

Åpent informasjonsmøte om områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord, onsdag 1. september 2021 på Teams.

Lillestrøm kommune, planavdelingen, ved
Kristin Dale Selvig (avdelingsleder), Lena Hammer
(sjefsarkitekt) og Anders Jørstad (prosjektleder)



Først litt om gjennomføringen av møtet

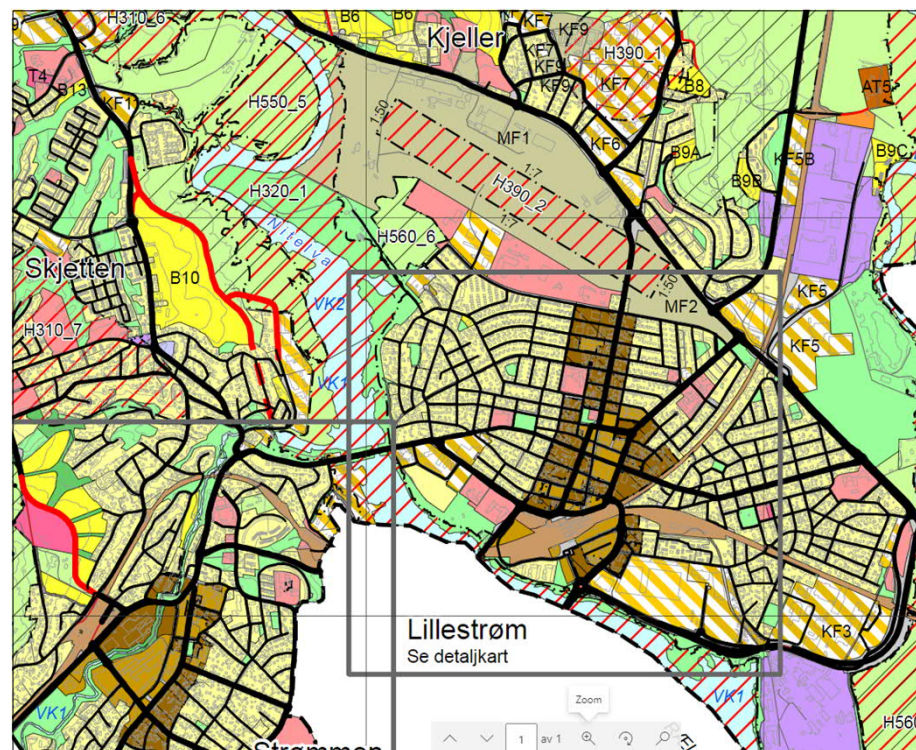
- Vi har lagt opp til at kommunen først går igjennom presentasjonen.
- Møtedeltakerne kan stille spørsmål i chatten underveis, og til slutt vil vi svare ut spørsmålene i den rekkefølge de er stilt.
- Hvis det er tid til slutt så kan publikum stille spørsmål muntlig, eller komme med kommentarer.



Bakgrunn for oppstart av områdereguleringsplanarbeidet

Bakgrunn for kommunestyrets bestilling av områdereguleringsplanen

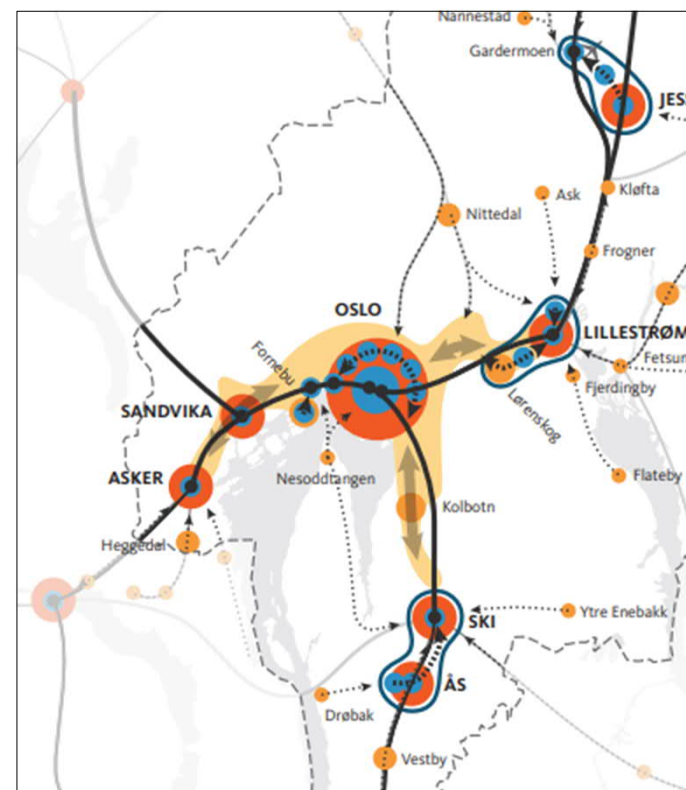
- Kommunestyresak PS 08/51 vurderte behov for areal til nye sentrumsutvidelser i Lillestrøm og Strømmen. Vurderte å lage 5 kommunedelplaner.
- I Kommuneplan 2011-2022 ble det likevel valgt å stille plankrav om områdereguleringsplan (ny plantype i PBL 2009).
- Lillestrøm Nord var i 2011 nr 4 på en liste av 9 områdereguleringsplaner som skulle utarbeides.
- Ved revisjon av kommuneplanen i 2015 ble Lillestrøm Nord flyttet ned til plass nr 7 av 9.



Regional plan for areal og transport, vedtatt i 2015

Håndtere vekst i befolkning og arbeidsplasser på en bærekraftig måte:

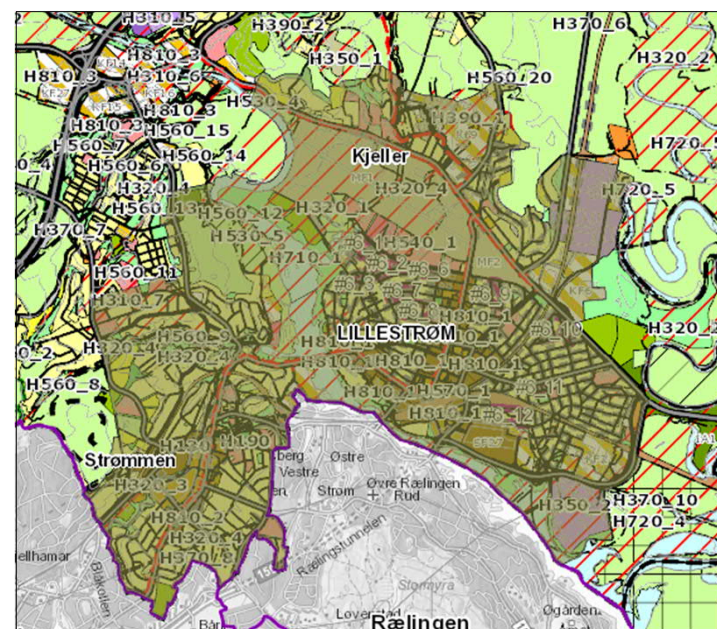
- Arealeffektivt utbyggingsmønster basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.
- Et transportsystem som på en rasjonell måte knytter den flerkjernet regionen sammen.
- Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. (0-vekstmålet).



Regional plan for areal og transport

Målene i planen ble fulgt opp med planretningslinjer til kommunene:

- Pek ut prioriterte vekstområder inntil sterke knutepunkt for kollektivtransport, hvor 80-90 % av befolknings- og arbeidsplassveksten skal tas.
- Høy arealutnyttelse.
- Flerfunksjonalitet.
- Tilstreb gangavstand mellom funksjonene.
- Bykvalitet i sentrum, gode bomiljøer for en sammensatt befolkning.
- Lokalisering av næring og handel må bygge opp under sentrum. «Rett virksomhet på rett plass».
- Boligområder inntil 2000 m, kontor/forretning maks 600 m, og bysentrum inntil 500 m fra sentralt kollektivknutepunkt i regionale byer.
- Lillestrøm Nord ligger like utenfor bysentrum. Utviklingsforutsetningene over må derfor tolkes i lys av hvor vi er i byen.





Planinitiativet

Behandlet i Kommunestyret 20.03.2019



Planinitiativ for Lillestrøm Nord, KS 20.03.2019

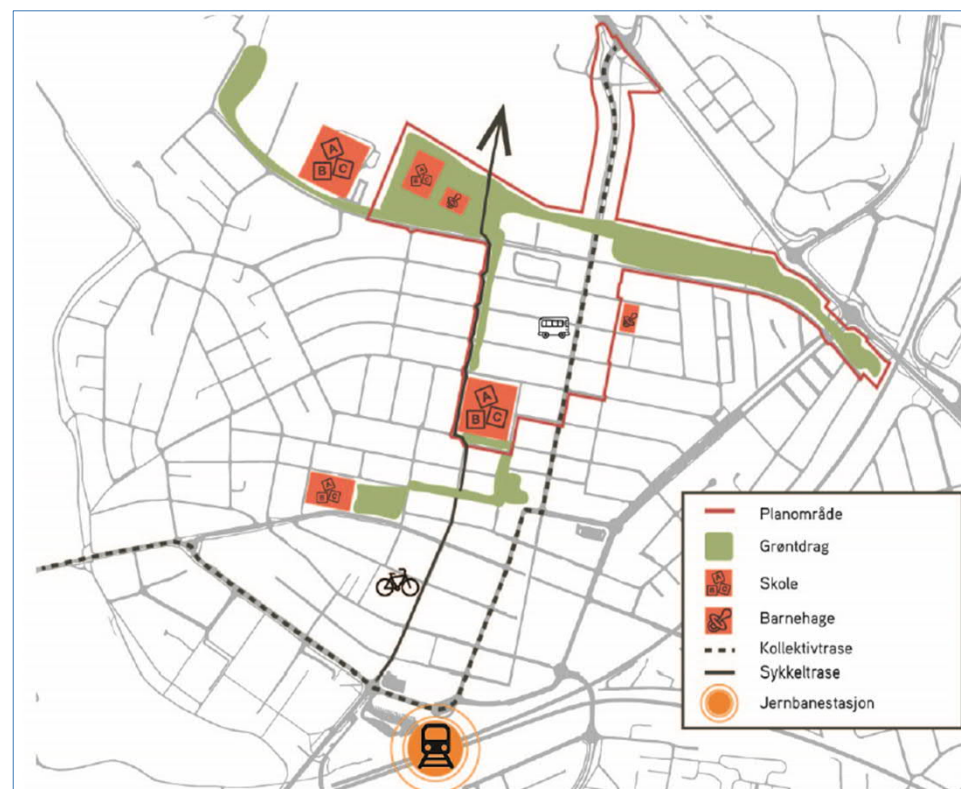
Ordlyd i kommuneplanens arealdel, planbest. § 1-2.2. Plankrav:

- *«Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringsplanen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.»*
- Områdereguleringsplanen skal legge til rette for en byutvikling i området, legge til rette for grønn mobilitet og utvikle nye grøntområder i byen. Planen skal gi grunneiere og utbyggere forutsigbarhet for hva de kan bygge og hvilke arealer som skal brukes til andre ting enn bolig/næringsutbygging.

Om Lillestrøm Nord

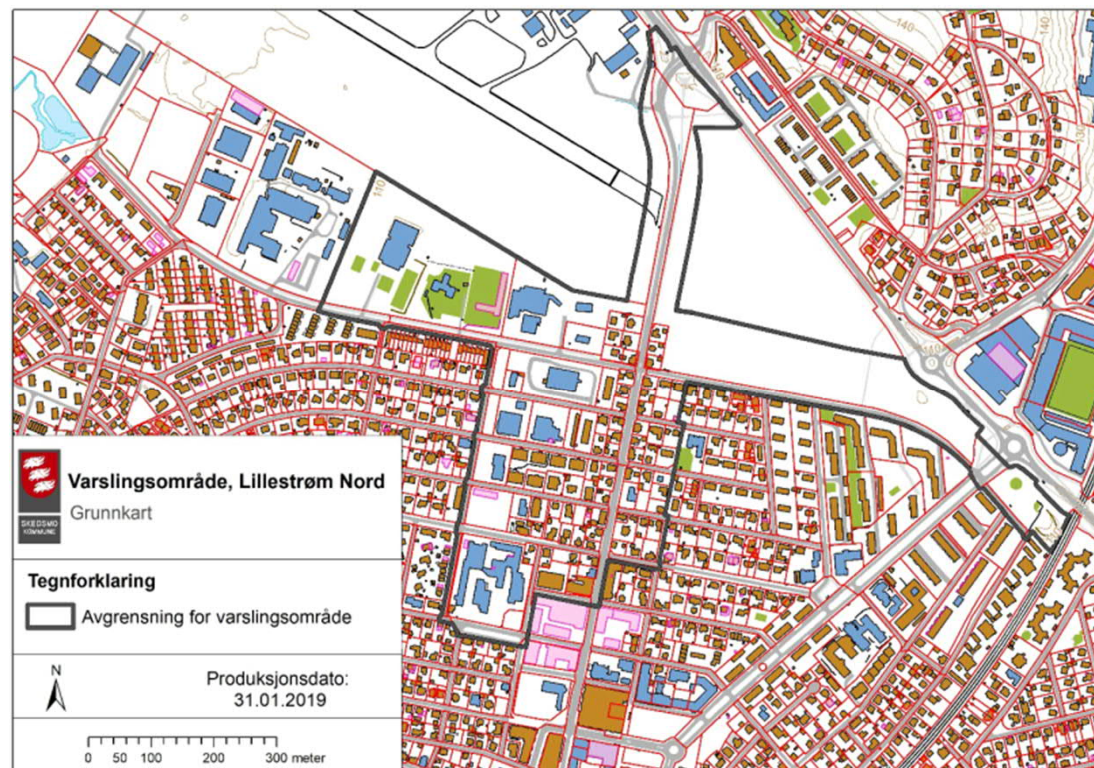
Planinitiativet adresserer:

- Hvor vi er i byen
- Planområdets rolle i byen
- Andre viktige planforutsetninger

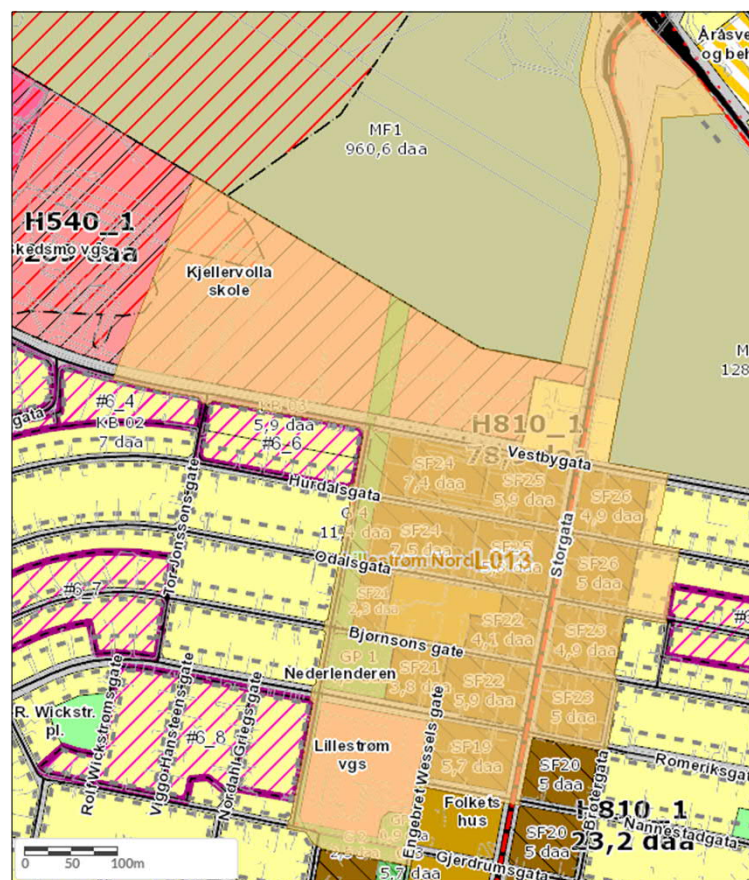
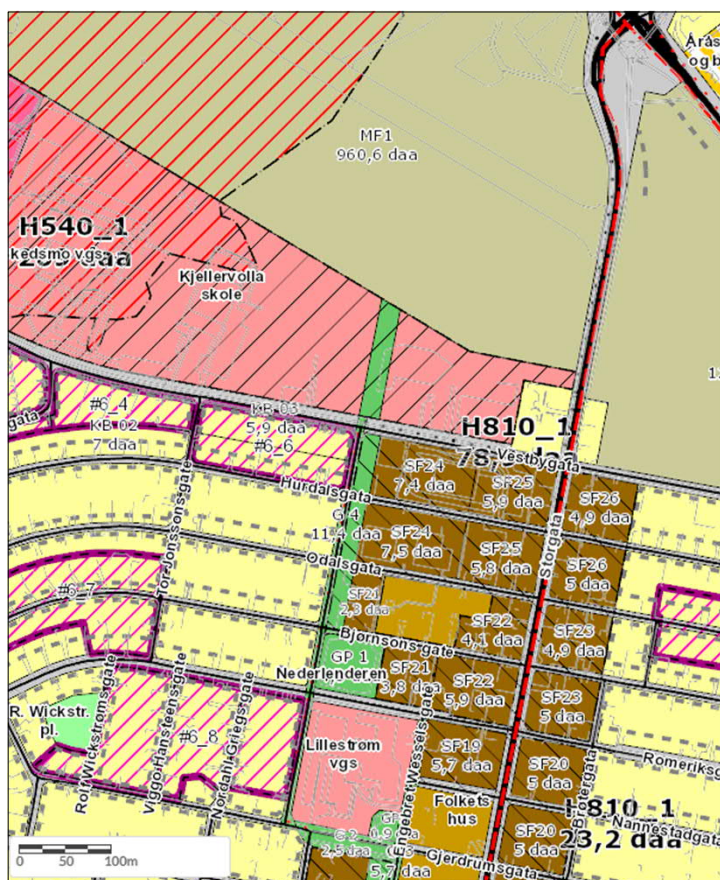


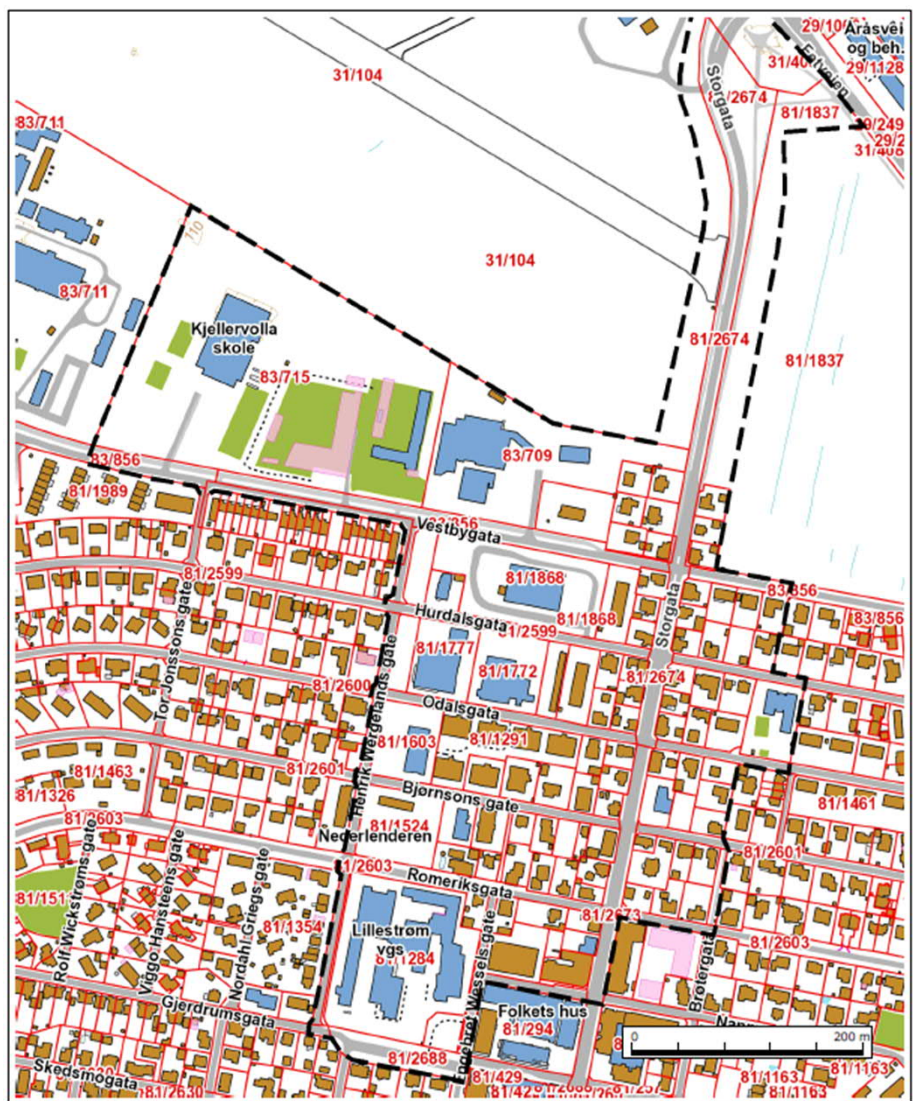
Opprinnelig avgrensning av planområdet

- Gjennomgang av planområdet med begrunnelse for hvorfor de ulike delene er tatt med.
- Gjennomgang av dagens arealbruk.



Kommuneplan 2019-2030 – arealbruk i planområdet





Forslag til planområde
Områderegeringsplan for
Lillestrøm Nord jf
tilleggsvarsel av 01.07.2021.



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Inneholder:

Redegjørelse for ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Foreløpig er det føringene som ligger i kommuneplanen vi forholder oss til.
- Mulighetsstudier og det videre planarbeidet skal hjelpe oss til å avklare hvilke byggehøyder og volumer som skal tillates.
- Arbeidet med byutviklingsplanen vil også kunne gi innspill til planarbeidet.



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet:

- Etablere bykvaliteter, men ikke de samme som i bysentrum
- Mindre funksjonsblanding enn i bysentrum
- En større park
- Etablering av sammenhenger som binder grøntstrukturen i planområdet sammen
- Sikre gode og sammenhengende sykkelforbindelser gjennom planområdet
- Ny bebyggelse som skal brukes til boliger skal ha en utforming og plassering som gjør dem mer attraktive som familieboliger enn det tidligere kvartalsreguleringer i sentrum har gjort.
- En del av boligene skal ha en utforming og størrelse som gjør at de blir mer tilgjengelige for folk med dårlig råd enn det sentrumsboliger flest er.
- Sikre flere barnehageplasser innenfor planområdet enn utbyggingen utløser behov for (underskudd i sentrum).
- Gymsal til Lillestrøm VGS



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Redegjørelse for byform

- Vurdere forbedringer av dagens kvartalsstruktur, og mulige endringer av dagens bruk av gater.
- Utvidelse av Storgata for å gi plass til kollektivtrafikk, andre miljøvennlige transportformer og mer grønt.
- Vurdere forlenging av Brøtergata.



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Tilpasning til småhusomgivelsene

- Områdereguleringsplanen må ikke svekke kvalitetene i småhusområdene.
- Fysisk og visuell tilpasning til omgivelsene blir viktig.
- Må vurdere hvordan veier, parker og andre åpne areal kan brukes til å skape buffere mellom sentrumsformålet og småhusbebyggelsen.



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Inngang til byen

- Hvordan markere inngangen til byen?
- Bevaring av bygninger?



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Endringer i gatebruken

- Vurdere behovet for å stenge veier for biltrafikk?



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Rekkefølgekrav og gjennomføringsmodell

- Planområdet blir kommunens pilot for bruk av områdemodell.
- Belyse gjennomføringsdelen i planarbeidet for å sikre rettferdig fordeling av ansvar for opparbeidelse av felles offentlig infrastruktur (grå og grønn).



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

Redegjørelse for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Utviklingen av planområdet må ses i sammenheng med utviklingen i Lillestrøm by for øvrig, og da særlig bysentrum og Kjeller flyplass. Krever samordning av planarbeidene for Lillestrøm Nord og Kjeller flyplass.
- Forholdet til byutviklingsplanen.



Planinitiativ for Lillestrøm Nord

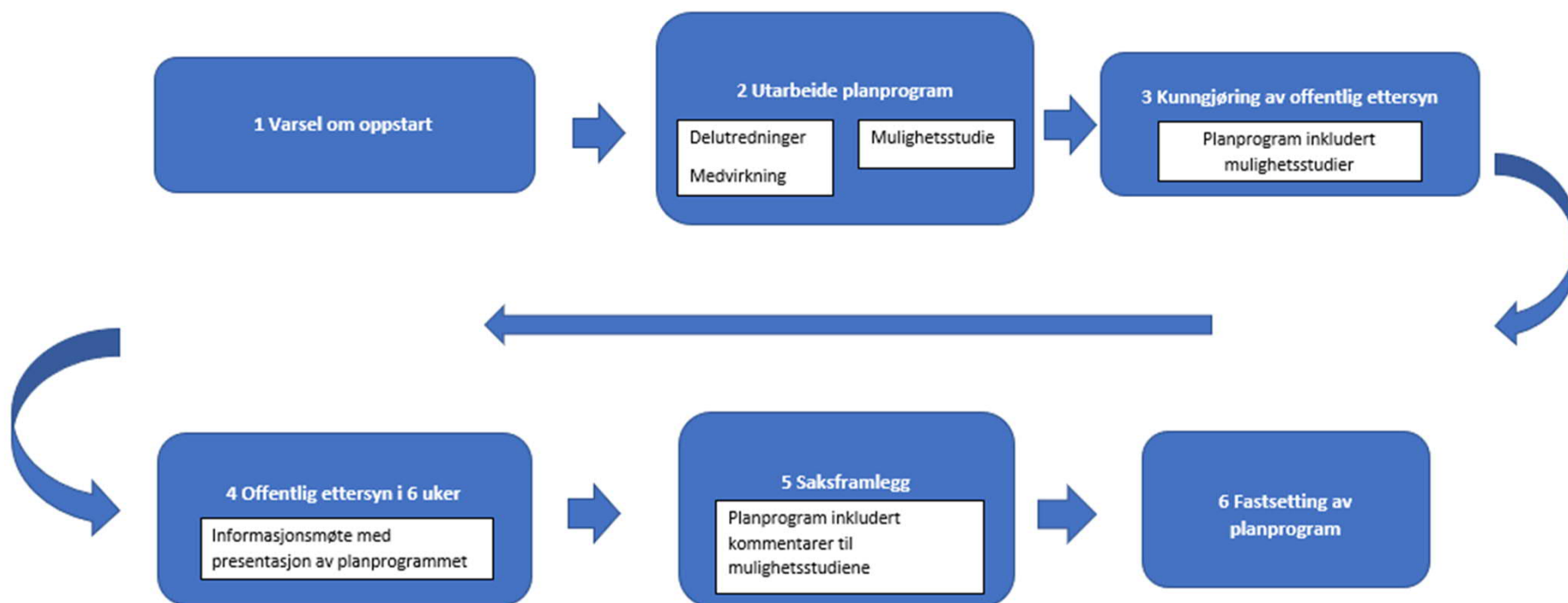
Interesser og videre prosess:

- Redegjørelse for vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.
- Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas (ROS-analyse).
- Redegjøre for medvirkning og samarbeid.
- Redegjørelse for vurderingene av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (det er den).



Formell oppstart av planarbeidet

Planprosess fram til fastsetting av planprogram



Veileder «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet»

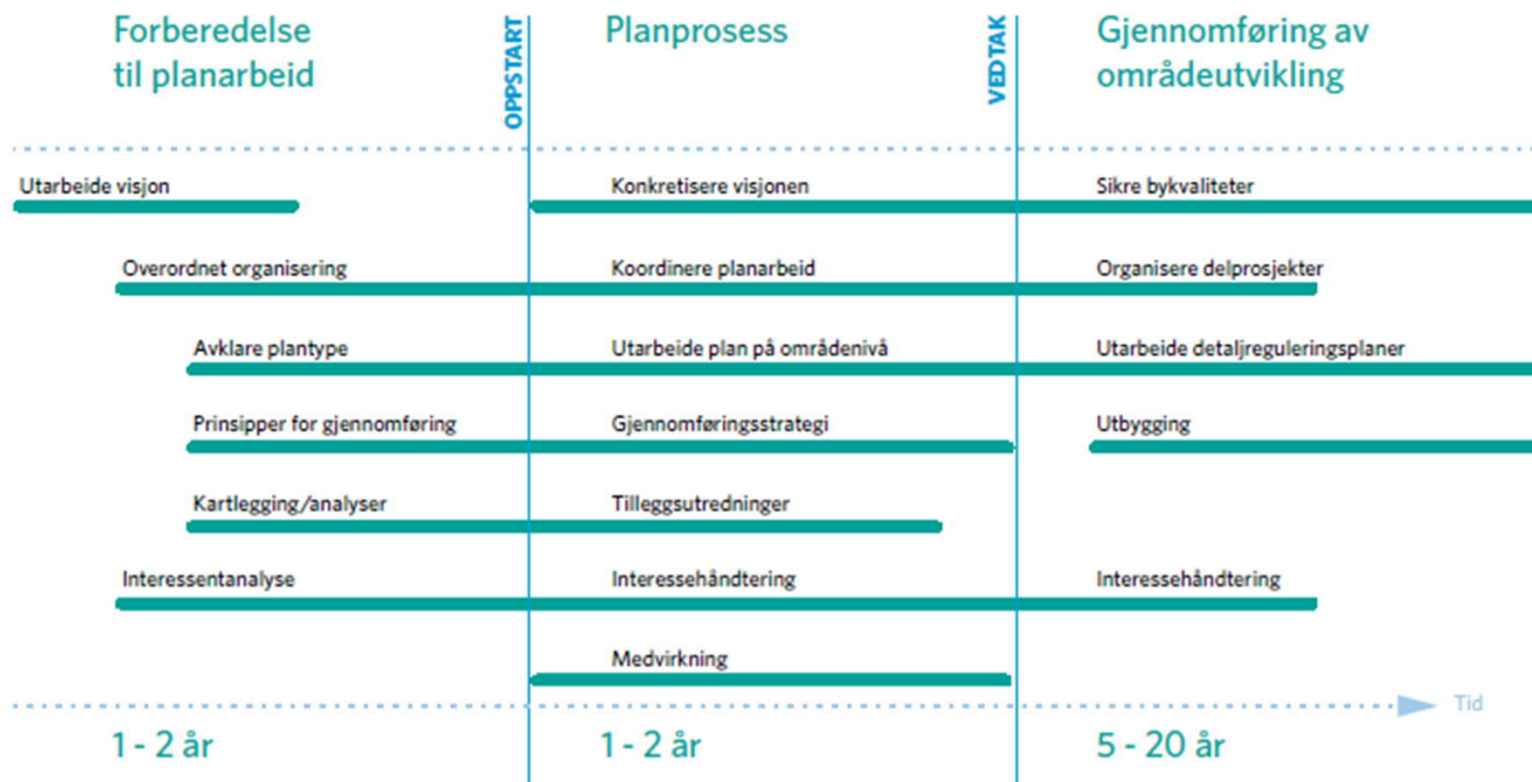
Veilederen legges til grunn for planarbeidet.

Anbefalinger for områdeutvikling:

- Bykvalitet skapes på områdenivå!



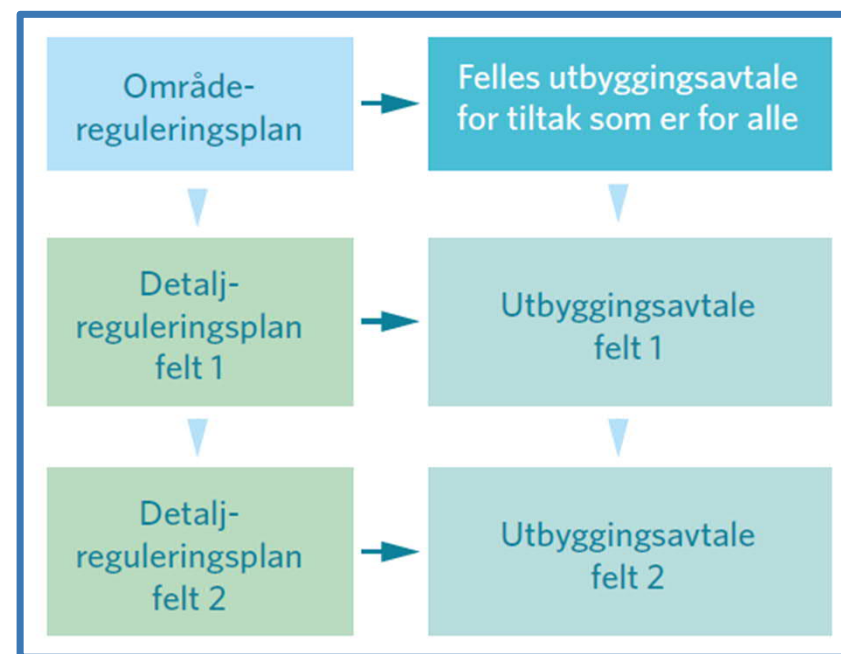
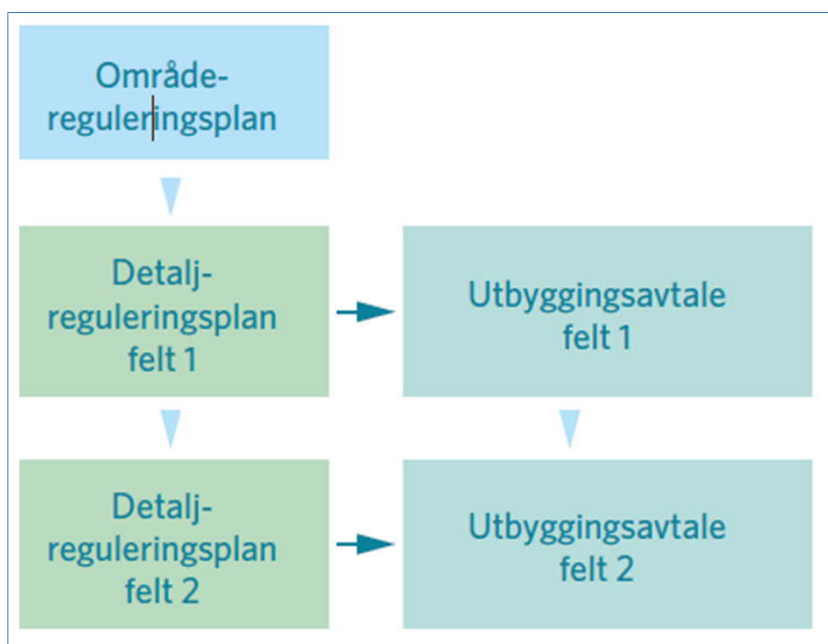
Etappene i områdeutvikling



Kartlegging av interessenter

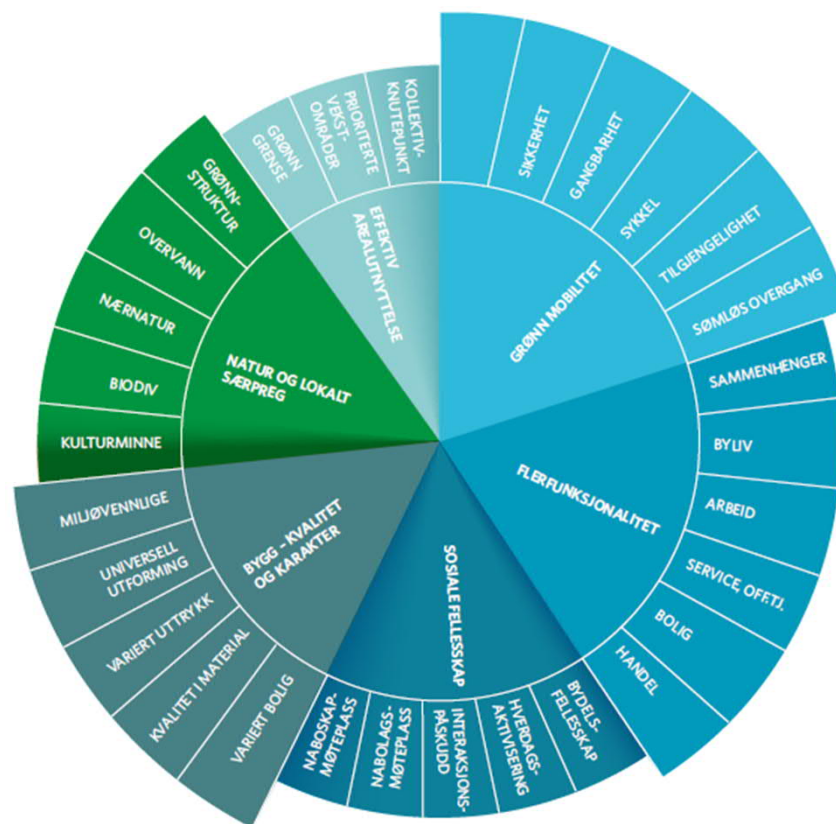


Områdemodell – modeller for arbeid med utbyggingsavtaler



Bykvaliteter som ønskes på områdenivå

1. Effektiv arealutnyttelse:	Sett mål for tetthet
2. Flerfunksjonalitet:	Sett mål for hva slags funksjoner området skal ha. Pek ut bylivssoner – hvilke gater og på hvilke plasser skal det tilrettelegges for byliv?
3. Sosiale felleskap:	Pek ut hvor man skal ha møteplasser som torg, park, bydelshus eller lignende, som gir sosialt felleskap til hele området. Gi retningslinjer for at det skal etableres nabolags- og naboskaps-møteplasser ved detaljering av delområder.
4. Grønn mobilitet:	Pek ut kollektivknutepunkt med omstigningsarealer Pek ut forbindelseslinjer for fotgjengere og syklist Gi retningslinjer med krav til sykkelparkeringsplasser ved detaljregulering
5. Natur og lokalt særpreg:	Pek ut kulturhistoriske verdier Pek ut overordnet blågrønn struktur Fortell hvordan overvann skal håndteres, også i fremtiden med økt nedbør
6. Bygg, kvalitet og karakter:	Gi retningslinjer om variasjon i bebyggelse og leilighetstyper
Andre tema som bør avklares på områdenivå	Avklar overordnet transportsystem/veinett Avklar prinsipper for varelevering Avklar prinsipper og dimensjonering av overvann Avklar behov for sosial infrastruktur som skoler og barnehager Utarbeid strategi for å håndtere midlertidighet Avklar prinsipper for finansiering og kostnadsdeling





Starter planarbeidet med et paralleloppdrag for en mulighetsstudie





Paralleloppdrag for en mulighetsstudie

Hva er et paralleloppdrag?

- Kommunen lager et program med rammer for en mulighetsstudie av planområdet.
- Kommunen betaler forhåndsavtalt honorar til tre arkitektfirma som lager en mulighetsstudie hver for planområdet på bakgrunn av programmet.
- Det er ingen konkurranse, eller noen vinner.
- En grunneiersammenslutning engasjerer eget arkitektfirma for å bidra med en fjerde mulighetsstudie.
- Kommunen overtar rettighetene til mulighetsstudiene, og bruker de beste løsningene videre i områdereguleringsplanarbeidet.



Paralleloppdrag for mulighetsstudie

Oppstartsseminar

- Det avholdes et oppstartsseminar for deltakerne. Program for mulighetsstudien og informasjon om øvrig plangrunnlag blir gjennomgått.
- Berørte myndigheter inviteres og tilbys å holde korte innspill på 10 min hver
 - oViken fylkeskommune ved samferdsel, VGS og kulturminner.
 - oLillestrøm kommune ved samferdsel, park og idrett, kultur, boligkontor, evt flere.



Paralleloppdrag for mulighetsstudie

Midtveismøte

- Midtveis i arbeidsprosessen inviteres deltakerne til hvert sitt diskusjonsmøte med oppdragsgiver.
- Her bes deltakerne presentere sine vurderinger/analyser av planområdet, utfordringer og forslag til konsept med prinsippløsninger.
- I etterkant av møtet oversender oppdragsgiver en oppsummering for videre arbeid til hver av deltakerne.
- Det kan være aktuelt å be leverandørene om å ha et ulikt fokus i sitt videre arbeid, for å få en bredde i det som leveres.



Paralleloppdrag for mulighetsstudie

Høring, sluttpresentasjon og medvirkning

- Når materialet er innlevert og innarbeidet i/lagt ved forslag til planprogram, vil det bli kunngjort offentlig ettersyn av planprogram med mulighetsstudier.
- Under offentlig ettersyn vil berørte parter bli invitert til et åpent informasjonsmøte hvor deltakerne presenterer sine forslag til mulighetsstudier.
- Forslagene vil etterpå bli utstilt i et lokale med god offentlig tilgjengelighet.
- Det ønskes deltagelse fra beboere i området, naboer og grunneiere og eiendomsutviklere, slik at de i etterkant kan komme med innspill på innholdet i planprogrammet.



Paralleloppdrag for mulighetsstudie

Oppdragsgivers vurdering

- Basert på innspill fra høring/utstilling og egne vurderinger, vil oppdragsgiver evaluere de innkomne forslagene, og formulere anbefalinger for plangrep og videre utredninger i områdereguleringsarbeidet.
- Evalueringene og anbefalingene vil bli lagt frem for politisk behandling i saksfremlegget til fastsetting av planprogram.



Merknadsperioden for
oppstartsvarselet går snart ut!





Husk frist for å komme med bemerkninger!

- Merknadsfristen er satt til **8. september 2021.**
- Dvs. om en uke fra i dag 1. september 2021.
- Du kan sende innspillet til postmottak@lillestrom.kommune.no eller til Lillestrøm kommune, postboks 313, 2001 Lillestrøm. Merk innspillet med saksnummer PLAN-20/01519.