

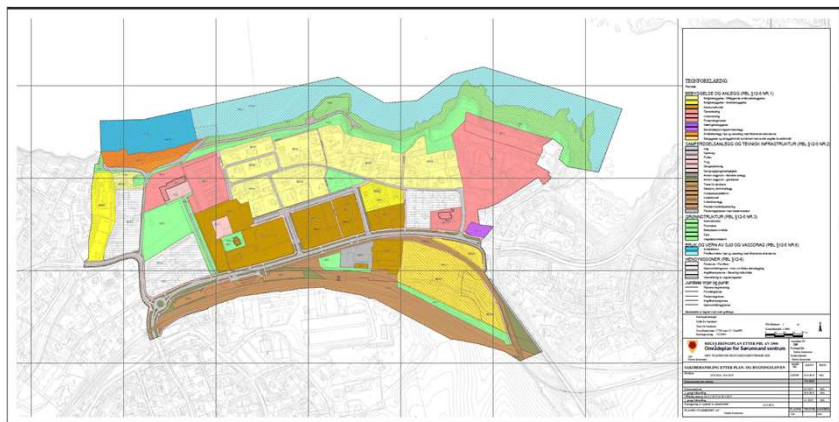
Åpent informasjonsmøte - Områdereguleringsplan for Lillestrøm by nord

Lillestrøm kommune, By- og stedsplanlegging,
Anders Jørstad (prosjektleder)

Program for møtet:

18.00 – 18.05:	Velkommen.
18.05 – 18.25:	Presentasjon av planområdet, og noen sentrale problemstillinger.
18.25 – 19.10:	Presentasjon av foreløpige funn i pågående utredningsarbeid.
19.10 – 19.25:	Presentasjon av medvirkningsopplegg.
19.25 – 19.30:	Videre fremdrift.
19:30 – 20.00:	Spørsmål, kommentarer, m.m.

Hva er en reguleringsplan?



- 16 Beskrivelse av medvirknader_2012201... 5. oktober
- 17 Byromsnorm Strømmen Øst_290420.pdf 5. oktober
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser_3003... 5. oktober
- 3 Planbeskrivelse_30032020.docx 5. oktober
- 4 Sammenstilling merknader høring planpr... 5. oktober
- 5 Svarbrev_merknader_13062014.pdf 5. oktober
- 6 Naturmiljøvurderinger_29102014.pdf 5. oktober
- 7 Trafikkvurdering_13092019.pdf 5. oktober
- 8 Overvann og VA_03042020.pdf 5. oktober

PLANBESTEMMELSER
OMRÅDEPLAN FOR SPRUNGSAND SENTRUM PLAN ID 226

Reguleringsplanen er datert 25.8.2014, revidert 6.3.15
 Planbestemmelsene er datert 25.8.2014, revidert 10.9.15
 Vedtatt av kommunestyret 9.9.2015 sak 95/15, revidert 16.12.2015 sak 148/15

1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

Dette overordnede målsetting for områdesplanen er at kommunestyret Sprungsand skal bli en attraktiv og høy med høy kvalitet og utvalg som setter mennesket i sentrum.

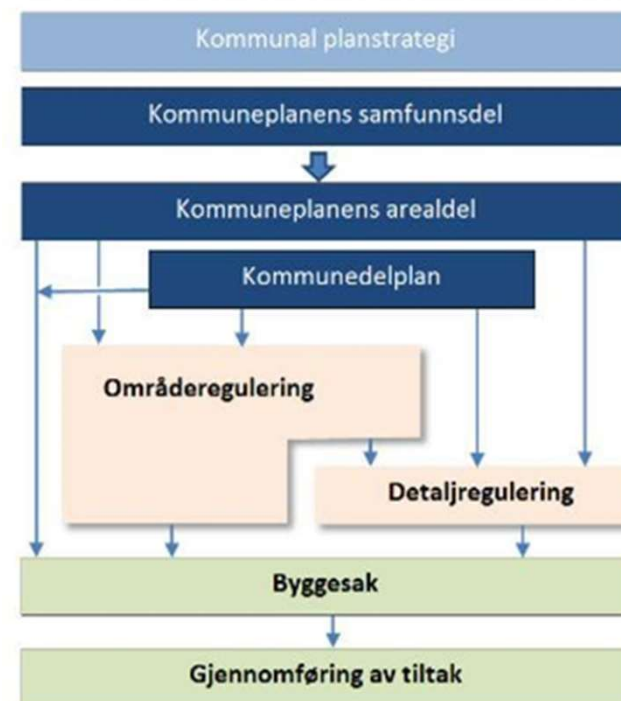
Området er regulert til følgende arealformål, planfor plan- og byregulering § 12-5:

- Boligformål (B01-01)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-02)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-03)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-04)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-05)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-06)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-07)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-08)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-09)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-10)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-11)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-12)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-13)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-14)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-15)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-16)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-17)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-18)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-19)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-20)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-21)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-22)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-23)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-24)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-25)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-26)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-27)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-28)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-29)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-30)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-31)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-32)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-33)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-34)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-35)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-36)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-37)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-38)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-39)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-40)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-41)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-42)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-43)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-44)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-45)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-46)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-47)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-48)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-49)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-50)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-51)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-52)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-53)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-54)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-55)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-56)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-57)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-58)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-59)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-60)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-61)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-62)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-63)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-64)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-65)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-66)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-67)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-68)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-69)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-70)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-71)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-72)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-73)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-74)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-75)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-76)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-77)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-78)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-79)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-80)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-81)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-82)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-83)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-84)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-85)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-86)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-87)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-88)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-89)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-90)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-91)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-92)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-93)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-94)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-95)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-96)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-97)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-98)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-99)
- Boligformål med utvidet boligformål (B01-100)

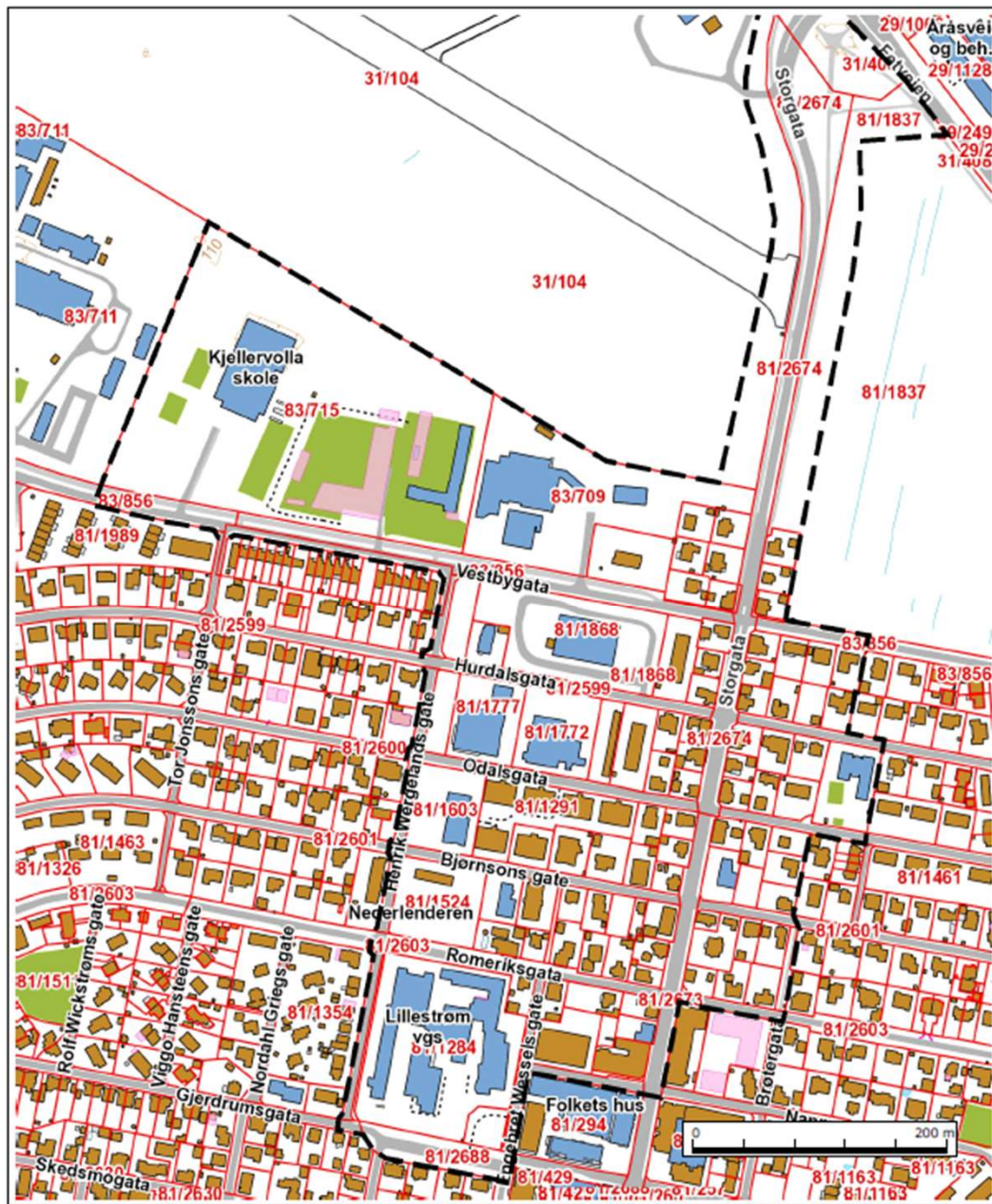


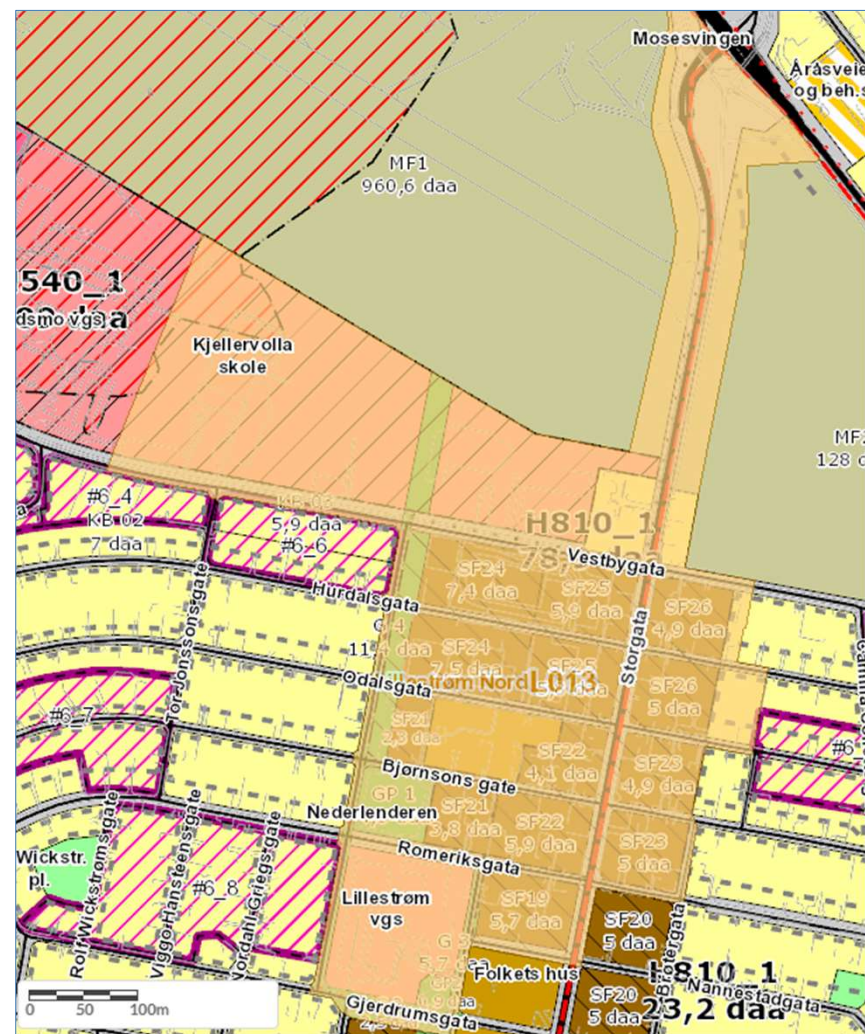
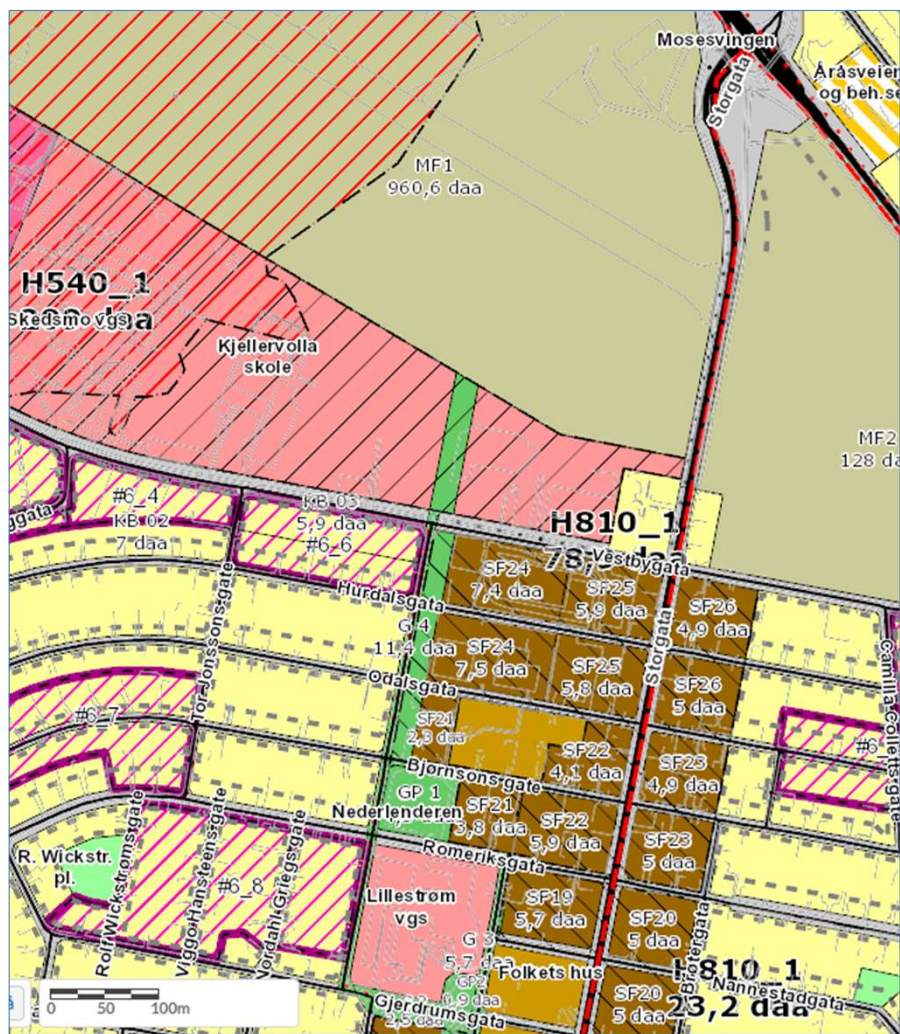
Reguleringsplan

- Planen skal angi bruk og vern, og føringer for utforming av arealer og bygde omgivelser.
- To typer: områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan.
- Hovedforskjeller:
 - områdereguleringsplan er som regel kommunal, og omhandler felles offentlig infrastruktur og rammer for fremtidig bebyggelse.
 - detaljreguleringsplan er som regel laget av private og omhandler gjerne konkrete byggeprosjekter.



Presentasjon av planområdet, plangrunnlaget, og innhold i fastsatt planprogram.





Illustrasjonsplan for Lillestrøm

- en
fremtidsvisjon
for byen



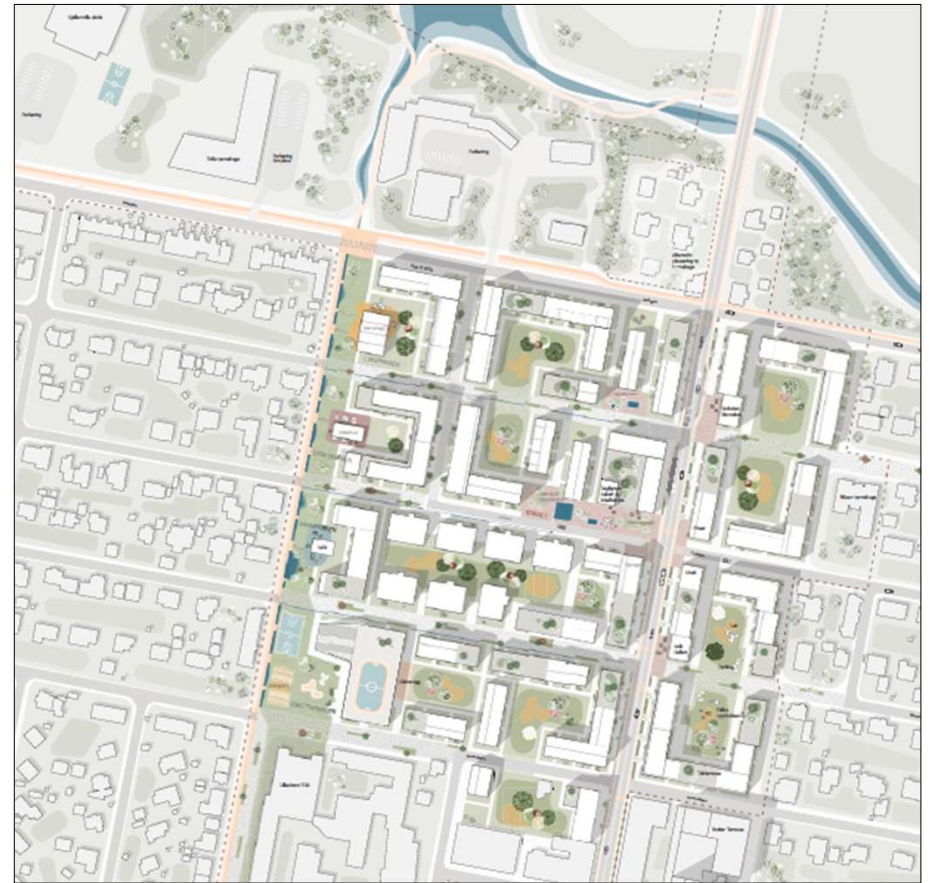
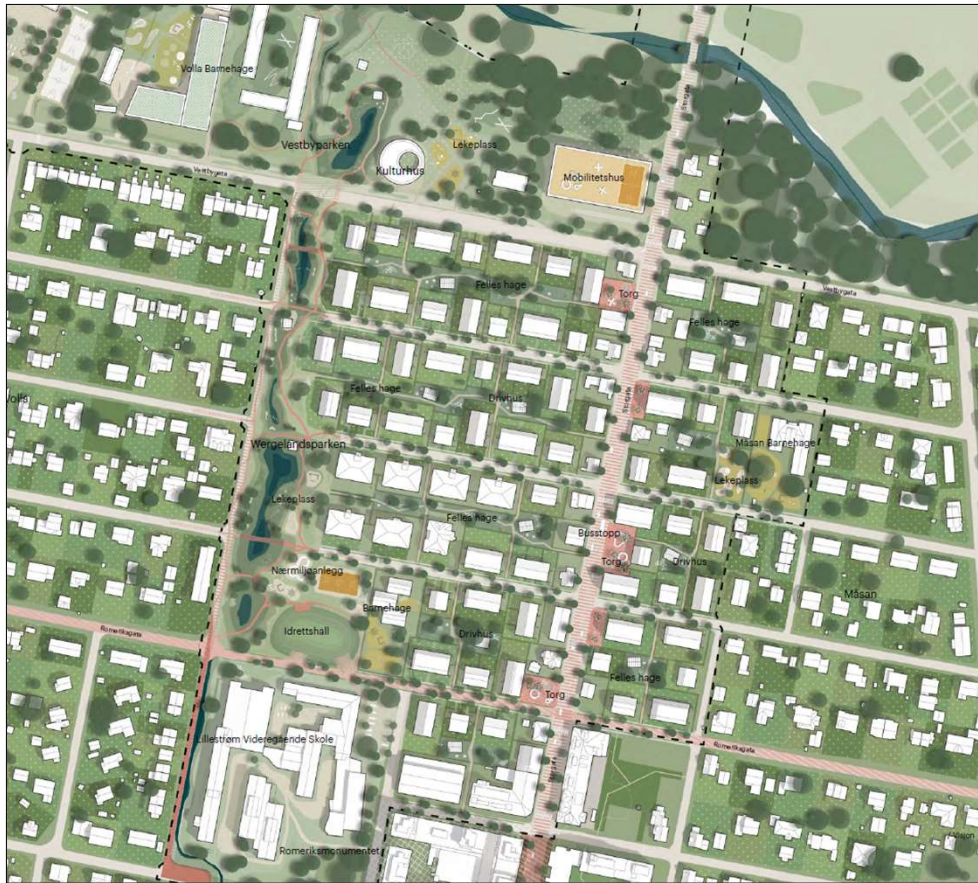
Bydel Måsan

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



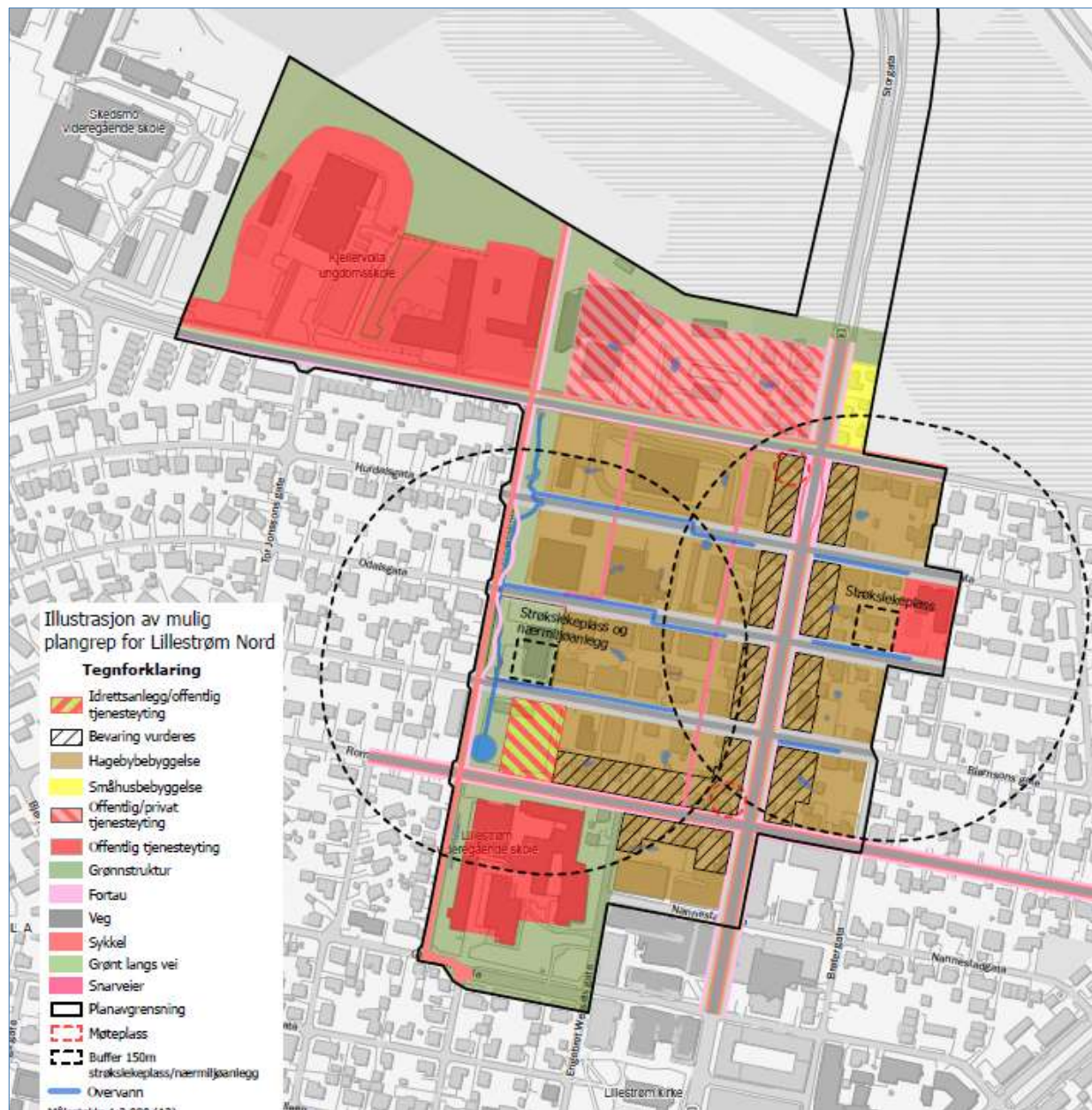
Gjennomførte mulighetsstudier og planprogrammets anbefalte plangrep

Mulighetsstudier



Mulighetsstudier





Referanseprosjekter



Vurderinger ved valg av plangrep

Hovedgrep:

- Valg av bebyggelsesmønster i ulike deler av planområdet? Bevaringsverdig kvartalsstruktur gir føringer.
- Valg av bygningstyper i ulike deler av planområdet? Boligbehov tilsier kun blokkbebyggelse.
- Parker og byrom. Bydelspark av tilstrekkelig størrelse. Gode blågrønne forbindelser fra boligområdene mot bydelsparken.
- Samferdsel – gatenett ligger fast, men gatebruken kan endres.

Blågrønn struktur

- Bydelspark med god størrelse.
- Høy eller lav programmering av bydelspark (formålsanlegg eller natur)?
- God håndtering av overgangssoner mot grønnstruktur.
- Plassering av strøkslekeplass og nærmiljøanlegg? Kommuneplan gir føringer.
- Plassering av torg? Langs Storgata for å aktivere denne (samlokalisert med bussholdeplasser) .
- Grep for felles grønnstruktur i kvartal? Referanseprosjekter.

Kulturminner

- Konsulent er utfordret på forslag til plangrep, som f.eks. bevaring av alle foreslåtte bygg, et bygningsmiljø i en del av planområdet, eller enkeltbygninger. Bygninger i Storgata og Romeriksgata peker seg ut.
- Er det bygningselementer fra småhusbebyggelsen som er aktuelle å videreføre på ny bebyggelse? (skråtak, bruk av tre, hagebykvaliteter).
- Hvordan tilpasse fremtidig bebyggelse til bevaringsverdige bygninger/miljø.

Samferdsel

- Internt gatenett i planområdet – enkelte bilfrie gater i øst-vest-retning?
- Sikre forbindelser/snarveier! Må hensynta eksisterende boligeiendommer.
- Beliggenhet til parkering i planområdet? I syd (Romeriksgata) og nord (Vestbygata)?
- Kollektivfelt i Storgata nord for Vestbygata?
- Bussholdeplasser lokaliseres inntil torg?

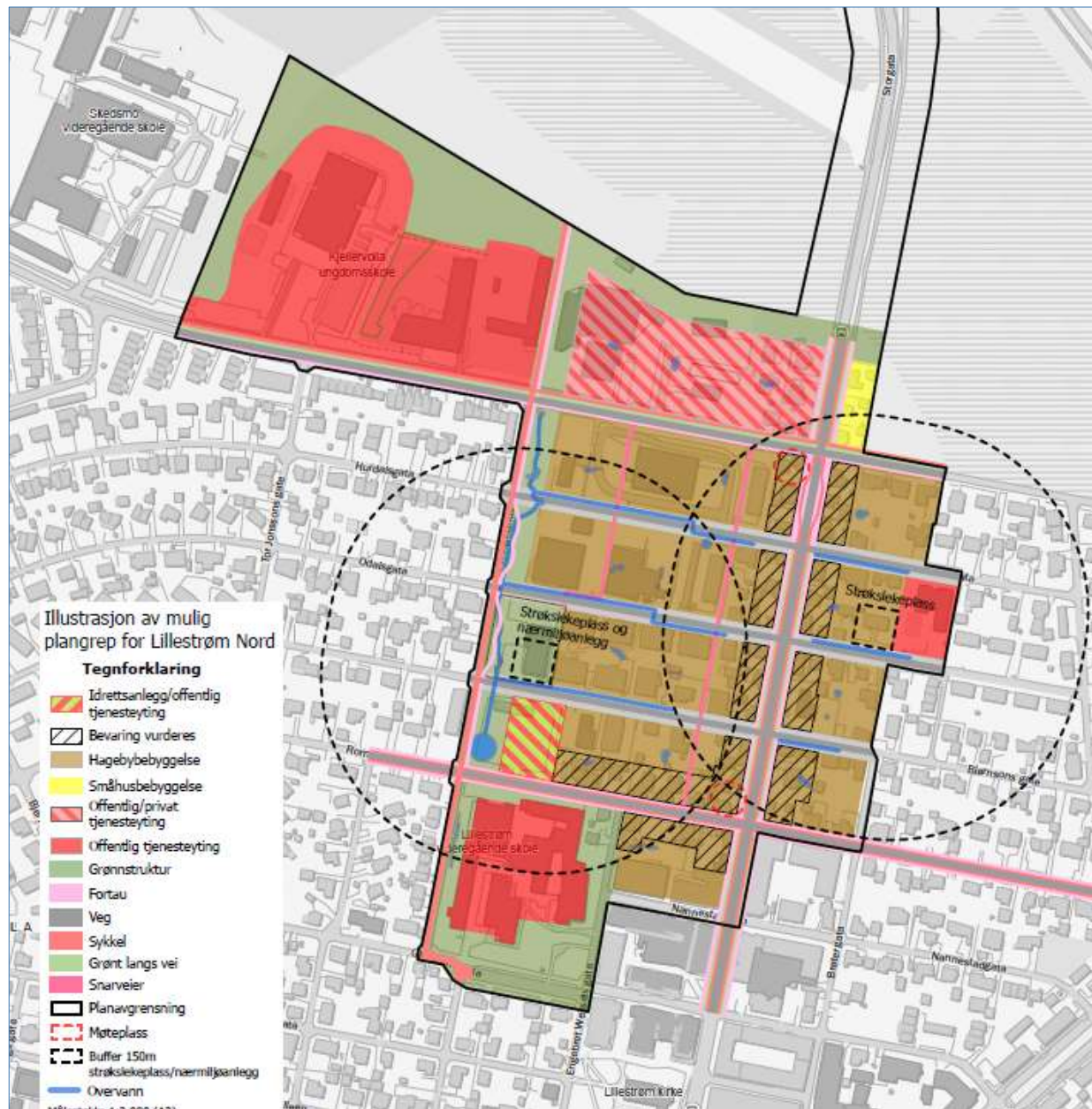
Utnyttelse

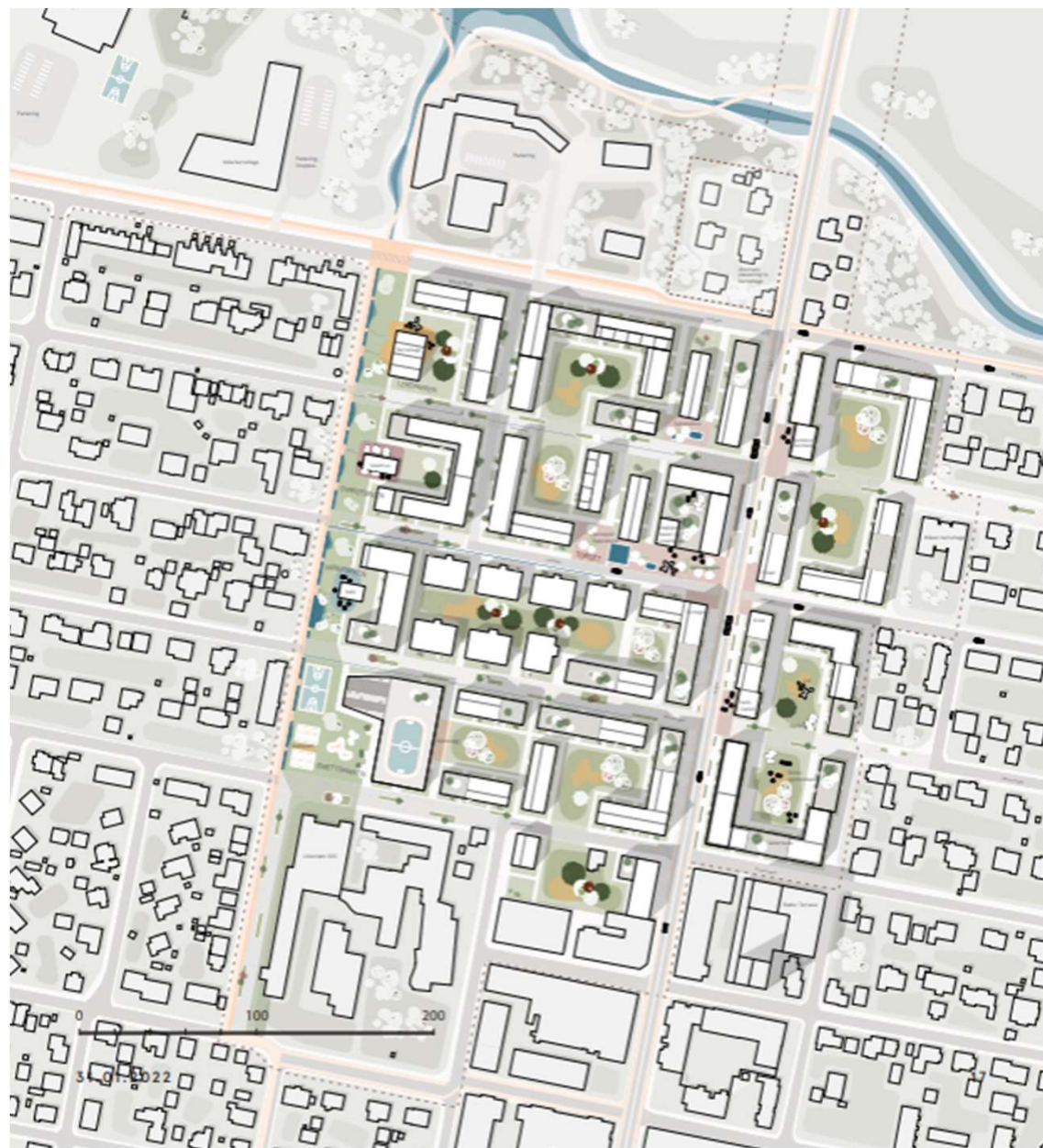
- Dilemma: Hvordan sikre tilstrekkelig bevaring og en økonomisk bærekraftig utnyttelsesgrad?
- Styring av bygningshøyder i kvartal for å sikre sol i viktige byrom?
- Tilpassing av byggehøyder i overgangssonen blokkbebyggelse - småhusbebyggelse?

Alternativer

- 0-alternativet: Beskrive - Hva blir konsekvensene om området ikke reguleres, men fortsetter utvikle seg som i dag?
- Alternativ 1: Anbefalt plangrep – Forbilder fra moderne hagebybebyggelse og idetilfang fra gjennomførte mulighetsstudier ligger til grunn for dette. Plankonsulent skal videreutvikle det anbefalte plangrepet, og lage en enkel 3D-modell for videre testing i medvirkningsarbeidet.
- Alternativ 2: LPO sin mulighetsstudie – utbyggernes alternativ bygger på LPO Arkitekter sin mulighetsstudie.

I alternativutredningen skal alternativ 1 og 2 vurderes opp mot hverandre, med mål om å teste om disse er praktisk gjennomførbare iht krav i KPA, og hvilket som vil være best for utviklingen i bydelen.





Referanseprosjekter



Medvirkningsopplegg

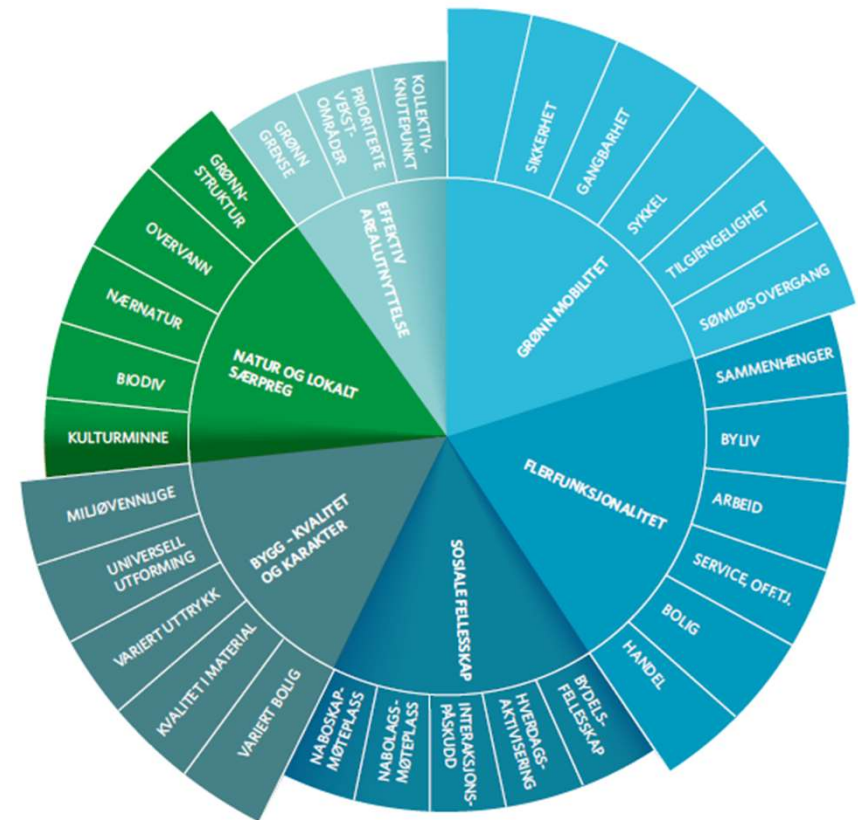
Kommunen er eier av planprosessen og har ansvar for gjennomføringen av medvirkningsopplegget.

Vi ønsker nå å kartlegge interessenter for videre deltakelse:



Bykvaliteter som ønskes på områdenivå

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



Send innspill og meld deg på til interessentgrupper!

Send innspill til planarbeidet til:

- postmottak@lillestrom.kommune.no
- Oppgi saksnr: PLAN-20/01519

Meld deg på medvirkningsopplegget til:

- anjo10@lillestrom.kommune.no
- Oppgi hvilken interessentgruppe du tilhører:
 1. Utbygger/grunneier
 2. Beboer/nabo/velforening

Hjemmesiden til prosjektet:

- <https://www.lillestrom.kommune.no/> Søk på «Lillestrøm by nord»

Medvirkningsopplegg

- Vi er interessert i å høre hva dere som er berørte av planen mener?
- Er det noe dere mener vi bør være opptatt av? Noe vi bør vite om planområdet, f.eks. om områdets identitet? Hva bør vi vektlegge i utformingen av et forslag til områdereguleringsplan?
- Noen har alt gitt skriftlige innspill til både oppstart av planarbeid og planprogram, og det tar vi med oss videre.

Spørsmål/kommentarer?