



Ordfører i

Lillestrøm kommune
Lørenskog kommune
Nittedal Kommune
Rælingen kommune

Kopi: Kommunedirektører og politiske partier i Lillestrøm

Strømmen, 16. september 2022

Strandveien 1 Utvikling – endring av planforslag for regulering av tomteområde i Ruth Maiers gate

Strandveien 1 AS og datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS har over tid arbeidet med reguleringsforslag for eiendommen i Ruth Maiers gate i Lillestrøm og Henrik Sjørensens vei i Rælingen kommune. Saken har vært til førstegangsbehandling i Lillestrøm og Rælingen kommune. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget, og det er gjennomført meglings uten resultat. Etter meglings har Lillestrøm kommune vedtatt at saken allikevel skal forberedes og fremmes til endelig behandling, for deretter å ankes inn til Kommunal- og distriktsdepartementet.

I desember 2021 hadde Lillestrøm kommune en sak om «Konseptbeskrivelse og mulig tomtekjøp» hvor kommunestyret valgte å avslutte forhandlinger om kjøp av skoletomt svært nær nevnte tomteområde. Kommunestyrets vedtak er: «Arbeidet med Skjærva barneskole avsluttes av økonomiske hensyn. Arbeidet med øking av elevkapasiteten i denne delen av kommunen gjøres i forbindelse med rullering av skolebehovsplanen våren 2022. I forbindelse med dette vurderes også etablering av flerbrukshall.» Her legges altså premisset for at det er skolebehovsplanen som skal legge føringer for øking av elevkapasitet i gjeldende del av kommunen.

På bakgrunn av dette vedtaket i Lillestrøm kommune mente selskapet at en skole ville passe fint inn i planene for Ruth Maiers gate. Selskapets styre i behandlet en alternativt skisse til forplanforslag i styremøte 10. januar 2022. Basert på skisser til ny og revidert plan behandlet styret saken slik:

SAK 22/3 EIENDOMSPROSJEKTET, ALTERNATIVT PLANFORSLAG

Vedtaks: Styret tok orienteringen til etterretning og ber om at administrasjonen med basis i fremlagt informasjon holder dialog med Lillestrøm kommune om en mulig endring av selskapets planforslag.

Som en oppfølging av dette styrevedtaket er det arbeidet overfor planavdelingen i Lillestrøm. Likeledes er det gjennomført møter med arbeidsgruppen for skolebehovsplan. Gruppen bekrefter at lokasjon og funksjon er i tråd med hva som er ønsket ift skoletomt. Med slike avklaringer som bakgrunn, har styret i styremøte 24. mars 2022 behandlet saken som følger:

SAK 22/8 EIENDOMSPROSJEKTET, ALTERNATIVT PLANFORSLAG

Vedtaks: Styret besluttet, med bakgrunn i eksisterende planforslag, å utarbeide et alternativt forslag hvor det legges til grunn skole som beskrevet.

I styremøte 29. august 2022 redegjorde administrasjonen for planprosess og aktivitet.

SAK 22/17 REGULERINGSSAKEN

Vedtaks: Styret tok orienteringen til etterretning og ba om å bli holdt orientert om planlegging av planprosessen.

Styret har derved behandlet endring i plansaken og ønsker å fremme saken til ny behandling og vedtak om offentlig ettersyn.

Når selskapet inkluderer skole i planen, må det etter samtale med planavdelingen i kommunen startes ny planbehandling. Dog er det avklart at man slipper ny kunngjøring og nytt planprogram.

Fra selskapets side er det klart at en stor andel av plandokumentene ikke er påvirket av ny plan. Det vil imidlertid være behov for justeringer av et mindre antall, men vesentlige plandokumenter.

Allikevel er det svært mye av planmaterialet som er upåvirket av endringen i planprosessen. En fremtidig prosess for justering av planmaterialet antas å kunne gjøres relativt raskt og med begrenset ressursinnsats sett i forhold til utarbeidelsen av siste forslag.

Planforslaget innebærer i hovedsak at et område på 12,7 omdisponeres fra kombinert formål til tjenesteyting. Konsekvensen for antall boliger er antatt å være om lag 360 færre boliger i nytt planforslag enn i opprinnelig planforslag. Fra 1600 boliger totalt til 1240.

Selskapets oppfatning er at områdets kvaliteter endres i positiv forstand med tiltaket og kan kort beskrives slik:

- Prosjektet Strandveien 1 vinner kvalitetsmessig på å innbefatte skole
- Dette innbefatter at
 - Bydelen får reell «livsløpsstandard» og vil i større grad enn ellers kunne trekke til seg beboere med små og mellomstore barn
 - Det utvikles et område i byen med aktivitet på både dag og kveldstid
 - Skolen i boområdet vil skape større grad av trygghet for foreldre med små skolebarn
 - Med denne beboergruppen kan man legge til rette for mer næringsvirksomhet
 - Med skole og flerbrukshall følger også grunnlag for større andel næring og tilbudet av aktivitet og forretning vil med sannsynlighet kunne økes i forhold til dagens planforslag
 - Skolebygget bli et kulturbygg til nytte og glede for bydelen ved bruk på kveldstid og i helger
 - Flerbrukshall kan være et grendehus for hele bydelen
- Kan bli en reell «portal» mellom Strømmen og Lillestrøm og bidra til å knytte to viktige deler av byen sammen
- Et pionerprosjekt – bydel skapt for barnehage, skole, omsorg og boliger i en felles reguleringsplan

Det legges opp til å utvikle en nærmest autonom bydel som inneholder tilbud til alle aldersgrupper og et variert boligtilbud med tanke på prisnivå, boligstørrelser og ulike former av eie- og leieboliger. Dette vil føre til en mer mangfoldig beboersammensetning. At bydelen kompletteres med skole, gjør bydelen enda mer attraktiv for barnefamilier.

Strandveien 1 AS vil undersøke hvor vidt endringen av formål, sett i sammenheng med de tilleggsutredninger som er foretatt i forhold til Statsforvalterens tidligere innsigelse, kan føre til at Statsforvalteren i neste omgang vil kunne veie et mindre antall ulemper som tiltaket medfører opp mot en sterkere samfunnsnytte knyttet til skole.

Teoretisk sett skal ikke verdien på eiendommen påvirkes av om det bygges boliger eller skole på tomten. Men antagelig vil verdien av boligtomtene øke i verdi når man får en skole som nabo.

Med vennlig hilsen



Martin Mæland
styrets leder