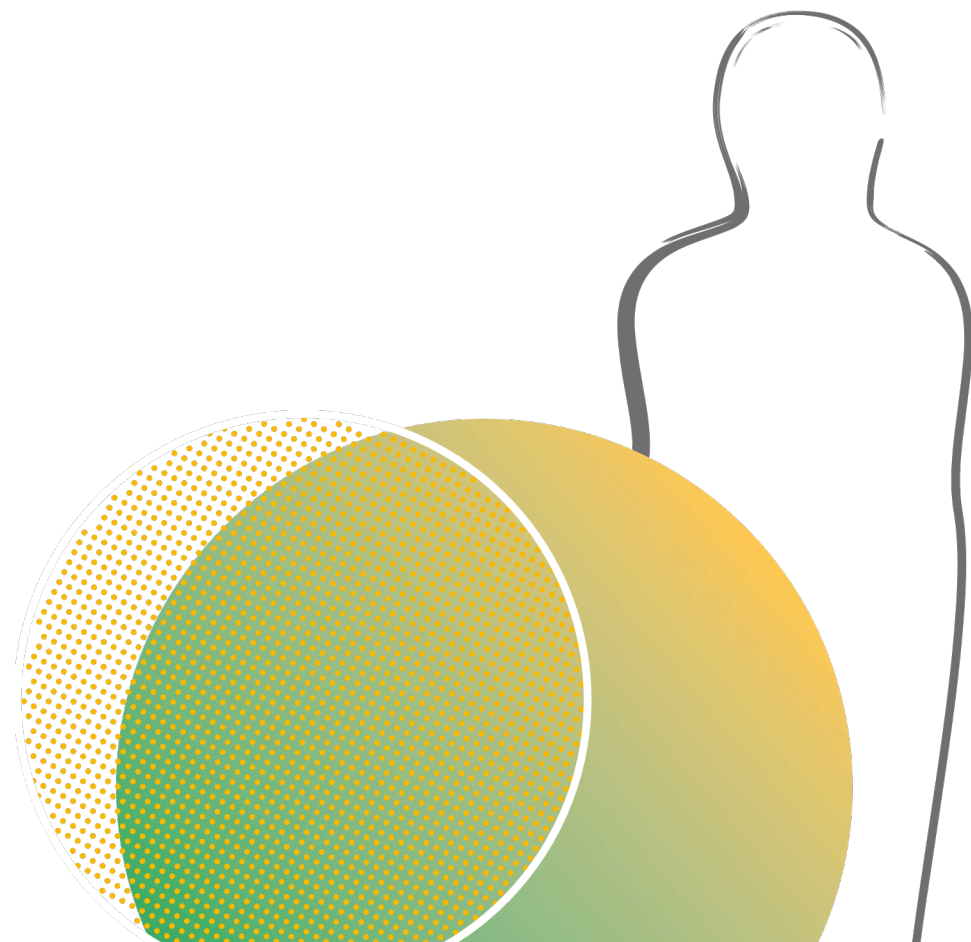


# Byutvikling 2023 – hva arbeider vi med?

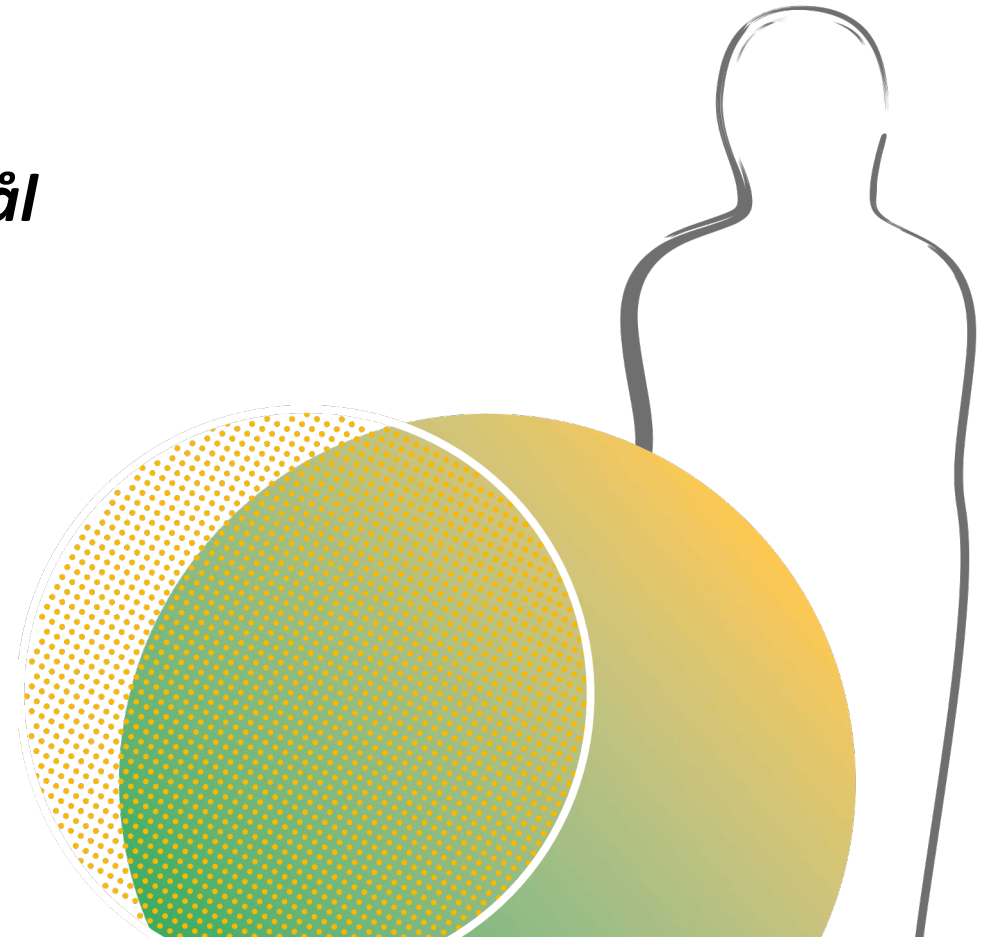
# Byutvikling 2023

- Status kommunedelplan for byutvikling
- Videre arbeid
- Veileder blågrønne strukturer



# KDP byutvikling - prinsipper

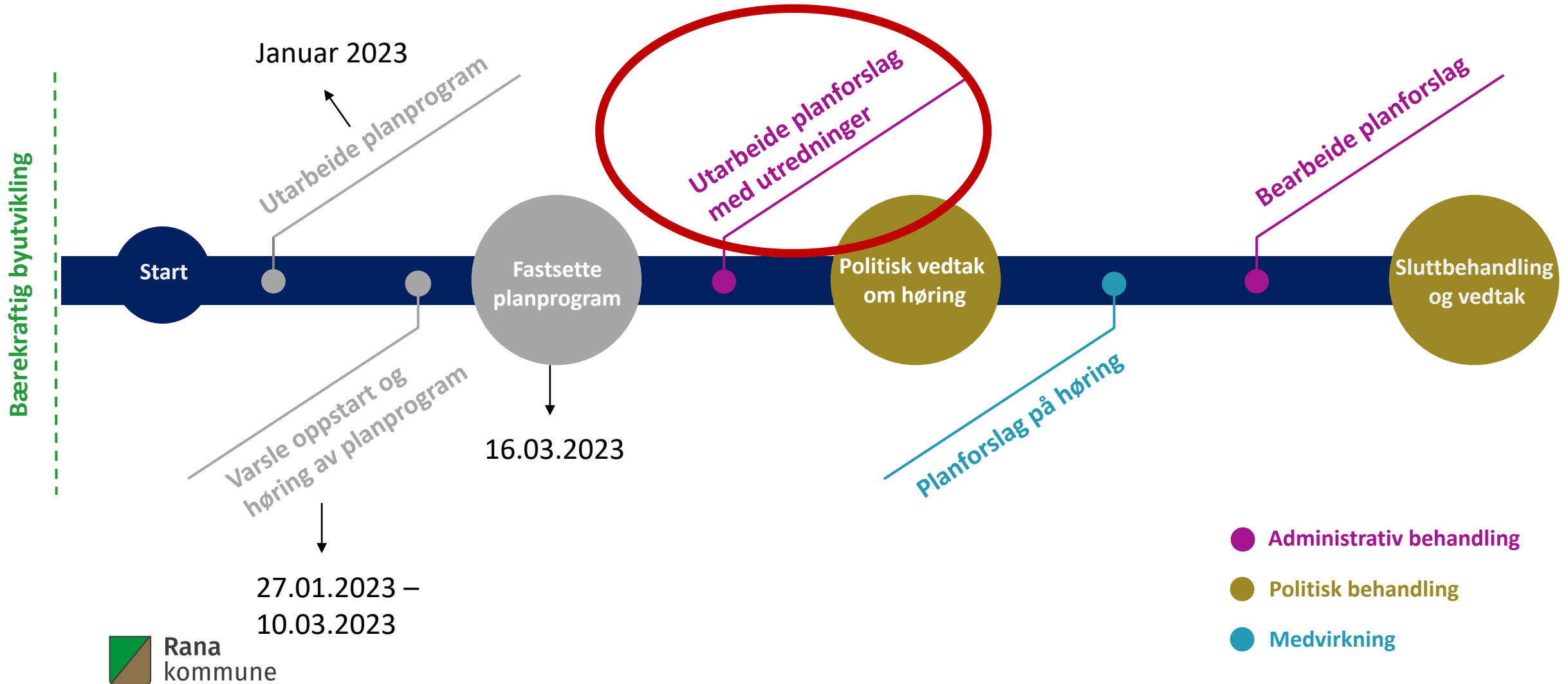
- *Utarbeide et klart rammeverk for hva som **langsiktig** skal vektlegges i byutviklingen*
- *Samordne og konkretisere **overordnede mål***
- *Skape **forutsigbarhet** for alle involverte*
- *Styre utvikling av natur- og kulturmiljø i riktig retning*



# Planavgrensning



# Status kommunedelplan for byutvikling 2023-2033



# Eksterne utredninger

- Utført: Mulighetsstudie av Havmannaksen
  - Paralleloppdrag: SLA og White Arkitekter

- Pågår: Utredning av byggehøyder

*«Utredningen skal gjennom volumstudier med tilhørende vind- og solanalyser vise hvor tett og høyt det kan bygges i ulike deler av sentrum uten at det går på bekostning av kvalitet i byrommene eller andre viktige byelementer»*

# Internt arbeid i kommunen

- Kartlegging og analyse av eksisterende situasjon
  - Stedsanalyse, Urban struktur, historie, kulturminner
  - **Veileder for blågrønne strukturer (publisert)**
- Lage retningslinjer og prinsipper for utforming
  - Flere veiledere: lys og fargebruk
  - Hvor fortette og hvor bevare? Hvordan utvikle gode byrom?
- Samarbeidsprosjekter
  - Felles utvikling av uteområder og byrom (offentlig/privat)
  - **Snarveiprojekt**



Veileder – blågrønne  
strukturer

og vern av eksisterende natur



# Ferdig kommunedelplan (Eksempler fra Lillestrøm)

## STED OG MENNESKER



### 3. Stedsidentitet

Et sted blir preget av sin historie og menneskene som bor der. Stedets identitet formes av dets egenart og særpreg. Dette særpreg består av så vel naturgitte og fysiske forhold som sosiokulturelle og historiske forhold. Det gjelder å ta vare på noe av stedets identitet og bringe det inn som elementer i en ny tid. Hvilken by leter ikke etter sin egen identitet? I dette kapitlet skal vi se nærmere på historien og hvordan denne har preget byen. Vi skal videre gjøre en analyse og beskrive noe av den virksomhet som skjer her. Til slutt i kapitlet leter vi etter Lillestrøms sjel!



#### 3.1 Lillestrøms historie

##### Fra Flisby til Kunnskapsby

En by er alltid i endring, den er ikke statisk. Her er det mennesker som bor, som arbeider og som besøker. Lillestrøms opprinnelse og historie preger hvordan byen er i dag både fysisk og samfunnsmessig. For å forstå hvorfor Lillestrøm er som det er i dag må man gå tilbake i tid. Historien er en viktig del av byens identitet.

Lillestrøm opplevde i løpet av få år på midten av 1800-tallet, nærmest en eksplosjon i økning av folketallet på grunn av industrialiseringen. I de kommende hundre årene var trelastindustri og jernbanen de dominerende faktorene i dagliglivet i byen.



I 1912 ble Norges første og en av verdens eldste flyplasser etablert på Kjeller. Forskningsmiljøene som oppstod i forbindelse med Kjeller flyplass utgjør et av landets største kompetansesentrum innen teknologi, forskning og innovasjon, spesielt innen energi, fornybar energi, teknologi og hydrogen.

##### Bondesamfunnet

På det stedet som senere skulle bli Lillestrøm var det noen få gårder og husmannsplasser, og bosetningen var relativt spredt. Området var ukultivert og svært få mennesker bosatte seg her. Grunnen var eid av de to

gårdene Kjeller og Sørum, og skillet mellom dem gikk omtrent der hvor Brandvoldgata går i dag. Området som er dagens bykjerne var beitemark, hvor kyr og hester gresset.

##### Jernbanen

Da Hovedbanen åpnet i 1854 ble stasjonen lagt til Lille Strøm gård som lå på Rælingssiden av Nitelva. Stasjonen ble flyttet over elva til Måsan på østsiden av elva rundt 1860. Navnet Lillestrøm fulgte med og hele den nye bebyggelsen fikk dette navnet. Omtrent på samme tid som stasjonen ble flyttet ble Kongsvingerbanen åpnet, og den nye stasjonen ble et viktig knutepunkt. Bøndene forsto at i kombinasjon med jernbanen ville flaten ved Nitelva egne seg ypperlig til sagbruksvirksomhet.

##### "Flisbyen"

Allerede på 1500-tallet ble de første sagbrukene langs Sagelva etablert. Området var ukultivert og svært få mennesker bosatte seg her. Da sagbruksprivilegiene opphørte i 1860 førte dette til at det i løpet av en kort tidsperiode ble bygget flere dampager langs Nitelva. Her lå de som perler på en snor. Behovet for arbeidskraft økte, og mange fant veien til Lillestrøm og ble sagbruksarbeidere. Arbeiderne begynte å bosette seg i området rundt sagbruket og dette ble begynnelsen til Lillestrøm. Industrien førte til tett bebyggelse, og gårder forsvant på grunn av utbyggingen. Tømmerfløting og sagbruk har en stor del av æren for at Lillestrøm vokste fram som et sentrum, derfor har byen kallenavnet "Flisbyen".

##### Industribyen

Grunnet den store sagbruksproduksjonen i Lillestrøm, vokste byen, hvor det i 1930 var ca. 7000 innbyggere. Nye industrier ble etablert, blant annet veveri, såpefabrikk, skifabrikk og meieri. På Kjeller dannet det seg et lite tettsted på grunn av Forsvarets virksomhet. Flyfabrikk ble etablert, og det ble drevet flyskole her. Institutt for Atomenergi (senere Institutt for energiteknikk) og Forsvarets Forskningsinstitutt ble også lagt her.



\*Hagebyen  
Lillestrøm stasjon  
Flisbyen

\*Hagebyen på Vigernes  
Storgata  
Varemess sin tomt





En by med grønne områder  
midt i byen og nærhet til  
naturen

### 1.3 Blågrønn by

#### Visjon: En by med blågrønne områder midt i byen og nærhet til naturen

I 2060 er Lillestrøm en naturrik by der stedets lokale naturelementer dyrkes frem med en tydelig lokal identitet. En attraktiv by med blågrønne og frodige områder midt i byen og rundt byen der hvor folk ønsker å oppholde seg og får en berikelse av det å bo i by. Byen er en del av et økologisk system, som er motstandsdyktig mot fremtidige endringer og gir en rik biodiversitet og opplevelsesverdi med planter, insekter, dyr og vann. Grønne gater og byrom binder sammen bydeler og viktige destinasjoner i byen og gjør gange og sykkel til et naturlig førstevalg når man skal bevege seg mellom disse. Vannelementer er også integrert i disse områdene. Også naturområdene rundt byen kobles sammen og med sentrum på denne måten. Aktiviteter og grønn beplantning i viktige gater og byrom gir spennende opplevelser når menneskene beveger seg fra a til b. Lillestrøm består av et urbant og blågrønt landskap.

Byen Lillestrøm har bygget videre på sin nærhet til store grønne områder langs elva og hagebyen som tar imot mye av regnvannet i byen. Lillestrøm er en klimavennlig by. Tidligere var det lite grønt å se i sentrum, og tilgangen til de blågrønne områdene var begrenset. I 2060 er Lillestrøm blitt en grønnere by ved oppgradering av eksisterende parker og byrom, byen har blitt åpnet opp mot elva med tydelige grønne akser ut fra sentrumskjernen og en grønn ring med sammenhengende grønnstruktur rundt byen. Et grønt belte strekker seg fra Sogna naturvernomsråde i vest til Sørum fritidsgård i øst og binder Nitelva og Leira-vassdraget sammen.

#### Grønne ferdssårer

Trygge, attraktive og grønne ferdssårer gjennom byen og ut til omkringliggende naturområder har bidratt til å øke andelen gående og syklende i Lillestrøm. Vi kaller disse samfunnsakser. Å ha prioritert grønne akser for gående og syklende i alle utviklingsprosjekter frem til 2060 har gjort Lillestrøm kjent som blågrønn by, gåbyen og landets ledende sykkelby. I 2060 gjør mesteparten av befolkningen sine daglige gjøremål med gange eller sykkel, hvor

veien til destinasjonen også er en del av opplevelsen. For så vel som at grøntområder, parker, torg, byrom, vannelementer og områder for aktivitet og lek har bidratt til å øke attraktiviteten for bosetning, er det i dag langt flere som går eller sykler nettopp på grunn av disse kvalitetene. Vår erfaring har vært at opplevelser og inntrykk på veien fra a til b, gjør det mer sannsynlig at en velger å gå, fremfor å kjøre.

Å få opparbeidet grønne akser og grønne parker, med vann som synlig element, har vært og vil fortsatt være en prioritering i årene fremover, både som opplevelseskvalitet men også som en løsning på overvannsutfordringene i byen. Parkene har fått et løft og kvalitetsheving med at det er plantet mange nye bytrær og bygget regnbed synlig i dagen. Dette omfatter Stortorget, Torvet, Vollaparken, Kirkeparken, Rådhusparken og Sørumparken. Også det enkelte prosjekt bidrar til dette ved krav til planting av trær, klatreplanter og lignende. Blågrønn faktor benyttes aktivt i alle prosjekter og sikrer en sammenhengende blågrønn struktur i sentrum. Alle byggeprosjekter i byen har et fokus på etablering av vegetasjon og skal løse overvann. Utbyggere og kommunen samarbeider godt for å få dette til.

#### En flomutsatt by

Lillestrøm er en flomutsatt by. Flomvollen er forsterket og gitt et mer aktivt innhold med attraksjoner og utfluktsmuligheter. Flomvollen er del av den grønne ringen som gir naturopplevelser for byens innbyggere. Overvannskanaler som leder regnvann på terreng ut av byen gir berikende naturopplevelser ved skiftende vær.

#### Urbant landbruk og moderne nabolag

Urbant landbruk er en integrert del av nye boligområder i Lillestrøm. Dette gir mennesker som bor i byen glede ved å dyrke jorda og høste sin egen mat. Det gjør også byen grønnere. Urbant landbruk egner seg spesielt godt på tak der det er spesielt gode solforhold, men også i nye bydeler som sentrum vest, Måsan og Nesa der mange barnefamilier bor. Her dyrker man sin egen mat i felles hager på terreng.

I områder med harde flater eller i midlertidige områder som byggeområder, settes det ut plantekasser og områder og nabolag planlegges og tilrettelegger til parsell. Det bidrar ikke bare til et viktig grøntdrag, men også et møtested for mennesker. Urbant landbruk brukes dessuten som en mulighet for

opplæring og økt bevissthet om matproduksjon og har skapt artsmangfold. Arealstrategien til kommunen bidrar til at nullvekstmålet oppnås. Utbygging konsentreres i og rundt byen og i tettstedene og det bygges ikke på dyrkbar mark eller naturområder uten at man finner erstatningsareal.

Lillestrøm kan fortsatt kalles hagebyen, men også navnet blågrønn by er noe vi bærer stolt.



^ Nitelva sitt elvelandskap x 2  
Urbant jordbruk, The green house i Oslo, Element arkitekter

# Hva skjer videre?



- Kommunedelplanen for byutvikling påvirker:
  - Fremtidig rullering av **kommuneplanens arealdel**
  - **Reguleringsplaner**
  - ...

# Reguleringsplaner i planområdet



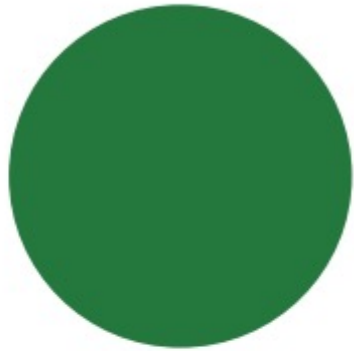
Fremtidig aktiv bruk av ...

- Områdereguleringer
- Utbyggingsavtaler
- Samarbeid offentlig/privat

... for en mer helhetlig utvikling

- Hvit = KDP byutvikling
- Oransje = vedtatte reguleringsplaner
- Rød = reguleringsplanforslag





# Veileder – blågrønne strukturer

og vern av eksisterende natur



# Hvorfor må vi ta hensyn til blågrønne strukturer?

- Klimaendringer
  - Fordrøyning av overvann, grunnforhold, naturfare
- Urban natur
  - Skaper trivsel og variasjon i landskapet, skjerner mot innsyn, begrensnng av støv
- Naturmangfold
  - Pollinering, sammenhengende grønnstruktur for spredning av dyre- og planteliv

Foto: Guro R. Hjerpbakk,  
Rana kommune

# Eksempler på bevaring av vegetasjon i nye prosjekter

## Nye Båsmo barneskole

Eksisterende trerekke er bevart

=

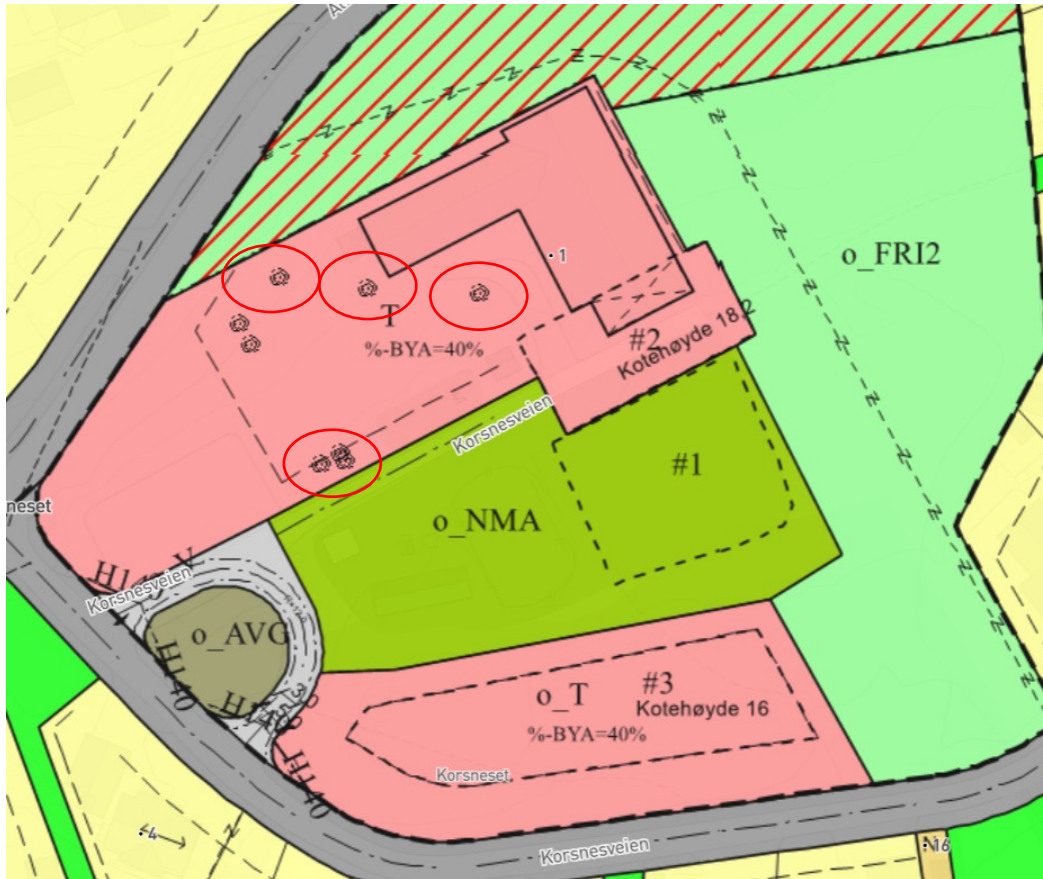
Allée langs skolebygningen

=

Skjerming for sol og innsyn, tilgang til grønnstruktur, insekter, fugler, mm.



# Eksempler på bevaring av vegetasjon i nye prosjekter



Tidligere Alteren skole.

Reguleringsplan fra 2022. Bjørketrær skal bevares. Juridiske punkter i plankartet.

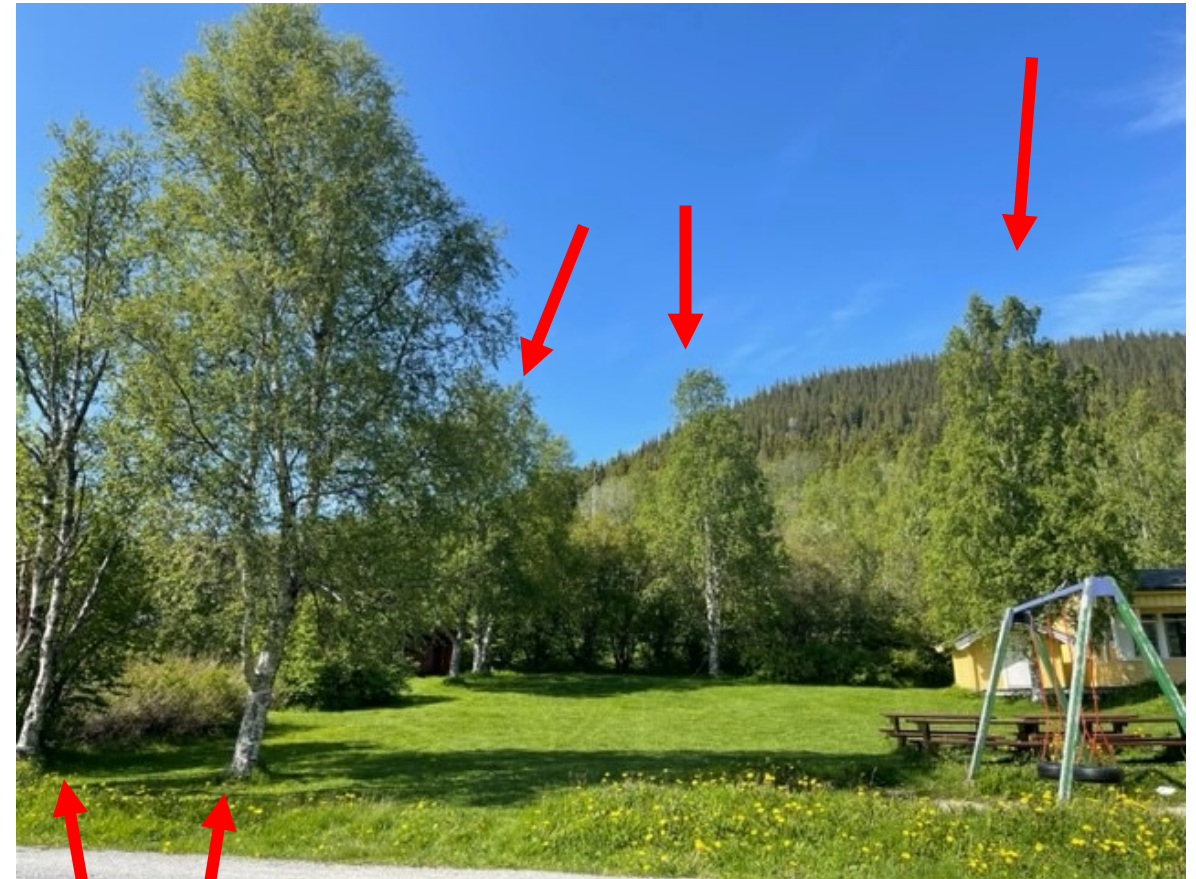


Foto: Guro R. Hjerpbakk,  
Rana kommune



# Noen tanker «å ta med hjem»:

- Et prosjekt består ikke bare av det som skjer på egen tomt
- God stedsutvikling krever at vi tenker på helheten
- Administrasjon, politikk, og forslagstillere må samarbeide

