VISJON VISPERUD

07.12.2020

ARKITEKTER

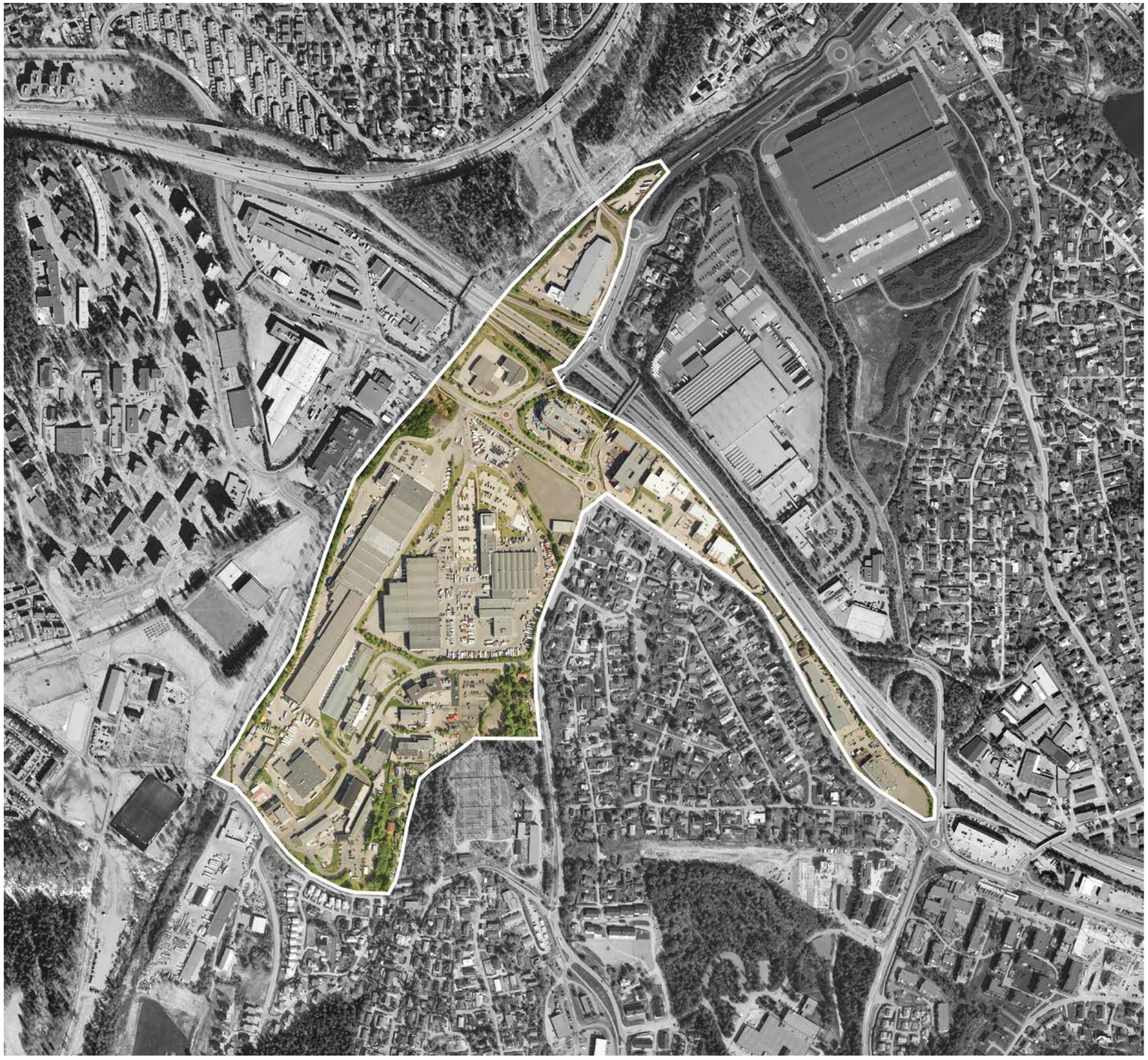
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visjon Visperud

- Regional og lokal kontekst
- Medvirkning
- Visjon
- Plangrep
- Veien videre



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

REGIONAL OG LOKAL KONTEKST

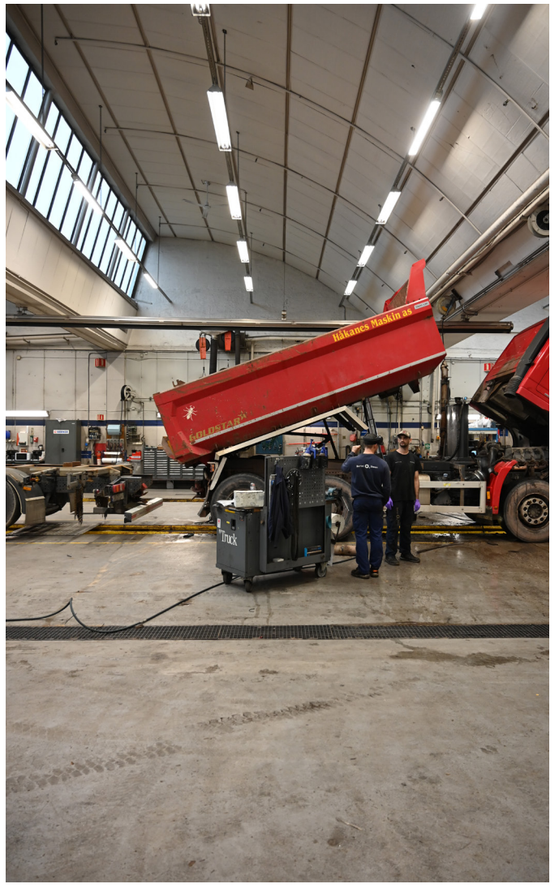
ARKITEKTER

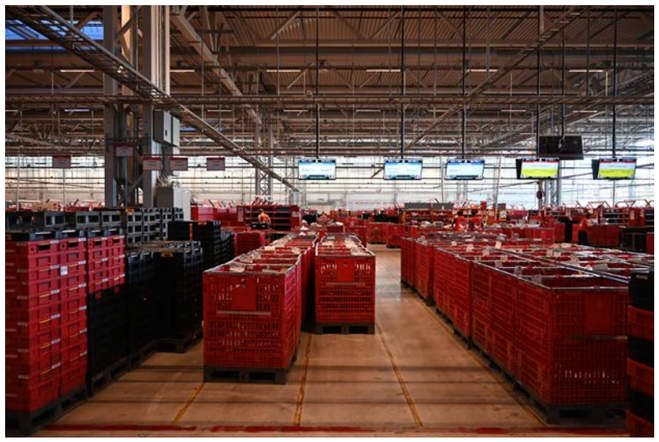
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud i dag





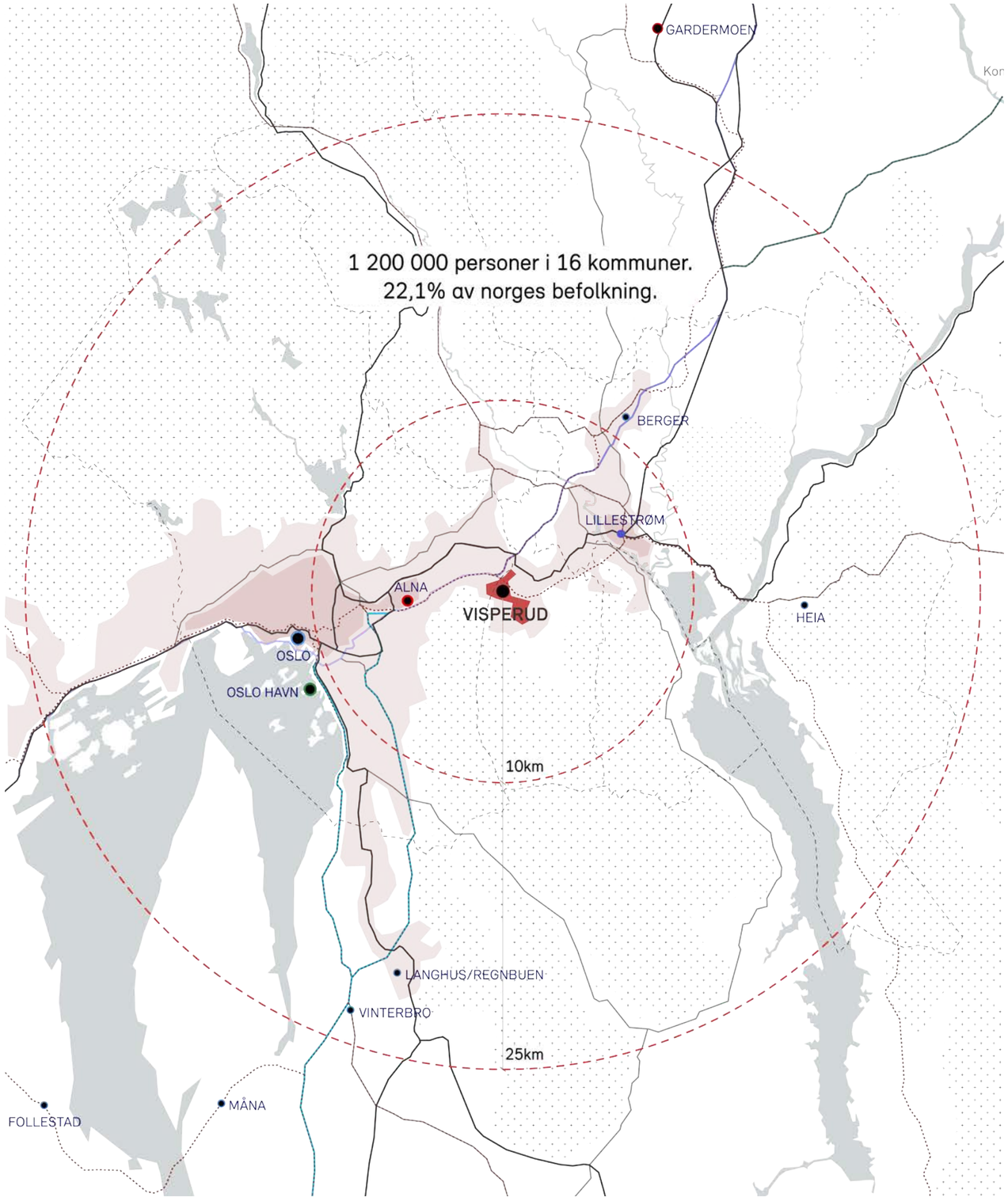
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud i Osloregionen



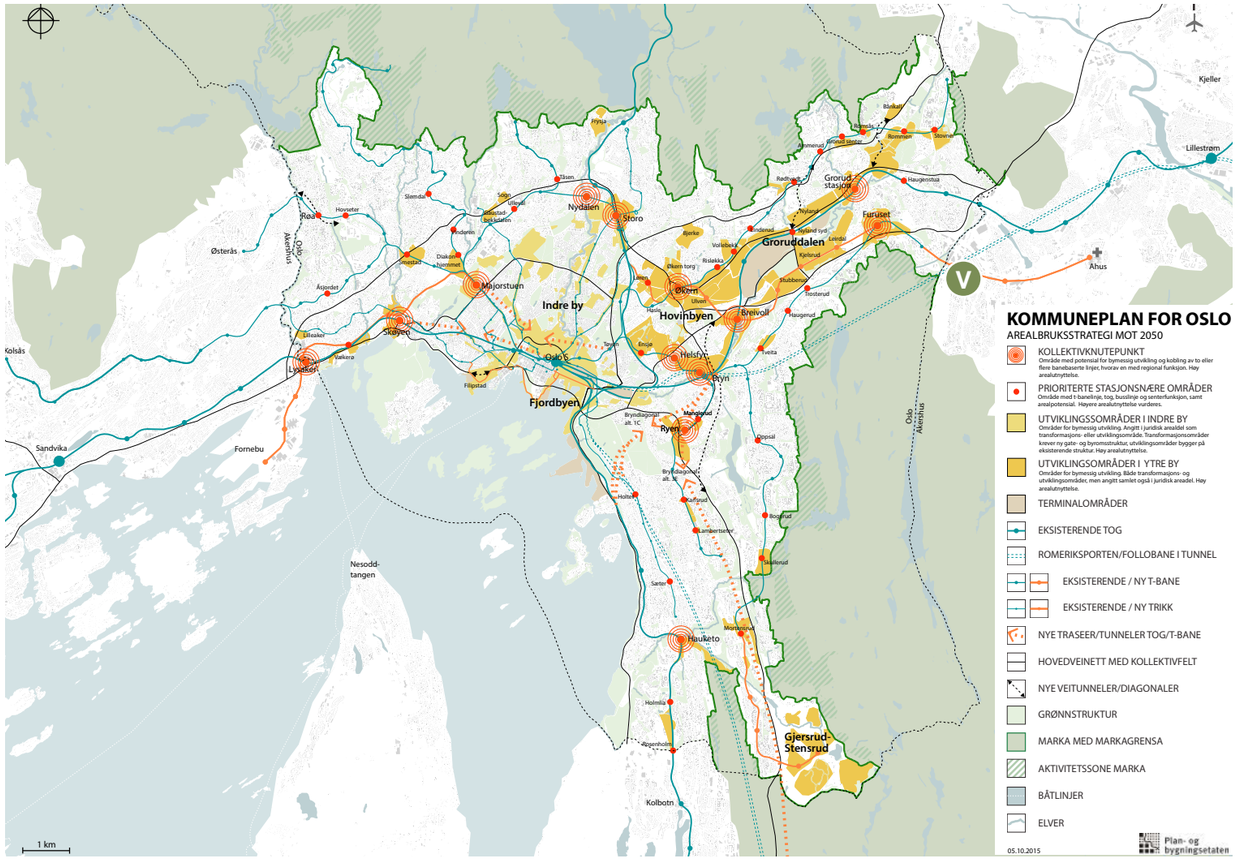
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

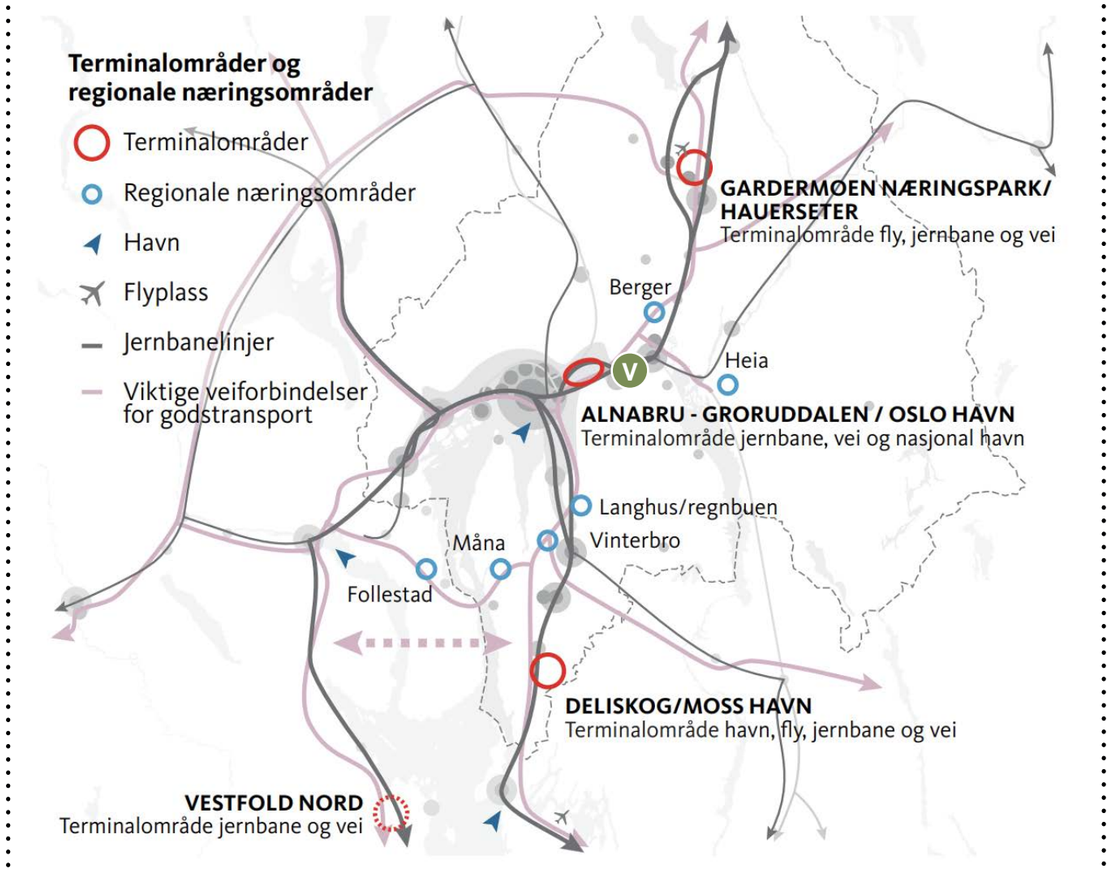
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud i Osloregionen



Kommuneplan for Oslo



Regional plan Oslo og Akershus

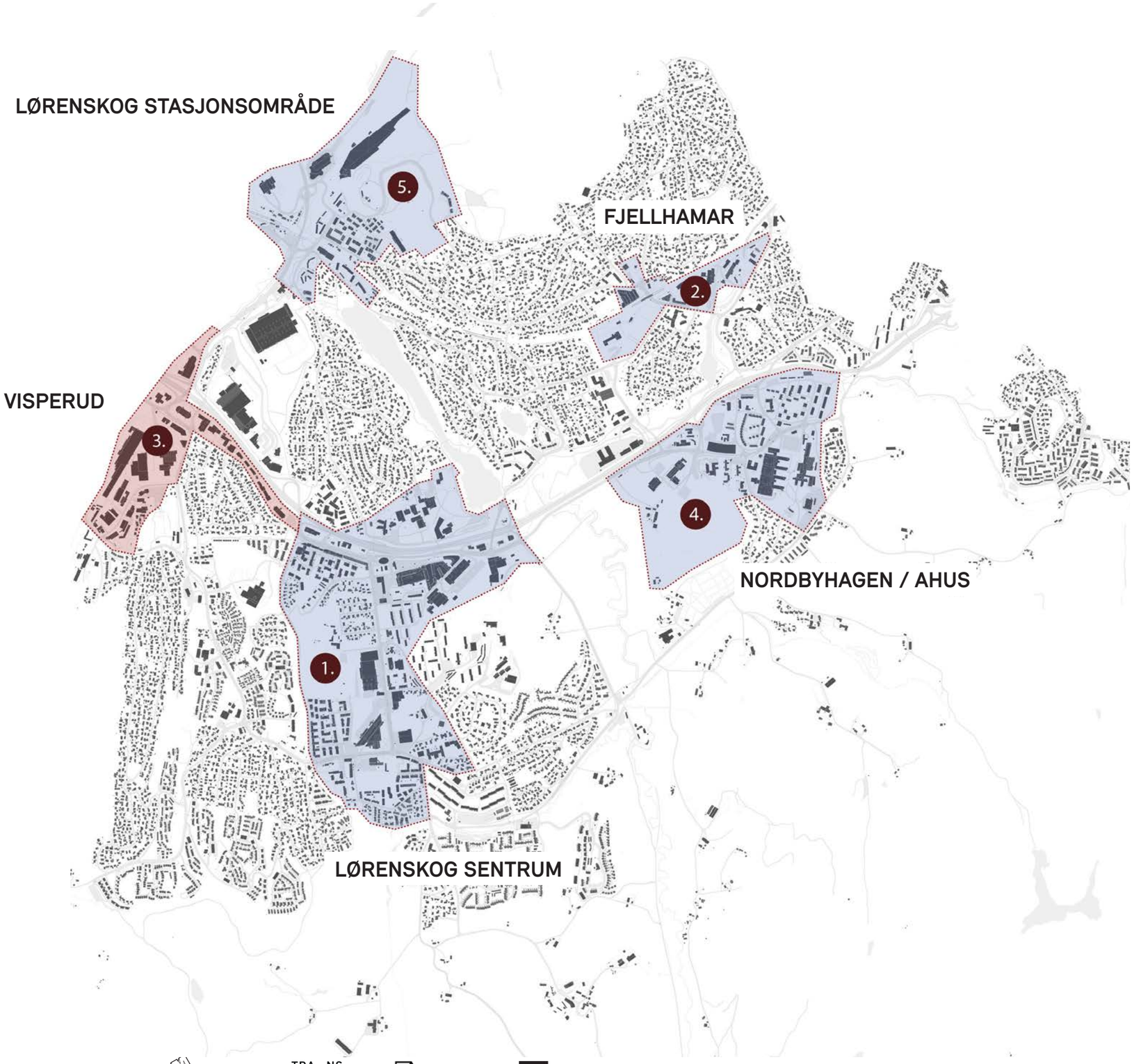
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Lørenskogs utviklingsområder



ARKITEKTER

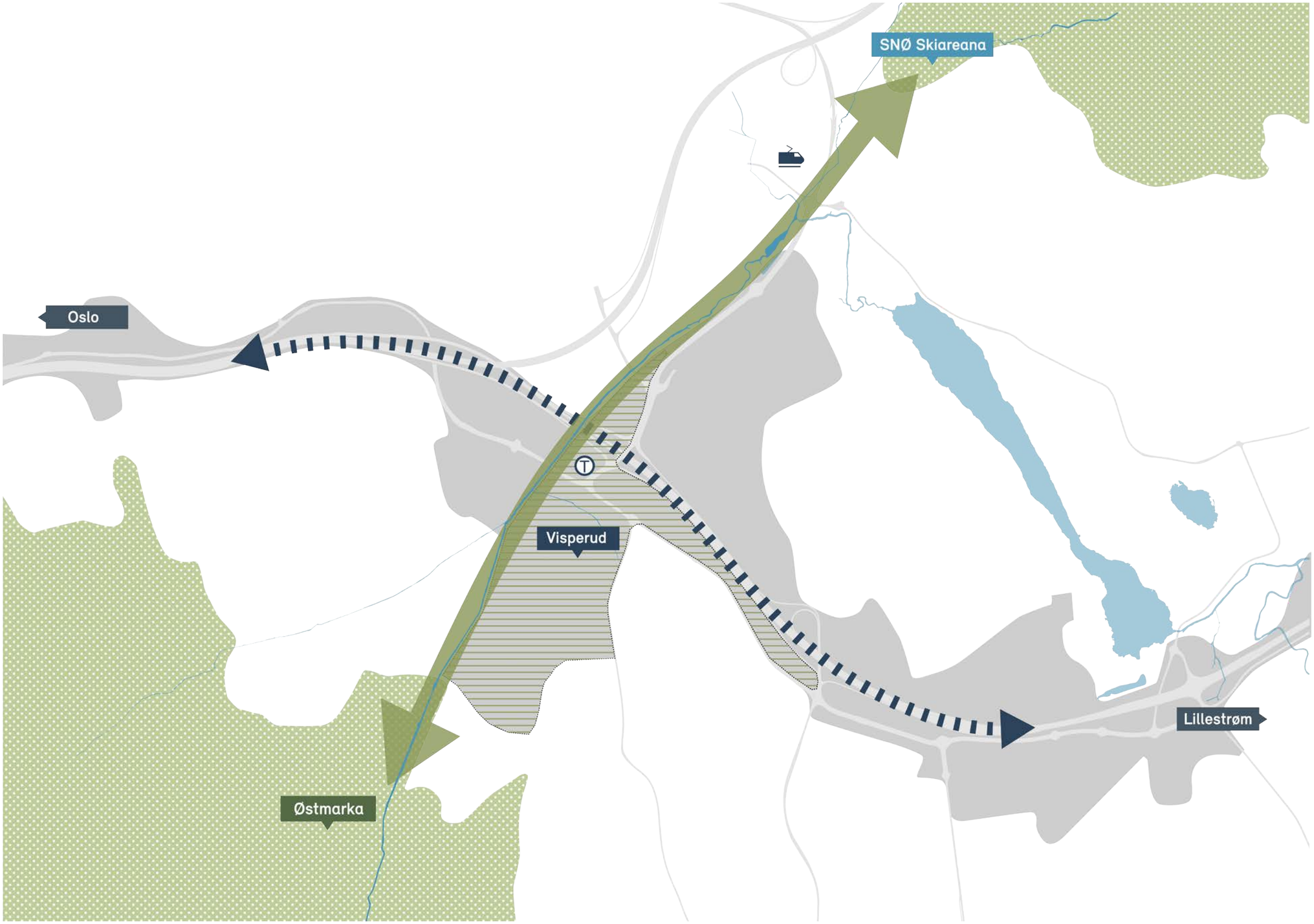
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Potensialet på Visperud?

Lokalt



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Nærings- og identitetsanalyse for Lørenskog

Identitetsmarkører

Attraktivt for næringslivet!

Høyere arbeidsplassvekst i enn forventet

Flest pendlere i landet!

Høy arbeidsmarkedsintegrasjon

Attraktivt bosted!

43% økning i folketallet siden 2000.

Negativ bransjeeffekt

Ugunstig bransjesammensetting har redusert arbeidsplassveksten med 0,3 %

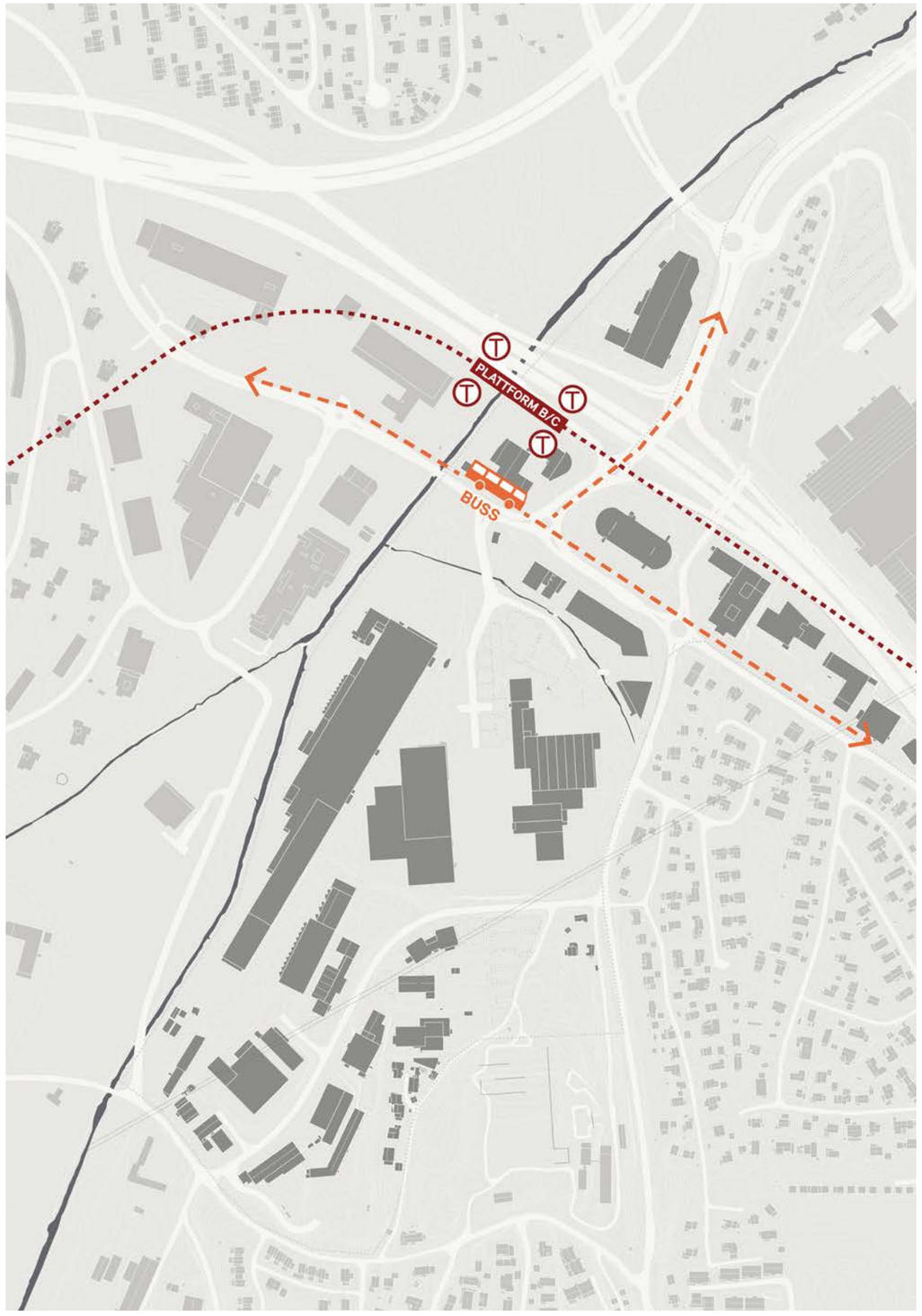
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud t-banestasjon



T-banetrasé

Inngang t-bane

Busstrasé

Busslommer

ARKITEKTER

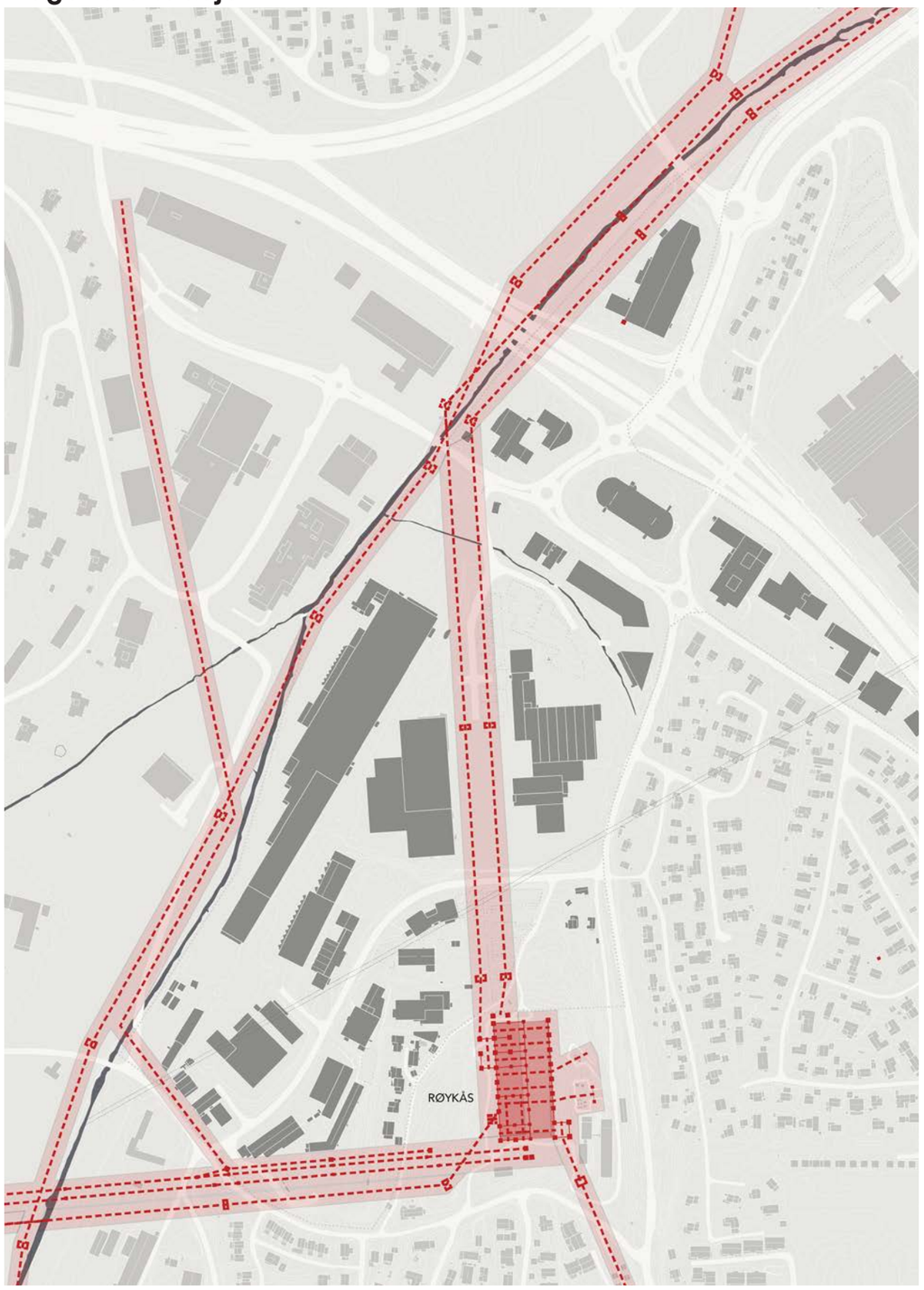
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

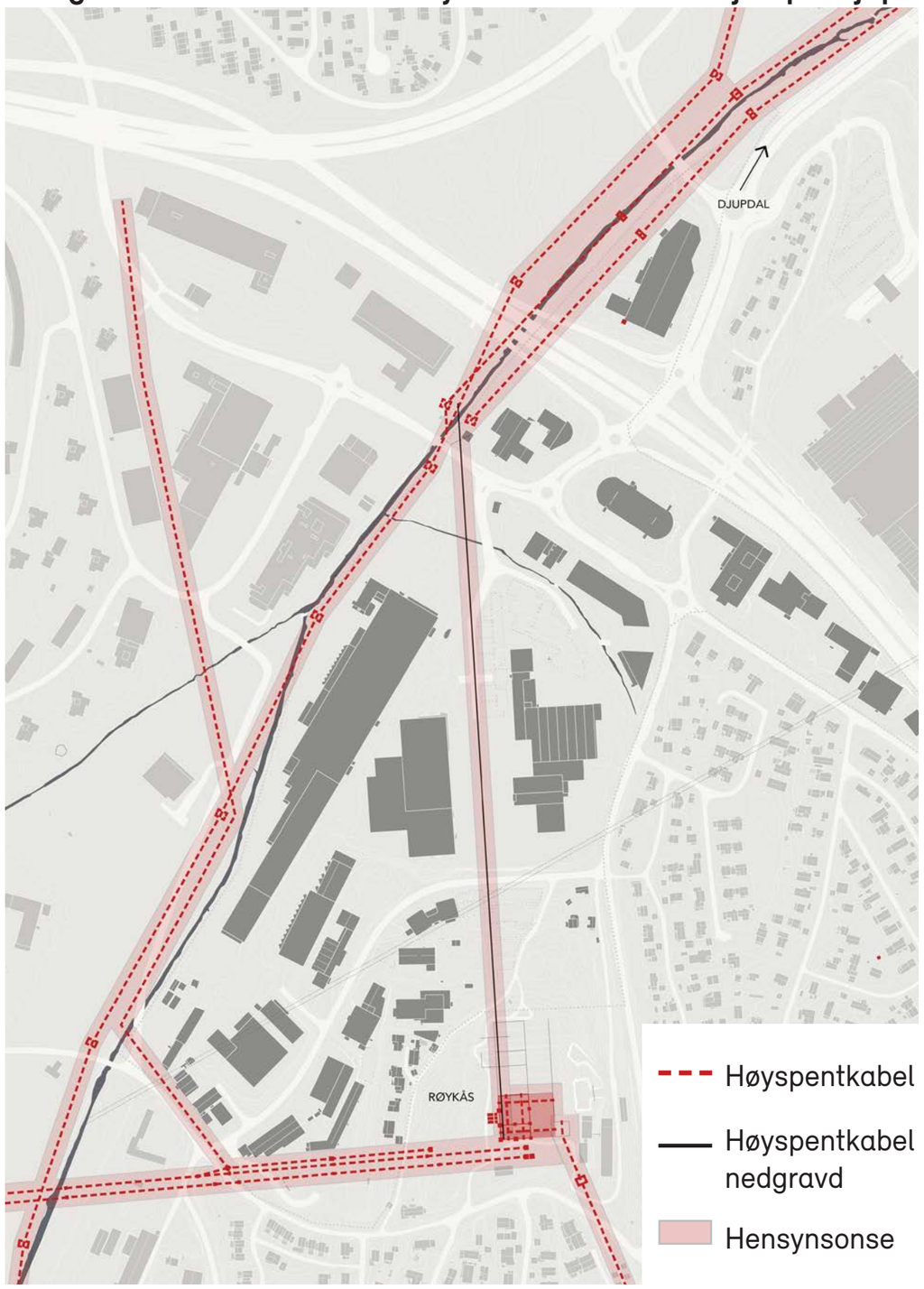
Lørenskog kommune

Røykås transformatorstasjon

Dagens situasjon



Mulig fremtidsscenario med ny transformatorstasjon på Djupdal



ARKITEKTER

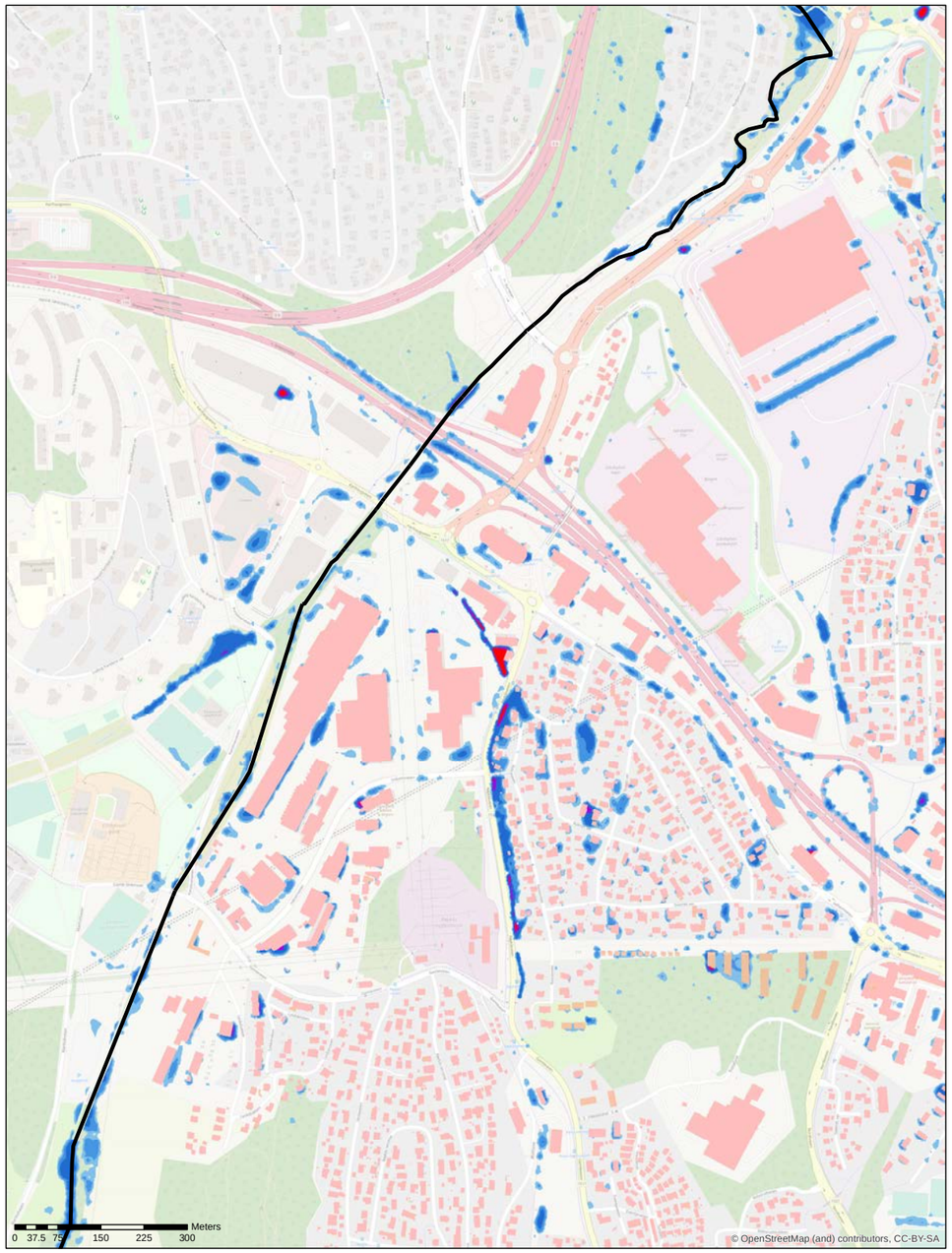
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Overvann

2-års regn med klimafaktor 1,5



VISPERUD 2-ÅRS REGN MED KF 1,5

Simulert 2-års regn med klimafaktor 1,5.
Regnhendelsen varer i 1 time.
Kartet viser største vanndybde i løpet av simulert regnhendelse.

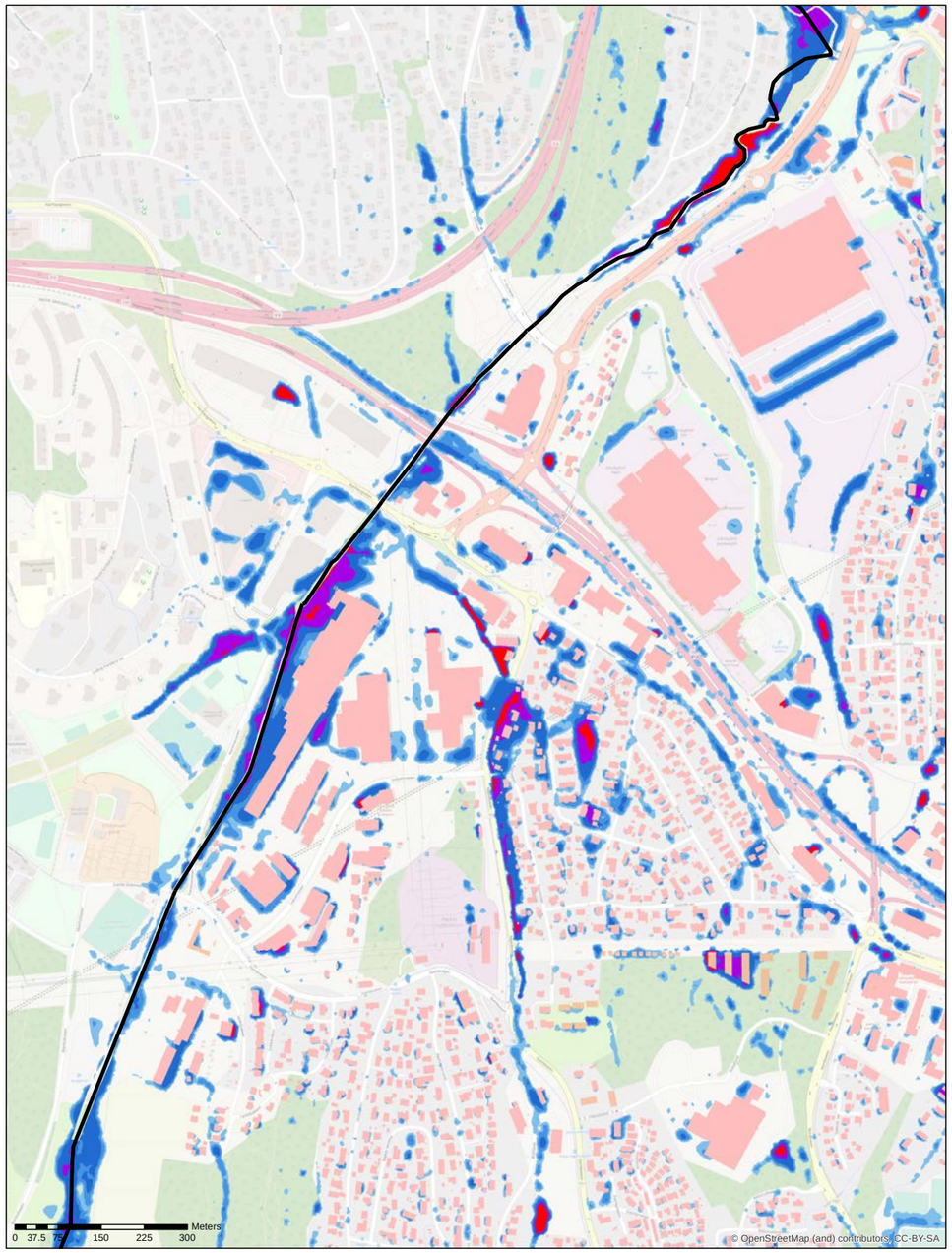
Vanndybde [m]
- <0.05
- 0.05 - 0.1
- 0.1-0.2
- 0.2 - 0.5
- 0.5 - 0.75
- >0.75

N W E S

dato: 26.10.2020
User Name: erlsku
Format: A3
Skala:1:6 000

Lørenskog kommune

20-års regn med klimafaktor 1,5



VISPERUD 20-ÅRS REGN MED KF 1,5

Simulert 20-års regn med klimafaktor 1,5.
Dette tilsvarer 200-års regn uten klimafaktor. Regnhendelsen varer i 1 time.
Kartet viser største vanndybde i løpet av simulert regnhendelse.

Vanndybde [m]
- <0.05
- 0.05 - 0.1
- 0.1-0.2
- 0.2 - 0.5
- 0.5 - 0.75
- >0.75

N W E S

dato: 26.10.2020
User Name: erlsku
Format: A3
Skala:1:6 000

Lørenskog kommune

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

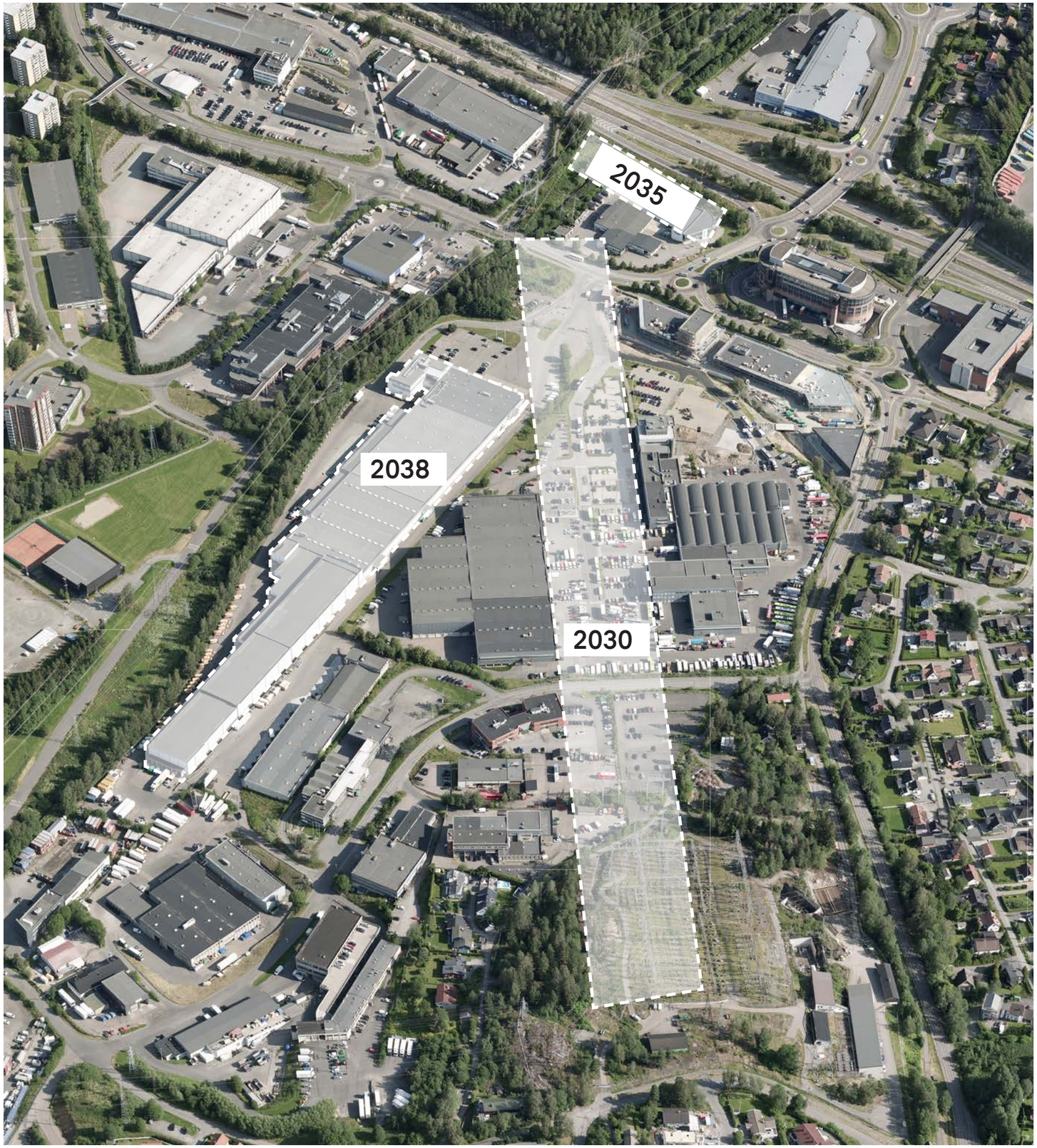
Visjon Visperud
Muligheter

- Strategisk meget sterk lokalisering med god tilgang på infrastruktur for mobilitetsrelatert næringsvirksomheter
- Deler av området kan bli attraktivt for boligutvikling
- Nærhet til pressområder i vekst
- Mulighet for ny lokal T-banestasjon
- Nærhet til marka og Ellingsrudelva
- Toneangivende etablerte næringsaktører med fokus på megatrender og utvikling av egen virksomhet
- En kommune som ønsker å tilrettelegge for utvikling av arbeidsintensive arbeidsplasser

ARKITEKTER
TRANSBORDER STUDIO
BYKON EIENDOMSINNOVASJON
Lørenskog kommune

Visjon Visperud
Utfordringer

- Området har mange og grunneiere med varierende interesser i en fremtidig utvikling av området
- Føringer i KP - åpner ikke for bolig
- Utvikling i tid - lange leiekontrakter binder opp sentrale delfelt
- Grunneiere har hovedfokus på eiendommen som suksesskritisk driftsmiddel for egen primærvirksomhet fremfor muligheter ved næringsutvikling (boligutvikling).
- Usikkerhet vdr. t-bane og trafo/høyspentlinjen
- Lang gå avstand til nærmeste T-bane i dag
- Lang planleggingshorisont



Utvikling over tid

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

MEDVIRKNING

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Lokale aktører

Kolonial er kjent for levering av dagligvarer, men er først og fremst et tech-selskap som selv har utviklet og eier systemene som brukes. Omsetningsveksten den seneste tiden har vært enorm, men Kolonial er fortsatt kun i starten av vekstreisen.

Elkjøps nye beliggenhet i Nydalen gjør det enklere å rekruttere nye medarbeidere. Det er for mange enklere å komme seg hit med t-bane, til fots eller på sykkel enn det er til Lørenskog.

Posten opplever nedgang i mengde brev, mens hjemlevering øker kraftig. Østlandsterminalen er blant verdens mest fremtidsrettede på post, og det anses som naturlig å videreutvikle denne og våre tjenester herfra videre i fremtiden.

Bilbransjen er i stor endring og det er en klar dreining fra salg mot tjenesteyting. Dette genererer et nytt arealbehov og et behov for å etablere nye plattformer og måter og møte kunden på. Bertel O. Steen har lansert flere satsninger på kundetilpassede produkter med mål om å styrke posisjonen i et marked som ønsker større fleksibilitet.

ARKITEKTER · TRANSBORDER STUDIO · BYKON EIENDOMSINNOVASJON · Lørenskog kommune

Medvirkningsworkshop

1. Visperud Logi-tech

2. Visperudheim

3. Campus Visperud

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Medvirkningsworkshop

"Savner et tydeligere tyngdepunkt ved T-banen!"

"Ellingsrudelva med grøntområder, forbindelser og overvannsløsninger bør vektlegges som strukturerende element."

Hvis man kunne fjerne en begrensing på Visperud trekker gruppene frem høyspentanleggene og deretter overvannsproblematikken.

"Visperud Logi-tech mest realistiske scenario. Et rent kontor campus-scenario virker mindre realistisk og kanskje vel ambisiøst- i konkurranse med eksempelvis Kjeller/Lillestrøm."

"Det bør vurderes innslag av bolig!"

"Trafikantgrupper må prioriteres. Hvordan unngå konflikter mellom kollektiv, varetransport og myke trafikanter."

"Det må ses på om noe av eksisterende bygningsmasse kan endres og gis ny bruk"

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

VISJON

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Høy etterspørsel

Kan Visperud bli Norges ledende næringsområde for framtidens logistikk?

Nettavisen Økonomi.

Nyheter Økonomi Sport Livsstil Meny

Varehandel

Nå kan norsk varehandel bli snudd fullstendig på hodet av Amazon

Om Amazon kommer til Norge, blir konkurransen skjerpet og norske aktører må snu retning om de skal klare å vinne kundene, tror eksperter.

Del

11.10.20 19:12 12.10.20 07:05

Nina Lorvik
Tips meg

Finansavisen

Nyheter

Mange logistikkbrukere vil flytte til nybygg

Over 60 prosent av de spurte vil flytte til nybygg ved neste flytting, viser DNB Næringsmeglings logistikkundersøkelse.

Næringseiendom

Kristin Vidhammer

– Hovedårsakene til dette er ikke bare den lave prisforskjellen mellom nye eksisterende bygg, men også at mange av aktørene ønsker bygg ...tt behov, som de mener er krevende å finne i markedet for ...sier Magnus Havikbotn Jacobsen, analytiker i DNB

– "ALLE" VIL HA LOGISTIKKEIENDOM

SKREVET AV MARIANNE JOHANNESSEN DATO: 24.JUN.2019

Troen på endrede forbruksmønstre gjør at mange nå rir samme hest mener senior analytiker Herman Ness.

I fjor ble logistikkeiendom omsatt for omtrent det dobbelte av den relative totalverdien til segmentet.

– Nå som vi nærmer oss slutten av andre kvartal har vi målt omløpshastigheten for logistikkeiendom til hele fem ganger den relative størrelsen. Det er altså en enorm etterspørsel, sier Ness, som kaller dette et motsvar til trendene vi ser innenfor handelseiendom.

Ness har vært ansvarlig for transaksjonsdelen av vår nyeste markedsrapport.

– Denne markedsrapporten har flere interessante temaer som tilfører ny innsikt for våre kunder, innleder Ness, som mener funnene i markedsrapporten for logistikkeiendom er særlig interessante.

Senior analytiker i Eiendomshuset Malling & Co, Herman Ness.

38 Finansavisen FREDAG 6. NOVEMBER 2020

LAGER OG LOGISTIKKUNDERSØKELSEN 2020

Aktører trenger 200.000 kvm. mer lagerareal i Stor-Oslo

Eksplosjon i netthandel fører til kraftig lagerpress

NÆRINGSEIENDOM: **Coronakrisen har gitt en skikkelig boost i netthandelen og nå mangler aktørene lagerplass.**

HÅKON LØYVEIT

DNB Næringsmegling utførte i oktober en undersøkelse blant de største aktørene i Stor-Oslo, som omfatter om et større lagerbehov.

Behovet er totalt på 200.000 kvadratmeter i Oslo og gjaldt ekstra netthandel blir trukket frem som den største enkeltfaktoren og tilbudet i markedet er for lite.

Det er store ...

periode i fjor og bidrar sterkt til omsetningsveksten og behovet for mer areal.

Kraftig økning

I gjennomsnitt forventer aktørene et arealbehov på ytterligere 16.000 kvadratmeter de neste fem årene, mens svarene i undersøkelsen varierer fra 2.000 til 50.000 kvadratmeter.

– Mange er godt rigget for ...

...figure at veksten eskalerer videre, sier Jacobsen.

Amazon

I slutten av oktober etablerte Amazon seg i Sverige hvor de nå har 15.000 kvadratmeter stort lager i Eskilstuna, utenfor Stockholm. Verdens største netthandelsnærmer seg stadig Norge.

– Spørsmålet er om, og når de kommer. Noen av aktørene ...

MER BEHOV: Analytiker Magnus H. Jacobsen i DNB Næringsmegling: ...at flere av dagens netthandelsaktører vil nå grensene tidlig i mate...

LAGER OG LOGISTIKKUNDERSØKELSEN 2020

- DNB Næringsmegling har for tredje året på rad utført en bedriftsundersøkelse i lager og logistikkmarkedet i Stor-Oslo. Utvalget bestod av 35 av de største bedriftene innenfor dette bransjen.
- Samlet representerer aktørene cirka 1,1 million kvadratmeter med lager i Stor-Oslo, men flere av de lagrene er eksternt nasjonale. Tomter er blant annet Ikeadal, lagerbehov, netthandel, ...mjø, og rik opptil covid 19.
- Deltagere i 2020: Posthuset, Elkjøp, Jokonial, ASKO, IKEA, XXL, Posten Bruktbil Dahl, Sierra NOOS, Energrip, ...

Finansavisen

Nyheter

Etterspørselsboom etter logistikkeiendom

De største aktørene i bransjen forventer å trenge 20 prosent mer lagerplass de neste fem årene.

SKYTER FART: De største aktørene i logistikksegmentet vil trenge enda flere kvadratmeter i...

Næringseiendom

Ludvig Guldberg

I lang tid var gamle og støvete varehus sett på som en lite attraktiv investering for eiendomsforvaltere, og segmentet ble nedprioritert til fordel for nærings- og boligbygg.

Siden den tid har verden endret seg drastisk, og etter at netthandel har tatt over store andeler av det vi kjenner som tradisjonell handel, har både etablering og etterspørsel etter logistikkeiendom økt kraftig.

Morten W. Høegh

Ole Gunnar Selvaag

foodora

Accountant med erfaring fra varehandel

Ø konomi- og regnskapsrå

Finance People

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

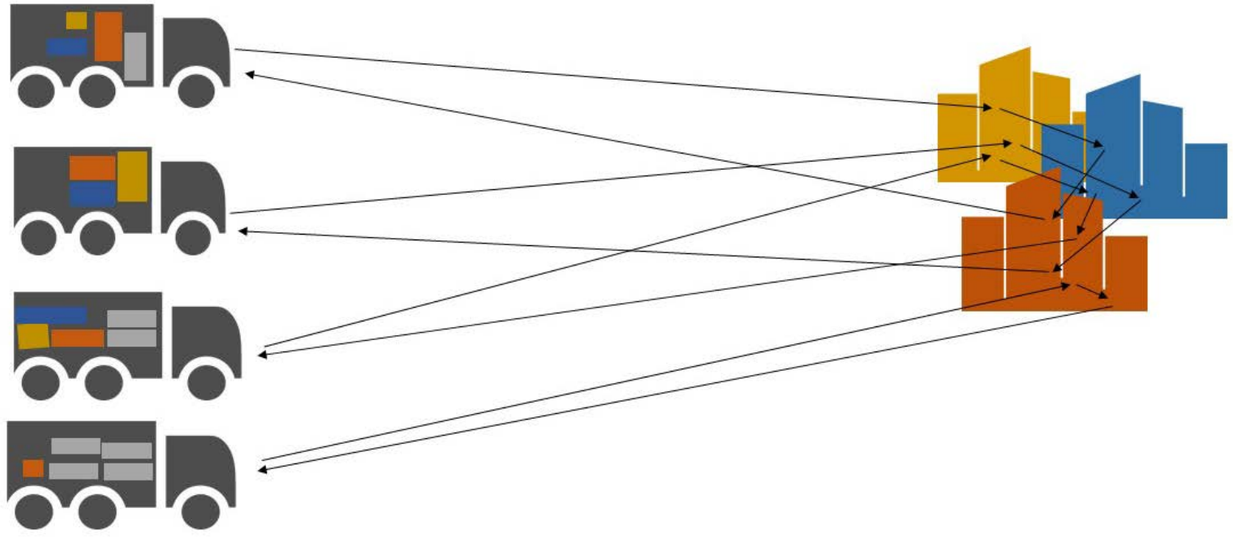
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

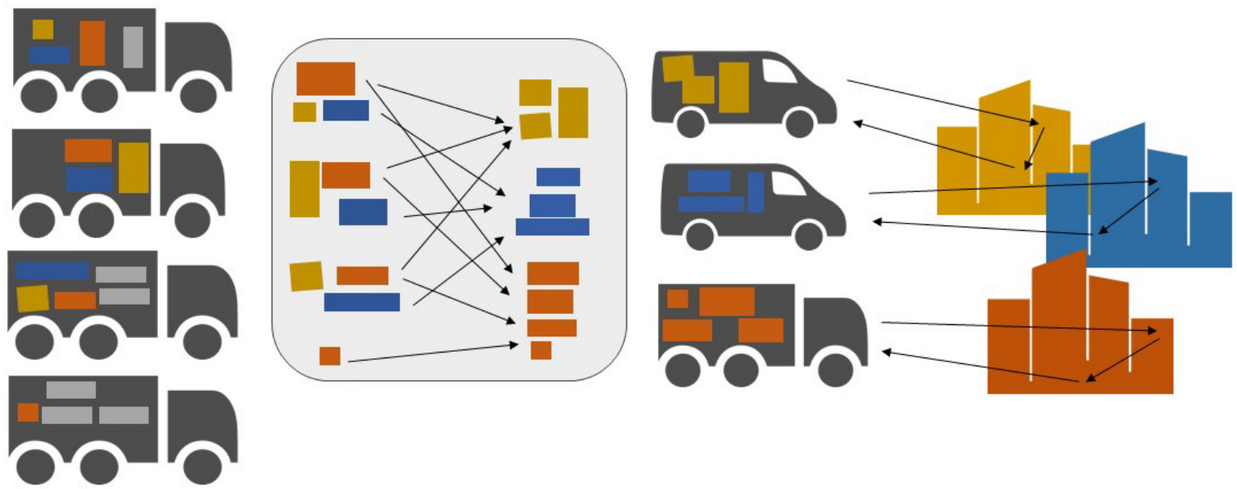
Bærekraftig varedistribusjon med samleterminaler

Samleterminaler kan bidra til betydelig reduksjon i antall kjøretøy som leverer varer i det enkelte byområde. Fordi samleterminaler sorterer og samler gods fra flere logistikkaktører på samme bil, blir det færre biler som kommer til de enkelte gatene.

Varedistribusjon uten samleterminal



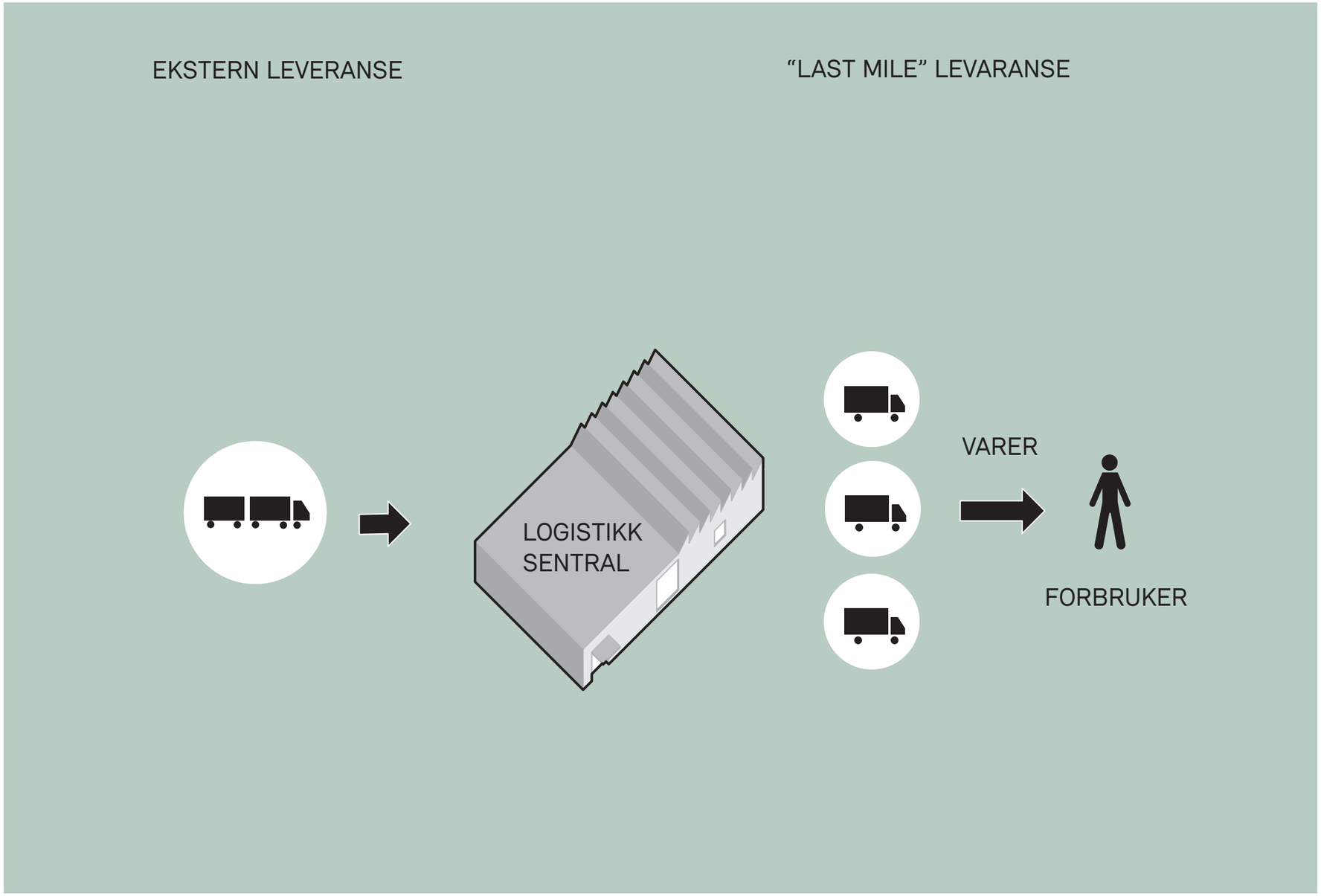
Varedistribusjon med samleterminal



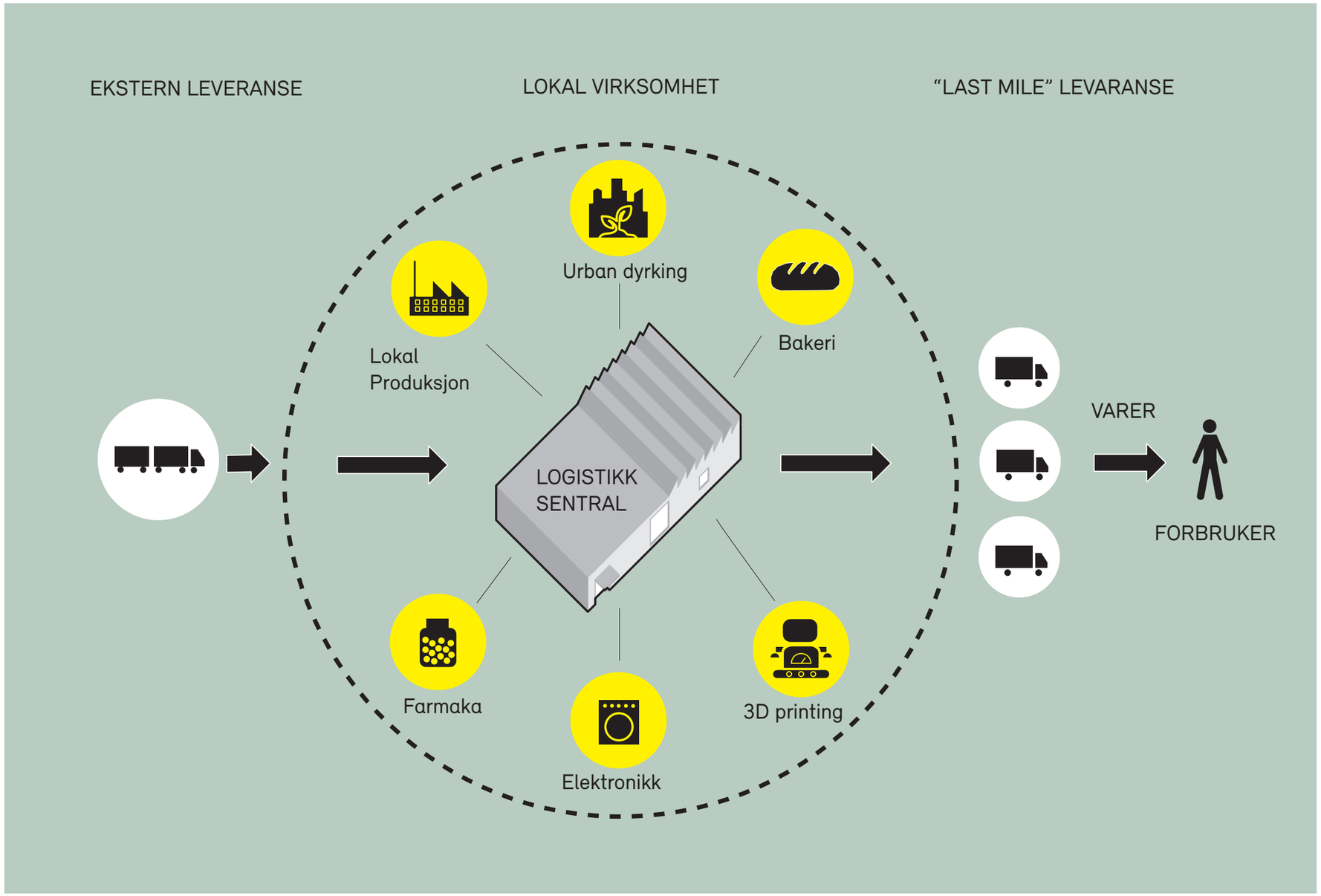
Utdrag fra TØIs veileder for kommuner
"Bærekraftig bylogistikk", mars 2020.

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Dagens logistikksentral



Bidrag til lokale arbeidsplasser



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

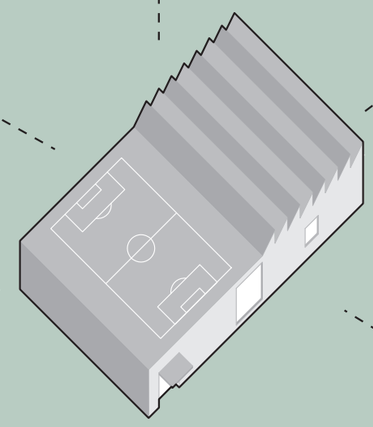
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Mobilitetstjenestens ringvirkninger i lokalmiljøet

Drivhusanleggene produserer lokalprodusert mat til dagligvareleverandøren og overskuddet selges lokalt. Det forskes på produktiviteten til drivhusanlegg i urbane strøk.

Promotering og informasjon om lokale produkter og produsenter. Bevisstgjøring rundt betydelsen av økologisk og kortreist mat.



Resirkulering av klær og kompostering av rester fra drivhusvirksomhet.

Med solceller på taket drives logi-tech sentrets flåte av distribusjonstransport. Overkuddselektrisitet mates til det lokale strømnettverket.

Bakeriet har et lokalutsalg med kafé. Dette kan kobles sammen med fleksible lokaler for kontor, co-working med møteplasser som kan drives av f.eks. "SPACES"

Grønne flater på bygningenes tak er både overvannsabsorbenter og rekreasjonsflater.

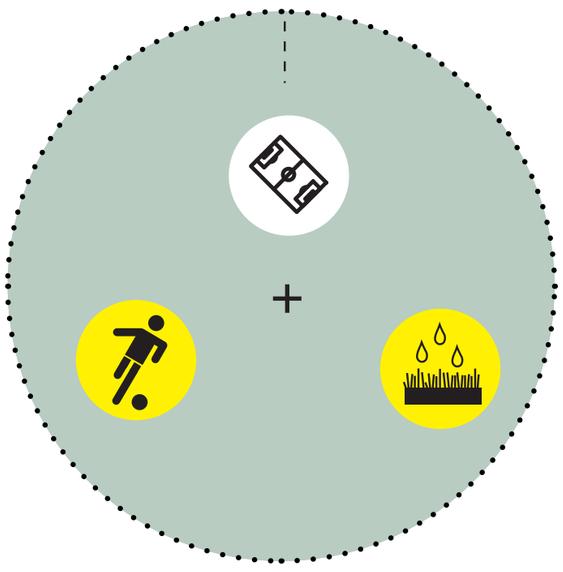
ARKITEKTER · TRANSBORDER STUDIO · BYKON EIENDOMSINNOVASJON · Lørenskog kommune

Referanser fra verden

Bruk av takflater

Fotball på tak.

Chapelle International, utkanten av Paris.
Aktiviteter på tak.

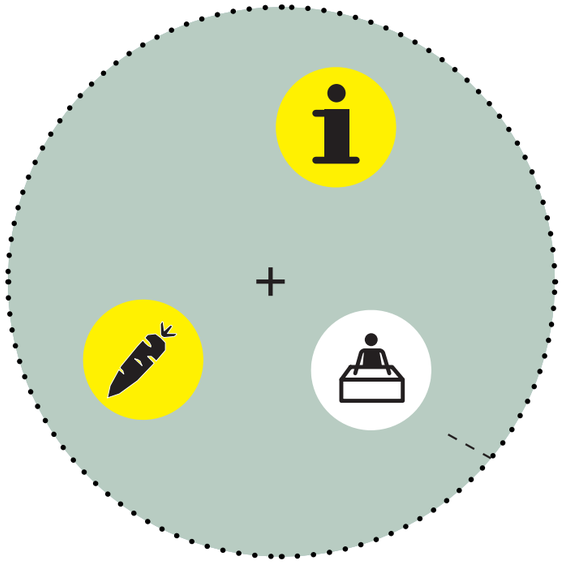


Urban matproduksjon og hydroponics, på tak av eksisterende bygg. Bigh, Brussel.

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Referanser fra verden

Distribusjon og formidling



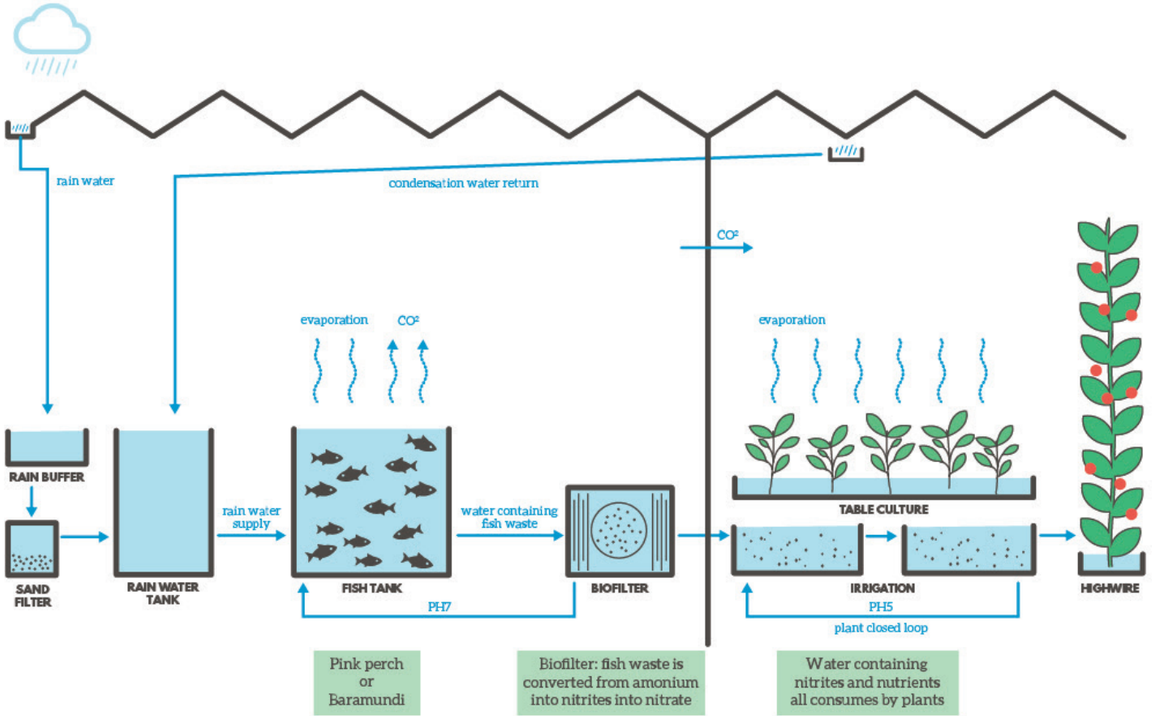
MiN Nantes Metropole - distribusjon og marked

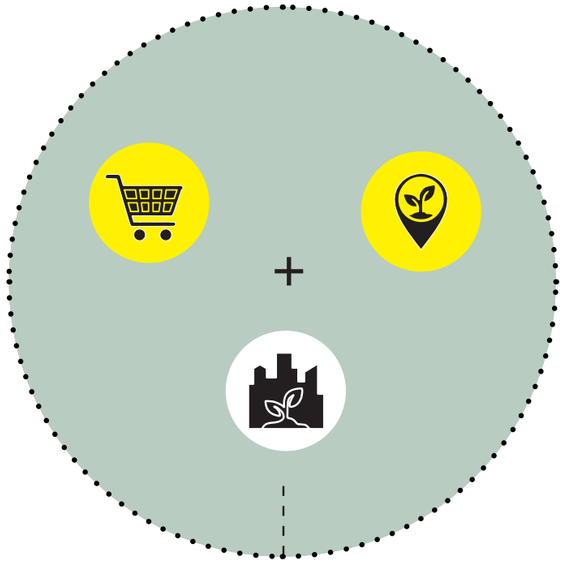
MiN Nantes Metropole

MAD ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Referanser fra verden

Lokal produksjon





Bigh, Brussel. Bærekraftig ressursbruk gjennom lukkede kretsløp

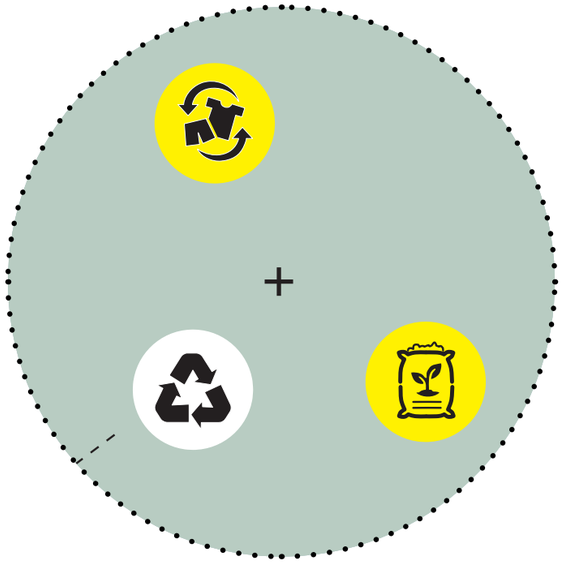
Bigh, Brussel. Dyrking på tak

Markedshall - kjøp dine egne grønnsaker!

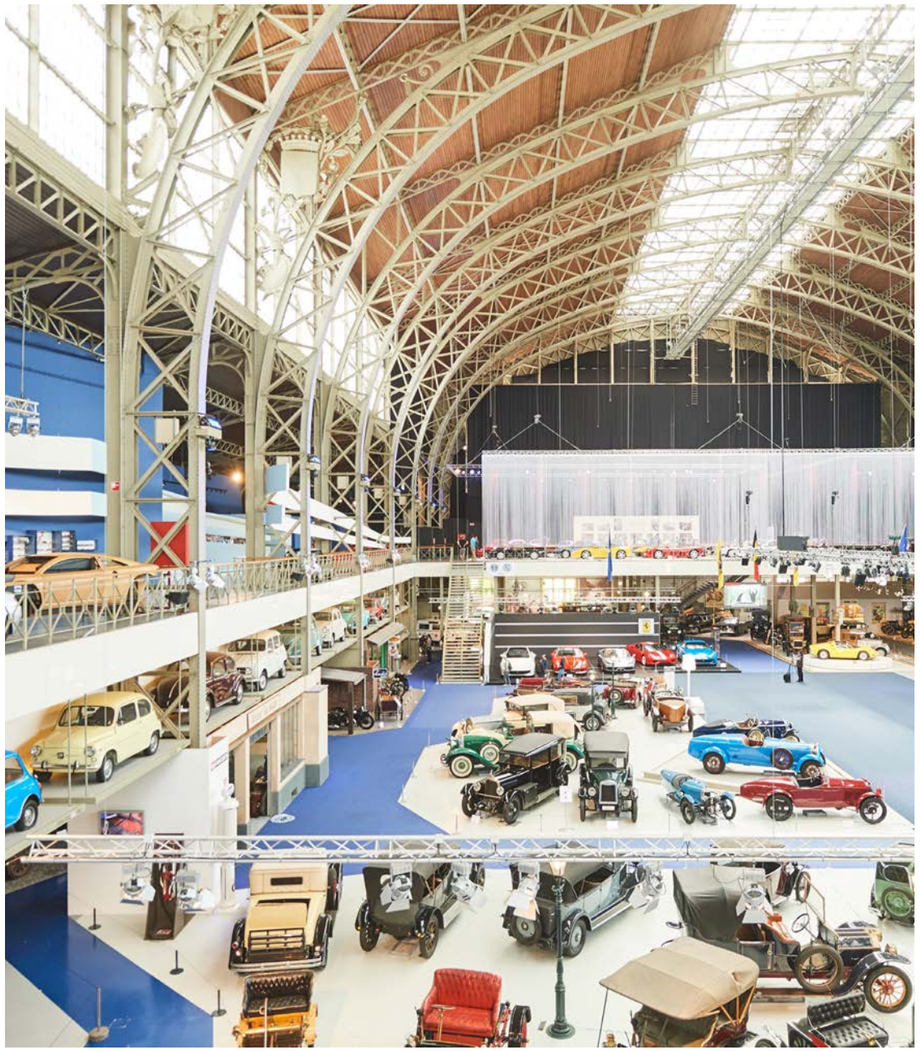
ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Referanser fra verden

Gjenbruk og regionale attraksjoner



Gjenruk av eksisterende struktur som identitetsskapende og rekreativt element, Trondheim.



Bilmuseum Brussel, gjenbruk av historisk hall.

Ståstruktur som identitetsskapende og rekreativt element.

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Et paradigmeskifte

DAGENS HOLDNING TIL KNUTEPUNKT

Fortetting av boliger og arbeidsplasser ved knutepunkter for å redusere ressursforbruk.

ENDRET HOLDNING TIL KNUTEPUNKT

Fremtidens knutepunkter må i tillegg tilrettelegge for urban logistikk for å ytterligere redusere ressursbruk.

Bærekraftsmål

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

PLANGREP

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

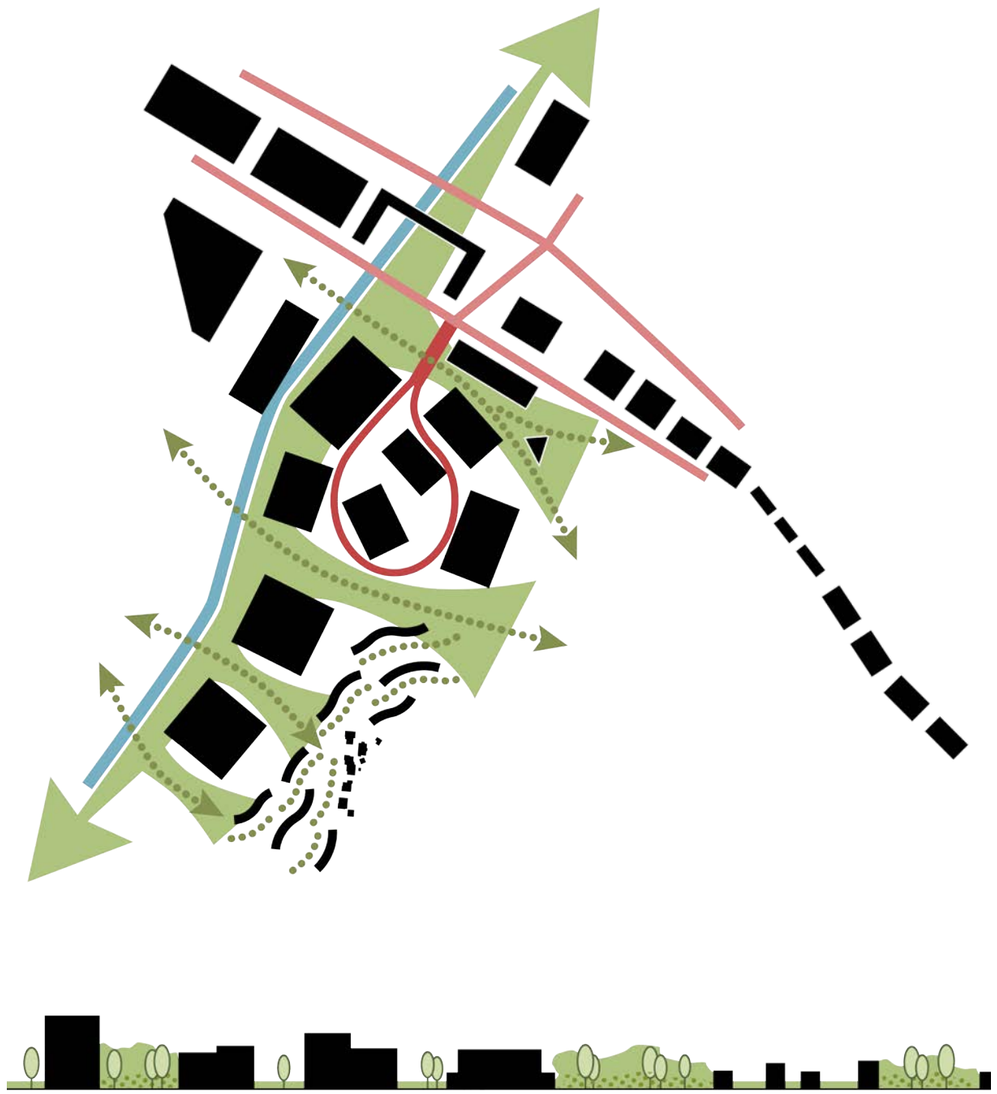
BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Plangrep

Plangrep 1
"Visperud Grid"

Plangrep 2
"Visperud Natur"



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

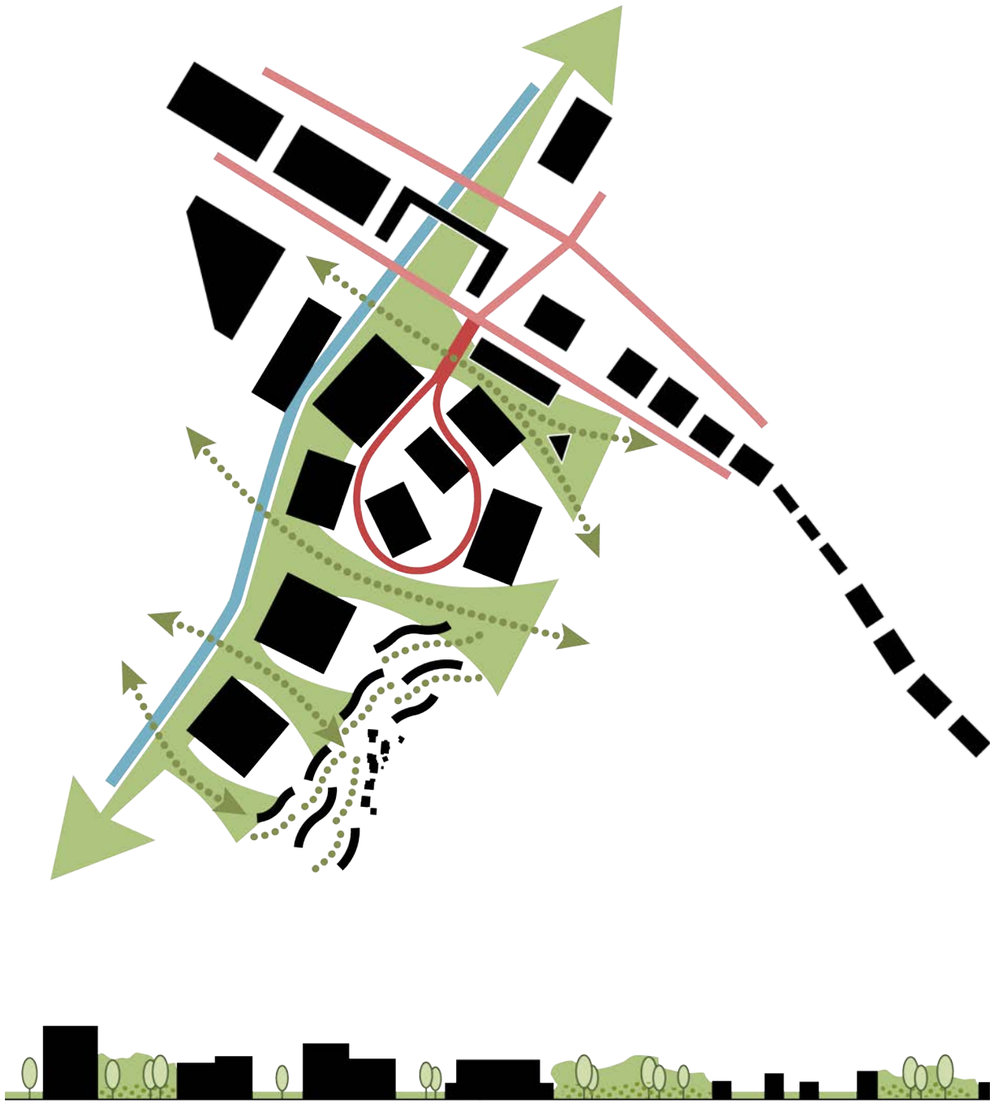
Lørenskog kommune

Plangrep 1
Visperud Grid

- Byvev og mobilitetstruktur som styrende element
- Logistikktorg
- Funksjonsdeling
- Grønne og aktive tak
- Promenade - porøsitet

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Plangrep 2
Visperud Natur



- Blågrønn struktur som styrende element
- Mer rekreasjon
- Mindre fotavtrykk - høyere bygg
- Friere organisering av bygg
- Større innslag av bolig

ARKITEKTER

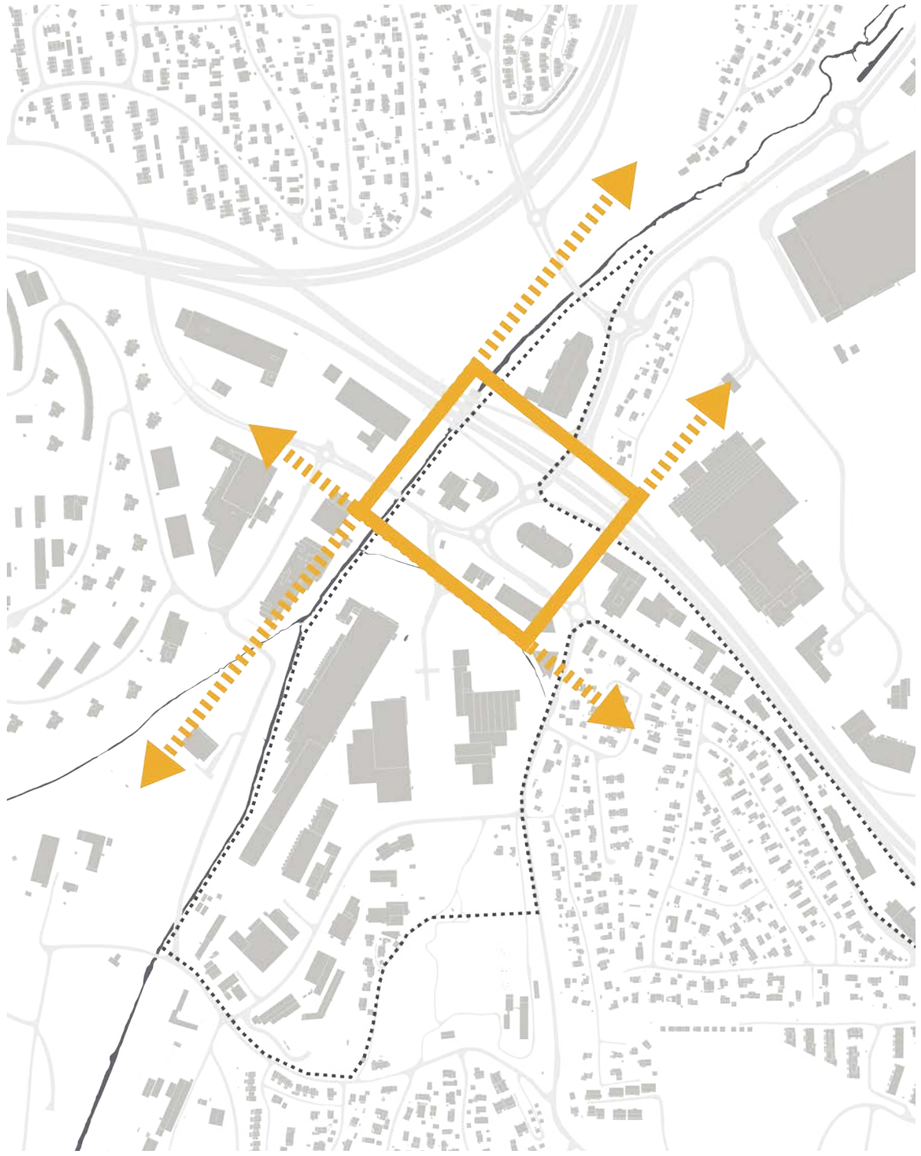
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

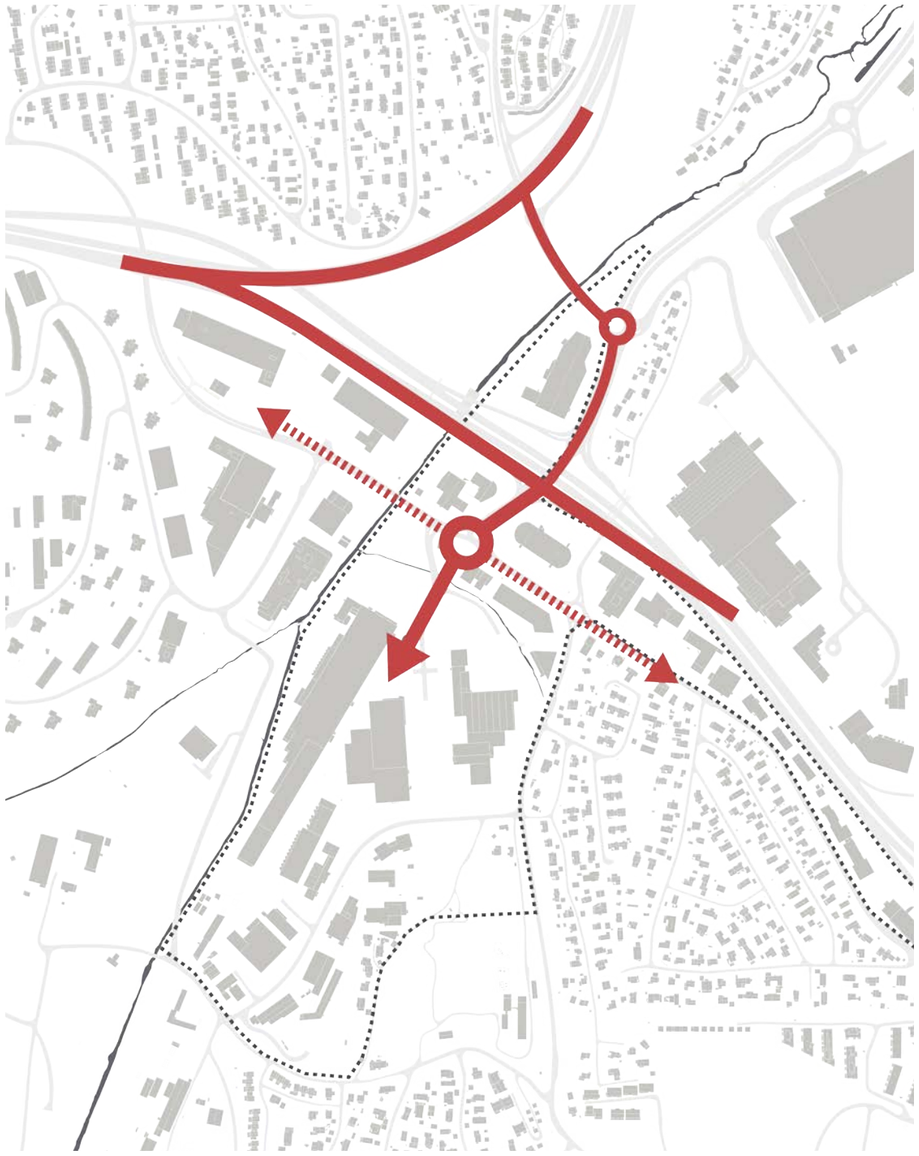
Lørenskog kommune

Felles for plangrepene

Mobilitetsloop myke trafikanter



Forbedret adkomst



ARKITEKTER

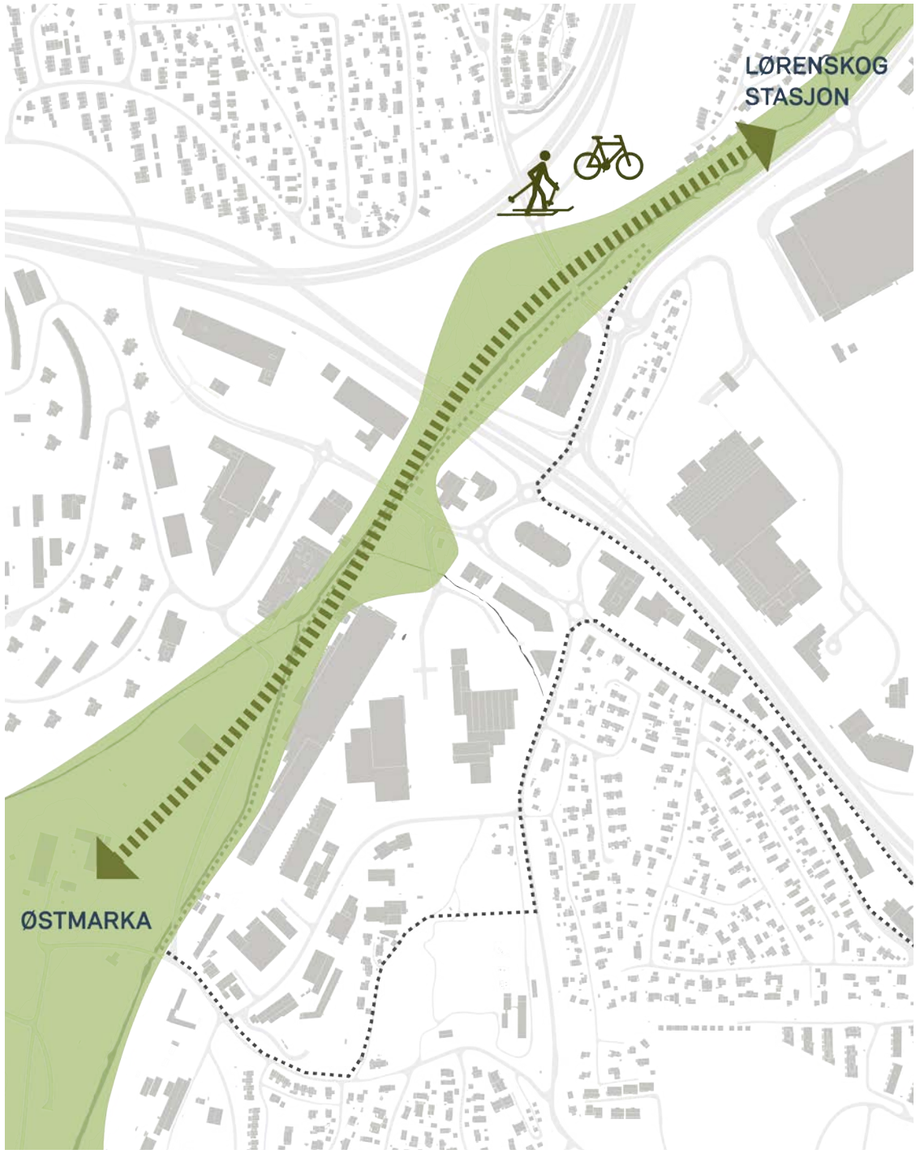
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

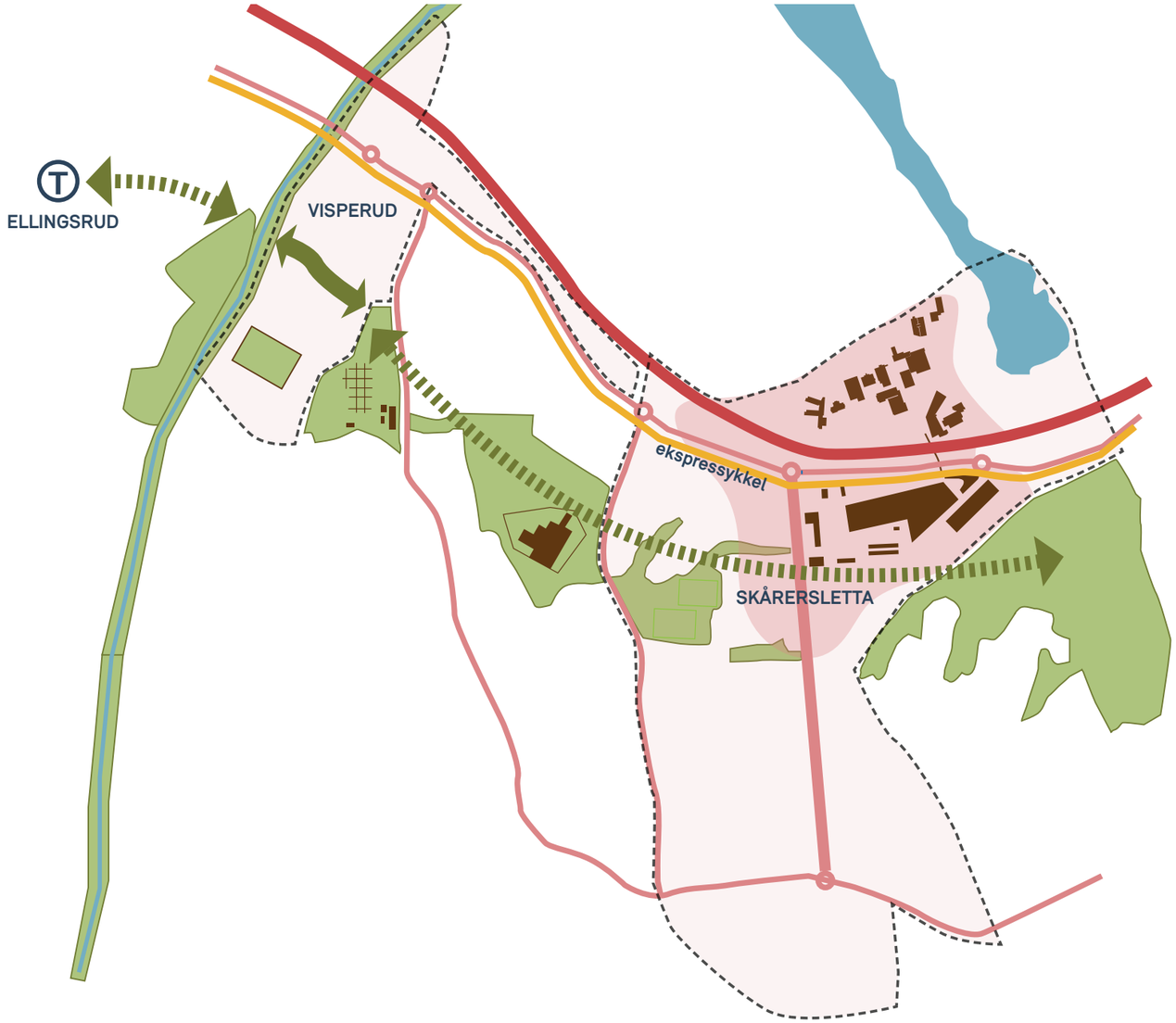
Lørenskog kommune

Felles for plangrepene

Elvepark, forbindelse nord-sør



Tverrgående forbindelser øst-vest



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

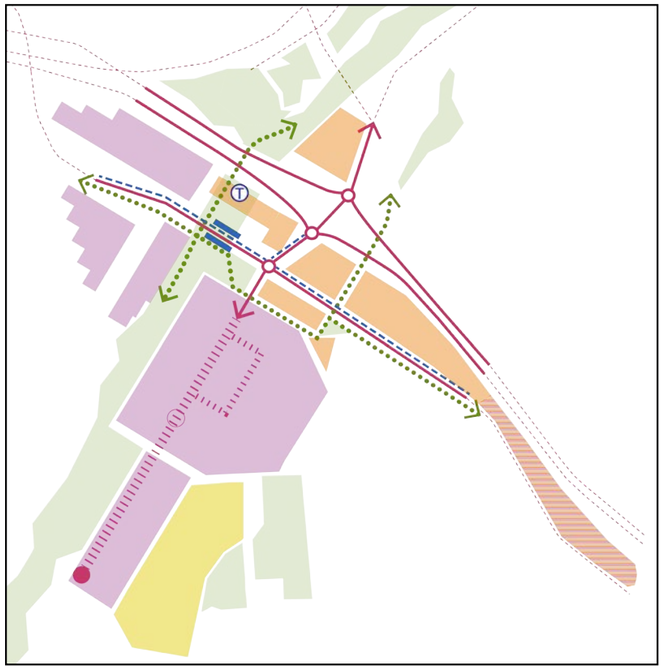
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

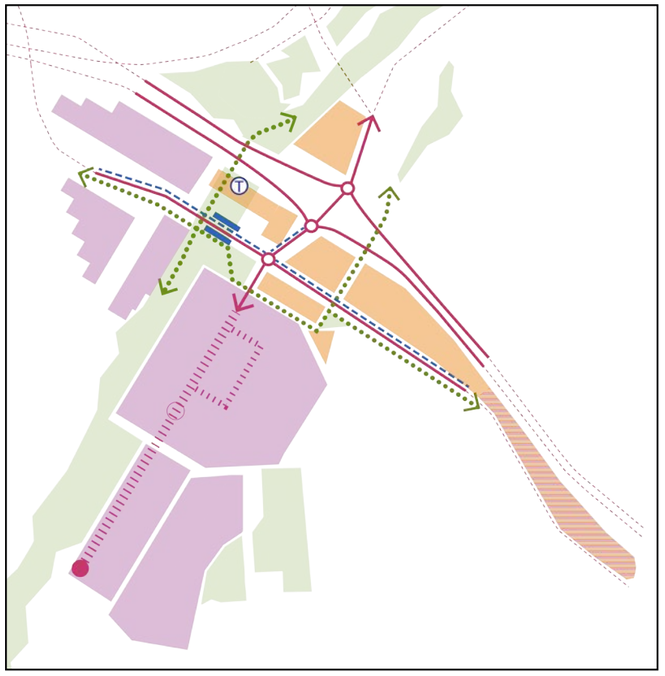
Plangrep

Plangrep 1 “Grid”

1A

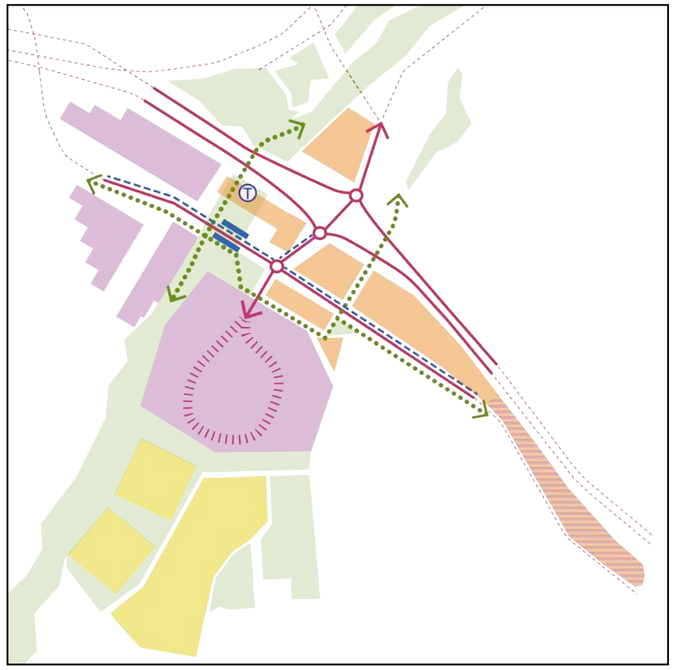


1B

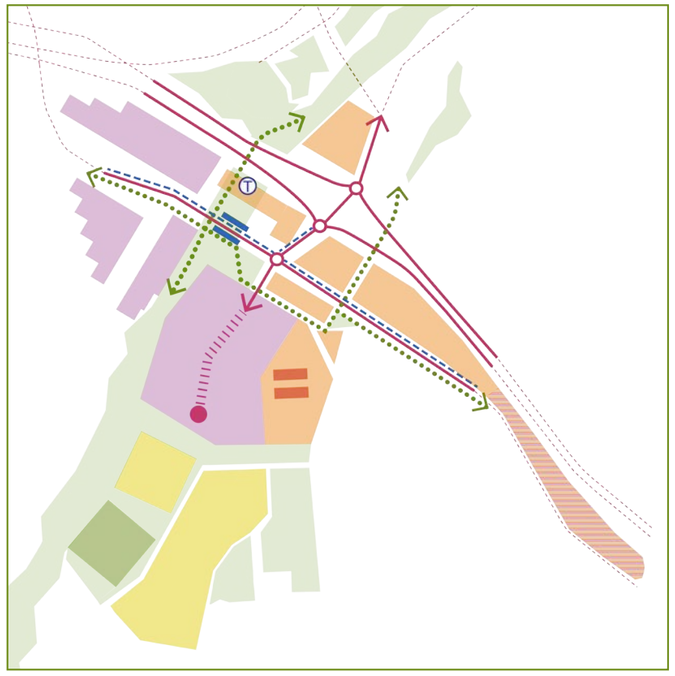


Plangrep 2 “Natur”

2A



2B



Tegnforklaring:

- Bolig
- Kontor / Handel
- Distribusjon/lager/ produksjon
- Idrett
- Distribusjon/transportvei
- Distribusjonsvei
- Buss
- Holdeplass buss
- T-bane
- Gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud Grid

Plangrep 1

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon

Plangrep 1A

Tegnforklaring:

- Bolig
- Kontor / Handel
- Distribusjon / lager / produksjon

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud Grid

Logistikktorg

Lokal produksjon

Biltårn for utlevering av lånebil

Landskapsintegrerte boliger

En regionalt logistikkhall for mat

Horisontal funksjonsdeling

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon

Plangrep 1B

Tegnforklaring:

- Bolig
- Kontor / Handel
- Distribusjon / lager / produksjon

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Distribusjons- og markedshall

ARKITEKTER

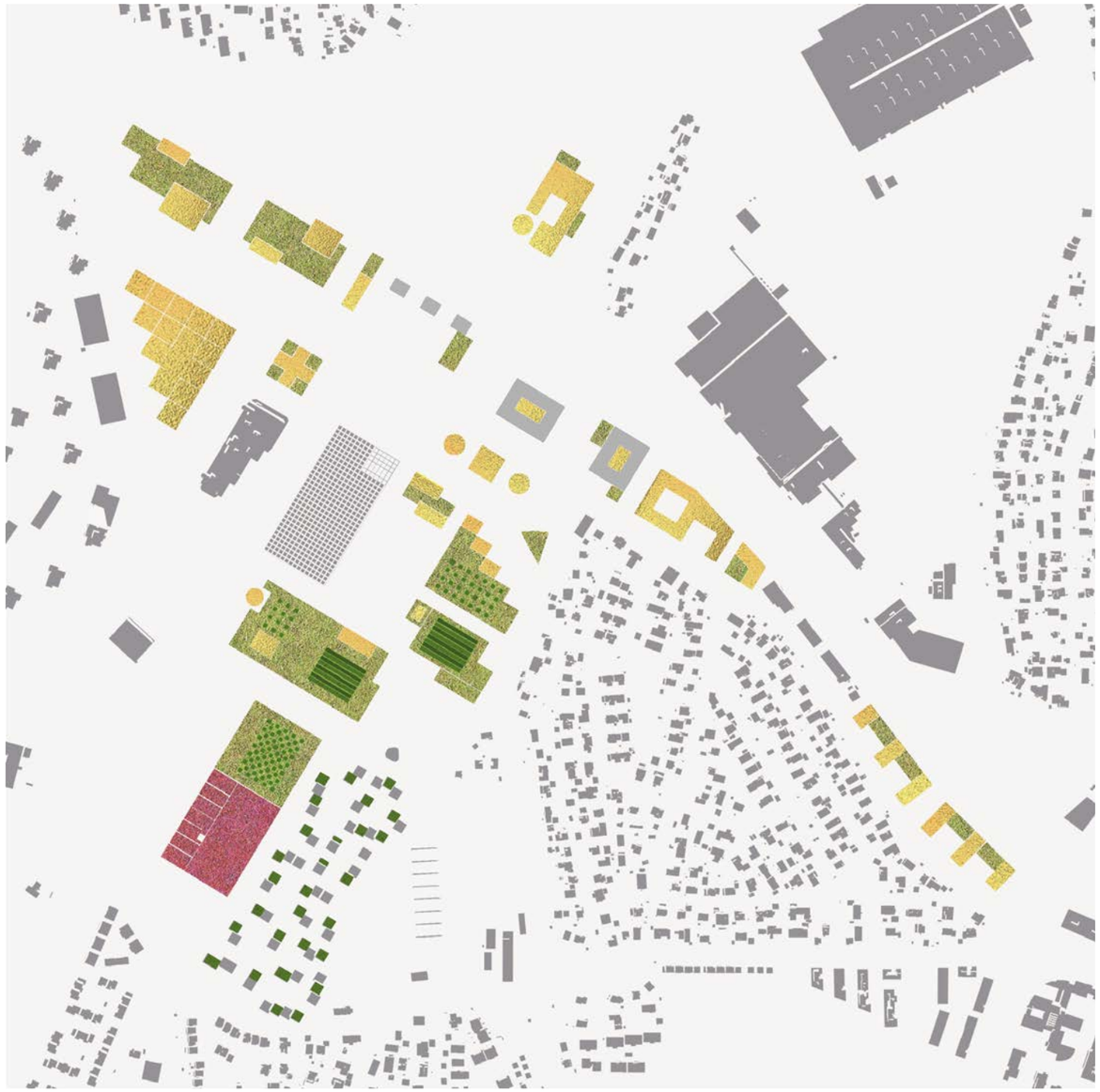
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Overflater

Takflater



- Grønne flater
- Solceller
- Idrett

Byrom

- Torg
- Distribusjonstorg
- Rekreasjon

Distribusjonstorg

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

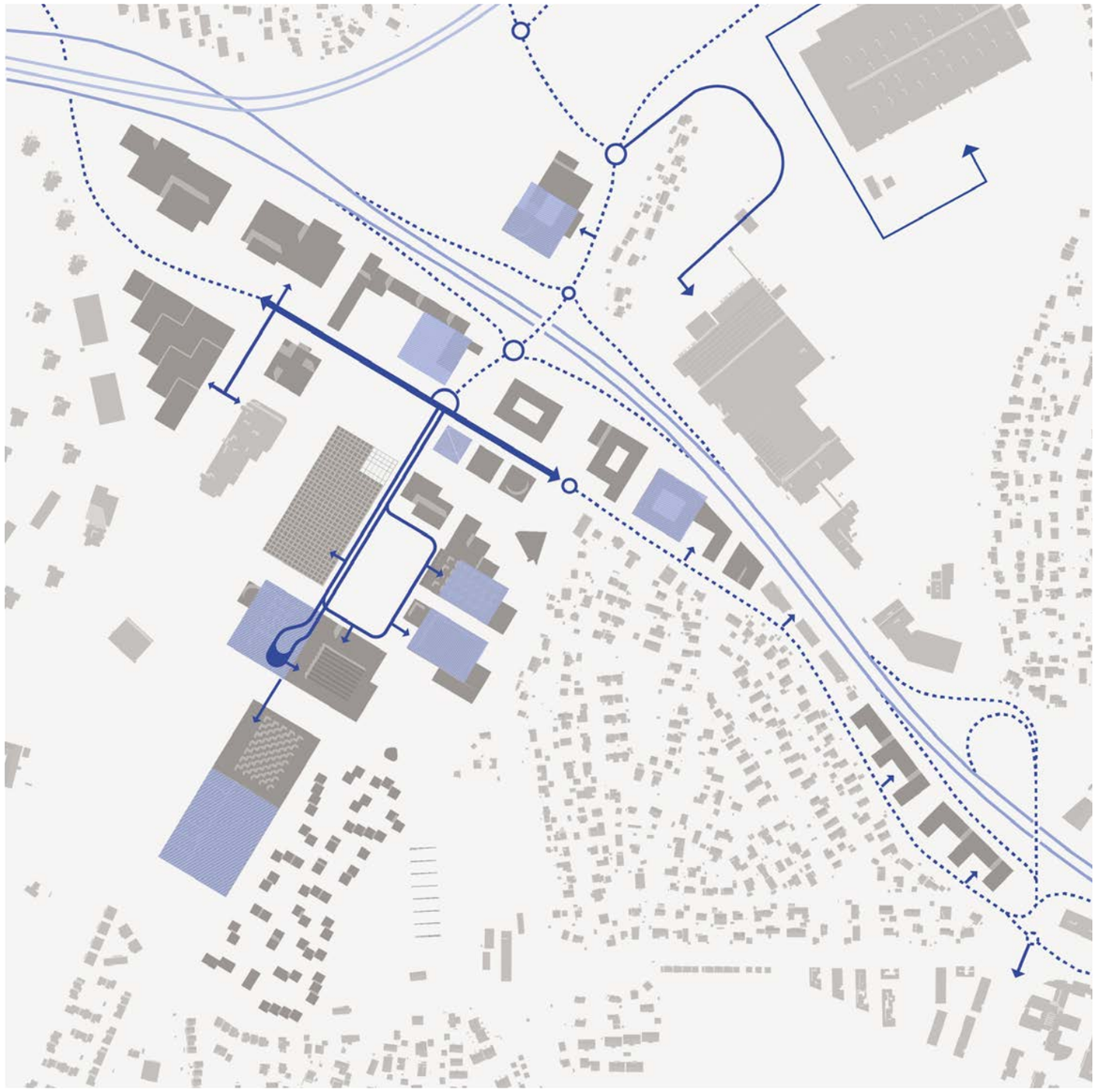
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Mobilitet

Kollektiv, gang og sykkel

Bil og logistikk



Distribusjonsvei

Parkering

ARKITEKTER

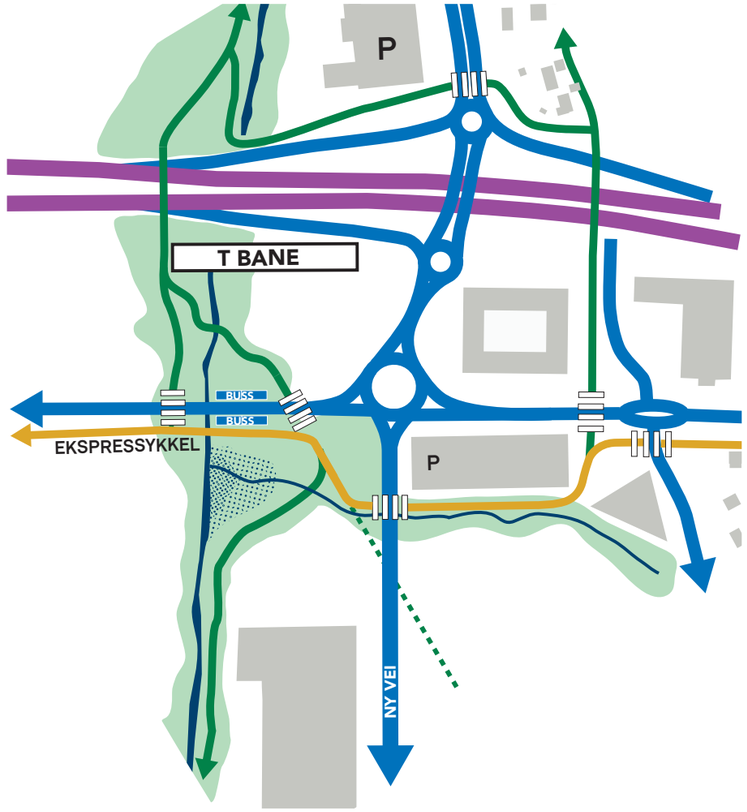
TRANSBORDER STUDIO

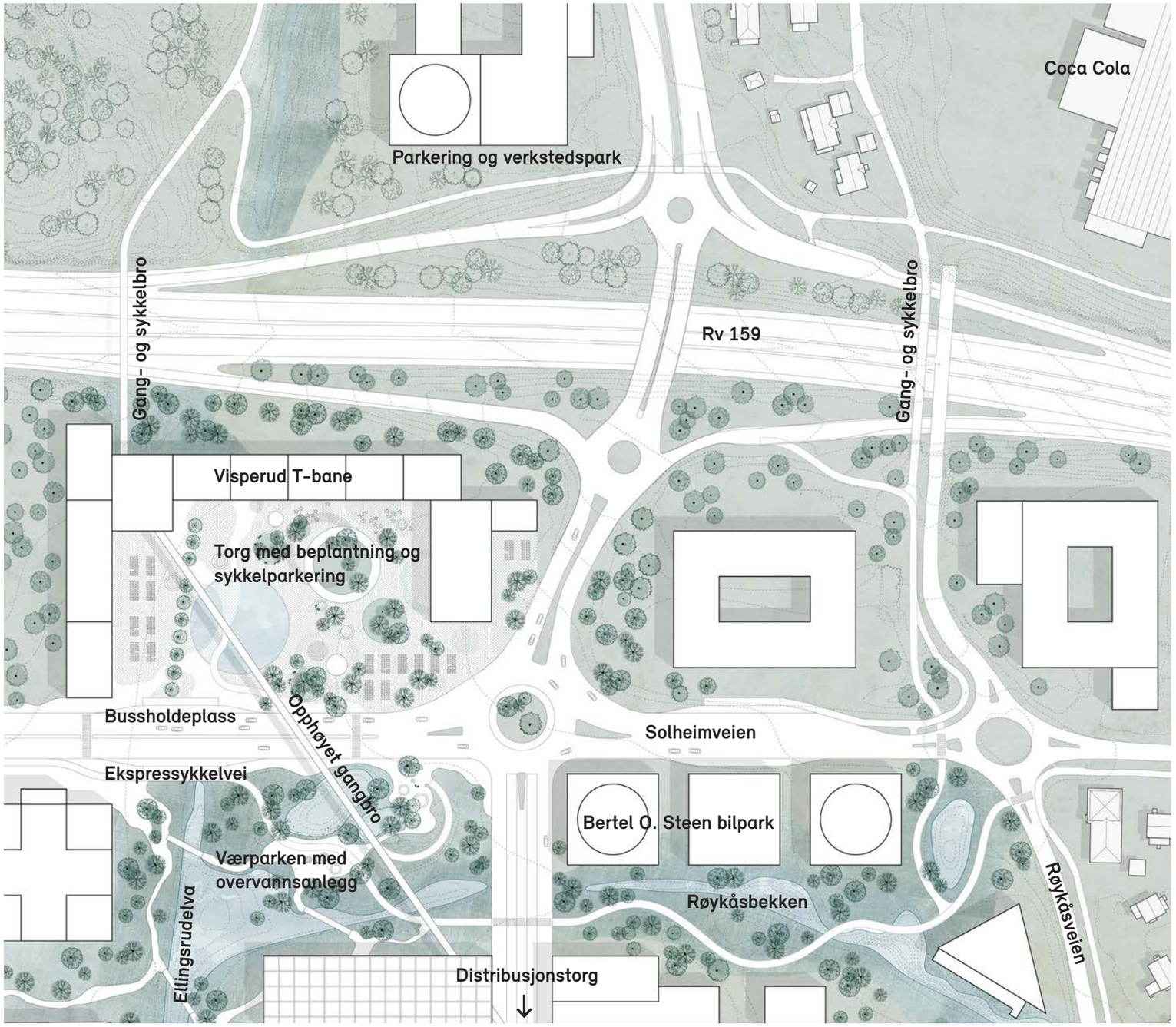
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Mobilitetsloop

Intermodalt omstillingspunkt





ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Værparken

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

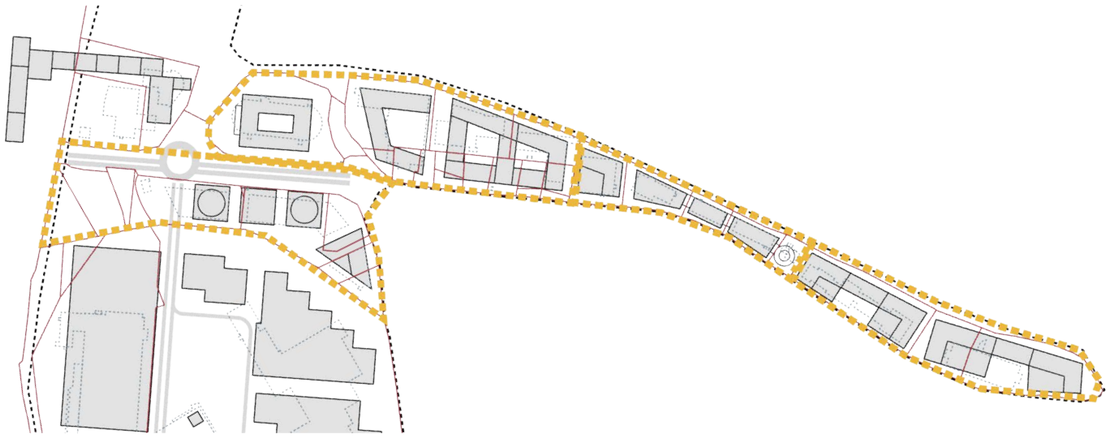
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Solheimveien

Dagens situasjon
Storhandel + PDR

Fremtidig situasjon
Kontor + PDR



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Blågrønn strategi

Der er en klar oppdeling mellom park og bydel. Grønne gatestrøk forbinder elven, den fremtidige parken og det nye sentrale distribusjonstorget.

Regnvann skaper rekreativ verdi i Bydelsparken og i de grønne gatestrukturene

Grønne gatestrukturer

Regnvandsbedd øker biodiversiteten

Rekreativ innfrastruktur

Grønne tak med rekreative funksjoner

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Bruk av takflater

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud Natur

Plangrep 2

ARKITEKTER

TRANS BORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon

Plangrep 2A

Tegnforklaring:

- Bolig
- Kontor / Handel
- Distribusjon / lager / produksjon

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud Natur

PDR

Regionalt senter

Logistikk i høyden

Egen matprodusksjon

Boliger nær naturen

Rekreasjon møter logistikkbygg

Grønne og blå kvaliteter

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon

Plangrep 2B

Tegnforklaring:

- Bolig
- Kontor / Handel
- Distribusjon / lager / produksjon
- Idrett

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Bruk av eksisterende strukturer

ARKITEKTER

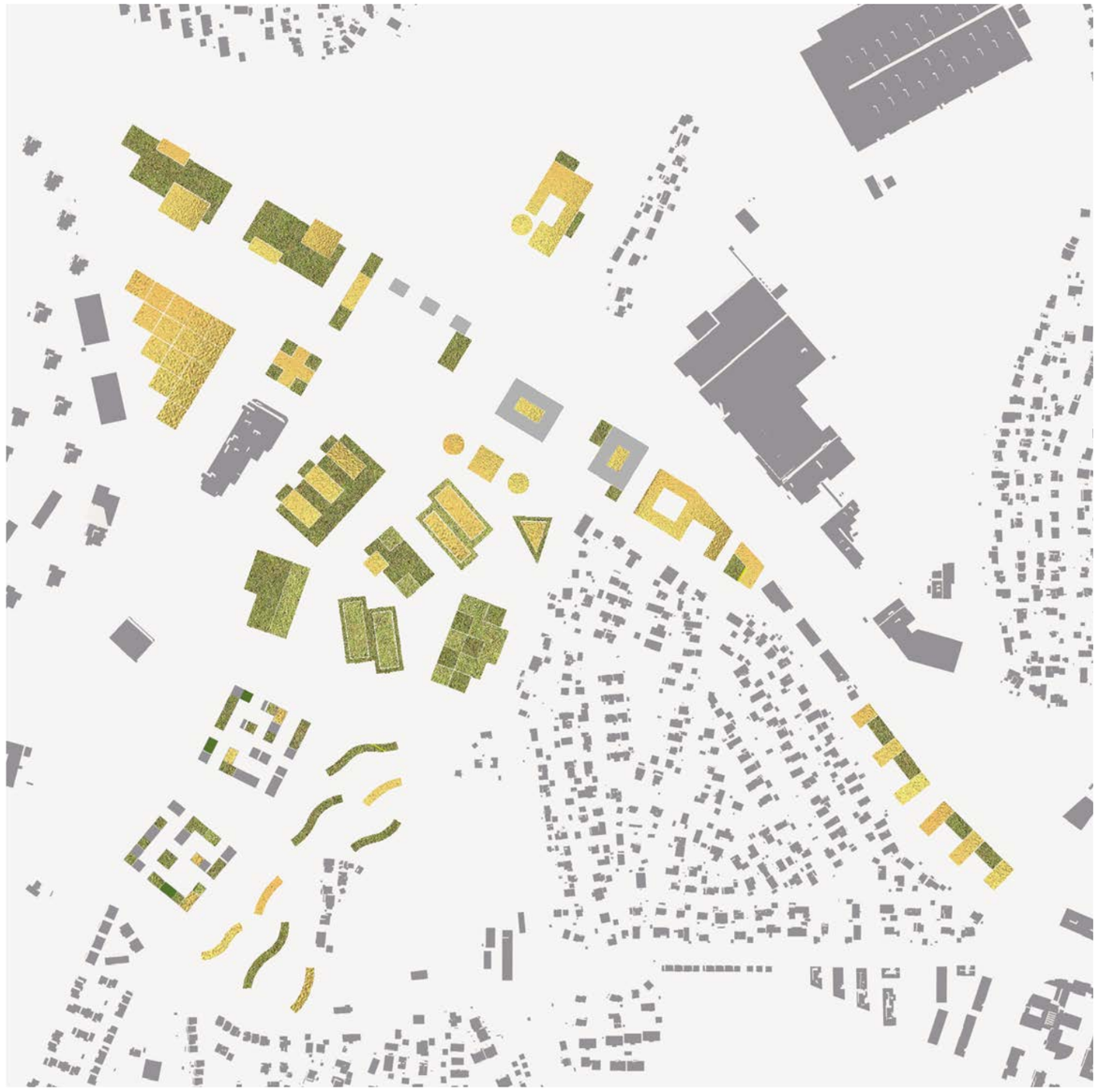
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Overflater

Takflater



Grønne flater
Solceller
Idrett

Naturrom

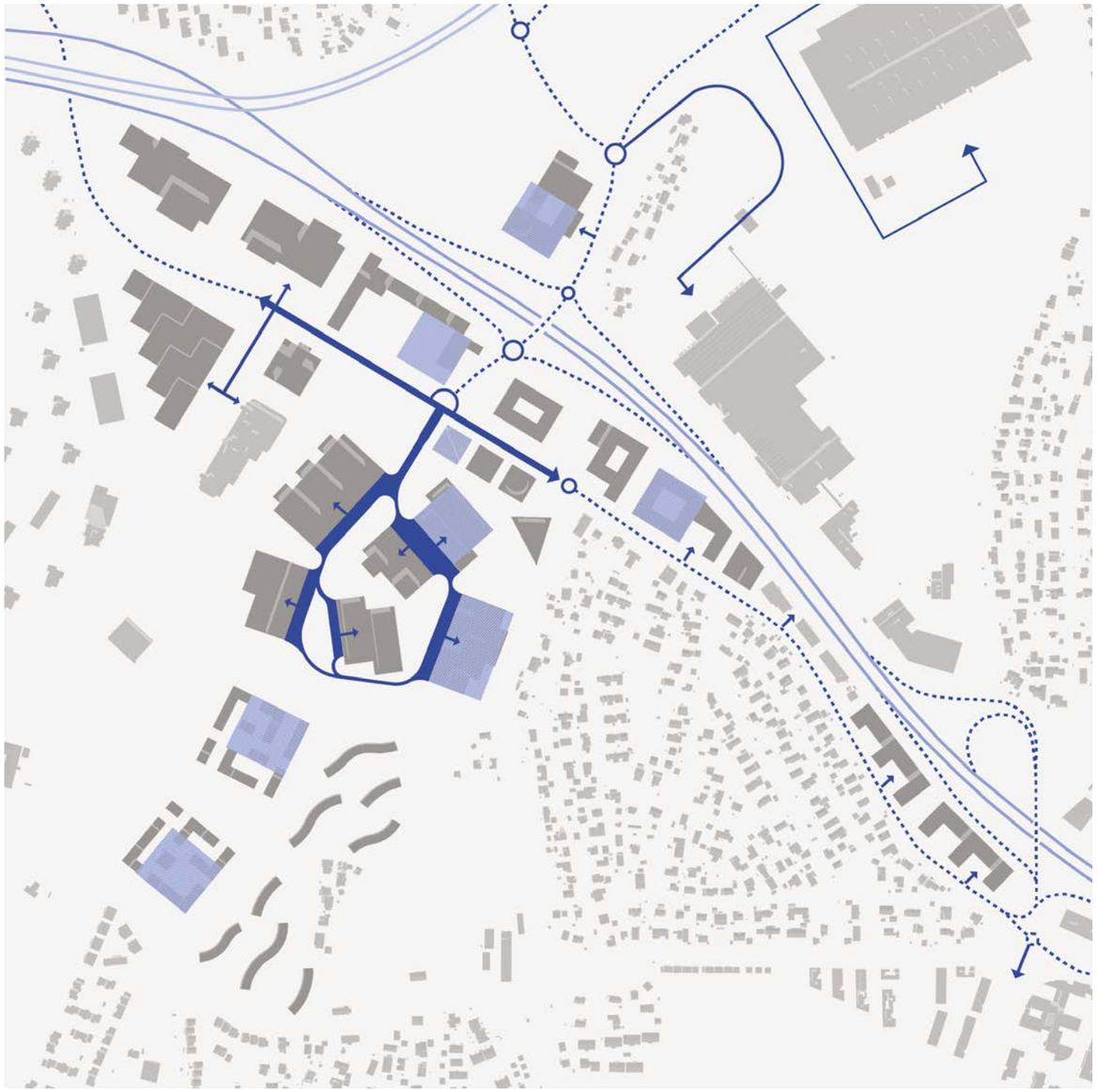
Torg
Naturrom

ARKITEKTER
TRANSBORDER STUDIO
BYKON EIENDOMSINNOVASJON
Lørenskog kommune

Mobilitet

Kollektiv, gang og sykkel

Bil og logistikk



Distribusjonsvei

Parkering

ARKITEKTER

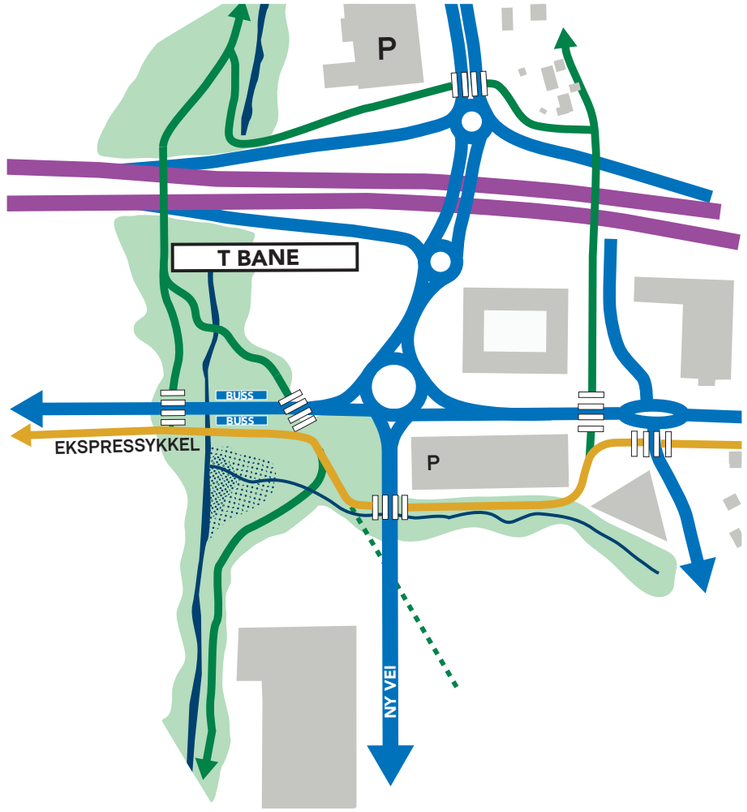
TRANSBORDER STUDIO

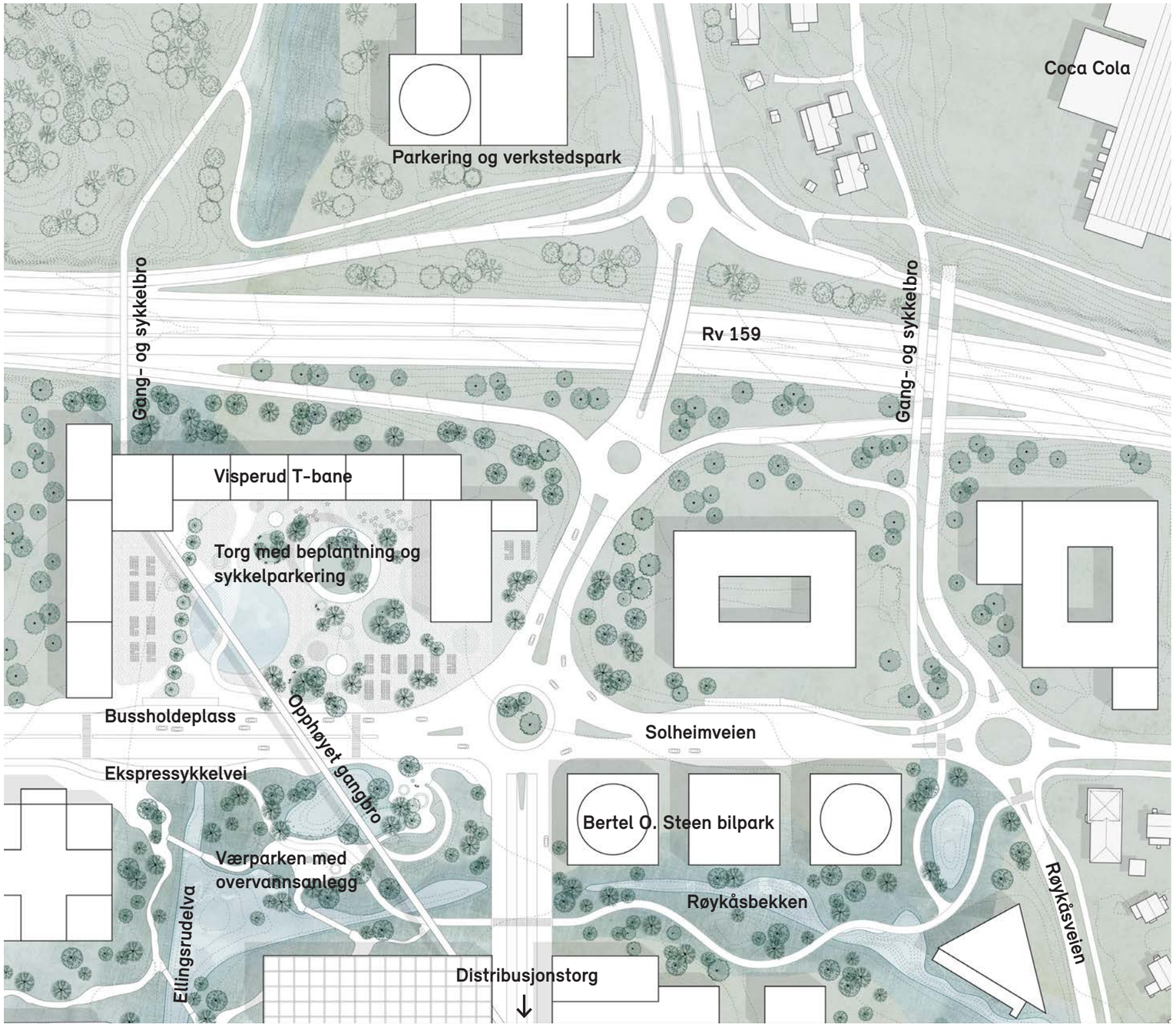
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Mobilitetsloop

Intermodalt omstillingspunkt





ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Elvelangs

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Blågrønn strategi

Parken omkranser de nye bygningsstrukturene. Sport, lek og regnvandshåndtering samles i de grønne parkstrukturene og forbindes av nye rekreative stiforbindelser for gående og syklende.

Rekreativ innfrastruktur

Parkstrukturen samler aktiviteter

Grønne soner rundt boliger

Regnvann skaper rekreativ verdi

ARKITEKTER

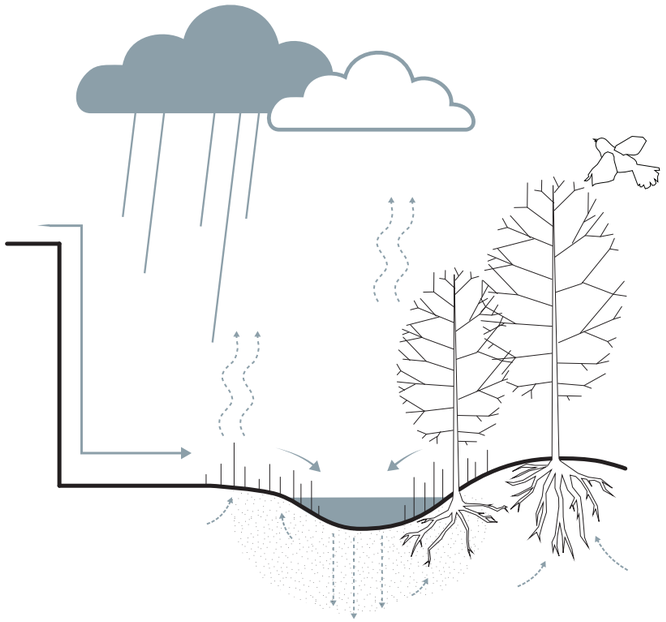
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

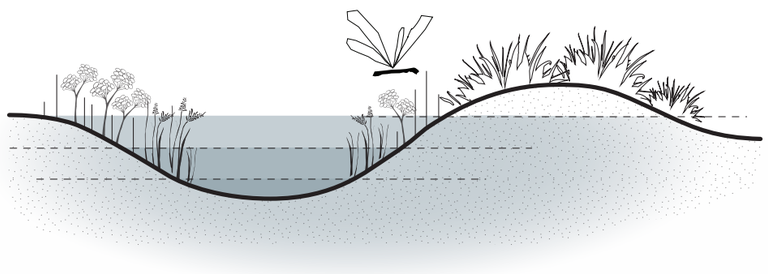
Lørenskog kommune

Blågrønt konsept

Grønn regnvannshåndtering

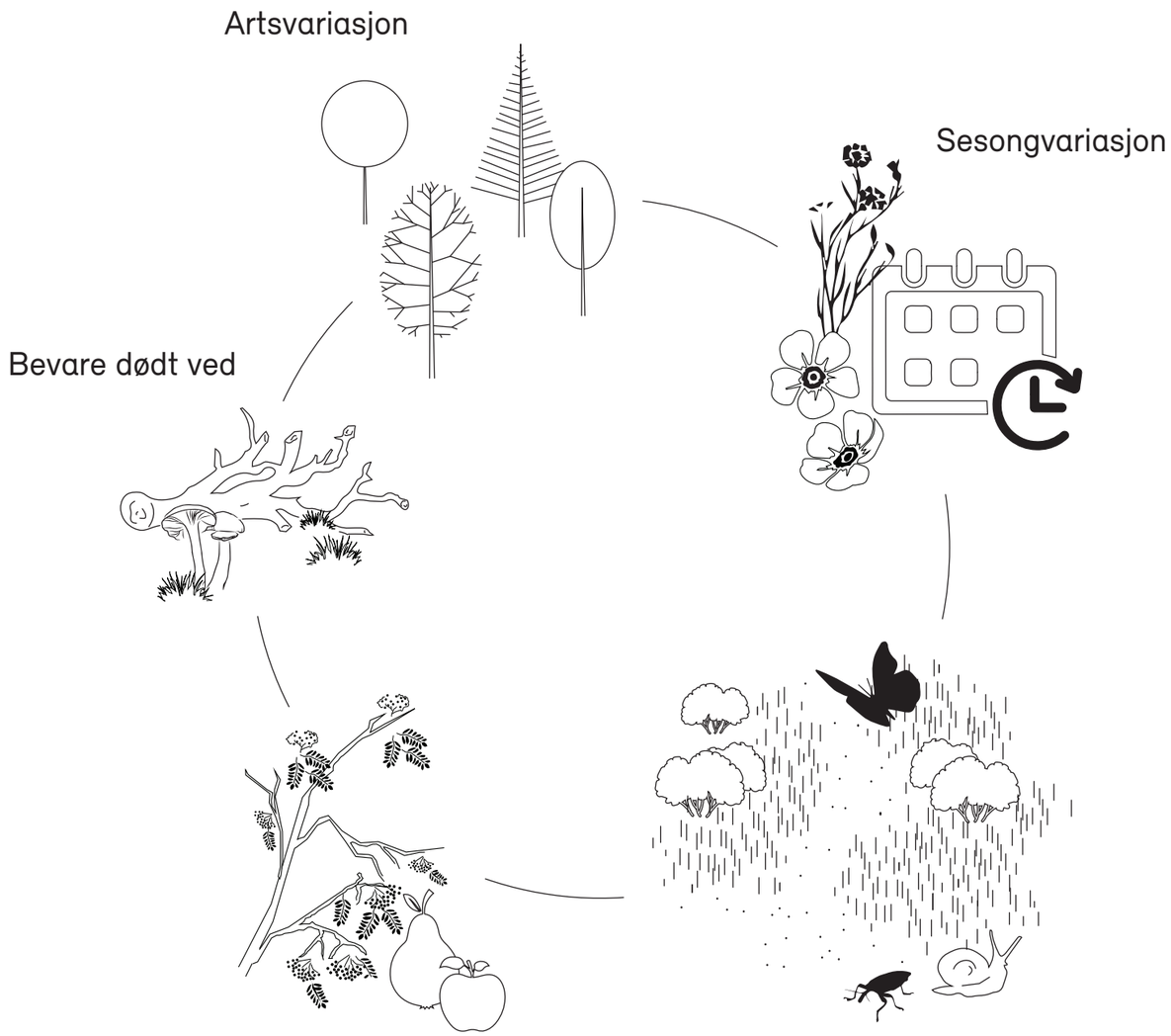


Grønn regnvannshåndtering øker biodiversiteten og skaper herlighetsverdier. De åpne regnbeddene skaper frodighet i park og gatestrøk.



Regnvannsbedd skaper større variasjon i levesteder og dermed større artsrikdom til fordel for mennesker og dyr.

Artsvariasjon og ekstensiv drift øker biodiversitet



ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

Reetablering av blågrønne kvaliteter

5 år

10 år

30 år

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

VEIEN VIDERE

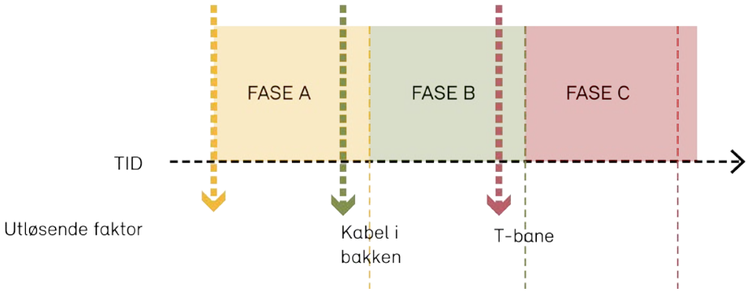
ARKITEKTER

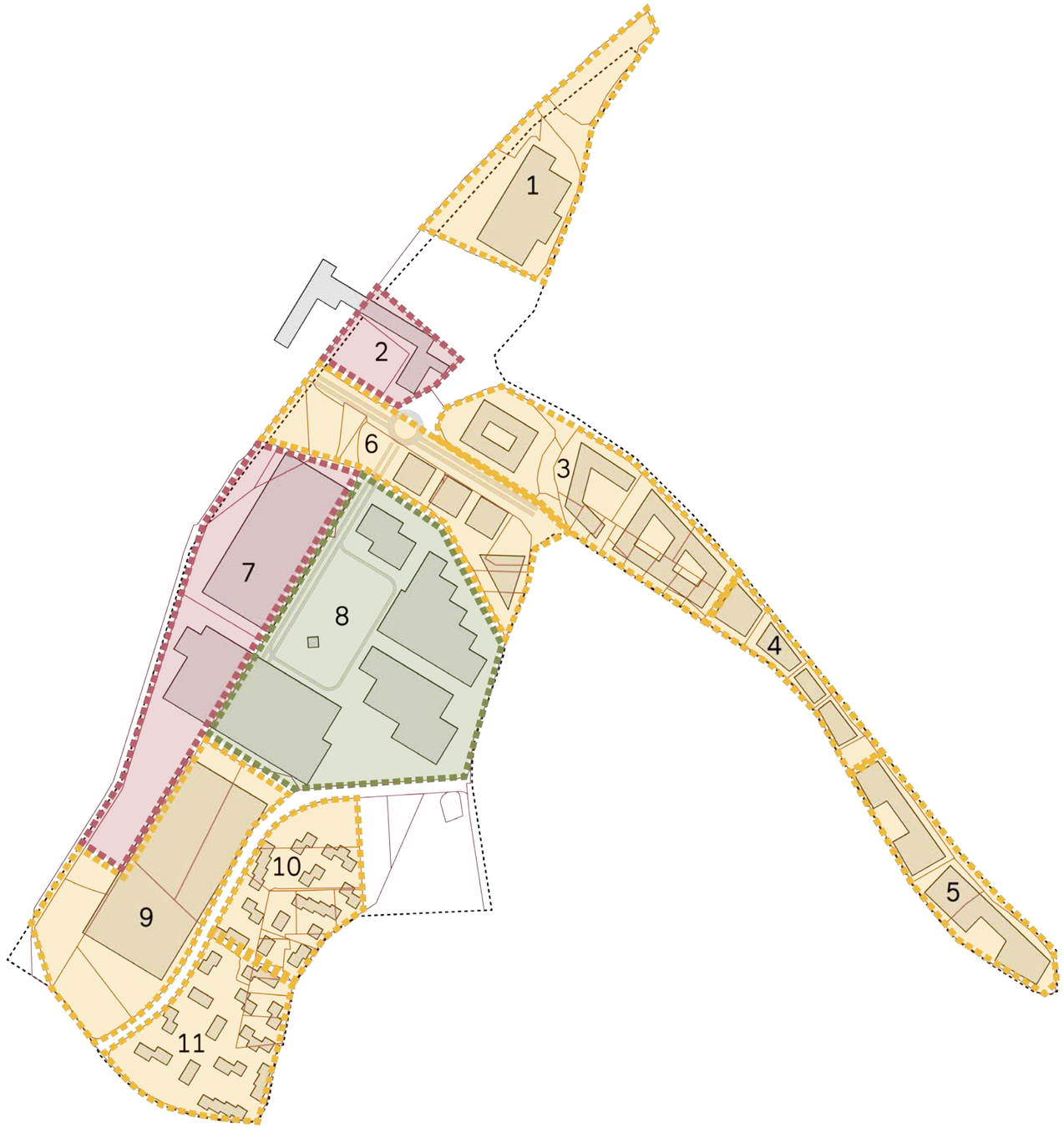
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Utvikling i faser
plangrep bygrid





ARKITEKTER

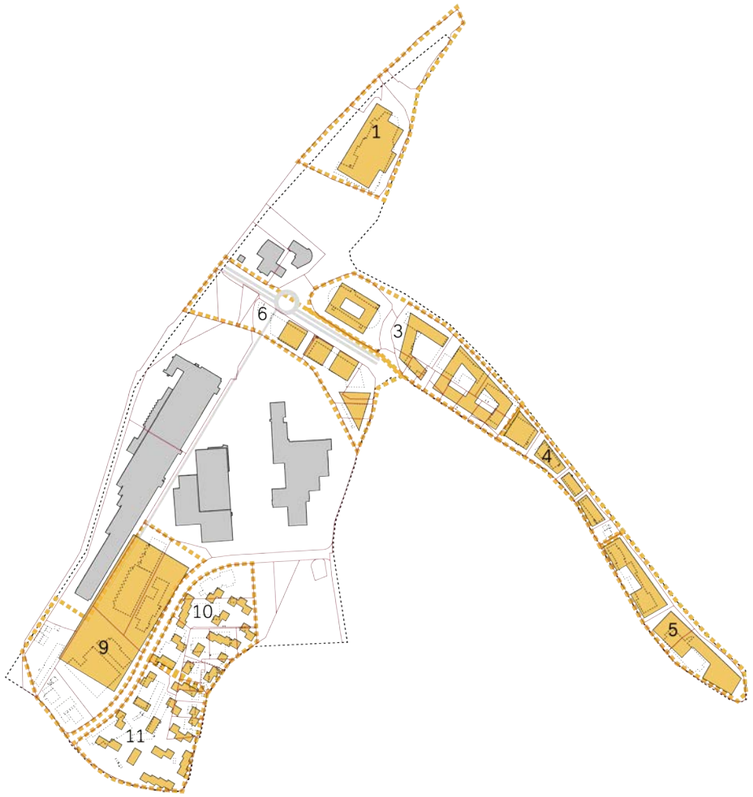
TRA NS
BO RD ER
STU DIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Utvikling i faser
plangrep bygrid

FASE A



FASE B

FASE C

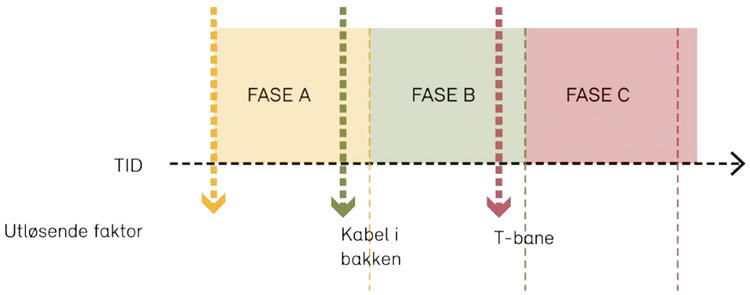
ARKITEKTER

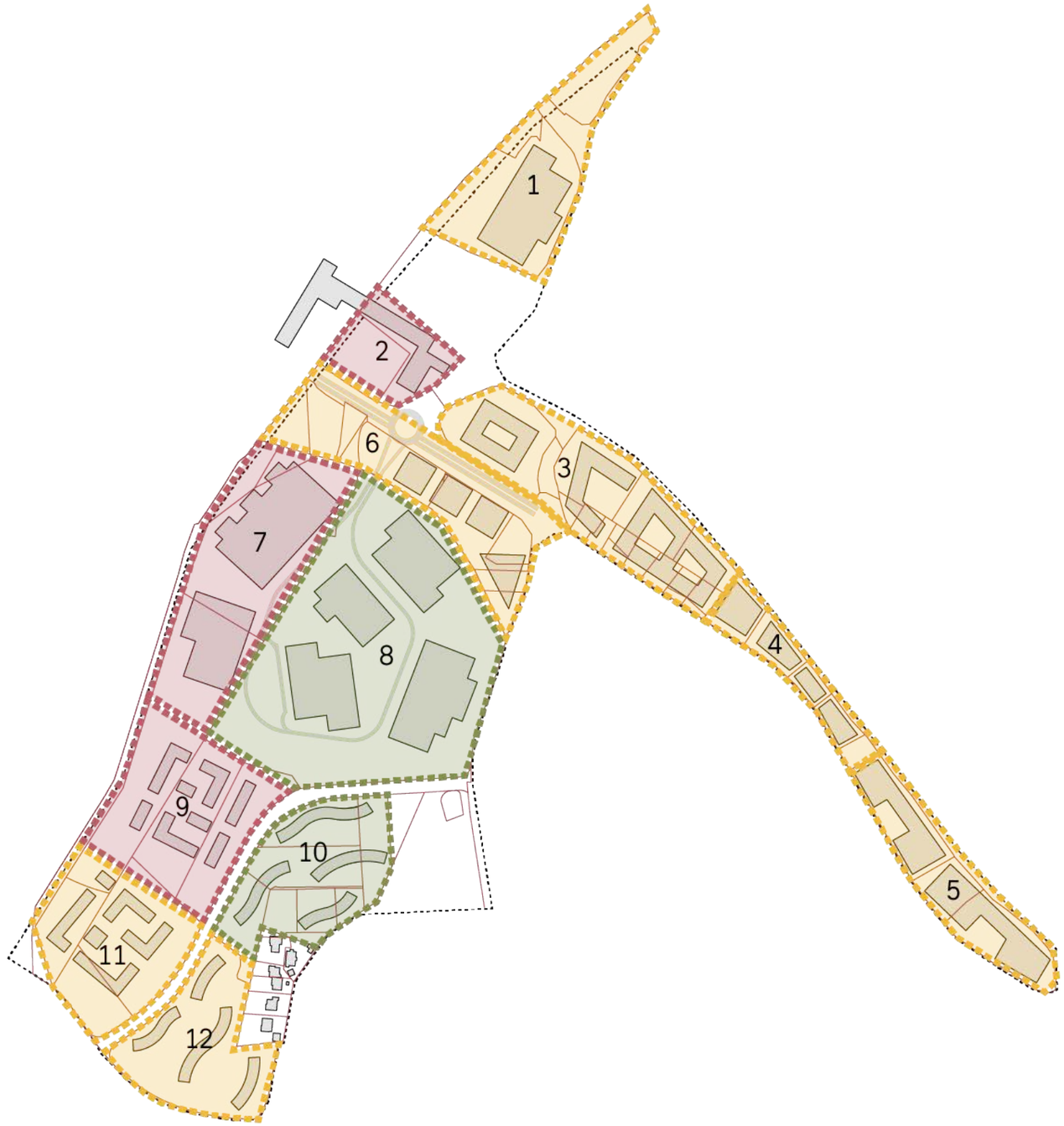
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Utvikling i faser
plangrep natur





ARKITEKTER

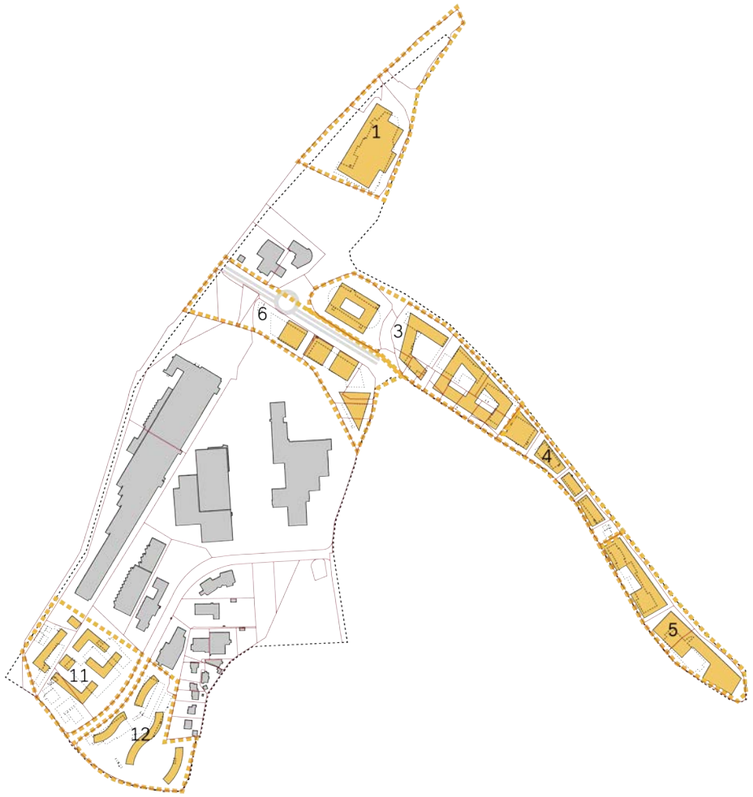
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

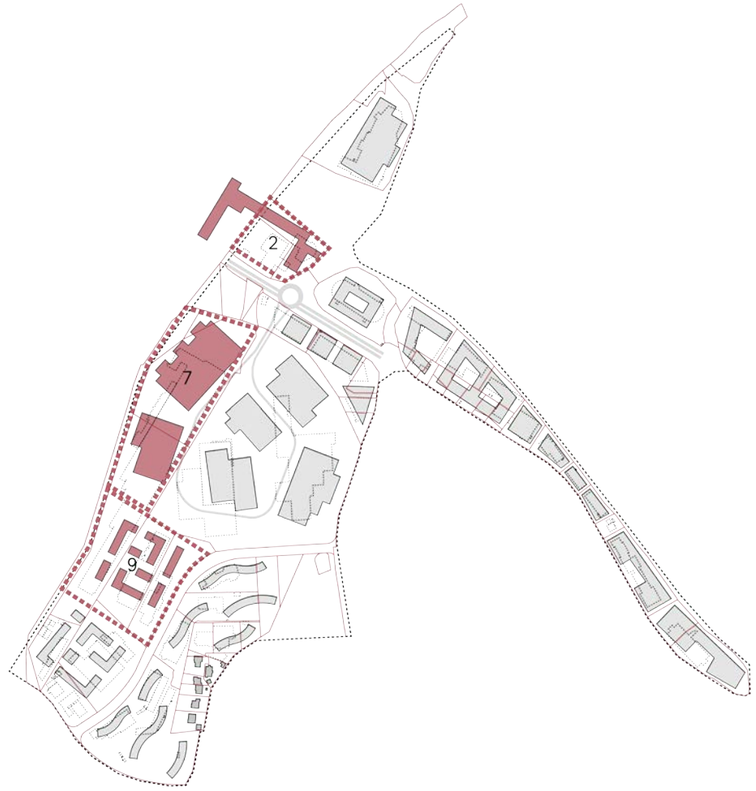
Utvikling i faser
plangrep natur

FASE A



FASE B

FASE C



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Veien videre:
Hva er virkemidlene?

Realisme og gjennomførbarhet innenfor en håndterbar tidshorisont

- Utarbeide en fleksibel og robust områderegulering som kan håndtere endring i arealetterspørsel (formål) over tid. Planen må tilrettelegger for høy nok verdiskapning for grunneiere og for økte samfunnsverdier for kommunen slik at ønskede og nødvendige tiltak kan finansieres (privat/offentlig). Primært innenfor rammene av et foreslåtte overordnet logitek utviklingskonsept.

- Områdereguleringen og utviklingskonseptet må ivareta målene og suksesskriterier til sentrale premissgivere. Kommunen, de største grunneierne, Ruter og sentrale leietakere, for å sikre at disse blir pådrivere.

- Styrke områdets fortrinn og herlighetsverdier sett opp mot foreslått bruk.

- Dimensjonere og konseptualisere boligutvikling som et mulig virkemiddel for å styrke sosial bærekraft, økonomi og arbeidsintensiv næringsutvikling i planen.

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON Lørenskog kommune

- Realisering av en helhetlig plan krever en god helhetlig plan for fordeling av planskapte verdier i og med at planområdet har flere grunneiere. I dette ligger også avsetning til nødvendig felles infrastruktur og samfunnsverdier. Virkemidler kan være: Urbant jordskifte, rekkefølgebestemmelser, frivillige utviklingsavtaler, felles utviklingsselskap, oppkjøp.

- Tilrettelegge for reell handling mot ønsket transformasjon altså tilrettelegge for konkret og synlig endring. Dette for å bidra til å drive frem ny t-bane men også unngå at planene utdateres og at planens interessenter utmattes. Tilrettelegge for utbygging av felt i faser med tidligst mulig oppstart av de delfelt som er naturlig å starte med.

- Etablere realistiske og balanserte utbyggingsavtaler som gir forutsigbare og håndterbare tiltak og kostnad og som dermed sikrer realisme i oppstart av delfelt i tråd med ønsket faseplan.

- Sosial og teknisk infrastruktur som skal finansieres av utbyggere må planlegges og prosjekteres ut fra hva de planskapte verdier kan bære av kostnader (kr. per m2 x formålsfaktor). Tilrettelegge for refusjonsordning for mva. Unngå gratispassasjerer når regningen skal fordeles.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Evaluering av plangrepene

introvert ← → ekstrovert

1B - bygrid

- Kun næring
- I tråd med kommuneplanen
- Mulighet for å videreføre dagens bruk
- Liten fleksibilitet i formål
- Minst diversitet

2A - natur

- Avgrenset næringsområde
- Introduksjon av boliger i forlengelse av eksisterende boligområder
- Bygging i høyden for å frigjøre areal for reetablering av natur
- Generøse, grønne, tverrgående koblinger til omliggende områder

1A - bygrid

- Avgrenset næringsområde
- Introduksjon av boliger på Røykåstoppen i forlengelse av eksisterende boligområde
- Idrettsprogram som buffer mellom bolig og næring

2B - natur

- Høyest grad av funksjonsblanding: Næring, kultur, bolig, idrett.
- Bygging i høyden for å frigjøre areal for reetablering av natur
- Generøse, grønne, tverrgående koblinger til omliggende områder
- Gjenbruk av eksisterende struktur som identitetskapende element

Kolonial