

Orienteringsmøte for grunneiere

Områderegulering for Hvam

22.11.2024



Program

- Velkommen v/plansjef Kristin Dale Selvig
- Hva ønsker vi med møtet?
- Status/fremdrift
- Hva er en områderegulering?
- Viktige føringer
- Politisk prinsippsak
- Plangrep
- Referanser/inspirasjon utforming/estetikk

Hva ønsker vi med dette møtet?

- Informere om status for planarbeidet – ett år siden forrige møte
- Vise fram og begrunne plangrep
- Vise inspirasjon rundt krav til utforming og estetikk
- Høre grunneiernes tanker om plangrepene – mulighet for innspill i etterkant av møtet

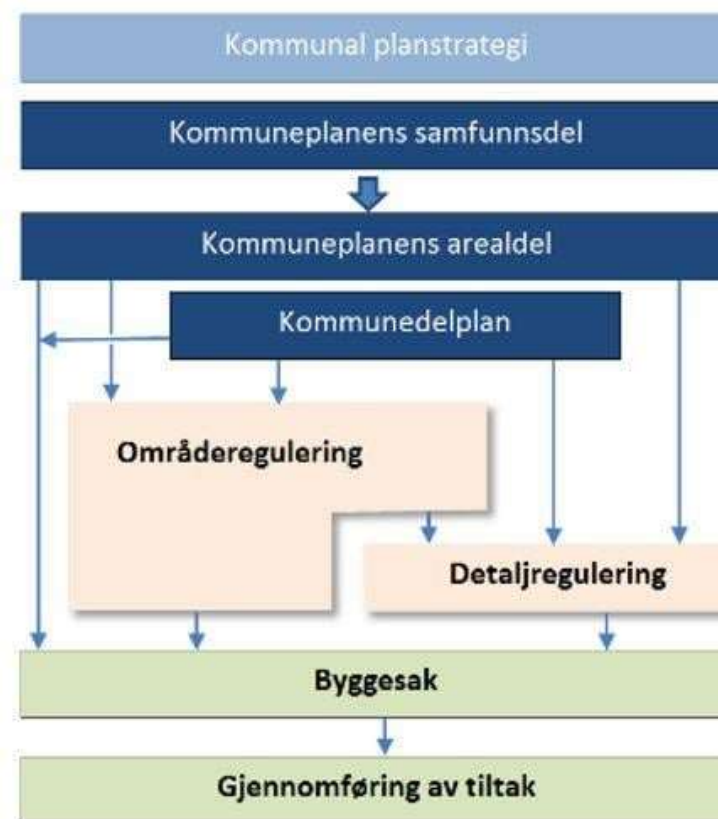
Fra Kommunal- og distriktsdepartementets reguleringsplanveileder

«2.2 Reguleringsplanen i det kommunale plansystemet

Reguleringsplanen skal følge opp føringer lagt i kommuneplanen. Det lovbestemte kravet om reguleringsplan gjelder for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

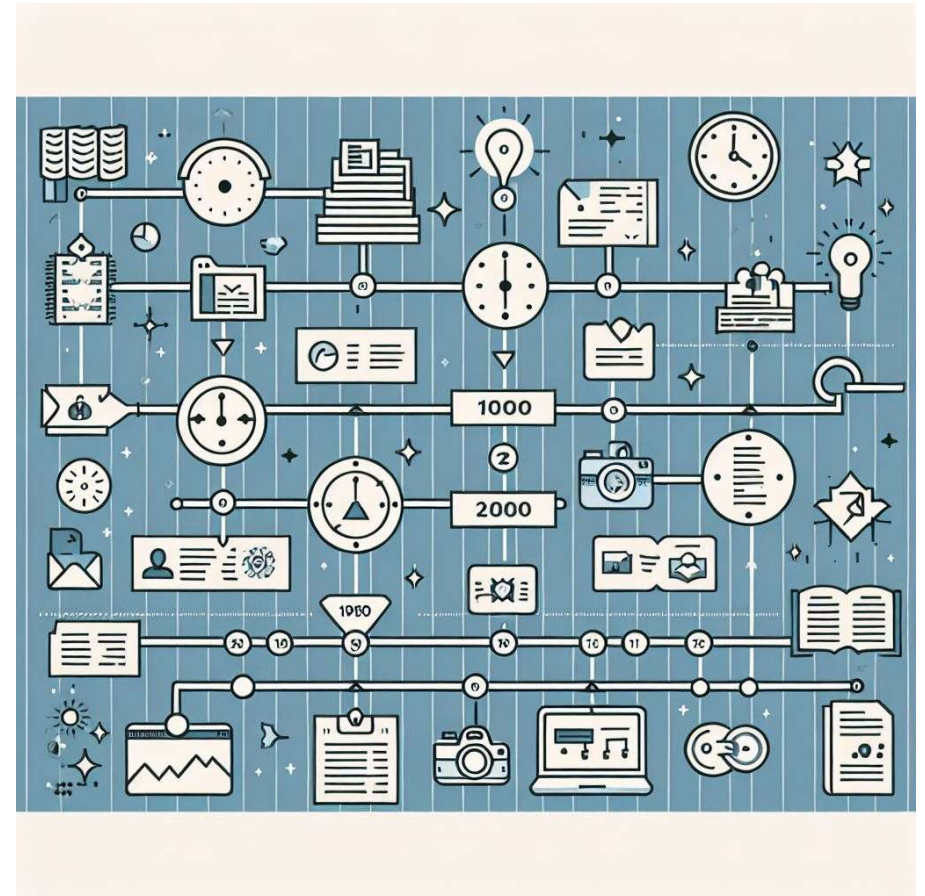
Det må også vurderes om reguleringsplaner vil utløse krav om konsekvensutredning, herunder om det er krav til planprogram. Hvilke reguleringsplaner som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger omtales i pkt. 2.7.

I kommunal planstrategi kan kommunen bestemme hvilke reguleringsplaner kommunen selv, eller i samarbeid med andre, vil utarbeide i kommunestyreperioden.»



Status og fremdrift

- Plandokumenter ferdigstilles
 - Har utkast
 - Mangler noen oppdateringer og avklaringer, f.eks. endelig utnyttelse og andel kontor
- Mulighet for justeringer etter deres innspill
- Førstegangsbehandling våren 2025



Viktige overordnede føringer

- Langsiktig arealstrategi, vedtatt i kommunestyret 08.09.2021
- Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt i kommunestyret 14.06.2023
- Kommunens næringsstrategi, Strategi for bærekraftig næringsutvikling 2022-2030, vedtatt i kommunestyret 15.06.2022
- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015



Langsiktig arealstrategi

Vedtatt i kommunestyret 08.09.2021

Områdene som er avsatt til
næring skal ha høy
arealutnyttelse

Hva slags næringsutvikling ønsker vi til Lillestrøm?

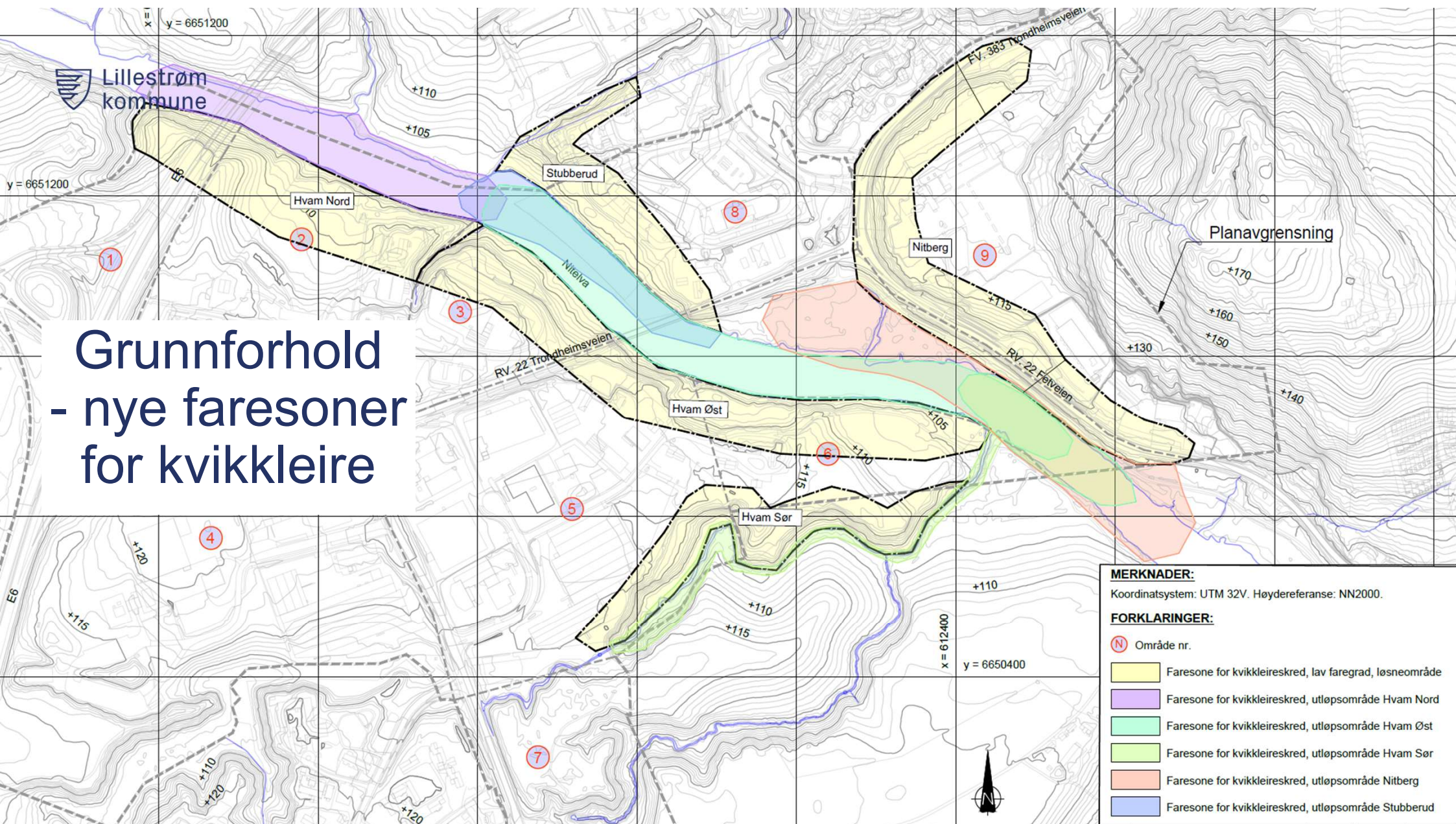
- Nye og flere arbeidsplasser innen «fremtidsrettede næringer»
- Beliggenhet, sentralitet og eksisterende kompetansemiljøer viktigste konkurransefortrinn
- Fra å lagre til å lage (produksjon, innovasjon, forskning, utvikling) – «morgendagens industri»
- Se til næringsstrategien ved utvikling på Hvam
 - Kortreiste arbeidsplasser (kollektiv)
 - Bygg, arealene rundt
 - Kompetanseklynger

Helsenæring og fornybarnæring?!



Planområdet







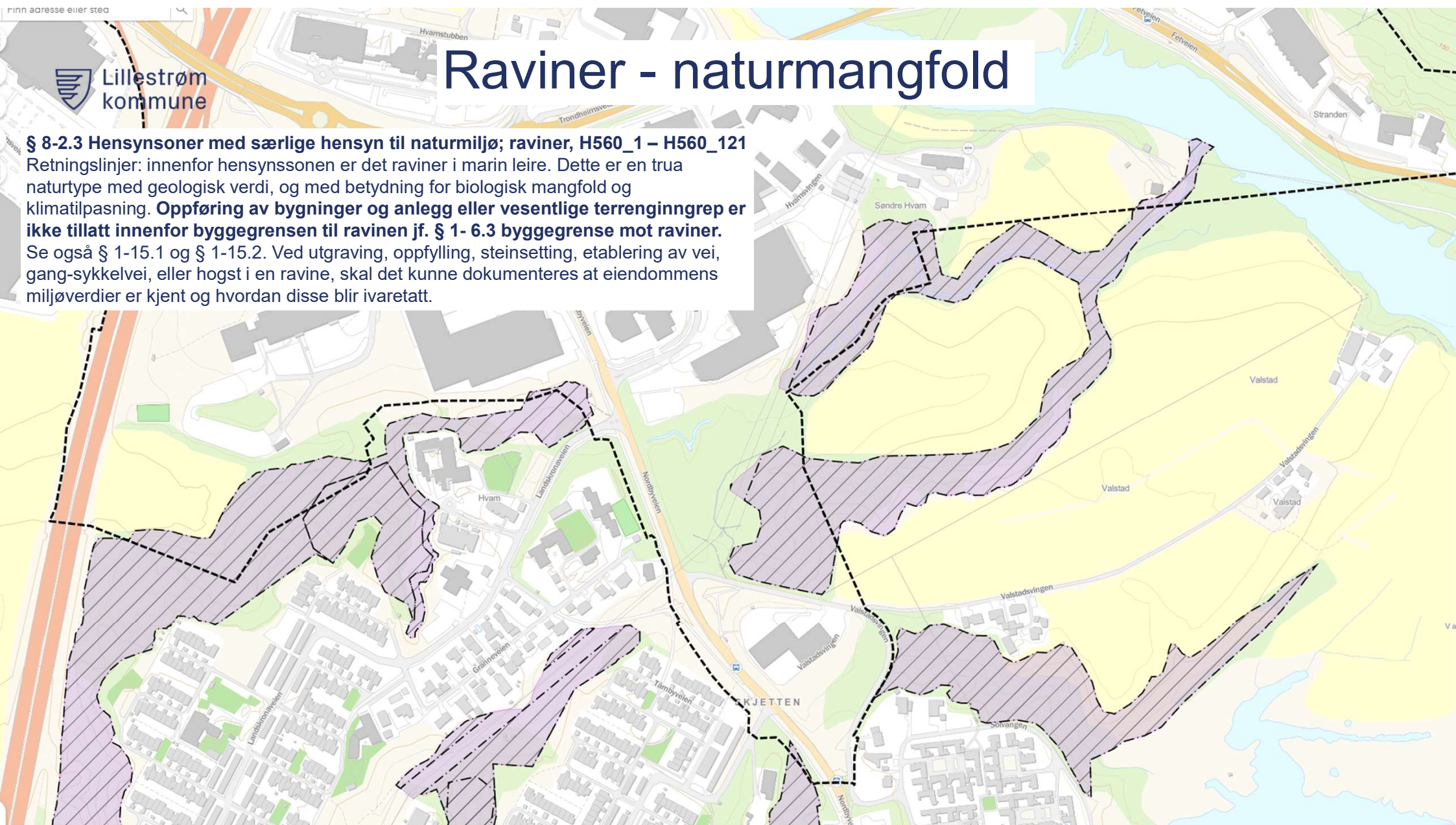
Lillestrøm
kommune

Raviner - naturmangfold

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121

Retningslinjer: innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. **Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1-6.3 byggegrense mot raviner.**

Se også § 1-15.1 og § 1-15.2. Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivarettatt.

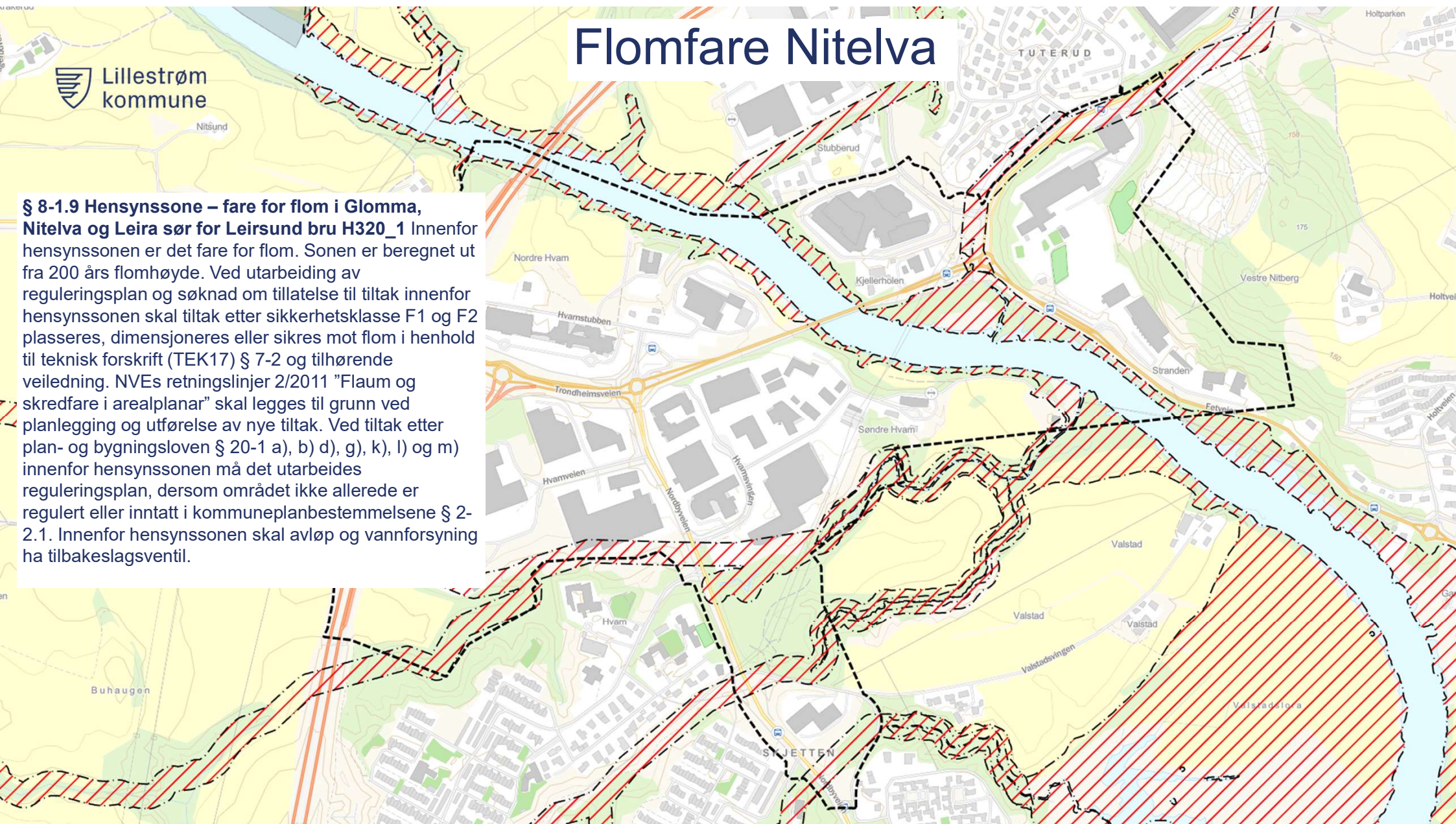


Flomfare Nitelva



Lillestrøm
kommune

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1. Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.



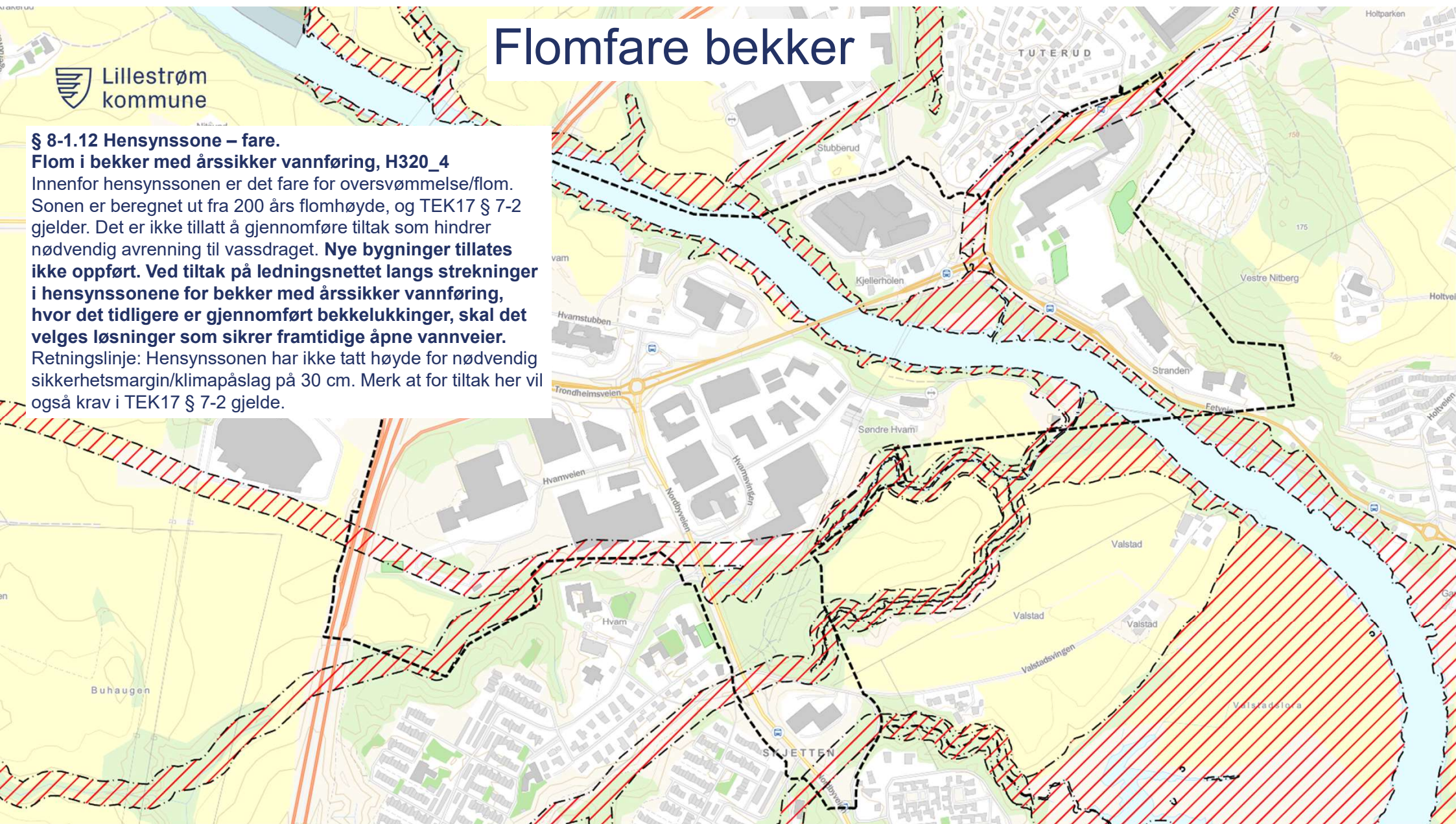
Flomfare bekker



§ 8-1.12 Hensynssone – fare.

Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4

Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. **Nye bygninger tillates ikke oppført. Ved tiltak på ledningsnett langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.** Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.



Politisk prinsippsak i HMS - 17.4.24

Hovedutvalgets vedtak:

- I størst mulig grad avsette arealer i samsvar med vedtatt næringsstrategi, og forsøke å fremme fremtidsrettede virksomheter innenfor klima, energi, miljø og helse, herunder mer kontor. Begrense omfang av ren lager- og logistikkvirksomhet
- Legge til rette for høy utnyttelse
- Bidra til estetisk oppgradering av området
- Ikke ønskelig å legge til rette for et stort omfang av forretning for plasskrevende varer
- Sikringstiltak (oppfylling/motfylling) kan ikke etableres innenfor grønnstruktur og hensynssoner for raviner. Sikringstiltak må plasseres innenfor utbyggingsfelt.
- Utbygde landbruksområder tilbakeføres ikke til landbruk, men beholdes som utbyggingsområder. Unntak for areal innenfor faresone for kvikkeleire.

Forsøker å tilrettelegge for
ønskede
kombinasjonsvirksomheter

Andel kontor som tillates vil
måtte begrenses

Attraktiv beliggenhet –
sikre areal til
kombinasjonsvirksomhetene

- Nærmest hovedveier
og kollektivt
- Dagens virksomhet

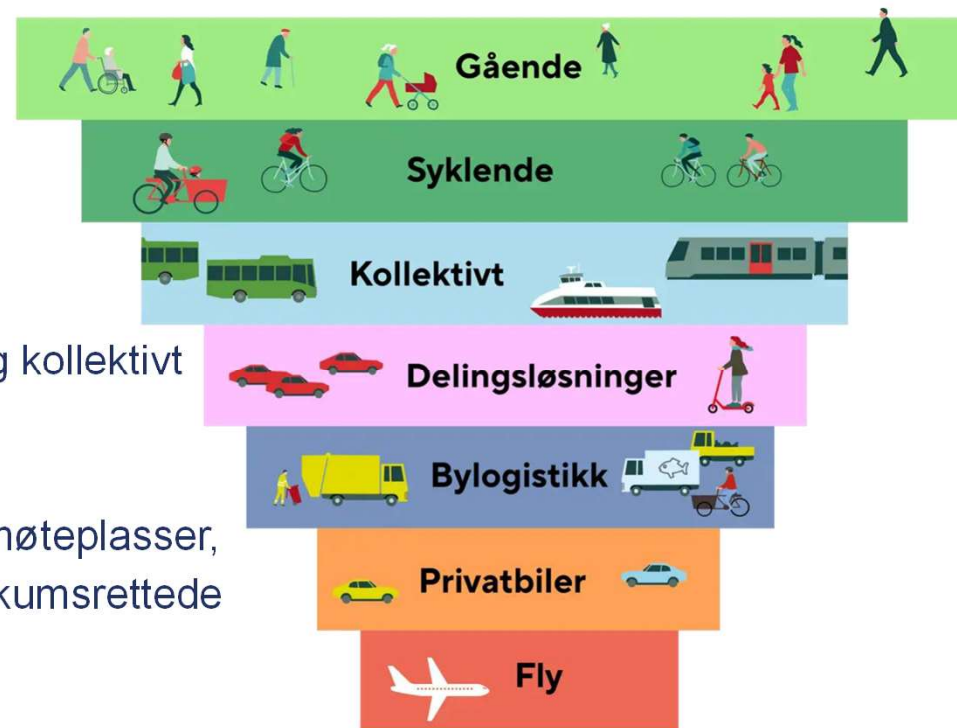
Hovedutvalget endret innstillingen når det gjaldt detaljhandel og ville ikke avvise det.

Plangrep

- Alternativ 1+:
 - Formål – nesten tilsvarende alternativ 1
 - Utnyttelse – noe høyere enn alternativ 1
- Høyere utnyttelse og større høyder – fleksibilitet til detaljregulering
- Kommunens næringspolitikk
- Grønn mobilitet
- Virkemidler for å begrense trafikk
 - Ikke hindre fremkommeligheten for kollektivtrafikken
 - Parkeringsnormer
- Skape attraktivt område:
 - Utforming, grønt, energiløsninger, overvannshåndtering
- Sikre hensyn til grunnforhold, flom, naturverdier mv.

Mobilitet

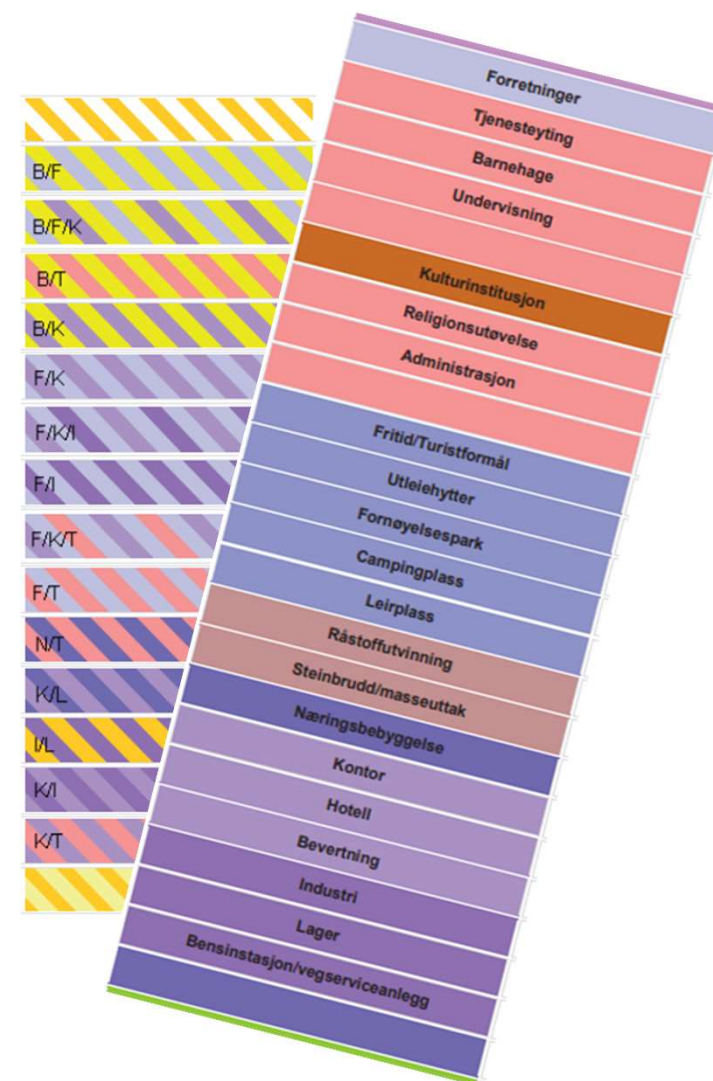
- Gjennomført mobilitetsanalyse
 - Hvordan oppnå lavest mulig bilandel og framtidig transportmiddelfordeling som prioriterer gange, sykkel og kollektivt (grønn mobilitet).
- Få flere over på kollektivt, gange og sykkel
 - Attraktive omgivelser og tilrettelagte ferdselsårer - flere møteplasser, bedre belysning og å tilgjengeliggjøre fasadene for publikumsrettede virksomheter mot veien.
 - Trygg sykkelparkering og garderobefasiliteter
 - Begrense tilgang på bilparkering på arbeidsplassen - restriktive parkeringsnormer – mest effektive tiltaket
- Mobilitetshus
 - Vurderer mobilitetshus på Hvam
 - Kan fylle en funksjon for både virksomhetene i området og pendlerstrømmene via kollektivterminalen



Mobilitetspyramide med prioritet for forskjellige trafikantergrupper (Stavanger kommune, 2023)

Formål

- Kombinertformål - næringsbebyggelse:
 - Industri (en form for produksjon, noe mer enn bare rent lager)
 - Forretning (plasskrevende varer)
 - Håndverkervirksomhet
 - Tilhørende lager og kontor (settes maks andel kontor i bestemmelsene)
- OKS – offentlig/privat tjenesteyting, noe tillegg for servicebygget
- Fortsatt hotell
- Valstadsvingen – bebyggbarhet og formål til vurdering



Utnyttelse og høyder

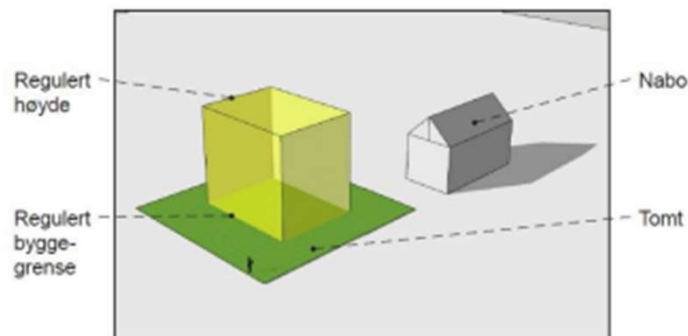
- Gjennomført volumstudie
- Ha fleksibilitet til detaljregulering
- Vurderer både min. og maks utnyttelse i planen
- Formål og parkeringsnorm vil begrense trafikkøkning
 - Ikke hindre fremkommeligheten for kollektivtrafikken
- Andre begrensende faktorer:
 - Estetiske krav
 - Krav til grønt
 - Krav til energiløsninger
 - Overvannshåndtering



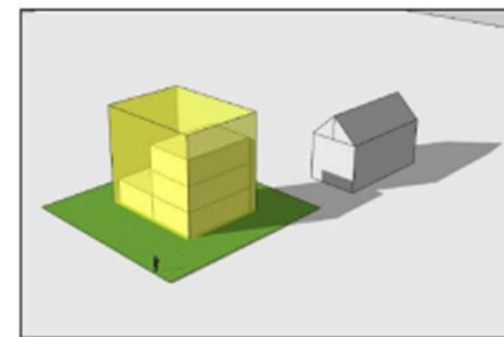
KI-generert i Microsoft Copilot

Reguleringskonvolutt

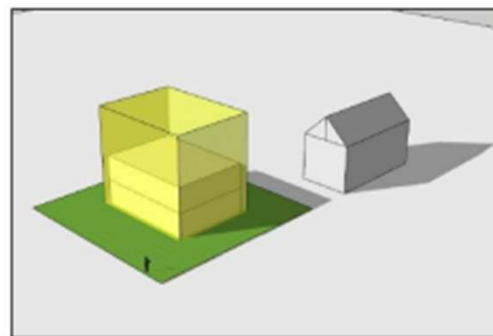
- Reguleringskonvolutt: maksimal utnyttelse innenfor regulererte høyder og byggegrenser.
- Fleksibilitet til detaljregulering
- Styrende elementer
 - Formål
 - Byggegrenser
 - Høyde
 - Parkeringsdekning
 - Estetiske krav – materialbruk mv.
 - Krav til grønt
 - Krav til energiløsninger
 - Overvannshåndtering



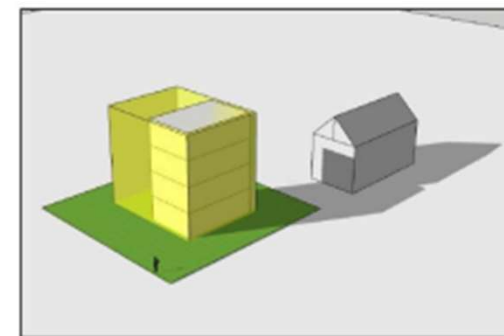
1) 3D visualisering av regulering for prosjektet



2) Forslagstillers prosjekt



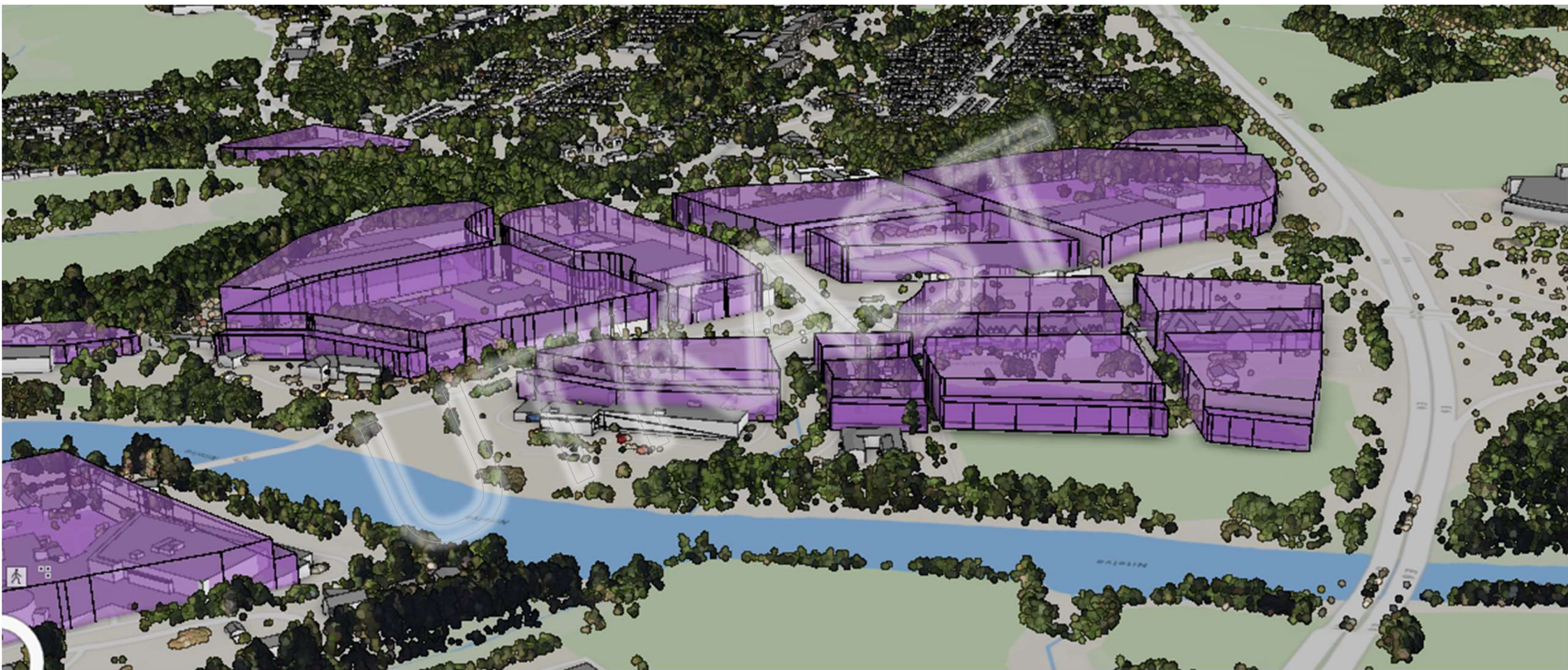
3) Maksimalt utnyttelse mot byggegrenser



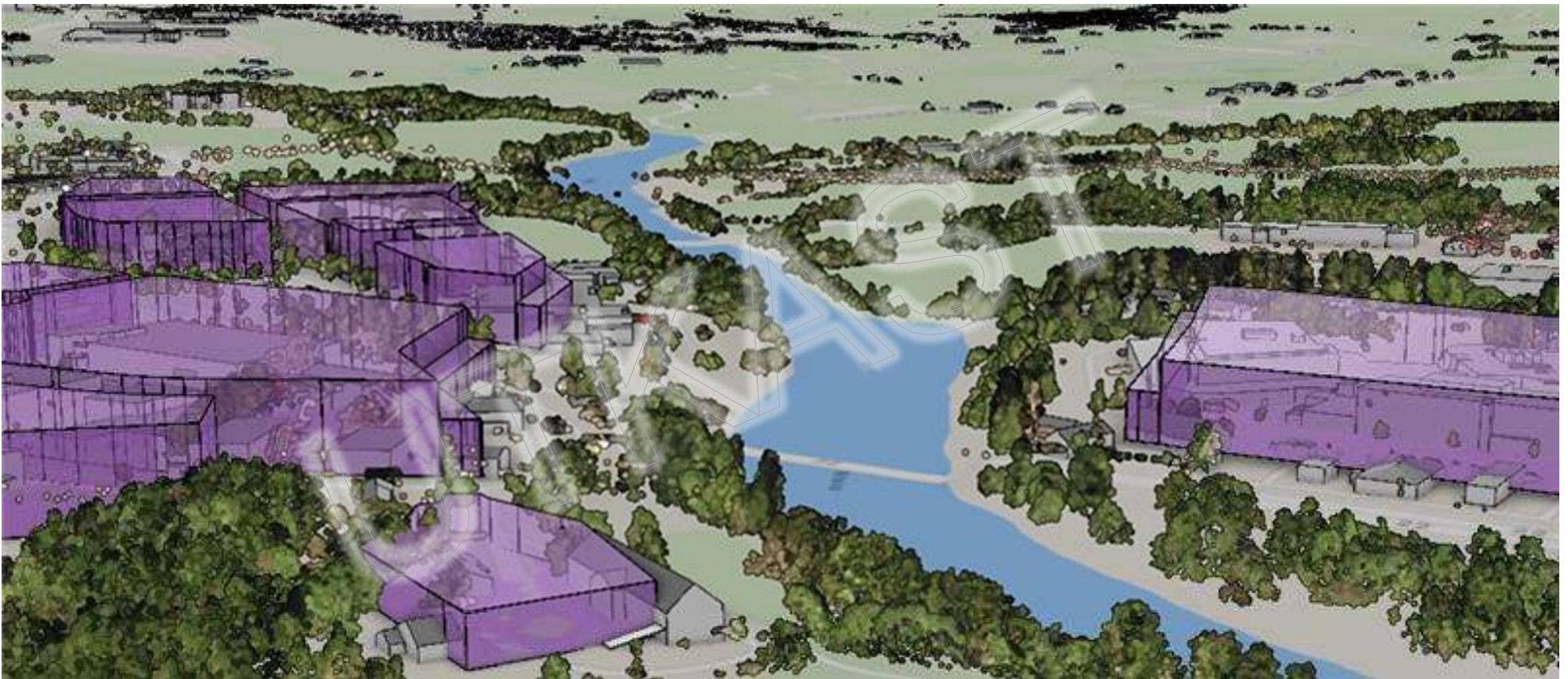
4) Maksimalt utnyttelse mot høyde

Kilde: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

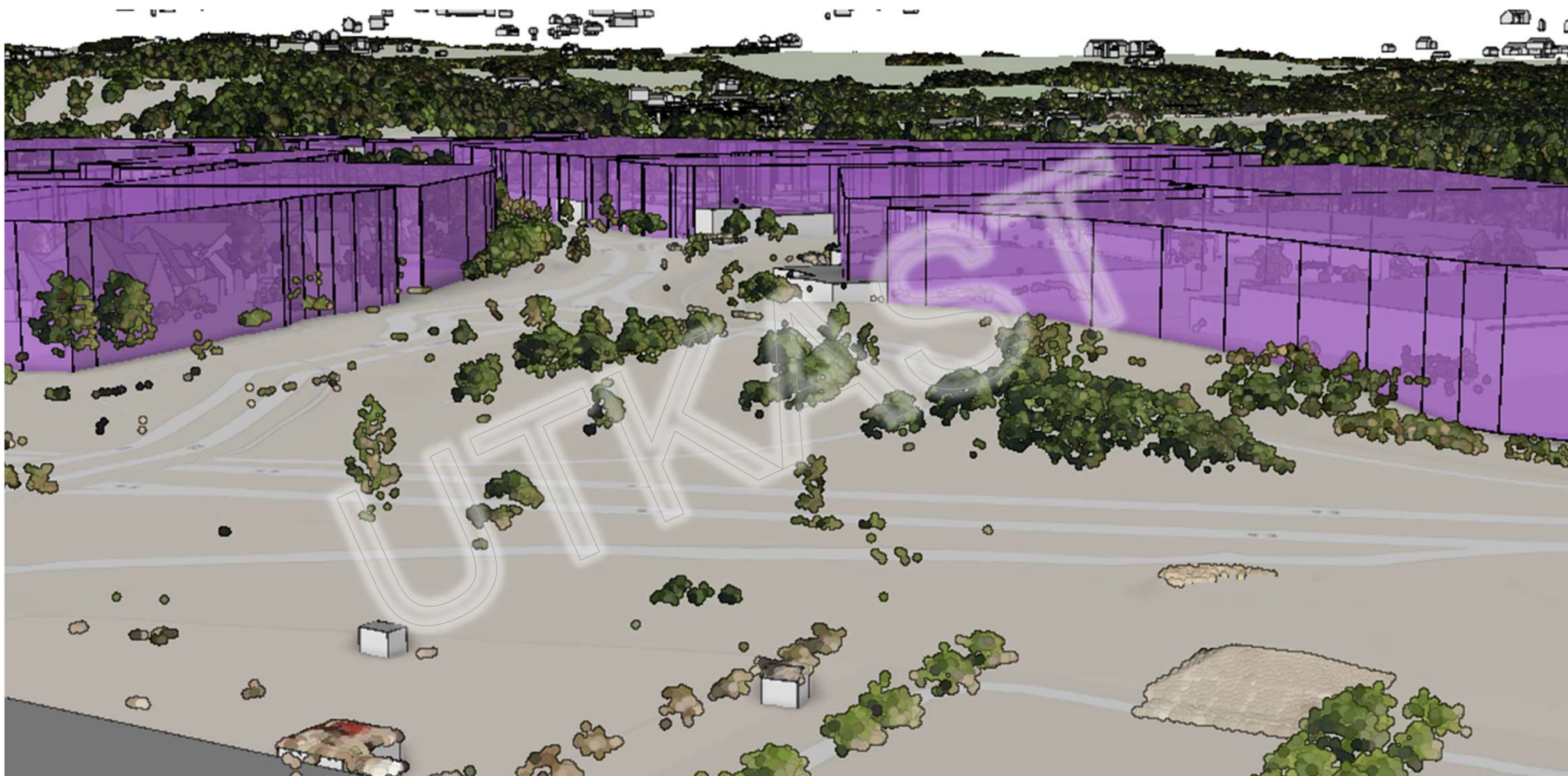
Modell - volumstudie



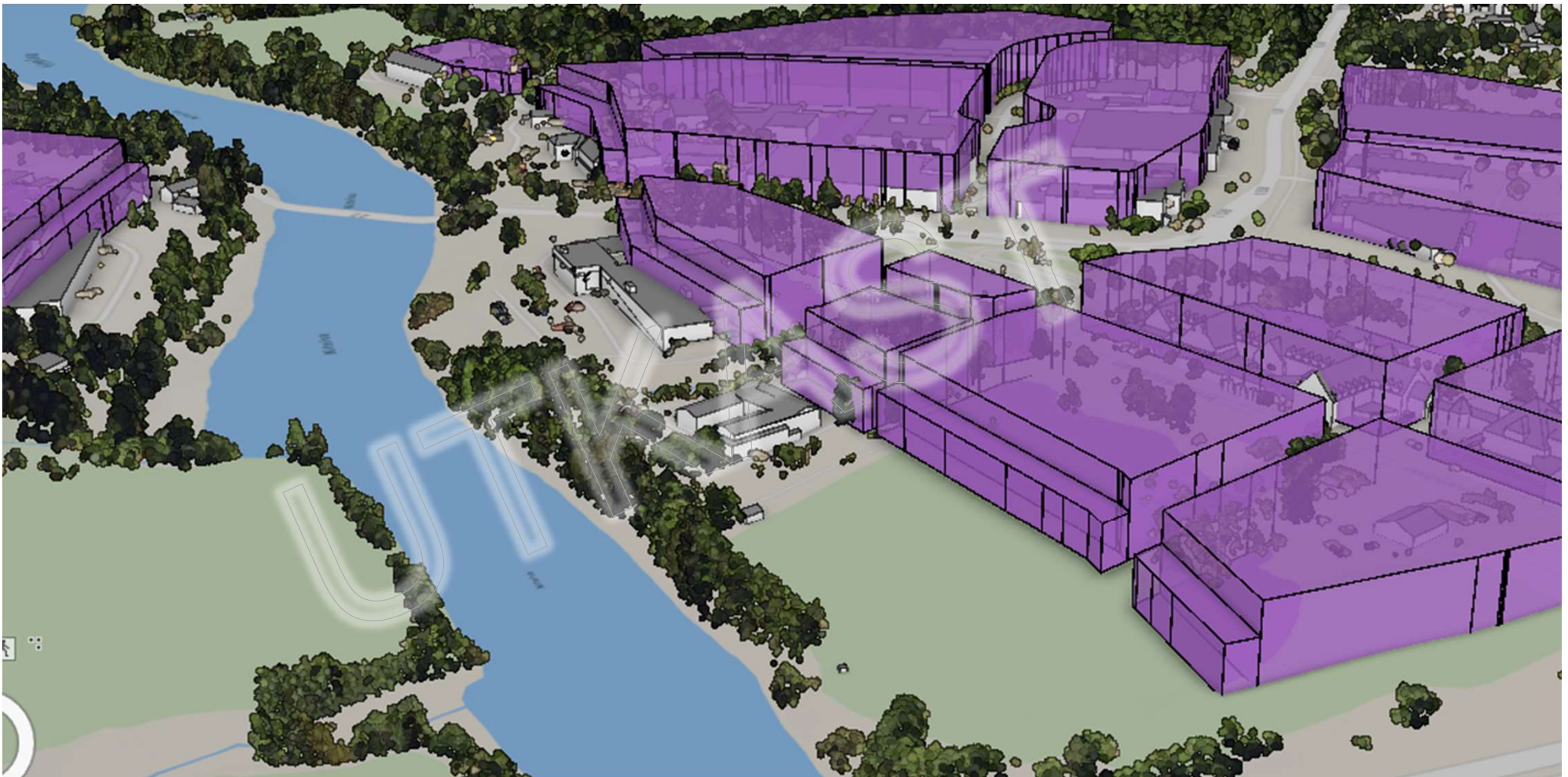
Modell - volumstudie



Modell - volumstudie



Modell - volumstudie



Modell – volumstudie



Modell – volumstudie



Referansebilder

Inspirasjon utforming



MOTEK og Ahlsell
Alf Bjerckes vei 22, Oslo
Kilde: Nordic Office of Architecture



The Plus

Vestre produksjonsanlegg,
Magnor

Foto: Trond Joelson,
Byggeindustrien



MIRA renseanlegg

Sørumsand

Kilde: Add arkitekter



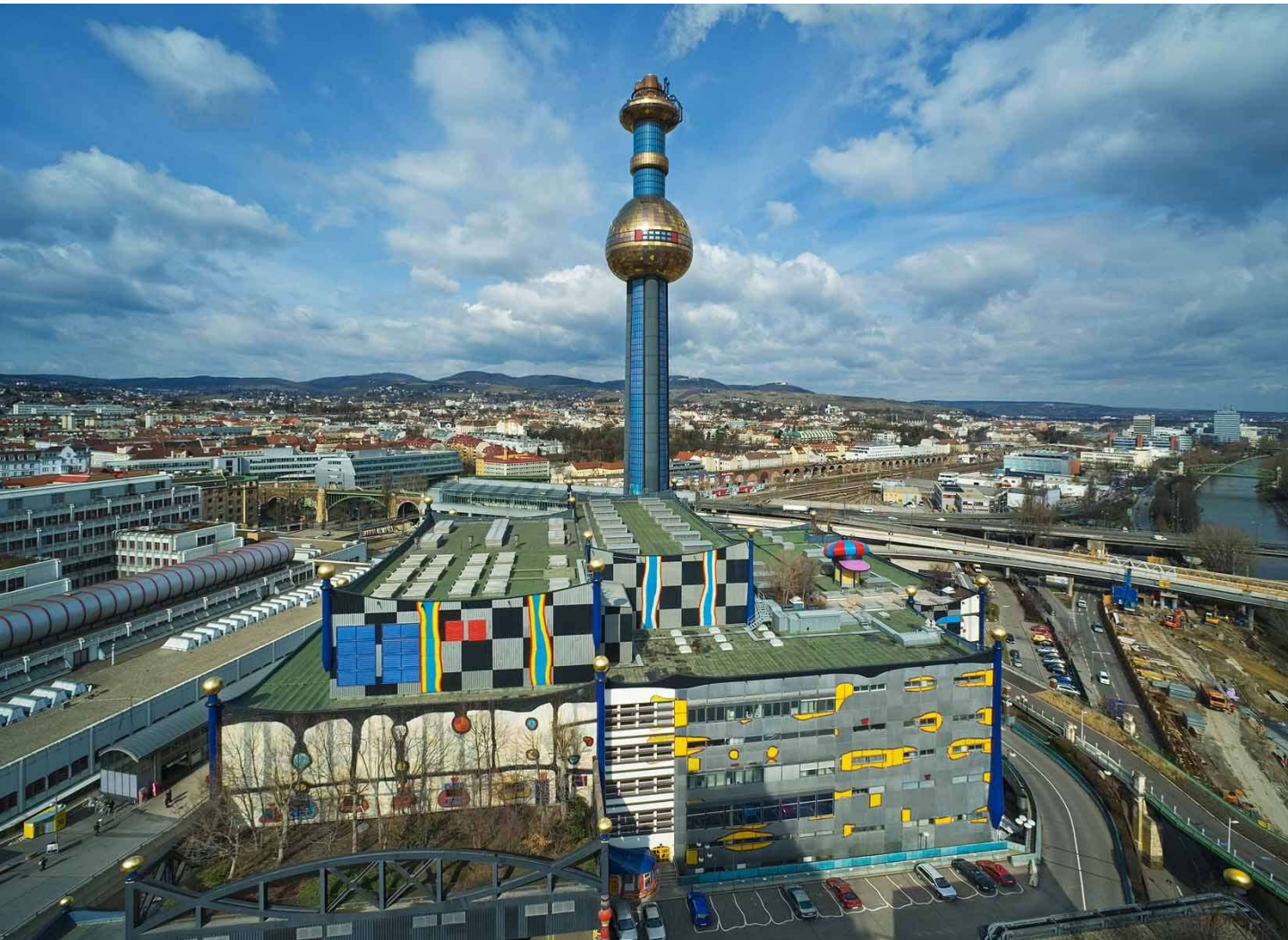


Cargocenter

Frankfurt

Kilde: Archdaily.com

Foto: Christoph Kraneburg



Spittelau forbrenningsanlegg - Wien, Østerrike

Kunstner: Friedensreich Hundertwasser

Kilder: nrk.no og plastics-themag.com



GRØNNE VEGGER



Foto: Rasmus Hjortshøj - COAST



Oslo City, Oslo
Kilde: bygg.no



Parkeringshus Lüders, København
Foto: Rasmus Hjortshøj - COAST

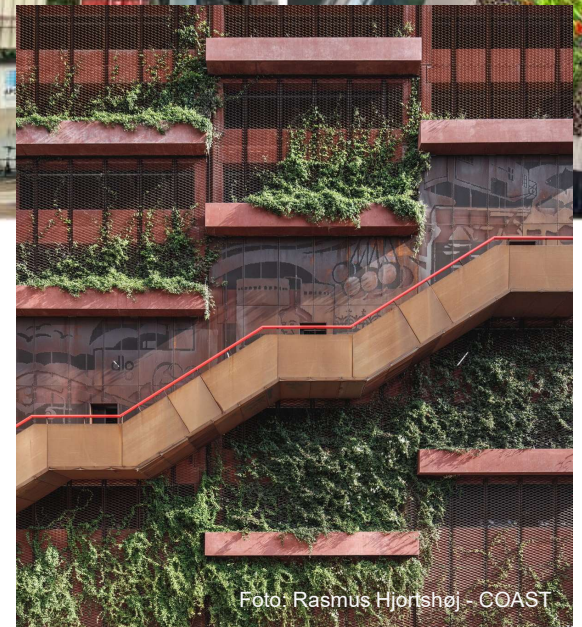
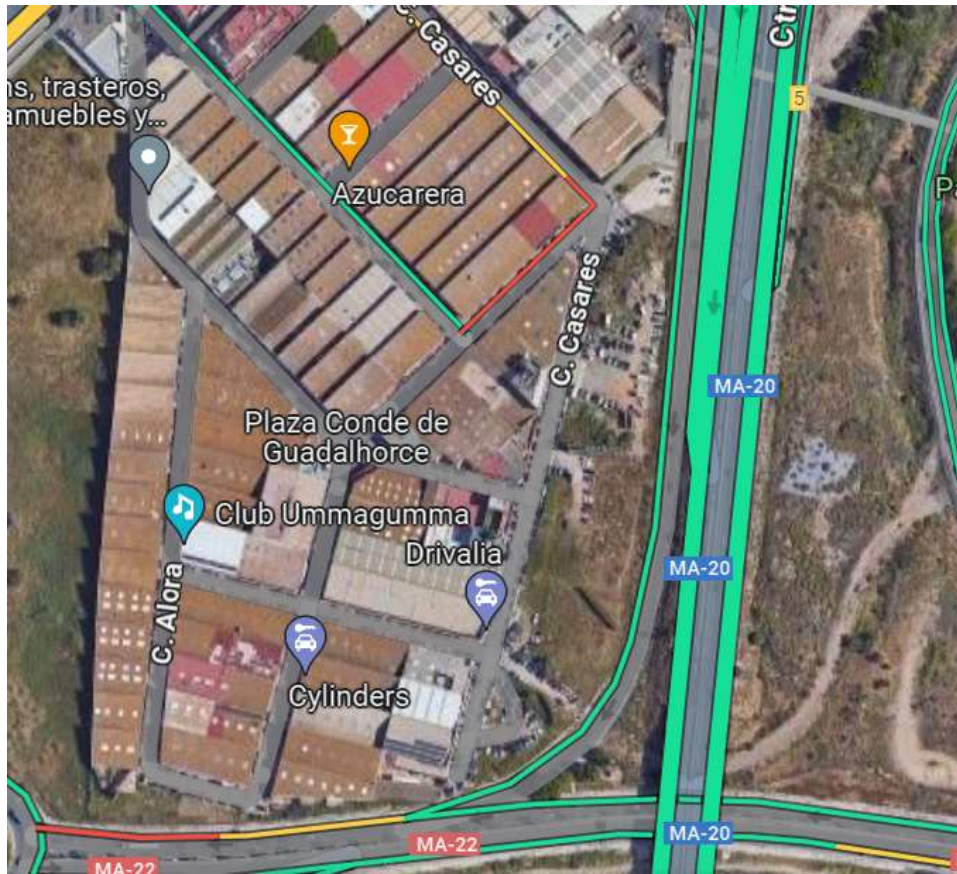


Foto: Rasmus Hjortshøj - COAST



Tilfeldig eksempel fra Spania hvor bygningene ligger helt ut til veiene, uten store asfalterte flater rundt.

Integrerte transportarealer

Kilde: Google maps / Google streetview



Triaden kjøpesenter, Lørenskog
Varelevering er innvendig i bygget

Krav om detaljregulering og rekkefølgekrav

Krav om detaljregulering

- Områdereguleringen opphever eldre reguleringsplaner
- Evt. unntak for små tiltak vurderes i reguleringsbestemmelsene

Vil komme krav til opparbeidelse av infrastruktur

- Mobilitetshus
- VA-ledninger som må ha økt kapasitet eller er modne for utskifting
- Veiatkomster og snuplasser/vendehammere
- Overvannstiltak, åpning av bekk
- Annet

Innspill fra dere?

Innspill kan sendes skriftlig til
birgit.hagen@lillestrom.kommune.no
innen 15.12.2024