedr eiendom			71 594	111 538	71 594	111 538
Verdivurdering	72 444	40 625			72 444	40 625
Advokathonorar		13 843			-	13 843
Rådgivere			1 418 994	360 358	1 418 994	360 358
Regnskapsføring	72 803	87 974	51 577	55 554	124 380	143 528
Reisekostnader	22 643	23 043	71 099	31 318	93 742	54 361
Styremøter		1 549			-	1 549
Gaver (WWF/CARE)	20 000	10 000			20 000	10 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			37 799	32 219	37 799	32 219
Forsikring materiell	-	1 352			-	1 352
Næringsforsikring	-	1 350			-	1 350
Eiendomsskatt	26 040	38 961			26 040	38 961
Bankomkostninger	2 007	2 239	1 917	1 798	3 924	4 037
	1 028 658	1 134 493	3 142 903	1 195 322	4 171 561	2 329 815





STRATEGIEN



SELSKAPETS STRATEGI

- MÅL :
 - "å organisere virksomheten på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling til Fond2"
- STRATEGI:
 - Gjennomføre prosess for reguleringsplan
 - Utføre enkelte tiltak mht infrastruktur
 - Salg av prosjektet i flere etapper, men med løpende vurdering fra selskapets side



EIENDOMSPROSJEKTET



Hovedtrekk i planforslaget

- Hovedtrekk
 - 145 000 m² kombinert bebyggelse
 - Max 1 600 boliger og ca 4 000 innbyggere.
 - Etablering av 26 000 m² byggegrunn hovedsakelig vha pæling
 - 14 etasjer
- Selskapet innstiller på endelig behandling i Lillestrøm og Rælingen kommune, sannsynligvis tidlig høst 2021



Dagens utgave av plankartet



Strandveien - en ny bydel i Lillestrøm

- Bygge sammen by og natur ved å utvide Lillestrøm sentrum og ved å innlemme elva i byen.
- Et diversifisert botilbud for folk i alle aldre, livsfaser og med forskjellige behov
- Gjennom størrelsen på prosjektet når vi kritisk masse for næringsvirksomhet, handel og bærekraftige løsninger
- Konsentrert bebyggelse betyr at vi utnytter areal- og transportressursene på en effektiv måte
- Umiddelbar nærhet til Lillestrøm stasjon, ny «superbuss» i Strømsveien og Hovedbanen ved Sagdalen stasjon
- Bidra til samfunnsnytte for vertskommunene
 - Ikke bygge mest --- men best !



Økonomiske forhold

- Netto salgsvederlag skal benyttes til avløpsformål etter vedtak i 2014
- Planforslaget antas å innbringe betydelige verdier ved salg
- Hvorvidt midlene benyttes til investeringer i eksisterende kommunale eller sentralt behandlede anlegg antas miljømessig likegyldig
- Uansett vil det bedre den statusen for naturmiljø i eierkommunene



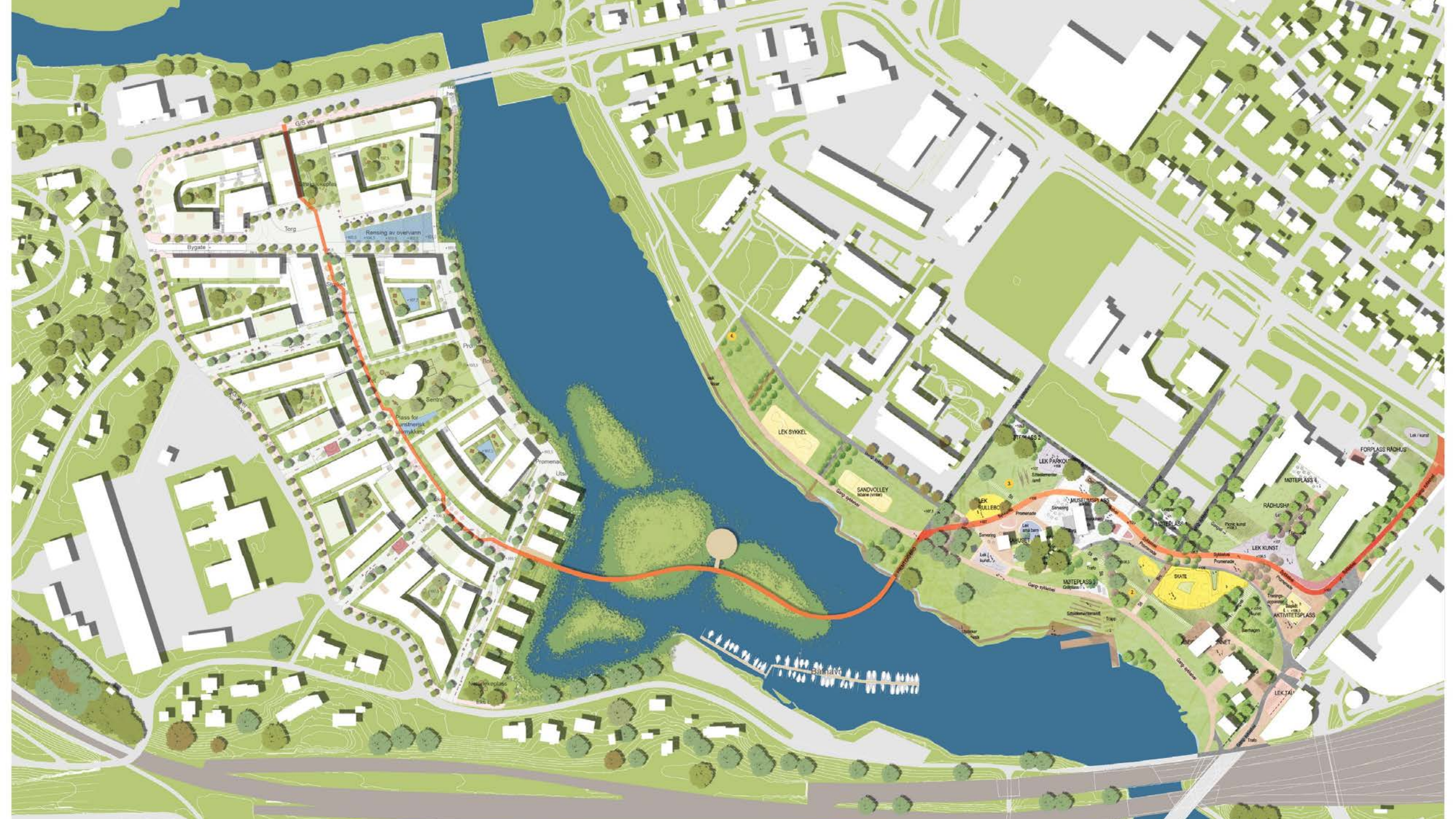


OMOMRÅDET



274 Strømmen - Lillestrøm.

Eneret 1926
Carl Normann, Hamar





ELVA

IDAG

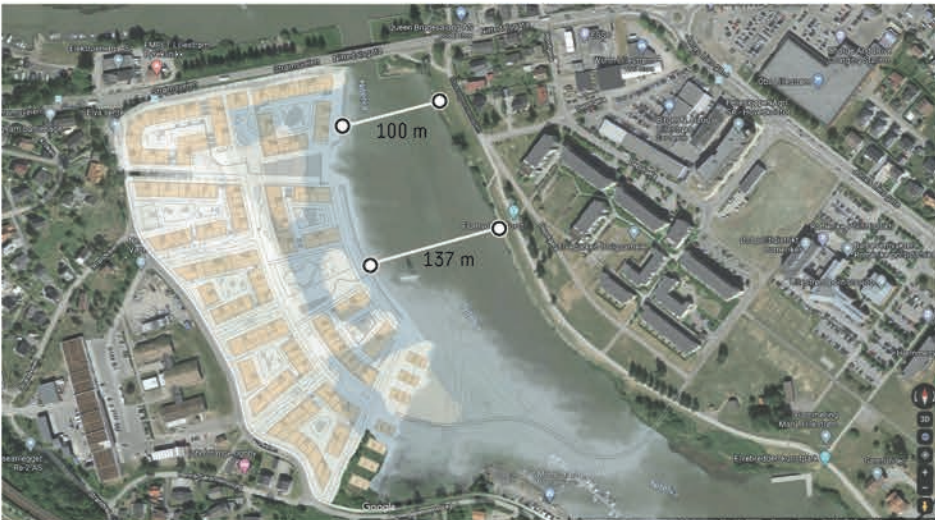


STRANDVEIEN, NITELVA



SETT FRA ELVEKANT VED STRANDPROMENADEN

PLANFORSLAGET



STRANDVEIEN, NITELVA



SETT FRA ELVEKANT VED STRANDPROMENADEN

DRAMMEN



DRAMMEN, DRAMMENSELVA



SETT FRA ØVRE STRANDGATE

FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD, SEUTELVA



SETT FRA BRYGGEPRØMENADEN

BERGEN



BERGEN, DAMSGÅRDSSUNDET



SETT FRA O.J. BROCHS GATE

TRONDHEIM



TRONDHEIM, NIDELVA



SETT FRA GANGVEI VED ST. OLAV DOMKIRKE

HAMMARBY SJÖSTAD

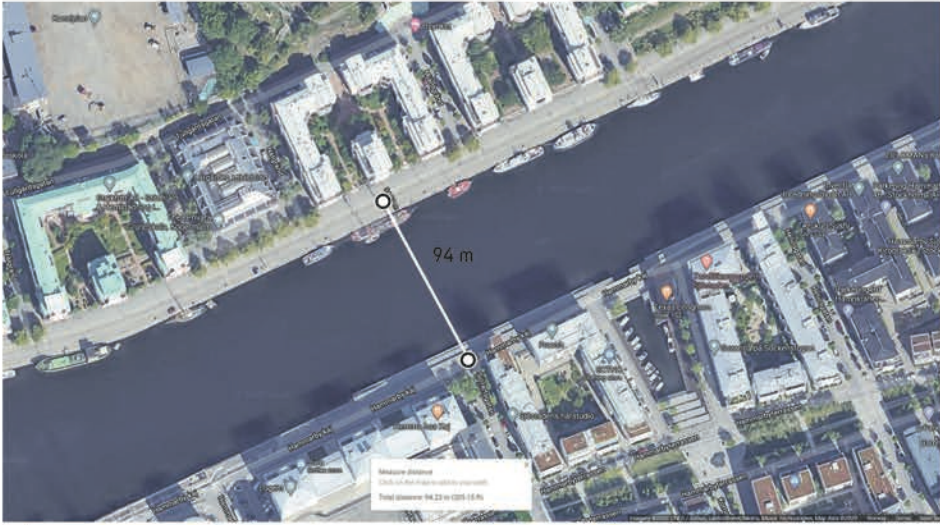


HAMMARBY SJÖSTAD, SICKLA KANAL



SETT FRA OBSERVATORIUM

SÖDRA HAMMARBYHAMNEN



SÖDRA HAMMARBYHAMNEN



SETT FRA HAMMARBY KAI

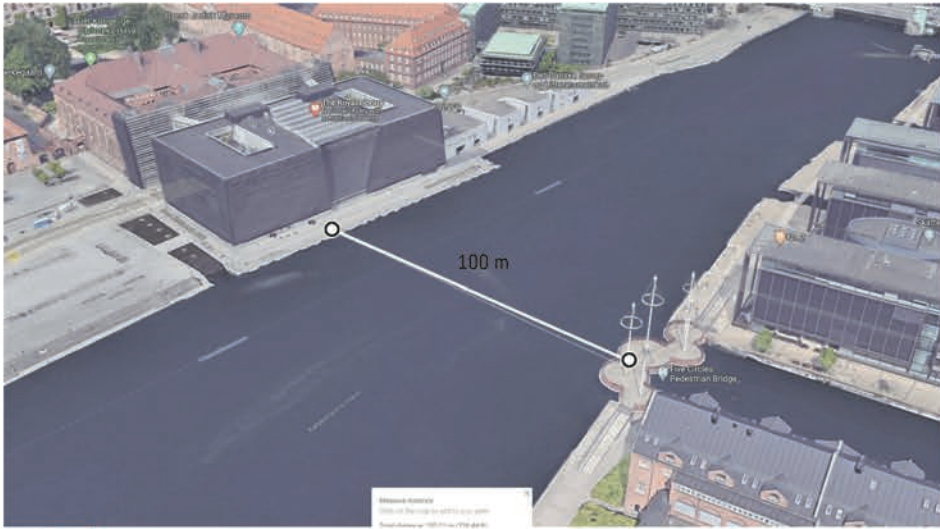
KØBENHAVN



KØBENHAVN HAVN



SETT FRA CIRKELBROEN



SKRAFOTO

INNSIGELSEN



Innsigelse fra Statsforvalteren

Mottatt innsigelse etter offentlig ettersyn

Hovedtrekkene

- Inngrep og utfylling i Nitelva
- Øyas bestandighet som avbøtende tiltak
 - Herunder funksjon som habitat
- Vannhastighet som påvirker erosjon og sedimentasjon



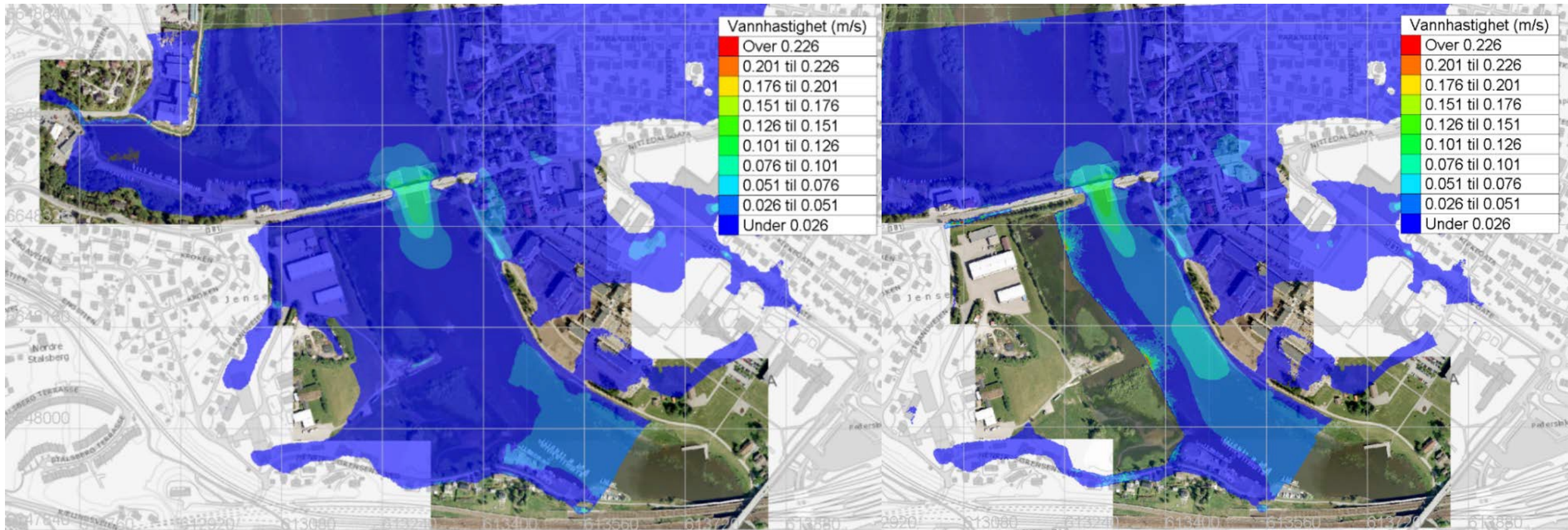
Øyas bestandighet

- Konsultert ledende miljøer i Nederland
- Utredet avbøtende tiltak i Nitelva
- Fått teknisk bekreftet at øya kan bygges og vil være bestandig
- Utforming av øya
- Det kan også etableres «våtmarksområde» i elvestrengen for øvrig





Vannhastigheter

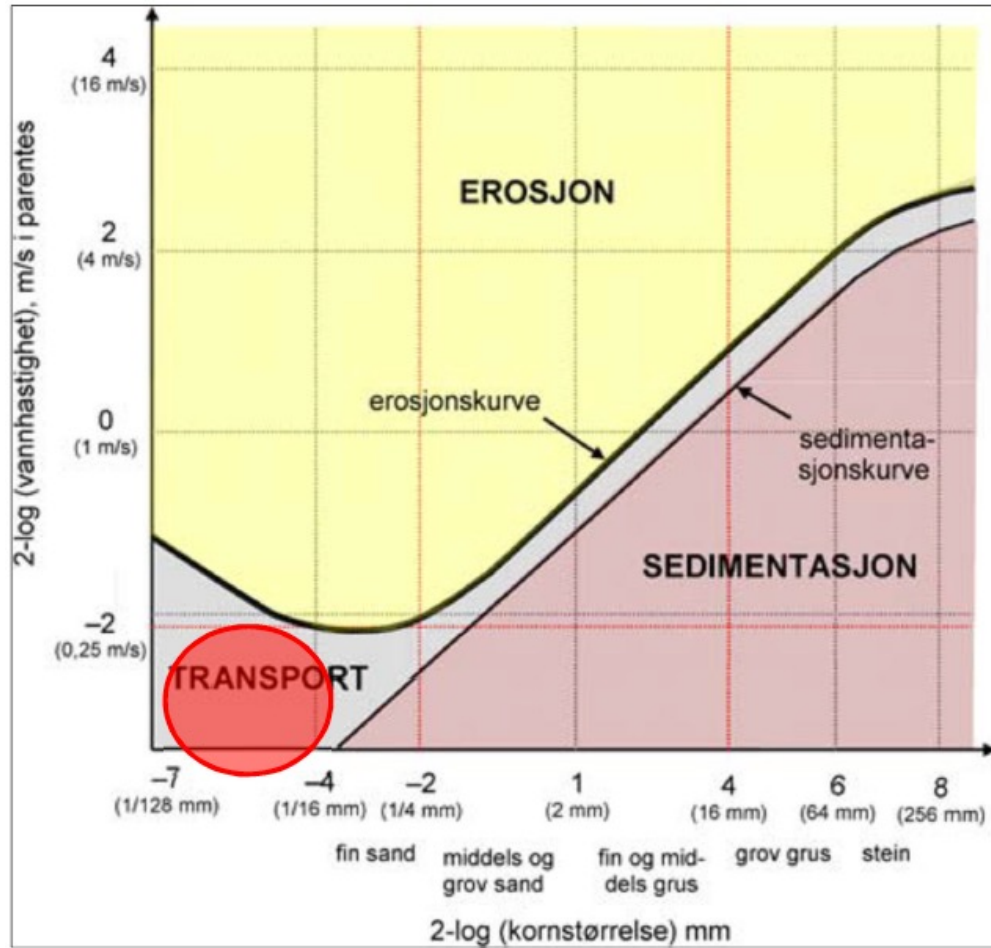


Vannhastigheter ved nåsituasjon

Vannhastigheter ved Alt 1



Erosjon og sedimentasjon



Byggegrunn i elva er utfordringen

For å kunne realisere dette prosjektet planlegges det å etableres 25 daa byggegrunn i elva

- I utgangspunktet ikke tillatt, men
 - Området er i Verneklasse 1, hvor reguleringsplan kan tillate inngrep
 - Kommuneplanen åpner for regulering som foreslått
 - Området er i prioritert vekstområde
 - Forholdene ligger til rette for at vekst går sammen med vern



Kantsoner og mudderbanker

- Våtmarksområdet er nærmest i arealbalanse vedr mudderbanker
- Kantsoner har oppnådd en bedret arealmessig løsning enn dagens situasjon
- Våtmark revegeteres svært raskt ved intern flytting av masser i prosjektet (antatt 1 til 2 sesonger)
- Ingen eller svært kortvarig mellomlagring av masser
- Ingen forurensning av frøbanker

Strandveien 1 AS har aldri hatt som intensjon å forringe forholdene for naturmiljø







VEKST VS VERN



Området definert som prioritert vekstområde

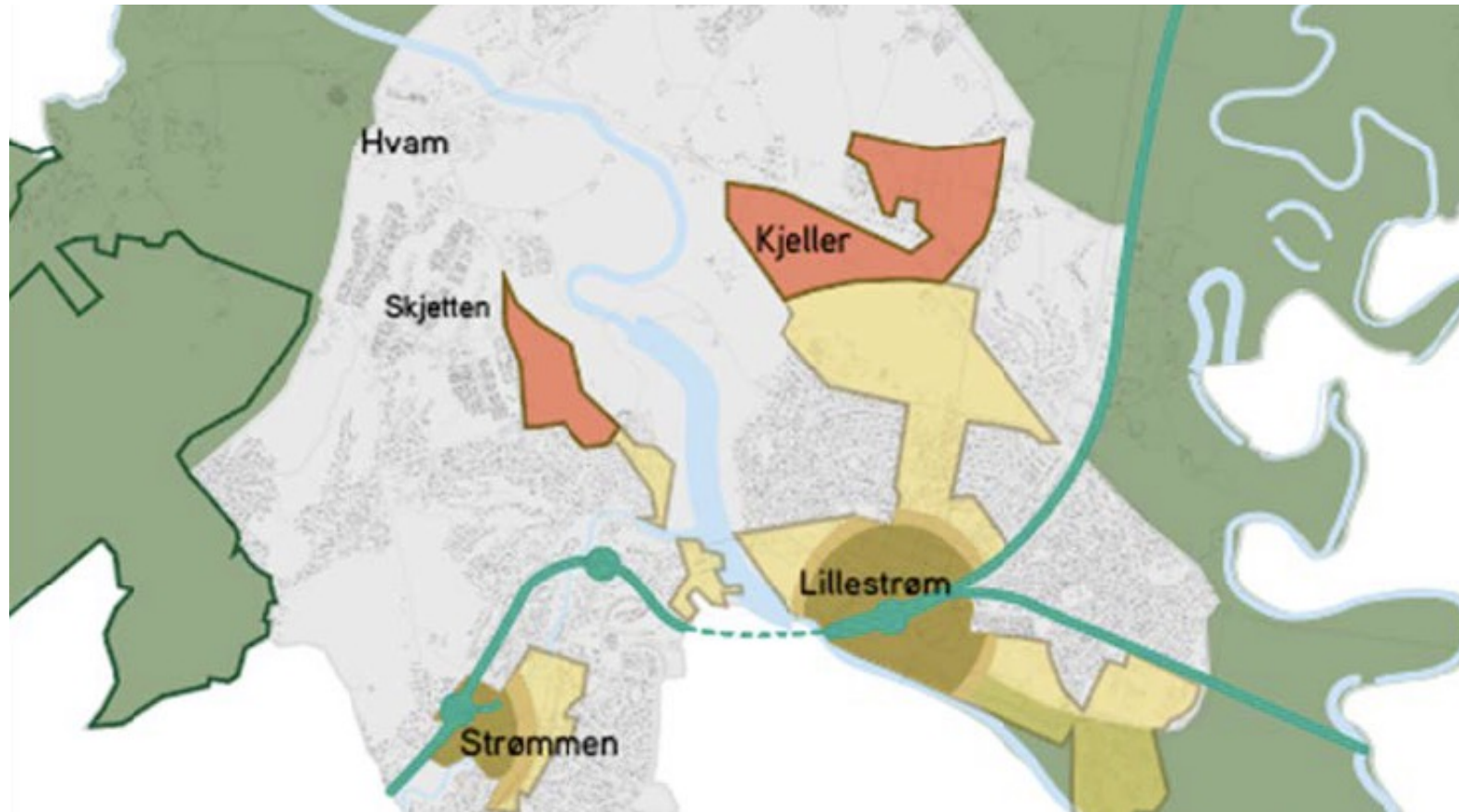


Figur 2 Prioriterte vekstområder er vist med grå skravur og grønn avgrensning. Sirklene angir avstand på hhv. 500, 1000 og 2000 m fra sentralt kollektivknutepunkt



WWW.STRANDVEIEN1.AS

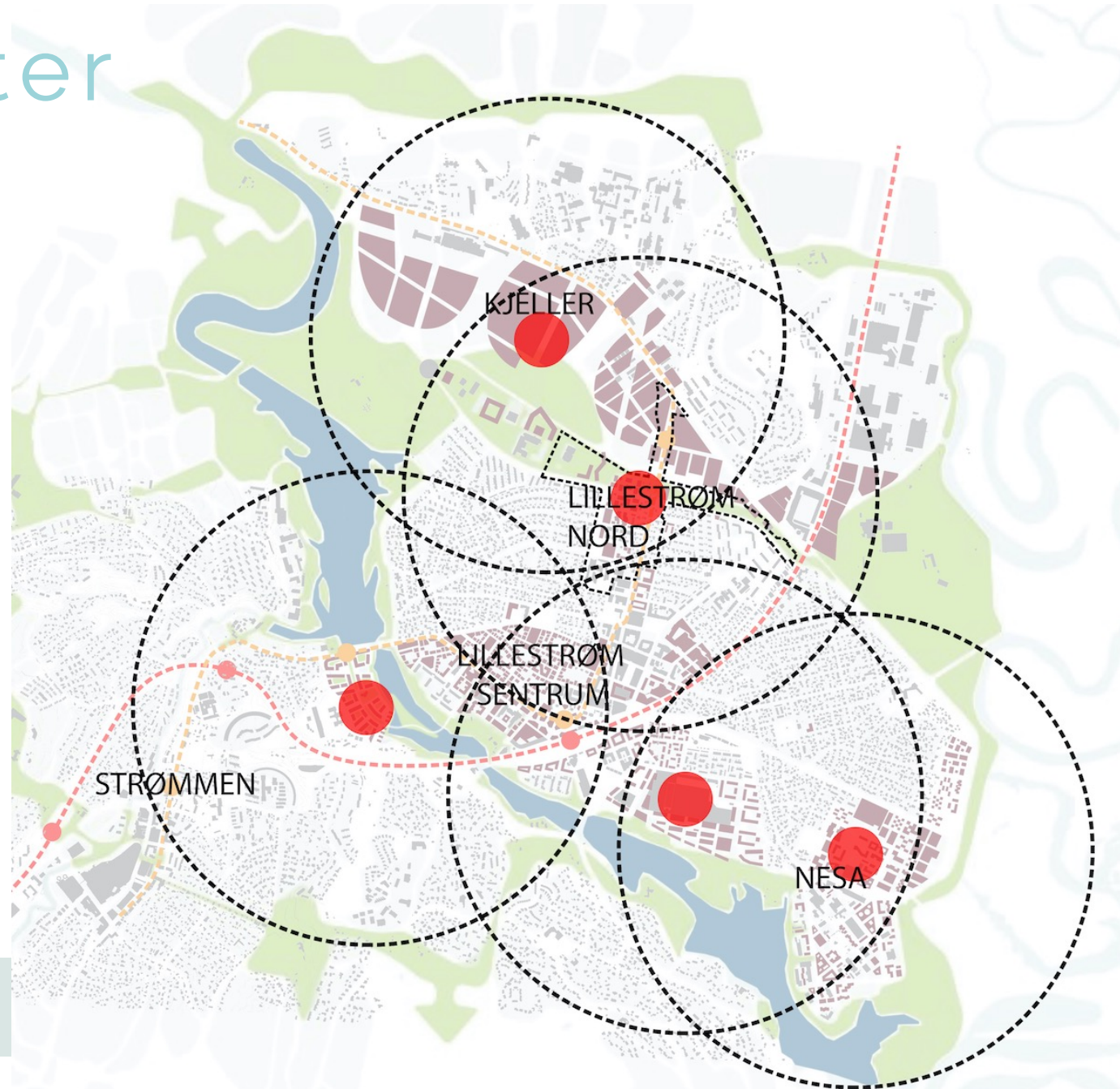
Prioritert vekstområde (gul farge)



Avstand 1 kilometer

1 km brukes ofte som definisjon på gangavstand i arealplanlegging. En gjennomgang av forskning på feltet i Nasjonal gåstrategi, viser at det er akseptabelt å gå 5 til 10 min til målpunkter i nærområdet og til holdeplass for kollektivtransport. Dette tilsvarer ca 1 km, avhengig av gangfarten.

Er reiseavstanden over 1 km, velger flere å kjøre bil fremfor å gå.



Avstand, volum og transport

	Maks BRA m2 totalt	Maks BRA m2 bolig	Ca antall boliger	Gangavstand til Lillestrøm stasjon, korteste og lengste avstand	Mobilitetsvurdering	Status planprosess
Strandveien	145 000	140 000	1 600	800 - 1 200	Området ligger innenfor normal gangavstand til Lillestrøm stasjon	Detaljregulering. Pågående plansak 0231 523. Planforslaget vært gjennom 1. gangs behandling og offentlig høring
Kjeller flyplass	1 200 000 *	440 000 **	4 730	1 500 - 3 500	Området ligger lengre enn normal gangavstand til Lillestrøm stasjon. Avhengig av nytt bærekraftig mobilitetstilbud.	Ingen konkret plansak pr dd. Kommunen har varslet oppstart for utarbeidelse av kommunedelplan.
Lillestrøm Nord	40 000 *	30 000 ***	350	900 - 1 500	Hoveddelen ligger innenfor normal gangavstand til Lillestrøm stasjon. Øvrige arealer nord for Vestbygata ligger lengre enn normal gangavstand.	Det arbeides med planprogram for områderegeringsplan.
Norges Varemesse	110 000	60 000	700	500 - 1 000	Området ligger innenfor normal gangavstand til Lillestrøm stasjon	Detaljregulering. Pågående plansak 0231 576. Det arbeides med planmaterialet fram til 1. gangs behandling.
Neas	200 000	150 000	1 700	1 500 - 2 400	Området ligger lengre enn normal gangavstand til Lillestrøm stasjon. Avhengig av nytt bærekraftig mobilitetstilbud.	Ingen konkret plansak pr dd.

* Tall fått fra kommunen ifm. Arbeidet med byutviklingsplan

** Tall hentet fra rapport Konseptutredning Kjeller, mars 2019 Cowi

*** Siden mangte areal med boligformål er ukjent i nåværende fase, så er tallet et ca anslag

Og ut over dette ligger området «vegg i vegg» med den nye superbuss-ruten og togtilbudet ved Hovedbanen



Presedens?

Det skapes kun presedens for eventuelle andre verneområder i verneklasse 1 langs bybåndet slik det definert i regional plan.





STRANDVEIEN

Takk for oppmøtet