



STRANDVEIEN

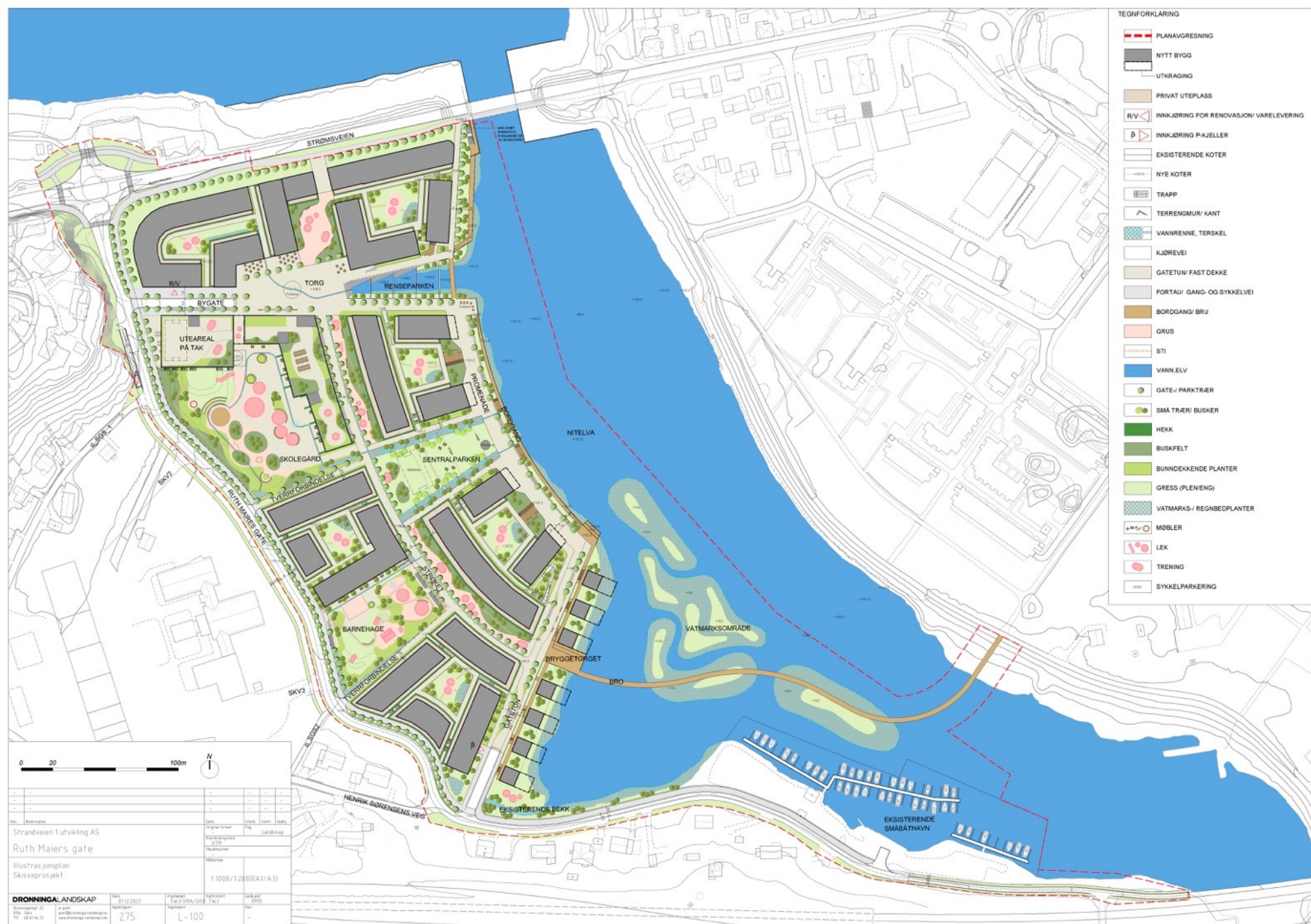
# Eiermøte Strandveien 1 AS

15. februar 2024









- TEGNFORKLARING**
- PLANAVGRESNING
  - NYTT BYGG
  - UTKRAGING
  - PRIVAT UTEPASS
  - R/V INNKJØRING FOR RENOVASJON/ VARELEVERING
  - INNKJØRING P-KJELLER
  - EKSISTERENDE KOTER
  - NYE KOTER
  - TRAPP
  - TERRENGMUR/ KANT
  - VANNRENNE, TERSKEL
  - KJØREVEI
  - GATUW/ FAST DEKKE
  - FORTAU/ GANG- OG SYKKELVEI
  - BORDGANG/ BRU
  - GRUS
  - STI
  - VANN/ELV
  - GATE-/ PARKTRÆR
  - SMÅ TRÆR/ BUSKER
  - HEKK
  - BUSKFELT
  - BUNNDEKENDE PLANTER
  - GRESS (PLEN/ENG)
  - VATMARKS-/ REGNBEDPLANTER
  - MØBLER
  - LEK
  - TRENING
  - SYKKELPARKERING



Strandveien Utvikling AS		Ruth Maier's gate	
Illustrasjonsplan		Skisseprosjekt	
1:1000/1:2000(A1/A3)			
<b>DRONNINGLANDSKAP</b>	Dato: 01.12.2023	Stadskart: Tårn (SMA/30)	Karttype: Tårn
Dr. 275	275	L-100	



# Planforslaget

BTA 122 000 m<sup>2</sup>  
Max 15 etg  
1 300 boenheter  
8 avd barnehage  
Skole 3 parallell, 1-7  
Flerbrukshall



# En brå endring .....






- Planlagt og avtalt innlevering av planforslaget 1. desember
- Den 27. november mottar vi epost fra planmyndigheten
  - Kommuneplan vedtatt 14.6.23 (§2-3.1.3) gir føringer for høyder og legger en norm på 3-6 etasjer for Lillestrøm by. Vårt område er ikke definert som sentrum.
- For utvalgte områder, herunder KF4
  - §2-9.1.3 Formgivning og volumer
    - a) Byggehøyder  
Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende for KF4
  - «Planavdelingen forstår at føringene kan påvirke grepet. Vi vil allikevel at dere i planforslaget innarbeider føringene som kommuneplanens arealdel legger for området. Det innebærer da maks 6 etasjer for boligbebyggelse.»





# Opprinnelig planforslag



Area	Units	Parking		
Site area				68,646 m <sup>2</sup>
> BTA		178 %		122,516 m <sup>2</sup>
> BRA		161 %		110,265 m <sup>2</sup>
> BRAs		145 %		99,238 m <sup>2</sup>
BYA		35 %		24,000 m <sup>2</sup>
Building height		↑ 18.6 m		↑ 47.4 m
Buildable area				68,646 m <sup>2</sup>
Facade area				75,307 m <sup>2</sup>
Functions (3)				
Area types				Generic



# Begrenset til kommuneplanens bestemmelse



Area	Units	Parking		
Site area				68,646 m <sup>2</sup>
> BTA		147 %		100,638 m <sup>2</sup>
> BRA		132 %		90,575 m <sup>2</sup>
> BRAs		119 %		81,517 m <sup>2</sup>
BYA		35 %		24,000 m <sup>2</sup>
Building height		↑ 15.7 m		↓ 22.0 m
Buildable area				68,646 m <sup>2</sup>
Facade area				61,140 m <sup>2</sup>
Functions (3)				● ● ● >
Area types				■ Generic

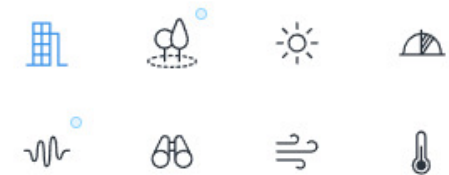
## Videre arbeide

- Planmaterialet er i det meste klart og kan benyttes for flere alternativer
- Det arbeides med å beskrive innhold i og funksjon for området som innebærer at man kan oppnå høyere bebyggelse
  - Som tidligere er det nær kontakt med planavdelingene i vertskommunene.
- Når planen er justert vil det bli gitt grundig informasjon til politikken





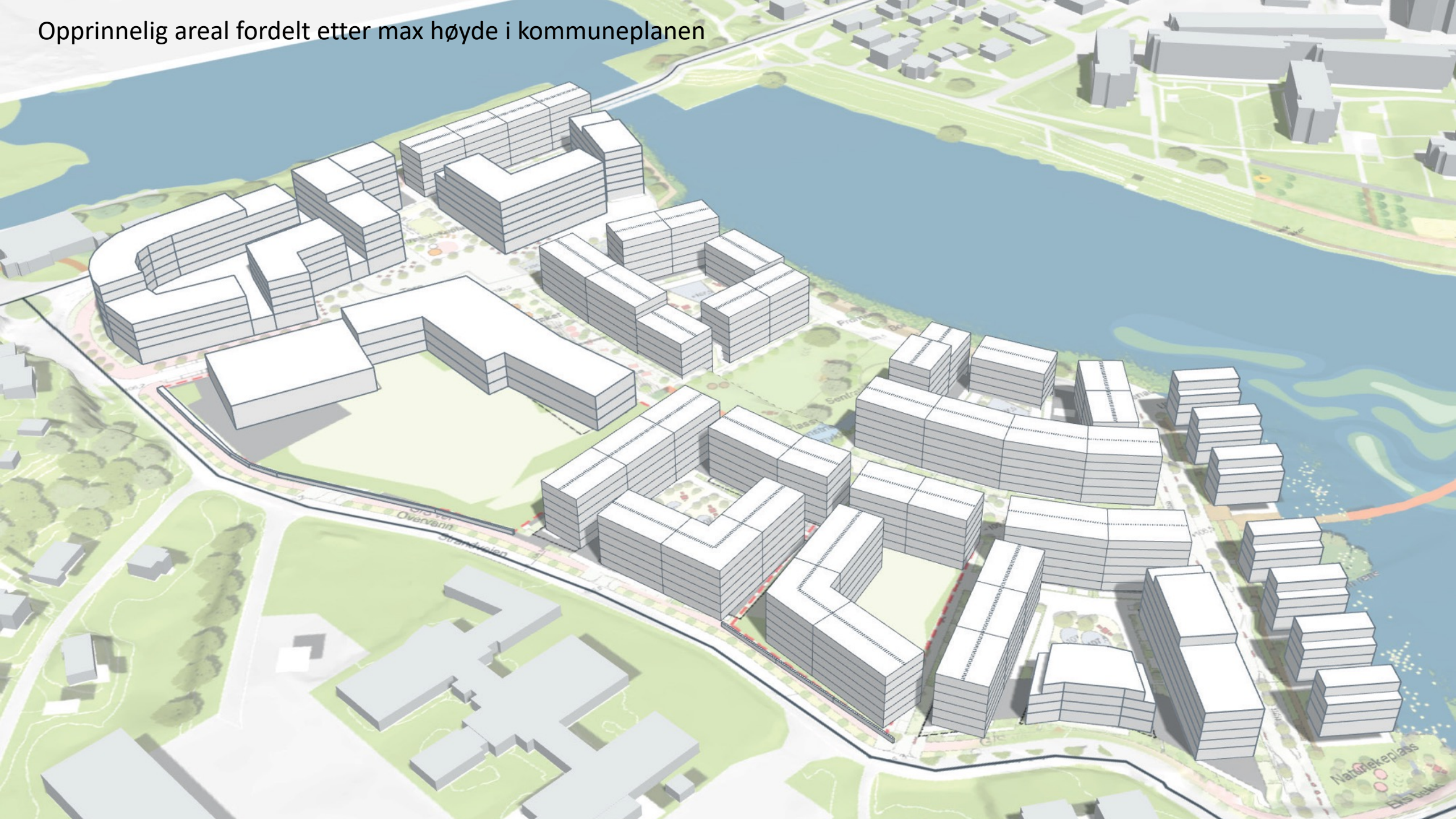
# Kommuneplanens forslag i forhold til bestemmelser om næringsbygg



Area	Units	Parking	Settings	Help
Site area				68,646 m <sup>2</sup>
> BTA		174 %		119,456 m <sup>2</sup>
> BRA		157 %		107,511 m <sup>2</sup>
> BRAs		141 %		96,760 m <sup>2</sup>
BYA		35 %		24,000 m <sup>2</sup>
Building height		↑ 18.2 m		↓ 37.8 m
Buildable area				68,646 m <sup>2</sup>
Facade area				72,849 m <sup>2</sup>
Functions (3)				● ● ● >
Area types				■ Generic



Opprinnelig areal fordelt etter max høyde i kommuneplanen





# KOMPARATIV ANALYSE AV TO ALTERNATIVER TIL MULIG UTNYTTELSE AV OMRÅDET - BEGGE MED 122 500 KVM BRA



ALT A, 3-15 ETASJER

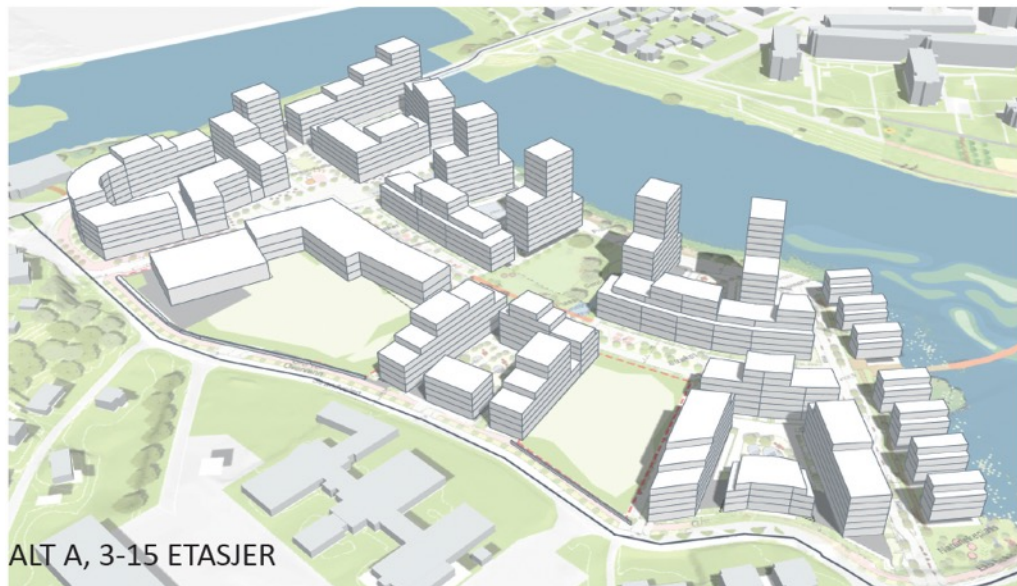
ALT B, 4-6 ETASJER

Site area		68,646 m <sup>2</sup>
> BTA		122,516 m <sup>2</sup>
> BRA		110,265 m <sup>2</sup>
> BRAs		99,238 m <sup>2</sup>
BYA		24,000 m <sup>2</sup>
<b>Buildable area</b>		<b>68,646 m<sup>2</sup></b>

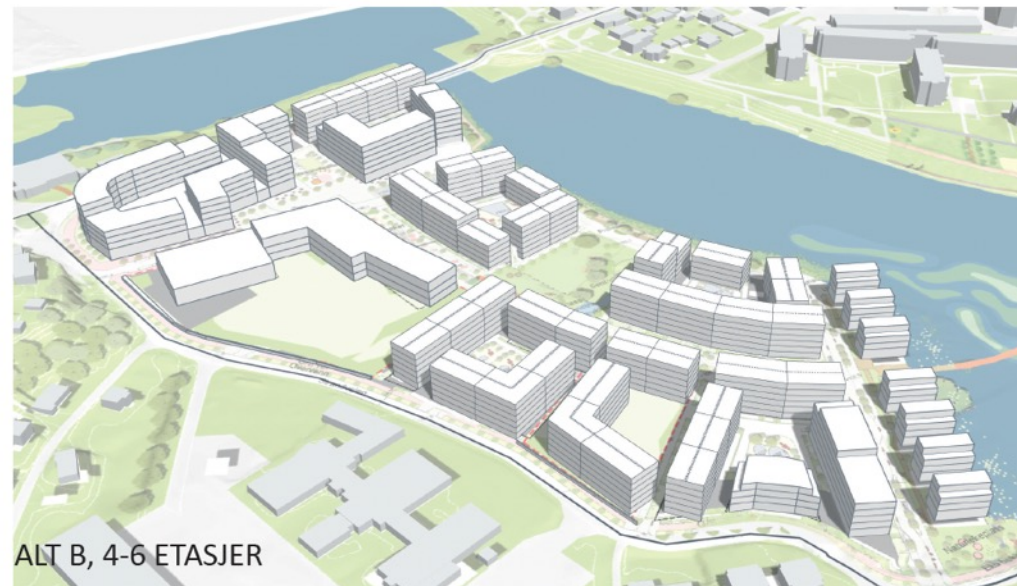
Site area		68,646 m <sup>2</sup>
> BTA		122,574 m <sup>2</sup>
> BRA		110,316 m <sup>2</sup>
> BRAs		99,285 m <sup>2</sup>
BYA		25,410 m <sup>2</sup>
<b>Buildable area</b>		<b>68,646 m<sup>2</sup></b>



KOMPARATIV ANALYSE AV TO ALTERNATIVER TIL MULIG UTNYTTELSE AV OMRÅDET - BEGGE MED 122 500 KVM BRA



ALT A, 3-15 ETASJER



ALT B, 4-6 ETASJER

Fasadeareal 75,307 m<sup>2</sup>

Fasadeareal 70,210 m<sup>2</sup>

**Alt A har 7,3% større fasadeareal - større fleksibilitet mtp leilighetsmiks og flere hjørneposisjoner gir bedre forhold for små leiligheter**

Uteoppholdsareal 37,765 m<sup>2</sup>

Uteoppholdsareal 35,610 m<sup>2</sup>

**Alt A har 6% større uteoppholdsareal**

Solbelyst uteoppholdsareal 21. mars 16,340 m<sup>2</sup>

Solbelyst uteoppholdsareal 21. mars 13,316 m<sup>2</sup>

**Alt A har 23% mer solbelyst uteoppholdsareal 21. mars**

Solbelyst fasader 21. mars 28 %

Solbelyste fasader 21. mars 23 %

**Alt A har 22% mer solbelyste fasader 21. mars (mer enn sju timer)**

Dagslys - nedre kategorier 0 %

Dagslys - nedre kategorier 1 %

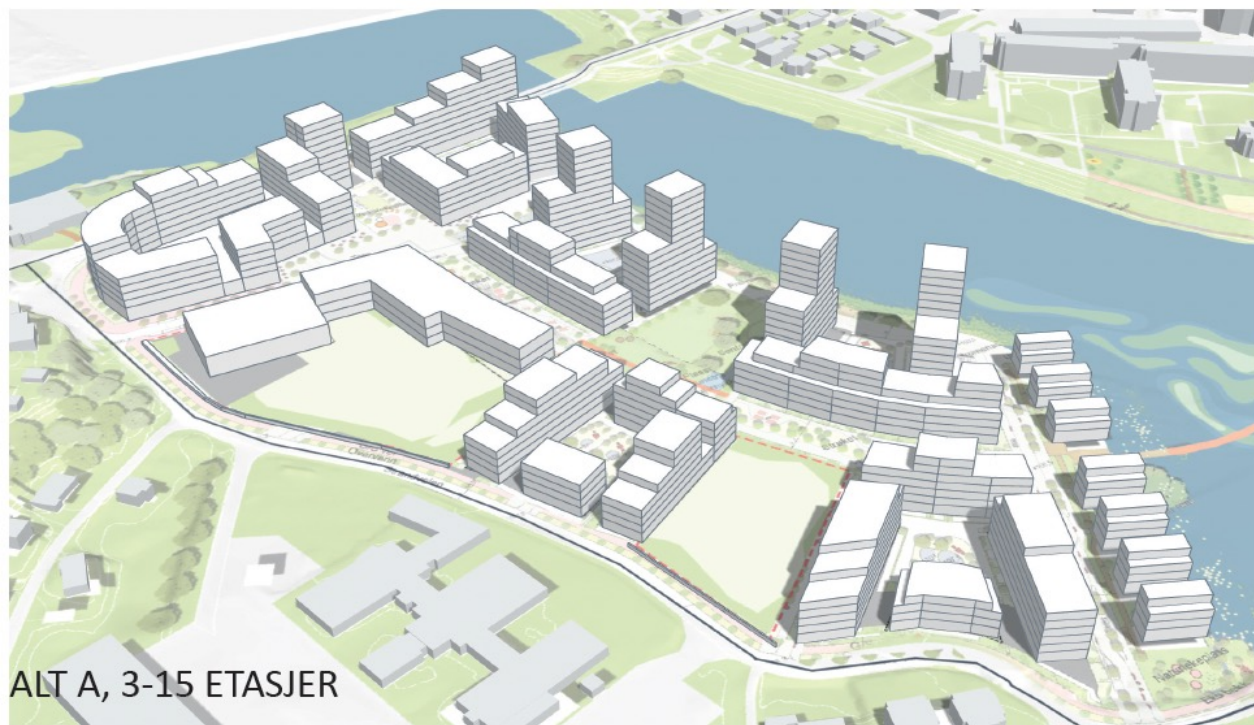
3 %

5 %

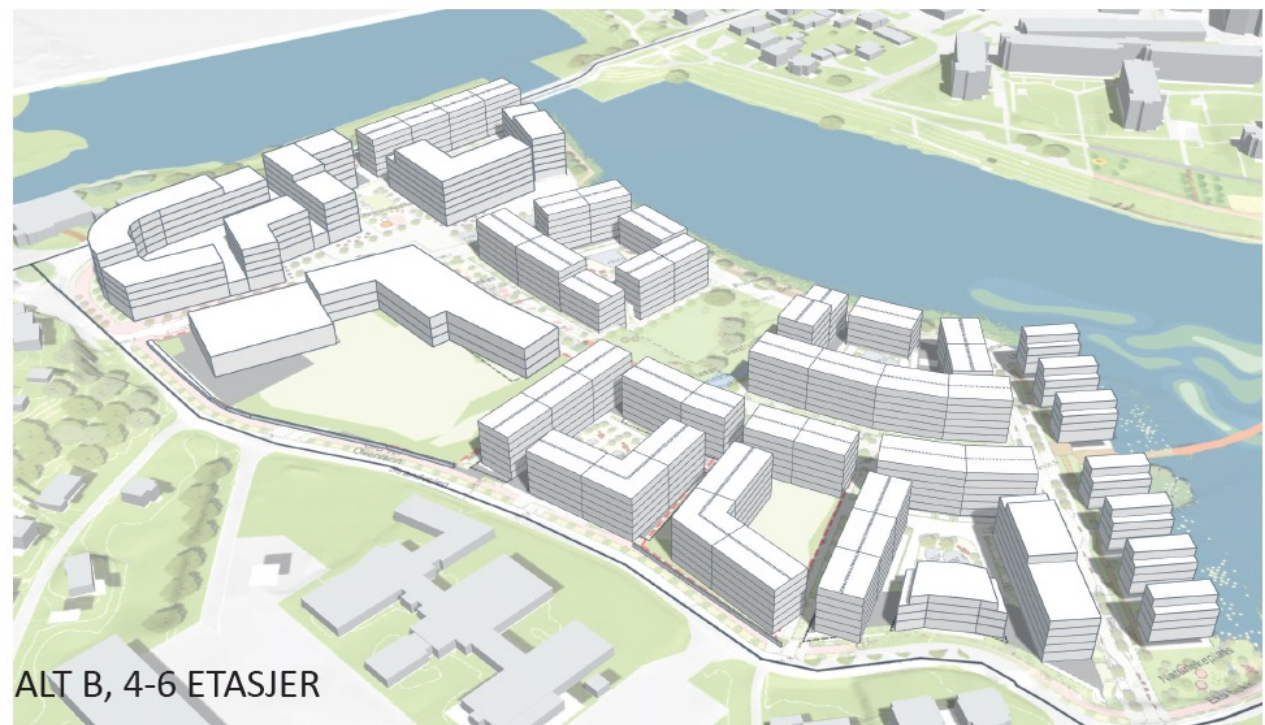
**Alt B har 100% mer fasadeareal i problemområder mtp dagslys**



KOMPARATIV ANALYSE AV TO ALTERNATIVER TIL MULIG UTNYTTELSE AV OMRÅDET - BEGGE MED 122 500 KVM BRA



ALT A, 3-15 ETASJER



ALT B, 4-6 ETASJER

Dagslys - øverste kategori



74 %

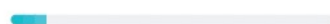
Dagslys - øverste kategori



70 %

**Alt A** har **6%** mer fasadeareal i det mest gunstige området mtp dagslys

Utsikt - mellom 400 og 700 meter  
over 700 meter

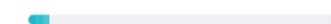


11 %

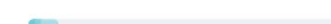


16 %

Utsikt - mellom 400 og 700 meter  
over 700 meter



6 %



9 %

**Alt A** har **80%** mer fasadeareal med utsikt lengre enn 400 meter (27% av det samlede fasadearealet)

Utsikt til vann



58 %

Utsikt til vann



47 %

**Alt A** har **23%** mer fasadeareal med utsikt til vann







# REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

**UTKAST**

alle tall i hele 1000	2023	2022
Inntekter	0	0
Styrehonorar	-341	-348
Andre driftskostnader	-190	-609
<b>Driftsresultat</b>	<b>-532</b>	<b>-957</b>
Finans	1 659	915
<b>Resultat</b>	<b>1 126</b>	<b>-41</b>
Overført til annen EK		-41
<b>Disponert</b>		<b>-41</b>



# BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

**UTKAST**

alle tall i hele 1000	2023	2022
Investering i datterselskap	560 030	560 030
Fordringer	32 063	25 973
Bankinnskudd og lignende	11 024	15 989
<b>Eiendeler</b>	<b>603 118</b>	<b>601 992</b>
Egenkapital	603 111	601 865
Kortsiktig gjeld	7	7
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>601 992</b>	<b>601 992</b>





# REGNSKAP STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

**UTKAST**

alle tall i hele 1000	2023	2022
Inntekter	0	0
Lønnskostnader	-1 630	-859
Andre driftskostnader	-5 298	-1 942
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6 928</b>	<b>-2 800</b>
Finans	-1 595	-864
<b>Resultat</b>	<b>-8 523</b>	<b>-3 664</b>
Overført fra annen EK		-3 664
<b>Disponert</b>		<b>3 664</b>



# BALANSE STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

**UTKAST**

alle tall i hele 1000	2023	2022
Varige driftsmidler	12	20
Prosjekt under utførelse	560 000	560 000
Bankinnskudd og lignende	1 582	3 162
<b>Eiendeler</b>	<b>561 593</b>	<b>563 182</b>
Egenkapital	528 360	536 883
Langsiktig gjeld	32 063	25 973
Kortsiktig gjeld	1 170	326
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>561 593</b>	<b>563 182</b>







STRANDVEIEN

