

>

17.01.2024

Sendes elektronisk til:
postmottak@lillestrom.kommune.no
elisabet.froyland@lillestrom.kommune.no

Innspill til områderegulering for Skedsmokorset øst, PLAN - 20/00660

embark AS har på vegne av Scala, eier og forvalter av Skedsmo Senter, utarbeidet et innspill til det pågående planarbeidet med områdereguleringen av Skedsmokorset øst (PLAN - 20/00660). Innspillet tar utgangspunkt i en mulighetsvurdering for videreutvikling av senteret som en lokal møteplass og en viktig del av området som omfattes av planarbeidet. Hensikten med innspillet er å belyse lokalsenterets sentrale rolle i en videreutvikling og urbanisering av området.

Sammendrag

Intensjonene i områderegulering for Skedsmokorset øst vil bidra til å danne gode rammer for at Skedsmo Senter skal kunne videreutvikles som et attraktivt lokalt møtested, men planarbeidet tar tilsynelatende i liten grad stilling til potensialene som ligger i tomten som en viktig del av det fremtidige området.

Det er gjennomført en mulighetsvurdering for fremtidig utvikling av senterområdet, med den konklusjon at det vil være gjensidig hensiktsmessig for både planarbeidet og Skedsmo Senter at det legges opp til boligformål i de østre og nordre deler av tomten.

Muligheten for etablering av boliger i tråd med det som foreslås vil åpne for en videreutvikling av senteret som underbygger områdeplanens sentrale intensjoner, og som samtidig sikrer at senteret i fremtiden vil kunne oppleves og fungere som en naturlig integrert del av området mot "Korset". Et lokalsenter som i form og funksjon fremstår som en integrert del av området vil oppfordre til økt bruk av kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Etablering av boliger i direkte tilknytning til eksisterende fasiliteter ved senteret vil øke kapasiteten og bredden i det overordnede boligtilbudet, uten at det medfører økt belastning på øvrig infrastruktur eller rundkjøringen på Skedsmokorset.

Områderegulering for Skedsmokorset øst

Lillestrøm kommune har stilt krav om utarbeidelse av områderegulering for Skedsmokorset Øst. Planen skal legge føringer for videre utvikling av området og arbeidet pågår nå. Hensikten med planen er å videreutvikle Skedsmokorset som sted, både for bygde og ubebygde arealer. Planen skal gi mulighet for bedre trafikksikkerhet for gående og syklende, samt tydeliggjøre forbindelser mellom viktige møtesteder.

Planarbeidet er gjennomført i henhold til rammene som ligger i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus. Planen tilrettelegger for varierte boligtyper slik at området får et boligtilbud for en bred gruppe av befolkningen, og i alle livsfaser.

Områdereguleringen for Skedsmokorset Øst, plan-ID 231_582, ble først behandlet av hovedutvalg for miljø og samfunn den 19.08.2021 i sak 59/21, men ble ikke lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble stilt krav om at planen i større grad underbygger "Korset" som det bymessige tyngdepunktet for en urban utvikling av området.

Administrasjonen jobber nå med oppfølging av det politiske vedtaket fra 2021. I forbindelse med denne oppfølgingen er det igangsatt arbeid med en ny trafikkutredning som skal se på det overordnede veinettet, bolig-gater, tilrettelegging for gange, sykkel og lokaltrafikk, og muligheter for kollektivterminal.

Det er planlagt en politisk avklarings-sak på nyåret i 2024, der videre planprosess vil avklares.

Bakgrunn for innspill

Føringene som gjennom områdeplanen legges for den fremtidige utvikling av Skedsmokorset er i aller høyeste grad relevante for Skedsmo senter, og Scala har derfor holdt seg løpende orientert på planarbeidets fremdrift.

Scala stiller seg bak de overordnede hensiktene i planarbeidet, og ser den planlagte utviklingen som positiv for Skedsmo senter og område for øvrig. Samtidig bemerkes det at tilsynelatende åpenbare potensialer for å bedre integrere senteret som del av den fremtidige utviklingen fremstår som oversett i materialet som ligger ute.

Et av hovedmålene i områderegulering Skedsmokorset øst, med bakgrunn i tidligere plan-analyse, er å forskyve tyngden av sentrum mot korset. Det foreslås å legge til rette for transformasjon i området mellom senteret og Trondheimsveien, slik at senterområdene på sikt kan vokse sammen.



Figur 3: Plananalyse for Skedsmokorset (2009)

Fig. 01: Diagram fra plan-analyse som viser hovedgrep for handelsutvikling.

I lys av overordnede mål i områdeplanen er det vår oppfatning at Skedsmo senter i større grad må omfavnes som et viktig ledd i planene for utvikling av området - som én av de to områdene som på sikt skal vokse sammen. Likevel synes det av illustrasjonsplanen, og øvrige materiale som nå foreligger for planarbeidet, at det i liten grad er tatt stilling til konkrete tiltak innenfor arealet for Skedsmo senter. Skedsmo senter fremstår i illustrasjonsplanen som et grått tomrom i enden av en grønn korridor, og er i planbeskrivelsens side 26 omtalt som Skedsmo Stadion.

Det er ønskelig at områdeplanen i større grad tar stilling til en mulig fremtidig arealdisponering og bruk for Skedsmo senter, som åpner for en videreutvikling av senteret som underbygger planens overordnede intensjoner om å tydeliggjøre forbindelser mellom viktige møteplasser og å tilrettelegge for et bredt boligtilbud for beboere i alle livets faser.

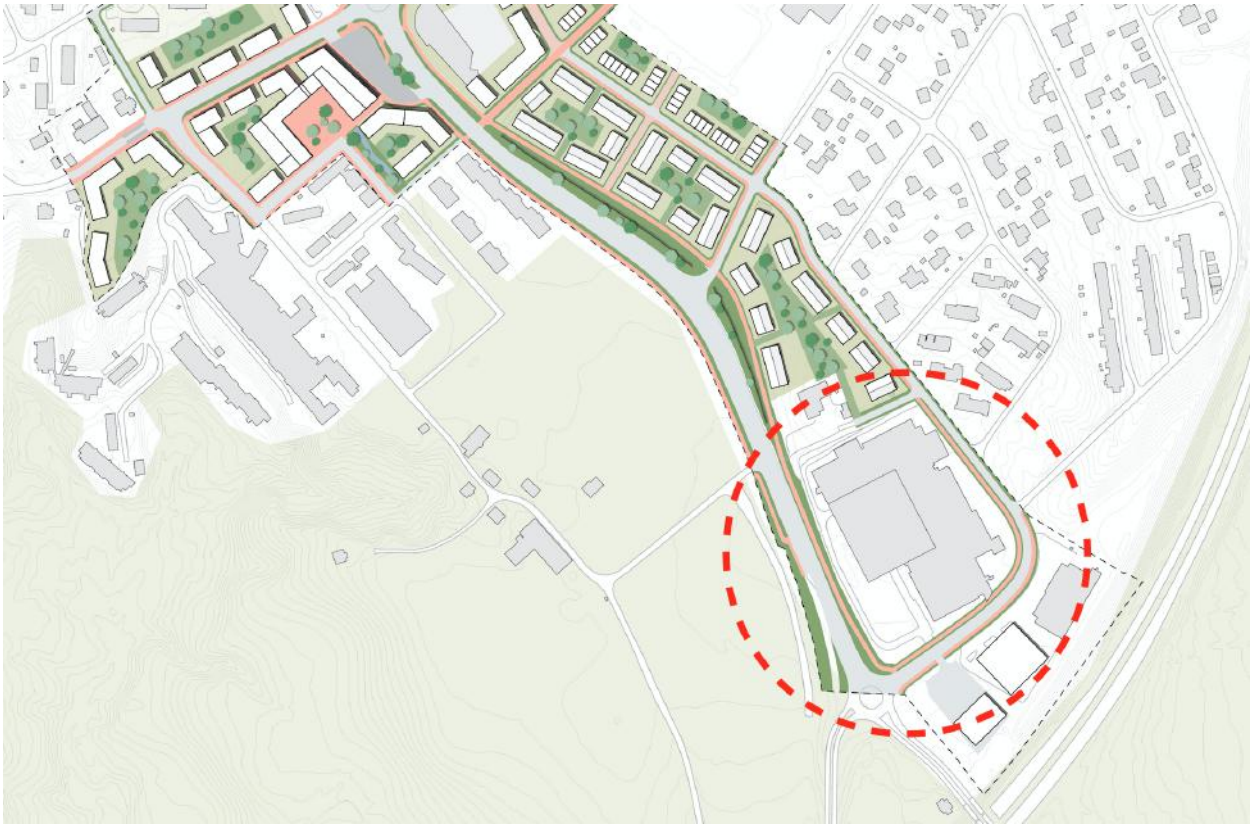


Fig. 02: Utsnitt av illustrasjonsplan for områderegulering Skedsmokorset øst.

Skedsmo senter er i dag lokalt forankret som et nyttig og kjærkomment tilbud til beboere i området. Det er et lokalsenter med tilfredsstillende omfang for å kunne dekke lokale behov for handel, service og møteplasser også i fremtiden. De foreliggende ambisjonene for videre utvikling handler om å spisse tilbudet ytterligere mot den lokale etterspørselen, og å sikre at senteret til enhver tid fremstår som relevant og attraktivt. Foruten handelsaktører rommer Skedsmo senter i dag trening, servering, bibliotek og samfunnshus, samt legesenter og andre helseaktører. Det vil være naturlig at senteret i fremtiden omfatter flere lokale tilbud utover handel, at senterets bånd til nærområdene styrkes ytterligere, og at bebyggelsen utvikles på en måte som hensiktsmessig speiler området.

Det er viktig at det i planarbeidet vurderes grep som åpner for at Skedsmo senter, med tanke på både funksjon og form, kan videreutvikles på en måte som sikrer at området i større grad oppleves som en integrert del av den fremtidige bymessige strukturen i tilknytning til Korset og Skedsmokorset lokalsenter.

Fremtidens Skedsmo senter

Skedsmokorset inngår ikke i senterstrukturen som er definert i Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus (2018). Skedsmo senter er et lokalsenter, og skal i fremtiden være et lokalsenter.

For steder utenfor senterstrukturen heter det at det kan “legges til rette for detaljhandel som dekker et lokalt behov”. I henhold til beregninger som ligger til grunn i handelsanalysen vedlagt områdeplanen dekker det lokale tilbudet langt på vei den lokale etterspørselen. Samtidig konkluderer analysen med at Skedsmo Senter har “en lokal funksjon for tiliggende boligområder på Skedsmokorset, men også en mer regional funksjon knyttet til et bredt tilbud innen handel, tjenesteyting og servering, samt lokaliseringen ved E6 med ca. 67 000 passerende kjøretøy pr. døgn”.

Ett av målene med en definert senterstruktur er å begrense overordnet behov for bilbruk gjennom å legge til rette for et hensiktsmessig lokalt tilbud, slik at en størst mulig andel av befolkningen kan gjøre sine daglige innkjøp lokalt og uten behov for bil.

Lokaliseringen tett opp mot E6 bidrar til at senteret har en funksjon utover det strengt lokale, en funksjon som også bidrar til å bygge opp under målene som ligger i Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus, ved at reisende langs E6 enkelt kan få noen av sine behov dekket uten ytterligere bilbruk.

Regionalplanen åpner for at rammene for areal avsatt til handelsvirksomhet kan dimensjoneres i områdeplanen, i henhold til planens senterstruktur. I handelsanalysen er det ikke tatt videre stilling til om denne mer regionale funksjonen bør vektlegges i dimensjoneringen av handelsvirksomheten ved Skedsmo senter.

I “gamle” Skedsmo kommune forventes en befolkningsvekst på 10000 bosatte frem mot 2040, men 90% skal styres til prioriterte vekstområder. Skedsmokorset er ikke et prioritert vekstområde. Forventet vekst i området som sokner til Skedsmo senter er 2000 nye bosatte frem til 2040, og et økt lokalt kundegrunnlag til senteret fra 14000 til 16000.

I lys av prognostisert handelsutvikling, og de rådende tendenser innen handelen, er det vår oppfatning at senteret i dag omfatter nok areal avsatt til handelsformål for å kunne fungere som et godt lokalsenter også i fremtiden. Det er likevel viktig at planarbeidet i større grad tar stilling til senterets fremtidige innhold, uttrykk og omfang, særlig gitt at den omtalte møteplassen ved korset (den andre av de to handelsområdene som på sikt skal vokse sammen) skal være et “supplement” til Skedsmo senter - med en mer “lokal” karakter.

Skedsmo senter skal først og fremst være, og videreutvikles som, et lokalsenter, men lokaliseringen bidrar til at senteret har en rolle også utover dette - som et avlastningssenter langs hovedferdselsårene. Det er viktig at begge disse funksjonene ivaretas i videreutviklingen av senteret.

Tosidige Skedsmo senter

Lokaliseringen tett opp mot E6 bidrar til at Skedsmo senter, i overskuelig fremtid, vil være en foretrukket destinasjon også for pendlere bosatt utenfor lokalområdet, som reiser langs E6.

Senteret, slik det fremstår i dag, er av flere årsaker henvendt mot E6. Senterets hovedinngang er godt synlig, og parkeringsanlegget er lett tilgjengelig, direkte ved ankomst til området fra E6. Fasadene mot vest og sør har i dag størst kommersiell verdi, og fremstår følgelig også som vesentlig mer opparbeidede enn fasadene mot øst og nord.

I dag har senteret kun innganger fra vest og sør - henholdsvis hovedinngangen til senteret og inngangen via samfunnshuset i nedre plan. I et fremtidig scenario, der byveven er sammenhengende fra korset og ned til senteret, vil det kunne etableres innganger også fra nord og øst.

Senteret vil i fremtiden med fordel kunne fremstå med en kommersiell side og en tydeligere lokal side, og gjennom en slik strategi underbygge målene i områdeplanen og samtidig fungere videre som et handelpunkt ved en hovedfartsåre.

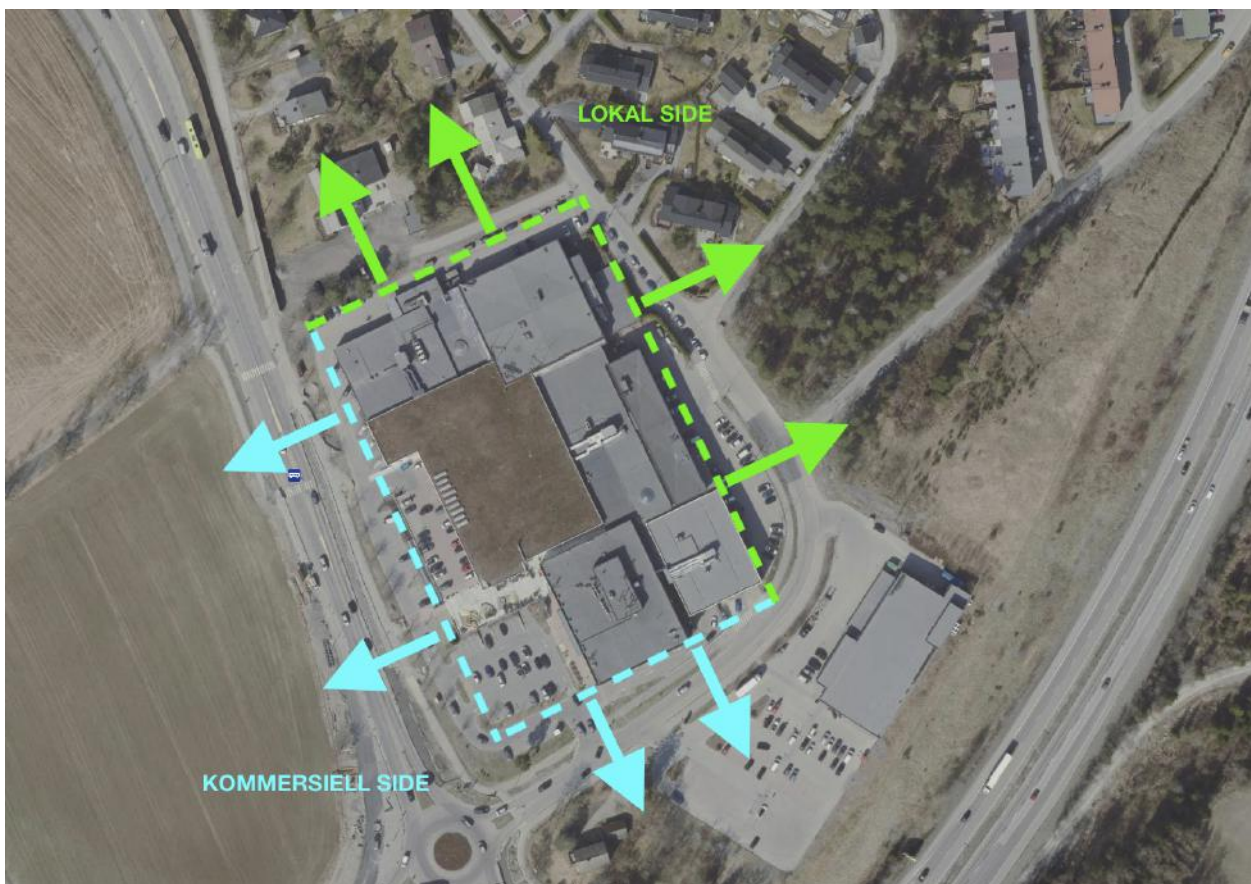


Fig. 03: Prinsipp for mulig fremtidig utvikling av Skedsmo senter.

Senterets fellesarealer bør sees i sammenheng med de øvrige gangforbindelsene i området og knyttes opp mot disse, og senterets lokale sider bør utvikles med form og funksjoner som

sikrer et godt grensesnitt mot omgivelsene. Dette vil gjøre at senteret oppleves som en naturlig del av området, og vil bidra til å senke terskelen for at brukere av senteret og samfunnshuset vil la bilen stå og benytte seg av områdets øvrige tilbud til fots.

Boligformål

For å sikre at bebyggelsen og senterstrukturen i større grad integreres som del av den øvrige utviklingen er det ønskelig at det åpnes for boligformål i den østre delen av senterområdet - delen av senterområdet som henvender seg til boligområdene og den fremtidige nye bydelen. Dette vil åpne for en sterkere typologisk tilknytning til området som senteret er en del av, og det vil åpne for at senteret i fremtiden kan operere med en attraktiv "lokal side" tilrettelagt for bilfri adkomst.

Boliger med direkte tilknytning til alle fasiliteter ved Skedsmo senter vil representere en effektiv og praktisk boform særlig tilrettelagt for eldre - en boform med kvaliteter som ikke kan oppnås andre steder.

Forskning viser at eldre ofte ønsker å flytte til lettstelte boliger, men samtidig ønsker å bli værende i området de bor i. Åpning for bygging av praktiske boenheter så tett på et sentralt servicepunkt kan sees som et ledd i en boligstrategi som på sikt frigjør eneboliger/rekkehus i nærområdet, og på den måten senker terskelen for at barnefamilier kan etablere seg i området.

I et samfunn med en aldrende befolkning og et økende antall enpersonshusholdninger blir senterets rolle som en sosial arena stadig viktigere, og det er viktig at det i områdeplanen nedfelles hensiktsmessige rammebetingelser for videreutviklingen av Skedsmo senter.

Etablering av praktiske boenheter tett på møteplasser og helsetjenester kan anses som god helsepolitikk, vil bidra til å øke bredden i boligtilbudet og mangfoldet i befolkningssammensetning, og vil bidra til å bygge opp under målene i områdeplanen om varierte boligtyper for folk i alle livsfaser.

Østre og nordre del av Skedsmo senter fremstår som godt egnet for boligformål. Området grenser mot etablerte boligområder, med boligater og grønne buffersoner mot E6. I henhold til støysonekart for riks- og fylkesveger er disse delene av senteret godt skjermet fra støy fra hovedvegnettet, og uteoppholdsarealer på tak vil tilsynelatende kunne etableres i henhold til gjeldende krav.



Fig. 04: Utsnitt fra støysonekart for riks- og fylkesveger, vegvesen.no.

Den eksisterende bebyggelsen fremstår i dag med utpreget kontor/næring-estetikk, og bryter sånn sett med områdets generelle karakter. Bebyggelsen er utført etter søyle/dekke prinsipp og er sånn sett fleksibel med tanke på tilpassing og ombruk.



Fig. 05: Eksisterende bebyggelse sett fra Furuholtet (google.com).

Senteret ligger i hellende terreng som enkelt åpner for publikumsinngang til fellesarealer direkte fra gateplan i nord, samtidig som det med enkle grep kan tilrettelegges for adkomst til parkeringskjeller i nedre plan fra sør. På denne måten vil trafikk til eventuelt nye boliger siles ut tidlig i systemet, og ikke belaste øvrige deler av planområdet.

Mulighetsvurdering for etablering av boliger ved Skedsmo senter

Det er i forbindelse med dette innspillet gjennomført et enkelt mulighetsstudie for å vurdere tomtens generelle beskaffenhet med tanke på mulig etablering av boliger.

I mulighetsstudiet forutsettes tilpassing/riving av deler av eksisterende bebyggelse mot øst, med reetablering av næringsarealer mot gateplan, parkeringsanlegg i underetasje og boliger og boligfunksjoner over gateplan med høyde og utnyttelse som gjenspeiler områdeplanens foreslåtte bebyggelse ved "Korset".

Det er skissert en mulig løsning med to boligblokker, anlagt henholdsvis mot nordøst og sørøst, med felles takhage for uteopphold på tak. Boliger vil kunne etableres som gjennomgående enheter, med gode lys- og siktforhold, parkering i underetasje og med direkte heisadkomst til alle tilbud og tjenester i senteret. De skisserte typologiene og volumene for boligbebyggelsen gjenspeiler illustrasjonsplanens skisserte bebyggelse ved Skedsmokorset - den andre av de to tyngdepunktene for handel som etter intensjonen på sikt skal vokse sammen.

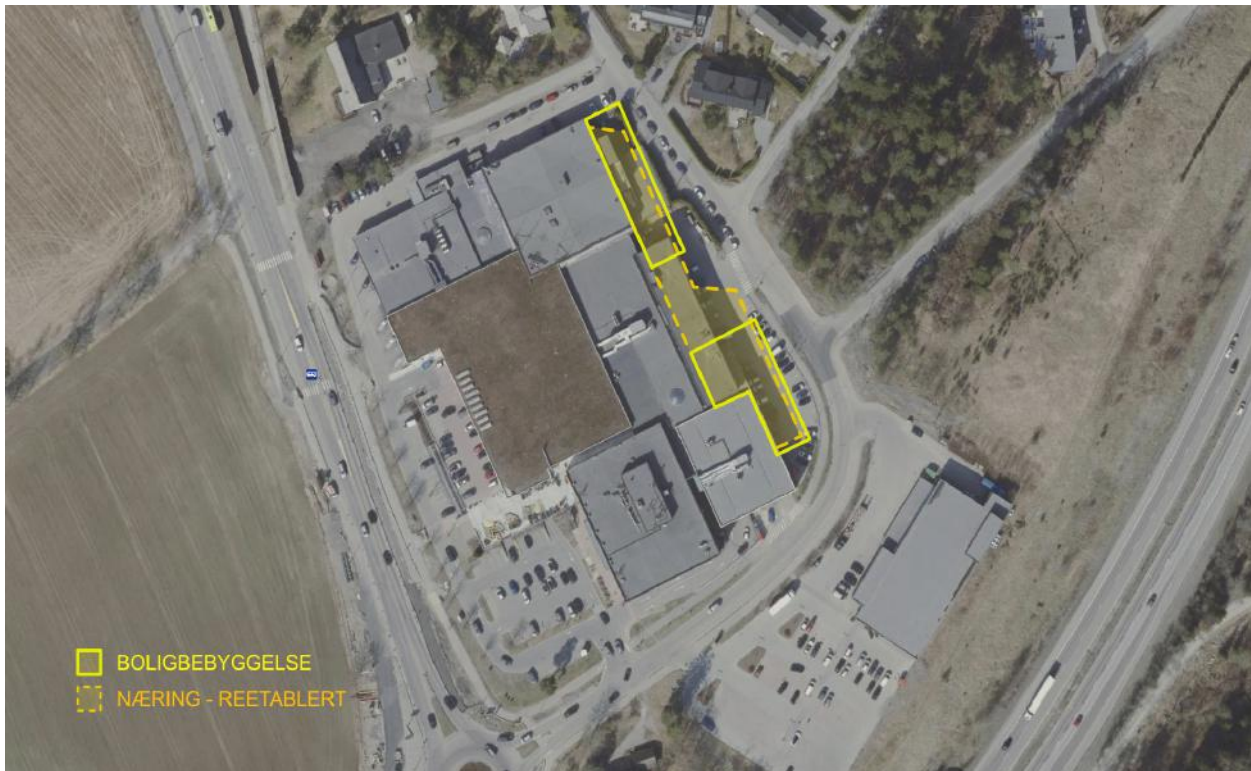


Fig. 06: Diagram som viser mulige fremtidige boligblokker over senterbebyggelse.

I skissert løsning tilrettelegges det for to nye innganger til senteret, henholdsvis fra “lokal side”, med inngang direkte til senterets hovedplan via et større torg mot nordøst, og inngang fra sekundært torg sentralt langs fasaden. Dette åpner for interne gangforbindelser som knyttes direkte opp mot området øvrige fremtidige myke koblinger nordover mot Skedsmokorset.

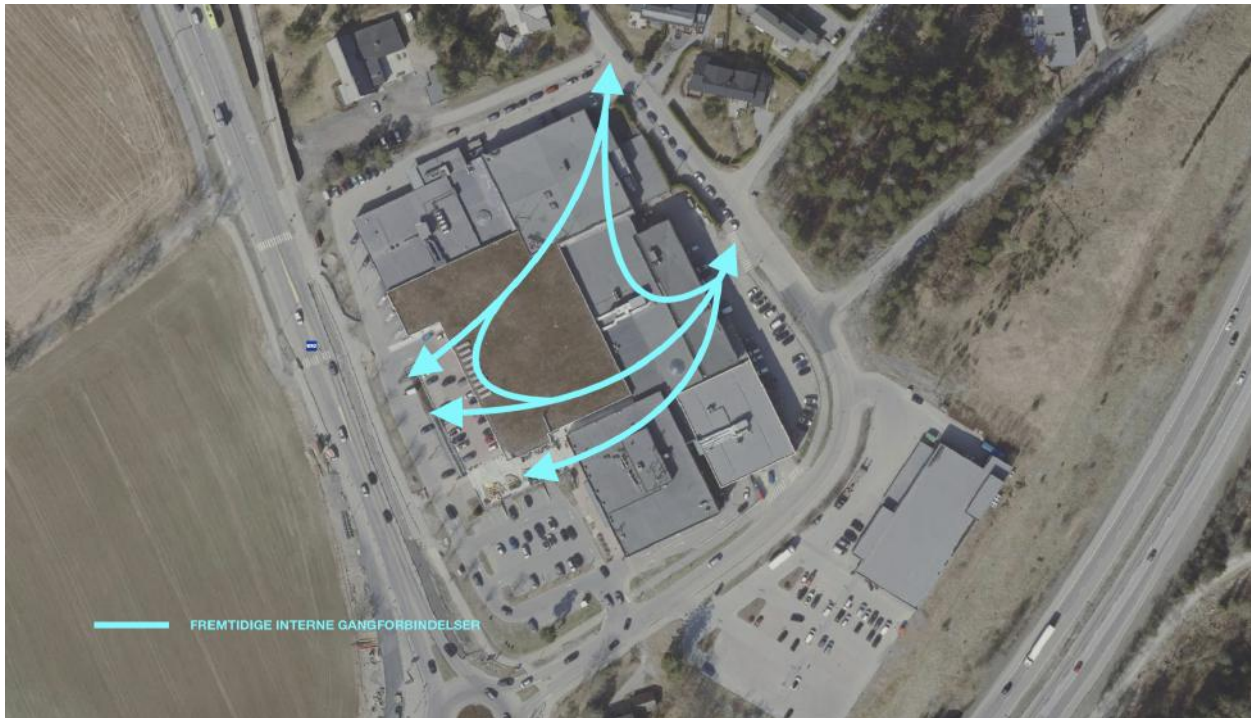


Fig. 07: Diagram som viser mulige fremtidige interne gangforbindelser.

Det legges ikke opp til bilparkering mot nye innganger, da hensikten vil være å knytte senteret på det fremtidige gang- og sykkelmiljøet som ønskes etablert mellom korset og sentrum. Dette bidrar til en programmatisk forankring av senterets “lokale side” og bygger samtidig opp under potensialene for at kunder lar bilen stå ved senteret mens de tar seg til fots videre opp mot korset for å benytte seg av supplerende tilbud der.

Gang- og sykkelveier er videreført rundt senteret i henhold til områdeplanens illustrasjonsplan, og det er lagt opp til grønne bufferzoner og torgplasser i grensesnittet mellom skissert ny bebyggelse og tilgrensende arealer. Løsningen sikrer en kommersielt dempet side som i form og funksjon bidrar til å heve kvaliteten i det eksisterende boligområdet øst og nord for senteret, og som samlet sett bygger opp under områdeplanens primære mål.

Boliger etablert i direkte tilknytning til eksisterende fasiliteter ved senteret representerer en særlig praktisk boform som bidrar til å øke kapasiteten og bredden i det overordnede boligtilbudet, uten at det medfører økt belastning på veinettet eller rundkjøringen ved Skedsmokorset. Biladkomst vil i hovedsak være direkte fra E6, med avkjørsel til parkeringsanlegg fra sør.

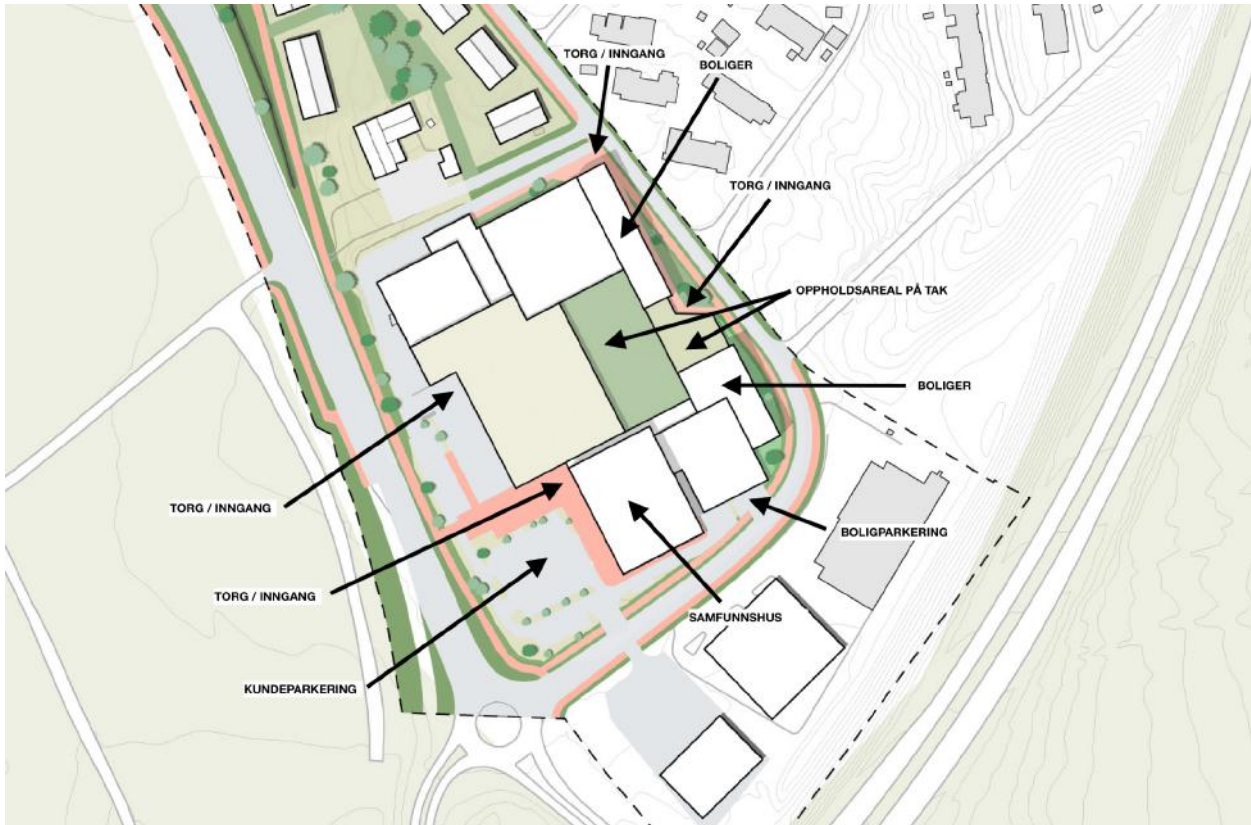


Fig. 08: Illustrasjonsplan for mulig fremtidig utvikling av Skedsmo senter.

Gjennom vurderingen av muligheter for fremtidig utvikling av senteret, i lys av intensjonene som ligger i områdeplanen, er vi overbevist om at en utvikling som skissert er hensiktsmessig for både Skedsmo senter og for området for øvrig.

Oppsummering

Skedsmo senter er en viktig lokal aktør i det fremtidige arbeidet med å løfte frem bymessige kvaliteter i området mot Skedsmokorset. Ett av de grunnleggende målene med planarbeidet er å knytte områdets to fremtidige tyngdepunkter, senteret og korset, tettere sammen. For å oppnå dette er det viktig at planarbeidet i større grad tar stilling til hvilke føringer som skal legges til grunn for videreutviklingen av senteret som en del av det helhetlige området. Det bør i planen foreligge tydeligere retningslinjer for hvordan senteret, med tanke på de fysiske rammer og bruk, på sikt vil kunne smelte sammen med de øvrige bygde omgivelsene.

Skedsmo senter skal videreutvikles som et lokalsenter og en viktig lokal møteplass. De foreliggende rammene for utnyttelse til handelsvirksomhet anses som tilstrekkelige, også med tanke på fremtidig etterspørsel. For å underbygge mulighetene for at senteret i fremtiden skal kunne fremstå primært som et velfungerende lokalt tilbud er det derimot viktig at det åpnes for formål som programmatisk bidrar til å integrere bebyggelsen mot omgivelsene.



Fig. 09: Illustrasjonsplan for mulig fremtidig utvikling av området.

Det er vår vurdering at det må åpnes for etablering av boligformål innenfor senterområdet østre og nordre del, i henhold til foreslåtte skisser. Dette vil legge grunnlag for en hensiktsmessig videreutvikling av Skedsmo senter som en integrert del av nærområdet, i en utviklingsstrategi som underbygger de overordnede intensjonene i områdeplanen om en helhetlig og sammenhengende stedsutvikling.

vennlig hilsen

Christian Bratz
embark
m +47 924 01 128

Per Chr. Kjellgren
Scala Eiendom AS
m + 995 95 876