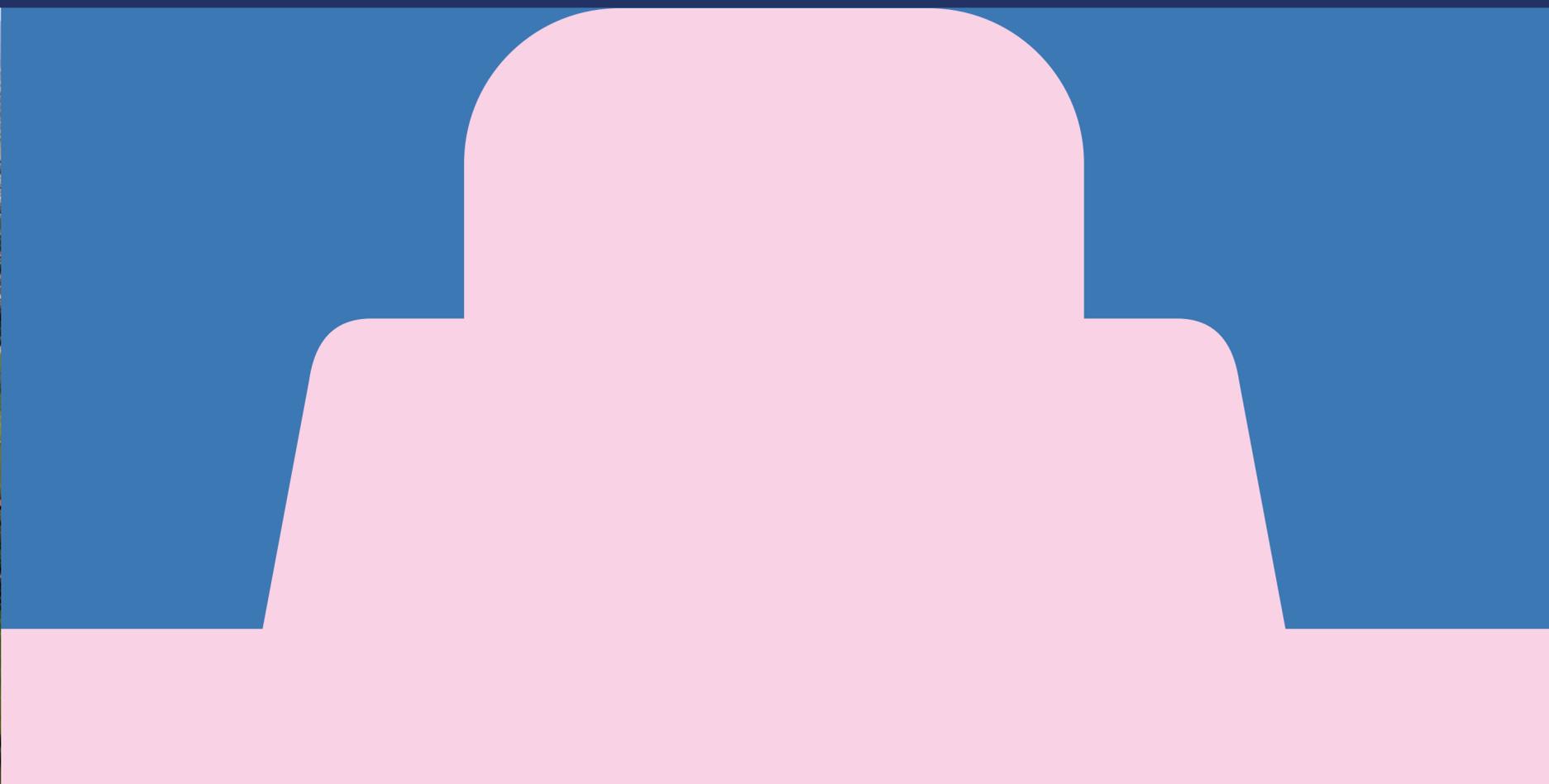


Om forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by

Osloregionens fagmøte 16. mars

Leder for Planavdelingen, Kristin Dale Selvig





ne.no



Stor-Oslo Eiendom har store planer for Meieritomta i Lillestrøm. (Ill.: DARK Arkitekter)

NYHETER Onsdag 11. juli 2018

Har troen på Lillestrøm

Stadig flere eiendomsaktører satser på Lillestrøm, som kan få en voldsom eiendomsutvikling de neste årene.

Av Dag-Jørgen Saltnes E-post: dag@estatemedia.no

Skedsmo har i løpet av de seneste årene vært en av de store vekstkommunene i Oslo-området. Kommunen har lagt til rette for at nye bedrifter skal etablere seg og åpnet for stor boligutbygging, noe man også ser i befolkningstallene. I fjerde kvartal i fjor var

Markedet er brennhett: - 20 interessenter har meldt seg allerede



HETT MARKED: Næringsmegler Gunhild Smeestad forteller at de har tro på prisantydningen på 62 millioner kroner for denne næringsleiligheten i Lillestrøm. Foto: Erik Buraas/STUDIO B13

Av Aleksander Hernanberg

09. februar 2018, kl. 20:04

Vil selge eiendommen for 62 millioner.

ANNONSE

ESSE

og dra hvor du måtte ønske uten å måtte tenke på regningen.

Finn ut mer

trumpf

ESSE

DEL Få objekter og mange kjøpere gjør at markedet for næringsleiligheter på Romerike er brennhett.

Det forteller næringsmegler Gunhild Smeestad i Real Næringsmegling.

Få nyhetene servert i innboksen.

Meld deg på vårt nyhetsbrev

- Vi mangler rett og slett objekter å selge, så du kan jo si at det er et godt marked for salg akkurat nå.

ANNONSE

ESSE

og dra hvor du måtte ønske uten å måtte tenke på regningen.

Finn ut mer

ESSE



SOLGT: Bane Nor har handlet i Lillestrøm sentrum.

FOTO: RUNE BERNHUS

Bane Nor har storhandlet eiendom

LILLESTRØM: Handelen er et ledd i å skaffe seg større kontroll nær Lillestrøm stasjon.

THOR FREMMERLID
thfr@rb.no
918 93 804

Stillverksveien 1-9 i Lillestrøm er solgt til Bane NOR. Selger er Aberdeen Eiendomsfond Norge I AS som har vært eier siden 1995.

- Da eiendommen kom for salg så vi muligheten for å kjøpe som et ledd i å skaffe oss enda litt større kontroll i stasjonsområdet. Vi er allerede eiere av parkeringsarealene i bygget, forklarer Morten Austestad, direktør utvikling i Bane NOR Eiendom.

Kjøpesummen er hemmelig.

Det var nettstedet estatensnyheter som først omtalte handelen.

stedet Pikene på Hjørnet og butikken Magne Landrød AS i begge ender av bygget er ikke en del av handelen.

Austestad sier Bane NOR ikke har noen konkrete planer for endringer i bygget.

- Alt vil være som før, sier han.

Jens Petter Guthus, transaksjonsdirektør i Aberdeen-konsernet og bosatt på Skedsmokorset, forteller at det var stor interesse for eiendommen.

Stor interesse

- At vi selger er ikke noe signal om at Lillestrøm er blitt mindre interessant. Dette er en del av en naturlig porteføljebevegelse for oss. Den store interessen for eiendommen bekrefter også at Lillestrøm er et attraktivt sted for eiendomsinvestorer, sier han.

Partene er altså enige om ikke å offentliggjøre kjøpesummen.

Byutviklingsplanen – en temaplan mellom kommuneplan og reguleringsplan



Hvorfor trenger vi en byutviklingsplan?



Lillestrøm i dag

Byutviklingsplan for Lillestrøm by Lillestrøm i dag del I Høringsutkast november 2020



Lillestrøm mot 2060

Byutviklingsplan for Lillestrøm by Fremtidens Lillestrøm del II Høringsutkast november 2020



4. VISJONER

4.1. Konsept: Mulighetenes by

4.2 Konsept: Menneskenes by

4.3 Konsept: Naturby

4.4 Konsept: Mobilitetsby

4

VISJONER FOR LILLESTRØM BY 2060

Kapitlet beskriver hva som er visjonene for Lillestrøm. Visjonene er utarbeidet med bakgrunn i medvirkning med innbyggere, utbyggere og

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

Byutviklingsplanens oppbygning

Visjoner



Mulighetenes by



Menneskenes by

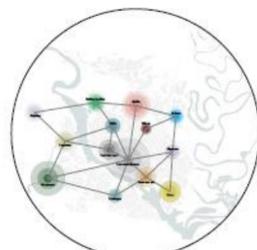


Naturby



Mobilitetsby

Konsepter



En flerkjernet/
polysentrisk bystruktur



Samfunnsakser



En by med blågrønt hjerte

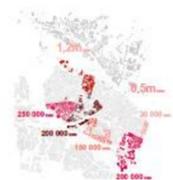


Grønn mobilitet

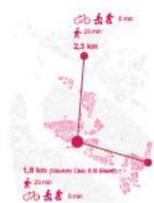
Designstrategier



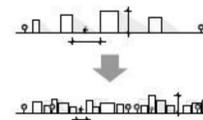
Skape så mye
utvikling som mulig



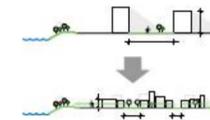
Skape balansert
utvikling i hele byen



Vi må skape
en kompakt
og bærekraftig
utvikling



Høy tetthet ved å
øke bygningenes
fotavtrykk



Bedre forbindelser
til de grønne
kantsonene kan gi
en tettere by



Skape særegne og
komplementære
bydeler



Vi må bygge
bydeler rundt
økonomiske
drivkrefter i byen



Skape gode
boområder



Fortettet byliv langs
hovedakser



Sekundære akser



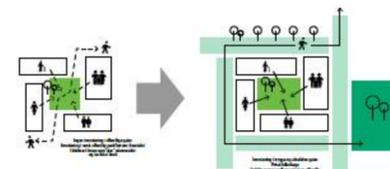
Byreparasjon og
oppgradering
av eksisterende
nabolag



Tilpasning til
eksisterende
nabolag og byen
rundt



Gater og byrom må
utvikles som gode
møteplasser for
mennesker



Skille mellom
privat/felles hage
og offentlig byrom



Tydeliggjøre
og utvikle
destinasjoner,
målpunkter og
attraksjoner



Belysning, fasader
og bygulv skaper
byliv



Øke mengden og
kvaliteten på grønt
i byen



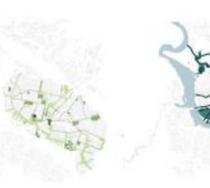
En grønn ring rundt
hele byen



Aktiviteter i den
grønne ringen



Store grønne
forbindelser som
kobler byen og
den grønne ringen
sammen



Et variert og
tett nettverk av
byparker, byrom og
gater



Robust
overvannssystem



Alle boligprosjekter
skal ha en privat
felleshage



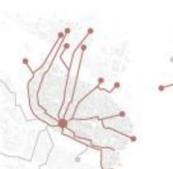
Forhager som
buffer ved boliger i
1.etasje



Bygge små
attraksjoner langs
den grønne ringen



Komforten ved å
gå, sykle og ta buss
må bli bedre



Koble bydelene til
knutepunktet



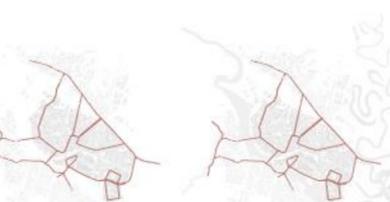
Koble bydelene
sammen med
hovedakser



En gåvennlig by



En sykkelvennlig by



Vi må utforme
gater som
tilrettelegger for
et raskt, direkte
og komfortabelt
busttilbud mellom



Vi må ha
et effektivt
kollektivnettverk i
byen

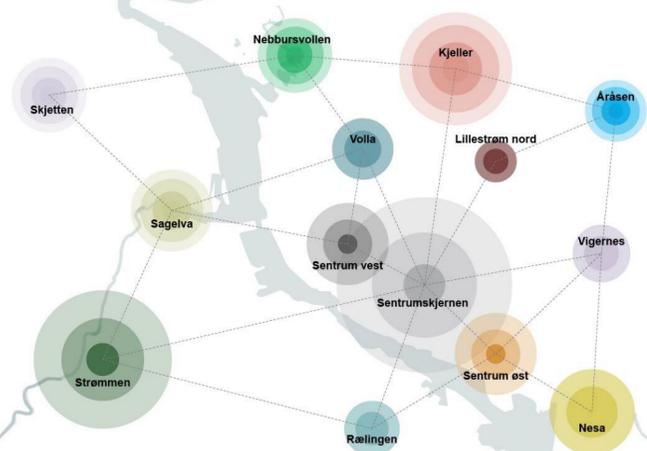


Parkering må ligge
i ytterkanten av
byen

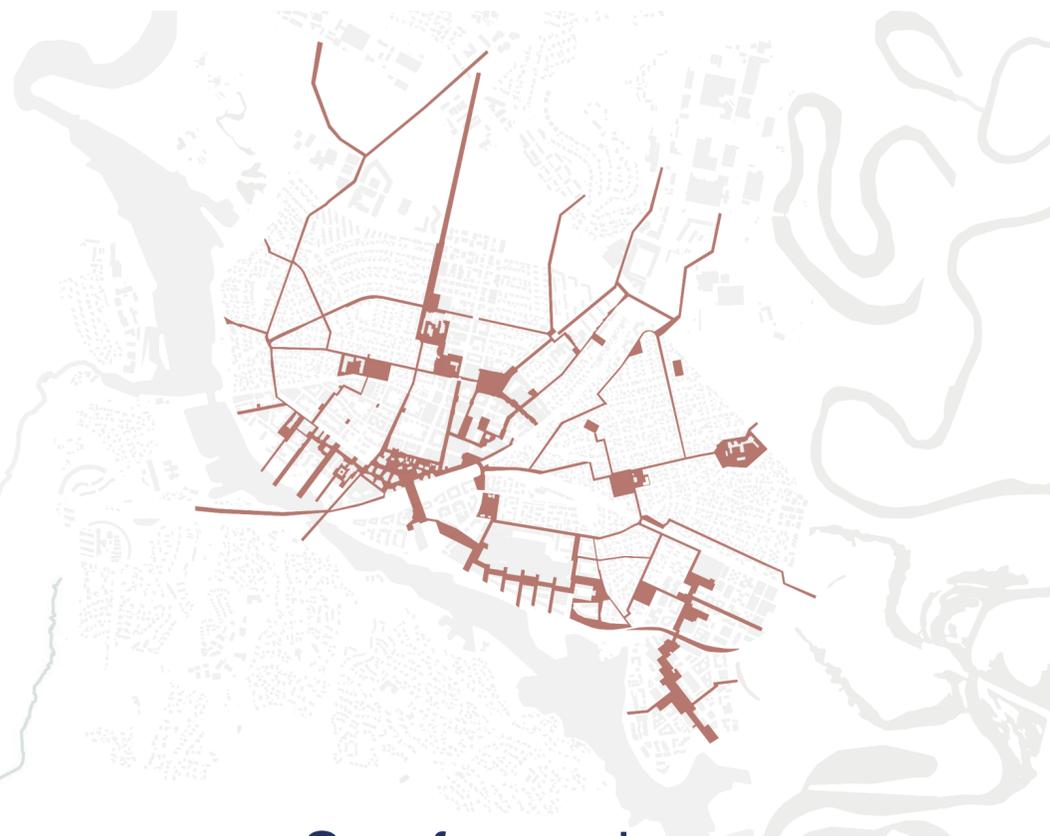
Privatbilen må
ikke lenger være et
førstevalg i byen

4 konsepter for utvikling av Lillestrøm

1. En flerkjernet/ polysentrisk bystruktur med en styrking av ulike bydeler
2. Samfunnsakser
3. En by med blågrønt hjerte
4. Grønn mobilitet



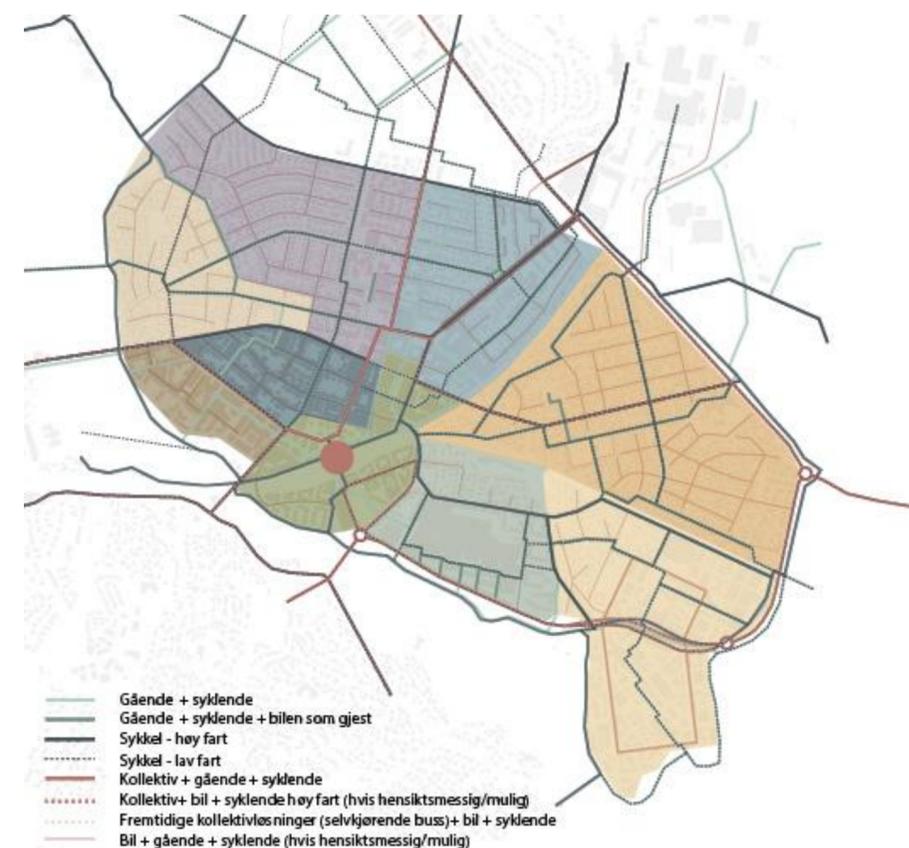
En flerkjernet bystruktur



Samfunnsakser



En by med blågrønt hjerte



Grønn mobilitet



DESIGNSTRATEGI:

Skape særegne og komplementære bydeler

Vi må utvikle byen med bydeler som har hver sin identitet som til sammen komplementerer hverandre til en mangfoldig og fullkommen by. Byutvikling må plassere riktige funksjoner på rett sted slik at de styrker dette idealet. Kapitlet om bydeler og bydelsprosjekter sier mer om dette.

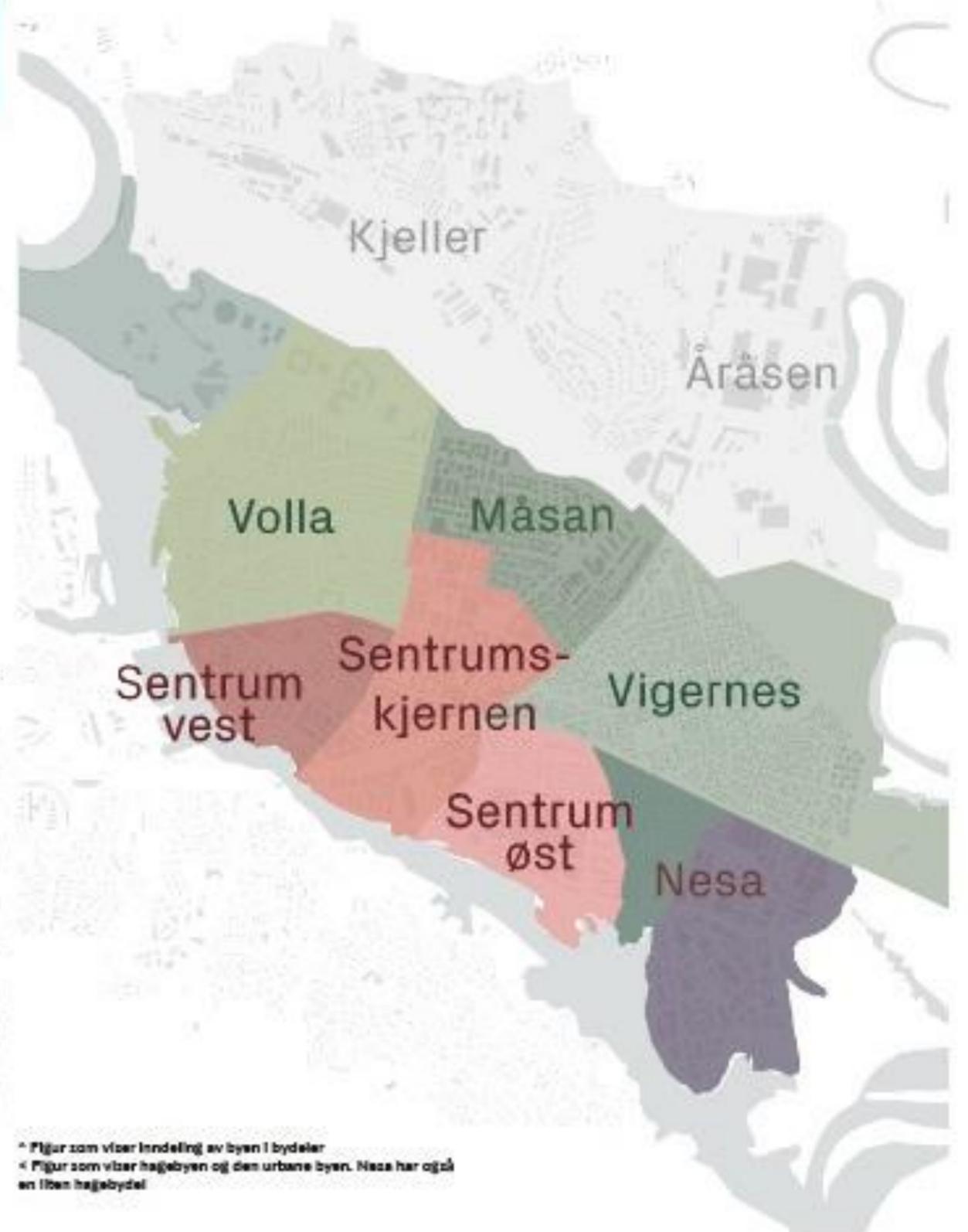
Når byen nå vokser og utvikler seg i raskt tempo øker behovet for å identifisere de ulike områdene som byen består av for lettere å kunne styre utviklingen i en ønsket retning. Byen må planlegges for veksten som er forventet samtidig som Lillestrøms identitet ivaretas. Byen er derfor delt inn i to hoveddeler; en hagebydel og en urban del, som styrer hvor byen kan vokse og ikke.

Hagebyen og den urbane byen deles ytterligere inn i syv bydeler som har hver sin egenart og rolle i byen. Alle disse skal utvikles på hver sin måte.

Lillestrøm har en tydelig definert hageby på Volla, Måsan og Vigernes samt en liten del av Nesa. Andre bydeler utgjør den mer urbane delen av byen samt transformasjonsområder som kan utvide denne delen av byen på sikt. Bydeler i den urbane byen er Sentrum vest, Sentrumskjernen, Sentrum øst og Nesa.



- Bydelen Vigernes; hageby, grønn og famillevennlig
- Vi må utvikle hagebyen med møteplasser med mer innhold
- Bydelen Sentrumskjernen; urban, handel og byliv
- Vi må utvikle bydelen med handel og byliv, Hafendby, KCA



- Figur som viser inndeling av byen i bydeler
- Figur som viser hagebyen og den urbane byen. Nesa har også en liten hagebydel



DESIGNSTRATEGI:

Fortettet byliv langs hovedakser

Byliv skal konsentreres langs hovedakser som går fra kollektivknutepunktet ut mot bydelene. Nye blågrønne hovedakser vil løpe gjennom alle bydelene, og frakte gående, syklende og kollektivreisende fra jernbanestasjonen til kanten av byen gjennom opprinnelige gater og parker. Lokalisering av skoler, møteplasser, lekeplasser og byliv bør prioriteres langs hovedaksene for å øke nabolagsliv sentralt i byen ved reparasjon og utvikling.



Nye private og offentlige funksjoner må etableres langs hovedaksene som vi kaller disse samfunnsaksene for å fylle på med byliv. Det skal ved nye prosjekter langs samfunnsaksene være en primær orientering mot denne med innganger og utadrettede fasader. Dersom funksjonene inne i bygget ikke kan ha åpne glassfasader og innganger må fasaden opparbeides slik at den blir en opplevelse for gående i gata utenfor. Dette kan gjøres ved høy kvalitet på



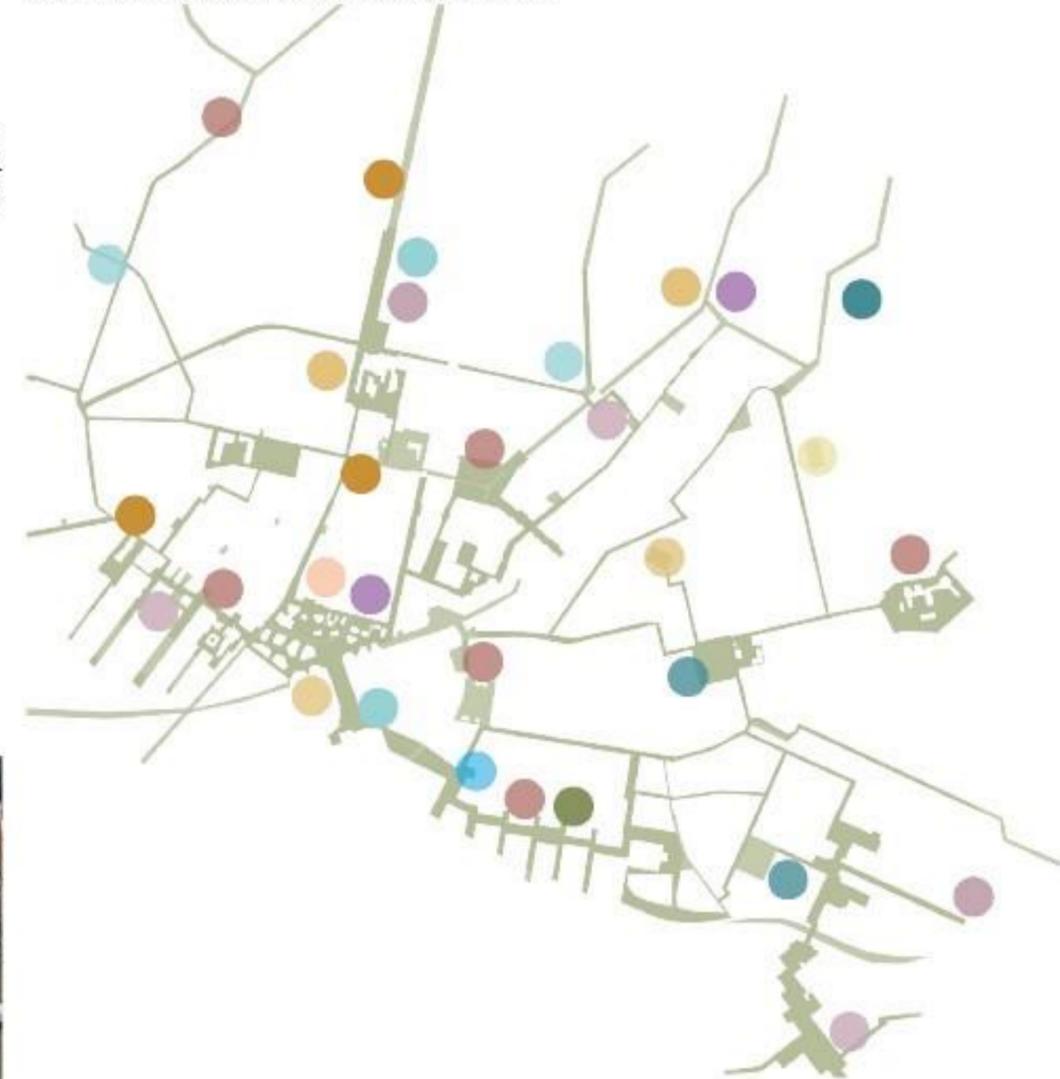
<Hovedakser
Snitt hovedakse
Tøyen torg, Grindaker landskapsarkitekter
Strømsø torg, Link arkitektur
*Tøyen torg, Grindaker landskapsarkitekter



detaljering, belysning eller beplantning på eller langs fasader.

Rundt knutepunktet Lillestrøm stasjon og kulturkvartalene ligger de viktigste byrommene i byen der oppholds-kvaliteter prioriteres. Ut fra dette går hovedakser ut i ulike retninger av byen til de ulike bydelene. Gaterommet opparbeides som et homogent gategulv med minst mulig fysisk underdeling for ulike trafikanter. Det bidrar til å understreke gaterommet som et sammenhengende byrom avgrenset av fasadene rundt og gatemøblering. Utformingen skal sikre mulighetene for en begrenset biltrafikk på de myke trafikantenes premisser. Det innebærer at den

sentrale sonen har beplantning og installasjoner som ikke begrenser en felles bruk av arealet for gående, syklende og bilister. Sidearealene kan i større grad ha møblering, beplantning og andre installasjoner som prioriterer opphold, fysisk aktivitet og rekreasjon.



Figur som viser byfunksjoner legges langs samfunnsaksene for å bygge opp om byliv

DESIGNSTRATEGI:

En grønn ring rundt hele byen

En grønn ring vil omkranse hele byen – et 10 kilometer kontinuerlig grønt landskap av elver, vill natur og store parker programmert med utdanning, sport, lek, tursti og rekreasjonsaktiviteter. Den grønne ringen er terskelen som alle som kommer inn og ut av Lillestrøm vil krysse, og vil koble alle byens bydeler med det fantastiske naturlandskapet som omgir byen.

En grønn sammenhengende ring rundt byen vil gi befolkningen lettere tilgang til natur (visjon naturbyen), den vil koble bydelene sammen (visjon mobilitetsby) slik at byen blir et bedre sted å bevege seg og oppholde seg i (visjon en by for mennesker). Denne sammenkoblede byen som er tilrettelagt for mennesker vil skape nye muligheter for utvikling og etablering (visjon mulighetenes by).

Prosjekter som bidrar til å koble den grønne ringen sammen må utvikles i regi av kommunen selv, men også i samarbeid med private forslagsstillere der de har interesser tett på disse arealene.



DESIGNSTRATEGI:

Aktiviteter i den grønne ringen

Denne grønne ringen skal utvikles som en sammenhengende grønnstruktur rundt de bebygde arealene i byen, og fylles med innhold og aktiviteter som tiltrekker seg byens innbyggere. Den grønne ringen definerer hvor byen slutter. Forbindelsene fra byen ut til den grønne ringen skal være mange, trygge og opplevelsesrike slik at de blir aktivt brukt i hverdagen.

Kommunen bør plassere viktige nye rekreasjonsområder samt skoler og barnehager tett på i den grønne ringen for å konsentrere aktivitet her. På denne måten vil ringen kunne by på aktiviteter i hele sin utstrekning.



*Figur som viser den grønne ringen

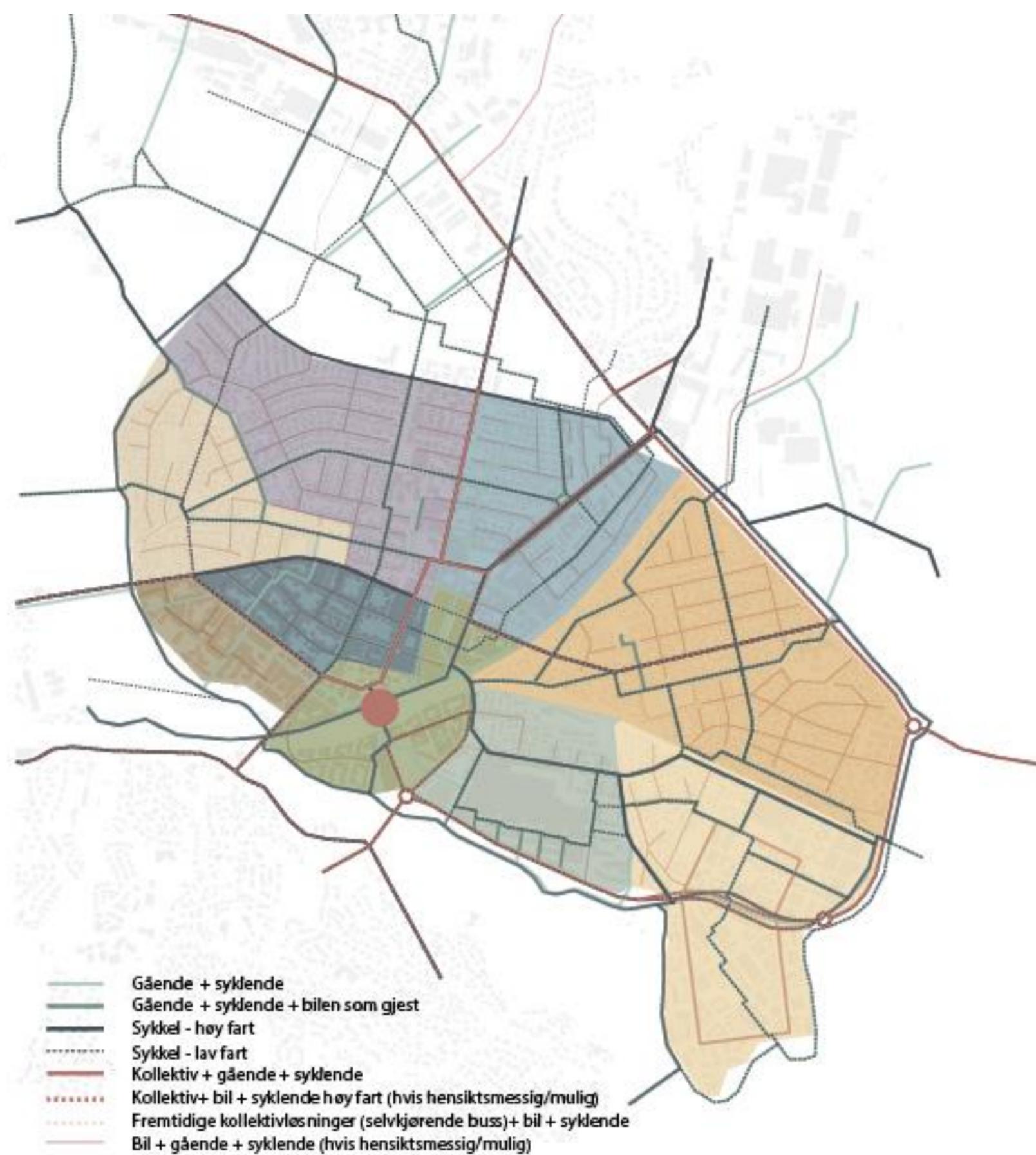


*Figur som viser aktiviteter i den grønne ringen

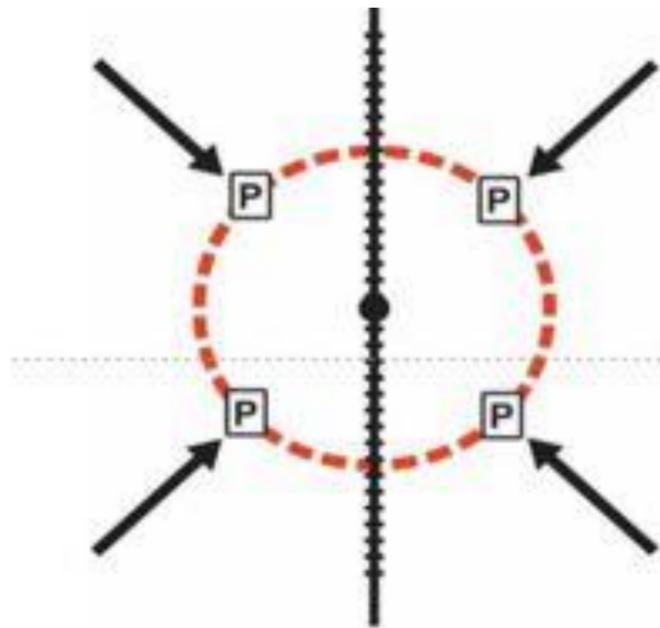
Visjon: Mobilitetsby

Konsept 4: Grønn mobilitet

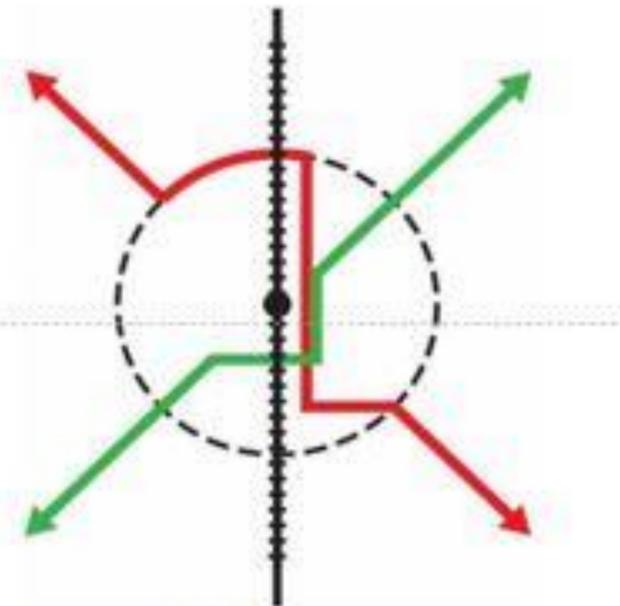
Fra bilbasert til fotgjenger, sykkel-
og kollektivbasert



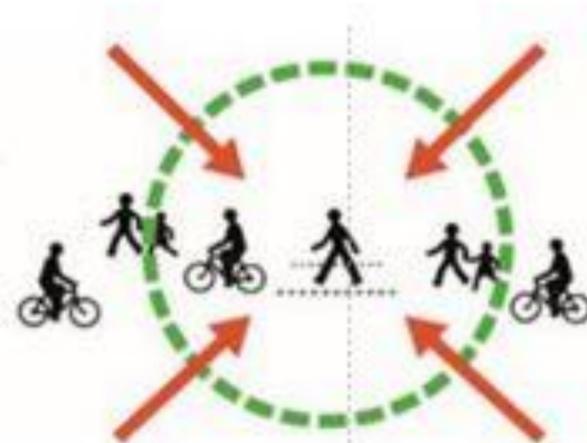
Mobilitet



Bilparkering og varelevering i randsonen av sentrum.



Gode kollektivknutepunkt med rask framføring av busser gjennom sentrum.

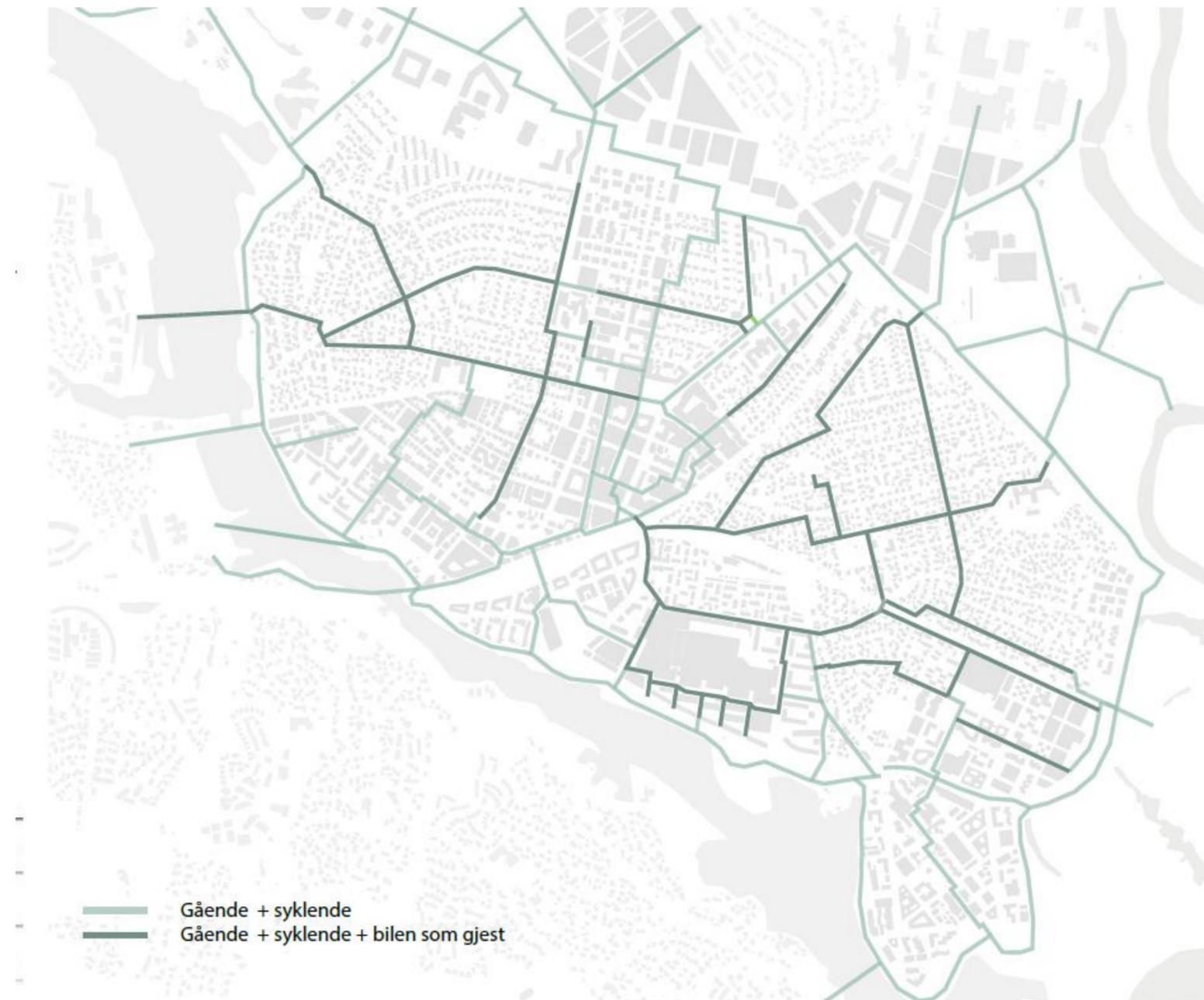


Finmasket nett for gående og syklende.

Mobilitet



Tilgang til byen for privatbiler med offentlige og private parkerings muligheter



Bydels- prosjekter Sentrums- kjernen

Kirkeparken

Kirkeparken har fått nytt liv gjennom transformasjon av gatene mot sør og vest, samt noe utvidelse i vest som har blitt en del av parken. Kirkeparken har dermed fått grønn forbindelse til Lillestrøm videregående skole og tilhørende grøntarealer, samt grønn forbindelse til Vollaparken og Stortorget. Barnehagen og dens utearealer vest for kirkeparken henger sammen med parken.

Parkalléen

Parkalléen er transformert til gatetun, en grønn forbindelse på tvers av byen. Gata gir en god gang- og sykkelforbindelse til Nibelva, fra Volla skole, Stortorget og videre til Alexander Kiellands gates nye promenade. Disse rutene tar turgåere, syklist og skolebarn på en trygg måte fra Nibelva til Åråsen og videre til Leira.

Kirkekvartalene

Enkeltboliger i området er bevart pga. at disse representerer en vesentlig del av Lillestrøms karakter og identitet, og er et viktig bidrag til at byen forblir attraktiv for eksisterende og nye innbyggere. De tre kvartalene er ellers transformert til urban bebyggelse som forholder seg til lav villabebyggelse i vest og Kirkeparken i øst. Disse kvartalene skaper en god overgang til sentrumskjernen ved sin tette og lave bebyggelse som sikrer gode solforhold til boligene og parken.

Kulturkvarteret

Her finnes hovedvekten av byens kulturelle tilbud i et stort flytende byrom i forbindelse med stasjonen. Dette området favner også bussterminaltomta som er transformert til gateterminal og paviljongbygg. Gatene i området er veldefinerte med aktive førsteetasjer. Området holdes i størst mulig omfang fri for privatbilisme, mens busser har god fremkommelighet over jernbanetorget. Et blandet byrområde som bygger videre på det historiske sentrum. Shopping, små plasser, kaféer, butikker, kulturtilbud og stasjonen. I kulturkvarteret, fremstår bygningene som paviljonger på et samlet bygulv.

Lillestrømhuset

Dette bygget har fått et revitalisert eksteriør samt nytt innhold og rommer aktive byfunksjoner.

Paviljongbygninger

Blandet utvikling av flere paviljongbygg for kultur, næring, transport, kontor, bibliotek og andre funksjoner som måtte passe inn i en knutepunktsutvikling. Lav høyde for solforhold.

Stasjonsområde syd

Det primære byrommet i på sørvestsiden av stasjonen er stasjonsplassen og de tre fingre som forbinder plassen med Sentrum Vest, varemessalooen og elveparken.

Helsekvarteret

Utvidelse av helsebyggets funksjoner i tilbygg og nye bygg med helserelatert næring og tjenester. Bebyggelse langs Brogata gir en urban gate og adgang til byen. En mer aktiv fasade ut mot nord vil koble bygget på byen ellers. En bedre kobling mot Rådhusparken i sørvest er en kvalitet.

Kanalparken

Park som er bindeledd mellom den urbane sentrumskjernen og den grønne ringen rundt byen. Parken oppgraderes til høyere kvalitet med mer vegetasjon, benker og lekeapparater.

Grønne forbindelser

Et grønt nettverk forbinder nabolaget på kryss og tvers og gir trygge forbindelser til Elveparken.

Dampsagveien

Denne veien stenges for gjennomkjøring og blir en roligere gate enn i dag.

Storgata-torgene

De små urbane torgene og sidegatene blant den nye bebyggelsen langs Storgata er koblet sammen ved utbedringer av fortau, bygulv, beplantning, sykkelparkering, belysning, gatemobler, bussholdeplass og gangfelt. Små butikker, barer og kaféer oppfordres til å lokalisere seg på torgene og bidra til å stimulere gatelivet i disse byrommene.

Jernbaneplassen nord

Denne plassen oppgraderes med nytt bygulv, beplantning, og mange nye sittemuligheter. Biler og taxier flyttes til annet sted slik at denne plassen først og fremst er for gående.

Sentrumskjernen

Stortorget botaniske hage

Stortorget er Lillestrøms nye frodige bypark eller botaniske hage med et rikt biologisk mangfold. En del av parken har integrert lekelandskap for større barn og ungdom. Stortorget er også tilholdssted for større arrangementer deler av året, slik som byfest og 17.mai-arrangement.

Torget

Torget er rehabilitert som byens hoved shoppingdestinasjon og et attraktivt sted for opphold med kaféer, restauranter og mulighet for trygge lek og aktivitet for mindre barn. Lekeplass for mindre barn er opparbeidet. Rampe er fjernet og trær er plantet her.

Kvartal 8

Et nytt kvartal med publikumsfunksjoner på bakkeplan og med innganger både fra Torvet, Storgata, Solheimgata og Voldgata. Kvartal 8 med sine "indre gater" kobler flere byrom sammen; Torvet er koblet diagonalt med Jernbanegata via kvartal 8 og videre til de nye bydelene i Sentrum Øst og Nesa. Gågata og Torvet er koblet bedre sammen via kvartal 8.

Solheims plass og jernbaneundergangen

En betydelig reduksjon av privatbilisme i Jernbanegata mellom Stilverksveien og Solheimgata, muliggjør opprettelse av Solheims plass; et "shared space" med særvidnte sittegrupper tilknyttet nye hoteller ved Meierikvartalet og Kvartal 8.

Park

Jonas Lies gate/Solheimgata stenges for all trafikk og transformeres til en ny klimatilpasset bypark mellom Lillestrøm stasjon og Meierikvartalet.

Transformasjonsområde i Stillverksveien

Langs sørvestsiden av jernbanen foreslås en vegg av næringsbygg som vil ha stor synlighet og samtidig håndterer de primære støtutfordringene. Bak ryggen av næring terrasserer boliger seg ned mot de offentlige rom. Langsmed gata og i relasjon til de nye lommeparkene plasseres publikumsorienterte funksjoner.

Stasjonsområde lommeparker

Små lommer langs Dampsagveien og Stillverksveien skaper oppholdsriser i det daglige og gir rom for lokale aktiviteter.

Jernbanegata og nye torg

Jernbanegata er transformert til bygate med shared space/ fotgjengerovergang på gateplan og et stort nytt byrom med aktive fasader på alle byromnets vegger, inkludert Thon hotel, varemessaloo, studentboligene og Portalen.

Illustrasjonsplan for Lillestrøm -

- en
fremtidsvisjon
for byen



Omfattende medvirkningsopplegg



- Utstilling i gater og i sentrum
- Workshops med ulike grupper
- Filmer/digitale byvandring
- Internetundersøkelser
- Formell høring
- Seminar for politikerne
- Bruk av sosiale media

Ta en titt på: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/byutvikling-og-stedsutvikling/byutviklingsplan-for-Lillestrom-by/>

