



SKEDSMO
KOMMUNE

Områderegulering for Lillestrøm Øst

Norsk Planmøte 2014 – Lillestrøm kultursenter
v/Torild Fagerbekk, plansjef i Skedsmo kommune



Skedsmo kommune - LILLESTRØM



Områdereguleringsplan for Lillestrøm øst

1 Bakteppe

2 Prosessen

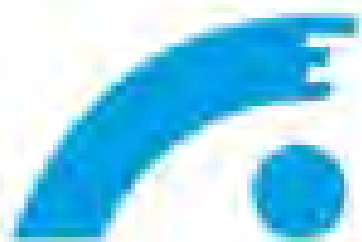
3 Planforslaget



Skedsmo kommune – LILLESTRØM - bakteppe

1. Bystatus 1998
2. Kunnskapsbyen Lillestrøm
3. Nordic City Network
4. Europan
5. Kommuneplanprosess
6. STRAKKS – Interreg
7. Kommuneplanvedtak 2011
8. Områdereguleringsprosess





**KUNNSKAPSBYEN
LILLESTRØM**

Kunnskapsbyen Lillestrøm består av mer enn 120 medlemsbedrifter som samarbeider om næringsutvikling og en kunnskapsdrevet byutvikling



Nordic City Network

As our cities move from industrial to knowledge cities so must we change the way we plan our cities. Separating functions and sectorizing responsibilities and administrations is outdated – we now need to set out minds and efforts to structure, shape, organize and govern our cities as knowledge cities.

Nordic City Network is a network of cities dedicated to this challenge. It works as a platform, where theories are developed and ideas and experiences are exchanged.

EUROPEAN NORWAY

COMPETITIONS

E12

E11

E10

E9

E8

E7

NEWS EVENTS PUBLICATIONS PRESS ABOUT CONTACT

OSLO

TRONDHEIM

LILLESTRØM

PROGRAM

ENTRIES

WINNERS

IMPLEMENTATION

PARTNER/CLIENT

ODDA

CALENDAR

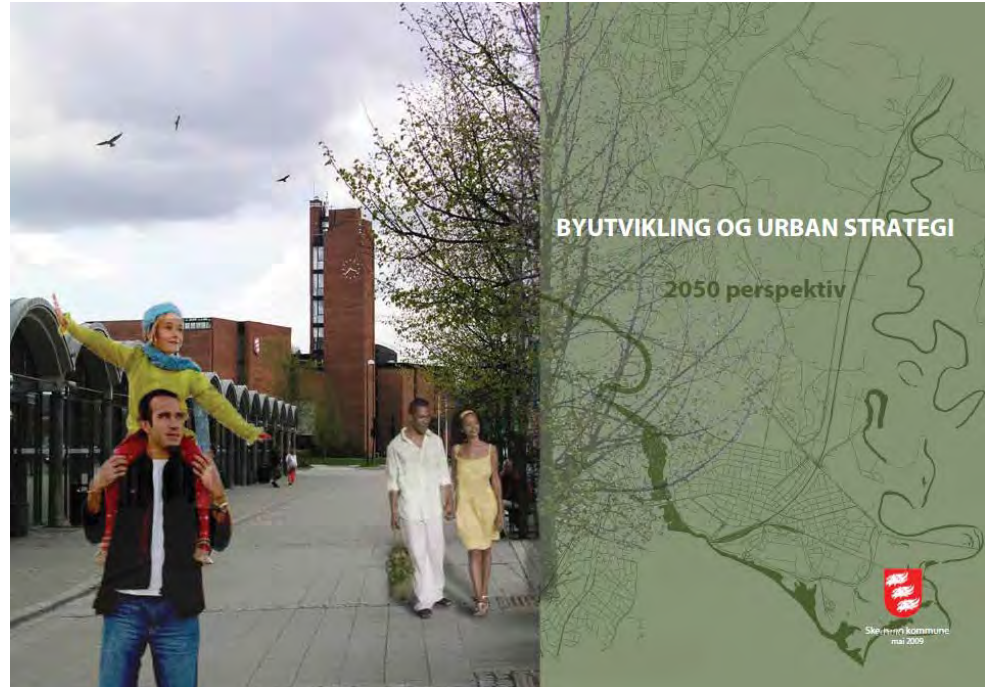
EVENTS

JURY



The main focus is to transform an existing city square into an innovative, sustainable public space and adding new mixed use buildings. The operation is part of the City's strategy to extend the city centre and give it a new dynamic in order to prevent sprawl.

KOMMUNEPLANPROSESS – varsel om oppstart mai 2009



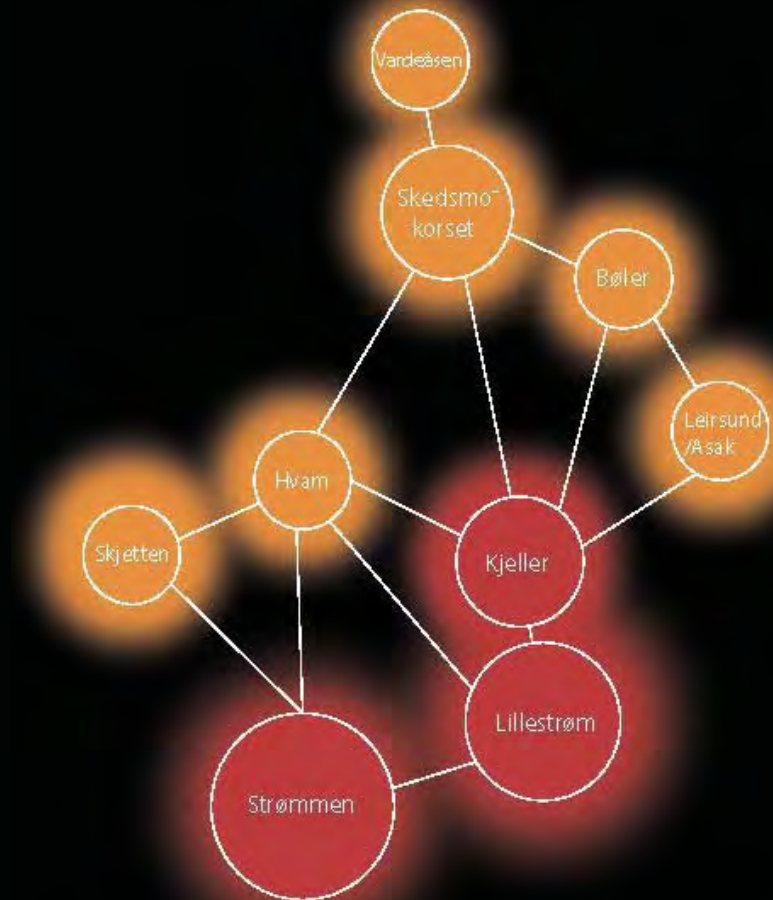
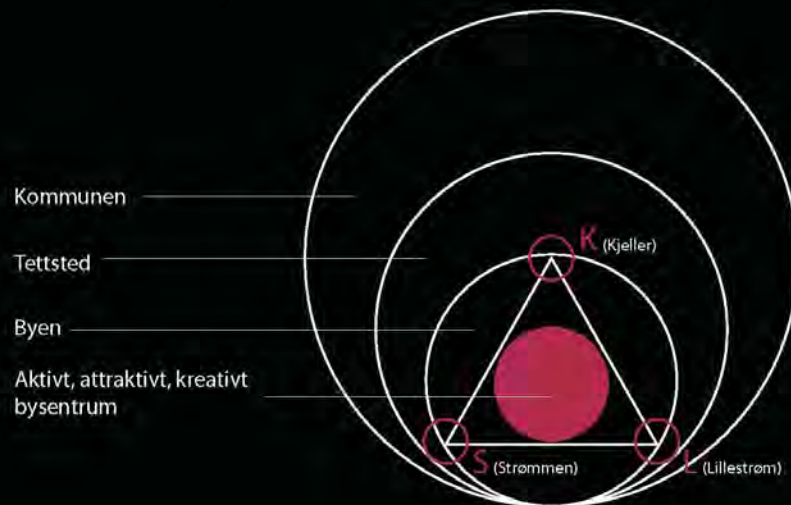
Samferdselsstrategi – MÅL:

- *Gjøre transportbehovet så lite som mulig*
- *Påvirke reisemiddelvalget bort fra bil*
- *Gjøre det trygt å ferdes på veiene*
- *Redusere ulempene ved å bo langs trafikkårene*
- *Bedre tilgjengeligheten for alle reisende*

Byutvikling og urban strategi

Byutvikling og urbanisering

- Vekst innenfra – bydeler vokser på egne premisser,
- Bevare og videreutvikle identitet
- Supplerende, ikke konkurrerende utvikling
- Hovedvekt på LSK- triangelet – styrke Lillestrøm regionsenter
- Perifere områder knyttes sterkere mot Lillestrøm, svekke lekkasjen mot Oslo

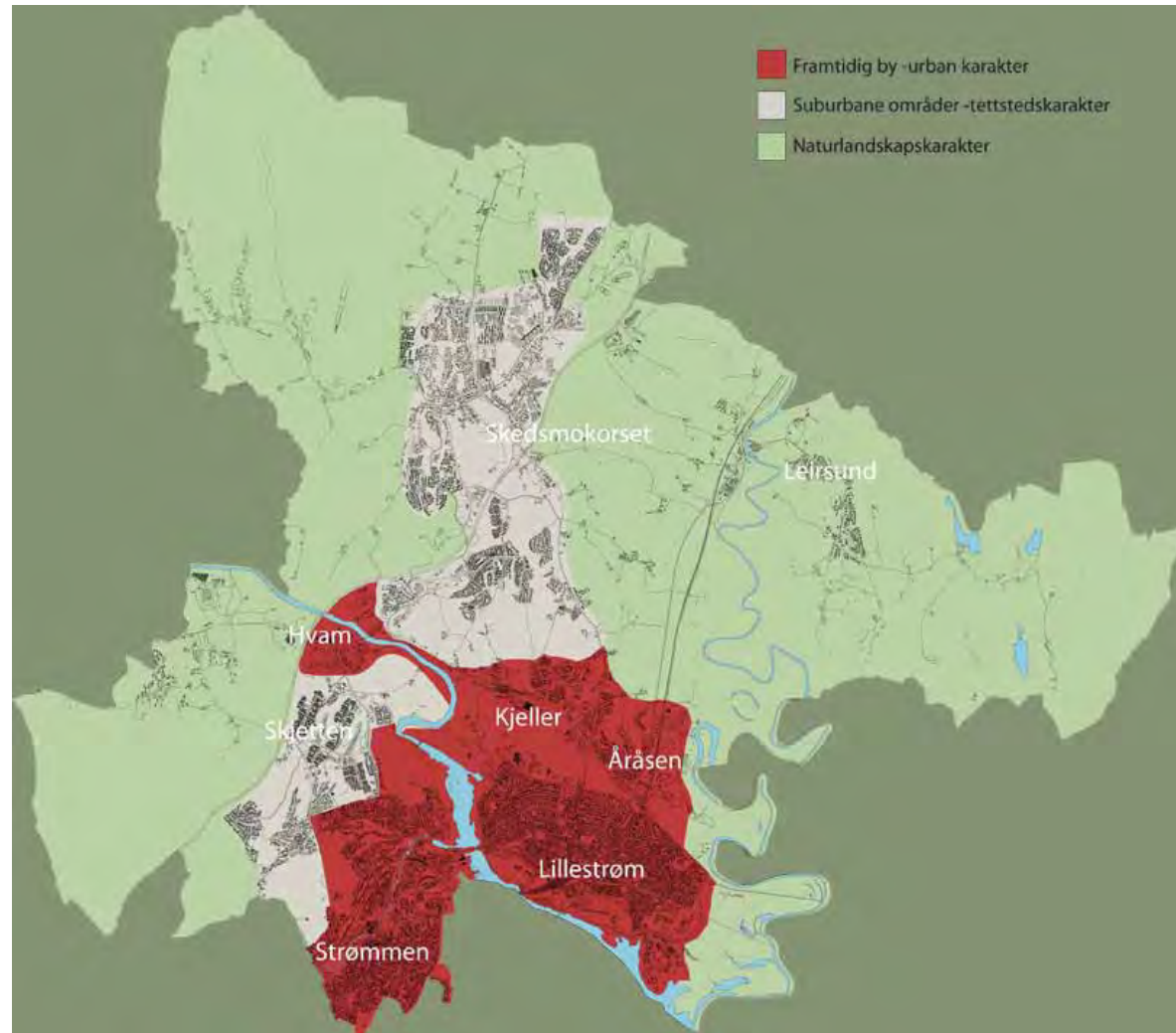


Byutvikling og urban strategi

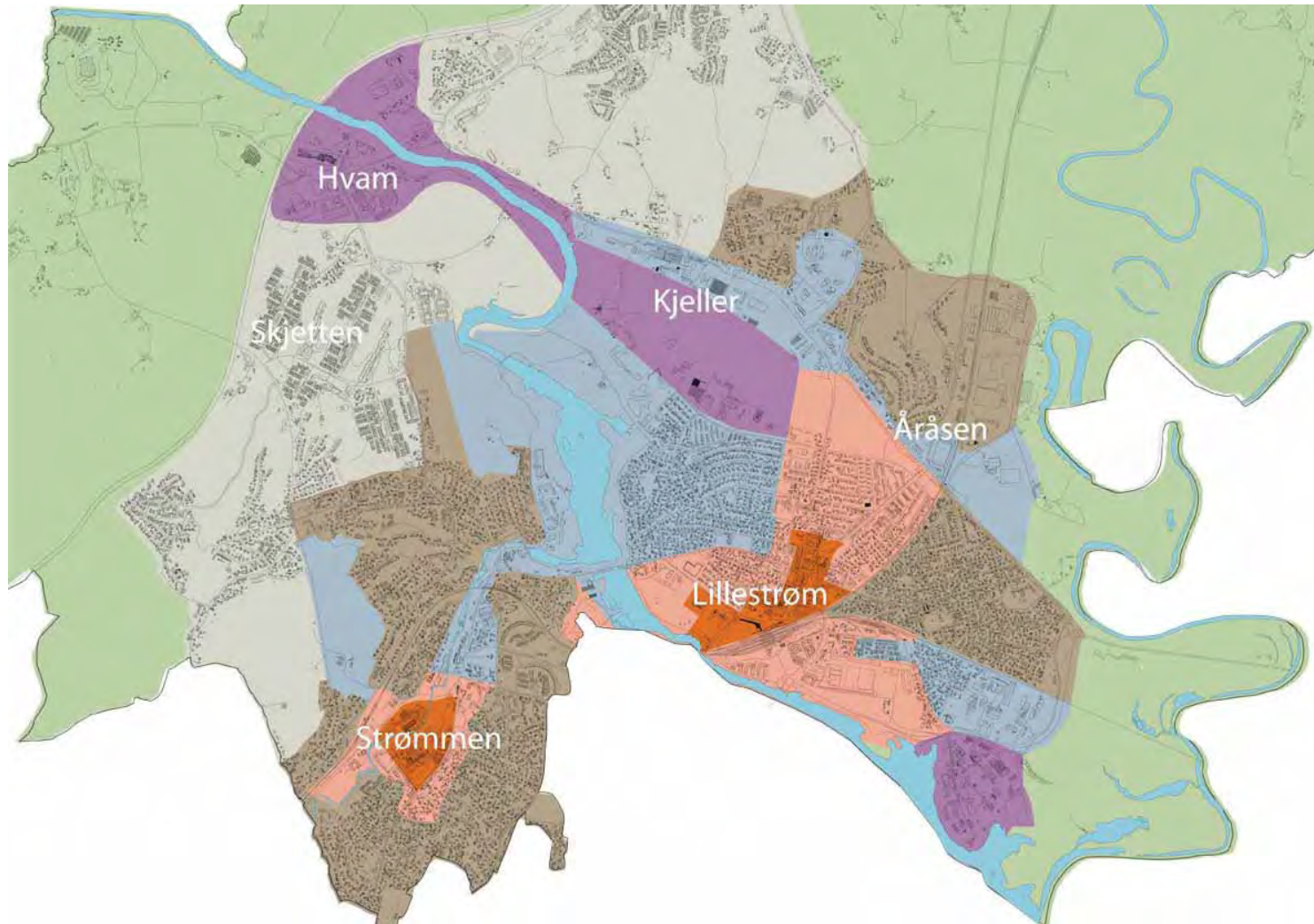
Fortetting innenfra og ut.
Krav til felles planlegging.
§ 2-3 pkt 2



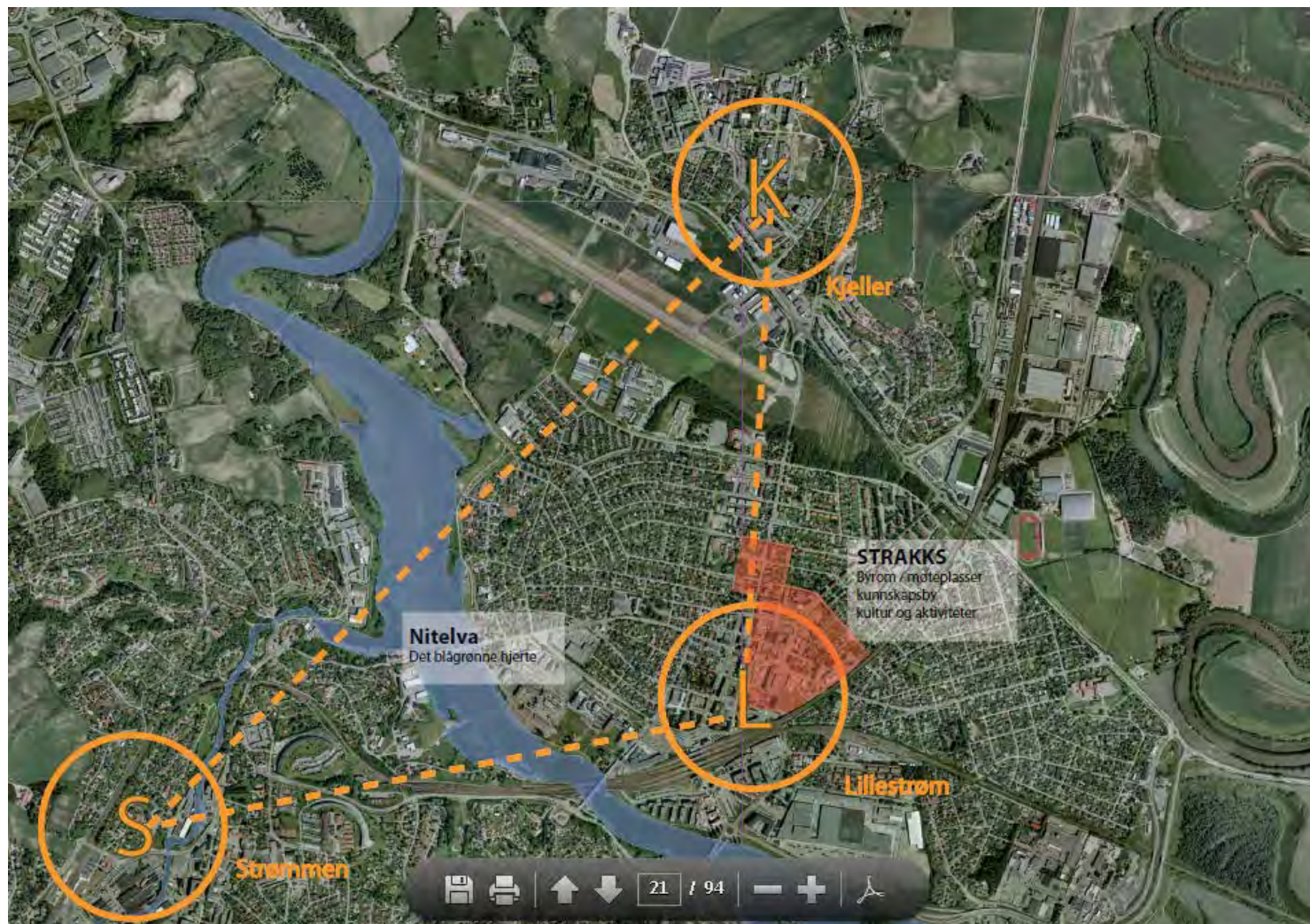
Byutviklingsstrategien og grad av urbanitet



Byutviklingsstrategien – framtidig urban kjerne



LSK-triangelet



STRAKKS....



STRAKKS (strategier for kunnskapsbyutvikling i Kattegat-/Skagerak-regionen) - Et EU-støttet nærings- og byutviklingsprosjekt.

STRAKKS - området

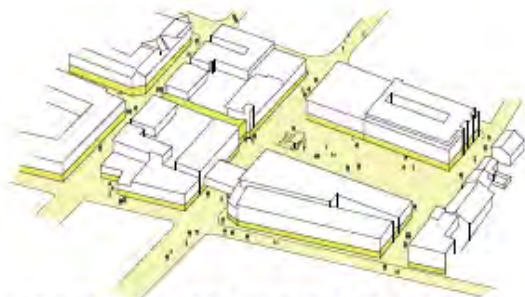


STRAKKS Lillestrøm øst



STRAKKS – 4. byrom

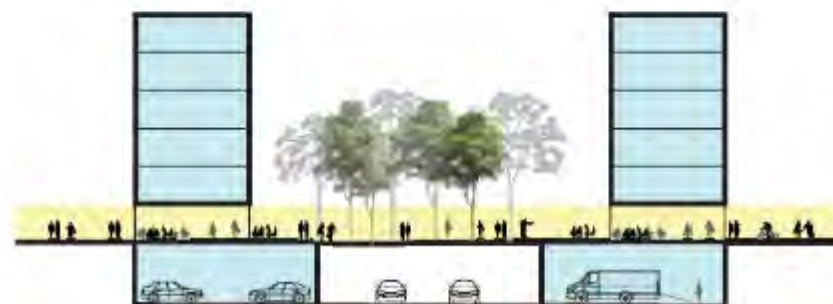
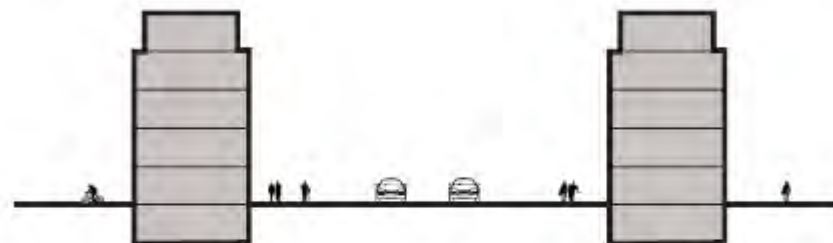
1. Samarbeid mellom kvartaler



Lillestrøm Torv med en fleksibel og offentlig og inviterende sone (gul farge) i første etasje.



Stortorget med åpen og offentlig sone (gul farge) i første etasje som sammen med plassen danner et levende bytorg.

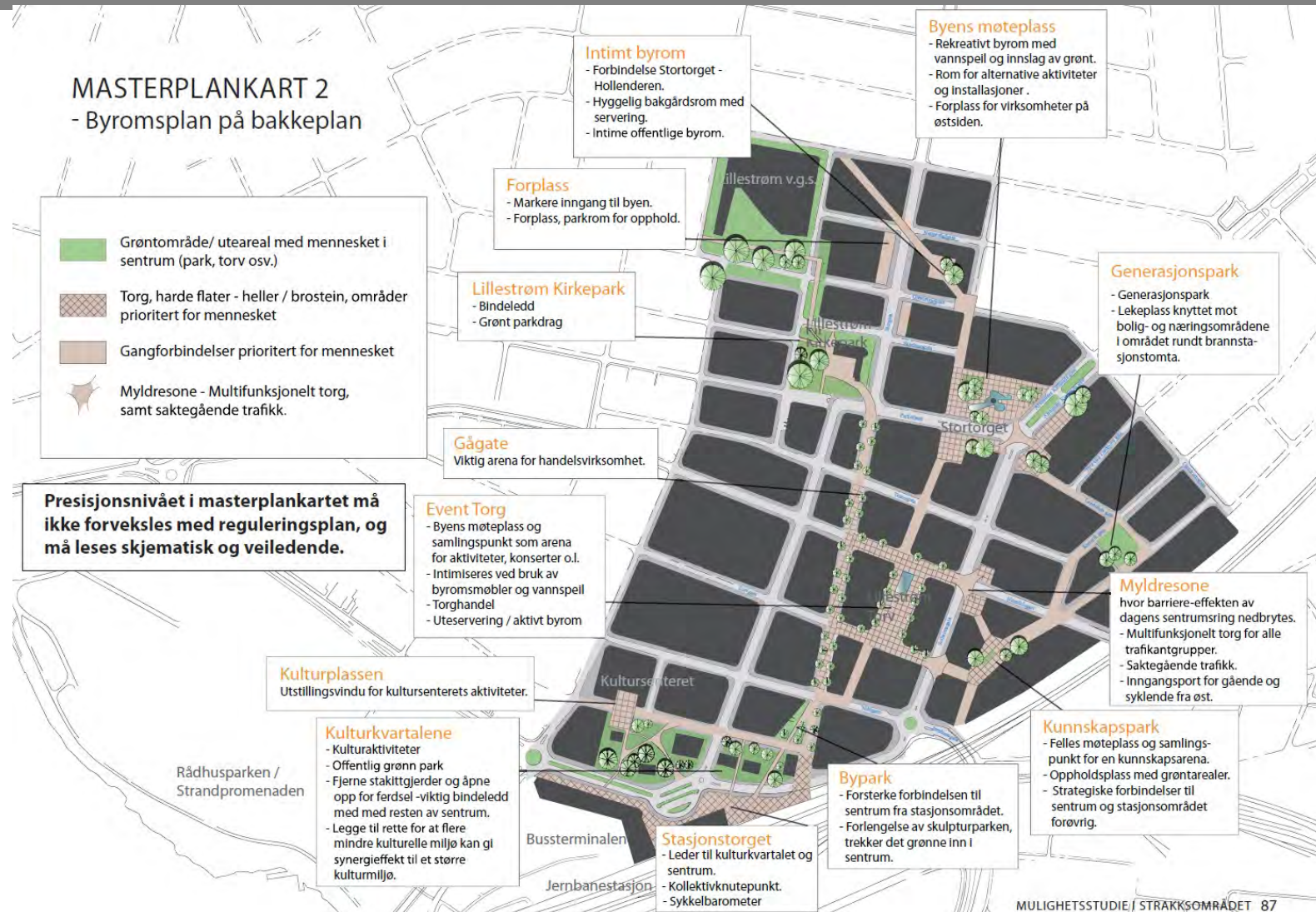


Samarbeid over kvartaler der man gir noe til byrommet.

2. Samarbeid mellom virksomhet og miljø



Fra mulighetsstudiet (Strakks)



Lillestrøm fra visjonvia arealplan....til virkelighet



Gjeldende kommuneplan vedtatt juni 2011

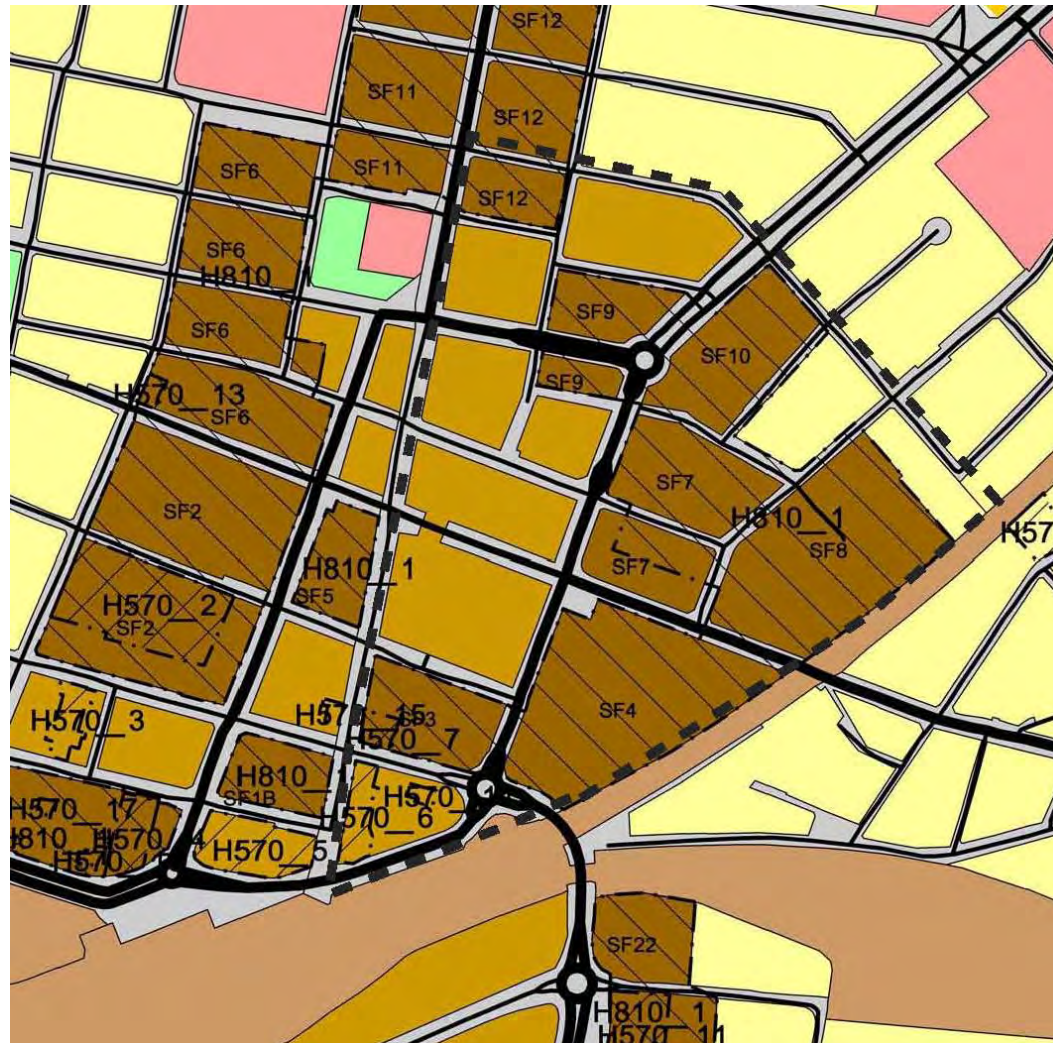


§ 1-2. Plankrav til områder for bebyggelse og anlegg

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt før det kan vedtas detaljregulering:

1. Felt KF7 (Kjeller Nord)
2. Elvebredden langs Nitelva gjennom hele kommunen (0-100 m belte)
3. Feltet som består av feltene SF24-29 (Strømmen Øst)
4. Feltet som består av feltene SF13-SF18 (Lillestrøm nord)
5. Feltet som består av feltene KF8-10 (Hvam)
6. Feltet som består av feltene KF14-20 (Skedsmokorset øst)
7. Felt KF3 (Nesa Nord)
8. Feltet som består av feltene MF1-2 (Kjeller flyplass)
9. Feltet som består av SF3, SF4 og SF7-SF10 (Lillestrøm øst)

Kommuneplan for Skedsmo kommune 2011 - 2022



Planprosessen



Områderegulering av Lillestrøm Øst



Status områdereguleringsplanen:

Lillestrøm øst har vært på offentlig ettersyn –åpent møte avholdt 27.02.14- og høringsfristen (29.03.14) er passert.

Kun èn innsigelse (jernbaneverket), men Ca 150 merknader mottatt.

«Aksjonsgruppen» Lillestrøm 2050 er etablert ..

Andregangsbehandling planlegges jan/feb 2015

Forslag til områdereguleringsplan er utarbeidet av Skedsmo kommune v/planavdelingen i perioden mars 2012 – oktober 2013. For deler av planområdet (område A) er planforslaget utarbeidet i samarbeid med private eiendomsutviklere, i samsvar med avtale vedtatt i formannskapet 08.02.12.

Avtale vedr regulering av delområde A

Avtale om plansamarbeid innenfor områdereguleringen for området Lillestrøm Øst (delområde A)

Kommuneplan 2011-2022 – Arealdel stiller i bestemmelsen § 1-2, plankrav om områderegulering (heretter OR) for området kalt Lillestrøm Øst, bestående av felt SF3, 4, 7, 8, 9 og 10 som vist i plankartet datert 08.06.11. Kommunestyret vedtok i møte 07.12.11 å igangsette arbeidet med OR.

Med utgangspunkt i plankravet og nevnte kommunestyresvedtak, inngår det med dette en avtale mellom Skedsmo kommune (heretter kalt kommunen) og grunneierne Plantax AS, Eiendomsgruppen AS og Taraldset Eiendom AS (heretter kalt PET) som privat utarbeidelse av forslag til et delområde innenfor OR for Lillestrøm øst. Området som grunneiere skal utarbeide planforslag for benevnes delområde A, og består av felt SF7, SF8 og SF10 samt 13 småhusleilendommer sørvest for Gjerdrumsgata, som vist på kart datert 29.01.12 (vedlagt).

Felt SF10 (Stortvet Øst, kommunens eiendom) inngår i delområde A, uten at kommunen er en del av PET. Stortvet øst ivaretas i prosessen med utgangspunkt i denne avtalen, og PET gis anledning til å komme med forslag også på SF10, som en integrert del av delområde A.

1 Formål

PET skal utarbeide forslag til områderegulering for delområde A, for etterfølgende innarbeidelse i områdereguleringen for Lillestrøm Øst. Planforslaget skal bygge på rammevilkår i Kommuneplan 2011-2022, og følge opp byutviklingsprinsippene skissert i dokumentet "Mølgatesanalyse for Strakks-området".

Legge til rette for at PET kan utarbeide forslag til regulering for sine prosjekter som er i samsvar med retningslinjene og intensjonene i "Mølgatesanalysen for Strakks-området," slik at PET – som nødvendig av hensyn til fremdriftsplanen – kan få behandlet og vedtatt regulering for prosjektene før områdereguleringen for Lillestrøm Øst er vedtatt, jf kommuneplanen for 2011-2011 § 1-2 siste avsnitt.

2 Organisering av planarbeidet

For å legge til rette for at ovennevnte formål kan oppnås innenfor ønsket tidsramme, jf pkt 6, etableres det en arbeidsgruppe bestående av 2 representanter fra kommunen og 2 representanter fra PET med høy planfaglig kompetanse. Kommunens prosjektleder leder arbeidsgruppen og har bl.a. ansvar for å kalle inn til nødvendige møter (møteplan utarbeides).

Arbeidsgruppen skal bidra til å sikre at reguleringen av delområde A sees i sammenheng med, og kan innpasses i, områdereguleringen for Lillestrøm Øst.

3 Fordeling av planleggingsoppgaver

3.1 Innledning

Kommunen vil fremme områderegulering for hele planområdet kalt Lillestrøm Øst. Utarbeidelse av forslag til OR er etter plan- og bygningsloven kommunens ansvar. Dette innebærer at kommunen:

- Avtalinger formelt oppstarts møte.** Premissene for planleggingen innenfor området Lillestrøm Øst fastlegges her. PET deltar som forslagsstiller for delområde A.
- Planprogram.** Kommunen utarbeider planprogram for hele området Lillestrøm Øst. Arbeidsgruppen vurderer sitt eget planprogram for delområde A er nødvendig.
- Varsel om oppstart.** Kommunen varsler og legger forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn, og varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
- Medvirkning.** Kommunen og PET samarbeider om gjennomføringen av medvirkningsopplegget som hovedvalg for teknisk fastsetter i planprogrammet.

Arbeidsgruppen kan foreslå valg av arealførmål, plassering og ulforming av samfundsanlegg, teknisk infrastruktur, grønstruktur, byggegrenser, bygningsvolum og høyder.

For deler av området kan det, etter nærmere avtale med kommunen, planlegges med en detaljreguleringssråd som gjør det mulig å gå rett på byggesak uten detaljregulering.

3.2 Konsekvensutredning

I samsvar med plan- og bygningslovens § 4-2 skal det for et områderegulering av så vel delområde A alene, som for området Lillestrøm Øst som såkalt, utarbeides konsekvensutredning (KU) med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Utredningsbehovet klarlegges gjennom planprogrammet.

Arbeidsgruppen skal sikre og sørge for at både KU og ROS omfatter alle aktuelle spørsmål knyttet til utviklingen av delområde A.

4 Utbyggingsavtale

I samsvar med kommunestyrets vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler mv., legges det fra kommunen sin side opp til at det i forbindelse med utarbeidelse av områdereguleringen inngås utbyggingsavtale(r) mellom kommunen og aktuelle grunneiere/utbyggere.

I utbyggingsavtale(n) spesifiseres partenes gjensidige forpliktelser i dette viktige ventramningsarbeidet, herunder eventuelle avtalte prinsipper for å fordele kostnader til felleslittak mellom kommunen og grunneiere/utbyggere. Som utgangspunkt ønsker kommunen at slike fordelingsprinsipper bygger på refusjonsreglene i plan- og bygningsloven. Inngåelse av utbyggingsavtale skjer iht plan- og bygningslovens kap 17, og kan utarbeides parallelt med og vedtas samtidig som områdereguleringen for Lillestrøm Øst.

Utbyggingsavtale kan etableres ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan, hvis byggestart ønskes innen områdereguleringen er endelig behandlet.

5 Økonomi

Utarbeidelse av planforslag for delområde A, inkludert gjennomføring av nødvendige utredninger, gjøres i sin helhet for PETs regning.

De samlede kostnader for utarbeidelse av KU og ROS knyttet til områdereguleringen av Lillestrøm Øst (inkludert delområde A), fordeles med 60% på kommunen og 40% på PET. Dersom PET bryter ut av finanssamarbeidet, må de likevel betale sin andel av utredningsarbeidet. De vil da kunne bruke utredningene under senere arbeid med detaljregulering.

Dette forutsetter at trafikkanalyse for sentrum øst utarbeides utenfor denne avtalen.

Kommunen og PET dekker kostnadene til sine egne representanter i arbeidsgruppen.

6 Framdrift

Målet er å få ferdig områdereguleringsplanen i løpet av 2012. Dersom det skal la seg gjøre må reguleringsarbeidet ivretaktes umiddelbart og varsel igangset (jf. plan- og bygningsloven § 12-1) tidlig i 2012.

Skedsmo (dato) 14/2-12
Tor Høy, Skedsmo kommune

Skedsmo (dato) 28.01.12
Morten E. Huser, Plantax AS

Skedsmo (dato) 31/2-12
Tor Larsen, Eiendomsgruppen AS

Skedsmo (dato) 1/3-12
Tor Taraldset, Taraldset Eiendom AS

Vedlegg: kart datert 29.01.12

Medvirkning



Dette vil jeg skal skje i Lillestrøm Øst
Trenger du mer plass å skrive/tegne på, send gjerne et eget ark eller på epost til monhol@skedsmo.kommune.no

bolig, kultur, handel, servicefunksjoner, uterom, byrom, aktiviteter, ..

Teknisk sektor, planavdelingen _____
Postboks 313 _____
2001 Lillestrøm _____

Svarfrist: 20. juni 2012

Flyer delt ut i åpent møte avholdt 5.juni 2012

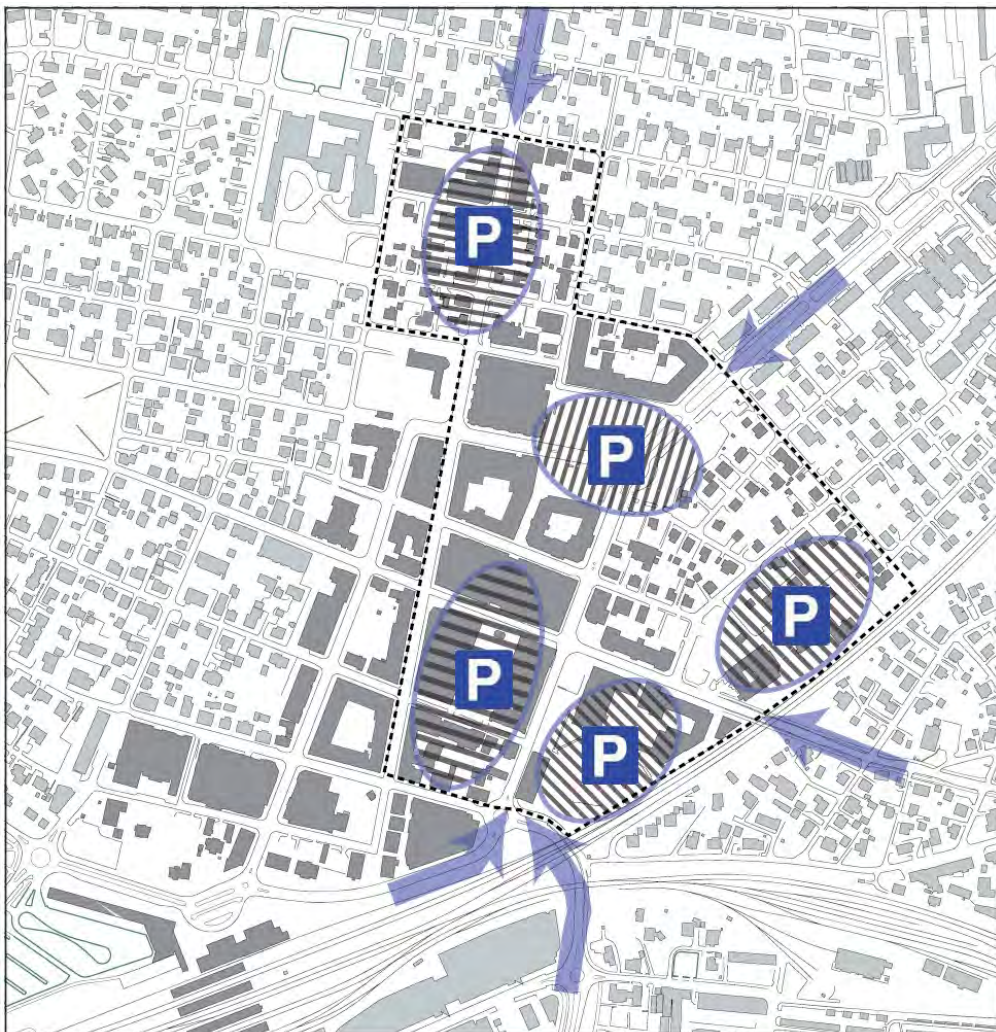
Planområdet Lillestrøm Øst



Kulturminnevern



Trafikkutredning



Ingen større tiltak for bedre fremkommelighet for bil i planområdet

Riktig arealutvikling med hensyn på lite trafikkarbeid og mange korte reiser

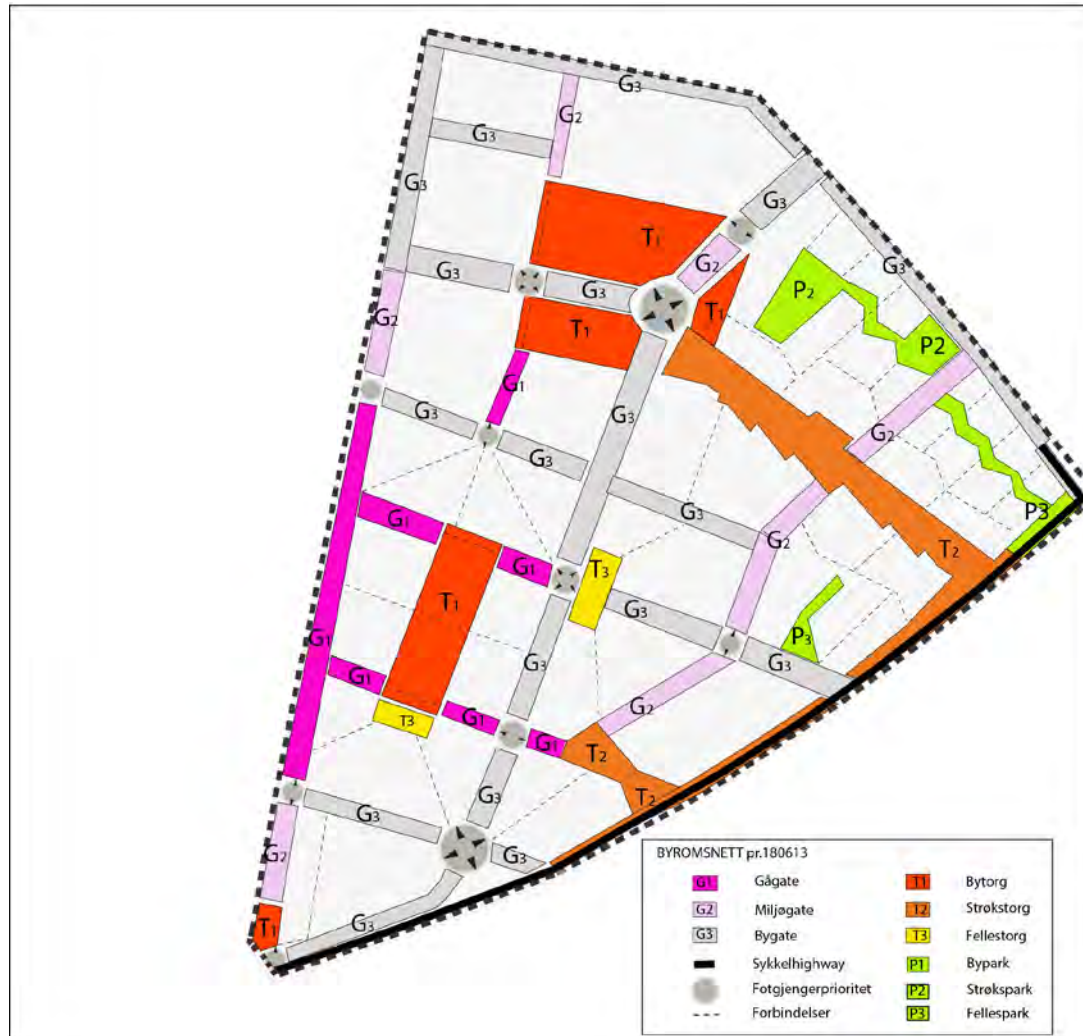
Tiltak for gående og syklende

Mulighet for kollektivfelt

Restriktiv parkeringsnorm, maksimumsgrense

Utarbeidelse av veg- og gatebruksplan, kollektivakse til Kjeller og gåstrategi pågår

Byromsprogram for Lillestrøm Øst



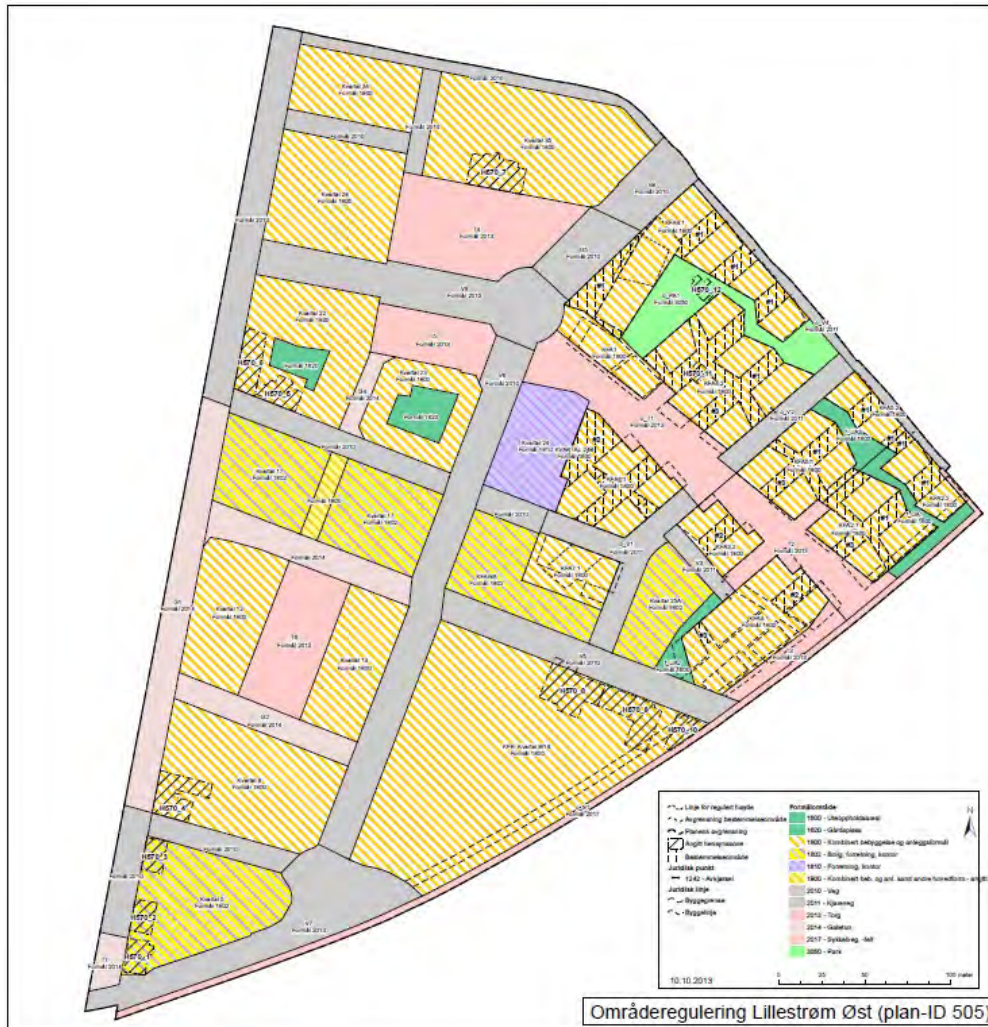
T1: Bytorg
T2: Strøktorg
T3: Fellestorg

G1: Gågate
G2: Miljøgate
G3: Bygate

P1: Bypark
P2: Strøktspark
P3: Fellespark

- Forhold som sikres:
- Funksjonskrav byrom
 - Funksjonskrav bebyggelse
 - Kvalitetskrav
 - Forvaltning

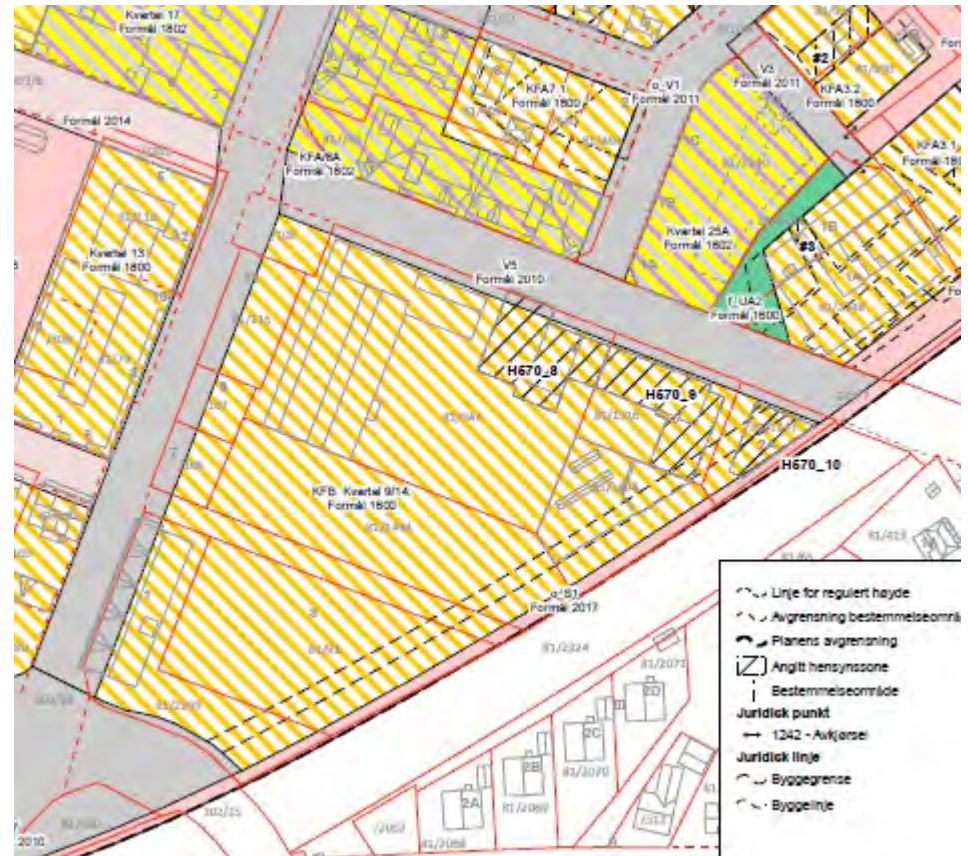
Sentrale problemstillinger



- Næringsandel
- Boligstørrelser, familieleiligheter?
- Livsløpsboliger (DES-klubben)
- Kulturminnevern
- Volumbonus, høyder og tetthet
- Barnehage
- Trafikkutredning
- Nærføring til jernbane

Meierikvartalet – OR Lillestrøm Øst

- Gatestruktur
- Torgplasser og parker
- Sykkelhighway
- Bebyggelse og formål
- Plankrav
- Rekkefølgekrav
- Volumbonus



Meierikvartalets bestemmelser

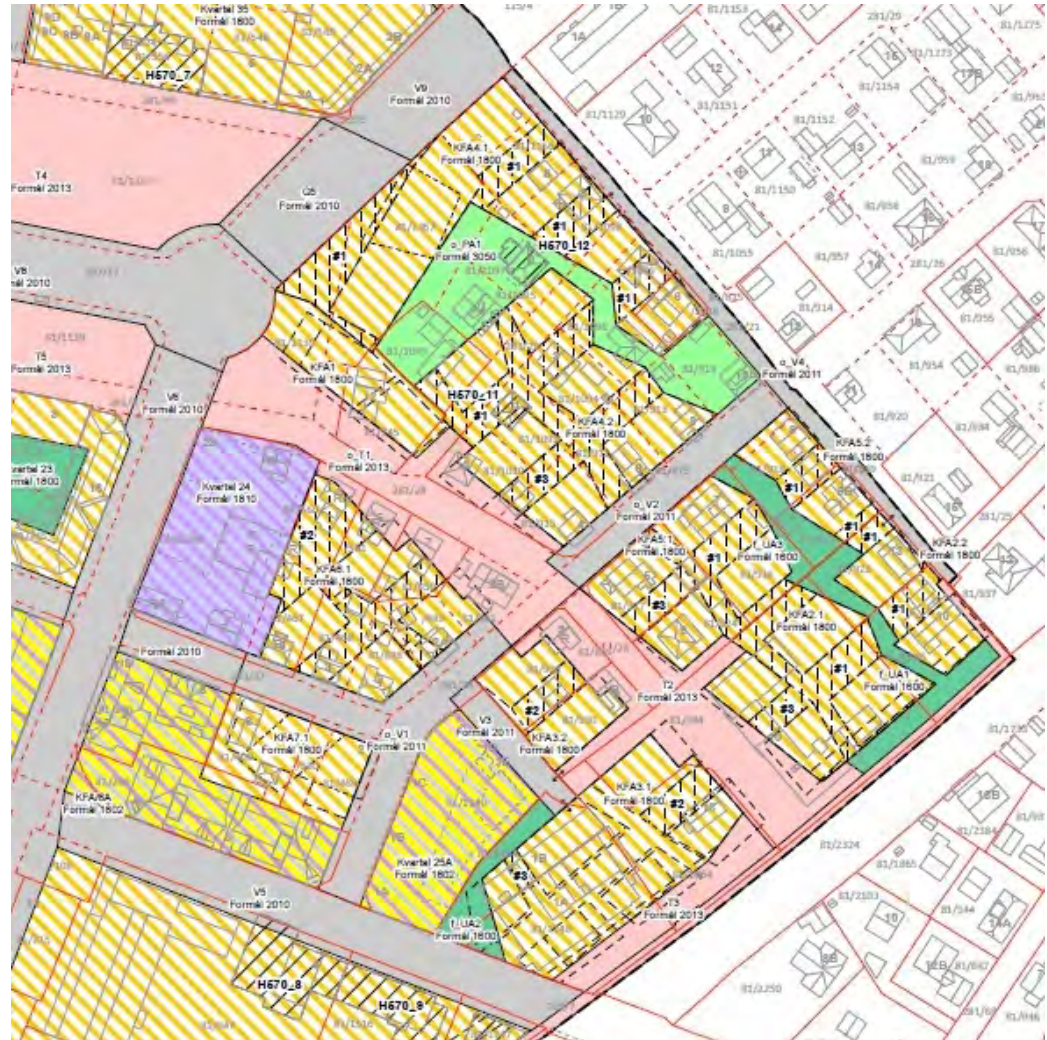


Absolutte rammer settes i detaljreguleringsplan. Avhengig av:

- Utnyttelsesgrad maks
45.000 – 75.000 kvm
- Maks høyde
122 – 167 moh
- Uteoppholdsareal min.
15 – 35%
- Min 50% næringsvirksomhet

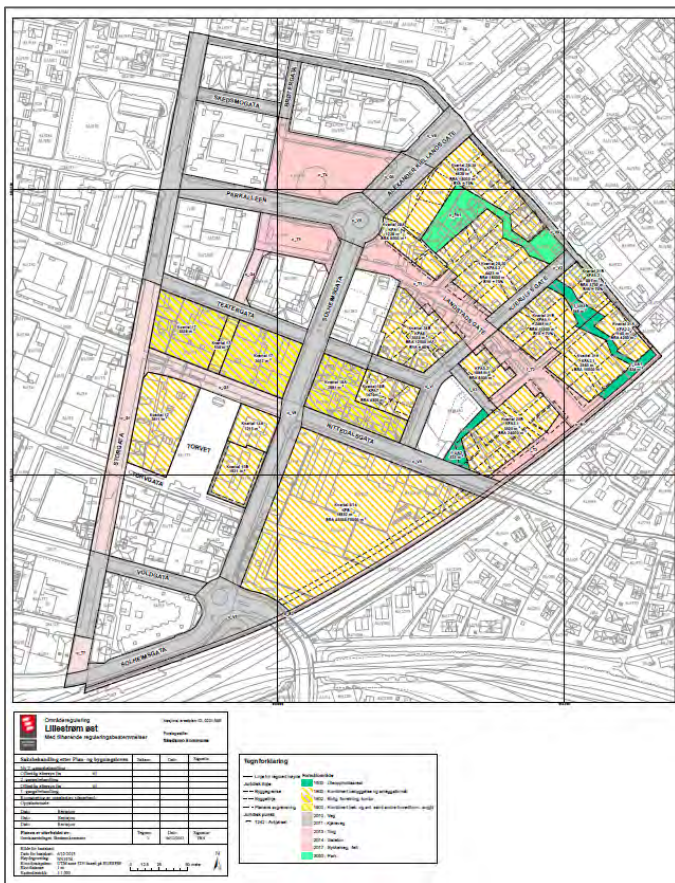
Område A – OR Lillestrøm Øst

- Gatestruktur
- Torgplasser og parker
- Bebyggelsesstruktur
- Byggeformål
- Sykkelhighway
- Plankrav
- Rekkefølgekrav



Planforslaget





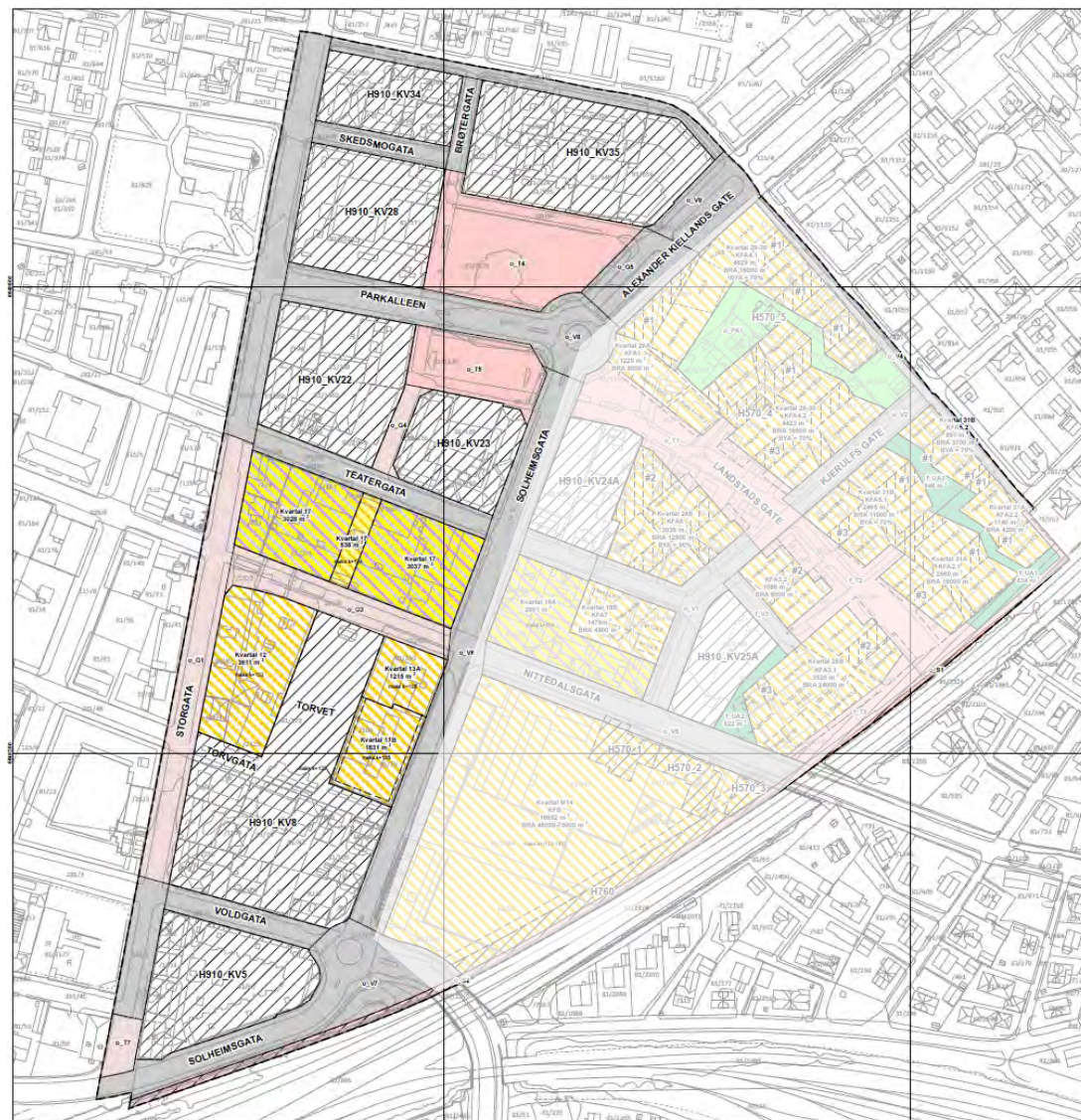
Plankart

Planbestemmelser

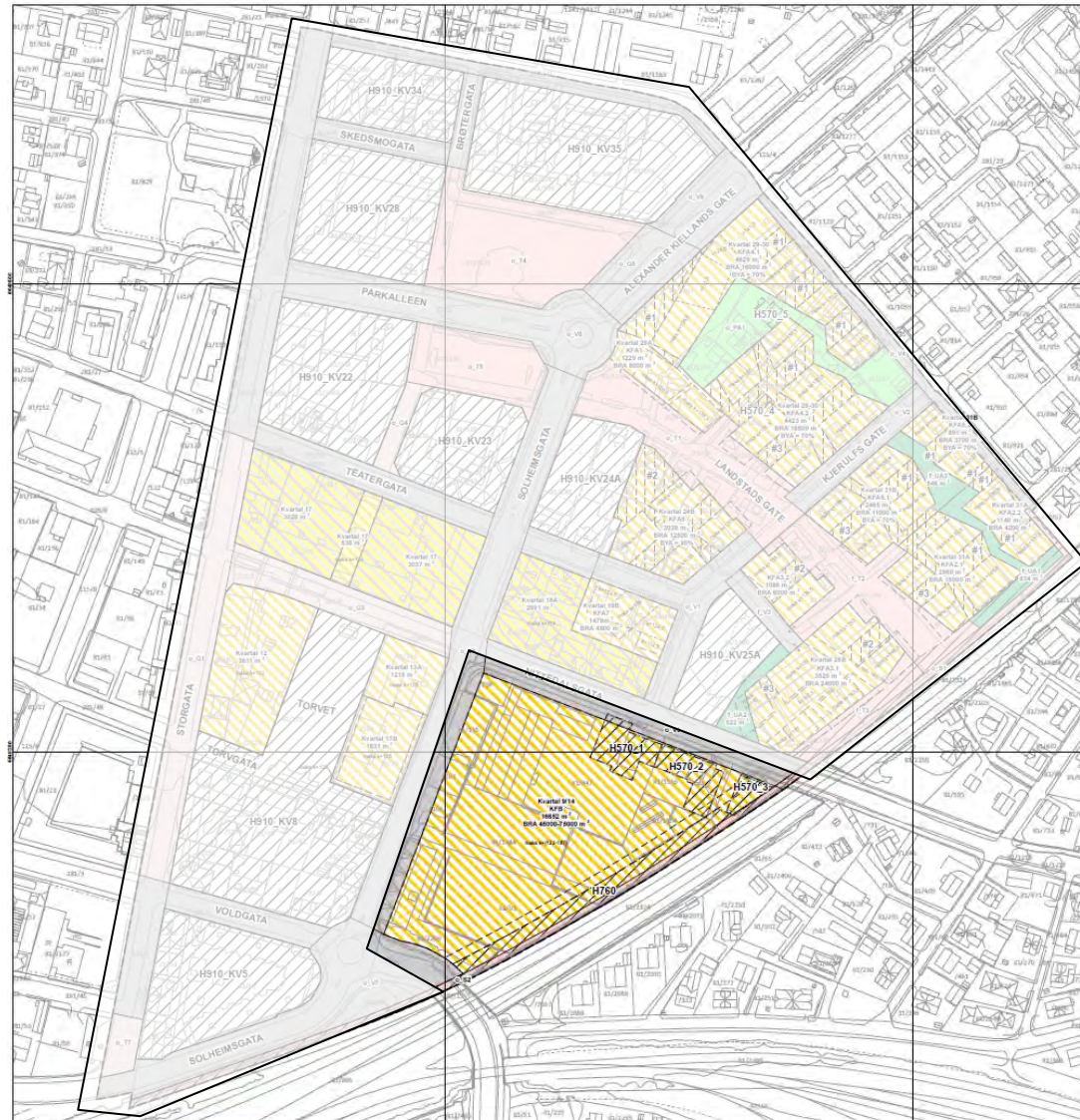
Planbeskrivelse



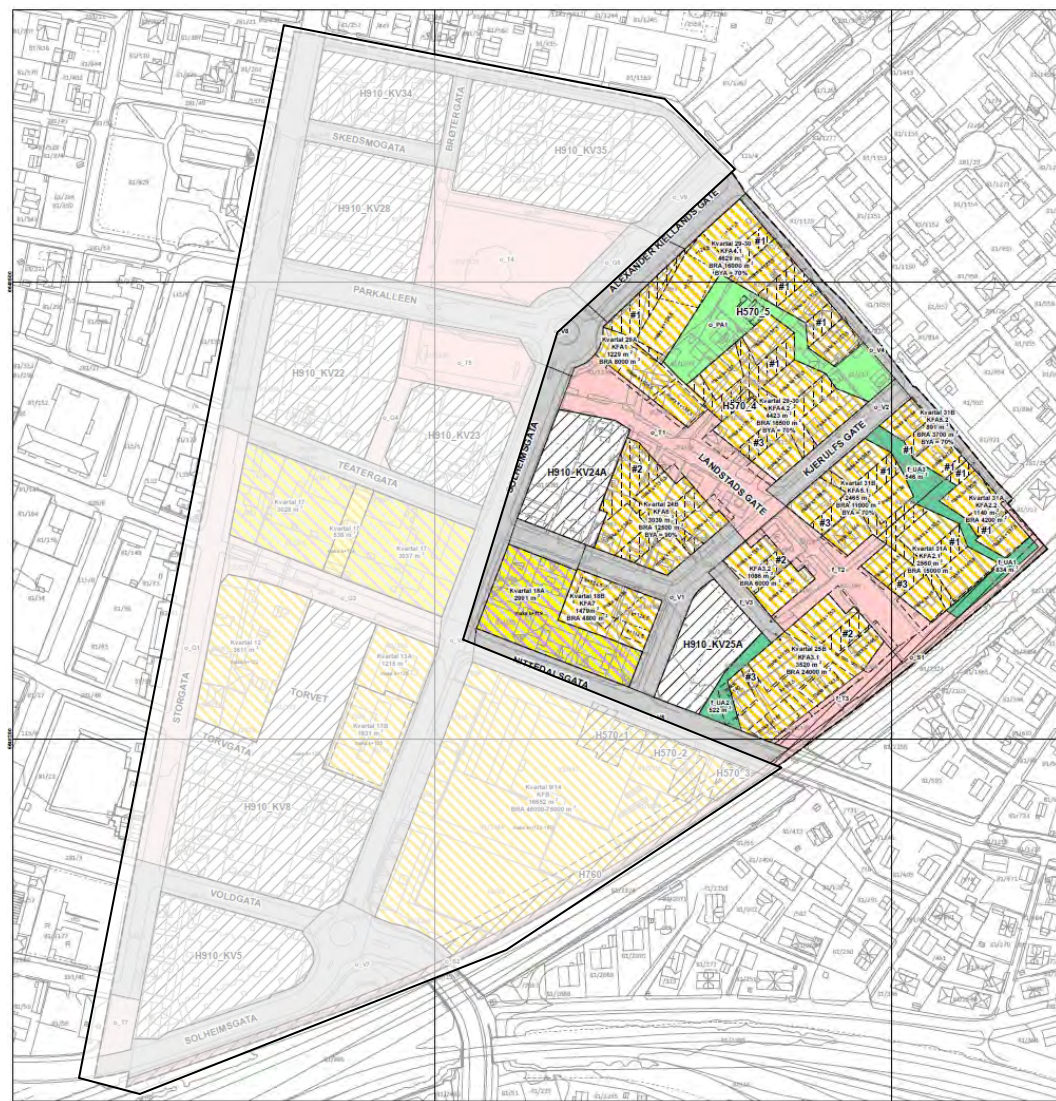
Eksisterende kvartal



Meierikvartalet



Område A



Byromsprogram



områderegeringsplan
lillestrøm øst
06. desember 2013

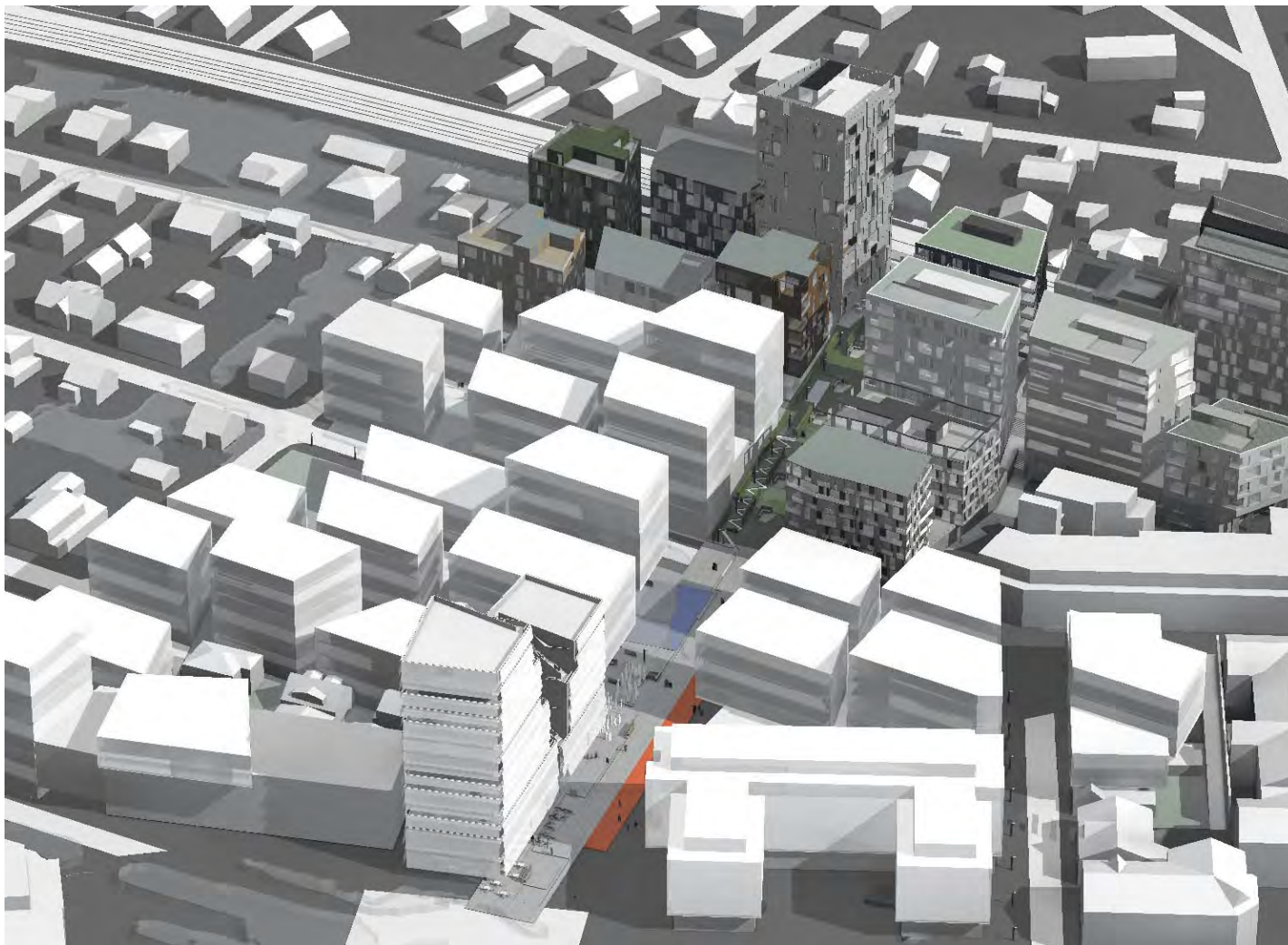
byromsprogram

Forhold som sikres:

- Funksjonskrav byrom
 - Hvem skal bruke de?
 - Hvordan skal de brukes?
- Funksjonskrav bebyggelse
 - Hvordan skal byggene henvender seg til byrommene
- Kvalitetskrav
 - Utforming av byrom
 - Hva de skal inneholde
- Forvaltning
 - Hvem skal planlegger?
 - Hvem bygger?
 - Hvem forvalter?
 - Hvem drifter?

Programmet skal brukes i all planlegging i planområdet

Område A



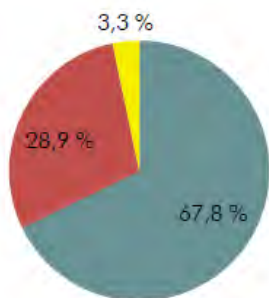
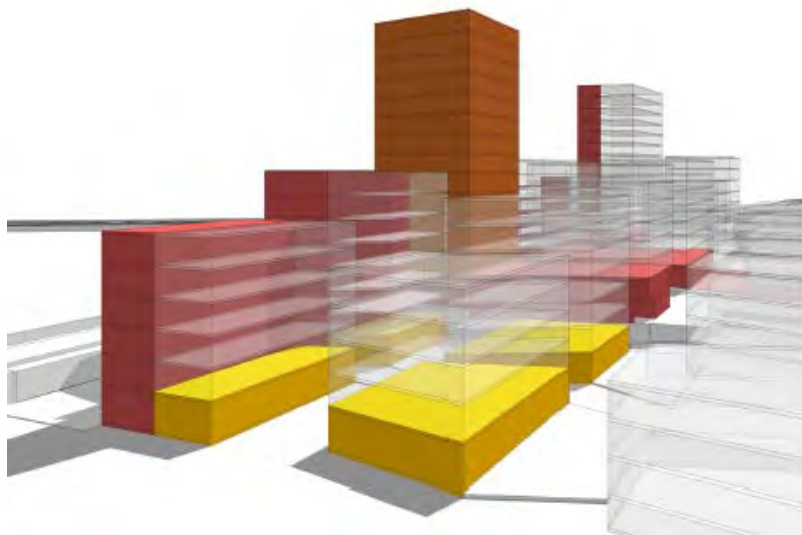
Område A



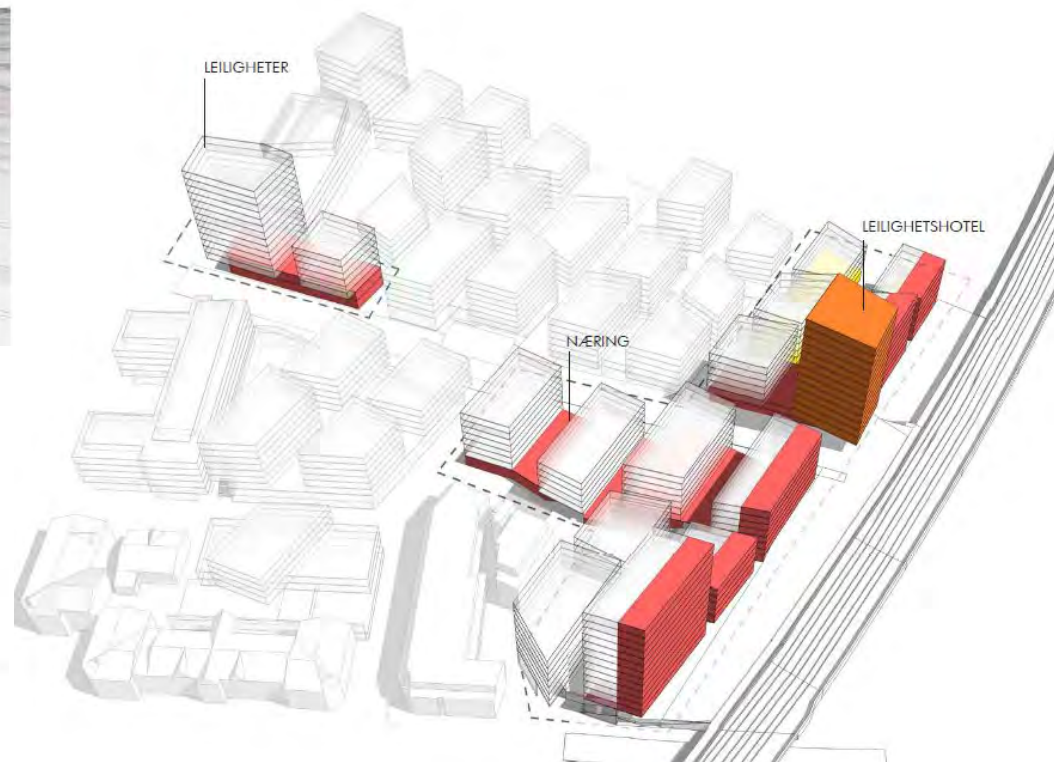
Område A - pilotprosjektene



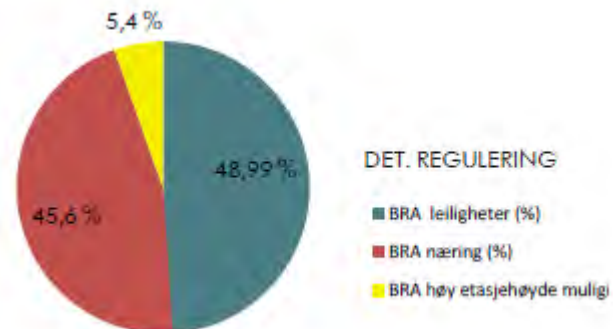
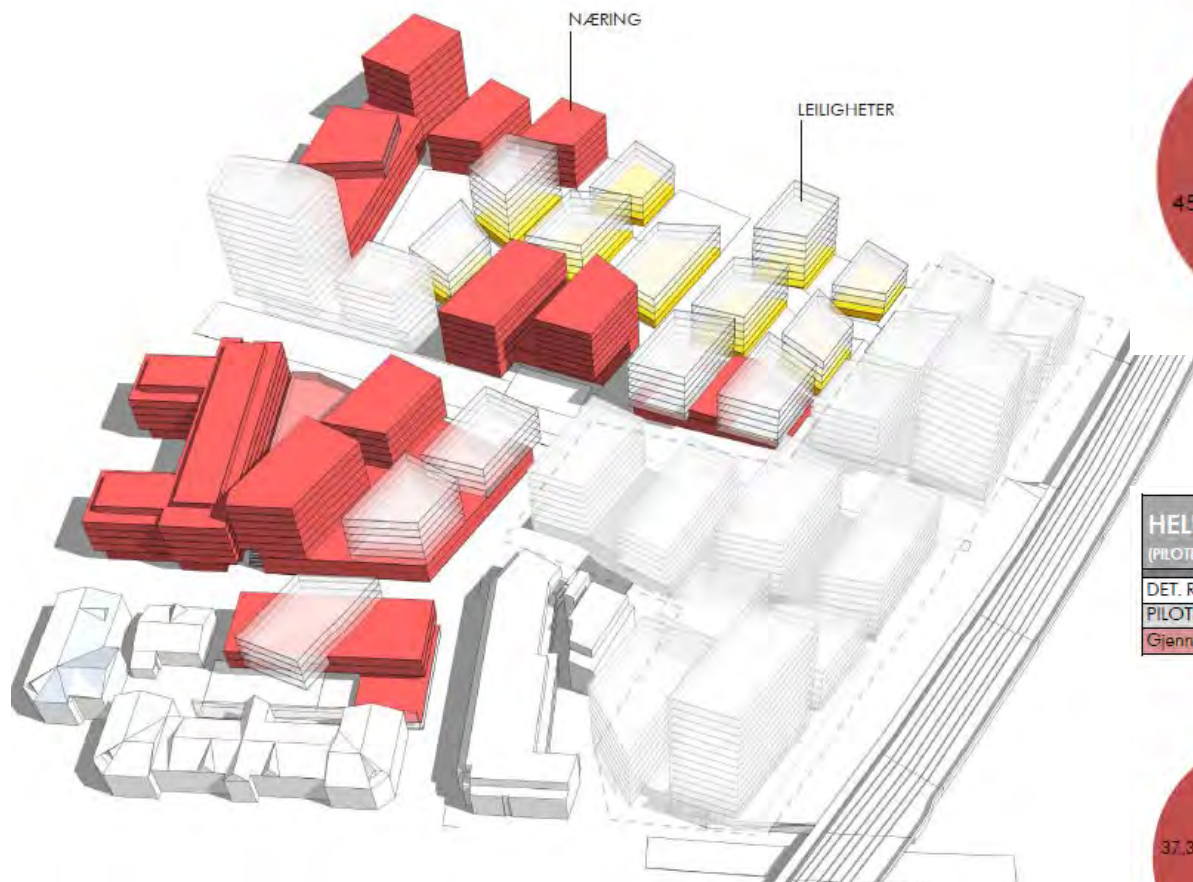
Næringsandel i Område A



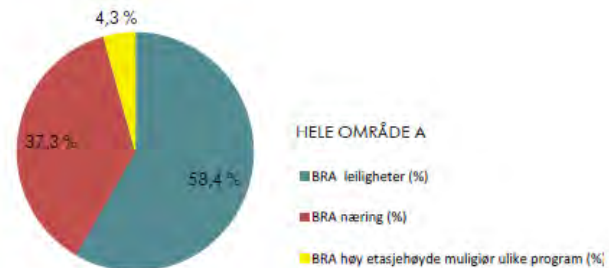
- BRA leiligheter (%)
- BRA næring (%)
- BRA høy etasjehøyde muligheter ulike program (%)



Næringsandel i Område A



HELE OMRÅDE A (PILOTER+SCENARIO 02)	DET. REGULERING		
	BRA leiligheter (%)	BRA næring (%)	BRA høy etasjehøyde muligiør ulike program (%)
DET. REGULERING	49,0%	45,6%	5,4%
PILOTPROSJEKTER	67,8%	28,9%	3,3%
Gjennomsnittlig	58,4%	37,3%	4,3%



Boligstørrelser

Fra Oslo kommune:

Dagens:

- *Maks 35% leil. Mellom 35 og 50 kvm*
- *Minst 40% leil. over 80 kvm*
(maks 20% kan ha utleieenhet på inntil 20%)

Tidligere

- *Maks 20% leil. mellom 35 og 50 kvm*
- *Minst 30% leil. Mellom 50 og 80 kvm*
- *Minst 50% leil. over 80 kvm*
(maks 20% kan ha utleieenhet på inntil 20%)

Livsløpsleiligheter og leiligheter for eldre? DES-klubben?



Studentboliger?

Område A



Område A



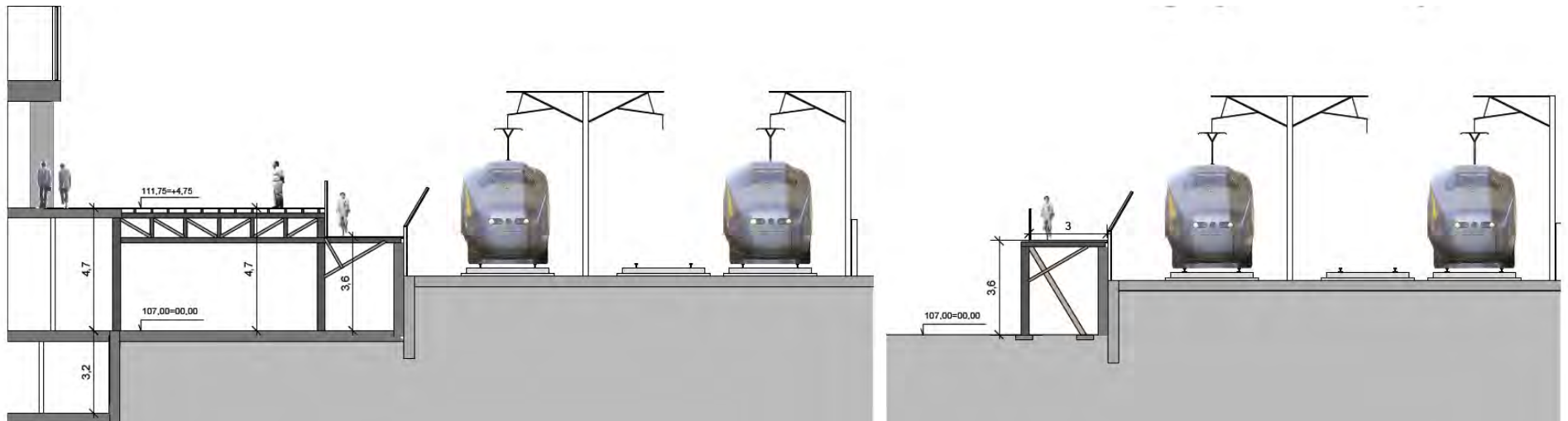
Område A



Område A



Nærføring til jernbane



Område A - pilotprosjektene



Område A



Område A



Kvartal 8 – utarbeidet av Snøhetta arkitekter -



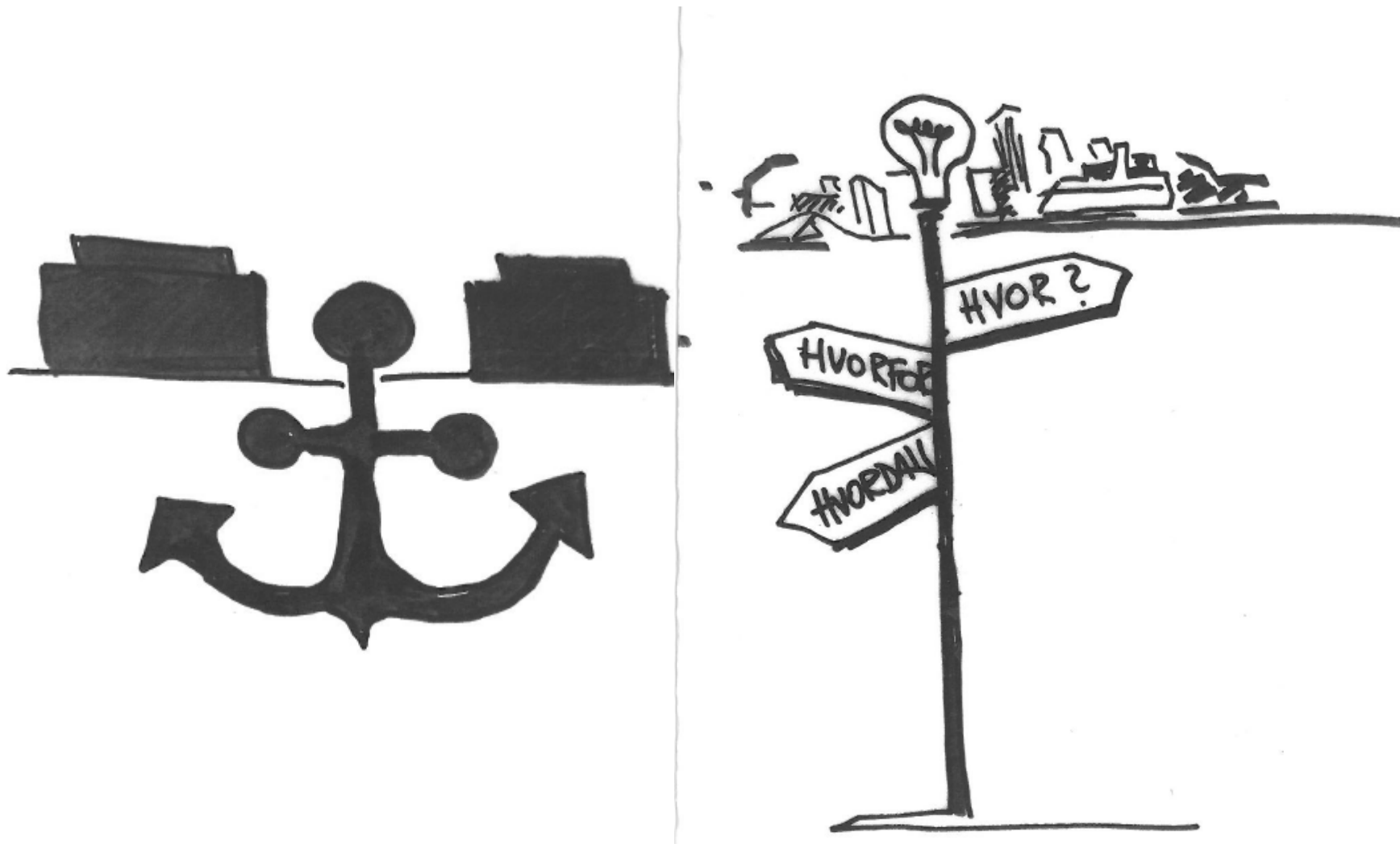
Kvartal 8 – forslag til detaljregulering til offentlig ettersyn



Stortorget – fra parkeringsplass til torg



Lillestrøm fra 4-5 etasjer som norm til??



Lillestrøm - fra visjon til virkelighet.....



Lillestrøm - fra visjon til virkelighet.....



En historie fra virkeligheten ... følg med..

Takk for oppmerksomheten



Skedsmo kommune
Teknisk sektor

Jonas Liesgate 18
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
www.skedsmo.kommune.no