

Program til parallelloppdrag for mulighetsstudie av planområdet Lillestrøm nord

Innhold

Innledning.....	2
1. Om anskaffelsen.....	2
2. Kravspesifikasjon.....	3
2.1. Bakgrunn og hensikt med mulighetsstudiene.....	3
2.2. Oppdragsgivers mål og ambisjoner.....	3
2.3. Beskrivelse av planområdet.....	3
2.4. Beskrivelse av oppdraget.....	7
2.5. Gjennomføring av parallelloppdraget.....	10
2.6. Krav til innlevert materiale.....	11
2.7. Bruk av innlevert materiale.....	12
2.8. Tidsplan/arbeidsprogram/evaluering.....	12
2.9. Utdrag fra forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm.....	13
Generelle betingelser for oppdraget.....	16

Innledning

Dette dokumentet inneholder en beskrivelse av behovet til oppdragsgiver, krav knyttet til ytelsen og eventuelle krav til dokumentasjon av at minstekrav er oppfylt.

1. Om anskaffelsen

Lillestrøm kommune ved Planavdelingen, heretter kalt oppdragsgiver, inviterer tre arkitektfirma/leverandører til å delta i et honorert parallelloppdrag for en mulighetsstudie av planområdet Lillestrøm Nord, nord i Lillestrøm by. Oppdragsgiver ønsker totalt innkjøp av 3 mulighetsstudier fra 3 ulike leverandører. Hver leverandør leverer 1 mulighetsstudie.

Formålet med anskaffelsen er å dekke oppdragsgivers behov for å komme frem til et plangrep for området som skal danne grunnlag for en områderegulering.

Lillestrøm nord er i dag et sammensatt nærings- og småhusområde i utkanten av Lillestrøm by som i fremtiden vil danne overgangen mellom det som utgjør Lillestrøm sentrum i dag og den fremtidige urbane bydelen på Kjeller Flyplass. Mulighetsstudien skal ta utgangspunkt i denne kravspesifikasjonen, kommuneplanen (og forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by) sine føringer for planområdet.

Leveringstidspunkt av studien er senest **01.11.2021**.

Det forutsettes en tverrfaglig tilnærming til oppgaven. Sentrale faggrupper som må være representert er:

- Arkitekt/byplanlegger
- Landskapsarkitekt
- Kulturminnevern
- Samferdsel/trafikkingeniør
- Miljø- og klimarådgiver

Det forutsettes at prosjektleder har seniorkompetanse med bred erfaring fra tilsvarende utredningsoppgaver

2. Kravspesifikasjon

2.1. Bakgrunn og hensikt med mulighetsstudiene

Mulighetsstudiene skal danne grunnlaget for utarbeiding av områdereguleringsplan. Formålet er å undersøke og vise områdets utviklingspotensial. Gjennom bruk av mulighetsstudiene skal etterfølgende planprosess sikres et bredt tilfang av ideer for, å få gode innspill til hvordan området bør utformes, og bidra til offentlig debatt rundt utviklingen. Formålet med anskaffelsen er å dekke oppdragsgivers behov for å komme frem til et plangrep for området som skal danne grunnlag for en områderegulering.

2.2. Oppdragsgivers mål og ambisjoner

Viktige mål for områdereguleringsplanarbeidet er regulering og stor grad av transformasjon av ca. 250 daa nord for bysentrum, herunder 12 kvartaler som har lav arealutnyttelse sett opp mot områdets beliggenhet i byen, og arealformålet i kommuneplanen som er sentrumsformål. Arealbruken er i dag er hovedsakelig boligbebyggelse, men også næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting. I framtiden ser kommunen for seg hovedsakelig boligbebyggelse i planområdet, og med et tilpasset lokal-/nærserVICetilbud.

Viktige stikkord for ønsket utvikling av området:

- Attraktivt bymiljø gjennom fortetting og transformasjon som bidrar til mer byliv i sentrum, med flere bosatte, arbeidstakere og aktiviteter
- Attraktive byrom og blågrønne strukturer for opphold og ferdsel
- Knytte dagens Lillestrøm sentrum til utviklingsområdet på Kjeller flyplass
- Knytte boligområdene rundt bysentrum tettere sammen med byen
- Styrke planområdets lokale identitet, kulturminner og kulturmiljøer
- Utnytte åpne bekker og overvannsløsninger til rekreasjon og biologisk mangfold
- Tilrettelegge for bærekraftig byutvikling med redusert bilbruk, økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.
- Tilrettelegge for lavt energibehov til oppvarming og kjøling (plusshusstandard)
- Klimatilpasning

Oppdraget er også forankret i oppstartssak og planinitiativ, vedtatt av Skedsmo kommunestyre den 06.03.2019.

2.3. Beskrivelse av planområdet

Avgrensning av planområdet

Mulighetsstudiene må omfatte hele planområdet for områderegulering Lillestrøm nord slik det er avgrenset i ortofotoet på neste side.



Kart: Planområdet til områderegeringsplan for Lillestrøm Nord, markert med svart stiplet linje.

Beliggenhet i Lillestrøm by

Området Lillestrøm nord utgjør området øst for Henrik Wergelandsgate, vest for Brøtergata, nord for Gjerdrumsgata, Nannestadgata og Romeriksgata og strekker seg delvis opp i Vestbyparken. Et område rundt Storgata helt til Fetveien er også tatt med.

Lillestrøm nord er i dag et område med blandet virksomhet, både med næringsvirksomhet og boliger, og disse ligger mellom 700 – 1600 m nord for Lillestrøm stasjon. Området utgjør en overgangssone mellom dagens sentrum og utviklingsområdet på Kjeller flyplass.

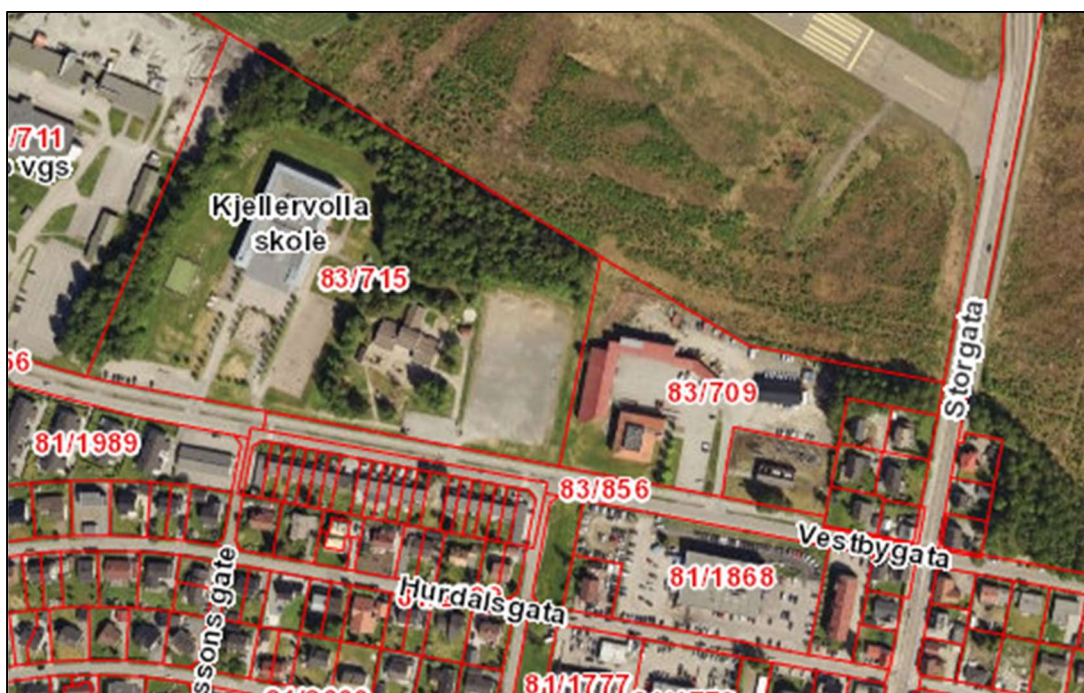
Henrik Wergelandsgate avgrenser området mot småhusbebyggelse i hagebyen Volla i vest. Denne gaten blir en grense mellom den bevaringsverdige hagebyen og transformasjonsområdet Lillestrøm nord, og har en viktig funksjon som en prioritert gang- og sykkelgate mellom Lillestrøm stasjon og Kjeller. Den vil ha en viktig bufferfunksjon som et parkdrag mellom to bydeler, der Volla skal bevares slik den er, mens Måsan utvikles som en mer urban hagebydel.

Mot sør er grensen satt i Gjerdrumsgata, Nannestadgata og Romeriksgata som en avtrapning. Romeriksgata nevnes her spesielt fordi den har potensiale til å utvikles som en samfunnsakse øst-vest i byen, i form av en god forbindelse i grønne omgivelser med bevaringsverdige bygninger. Sør for dette er kvartaler utviklet som sentrumskvartaler. Nord for dette er avstanden til stasjonen mer enn

600 m (kommuneplan har egne byutviklingsprinsipper for areal innenfor 600 m fra stasjonen), og området har derfor andre utviklingsforutsetninger enn bysentrum. Forslag til byutviklingsplan omtaler Lillestrøm nord som en del av bydel Måsan, en hagebydel der en begrenset utvikling kan skje. Nye boliger som bygges i Lillestrøm sentrum i dag er leiligheter i kvartaler. Måsan er en bydel der det skal planlegges for andre bygningstyper og boformer med stor vekt på grønne felles uteområder der barnefamilier vil kunne trives.

Brøtergata og en tenkt forlengelse av denne, skal avgrense planområdet mot småhusbebyggelsen i øst.

Ved Volla barnehage og Kjellervolla skole i nord er i dag et stort grønt område med lite bebyggelse. Med en utvidelse av byen blir dette et viktig område å bevare og videreutvikle som grønne rekreasjonsområder for innbyggerne i byen. Kjellervolla skole skal bygges om til en midlertidig barneskole mens Volla barneskole rehabiliteres, og Volla barnehage utvides.



Kart: Kjellervolla skole og Volla barnehage på gnr. 83 bnr. 715.

Utviklingsmål for Kjellervolla skole:

1. Skolens uteområder tilrettelegges som et parkområde for byen utenfor arbeidstid
2. Muligheten for kiss and ride i Vestbygata

Det er interessant å koble utvikling av byen med disse nærmiljøanleggene som skoletomtene utgjør, slik at de får utvidet bruk på ettermiddag og kveld. Ideen om sambruk av skolens uteområder med resten av bydelen er i tråd med forslag til byutviklingsplan sine tanker om utvikling av byen. Her kan et nærmiljøanlegg fungere som et parkområde tett på der folk bor.

Hovedadkomsten og arealet rett sør for skolen er viktig å løse mtp. trafikksikkerhet. I kommunen ønsker man å utvikle hjertesoner rundt skolene, og da må ikke bilene kunne kjøre innenfor denne. Varelevering kan være et unntak.

Nord for dette grøntområdet ligger Kjeller flyplass, som er et annet utviklingsområde utenfor planavgrensningen. Det er i kommunen startet forberedelser til å utarbeide en kommunedelplan for flyplassområdet, som ønskes utviklet til en ny urban bydel i Lillestrøm by.

Dagens bruk av planområdet

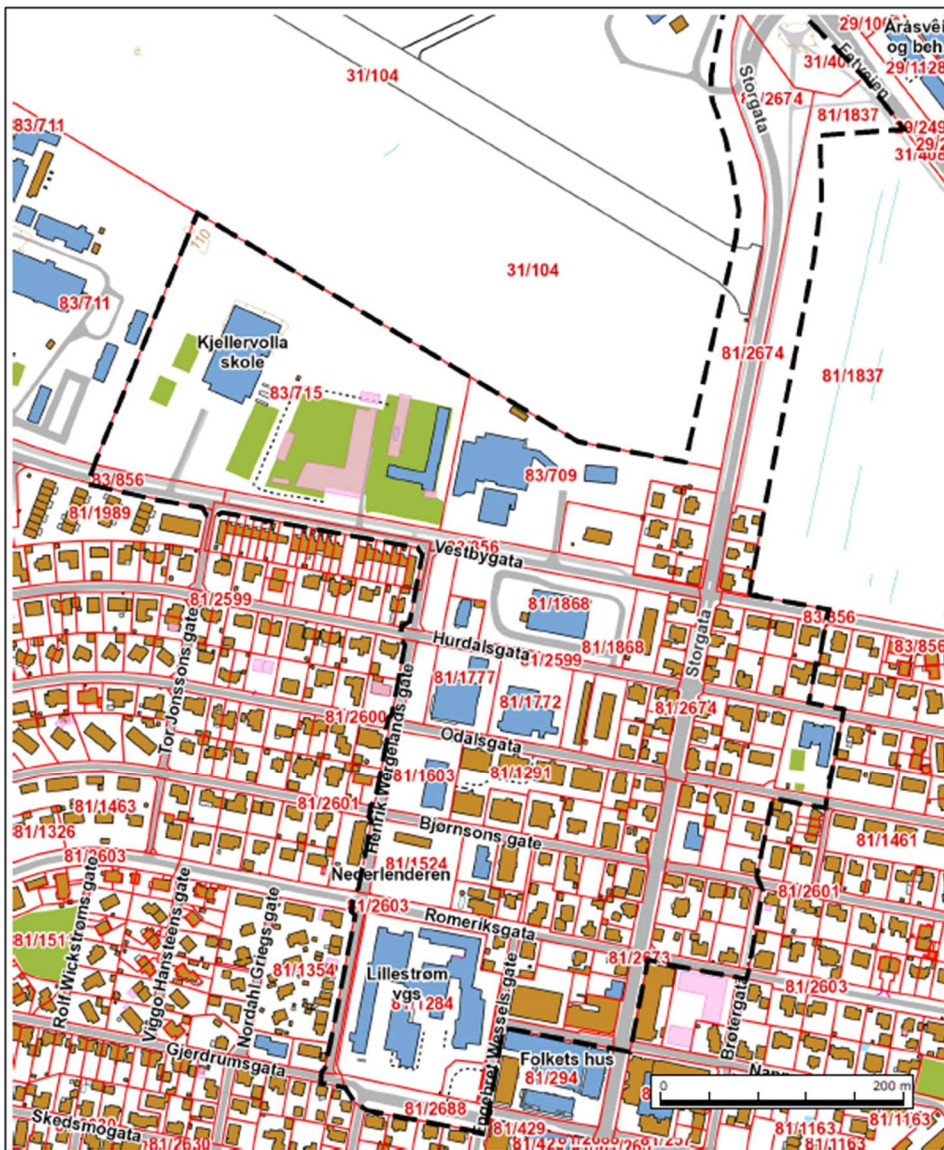
Virksomhetene innenfor planområdet er næring av ulike karakter (kontor, forretning for plasskrevende varer, verksted, lager mv.) og boliger av ulike typer (småhus- og lavblokkbebyggelse). Næringsområdene er forholdsvis dårlig utnyttet med vekt på arealkrevende og bilbaserte virksomheter og få arbeidsplasser pr. m².

Det er lite opparbeidet grønnstruktur i området, kun private hager og grøfteareal som har liten verdi for felles opphold og rekreasjon. Areal som har planstatus grønnstruktur brukes derimot til bakkeparkering.

Adkomst til området er i dag mulig fra de fleste gater.

Eiendomsforhold

Området har en sammensatt eiendomsstruktur med noen store og mange små eiendommer.



Kart: Eiendomsstruktur i planområdet.

Planmessige forutsetninger

- Kommuneplan for Skedsmo kommune ble vedtatt i 2019, og arealdelen med bestemmelser er videreført inn i Lillestrøm kommune fra 1.1.2020 som en kommunedelplan. Denne gir overordnede føringer for byutviklingen i Lillestrøm by. Særlig nevnes beliggenheten av en fremtidig kollektivtrase (Storgata) og en egen sykkeltrase (Henrik Wergelands gate) i nord-sør-retning gjennom planområdet.
- Forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by foreslår mer detaljerte føringer for byutviklingen enn kommuneplanen gir, og forsøker å supplere denne. Denne skal opp til politisk behandling høsten 2021. (Se føringer nedenfor, side 11-13)
- Kulturminnevernplanen fra 2011 som ble tatt til orientering. Her er viktige kulturminner og kulturmiljøer kategorisert, og inneholder oversikt over viktige kulturminner i planområdet.
- Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) for Lillestrøm er fra 2018. Denne viser mulighetsrommet for bevaring og utvikling gjennom forslag til tre overordnede grep. Her synliggjøres og aktiveres sentrale kulturmiljøer som del av byens videre utvikling, og understøtter på den måten Lillestrøms særpreg og kvaliteter.
- Fareområder/flom - områder med fare for flom eller annen naturskade er kartlagt og synliggjort i kommunens kartdatabase temakart (planområdet ligger naturlig flomsikkert, og geoteknisk vurdering viser at det ikke er fare for kvikkleireskred).
- Områder utsatt for støy eller annen forurensing er kartlagt og synliggjort i kommunens kartdatabase temakart. Storgata er den største støykilden i området (fylkesvei), men også Vestbygata og Romeriksgata har en del støy.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Utnyttelsesgrad på de enkelte tomter/felt skal være lavere enn i bysentrum, anslagsvis 100-150 % BRA med lavere gjennomsnittlig høyde enn i mer sentralt utbygde sentrumskvartaler.

2.4. Beskrivelse av oppdraget

Det skal vises et byplangrep for planområdet vist i kart under «Avgrensning av planområdet» i punkt 2.3. Plangrepet må i tillegg vise eventuelle arealer som er nødvendige for å vise tilknytningen til omgivelsene, selv om disse arealene ligger utenfor avgrensingen.

Mulighetsstudiene skal baseres på forutsetningene gitt i denne kravspesifikasjonen. Det åpnes for andre kreative og innovative løsninger dersom disse er godt begrunnet.

Arealbruk/innhold/program

Planområdet ligger like utenfor bysentrum, og i henhold til kommuneplanen skal planområdet ha lavere funksjonsblanding enn dette. Planområdet har som premiss at det skal utvikles som en bydel med hovedvekt på boliger, tilpasset ideene og idealene til en urban hageby. De delene av 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. Også fellesskaphusholdninger (Vindmøllebakken) ønskes innpasset i området på et egnet sted og funksjoner som bygger opp under konseptet.

Det må gis forslag til hensiktsmessig fordeling av bolig, næring, offentlige og allmennyttige formål som i sum bidrar til et attraktivt bymiljø med økt bruk og aktivitet tilpasset et område like utenfor bysentrum.

Det skal vises forslag til plassering av en ny barnehage innenfor planområdet.

Det skal vises ny idrettshall i tilknytning til Lillestrøm videregående skole.

Det skal vises en sammenhengende park på 6 daa langs Henriks Wergelandsgate. I tillegg skal det vises en sentral strøkslekeplass på 1,8 daa, og to ballfelt/nærmiljøanlegg på til sammen 1,3 daa jf kommuneplanens bestemmelser § 2-3.1.5 b) innenfor feltene SF21-SF26.

Det skal vises hvordan nye bykvartal kan få et grønnere preg enn de kvartalene som til nå er bygd ut i Lillestrøm. Det skal også legges vekt på å etablere bedre sammenhenger i grøntstrukturen i området.

Løsninger for lokal håndtering av overvann, og bruk av overvann som positivt element i området. Områdets nærhet til Nitelva tilsier at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt. Overvannet bør også utnyttes som et positivt element i framtidig utvikling av bebyggelse.

Det skal legges vekt på god håndtering av lokalklima som sol- og vindeffekter, klimatilpasning.

Bebyggelse, bebyggelsesstruktur og byggehøyder

Deltakerne kan se bort fra eksisterende reguleringsplaner i området.

Forslag til ny bebyggelse, transformasjon og innfylling skal vises. Det skal legges vekt på å vise et potensial for utvikling uavhengig av eiendomsgrenser.

Lillestrøm Nord ligger langs Storgata hvor det nå bygges en ny kollektivakse fra Fetveien og ned til Parkalleen. Kollektivaksen blir dermed hovedinnfartsåre til Lillestrøm bysentrum fra nord. Det ligger flere bevaringsverdige enkeltbygninger langs særlig Storgata, men også Romeriksgata. I tillegg er det registrert enkelte kulturminner og kulturmiljøer sør i planområdet (Lillestrøm VGS og Storgata 53). Viken fylkeskommune er i økende grad opptatt av at kommunen bevarer bygninger fra mellom- og tidlig etterkrigstid. En del av bebyggelsen i planområdet skal derfor vurderes bevart for å videreføre områdets identitet. Kommunen ønsker derfor forslag til prinsipper for hvordan kommunen best mulig kan bevare et representativt utvalg enkeltbygninger og bygningsmiljøer i et område med sterke utbyggingsinteresser.

Planområdet er på begge sider omgitt av frittliggende småhusbebyggelse som ikke er satt av til sentrumsformål. Overordnede kommunale føringer tilsier at disse eiendommene skal forbli en åpen mer urban hageby, der dagens kvaliteter ivaretas. Den nye bebyggelsen som områdereguleringsplanen for Lillestrøm Nord åpner for, må ikke i for stor grad svekke disse kvalitetene. Dermed blir fysisk og visuell tilpassing til omgivelsene et viktig tema i planprosessen. Det samme blir hvordan parker, veier og andre åpne areal kan brukes til å skape buffere mellom småhusbebyggelsen og sentrumsbebyggelsen.

Kommuneplanens bestemmelser for sentrumsformålsområder tillater byggehøyder fra 3-6 etasjer. Forslag til byutviklingsplan foreslår at gjennomsnittshøyden i urbane bydeler skal være på 5 etasjer. Siden planområdet ligger i en hagebydel litt utenfor sentrum av Lillestrøm, bør gjennomsnittshøyden være lavere. Byggehøyder bør være varierte, men gjennomsnittlig lavere enn i bysentrum. Det kan vurderes høyere bebyggelse på deler av området dersom bebyggelsen gir kvaliteter til området som helhet, og ikke gir vesentlig dårligere solforhold for bebyggelse, viktige gater eller uteoppholdsarealer.

Det må lages en hensiktsmessig feltinndeling som muliggjør trinnvis detaljplanlegging av området.

Innholdet i illustrert bebyggelse må vises i en arealoppstilling.

Bystruktur gater, torg/møteplasser og blå/grønnstruktur

En sammenhengende bystruktur må vises.

Eksisterende kvartalsstruktur i Lillestrøm er bevaringsverdig. Fysisk og funksjonell sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur i Lillestrøm nord må vises.

Studien må inneholde forslag til aktivitetsfordeling, programmering og utforming av de ulike elementene i bystrukturen. Det skal spesielt legges vekt på hvordan bebyggelsen ved utforming og innhold kan bidra til å vitalisere gater, plasser og andre utearealer. Bruk av den grønne aksen i Henrik Wergelandsgate som aktivum i byutviklingen skal vektlegges, herunder nye blå-grønne strukturer med et nytt aktivitets- og parkområde.

Trafikk og parkering

Et viktig mål for Lillestrøm kommune er at dagens gjennomkjøring i Lillestrøm sentrum gjennom Storgata skal begrenses sterkt. Trafikksystemet er alt i dag nær maksimal kapasitet, og gjennomføring av nye utbyggingsområder er ventet å presse mye trafikk ut på overordnet veinett. For å møte en slik utvikling må det gjennomføres tiltak på lokalt og overordnet nivå for å redusere trafikken. En viktig oppgave blir i denne sammenheng å koordinere tiltak i områderegeringsplanen med tiltak på overordnet veinett.

I samsvar med Samferdselsplan for Skedsmo 2030 skal det vises utforming av en hovedakse for kollektivtransport i Storgata gjennom planområdet. Langs denne skal det foreslås plassering av holdeplasser for buss, og vises gode koblinger mellom planområdet og Lillestrøm kollektivterminal for fotgjengere og syklist. Videre skal det vises trafikkkløsnings for atkomst til planområdet fra begge sider av Storgata, internt kjøremønster, og løsninger for gående og syklist. Storgata vil bli en prioritert kollektivgate med høystandard sykkelfelter på begge sider.

Mulighetsstudien må videre vise løsninger for gående og syklende internt i planområdet, samt koblinger til omkringliggende områder. Det skal tilrettelegges for snarveier og nedbryting av barrierer.

Det skal sikres andre gode og sammenhengende sykkelforbindelser gjennom området, bl.a. skal Henrik Wergelands gate gjøres om til en hovedakse for sykkel.

Vestbygata er tidligere foreslått gitt funksjon som samlegate for Vollaområdet, i tillegg til å ha funksjon som adkomstgate for busser til skolene vest for Storgata. Det må derfor lages en god adkomst for busser til skolene i området. Samlet trafikk til skolene vil gi gata en relativt høy trafikkbelastning som må håndteres.

Samtidig skal Vestbygata utformes som en grønn strøkgate med adkomst til offentlige funksjoner langs nordsiden av gata. Her må det vurderes trafikkkløsnings som gir gode forhold for fotgjengere og syklist, og muligheter for trygg kryssing av gata på tvers.

Dimensjonering av parkering gjøres med bakgrunn i at området skal utvikles med en høy klimaprofil. Det bør vises parkeringsløsninger som tilrettelegger for bilpoolordninger, og beliggenhet til et mulig mobilitetshus langs Storgata.

Bebyggelsen langs gater skal forholde seg til gaten ved byggegrense i formålsgrænse mot fortau. I overgangssoner der kvartalene i planområdet grenser mot Storgata, må det vises en god tilpasning til fortau og gata. Dette er særlig viktig på østsiden av Storgata hvor det bør tilstrebtes gode solforhold på ettermiddag. Ved bussholdeplasser og noen strategiske hjørnetomter tillates det utadrettede funksjoner på gateplan.

Prinsipper for etappevis utvikling.

Mulighetsstudiet bør vise mulig rekkefølge på utbygging/utvikling. Likeledes foreslå løsninger for hvordan dagens arealbruk i planområdet som forretning/kontor/lager/logistikk/bolig/skole/-barnehage kan sameksistere inntil området er transformert.

Utbyggingsvolum, gjennomførbarhet

Utbygging av området vil i stor grad finne sted i privat regi, og må være økonomisk gjennomførbar.

Mulighetsstudien må legge til grunn en utbygging tilstrekkelig stor til også å kunne finansiere teknisk infrastruktur, blå/grønn struktur, anlegg og arealer for allmennheten.

Det er tre borettslag i planområdet med 12-18 små leiligheter (nåværende lavblokkbebyggelse) på små tomter (> 2 daa) som vil bli dyre å fortette. Det bes om forslag til hvordan transformasjon kan gjennomføres også på disse eiendommene som del av et helhetlig grep.

2.5. Gjennomføring av parallelloppdraget

Fase 1 av områdereguleringsplanarbeidet – Parallelloppdrag for en mulighetsstudie:

Lillestrøm kommune, planavdelingen, har laget en kravspesifikasjon for en mulighetsstudie som gjennomføres som et parallelloppdrag.

Tre arkitektfirma som har utmerket seg innen byforming får invitasjon til å delta i et honorert parallelloppdrag. De som takker ja, får oversendt kravspesifikasjon for mulighetsstudien, og bes samtidig om å sende tilbud på aktuelt personell og CV med deres referanseprosjekter innen en gitt frist.

Innretningen på parallelloppdraget er at det ved utvelgelse av arkitektfirma legges vekt på deres kompetanse innen byforming, og at de har gode referanseprosjekter. Målet er å få best mulige bidrag innen byforming med forslag til mulig utforming av plangrep for de ulike delene av planområdet.

Til gjennomføring av parallelloppdraget er det avsatt 1,2 mill. kr. Hvert av de deltakende arkitektfirmaene får kr 400.000,- for å delta i et oppstartsmøte, lage en mulighetsstudie basert på kravspesifikasjonen, og gi en presentasjon av oppdraget i et sluttseminar.

I oppstartsmøtet presenterer kommunen planområdet og kravspesifikasjonen, inkludert stedsanalyse og anbefalingskart, mens berørte myndigheter gjennomgår sine ansvarsområder.

Deltakerne i parallelloppdraget utarbeider deretter en mulighetsstudie basert på kommunens kravspesifikasjon og anbefalingskart innen en gitt frist. De presenterer deretter sitt forslag til mulighetsstudie i et åpent møte under offentlig ettersyn av forslag til planprogram for Områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord. Mulighetsstudiene vil også bli utstilt i byen.

Kommunen juryerer mulighetsstudiene sannsynligvis i samarbeid med MNAL.

De beste forslagene til plangrep innarbeides som utredningspunkter i forslag til planprogram, for fastsetting av dette i hovedutvalg for miljø og samfunn.

2.6. Krav til innlevert materiale

- **Oversiktsplan** i målestokk 1:1000 som viser utforming av bygninger, takflater, gater og byrom, rekreasjonsarealer og møte med omkringliggende byområder, eventuelt spesielle elementer/attraksjoner.
- **Detaljerte planer** i målestokk 1:500 og/eller 1:200 for noen delområder (Wergelandsparken, boligområdet «Hagebyen nord», Vestbyparken og Måsan parkområde)
- **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.
- **Illustrasjoner** som viser områdets karakter og spesielle kvaliteter. Det ønskes minst 4 stk. gode perspektiver/3D-illustrasjoner, hvorav ett fugleperspektiv. Tabellen viser hvilke temaer vi ønsker skal komme frem av disse, i prioritert rekkefølge. Det vil bli utlevert digital 3D-modell (dagens situasjon) med enkle bygningsvolumer som kan tas i bruk ved utarbeidelse av illustrasjonene:

	Tema i prioritert rekkefølge	Standpunkt
1	Bebyggelsesstruktur som er variert i uttrykk, høyde og takform med hovedvekt på familieboliger med gode felles uteoppholdsarealer.	På bakkenivå langs Storgata og inne i et av de nye boligområdene i planområdet
2	Torg/gater	På bakkenivå langs Storgata eller Romeriksgata
3	Blågrønne overvannsløsninger i kombinasjon med grønnstruktur	På bakkenivå eller i fugleperspektiv langs Henrik Wergelandsgate og en av gatene Odalsgate eller Bjørnsonsgate
4	Bevaring og hensyn til kulturmiljø ved ny bebyggelse	På bakkenivå langs Storgata eller Romeriksgata
5	Aktiv 1.etasje på strategiske punkter i området (bakeriet eller kafeen på hjørnet)	På bakkenivå langs Storgata
6	Ny busstopp langs ny kollektivakse i området med nærfunksjoner og gode ventearealer	Fugleperspektiv langs Storgata
7	Sykkelgater med gode sykkelparkeringsløsninger	På bakkenivå langs Storgata og Henrik Wergelandsgate

- **Strategi** for revitalisering og etappevis utvikling (strakstiltak, mellomlang sikt og lang sikt) med vekt på tidsperspektivet for ulike tiltak, sammenhenger og generatorer for byutvikling.
- **Arealoppstilling.** Det skal leveres et komplett arealoppsett for bygningsmassen som viser BRA og arealfordeling (bolig/næring/offentlig) totalt og for alle kvartaler.
- **Beskrivelse som redegjøre for intensjoner og oppbygging,** herunder hvordan bærekraftambisjonene er håndtert. Beskrivelsen skal ellers gi relevante opplysninger om prosjektforslaget. Det skal også beskrives hvorfor de foreslåtte tiltakene og løsningene vil bidra til et rikere byliv. Det skal dessuten redegjøres kort for eventuelle avvik fra programmet, samt en begrunnelse for avvikene.
- **Enkel volummodell** i 3D i Google SketchUp eller tilsvarende enkelt brukergrensesnitt.
- **Solstudie** som viser solforholdene kl 09, 12, 15 og 18 ved vårjevndøgn og midtsommer.
- **Materialet skal leveres på** plansjer i A0-format for utstilling og i A3 hefte. Illustrasjoner skal også leveres som pdf og indesign eller tilsvarende format. Tegninger og 3D-modell skal leveres i dwg-format eller tilsvarende. Prosjektbeskrivelse og arealoppstilling skal i tillegg leveres som word-fil og excel-fil.

- **Deltakelse** (inkl. reise) på følgende møter skal inngå i den fastsatte honorarsummen: Oppstartseminar, midtveismøte og seminar med presentasjon av forslagene. All øvrig kontakt med oppdragsgiver vil være digitalt.

2.7. Bruk av innlevert materiale

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å beholde de innleverte forslagene, stille dem ut/publisere dem, samt benytte hele eller deler av forslagene i det videre arbeidet med områdereguleringsplanen for området.

2.8. Tidsplan/arbeidsprogram/evaluering

Oppstartsseminar

Oppstartsseminar for deltakerne avholdes. Program/kravspesifikasjon for mulighetsstudiene og tilleggsinformasjon vil bli gjennomgått. Berørte myndigheter inviteres og tilbys å holde korte innlegg på 10 min hver (Viken fylkeskommune med samferdsel, VGS og kulturminner, Lillestrøm kommune med samferdsel, park og idrett, kultur, plan, boligkontor).

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 prinsipløsninger. 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.

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.

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.

2.9. Utdrag fra forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm

Visjoner for Lillestrøm by

Visjoner for Lillestrøm by er beskrevet i forslag til Byutviklingsplan for Lillestrøm by:

- Mulighetenes by - Et attraktivt sted å bo, jobbe og etablere arbeidsplasser
- Menneskenes by - En by for livskvalitet, tilhørighet og opplevelser
- Naturby - En by med grønne områder midt i byen og nærhet til naturen
- Mobilitetsby - En sammenkoblet by med kort avstand til alt
- Regional arbeidsplassby

Byutviklingsplanen skal hjelpe til med å oppnå en helhetlig byutvikling i Lillestrøm by. For en vellykket byutvikling må ulike deler av byen utvikles slik at det blir en variasjon og et mangfold i byen. Byutviklingsplanen foreslår en inndeling i ulike bydeler og en styrking og videreutvikling av de kvalitetene disse har i dag. Slik vil Lillestrøm som by utvikles med et fundament i den identiteten den har i dag.

Lillestrøm nord ligger for det meste i bydelen Måsan, men strekker seg også noe inn i bydelene Volla og Kjeller.

Bydel Måsan

Byutviklingsplanen skriver følgende om bydel Måsan: Trygt og grønt bomiljø i nærheten av arbeidsplasser, skoler og natur. Bindeledd mot ny bydel på Kjeller. Bydel Måsan er en del av hagebyen, og derfor er bebyggelsesstrukturen her tenkt mer åpen enn i sentrumsområdene.

Identitet

Måsan bydel er en del av hagebyen som preges av grønne arealer mellom byggene, men her er det mer variert arealbruk og bygningstyper enn i de andre bydelene i hagebyen. Her er det småhushagebybebyggelse og private felles hager som ligger i et rutenett av gater som i resten av hagebyen, men bydelen har også en del leilighetsbygg og noe næring.

Langs øvre del av Storgata bevares noe av småhusbebyggelsen nærmest gata, slik det også er gjort i andre enden av Storgata. Småhus og hagebyidentiteten er det man møter når man kommer inn i Storgata, byens eldste gate, både sørfra og nordfra.

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 som begge går gjennom bydel Måsan er to viktige hovedårer inn og ut av byen, både for kollektivtransport, personbil, gående og syklende.

Det foreslås at Måsan bydel videreføres som et boligområde med en blandet boligsammensetning, med noe handel, bevertning og næring. Denne bydelen kan fortsette å være et populært område for barnefamilier med kort vei til barnehager og både Volla og Vigernes barneskoler. Med leiligheter sentralt i byen er området også attraktivt for både unge og eldre boligkjøpere. Næringsarealene som i dag hovedsakelig består av bilforretning og verksteder har potensial for transformasjon til annen næring og boliger.

Kvaliteter

Bydelen har kvaliteter som kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Måsan ligger også tett på Lillestrøm idrettspark på Åråsen og transformasjonsområdet Kjeller flyplass. Forskningsparken og Oslo Met er heller ikke langt unna. Kollektivforbindelsen til jernbanestasjonen er god, og den grønne ringen ligger innenfor gangavstand og er et viktig rekreasjonsområde for bydelen. Ellers er det kort vei til andre viktige funksjoner i byen.

Utvikling

Det foreslås at bydelen som hageby blir bevart og revitalisert med nye moderne boliger og hager plassert mellom de gamle trehusene og hagene. Bak enkelte småhus langs Storgata, foreslås det transformasjon vestover mot Henrik Wergelands gate. Bebyggelsen foreslås som hagebybebyggelse med leiligheter i 3-4 etasjer samt noen rekkehus. Området skal planlegges for barnefamilier med kvaliteter og innhold tilpasset deres krav og ønsker.

Områdene langs Alexander Kiellands gate og mot jernbanen har en stor andel leiligheter i ulike bygningstyper som lameller og punkthus med store felles, grønne utearealer. Området har også en stor andel villabebyggelse og private hager som ligger i et rutenett av gater. Disse områdene foreslås det å bevare og revitalisere ved en oppgradering av felles uteoppholdsarealer samt å tillate nye bygg tilpasset bebyggelsesstrukturen i området.

Storgata er viktig som kollektivakse i nord-syd-retning i byen, og foreslås som eksklusiv kollektivtrasé med opphøyd sykkelfelt langs begge sider av gata. P-hus i nordenden av Storgata vil kunne fungere som innfartsparkering til byen, men forutsetter busstopp og bysykler tett på.

Alexander Kiellands gate foreslås som bilveien inn og ut av sentrum fra nord. Gata skal også tilrettelegges for gående og syklende ved å etablere en blågrønn akse i et langsgående felt i midten av gata, med kjørefelt på begge sider. Dette vil være en av byens viktige samfunnsaksler.

For å utvikle Måsan bydel som en mer selvstendig bydel i Lillestrøm by kan området videreutvikles med lokale næringsfunksjoner. Nærbutikk, apotek, møteplass for eldre, frisør, blomsterbutikk, etc. I bydelen er gatene og felles utearealer for leilighetene de viktigste felles møteplassene. Noen av disse gatene kunne vært utviklet til mer grønne felles møteplasser med beplantning samtidig som de grønne gressplenene i de eldre borettslagene kunne vært revitalisert til mer attraktive felles møteplasser i området.

Forbindelsen til idrettsparken på andre siden av Fetveien bør forbedres. Dette er en del av den grønne ringen, og et av de mest utfordrende stedene med Fetveien som en stor barriere. Dersom riksvei 22 skal legges om eller det skal gjøres endringer på veien i fremtiden bør denne koblingen for gående og syklende løftes som en del av prosjektet.

Noen konkrete prosjekter fra bydelen:

Kunnskapsaksen/ Wergelandsparken

Kunnskapsaksen er et landskapsprosjekt med blågrønn profil som binder byen sammen i nord-sydretning. Samfunnsaksen Henrik Wergelands gate/Brandvoldgata/Brogata er byens viktigste gang- og sykkeltrasé mellom Kjeller og stasjonsområdet og kulturkvarteret. Langs aksen ligger bydelene Volla, sentrum vest, Måsan og sentrumskjernen. Den skaper på den måten en blågrønn overgangssone mellom ulike bydeler i byen. ✖

Kunnskapsaksen transformerer bilveier til gater der bilen er gjest og kun kjøring til eiendommene tillates. Der det er mulig er gata kun for gående og syklende. Store gresskledde flater ved blant annet Lillestrøm vgs er blitt til en lineær park langsmed gata. Her er elementer som overvannskanal,

sittebenker, trær, busker og soner for rekreasjon og aktivitet. Parken gir nye møteplasser for folk som bor i området både ved hverdag og fest. Aksen har en svært god kobling inn mot sykkelparkering ved kollektivknutepunktet.

Hele aksen fra Kjeller flyplassområde i nord til Jonas Lies gate i sør bør planlegges under ett, men kan opparbeides i faser.

Wergelandsparken er et nytt aktivitets- og parkområde med lekearealer, møteplasser, vegetasjon og vann. Parken er en del av kunnskapsaksen og binder Volla og Måsan sammen. Her er et eget prosjekt med fokus på åpen overvannshåndtering som miljøskapende element. Dette er i form av bekk eller kanal, dammer, multifunksjonelle overflater også videre, med estetiske kvaliteter.

Nederlenderen sportspark

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

Parken er godt koblet på Kunnskapsaksen og Wergelandsparken som er en viktig forbindelse mellom Kjeller og Lillestrøm stasjon.

Lillestrøm Nord hageby

Et nytt nabolag er etablert i Lillestrøm nord som er en moderne tolkning av hagebyen. Her er leilighetsbygg og rekkehus omgitt av sjenerøse delte hager. Volumene har saltak slik som hagebyen ellers, og gir tydelige tanker om at dette er en urban hageby. Grønne felles uteoppholdsarealer av høy kvalitet omgir bygningene og gir gode rammer for fellesskap og utendørs opphold. Bygningene har fasader i ulike trematerialer som også gir området et småhuspreg selv om bygningene inneholder flere leiligheter. Bygningene er plassert i et internt system slik at området får mange adskilte utearealer med ulikt innhold med gode solforhold. Mot gatene som omgir området plasseres bygningene i byggelinje langs gatene slik at det utenfra oppfattes som et mer urbant område enn hagebyen ellers med småhus.

Storgata hageby

En av byens mest historiske gater, Storgata, beholder noe av opprinnelig småhusbebyggelsen i tre langs nordenden av gata slik som i sør. Dette vil gi følelsen av et sted med særegenhet og karakter når man ankommer byen fra nord.

En av byens mest historiske gater beholder enkelte småhus i tre langs nordenden av gata. Dette vil gi følelsen av et sted med særegenhet og karakter når man ankommer byen fra nord. Disse gir føring for utforming av bebyggelse i samme kvartal som også her er en moderne tolkning av hagebyen. Volumene har saltak slik som hagebyen ellers, og gir tydelige tanker om at dette er en urban hageby. Grønne felles uteoppholdsarealer av høy kvalitet omgir bygningene og gir gode rammer for fellesskap og utendørs opphold.

Bygningene har fasader i ulike trematerialer som også gir området et småhuspreg selv om bygningene inneholder flere leiligheter. Bygningene er plassert i et internt system slik at området får mange adskilte utearealer med ulikt innhold og gode solforhold. Mot gatene som omgir området plasseres bygningene i byggelinje langs gatene slik at det utenfra oppfattes som et mer urbant område enn hagebyen ellers med småhus. Storgata blir ekspressvei for kollektivtransport og sykkel med egen eksklusiv kollektivtrasé og opphøyd sykkelfelt.

Gata er brutt ned som barriere ved gode forbindelser på tvers med torg og belegning som demper hastigheten i gata.

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 og gatemøbler. Mindre butikker, barer, kafeer og kontorer burde finnes på hvert torg og bidra til å stimulere gatelivet og eierskapet til stedet.

Det vises for øvrig til byutviklingsplanen side 72-85 for supplerende illustrasjoner.

Generelle betingelser for oppdraget

Kontraktsforhold og eierrettigheter

Oppdragsgiver er Lillestrøm kommune ved planavdelingen.

Det gjøres oppmerksom på at oppdragsgiver vil innta som kontraktskrav at tilbudt nøkkelpersonell ikke senere kan byttes ut, med mindre leverandøren fremskaffer nytt personell med minst like gode kvalifikasjoner og at bytte skal avtales i forkant med oppdragsgiver.

Ved videreutvikling av tomtene etter at oppdraget er gjennomført, har oppdragsgiver og de som eventuelt skal arbeide videre med dette, rett til å benytte alle ideer og momenter fra mulighetsstudien.

Oppdragsgiver får eierrettighetene til levert materiale.

Anskaffelsesprosedyre og honorar

Anskaffelsen foretas som direkte kjøp av Lillestrøm kommune.

Hvert team som leverer i henhold til kriteriene i dette dokumentet vil få utbetalt honorar på NOK 400 000 eks mva. Deltakelse (inkl. reise) på seminarer og møter skal inngå i den fastsatte honorarsummen. For andre avtalemessige spørsmål som måtte dukke opp under arbeidets gang, legges NS 8402 til grunn.

Fakturering av oppdraget skal skje etter at oppdraget er gjennomført og levert.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å akseptere hele eller deler av tilbudet.

Tilbyder skal behandle alle opplysninger han får kjennskap til gjennom anskaffelsen som konfidensielle. Oppdragsbeskrivelsen skal betraktes som fortrolig informasjon og skal oppbevares deretter.

Grunnlagsmateriale

Oppdragstakerne vil få utlevert følgende:

- Kartgrunnlag
- Tegninger/illustrasjoner for eksisterende bebyggelse
- Flyfoto og skråfoto