

# KRAVSPESIFIKASJON TIL Mulighetsstudie for Fetsund sentrum - Parallelløpdrag



20.10.2023

## Innholdsfortegnelse

1	Innledning .....	2
1.1	Bakgrunn .....	2
1.2	Om mulighetsstudien.....	2
1.3	Gjennomføring av oppdraget.....	2
1.4	Levering og tidsfrist .....	3
2	Kravspesifikasjon.....	3
2.1	Beskrivelse av planområdet .....	3
2.2	Visjon for Fetsund sentrum.....	4
2.3	Målsetninger og rammebetingelser .....	5
2.4	Beskrivelse av oppdraget.....	7
2.4.1	Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og estetikk.....	8
2.4.2	Sentrumsstruktur - byrom og blå/grønnstruktur .....	9
2.4.3	Offentlige funksjoner.....	9
2.4.4	Næring .....	11
2.4.5	Trafikk og parkering .....	11
2.4.6	Bruk og revitalisering av kulturminner .....	12
2.4.7	Overvann og flom .....	12
2.4.8	Klima og forurensing.....	12
2.4.9	Utbyggingsvolum, gjennomførbarhet og rekkefølge.....	13
2.5	Krav til innlevert materiale .....	13
2.6	Honorar og bruk av innlevert materiale.....	15
2.7	Fremdriftsplan/arbeidsprogram/evaluering .....	15
2.7.1	Oppstartsseminar .....	15
2.7.2	Midtveismøte.....	15
2.7.3	Sluttleveranse.....	15
2.7.4	Sluttpresentasjon.....	16
2.7.5	Høring .....	16
2.7.6	Oppdragsgivers vurdering.....	16
2.7.7	Fremdriftsplan .....	16
3	Bakgrunnsdokumentasjon .....	17

# 1 Innledning

Fetsund sentrum ligger ved Glommas bredde og utgjør et naturlig midtpunkt innenfor Fetsund tettsted. Sentrumsområdet er omkranset av et landskap med flotte blågrønne kvaliteter og kulturminner, og er et spennende utgangspunkt for videre utvikling.

Lillestrøm kommune ønsker å få utarbeidet mulighetsstudier for utvikling av Fetsund sentrum. Utarbeidelse av mulighetsstudiene vil bli gitt som et parallelloppdrag til tre ulike arkitekt-/planfirma.

Dette dokumentet inneholder en beskrivelse av oppdraget, krav knyttet til ytelsen og krav til dokumentasjon av leveransen. Det er Lillestrøm kommune som står ansvarlig for bestillingen og vil heretter omtales som oppdragsgiver.

Krav knyttet til tilbydere, samt gjennomføring av konkurransen, er beskrevet i konkurransegrunnlaget, datert 20.10.2023.

## 1.1 Bakgrunn

Fetsund sentrum er avsatt som et prioritert tettsted i Regional plan for areal og transport, og har stort potensiale for utvikling og vekst. Oppdragsgiver ønsker å få presentert og illustrert gode løsninger for en helhetlig utvikling av Fetsund sentrum.

## 1.2 Om mulighetsstudien

Formålet med parallelloppdraget er å dekke oppdragsgivers behov for en analyse av ulike planløsninger for sentrumsutvikling i Fetsund sentrum.

Mulighetsstudien skal være tilpasset områdereguleringsnivå, og brukes som grunnlagsmateriale for utarbeidelse av områderegulering for Fetsund sentrum. Gjennom bruk av mulighetsstudiene skal det sikres et bredt tilfang av ideer for bruk og utforming av området, og bidra til en offentlig debatt om utviklingen av området.

## 1.3 Gjennomføring av oppdraget

De firmaene som blir plukket ut til å delta i parallelloppdraget, vil bli invitert til et felles oppstartsseminar. Det vil bli opprettet et prosjekt på Teams hvor all tilgjengelig og relevant bakgrunnsdokumentasjon blir lagt ut, blant annet kartgrunnlag. Alle deltagere får tilgang til denne kanalen.

Omtrent midtveis i oppdraget skal firmaene holde en presentasjon for oppdragsgiver med påfølgende dialog. Behov for flere møter underveis avklares fortløpende med oppdragsgiver, som også vil være tilgjengelig for å svare på spørsmål underveis i prosessen.

I forbindelse med levering vil det bli holdt en felles presentasjon av de tre innleverte mulighetsstudiene.

Se ellers kapittel 2 i konkurransegrunnlaget.

## 1.4 Levering og tidsfrist

Oppdragsgiver bestiller mulighetsstudier fra tre ulike leverandører, et fra hver leverandør.

**Leveringstidspunkt av komplett mulighetsstudie iht. denne kravspesifikasjon er senest 1. mars 2024.**

# 2 Kravspesifikasjon

## 2.1 Beskrivelse av planområdet

Mulighetsstudiene må omfatte planområdet slik det er avgrenset i varsel om oppstart, se kart under.



Figur 1 Kart over Fetsund. Plangrense er vist med blå stiplet strek

Det foreslåtte planområdet inneholder et utvidet Fetsund sentrum som strekker seg fra Holvevja i nord til rv. 22 i sør. Planområdet er delvis sammenfallende med

gjeldende Kommunedelplan for Fetsund sentrum. I likhet med denne planen så avgrenses planområdet i øst mot Glomma, men områdereguleringen omfatter et betydelig mindre og mer sentralt område enn kommunedelplanen.

Planområdet som er varslet er på ca. 400 daa, men det vil kunne innskrenkes noe underveis i planprosessen. Blant annet vil en måtte gjøre en avgrensning mot forestående detaljregulering for ny Glommakryssing (rv. 22), som er under utarbeidelse.

Planområdet har en sammensatt eiendomsstruktur med noen store og mange små grunneiere. I sentrumskjernen er det hovedsakelig tre store grunneiere som besitter de største og fleste arealene – to private og en offentlig. Kommunen er en relativt liten eiendomsaktør i sentrumskjernen, men besitter blant annet friområder.

Fetsund ligger i vakre omgivelser innrammet i et relativt stort landskapsrom. Karakteristisk for Fetsund er det blå-grønne landskapet med Glomma, Øyeren, det frodige deltaet, elvebreddene og kulturlandskapet. Sammen med lensene og den levende kulturhistorien gir dette en viktig del av stedets identitet som det blir viktig å forvalte på en langsiktig og bærekraftig måte. Det er et mål at dette også skal kunne gjenkjennes i det «nye» Fetsund sentrum ved at en bygger på stedets identitet og naturgitte kvaliteter.

Det utarbeides nå en stedsanalyse for området, som vil være ferdig før oppstart av arbeidet med parallelloppdraget.

## 2.2 Visjon for Fetsund sentrum

Gjennom planinitiativet og oppstartssaken ble det vedtatt en visjon for Fetsund sentrum og planarbeidet, jfr. kap. 3 i planinitiativet. Visjonen er at Fetsund skal bli et annerledes sentrum som skiller seg ut på en positiv måte. Fetsund sentrum er i dag relativt lavt utnyttet og har store åpne parkeringsareal. Dette gir et stort handlingsrom og en relativt stor frihet i å forme et sentrum med klare føringer for bebyggelse og utforming av «bygulvet». Målet er at Fetsund skal fremstå som et mer helhetlig og vakkert sentrum, som bygger på stedets unike historie og identitet.

Kommunen ser for seg en mer enhetlig bebyggelse og fysisk utforming basert på historiske røtter og lokal identitet. Viktige siktlinjer og stedvis utsikt til elva må søkes bevart, og om mulig forbedres. Det bør være referanser til fløtekulturen i arkitektur og i utformingen av fysiske elementer i sentrum. Fetsund sentrum skal inngå i en mer helhetlig sammenheng med Fetsund lense. Dette skal en oppnå ved blant annet å binde områdene bedre sammen i form av attraktive og funksjonelle turveier og gang-/sykkelveier, samt felles designelementer som skilting og bruk av tømmer i uterom og konstruksjoner. På denne måten bindes fortid og nåtid sammen med referanser til stedets historie. Målet er at Fetsund sentrum skal bli et sted folk ønsker å besøke, og

at det både skal bygge opp under Fetsund lenser – samtidig som det drar veksler på de fysiske miljøene og opplevelsene rundt.

Følgende mål er viktig for arbeidet med å utvikle Fetsund sentrum:

- Skape et sentrum hvor det skal være attraktivt å bo og oppholde seg, med nye møteplasser både inne og ute.
- Skape et kulturelt miljø som ivaretar området og innbyggernes behov.
- Styrke Fetsund sentrum som et attraktivt handels- og servicesentrum for beboere og besøkende.
- Bygge på stedets identitet og bruke dette aktivt i planlegging og utforming.
- Forsterke forholdet mellom Fetsund sentrum og Glomma. Viktige siktlinjer og stedvis utsikt til elva må søkes bevart, og om mulig forbedres.
- Bygge opp under attraksjoner som Fetsund lenser – og i tillegg dra veksler på nærheten til Glomma og Øyerndeltaet.

### 2.3 Målsetninger og rammebetingelser

Fetsund er utpekt som prioritert tettsted i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette legger føringer og forventninger til en økt satsing på Fetsund sentrum. Dette er fulgt opp gjennom langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, hvor Fetsund er ett av tettstedene det skal satses på.

I forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplanen for Fetsund sentrum for ca. 10 år siden, ble det definert et mål om at Fetsund sentrum skal framstå som et tydelig og attraktivt tettsted. For å nå dette målet, ble det definert delmål som sier at følgende skal vektlegges i den videre utviklingen av området:

- tydelig markere sentrum i sentrum
- avsette areal til torg og park
- avgrense/konsentrere arealer for forretningsvirksomhet/tjenesteyting
- legge til rette for kulturaktiviteter i sentrum
- sikre arealer for nye boligområder nært sentrum
- fastlegge et overordnet grep for vei- og trafikksystem

Kommunedelplanen legger rammebetingelsene for å nå disse målene. Dette skal følges opp i områdereguleringsplanen og senere detaljreguleringsplaner.

Det er en målsetning å lage en områderegulering for Fetsund sentrum som bygger på de gode kvalitetene til tettstedet, og skape et attraktivt tettsted for både beboere og besøkende. Områdereguleringen skal legge rammene for en helhetlig utvikling av Fetsund sentrum og de detaljplanene som vil følge i kjølvannet av denne.

Fetsund sentrum skal utvikles videre til et sentrumsområde med boliger, næring, institusjoner, kultur og rekreasjonsmuligheter.

Området skal utvikles med utgangspunkt i stedets identitet og eksisterende stedsmarkører som blant annet Fetsund lenser, Stasjonsstranda og Øyeren-deltaet.

Følgende målsetninger er viktig i planarbeidet:

- Skape et attraktivt sentrumsmiljø gjennom utbygging og transformasjon som bidrar til mer byliv - flere beboere, arbeidstakere og aktivitet
- Skape attraktive byrom og blågrønne strukturer for opphold og ferdsel
- Knytte Fetsund lenser tydeligere opp mot sentrum og skape bedre forbindelseslinjer for myke trafikanter over jernbanesporet
- Knytte nye og eksisterende boligområder rundt sentrumskjernen til både nærings- og kollektivtilbud i sentrum
- Styrke Fetsund sentrums lokale identitet, kulturminner og kulturmiljøer
- Utnytte Stasjonsstranda bedre som ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold
- Tilrettelegge for bærekraftig sentrumsutvikling med redusert bilbruk, effektive parkeringsløsninger, økt bruk av kollektiv, sykkel og gange
- Legge til rette for effektive parkeringsløsninger som reduserer transport- og arealbehovet
- Tilrettelegge for at barn og unge kan ha møteplasser i sentrum, og gjerne med spennende og meningsfylte aktiviteter – både utendørs og innendørs
- Etablere et sentralt torg som også kan fungere som festplass
- Etablere et sentralt lekefelt (sentral lekeplass) med aktiviteter og innhold som gjør det relevant for alle aldersgrupper – til alle årstider
- Vurdere samlokalisering av kulturtiltak
- Vurdere områder som er klare for, eller som bør transformeres på sikt.
- Tilrettelegge for redusert energibehov til oppvarming og kjøling.

Over ti år er gått siden kommunedelplan for Fetsund ble vedtatt av Fet kommunes kommunestyre. I etterkant av dette har Lillestrøm kommune oppstått. Ny kommuneplan, både samfunnsdel, langsiktig arealstrategi og arealdel er vedtatt, med Lillestrøm kommunes politikeres føringer og bestemmelser. Disse er dels i samsvar med, og dels i motstrid til noen av kommunedelplanens bestemmelser. Mulighetsstudiene skal ta utgangspunkt i kommuneplanens og kommunedelplanens føringer og arealfastsettelse, uten at dette er ment å legge begrensninger på forslag til gode og helhetlige løsninger. Denne kravspesifikasjonen beskriver nærmere dette mulighetsrommet.

Det er utarbeidet et planinitiativ som ble politisk behandlet i november-desember 2022. Målsetningene beskrevet i planinitiativet skal følges opp i mulighetsstudiene.

I 2021 ble det nedsatt et bredt sammensatt oppgaveutvalg som hadde i oppdrag å gi innspill til den kommende områdereguleringsplanprosessen. Oppgaveutvalget leverte en rapport som i stor grad gjenspeiler lokale og politiske ønsker for tettstedsutviklingen. Rapporten er viktig, blant annet fordi den gir uttrykk for hva

politikerne med stor sannsynlighet vil være opptatt av når områdereguleringen skal politisk behandles. Rapporten vil kunne gi nyttige innspill til mulighetsstudiene.

Som følge av at nye føringer må anses å veie tyngst og i størst grad er uttrykk for politiske ønsker i dagens kommune, anses en prioritert rekkefølge for de førende planer og dokumenter for tettstedsutviklingen å være slik:

1. Planinitiativ til områderegulering for Fetsund sentrum
2. Oppgaveutvalgets rapport
3. Gjeldende kommuneplan med langsiktig arealstrategi
4. Kommunedelplan for Fetsund sentrum

I forbindelse med varsel om planoppstart for områdereguleringsplanen tidligere i høst, kom det inn 24 innspill til planarbeidet. Disse innspillene utgjør også viktig bakgrunnsdokumentasjon til oppdraget, og vil bli tilgjengeliggjort gjennom felles prosjektrum på Teams.

I tillegg utarbeides det en stedsanalyse som en del av områdereguleringsprosessen. Denne vil utgjøre viktig bakgrunnsdokumentasjon for mulighetsstudiene.

## 2.4 Beskrivelse av oppdraget

Det skal vises et plangrep for hele planområdet, men med ekstra vekt på sentrumskjernen. Det vil si områdene som i kommunedelplanen er avsatt til sentrumsformål, samt de omkransende arealene. Mulighetsstudiene skal vise et helhetlig og mulig grep for utviklingen av Fetsund sentrum.

Fetsund er et prioritert tettsted. Det tar ca. 25 minutter med tog fra Fetsund stasjon til Oslo S. Det er derfor riktig å legge opp til mye boligbebyggelse. Det forutsettes at formelle krav til kvalitet oppfylles og at det gjøres stedlige vurderinger for å sikre gode boforhold.

Et viktig prinsipp vil være å plassere publikumsintensive virksomheter sentrumsnært og nær Fetsund stasjon, slik at fetsokningers og besøkendes mulighet til å bruke kollektivtransport styrkes.

Det er en premiss at området skal bli et flerfunksjonelt sentrumsområde. Mulighetsstudiene må gi forslag til hensiktsmessig fordeling av bolig, næring, offentlige og allmenntilgjengelige formål, møteplasser og grøntområder, som i sum bidrar til et attraktivt bymiljø med økt bruk og aktivitet.

Kommunen har store ambisjoner om å skape et svært attraktivt sentrum basert på tilknytningen til Glomma, den spesielle historien, og føringene som blir gitt for ny bebyggelse.



De påfølgende underkapitlene beskriver hvordan sentrum ønskes utviklet med ulike funksjoner. Videre beskrives føringer og krav som legges for mulighetsstudiene innenfor temaene bebyggelsesstruktur, høyder og estetikk, sentrumsstruktur - byrom og grønnstruktur, offentlige funksjoner, næring, trafikk og parkering, kulturminner, overvann og flom, klima og forurensning og gjennomføring.

#### 2.4.1 Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og estetikk

Kommuneplan og -delplan legger opp til maks byggehøyder på fire pluss en inntrukket femte etasje. Der forholdene ligger til rette for det kan det vurderes høyere bygg. I den andre retning må det også vurderes lavere bygg enn fire etasjer for å sikre lys og utsikt der forholdene taler for dette. Det bør legges opp til en naturlig variasjon i byggehøydene som tar hensyn til lys og utendørs romvirkninger. Bebyggelsen må innordnes slik at en på best mulig måte utnytter rådende topografi og solforhold.

Det er en viktig målsetting at Fetsund skal utvikles til å bli et attraktivt bo- og handelssentrum med et grønt preg. Kommunen ser for seg en mer enhetlig bebyggelse og fysisk utforming basert på historiske røtter og lokal identitet. Fetsund er et sted med en tydelig og synlig historie. Dette, samt at det er stort fortettingspotensial, gjør det mulig å bygge et tettsted med en tydeligere identitet enn mange andre tettsteder. Følgende føringer vil ligge til grunn for planarbeidet og senere rammesøknader for Fetsund sentrum:

Ny bebyggelse skal:

- Bygges i tre.
- Bygges med en definert fargepalett som har lokale historiske referanser.
- Flate tak tillates ikke. Bebyggelsen skal ha saltak eller vinklede takvinkler. Det må samtidig tas høyde for at det skal kunne legges til rette for helhetlige løsninger for solcellepanel, uten at dette går på bekostning av god arkitektur/estetikk.
- Viktige siktlinjer og stedvis utsikt til elva må søkes bevart, og om mulig forbedres.
- Det bør være referanser til fløtekulturen utformingen av fysiske elementer i sentrum, kanskje også i arkitekturen, om mulig. Den kan for øvrig ha et moderne formspråk innenfor de rammer som settes her.

Mulighetsstudiene skal vise eksempler på gode plangrep for et attraktivt Fetsund sentrum for fremtiden. Det er i den sammenheng naturlig at mulighetsstudier vurderer om det er andre områder innenfor planområdet som på kort eller lang sikt bør transformeres til sentrumsformål. Dette synes særlig aktuelt for eksisterende boligområde med betegnelsen AB\_8 i kommunedelplanen for Fetsund sentrum. Nedre deler av AB\_9 og eventuelt AB\_3 er andre eksempler på sentrumsnære boligområder med lav utnyttelse. Mulighetsstudien må vurdere disse områdene opp mot helheten i planen, og visualisere alternativ utnyttelsesgrad.

#### 2.4.2 Sentrumsstruktur – byrom og blå/grønnstruktur

En sammenhengende sentrumsstruktur må vises. Fysisk og funksjonell sammenheng med eksisterende og planlagt bygningsstruktur må vises. Studien må inneholde forslag til aktivitetsfordeling, programmering og utforming av de ulike elementene i sentrumsstrukturen. Det skal spesielt legges vekt på hvordan bebyggelsen ved utforming og innhold kan bidra til å vitalisere gater, plasser og andre utearealer. Bruk av Glomma og Stasjonsstranda som aktivum i sentrumsutviklingen skal vektlegges.

Stasjonsstranda er et flott natur- og rekreasjonsområde i dag, med blant annet en badestrand og i liten lekeparks. Den sentrale beliggenheten gjør det imidlertid aktuelt å fylle med mer innhold og aktiviteter. Badebrygge, badstue og sandvolleyballbaner er eksempler på elementer som ville kunne gjøre området enda mer attraktivt for flere brukere.

Fetsund sentrum skal inngå i en mer helhetlig sammenheng med Fetsund lenser. Dette skal en oppnå ved blant annet å binde områdene bedre sammen i form av attraktive og funksjonelle turveier og gang- og sykkelveier, samt felles designelementer som skilting og bruk av tømmer i uterom og konstruksjoner. På denne måten bindes fortid og nåtid sammen med referanser til stedets historie. Målet er at Fetsund sentrum skal bli et sted folk ønsker å besøke, som bygger opp under Fetsund lenser – og samtidig drar veksel på de fysiske miljøene og opplevelsene rundt. Bruk av lyssetting er et eksempel på en måte å sette fokus på historiske elementer.

Området vis-à-vis Stasjonsparken som i dag dekkes av en stor og åpen parkeringsplass, er i kommunedelplanen avsatt til fremtidig torg, og har i denne planen benevnelsen AUA\_F\_1. Torget skal kunne fungere til alle årstider og ikke bare som en festplass. Det ikke er tanken å lage en stor åpen plass «uten innhold». Kommersielle aktører i form av restauranter med uteservering, paviljonger og boder vil kunne fylle torget med liv. En må finne løsninger som ivaretar behovet for å kunne oppholde seg utendørs i sentrum og trekke inn under tak når vær og temperatur taler for det. Det er viktig å skape byrom som gir en god overgang mellom inne og ute.

Forbindelsen mellom stasjonsområdet og fremtidig torg fremstår i dag som litt tilfeldig og mindre brukervennlig. Området med Stasjonsparken og fremtidig torg har imidlertid et stort potensial til å kunne bli et viktig møtepunkt, og knytte de viktigste sentrumsfunksjonene bedre sammen.

I Fetsund er det et blomstrende idretts- og foreningsliv. Det skal innpasses et sentralt lekefelt og aktivitetsområde, med aktiviteter for folk i alle aldre, jfr. kap. 2.4.3. Det vil også kunne være ønskelig med en trapp som forbinder sentrum til grønne områder og tursti vest for sentrum, skogsområde, og som egner seg for trening.

#### 2.4.3 Offentlige funksjoner

Det er en barnehage i Fetsund sentrum, men ingen skoler. Det er pr. i dag ikke planer om å øke antall barnehager eller bygge ny skole i Fetsund sentrum. Dagens barnehage vil kunne videreføres på eksisterende tomt. Eventuelt behov for flere barnehager

og/eller skoler vil måtte vurderes i forbindelse med forestående konsekvensutredning for områdereguleringsarbeidet, men skal ikke vurderes i mulighetsstudiet.

Det er bestemt at det skal etableres et nytt bibliotek i Fetsund sentrum. Biblioteket er tenkt å bli et viktig møtepunkt i sentrum, og er tiltenkt en sentral beliggenhet. En ser for seg en samlokalisering med andre funksjoner innenfor samme bygningsmasse. Mulighetsstudiet må vise hvordan et bibliotek kan plasseres i sentrum og fungere som et viktig møtepunkt.

Det er et par svømmebasseng på østsiden av Glomma, et ved Østersund ungdomsskole og et på Dalen skole, men ingen basseng på vestsiden av Glomma i Fetsund. Det er vurdert å være et behov for et nytt svømmebasseng her, og Fetsund sentrum synes å være et av de mest aktuelle stedene å plassere et slikt basseng. Mulighetsstudien bør derfor vise hvordan et eventuelt svømmebasseng kan plasseres innenfor planområdet. Aktuell størrelse vil trolig være 25 meter, med et eventuelt mindre varmebasseng i tillegg.

Lillestrøm kommune trenger flere omsorgsboliger og Fetsund er et aktuelt sted å plassere noen av disse. Mulighetsstudien må derfor vise hvordan en kan plassere inn minst 30 omsorgsboliger, gjerne som bofelleskap, i bebyggelsen som planlegges. Det kan legges til grunn at disse skal innpasses i, og framstå som del av ordinær bebyggelse. Det skal også avsettes arealer/bygg/deler av bygg til offentlige tjenester som f.eks. helsestasjon og NAV-kontor.

Det er i kommunedelen avsatt plass til sentralt lekefelt, eller parkfelt, på et jorde i sentrum (GKG\_F\_1). Området er relativt stort og det har plass til å romme mange forskjellige typer aktiviteter, for folk i alle aldre. Eksempelvis: lekeapparat, fotballbaner, fotballbinger, basketballbane, tennisbaner, skatepark, treningspark, vannspeil, turstier, små parsellhager og/eller pallekarmer for dyrking av grønnsaker, et «klubbhus», mm. På vinteren må parkområdet også kunne legge til rette for vinteraktiviteter i form av blant annet skøytebane og akebakke. Det bør også legges til rette for at noen aktiviteter kan foregå innomhus, for eksempel i forbindelse med en kafé. Selv om det allerede er avsatt et område til sentralt lekefelt i kommunedelplanen, kan mulighetsstudiene vurdere alternative plasseringer innenfor planområdet. Området (GKG\_F\_1) kan da helt eller delvis foreslås benyttet til andre byggeformål – fortrinnsvis boligformål.

Det er behov for å vurdere fremtidige kulturfunksjoner inn i sentrum, som frivilligsentral og ungdomstiltak. Det etterspørres lavterskel aktivitetstilbud for barn og unge i Fetsund, og steder hvor ungdom kan være velkomne uten at de må handle noe. Det er naturlig å også vurdere det sentrale lekefeltet opp mot slike tiltak og aktiviteter.

#### 2.4.4 Næring

Kravet om et flerfunksjonelt sentrumsområde medfører at det skal avsettes godt med plass til næringsformål. Her vil det være riktig å dimensjonere næring tilpasset et lokalt marked, ikke et regionalt marked. Det må være plass til et mer variert handelstilbud enn bare matbutikker. Det bør også avsettes plass til en andel kontorformål som kan romme tradisjonelle kontorer, coworking og lignende.

Mulighetsstudiene bør plassere næring som passer inn i de ulike kvartalene og fasadene. Publikumsrettet næring og/eller utadrettet virksomhet skal plasseres i første etasje ut mot sentrumsgater, plasser og byrom. Det er viktig å legge til rette for mest mulig aktive fasader ut mot vei og fortau. En ønsker å unngå døde fasader og eksponerte «baksider» i nye Fetsund sentrum. Samtidig er det viktig med skjermede områder for varelevering og avfallshåndtering der dette er nødvendig. I tråd med ambisjonen for sentrum må det settes av attraktive arealer til kafeer og overnattingsmuligheter (med eller uten tradisjonelt hotell).

#### 2.4.5 Trafikk og parkering

Mulighetsstudien må vise trafikkløsninger med vekt på utforming av Gamle Fetvei og de to adkomstveiene til planområdet. Det skal vises prinsipper for internt kjøremønster samt parkeringsløsninger. Mulighetsstudien må vise løsninger for gående og syklende internt i området, samt koblinger til omkringliggende områder og Fetsund stasjon. Det må også legges til rette for enkel overgang mellom buss og tog. Planen skal legge til rette for funksjonelle løsninger for sykkelparkering.

Det er en målsetning at sentrum ikke skal ha flateparkeringsplasser, men det kan vurderes om det kan legges opp til noe gateparkering der dette er naturlig og hensiktsmessig, særlig for bevegelsehemmede og hjemmesykepleie mm. Hovedtyngden av parkering bør legges til parkeringshus eller parkeringskjellere. I forbindelse med kommunedelplanen ble det vurdert å bygge et parkeringshus i hver ende av sentrum. Hver av disse parkeringshusene vil da kunne fange opp trafikk fra de to adkomstveiene – Gamle Fetvei og ny Gardervei. På denne måten vil behovet for å kjøre gjennom den mest sentrale delen av sentrum reduseres.

Dimensjonering av parkering gjøres med utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser.

Dagens innfartsparkering ved Fetsund stasjon er i kommunedelplanen betegnet som SPP\_1. Det er åpnet for at disse plassene kan bygges inn i et bolig- og/eller næringskompleks, men at det samme antall parkeringsplasser blir opprettholdt og tilgjengeliggjort for pendlere. Det er for eksempel mulig å se for seg et parkeringshus, mens resterende areal blir utnyttet til bolig- og nærings-formål. Mulighetsstudien må illustrere hvordan en transformasjon av dagens åpne parkeringsareal kan løses.

Det er viktig å finne løsninger som binder torget og sentrumsområdet enda tettere opp mot Fetsund stasjon, på en måte som gir myke trafikanter en forrang foran biler på denne strekningen, for eksempel med en bred fotgjengerovergang.

Det må tilrettelegges for hensiktsmessig areal for bussløsning, spesielt med tanke på overgang til Fetsund stasjon.

#### 2.4.6 Bruk og revitalisering av kulturminner

Det er gjort en registrering av kulturminner i tidligere Fet kommune som vil bli gjort tilgjengelig for deltagerne. Det vil imidlertid være en viktig del av oppgaven å vurdere hvilke kulturminner og miljøer som bør søkes bevart, og hvilke som vanskelig kan la seg videreføre i et nytt sentrumsmiljø. For de kulturminnene som søkes bevart, må aktuell bruk vurderes og innlemmes på en naturlig måte.

I forbindelse med utvidelse av rv.22 og bygging av ny bro over Glomma, er det avklart at Herredshuset i Kulturkvartalet må flyttes. Herredshuset huser blant annet et bibliotek og et forsamlingslokale som er mye brukt av frivillige organisasjoner. Det er bestemt at Herredshuset skal bevares og eneste reelle mulighet for bevaring er vurdert å være flytting til Fetsund sentrum. Endelig lokalisering er ikke utpekt og det er en oppgave for mulighetsstudiene å peke på mulige plasseringer og hvilken funksjon Herredshuset bør ha i «det nye» Fetsund sentrum. Det synes ikke aktuelt å videreføre bibliotekdriften i Herredshuset etter en eventuell flytting, og biblioteket må derfor finne en ny plassering i sentrum. Nytt bibliotek bør samlokaliseres med andre kulturfunksjoner i sentrum.

#### 2.4.7 Overvann og flom

Store deler av planområdet er pr. i dag utsatt ved en 200-års flom i Glomma. Viktig infrastruktur vil også bli berørt og fremkommeligheten gjennom sentrum vil være sterkt begrenset. NVE har fått utarbeidet en mulighetsstudie for en helhetlig flomsikring av Fetsund sentrum. Denne mulighetsstudien vil bli gjort tilgjengelig for deltagerne. Løsning for flomverker i Fetsund er ikke vedtatt, men mulighetsstudien for flomsikring vil likevel kunne legges til grunn for dette oppdraget. Løsning for flomsikring er forventet å inngå som en del av områdereguleringsplanen og skal vises i mulighetsstudiet.

Overvann bør i størst mulig grad håndteres lokalt i form av løsninger med fordrøyning og/eller infiltrasjon i grunnen. Der det er mulig, bør overvann utnyttes som et positivt element i framtidig utvikling av byggeområder.

Store nedbørmengder vil potensielt kunne skape store utfordringer med overvann. Spesielt dersom dette inntreffer samtidig med en flom i Glomma. Da må overvannet pumpes gjennom flomverker og ut i Glomma.

#### 2.4.8 Klima og forurensing

Nærheten til Glomma har betydning for lokalklimaet og det kan blåse kaldt i de elvenære områdene. Fetsund har imidlertid et typisk innlandsklima.

Alle boenheter skal tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig

vurdering av lokalisering av bebyggelse, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Kommuneplanen tillater ikke bruk av svalganger for nye boliger.

Det pågår et parallelt planarbeid for detaljregulering av rv. 22 – kryssing av Glomma på strekningen fra Hovinhøgda i vest til Kringenkrysset i øst. Ny bru over Glomma vil bli bygget rett sør for dagens bru. Den vil ha fire kjørefelt og egen gang- og sykkelvei i samme brulegеме. Den vil dimensjoneres for en hastighet på 80 km/t. Ved Herredshuset, som må flyttes, så planlegges det en ny rundkjøring med egen arm ned til sentrum, slik også dagens rundkjøring har.

Gjennom detaljreguleringsplanen jobbes det med tiltak som kan redusere trafikkstøy og forurensning fra brua og riksveien. Utover riksveien og jernbanen er det for øvrig få andre støykilder i sentrum.

#### 2.4.9 Utbyggingsvolum, gjennomførbarhet og rekkefølge

Utbygging av området vil i stor grad finne sted i privat regi, og må være økonomisk gjennomførbart. Det er viktig at mulighetsstudiene viser utbyggingspotensialet innenfor angitte rammer. Utbyggingen skal bidra til finansierte rekkefølgekrav som vil bli satt til teknisk infrastruktur, blå/grønn struktur, anlegg og arealer for allmennheten og fleksible parkeringsløsninger. For eksempel bør urealistisk dyre parkeringsløsninger unngås.

Rekkefølge/trinnvis utvikling må også vurderes.

Det må vises en hensiktsmessig feltinndeling som muliggjør trinnvis detaljplanlegging og utvikling av området. Innholdet i bebyggelsen må fremgå av arealoppstilling.

## 2.5 Krav til innlevert materiale

Det vil bli utlevert digitalt kartgrunnlag over planområdet i FKB-A standard, som kan benyttes til å utarbeide kart, illustrasjoner og 3D modeller.

Det enkelte mulighetsstudie skal inneholde følgende materiale (minimumskrav):

- Oversiktsplan i målestokk 1:1000 som viser utforming av bygninger, takflater, gater og byrom, sentralt lekefelt, rekreasjonsarealer og møte med elven og eventuelt spesielle elementer/attraksjoner.
- Snitt, oppriss og utsnitt av planområdet i målestokk 1:500 og/eller 1:200 for å vise typiske trekk ved forslaget og vesentlige elementer i byutviklingen.

- Minimum 8 illustrasjoner som viser området karakter og spesielle kvaliteter, hvorav ett som viser Fetsund sentrum i fugleperspektiv. Øvrige 7 illustrasjoner må vise følgende:
  - nytt torg
  - nytt bibliotek i sentrum
  - Herredshuset flyttet til sentrum
  - sentralt lekefelt
  - Stasjonsparken
  - sentrumsbebyggelse
  - gateløp for Gamle Fetvei

Illustrasjonene må være egnet til å skape interesse og entusiasme for prosjektet og det videre planarbeidet.

- Temakart som viser hvor næring og utadrettede funksjoner plasseres mot gateløp.
- Basert på kommunens grunnlagsdata skal det utarbeides en digital 3D-modell som det er mulig å navigere fritt i og som overleveres til kommunen.
- Sol/skygge diagram for vårjevndøgn kl. 15 og midtsommer kl. 18. Digital 3D-modell skal også kunne benyttes til å ta ut sol/skyggediagram for ulike tidspunkt.
- Strategi for revitalisering og etappevis utvikling (strakstiltak, mellomlang sikt og lang sikt) med vekt på tidsperspektivet for ulike tiltak, sammenhenger og generatorer for sentrumsutvikling.
- Arealoppstilling. Det skal leveres et komplett arealoppsett for bygningsmassen som viser fotavtrykk, BRA og arealfordeling (bolig/næring/tjenesteyting) totalt og for alle kvartaler.

Arealoppsettet skal også vise og beskrive øvrige formål innenfor planområdet, herunder parkering, veier, grøntstruktur, mm.

- Beskrivelse som skal redegjøre for intensjoner og oppbygging av mulighetsstudien. Beskrivelsen skal gi relevante opplysninger om prosjektforslaget. Det skal også beskrives hvorfor de foreslåtte tiltakene og løsningene vil bidra til mer aktivitet og liv i sentrum, og hvordan bærekrafts ambisjonene er håndtert.

Materialet skal leveres på plansjer for utstilling og i A3 hefte. Illustrasjoner skal også leveres som pdf eller tilsvarende format. Prosjektbeskrivelse og arealoppstilling skal i tillegg leveres som Word-fil og Excel-fil.

Digital 3D-modell skal leveres etter IFC-standard, og Sketchup format med tilgang for redigering. Kravspesifikasjon for 3D-modeller ligger på kommunens nettsider og kan leses her: [Krav til 3D-modell - Lillestrøm kommune](#)

## 2.6 Honorar og bruk av innlevert materiale

Det utbetales en fastsatt og lik sum til alle de 3 deltagerne. Det utbetales ingen premie til «beste» løsningsforslag.

Deltakelse, inkl. reise, på følgende møter skal inngå i den fastsatte honorarsummen: kontraktsmøte, oppstartseminar, midtveismøte og sluttseminar med presentasjon av forslagene. Øvrig kontakt med oppdragsgiver vil normalt være på e-post og telefon, eventuelt på Teams. Flere fysiske møter kan avtales ved ønske/behov. Dette utløser ikke krav på ytterligere honorar.

Oppdragsgiver har rett til å beholde de innleverte forslagene, stille dem ut/publisere dem, samt benytte hele eller deler av forslagene i det videre arbeidet med planlegging av området.

## 2.7 Fremdriftsplan/arbeidsprogram/evaluering

### 2.7.1 Oppstartsseminar

Oppstartsseminar for deltakerne avholdes. Kravspesifikasjon for mulighetsstudiene og tilgjengelig bakgrunnsinformasjon vil bli oppsummert. I forbindelse med gjennomgangen vil det bli anledning til å stille spørsmål til kommunen. Det vil videre bli lagt til rette for at representanter fra grunneierne, næringsdrivende, kultur, veimyndigheter og eventuelt andre instanser, skal kunne holde korte innlegg. Deltakerne i parallelloppdraget vil få anledning til å stille spørsmål til de som holder innleggene og eventuelt avtale gjennomføring av oppfølgingsintervju.

### 2.7.2 Midtveismøte

Omtrent midtveis i arbeidsprosessen inviteres deltakerne til hvert sitt diskusjonsmøte med oppdragsgiver. Her bes deltakerne presentere sitt foreløpige arbeid, utfordringer og forslag til prinsipløsninger. I etterkant av møtet oversender oppdragsgiver en oppsummering for videre arbeid til hver av deltakerne.

### 2.7.3 Sluttleveranse

Når fastsatt tid for levering går ut skal alt beskrevet materiale være innlevert til oppdragsgiver. Oppdragsgiver har deretter inntil 3 uker på å gjennomgå innlevert materiale og at det samsvarer med bestillingen i denne kravspesifikasjonen. Ved



eventuelle feil eller mangler vil de aktuelle deltagerne bli varslet og får en rimelig tid til å rette opp i manglene – inntil 2 uker.

#### 2.7.4 Sluttpresentasjon

Når materialet er innlevert og gjennomgått av oppdragsgiver, vil det gjennomføres et seminar hvor deltakerne presenterer sine forslag, og hvor involverte parter og grunneiere inviteres til å delta. Forslagene vil bli utstilt i et lokale med god offentlig tilgjengelighet.

#### 2.7.5 Høring

I forbindelse med utstillingen av mulighetsstudiene vil det bli gitt mulighet for allmennheten til å komme med kommentarer/synspunkter til forslagene.

Publisering av mulighetsstudiene vil trolig koordineres med utleggelse av forslag til planprogram og samsvare i tid.

#### 2.7.6 Oppdragsgivers vurdering

Basert på innspill fra høring/utstilling og egne vurderinger, vil oppdragsgiver, eventuelt i samråd med ekstern konsulent, evaluere forslagene og formulere anbefalinger for utforming av områdereguleringsplanen for Fetsund sentrum.

#### 2.7.7 Fremdriftsplan

Beskrivelse	Dato / tidsrom
Kontraktsmøte	Uke 48 (2023)
Oppstartsseminar	05.12.2023 (med forbehold om endringer)
Midtveismøte	Uke 4 (2024)
Sluttleveranse	1. mars 2024
Oppdragsgivers godkjenning	22. mars 2024
Sluttpresentasjon	Mai (2024)

### 3 Bakgrunnsdokumentasjon

Det foreligger omfattende bakgrunnsdokumentasjon relatert til prosjektet. Det forutsettes at prosjektdeltagerne setter godt inn i denne bakgrunnsdokumentasjonen, da dette vil være helt avgjørende for å kunne løse oppgaven med å utarbeide mulighetsstudiene for Fetsund sentrum.

De viktigste bakgrunnsdokumentene er følgende:

- Planinitiativ til områderegulering for Fetsund sentrum
- Stedsanalyse for Fetsund sentrum
- Kommunedelplan for Fetsund sentrum
- Oppgaveutvalgets rapport
- Innsendte innspill i forbindelse med varsel om oppstart
- Kommuneplanens arealdel med langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune
- Kommuneplanens samfunnsdel for Lillestrøm kommune

Dokumentene kan lastes ned fra kommunens hjemmesider. Stedsanalysen vil bli lagt ut så snart den er klar – senest 30. oktober 2023.

Se link til prosjektets hjemmeside:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/byutvikling-og-stedsutvikling/planprosjekter/omraderegulering-for-fetsund-sentrum/>

I tillegg vil det bli opprettet et prosjekttrom hvor all relevant bakgrunnsdokumentasjon vil bli lagt ut. Prosjekttrommet vil bli gjort tilgjengelig for alle prosjektdeltagerne.

