

Områderereguleringsplan for Lillestrøm nord

Nettverkssamling Fornebu

15-16.oktober 2022

v/Anders Jørstad, prosjektleder, og Lena Hammer, sjefarkitekt



Lillestrøm i regionen

Gardermoen
flyplass

Lillestrøm

Oslo



Lillestrøm by



Byutviklingsplan for Lillestrøm by



Byutviklingsplan for Lillestrøm by
Fremtidens Lillestrøm del II
Høringsutkast november 2020



Byutviklingsplan for Lillestrøm by
Lillestrøm i dag del I
Høringsutkast november 2020



Visjoner	Konsepter	Designstrategier
 <p>Mulighetenes by</p>	 <p>En flerkjernet/ polycentrisk bystruktur</p>	 <p>Skape så mye utvikling som mulig</p>  <p>Skape balansert utvikling i hele byen</p>  <p>Vi må skape en kompakt og bærekraftig utvikling</p>  <p>Høy tetthet ved å øke bygningenes fotavtrykk</p>  <p>Bedre forbindelser til de grønne kantsonene kan gi en tettere by</p>  <p>Skape særegne og komplementære bydeler</p>  <p>Vi må bygge bydeler rundt økonomiske drivkraftene i byen</p>  <p>Skape gode boområder</p>
 <p>Inkluderende by</p>	 <p>Samfunnsaker</p>	 <p>Fortettet byliv langs hovedaksler</p>  <p>Sekundære akser</p>  <p>Byreparasjon og oppgradering av eksisterende nabolag</p>  <p>Tilpassning til eksisterende nabolag og byen rundt</p>  <p>Gater og byrom må utvikles som gode møteplasser for mennesker</p>  <p>Skille mellom privat/felles hage og offentlig byrom</p>  <p>Tydeliggjøre og utvikle destinasjoner, målpunkter og attraksjoner</p>  <p>Belysning, fasader og bypulv skaper byliv</p>
 <p>Blågrønn by</p>	 <p>En by med blågrønt hjerte</p>	 <p>Øke mengden og kvaliteten på grønt i byen</p>  <p>En grønn ring rundt hele byen</p>  <p>Aktiviteter i den grønne ringen</p>  <p>Store grønne forbindelser som kobler byen og den grønne ringen sammen</p>  <p>Et variert og tett nettverk av byparker, byrom og gater</p>  <p>Robust overvannssystem</p>  <p>Alle boligprosjekter skal ha en privat felleshage</p>  <p>Forhager som buffer ved boliger i 1.etasje</p>  <p>Bygge små attraksjoner langs den grønne ringen</p>
 <p>Kortreist by</p>	 <p>Grønn mobilitet</p>	 <p>Komforten ved å gå, sykle og ta buss må bli bedre</p>  <p>Koble bydelene til knutepunktet</p>  <p>Koble bydelene sammen med hovedaksler</p>  <p>En gåvennlig by</p>  <p>En sykkelvennlig by</p>  <p>Vi må utforme gater som tilrettelegger for et raskt, direkte og komfortabelt busstilbud mellom destinasjoner</p>  <p>Vi må ha et effektivt kollektivnettverk i byen</p>  <p>Parkering må ligge i ytterkanten av byen</p>  <p>Privatbilen må ikke lenger være et førstevalg i byen</p>
 <p>Regionens arbeidslivsby</p>	 <p>Skape flere arbeidsplasser i Lillestrøm by</p>	 <p>Sette av en høy andel areal for arbeidsplassintensive kontoretableringer</p>  <p>Regionbyen skal ha alle regionale offentlige servicefunksjoner sentralt plassert</p>  <p>Raske og effektive kollektivforbindelser fra omlandet og inn i regionbyen</p>  <p>Ta vare på og videreutvikle næringsklynger</p>  <p>Bygge opp om handel, kultur og service i sentrum</p>  <p>Høyest tetthet rundt knutepunktet</p>  <p>Lokalisere arbeidsplasser etter ABC-prinsippene</p>
 <p>Universitetsbyen</p>	 <p>Skape en levende universitetsby der studenter og ansatte trives både i dag og i fremtiden</p>	 <p>Arbeide for utdannings- og kunnskapsinstitusjoner i Lillestrøm by</p>  <p>Campus midt i byen</p>  <p>Attraktive og sentralt plasserte studentboliger</p>  <p>Attraktive og sentralt plasserte funksjoner for studenter</p>  <p>Attraktive byrom for studenter</p>  <p>Skape en nærhet og samspill mellom universitet og by</p>

6 visjoner for Lillestrøm

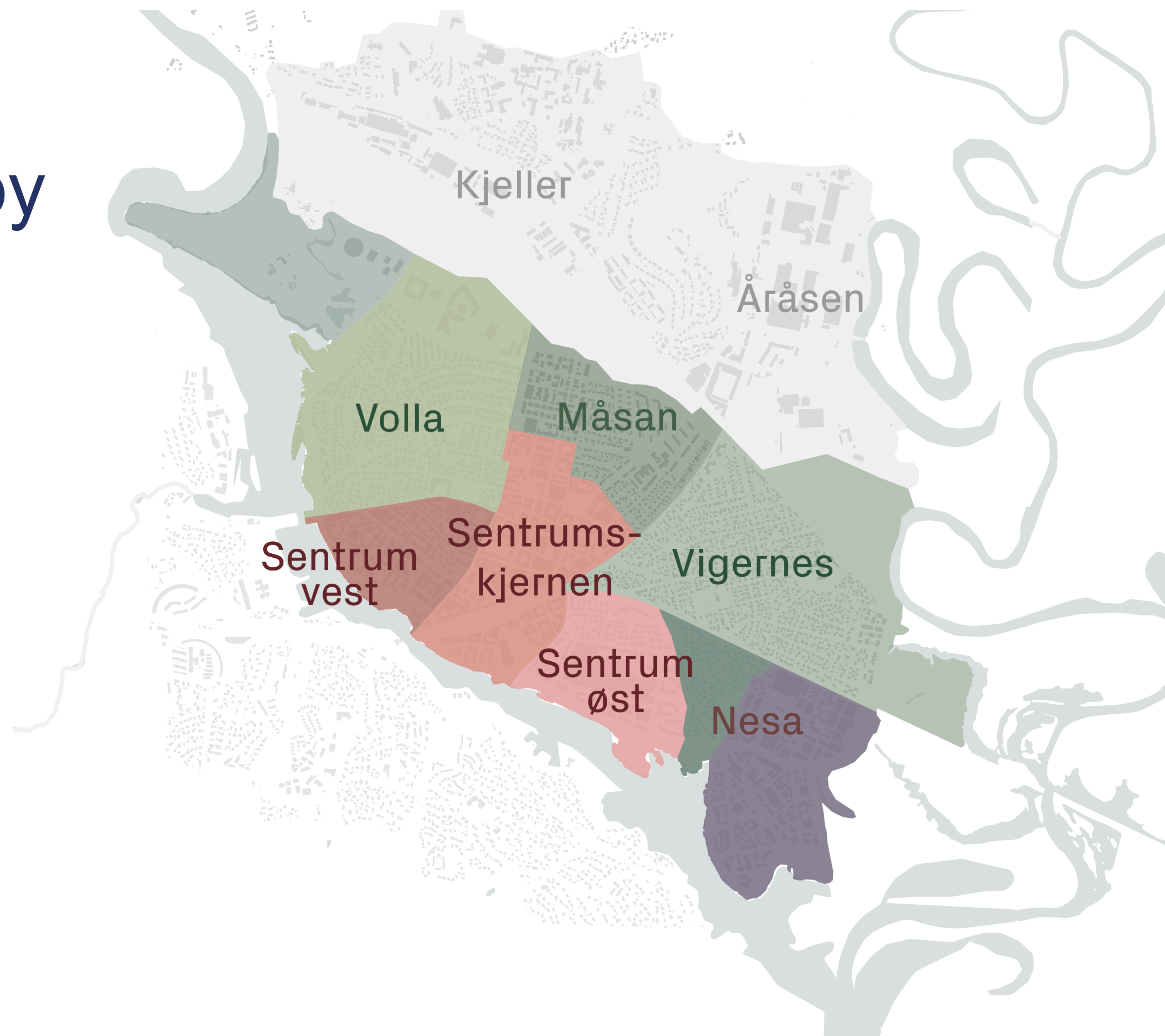
- **Mulighetenes by** – et attraktivt sted å bo, jobbe og etablere arbeidsplasser
- **Inkluderende by** – En by for livskvalitet, tilhørighet og opplevelser
- **Blågrønn by** – En by med grønne områder midt i byen og nærhet til naturen
- **Kortreist by** – en sammenkoblet by med kort avstand til alt
- **Regionens arbeidslivsby** – en by som er drivkraft for utviklingen i egen kommune og sentrum for alle innbyggere
- **Universitetsbyen** - En by der universitetet midt i byen bidrar til et levende og nyskapende byliv



Visjon: Mulighetenes by

*et attraktivt sted å bo,
jobbe og etablere
arbeidsplasser*

Konsept: En styrking
av ulike bydeler



Visjon: Inkluderende by

*En by for livskvalitet,
tilhørighet og
opplevelser*

Konsept 2: Samfunnsakser



Visjon: Blågrønn by

En by med grønne områder midt i byen og nærhet til naturen

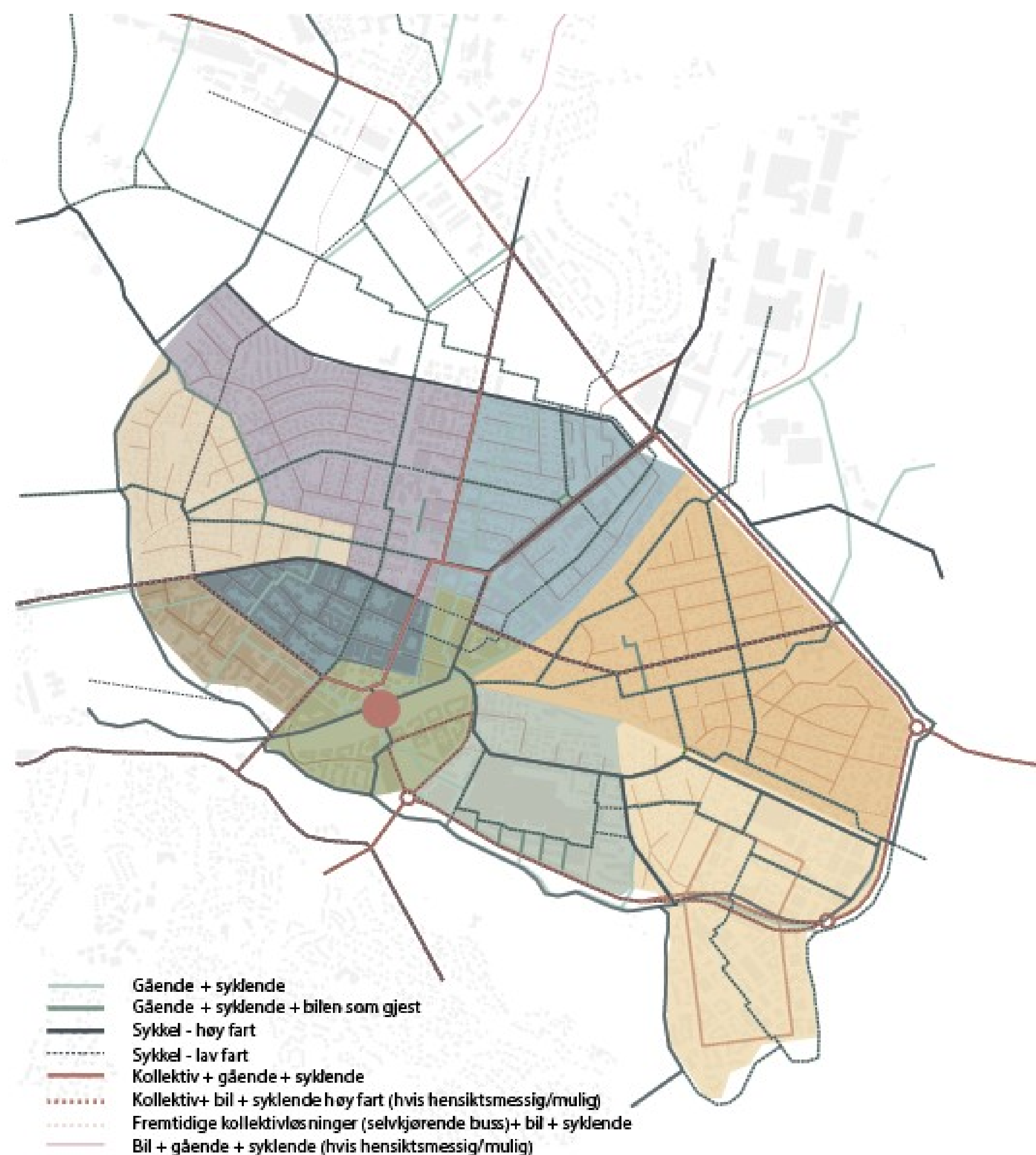
**Konsept 3:
En by med
blågrønt hjerte**



Visjon: Kortreist by

*en sammenkoblet by med
kort avstand til alt*

Konsept 4: Grønn mobilitet



Visjon: Regionens arbeidslivsby

en by som er drivkraft for utviklingen i egen kommune og sentrum for alle innbyggere

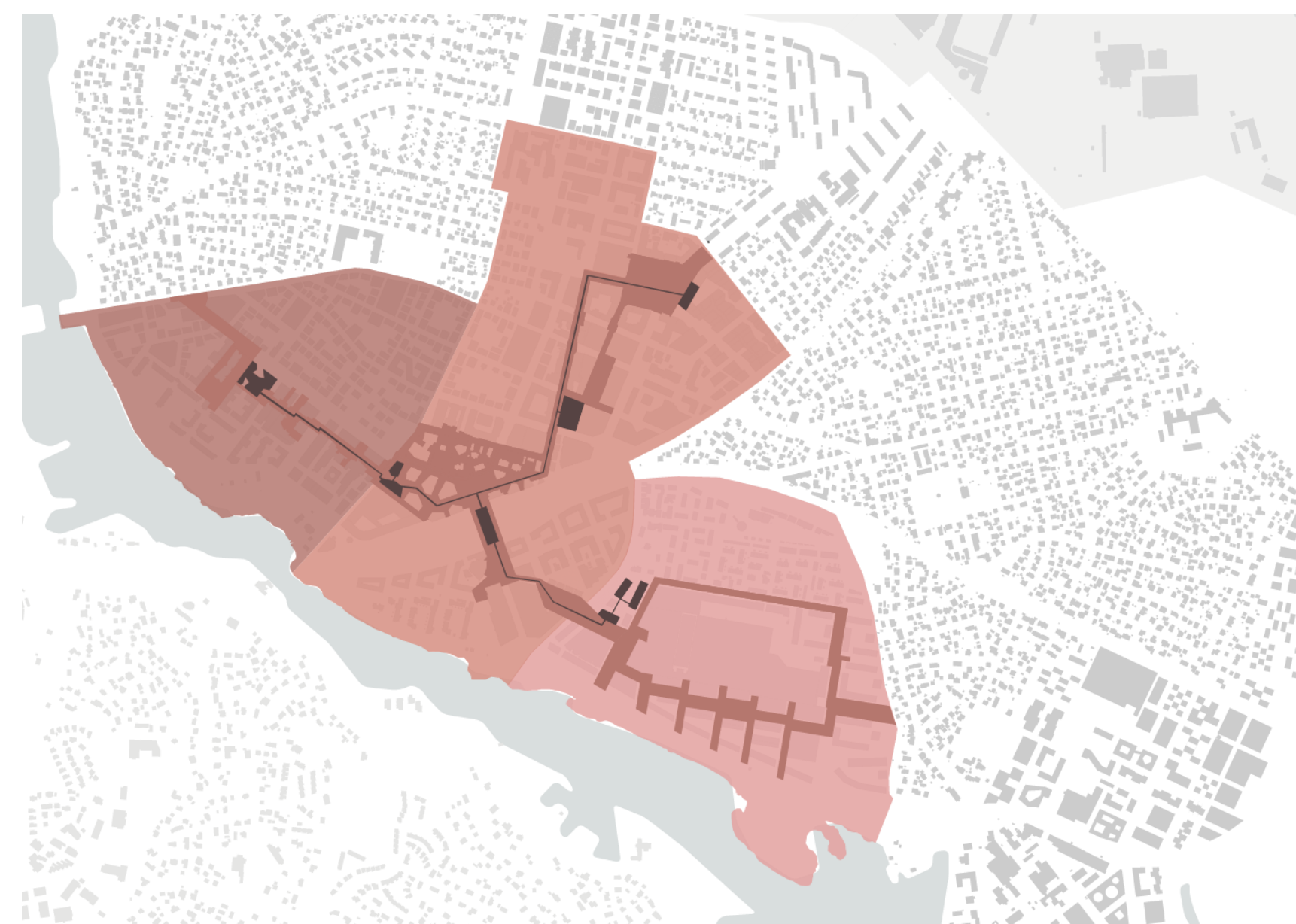
Konsept 5: Skape flere arbeidsplasser i Lillestrøm by



Visjon: Universitetsbyen

*En by der universitetet midt i
byen bidrar til et levende og
nyskapende byliv*

Konsept 6: Skape en levende
universitetsby der studenter og
ansatte trives både i dag og i
fremtiden



Illustrasjonsplan for Lillestrøm

- en
fremtidsvisjon
for byen



Flere større områder er i utvikling

Kjeller flyplass

Lillestrøm nord

Sentrum vest

Norges varemesse/
Nova Spektrum

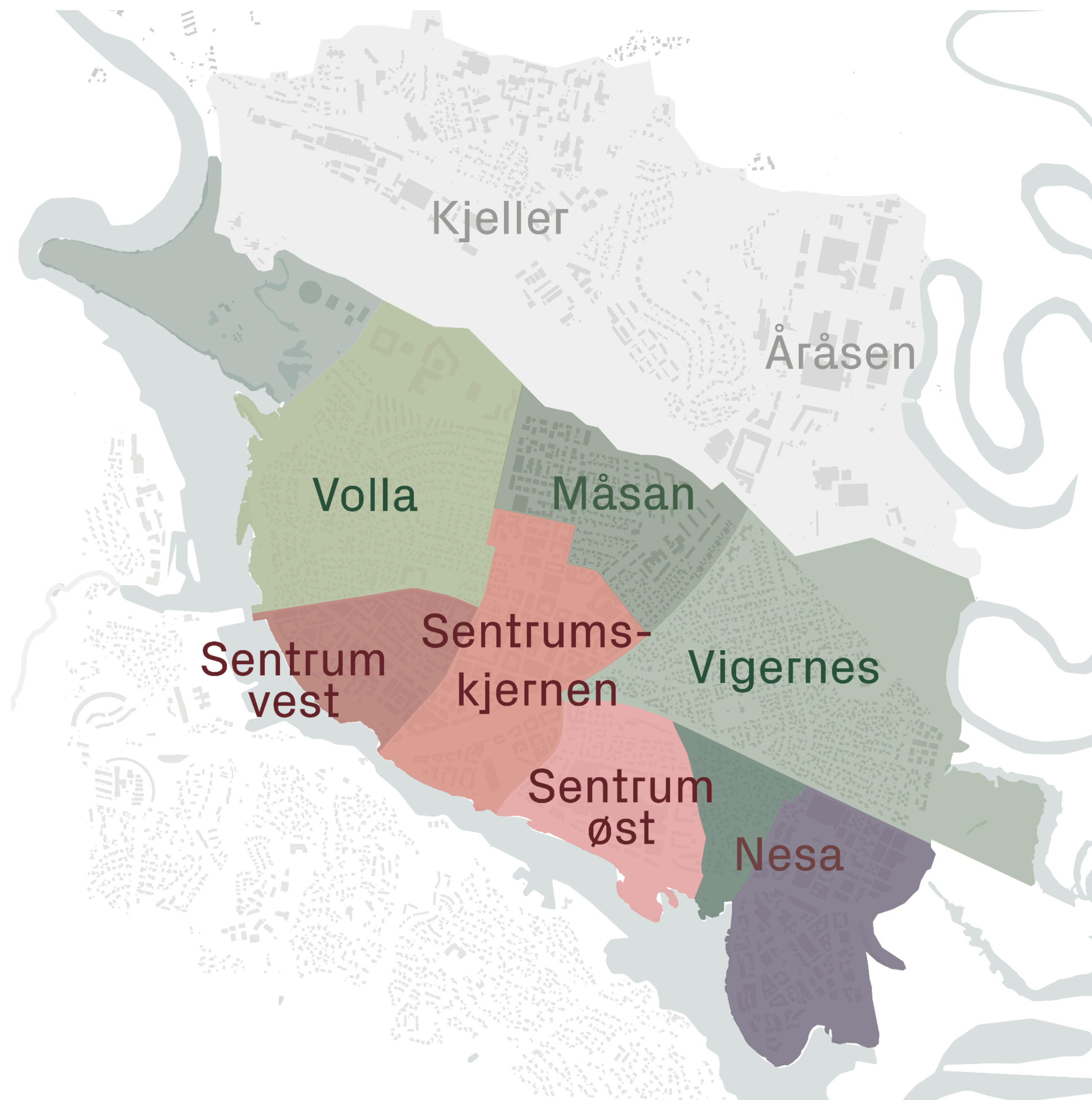
Nesa nord



Bydeler i Lillestrøm

Hagebydeler

Urbane bydeler



Bydel Måsan

Trygt og grønt bomiljø i nærheten av arbeidsplasser, skoler og natur. Bindeledd mellom sentrum og ny bydel på Kjeller



Årsåsen utvikling
R22 er gjort om til en bygate med ny utvikling på begge sider som skaper gateliv og en mer urban følelse. Det etableres en ny gate i forlengelsen av Alexander Kiellands gate slik at det dannes et triangel med gater, med sikte på å redusere trafikkbelastningen og stimulere til god byutvikling på Kjeller og Årsåsen.

Grønn forbindelse Fetveien
Krysset er fullstendig ombygd for å skape et mye bedre miljø for gående og syklende som krysser Fetveien mellom Måsan og Årsåsen stadion og Lillestrøm idrettspark. Dette sørger også for en mye bedre landskapsforbindelse øst-vest langs den grønne ringen, mellom Vestbyparken og Lillestrøm idrettspark og videre mot Leira.



Lillestrøm nord hageby
Etablering av et nytt nabolag som er en moderne tolkning av hagebyen. Leilighetshus og rekkehus omgitt av sjenerøse delte hager.

Wergelandsparken
Et nytt aktivitets- og parkområde med lekarealer, møteplasser, vegetasjon og vann som miljøskapende elementer. Parken binder bydelene Volla og Måsan sammen og frakter overvann fra nord i byen til sør og ut i Nitehva.

Kunnskapsakse
Byens hoved gang- og sykkeltrasé mellom Lillestrøm togstasjon og Kjeller. Brogata, Brandvoldgata and Henrik Wergelands gate er transformert til gang- og sykkelgate hvor det kun er tillatt å kjøre til eiendommene (ingen gjennomkjøring).

Nederlenderen sportspark
En flerbrukshall for Lillestrøm videregående skole og ny idrettspark for bydelene Volla og Måsan. Romeriksgata er transformert til park, som gir en trygg forbindelse til Lillestrøm vgs. All parking til skolen og idrettshall etableres i ny p-kjeller under ny idrettshall.

Storgata
En av byens mest historiske gater. Gata beholder deler av småhusbebyggelsen i tre langs nordenden av gata. Dette vil gi følelsen et sted med sjøregenhet og karakter når man ankommer byen fra nord. Storgata blir ekspressvei for kollektivtransport og sykkel.

Storgata-torgene
De små urbane torgene og sidegatene blant den nye bebyggelsen langs Storgata er oppgradert og koblet sammen med utbedringer av fortau, bussholdeplass, gangfelt, sykkelparkering, belysning, beplantning, gatemøbler. Mindre butikker, barer, kafeer og kontorer burde finnes på hvert torg og bidra til å stimulere gatelivet og eierskapet til stedet.

Alexander Kiellands Esplanade
Lillestrøms viktigste boulevard er oppgradert til å frakte fotgjengere, syklist og overvann langs det utvidede, grønne arealet mellom de to kjørebanene. En essensiell forbindelse mellom Stortorget og Årsåsen med blågrønn profil.

Park
En ny park langs nord- og østsiden av Vestbygata utgjør en del av den grønne ringen rundt Lillestrøm. God forbindelse på tvers av gata.

Årsåsen jernbaneundergang
Åpningen under jernbanen utvides i et større prosjekt for grønn infrastruktur som skaper en tryggere, mer komfortabel, mer attraktiv og mer leselig turforbindelse fra Nitehva, gjennom Vestbyparken, Årsåsen og videre til Leira. Denne vesentlige forbedringen vil også binde sammen og skape synergier mellom langsiktig byutvikling på Kjeller flyplass, kunnskapsmiljøet på Kjeller og Årsåsen.

Hage i A.C. Svarstads gate
En betydelig transformasjon og forbedring av utseendet mellom boligene skaper en ny lokal park med trygge forbindelser til omkringliggende gater og grøntområder.

Henrik Sørensen's gate
En åpen bekk langs denne nye miljøgata forbinder Vestbykanalen med bekk i Alexander Kiellands gate. En ny lommepark mellom boligblokkene skaper et nytt lokalt grønt rom for beboerne, og skaper forbindelse mellom Henrik Sørensen's gate og ny park/hage mellom boligblokkene.

Nabolagshjerte
En ny lommepark etableres sammen med utvikling av stedet. Førsteetasjene har blandet bruk med butikker og servicefunksjoner som skaper gateliv. Bedre gangfelt over til østsiden og omorganisering av parkering, grøntområde og gangveier rundt Lillestrøm bo- og behandlingssenter skaper et innbydende, trygt og attraktivt lokalsenter for nabolaget.

Lommeparker
Nye lommeparker skaper verdifulle felles grøntområder og lekeområder for innbyggerne i nabolaget. De forbinder også nabolag i retning øst-vest, slik at innbyggerne trygt får tilgang til et stort nettverk av forskjellige typer grøntområder. Bedre gangfelt over til vestsiden og omorganisering av parkering, grøntområde og gangveier rundt Lillestrøm bo- og behandlingssenter skaper et innbydende, trygt og attraktivt lokalsenter for nabolaget.

Romeriksgata
En samfunnsakse i øst-vest retning som binder Alexander Kiellands gate sammen med Nederlenderen og Lillestrøm vgs, og med videre forbindelse til Nitehva.

Identitet

- Grønne arealer mellom byggene
- Varierte bygningstyper enn i de andre bydelene i hagebyen.
- Langs øvre del av Storgata bevares noe småhusbebyggelsen nærmest gata, slik det også er gjort i andre enden av Storgata.



Rolle

- Måsan bydel ligger like sør for Kjeller med blant annet forskningsparken, høgskolen og en fremtidig ny bydel på det som i dag er Kjeller flyplass. Måsan vil være forbindelsen mellom den nye bydelen på Kjeller og sentrumskjernen.
- Storgata og Alexander Kiellands gate - to viktige hovedårer inn og ut av byen
- Det foreslås at Måsan bydel videreføres som et boligområde med en blandet boligsammensetning, og med noe handel, bevertning og næring



Kvaliteter

- Kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole, Lillestrøm idrettspark på Åråsen og transformasjonsområdet Kjeller flyplass
- Forskningsparken og Oslo Met
- Kollektivforbindelsen til jernbanestasjonen
- Den grønne ringen ligger innenfor gangavstand og er et viktig rekreasjonsområde for bydelen



Utvikling

- Hageby revitaliseres med nye moderne boliger og hager plassert mellom de gamle trehusene og hagene
- Hagebybebyggelse med leiligheter i 3-5 etasjer samt noen rekkehus.
- Barnefamilier
- Storgata eksklusiv kollektivtrasé
- P-hus i nordenden av Storgata
- Måsan bydel som en mer selvstendig bydel med lokale næringsfunksjoner
- De grønne gressplenene i de eldre borettslagene kunne vært revitalisert til mer attraktive felles møteplasser i området.



Prosjekter i bydelen

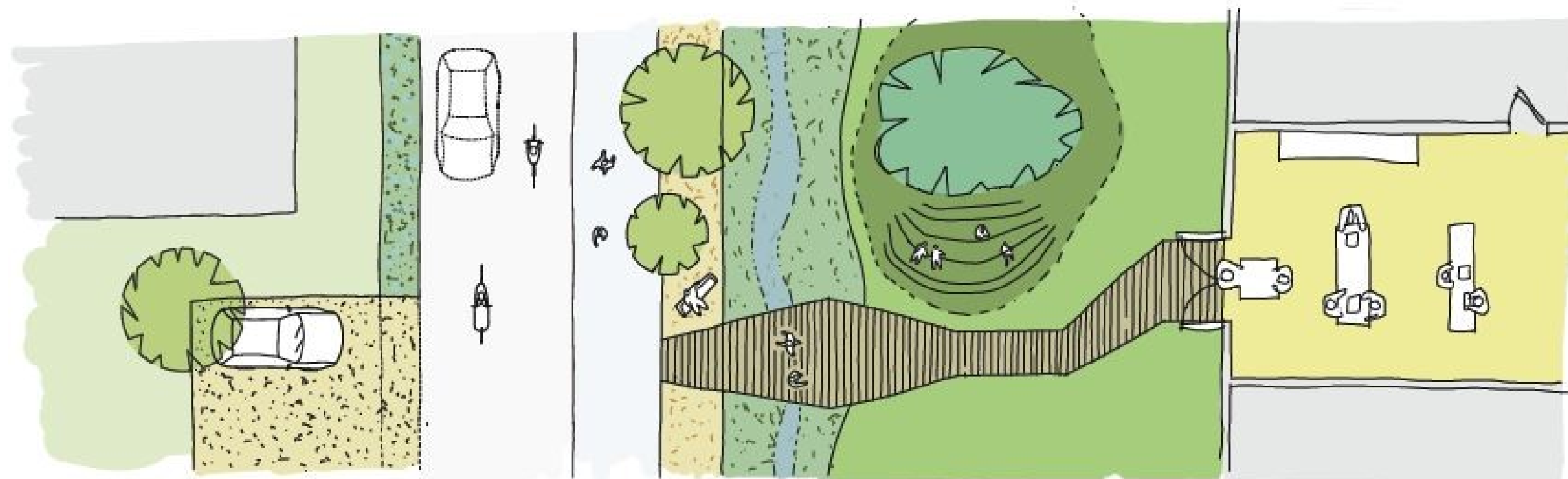
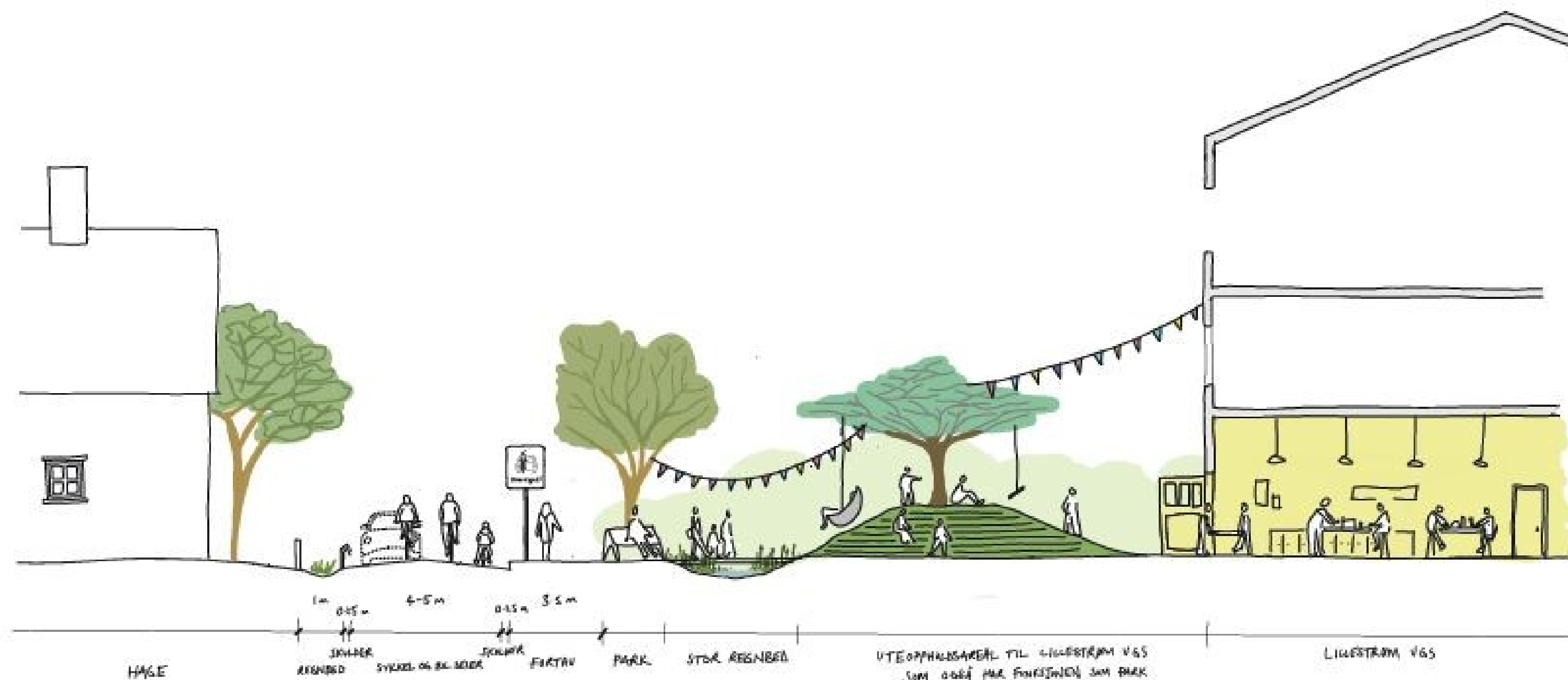
Wergelandsparken

Lillestrøm nord hageby

Storgata hageby

Nederlenderen sportspark

Nabolagshjerte Måsan bydel



Lillestrøm nord hageby – en fremtidsvisjon

Storgata hageby – en fremtidsvisjon



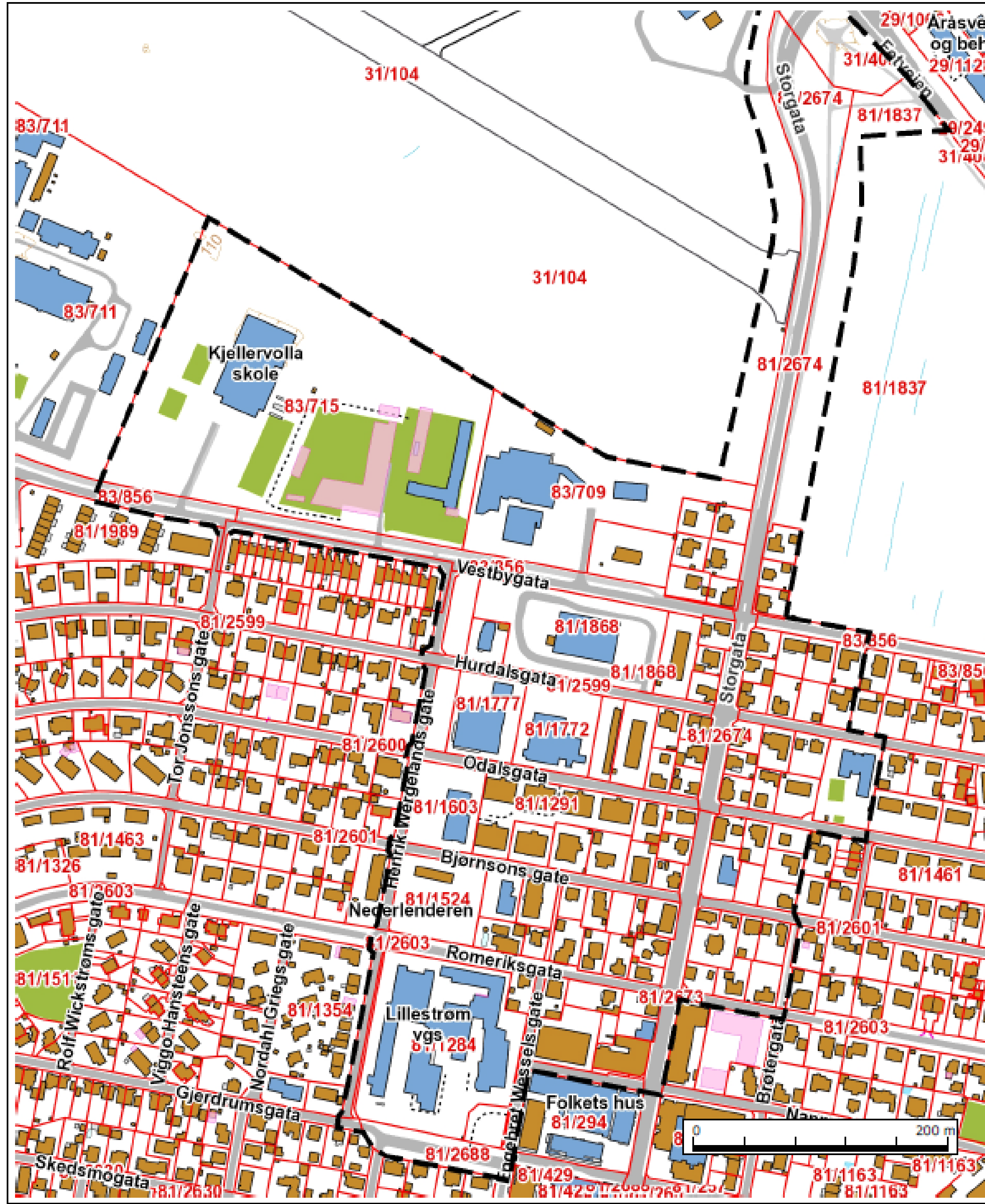
Områderereguleringsplan for Lillestrøm Nord

Anders Jørstad (prosjektleder), Lillestrøm kommune,
avdeling for plan

Søknaden vår til KMD om midler

Kort fra søknaden i 2019:

- Lillestrøm kommune søker om tilskudd til Områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord. Det søkes om kr 1.000.000,- til planlegging av arealtiltak som vil gi større gangbarhet i sentrum, høyere arealutnyttelse, et større mangfold av funksjoner og mer byliv.



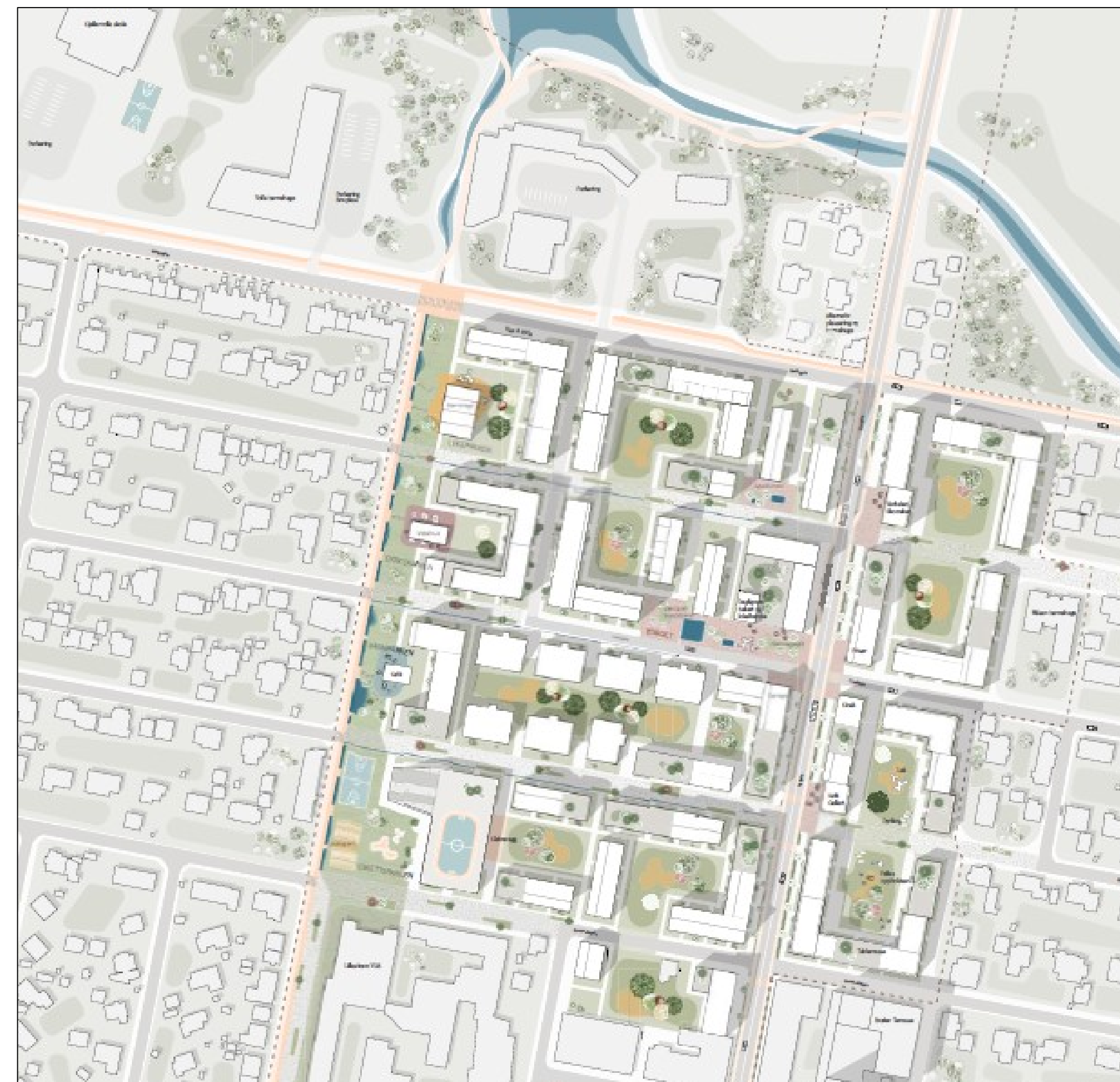
Valg av planprosess for Lillestrøm Nord

Ønsket oss gode innspill til byformingsgrep! Gjennomførte et innledende parallelloppdrag som oppstart på planprosessen:

- Fire arkitektkontor tegnet hver sin mulighetsstudie i henhold til et program kommunen hadde utarbeidet.
- Vi vurderte og tok med oss de beste forslagene fra mulighetsstudiene, og på grunnlag av dem har vi laget et forslag til plangrep som er lagt inn i forslag til planprogram.
- Presenterte både digital og fysisk utstilling.

<https://storymaps.arcgis.com/stories/4b96dee6fb2e479e8c89ef35107c3af8>

Mulighetsstudier



Mulighetsstudier



Planprogram med foreløpig anbefalt plangrep

Innholdsfortegnelse

Innhold

1	INNLEDNING	3	6.2	ANBEFALINGER FRA MULIGHETSSTUDIENE	34
1.1	BAKGRUNN	3	6.3	VISJON	34
1.2	FORMÅL MED PLANARBEIDET	3	6.4	FORELØPIG ANBEFALT BYPLANGREP	36
1.3	PLANENS INNHOLD OG DETALJERINGSGRAD	4	7	ALTERNATIVER	50
1.4	PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG INFLUENSOMRÅDE	4	7.1	0-ALTERNATIVET	50
2	PLANPROSESS	5	7.2	ALTERNATIV 1: HAGEBYALTERNATIV	50
2.1	ORGANISERING	5	7.3	ALTERNATIV 2: TETT BY-ALTERNATIV	50
2.2	PLANPROSESS	6	7.4	ALTERNATIV 3: ANBEFALT ALTERNATIV	50
2.3	FREMDRIFTSPLAN	6	8	UTREDNINGSBEHOV / KONSEKVENSTREDNING	51
2.4	MEDVIRKNING	8	8.1	GENERELT	51
3	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	10	8.2	UTREDNINGSTEMA	51
3.1	NASJONALE LOVER OG RETNINGSLINJER	10	9	VEDLEGG	63
3.2	REGIONALE PLANER OG FØRINGER	12			
3.3	KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER	14			
3.4	PLANARBEID OG VEDTAK MED RELEVANS FOR PLANARBEIDET	14			
3.5	PÅGÅENDE PLANARBEID	15			
3.6	AKTUELLE VEILEDERE	15			
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	16			
4.1	AREALBRUK	18			
4.2	EIENDOMSFORHOLD	19			
4.3	TOPOGRAFI OG LANDSKAP	20			
4.4	EKSISTERENDE BEBYGGELSE	21			
4.5	TEKNISK INFRASTRUKTUR	21			
4.6	SOSIAL INFRASTRUKTUR	22			
4.7	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	24			
5	UTDRAG FRA MULIGHETSSTUDIENE	25			
5.1	Adept	26			
5.2	LPO	28			
5.3	MAD	30			
5.4	White	32			
6	FORELØPIG ANBEFALING AV PLANGREP	34			
6.1	FUNN I INNLEDENDE STEDSANALYSE	34			

Fastsetting av planprogram

- Etter at forslag til planprogram er sendt på høring og har ligget ute til offentlig ettersyn i 6 uker, innarbeider planavdelingen eventuelle merknader, og legger det frem til hovedutvalg for miljø og samfunn for fastsetting.
- Fastsatt planprogram tenkes deretter brukt som anskaffelsesgrunnlag i en offentlig anskaffelse der vi skal knytte til oss en plankonsulent.

Medvirkning

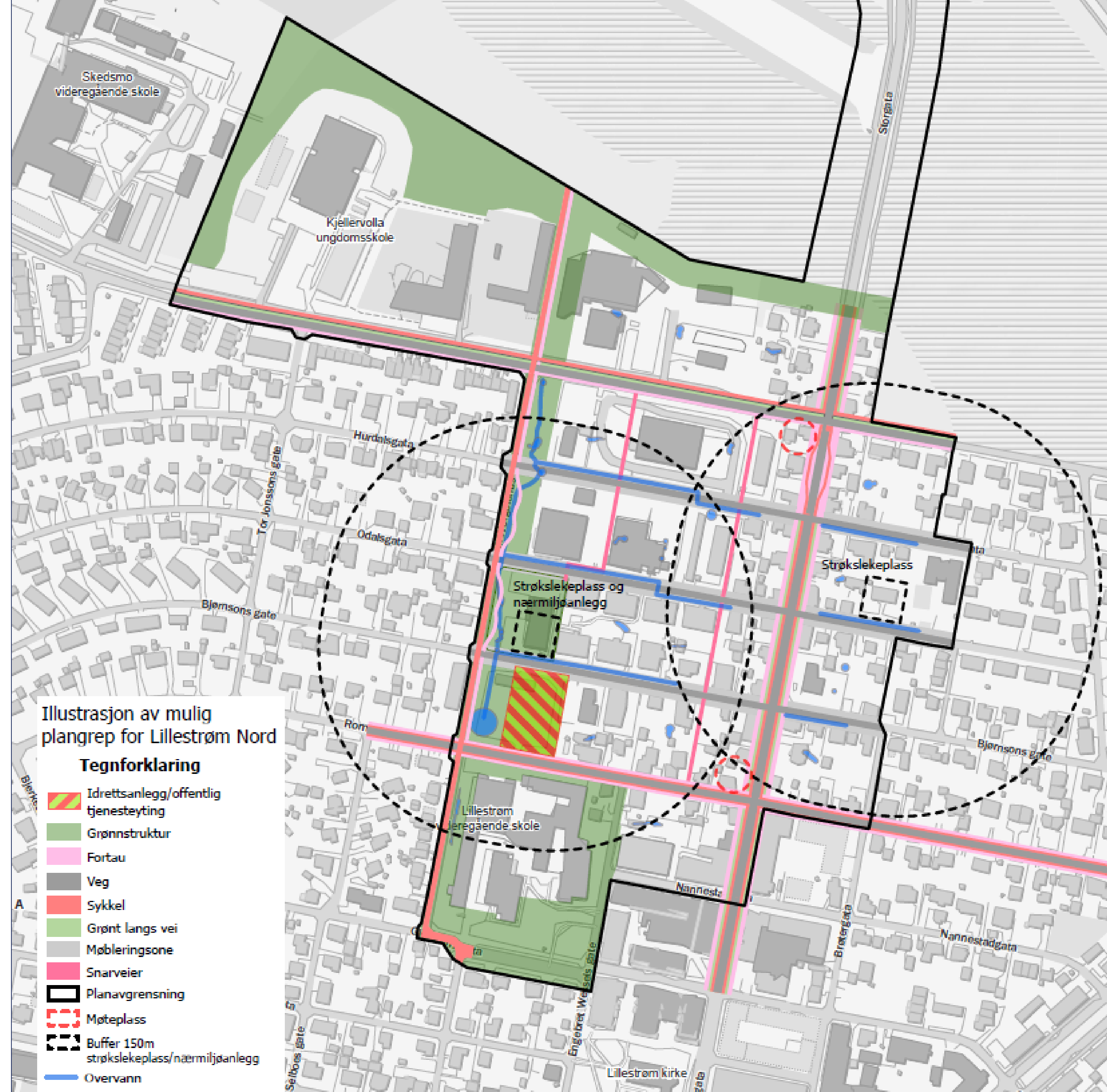
- Vil benytte opplegg fra en veileder laget av bybåndsamarbeidet i O & A: «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet». Tester foreløpig anbefalt plangrep på ulike grupper av interessenter, og vurderer om det foreslåtte plangrepet bør justeres?
- Har fått lovnad om å få være med i DOGA sitt prosjekt «Hverdagsreisen».

Utredninger

- Foreslår å utrede tre alternative plangrep - det anbefalte plangrepet pluss to andre alternative plangrep – kvartalsby og moderne hageby.
- De tre alternativene vurderes opp mot hvor gode og bærekraftige de er i forhold til hverandre (sosial-, miljømessig-, og økonomisk bærekraft).



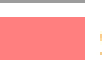



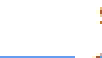
Øvrige forslag til utredninger

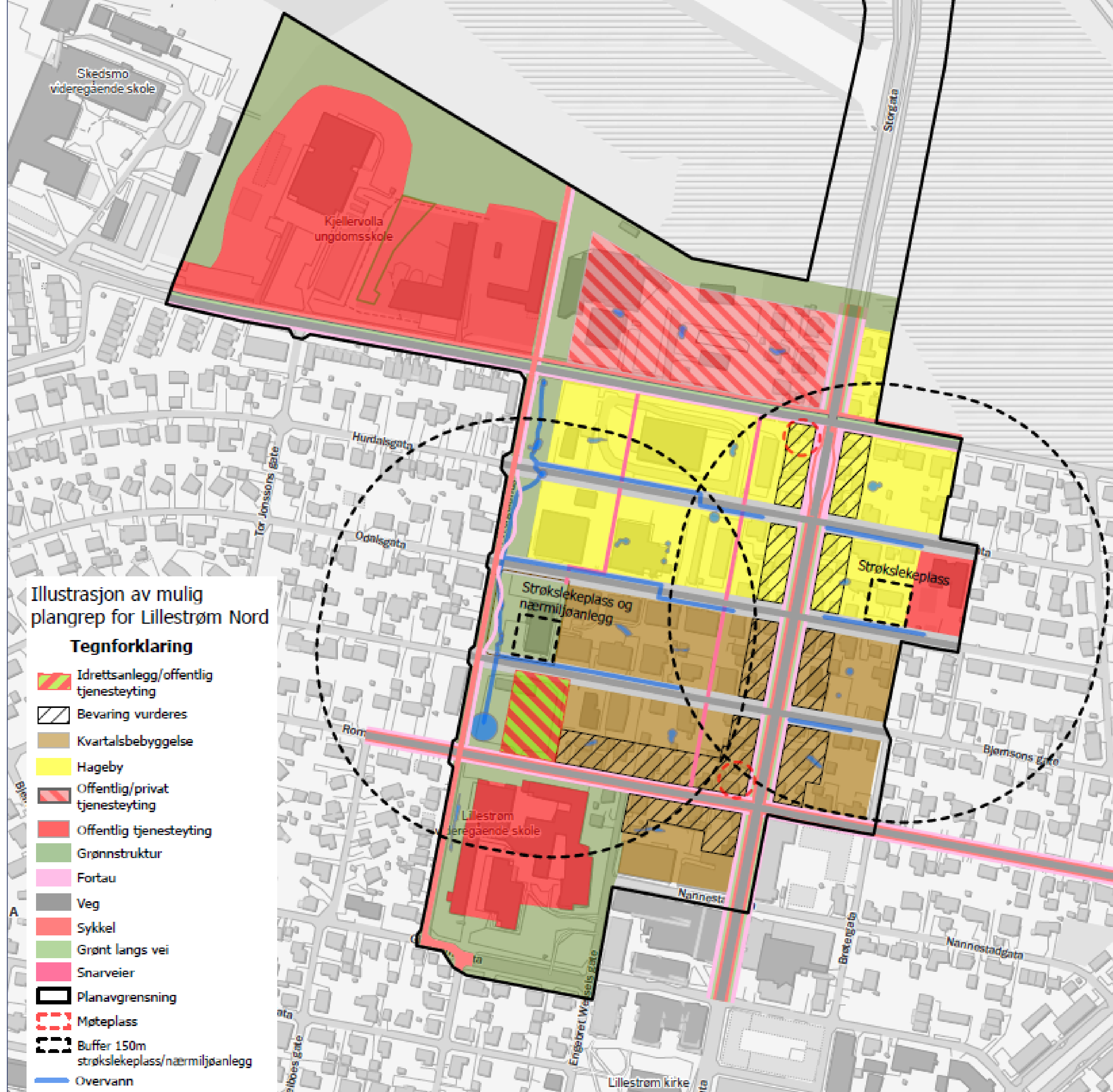
1. Forholdet til overordnede planer og mål
2. Befolkningsprognose
3. Barn og unges interesser
4. Sosial infrastruktur og boligbygging
5. Folkehelse og sosial bærekraft
6. Kulturminnevern
7. Naturmangfold
8. Grunnforhold
9. Klima
10. Byforming
11. Grønnstruktur
12. Samferdsel
13. Teknisk infrastruktur
14. Næring
15. Områdemodell
16. ROS-analyse



Illustrasjon av mulig plangrep for Lillestrøm Nord

Tegnforklaring

-  Idrettsanlegg/offentlig tjenesteyting
-  Grønnstruktur
-  Fortau
-  Veg
-  Sykkel
-  Grønt langs vei
-  Møbleringsone
-  Snarveier
-  Planavgrensning
-  Møteplass
-  Buffer 150m strøkslekeplass/nærmiljøanlegg
-  Overvann



Takk for oss!