

Kommuneplanens arealdel

Møte med næringslivet 20.oktober 2022.



Program

- Åpning
- Informasjon om hovedpunkter i forslag til ny arealdel
- Spørsmål og avklaringer fra salen
- Detaljhandelens rolle i bærekraftig byutvikling (Viken og Lørenskog kommune)
- Videre prosess
- Forhåndsbestilte møter med administrasjonen



Lørenskog kommune



44 650

Innbyggere



2,6%

Økning i året - de neste ti år



135

Nasjonaliteter



25 000

Arbeidsplasser

70,5 km²
Areal



46 km²

skog



9,5 km²

Dyrket mark



14 km²

Urbant område



Lørenskog - grønn, trygg og mangfoldig



· Tilhørighet og fellesskap ·



· Bokvalitet og inkluderende bomiljø ·



· Trygg og miljøvennlig transport ·



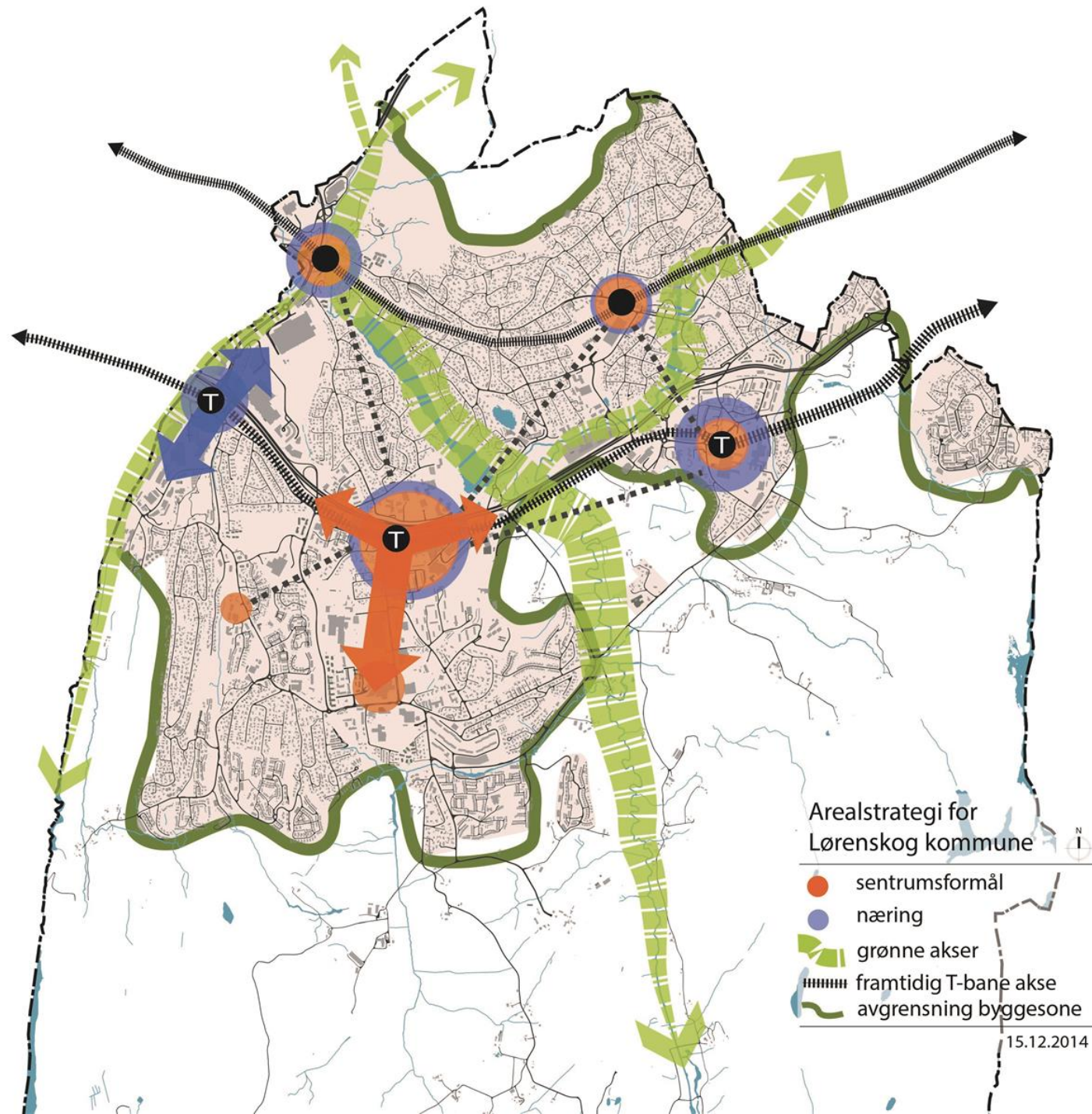
· Bred ungdomssatsing ·



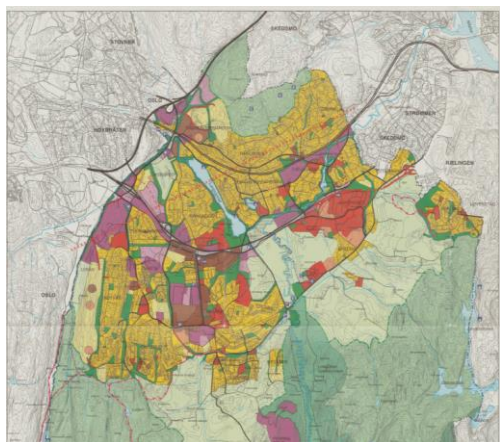
Arealstrategi

Kommunens arealstrategi er fra 2014.

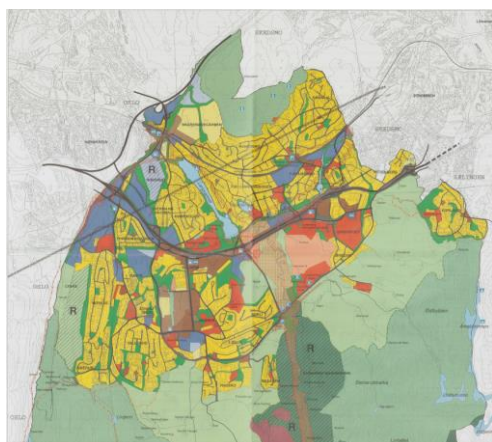
I vår nye samfunnsdel vedtatt november 2020 er arealstrategien videreført.



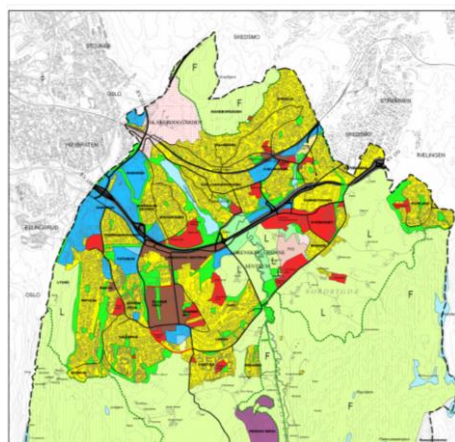
Kommuneplanens arealdel 1997-2022



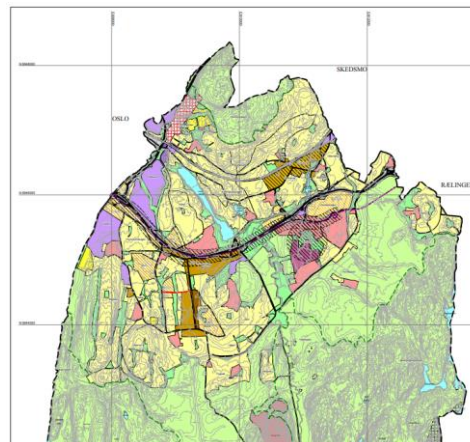
1997



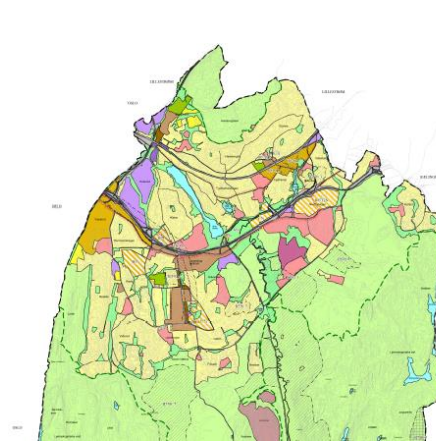
2003



2007



2015



2022

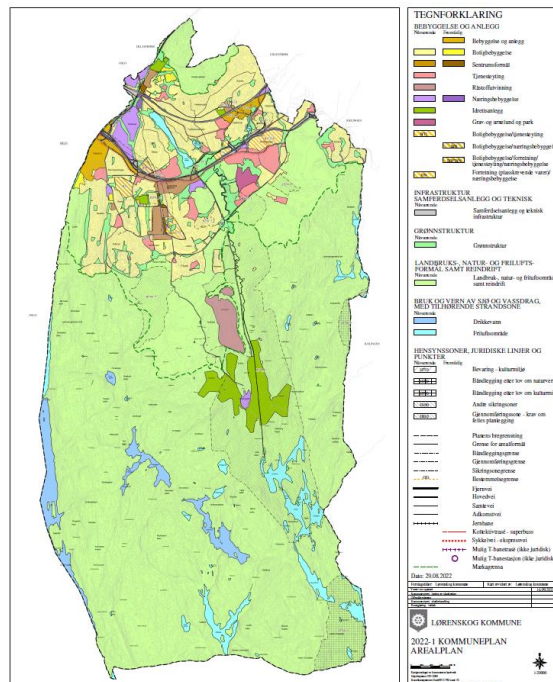


Forslag til ny arealdel



Lørenskog
kommune

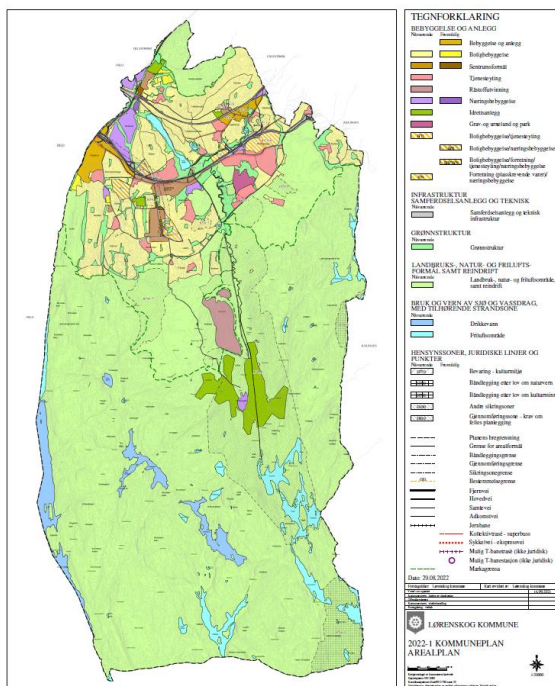
Plandokumenter



www.lorenskog.kommune/kommuneplan



Forslag til kommuneplanens arealdel er på høring og til offentlig ettersyn



Hovedgrep i det nye forslaget



Lørenskog
kommune

Lørenskog

- et godt sted å bo

- God stedsutvikling
 - Herunder god næringsutvikling
- Muligheter for å styre veksten
- Bokvalitet, bomiljø og bolig mangfold



Arealdelen skal



- Gi mangfoldig boligtilbud, gode byrom, bedre bokvalitet og tilhørighet. Det gir god folkehelse.
- Lede boligvekst til utviklingsområdene og begrense bygging i småhusområdene.



Arealdelen skal



- Tilrettelegge for arbeidsplasser.
- Næringsarealer i utviklingsområder opprettholdes og behov for offentlige tjenester, handel og næring skal avklares i helhetlig plan før utvikling.
- Gi virkemidler for styring av vekst og utvikling.



Arealdelen skal



- Ivareta matjord, skog og mark, vassdrag og naturmangfold, grønn mobilitet og ha forebyggende tiltak for klimaendringer.
- Bevarer byggesonen. Samferdselstraseer sikret i kart. Krav om helhetlig planlegging for å sikre framtidige kollektiv- og mobilitetsløsninger.



Et sted hvor dere kan trives

- Sikre at det settes av areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett
- Mer areal til uteområder
- Park i gangavstand til der folk bor
- Vekst i trafikk skal skje via kollektiv, sykkel og gange (grønn mobilitet)

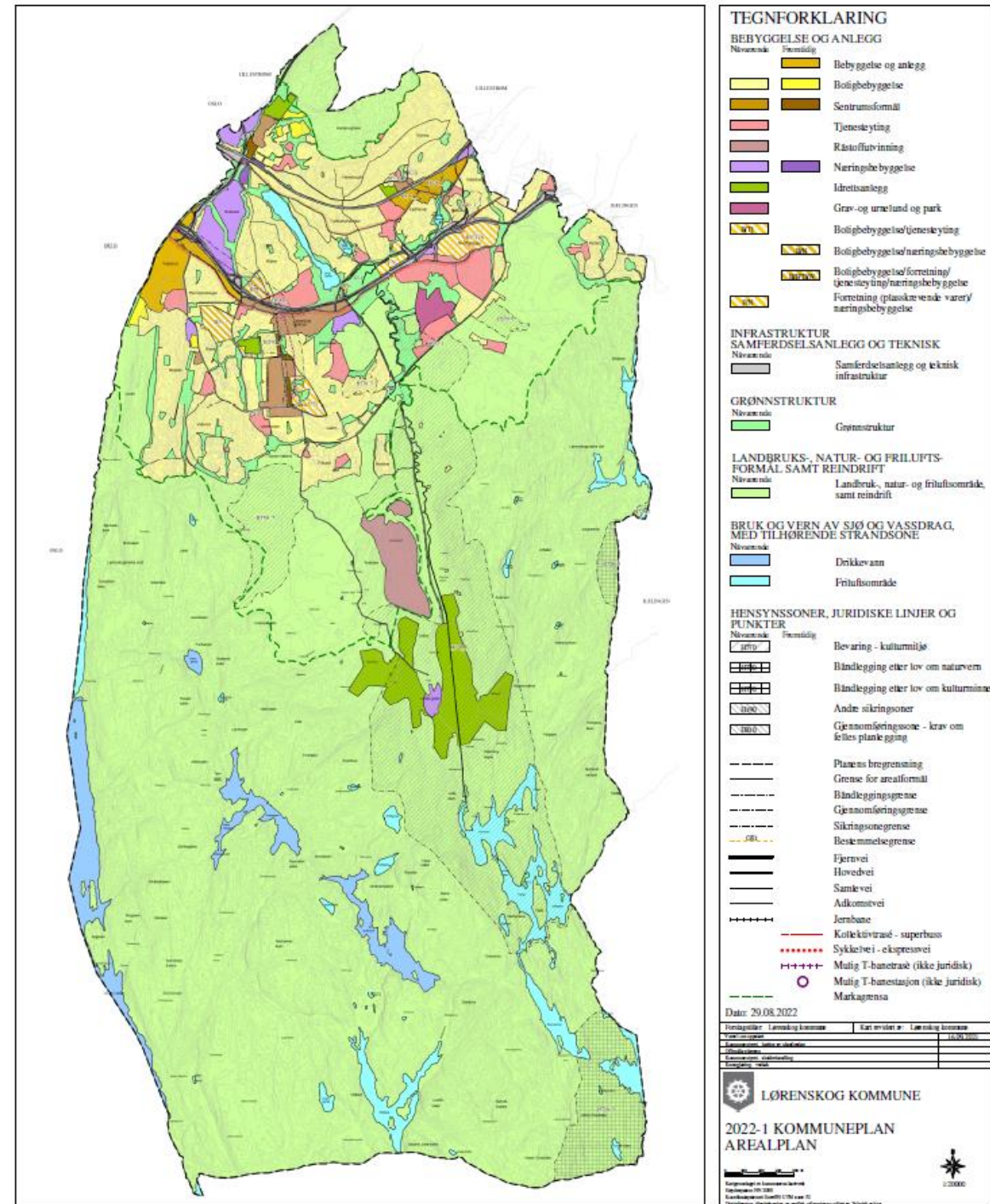


Hva betyr endringene i praksis?

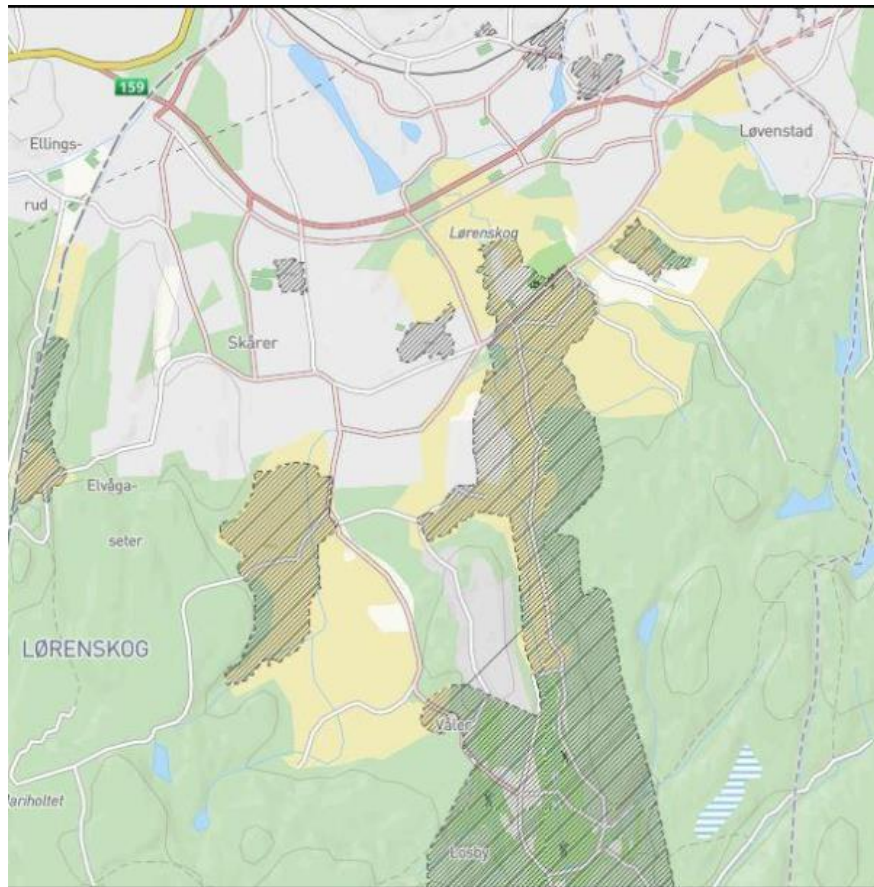


Lørenskog
kommune

-



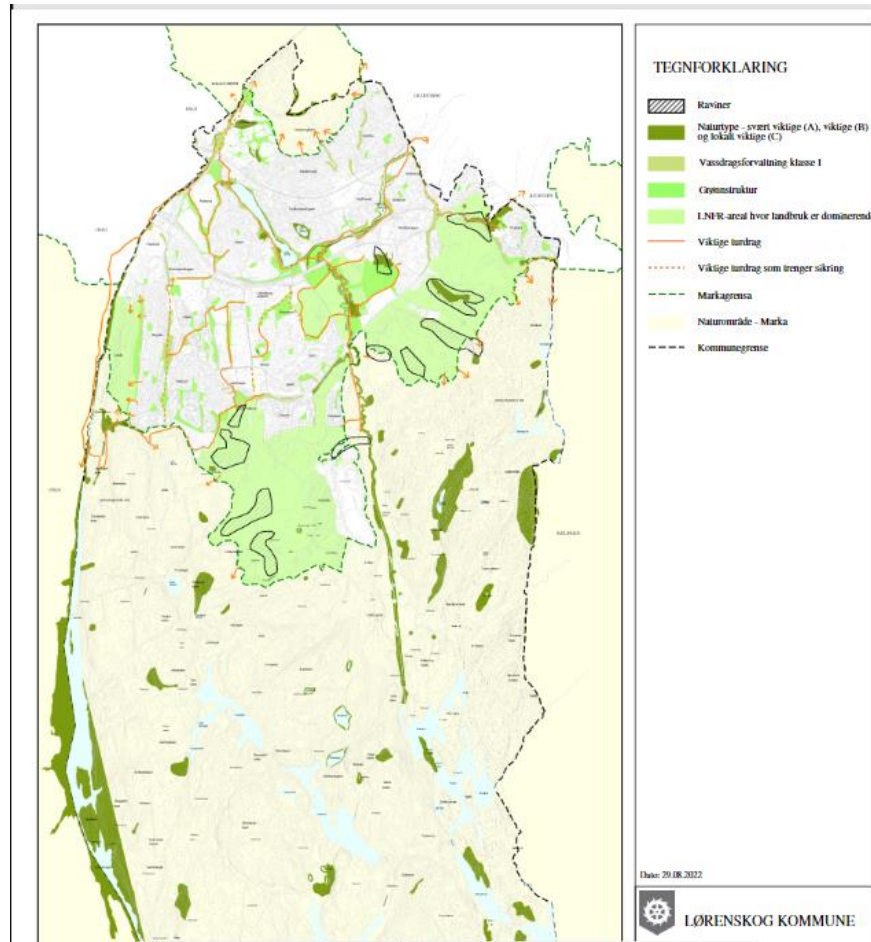
Hensynssoner for kulturmiljø



- Nye bestemmelser, retningslinjer og hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø.
- Retningslinjer til hensynssone kulturmiljø:
 - Sikre hensyn til verneverdier på eller ved viktige kulturminner og kulturmiljø



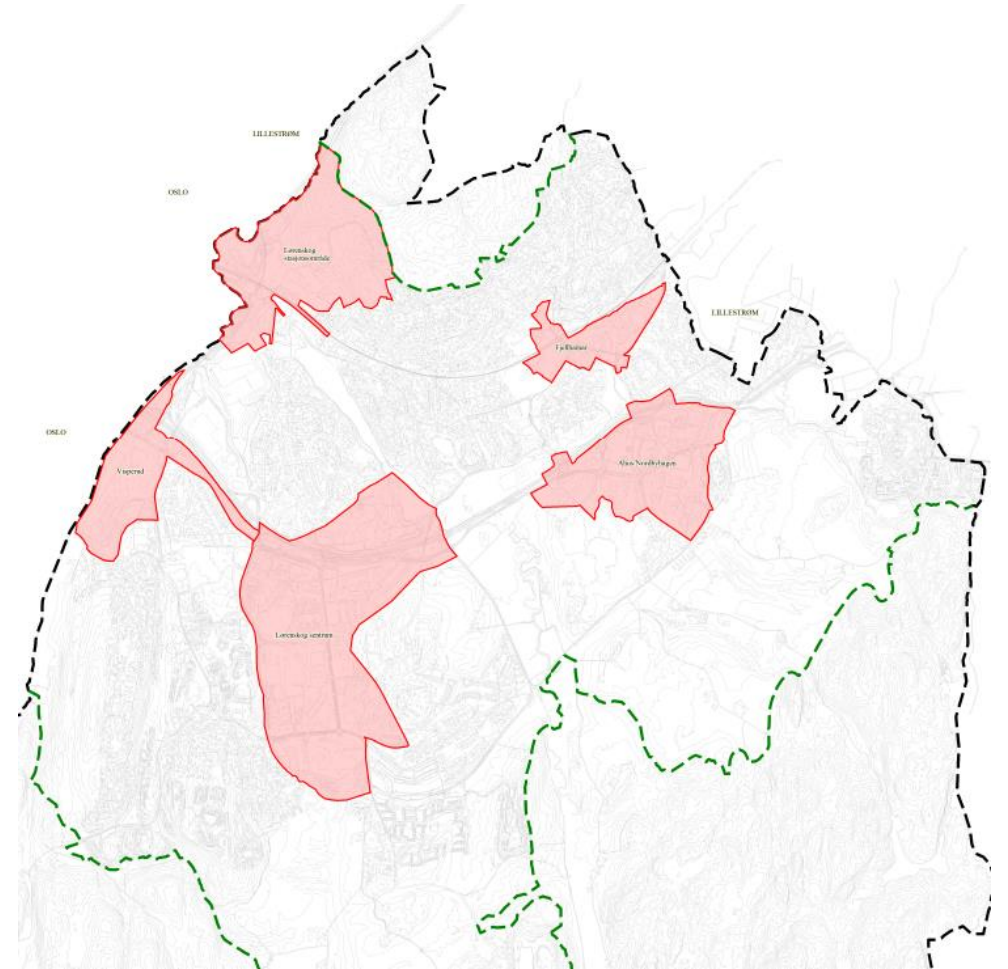
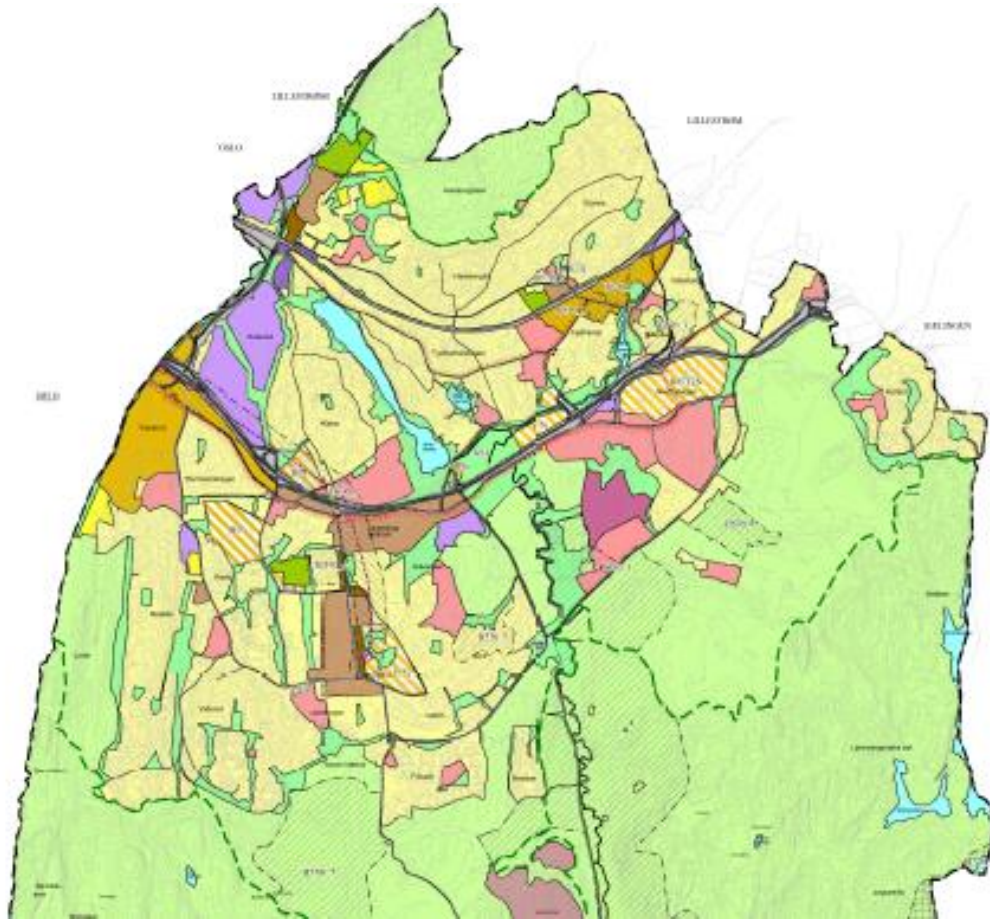
Temakart grønnstruktur



- Temakart for grønnstruktur er oppdatert.
- Kartlagte raviner er inntegnet og det er foreslått nye bestemmelser og retningslinjer til raviner og ravinelandskap.
- Nasjonalt viktige naturtyper er supplert med lokalt viktige naturtyper.



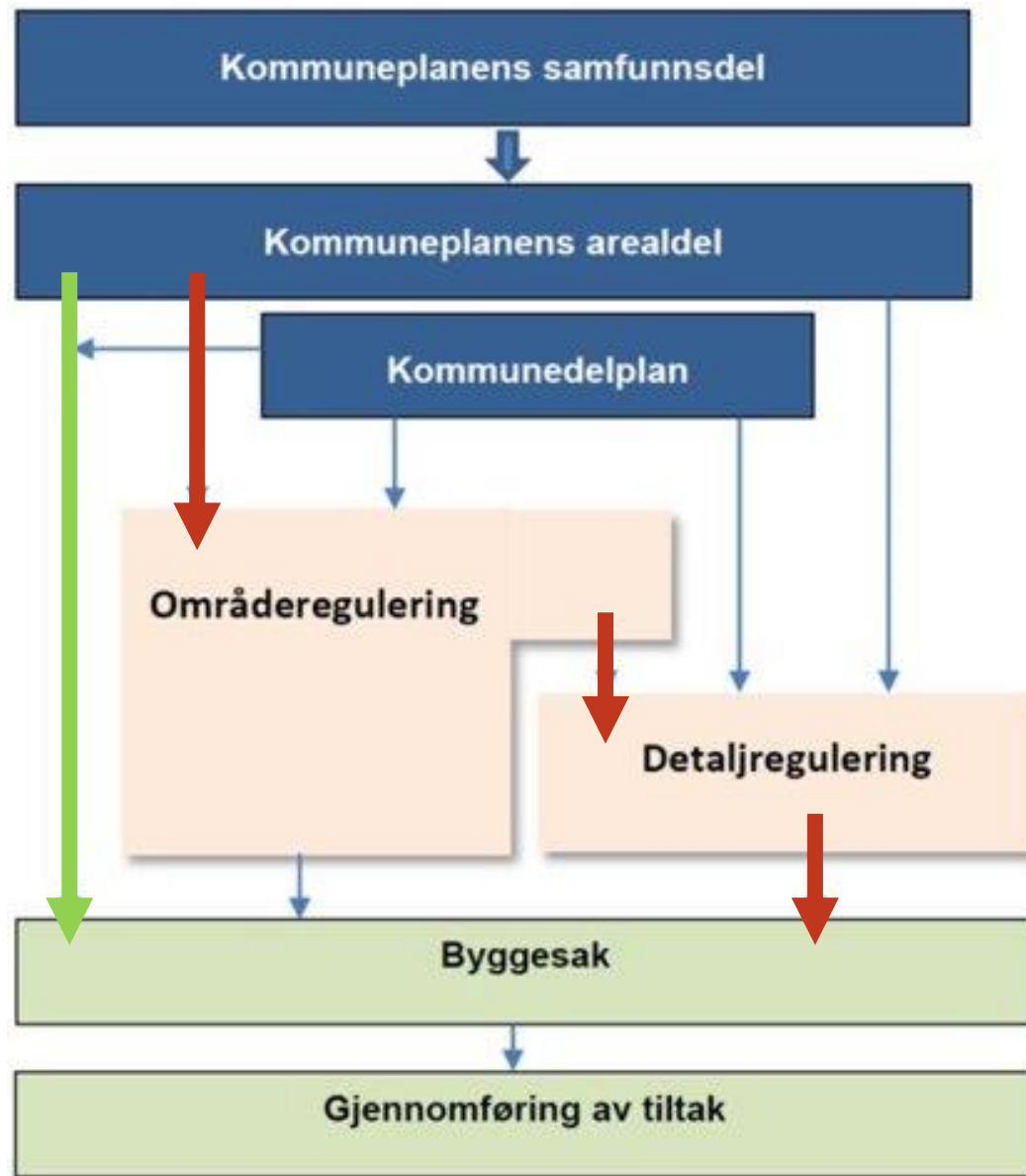
Småhusområder og utviklingsområder



Plansystemet

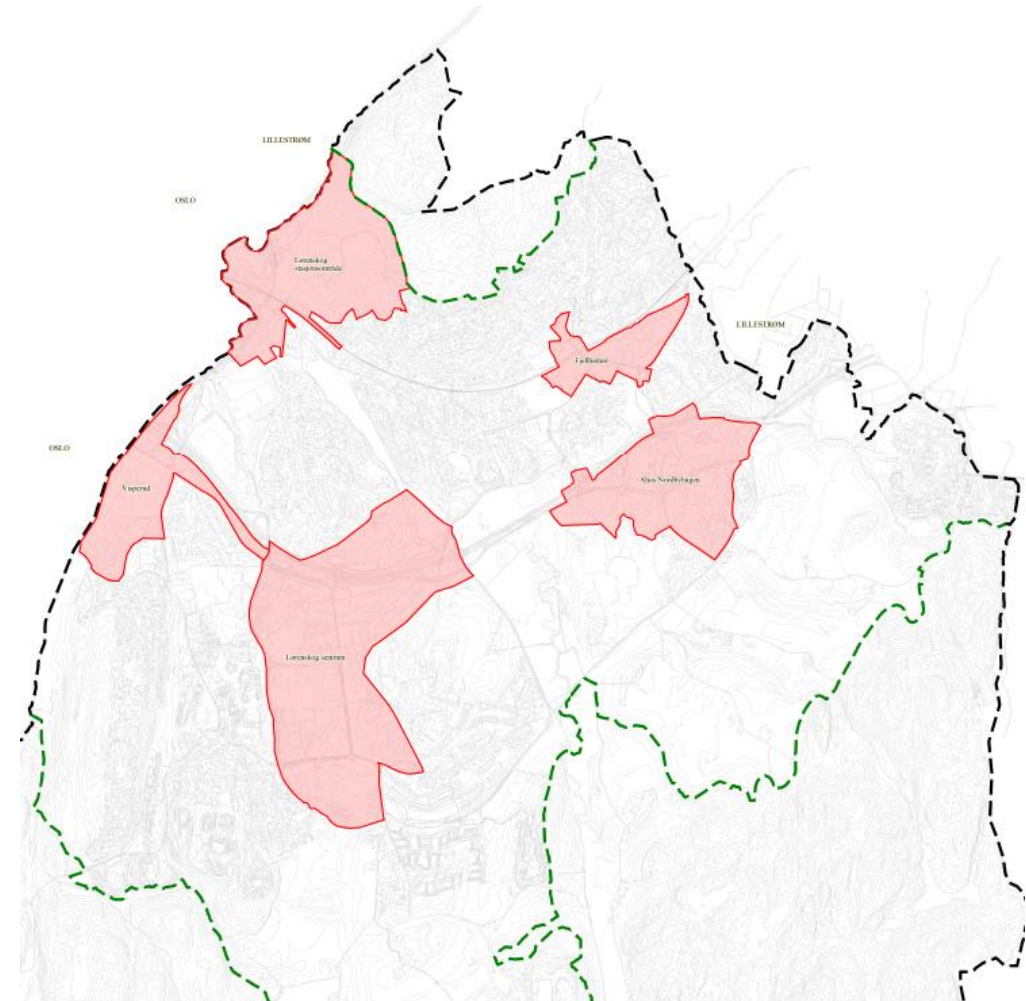
Utviklingsområdene

Småhusområdene



Utviklingsområdene

- Utviklingsområdene skal dekke ulike behov og sikre arealer til viktige formål gjennom prosessen fra helhetsplan til regulering og byggesak.
- Det stilles et plankrav for utvikling og retningslinjer gir rammene for den videre reguleringen.
- Retningslinjene har flere kvalitetskrav og utviklingsretning for hvert område er tydeliggjort.
- Det er gjort noen justeringer av avgrensningen på noen områder på bakgrunn av planprosesser og utredninger fra forrige revisjon.



Utviklingsområdene

**Lørenskog
stasjonsområde**

Lokalsenter



Visperud

Arbeidsplass-
Intensiv næring



Fjellhamar

Lokalsenter



Ahus/Nordbyhagen

Kunnskapsbasert næring
Campus utvikling



Lørenskog sentrum

Kommunesenter



Utviklingsområdene

**Lørenskog
stasjonsområde**

Lokalsenter



Visperud

Arbeidsplass-
Intensiv næring



Fjellhamar

Lokalsenter



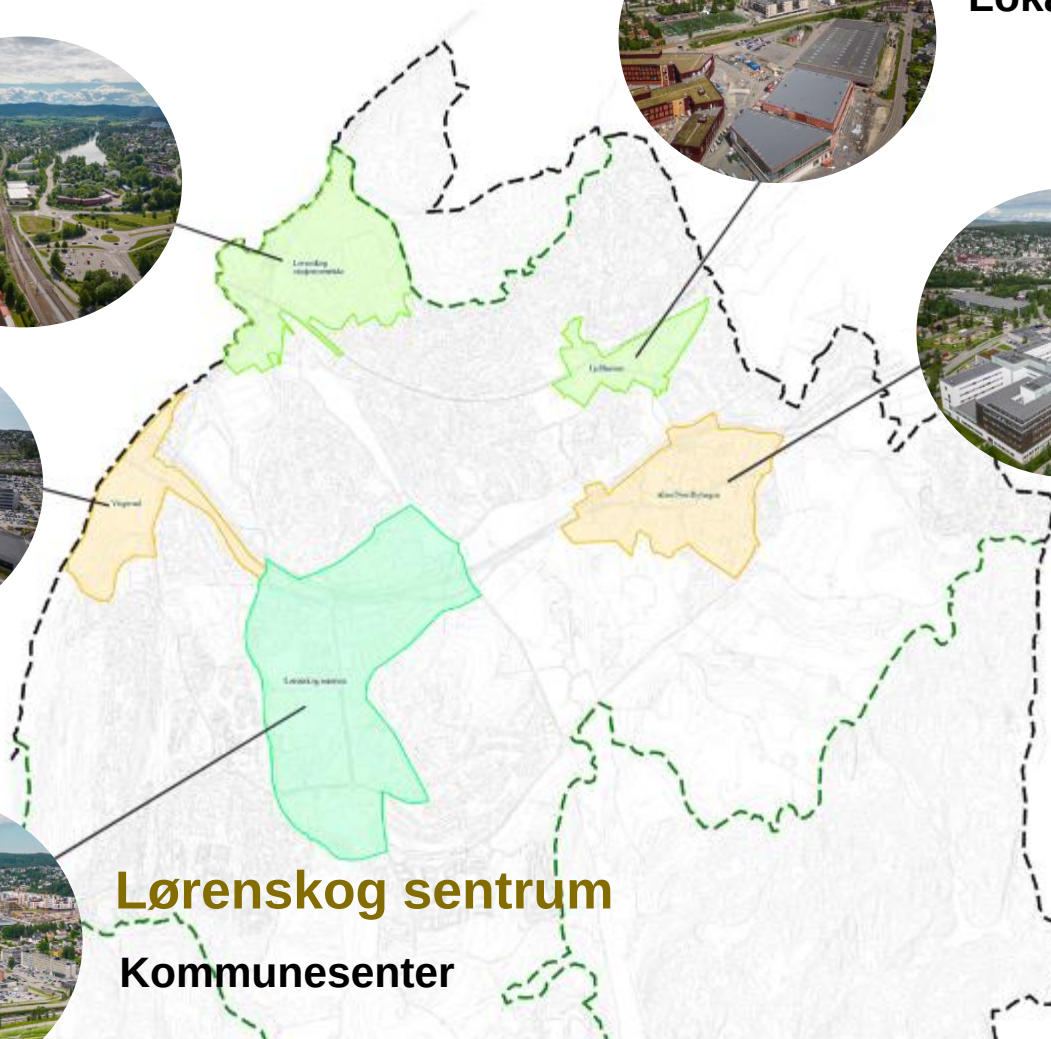
Ahus/Nordbyhagen

Kunnskapsbasert næring
Campus utvikling

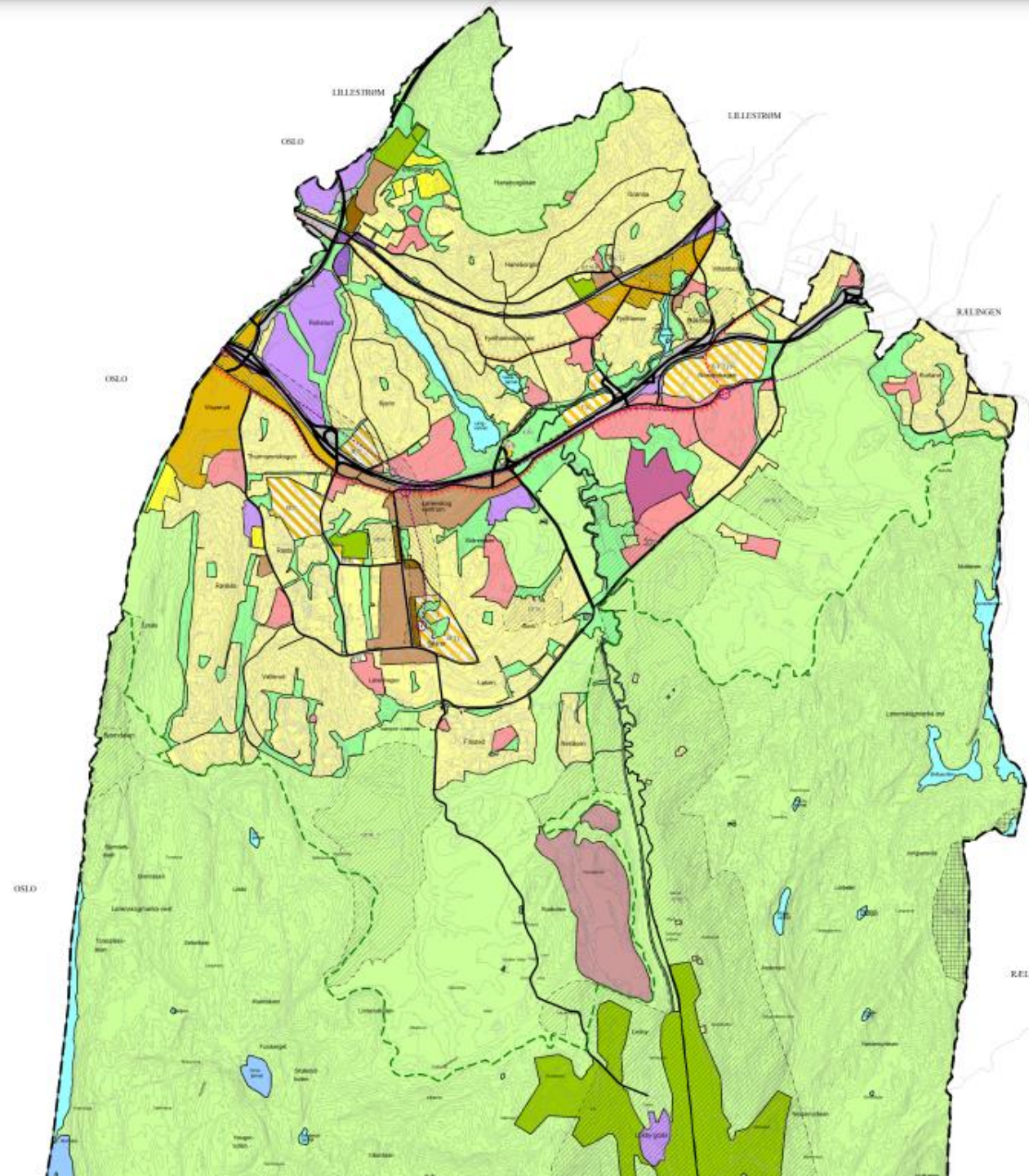
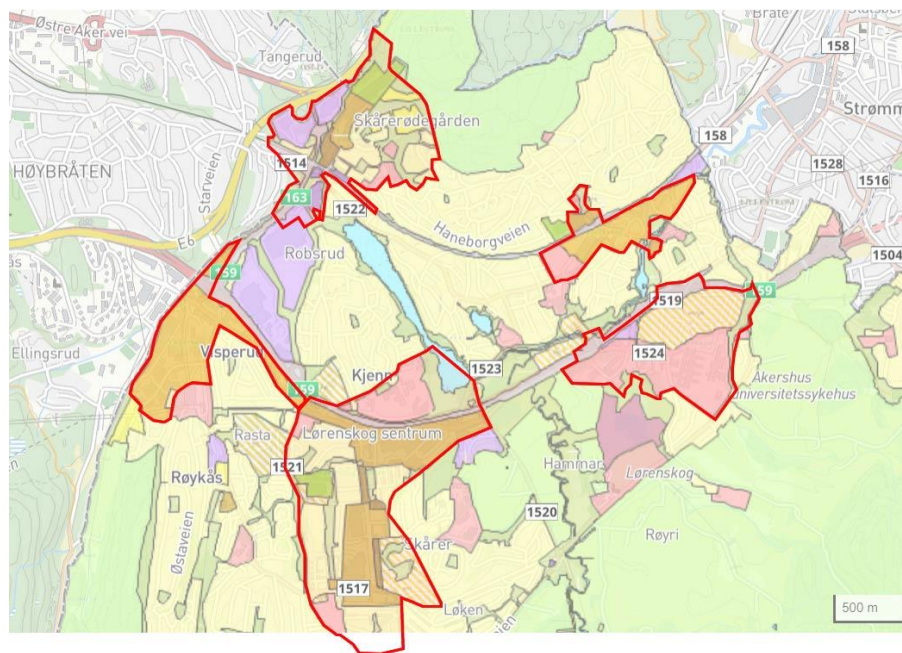


Lørenskog sentrum

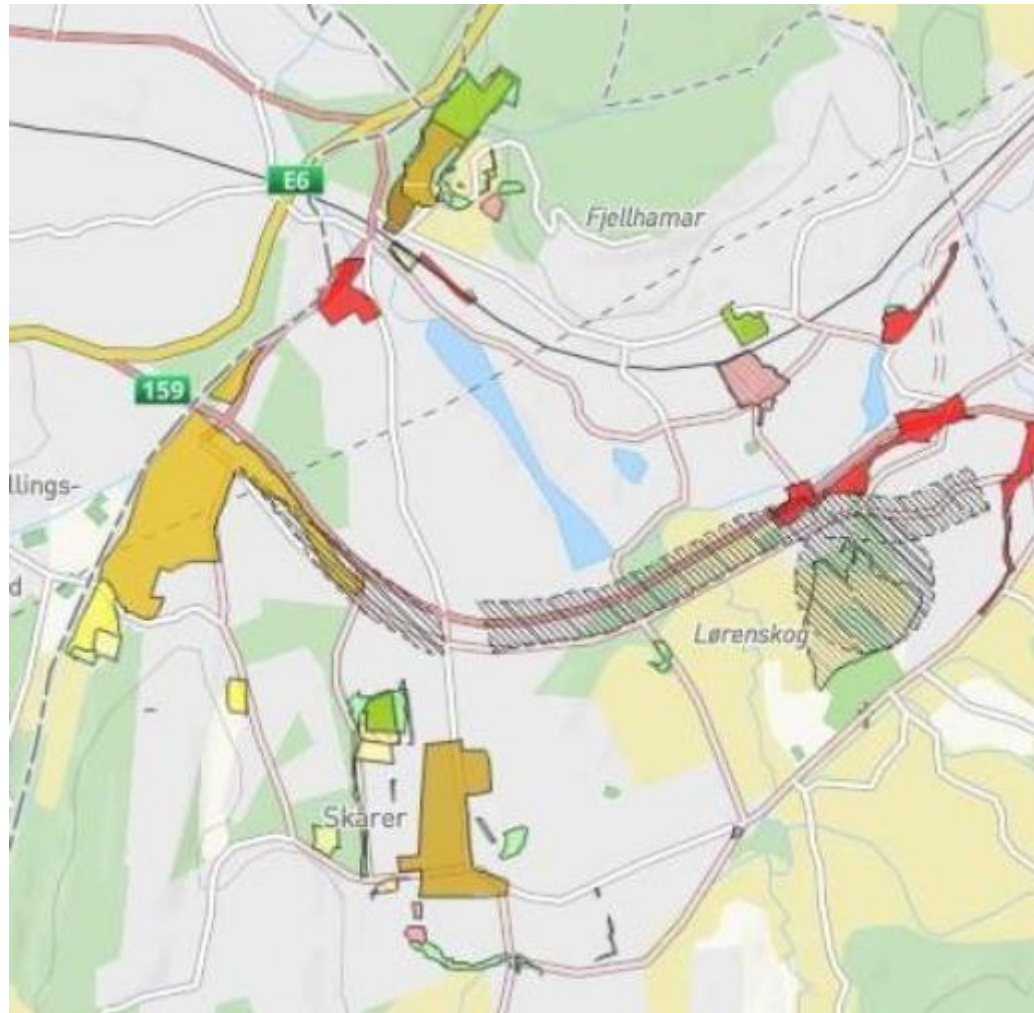
Kommunesenter



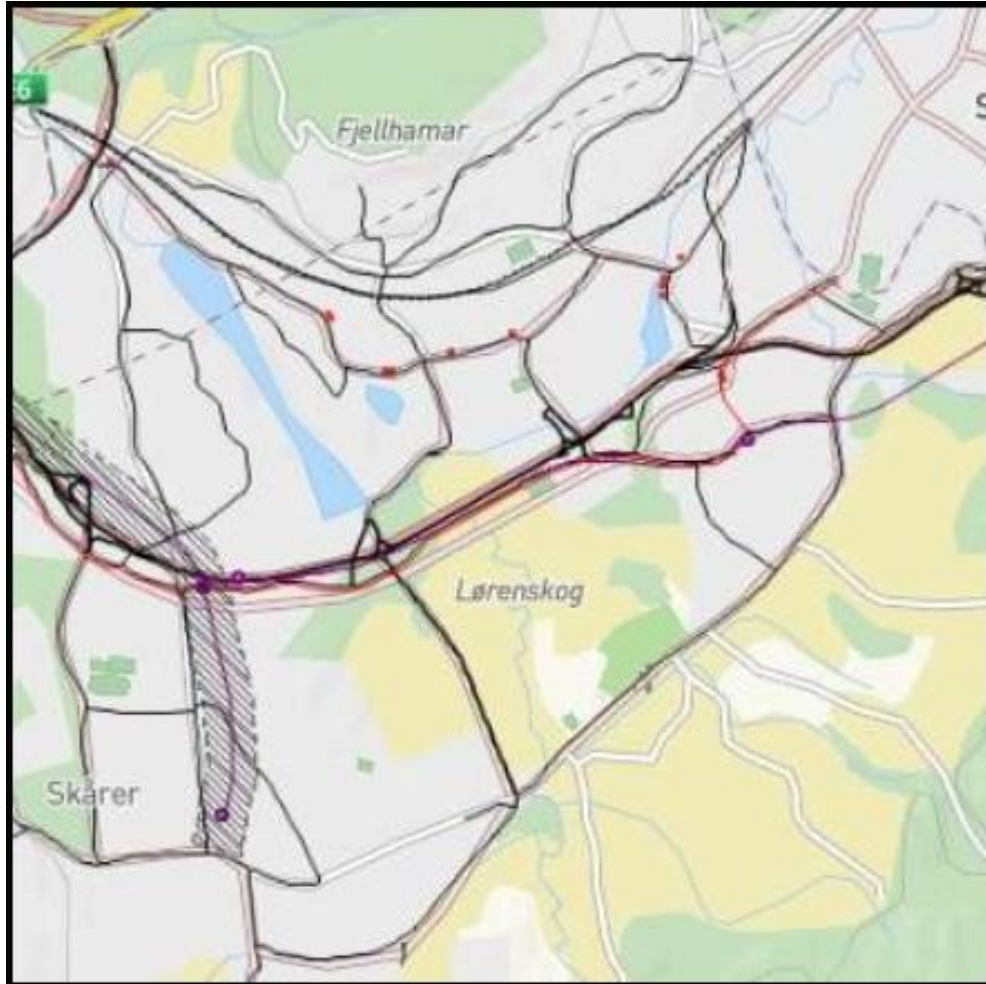
Kommuneplankartet



Kommuneplankartet - endringer



Kommuneplankartet - endringer



Bestemmelser

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

«Områder som er satt av til **bebyggelse og anlegg**, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret.

Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).»

Reguleringsplanveileder Kommunal- og distriktsdepartementet

Bebyggelse og anlegg,

Herunder arealer for: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.



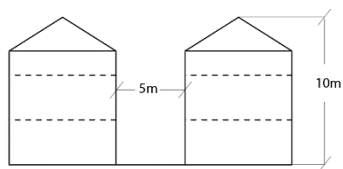
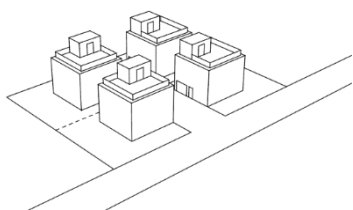
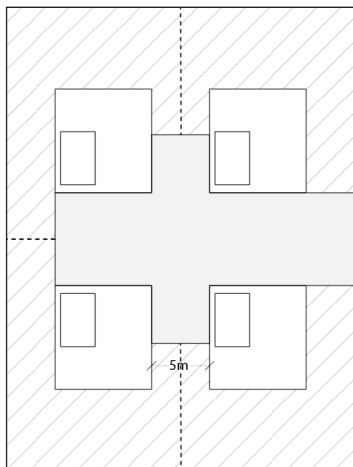
Småhusområdene

- Bestemmelsene for småhusområdene er revidert.
- Sikrer større forutsigbarhet i utbyggingen
- Ivaretar stedsidentitet, bokvalitet og gode uteoppholdsarealer.

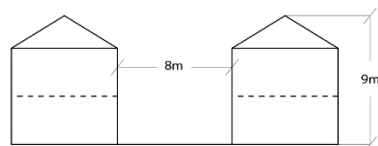
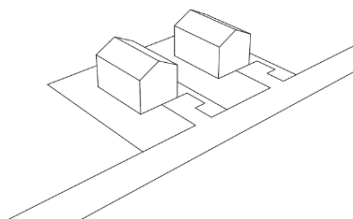
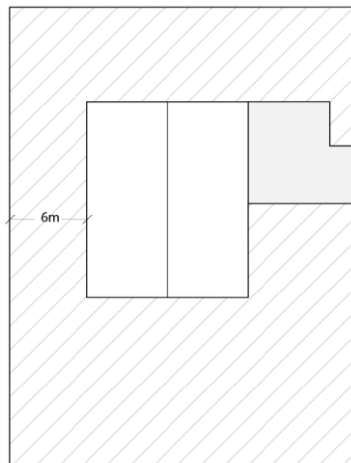


Småhusområdene

Gjeldende plan



Forslag på høring

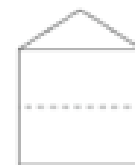


Hva endres:

- Antall bygninger per eiendom
- Minstestørrelse på eiendom
- Maks tillatt mønehøyde
- Utnyttelsesgraden

Sikrer:

- Større avstand mellom bebyggelsen
- Bedre tilpasning til bebyggelsesstruktur og eksisterende terreng
- Mer lys og luft mellom bygg
- Bedre uteoppholdsarealer



20%



30%

Uteoppholdsareal

75% av uteoppholdsarealet i småhusområdene skal være på terreng

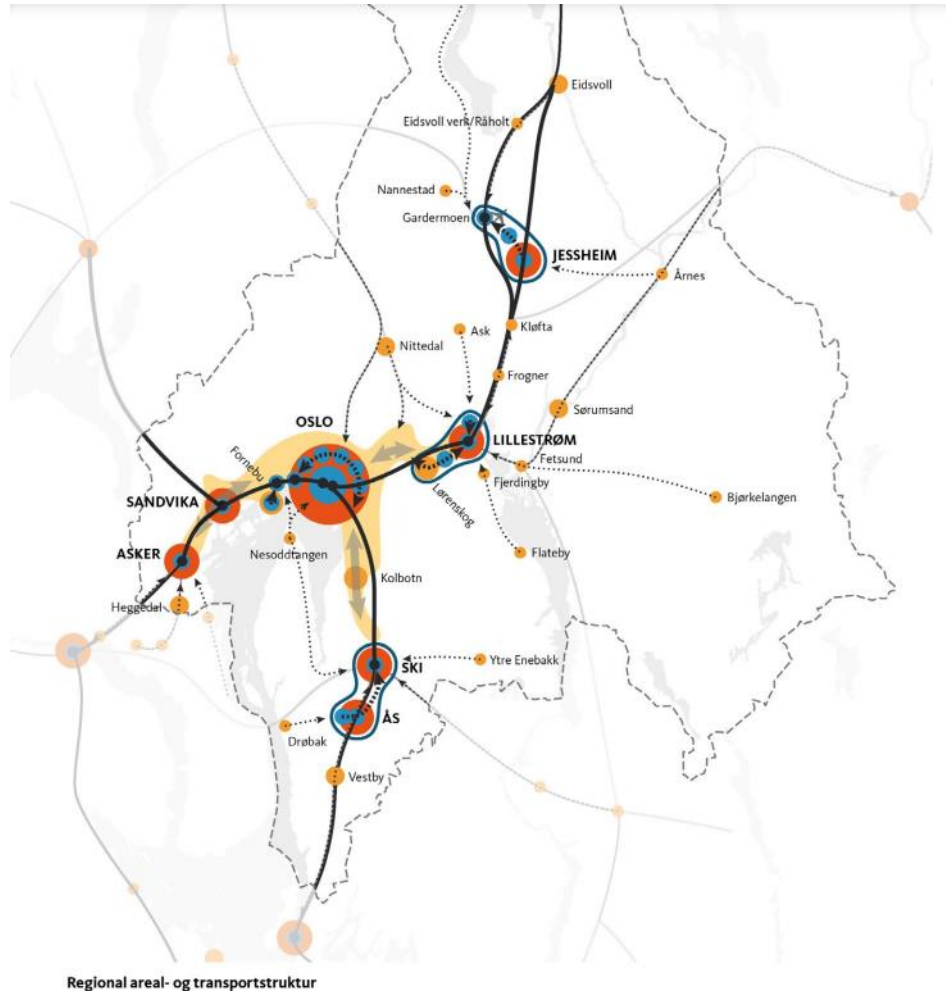
Klargjøring av hva som ikke kan regnes med i uteoppholdsareal.

For eksempel:

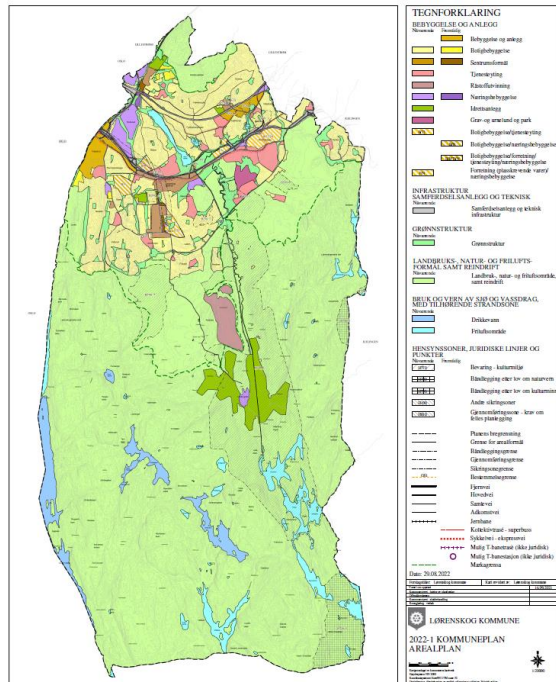
- Innglassede arealer
- Renovasjonsarealer
- Brannoppstillingsplasser
- Interne trafikkarealer
- Områder med for mye støy eller luftforurensning



Samarbeid over kommunegrenser



www.lorenskog.kommune/kommuneplan



Forslag til Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 Bestemmelser og retningslinjer



Lørenskog
kommune

Forslag til Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 Planbeskrivelse



Lørenskog
kommune



Spørsmål og avklaringer



Lørenskog
kommune

Detaljhandelens rolle i bærekraftig byutvikling



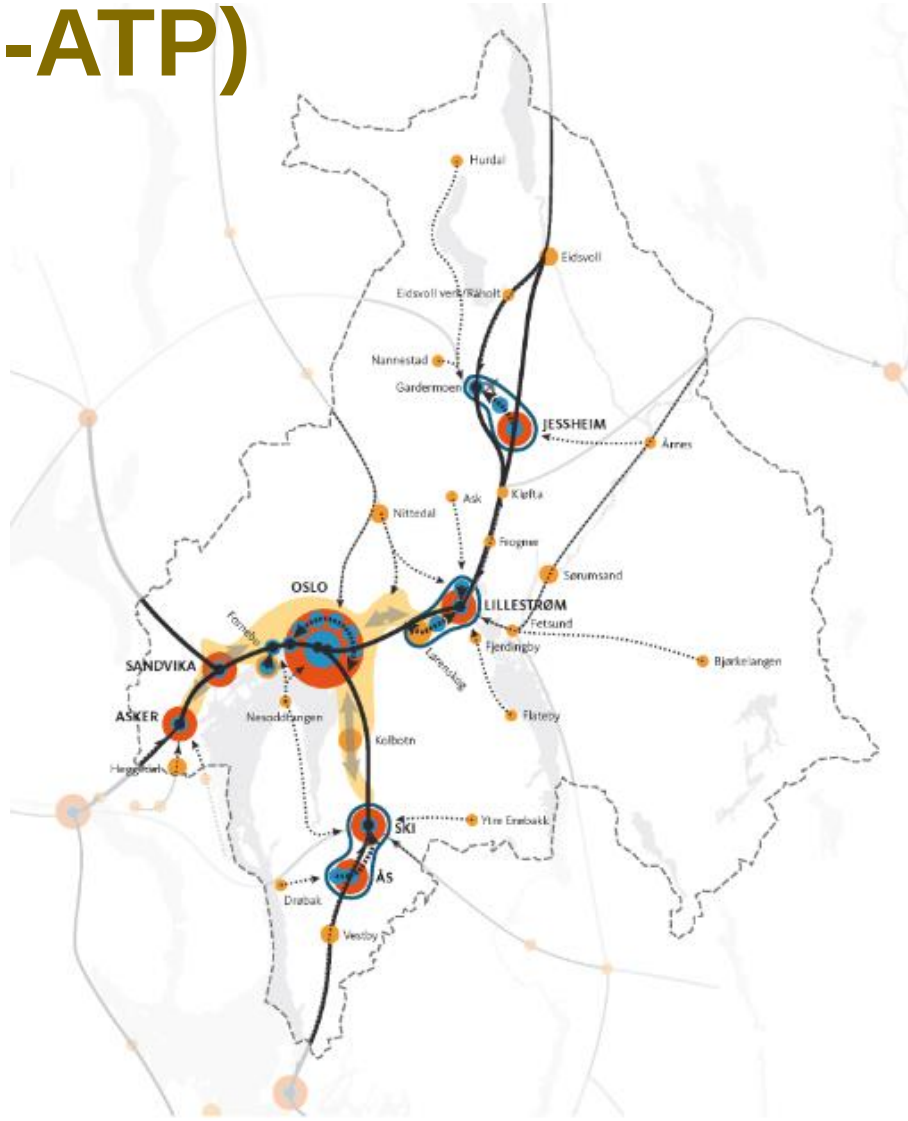
Lørenskog
kommune

Om prosjektet

- **Oppdragsgiver:** Oslo kommune og Viken fylkeskommune
- **Konsulent:** Asplan Viak
- **Bakgrunn:** Oppfølging av Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus
- **Hovedmål:** Økt kunnskap om endringer i varehandel, og mulige implikasjoner for fysisk planlegging av bærekraftige byer og tettsteder.
- **Bruksområde:** Kommunal planlegging og saksbehandling

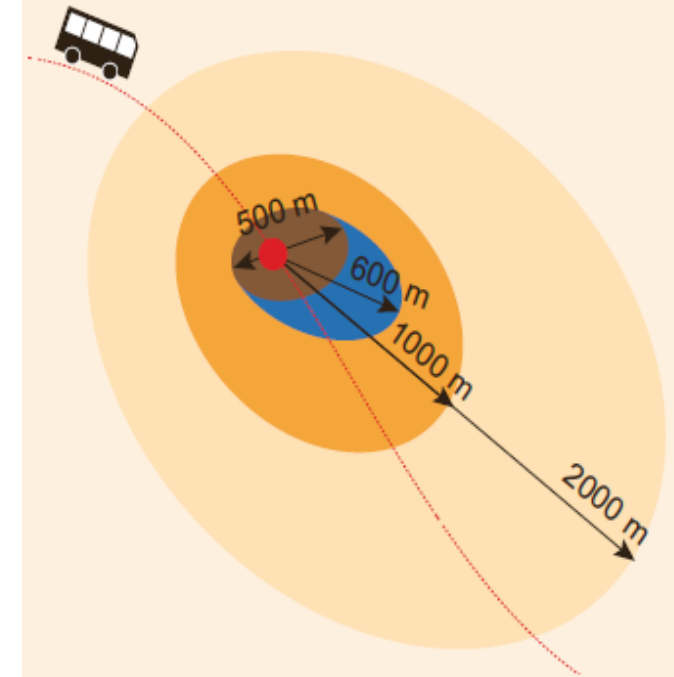


Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)



Gangavstand

Gangavstand bør være styrende for hvor arealutvikling skal skje, og hvor i bybånd, byer og tettsteder ulike funksjoner skal ligge. Anbefalte avstander:



- **Sentrumsområder:** Hele området innenfor 500 m (unntak Oslo). Kollektivknutepunkt bør ligge sentralt.
- **Arbeidsplasser:** < 600 m til sentralt kollektivknutepunkt.
- **Boliger:** < 1 km til sentralt kollektivknutepunkt, < 2 km i regionale byer.



Regional plan for handel, service og senterstruktur

- Krav - handelsanalyse for etablering eller utvidelse av handelsareal over 3000 m²
- Ingen definert metode eller krav for utarbeidelse av handelsanalyse



Varehandel i endring



Kompakt byutvikling



Netthandel og digitalisering



Kriser (Pandemi, energi, inflasjon)



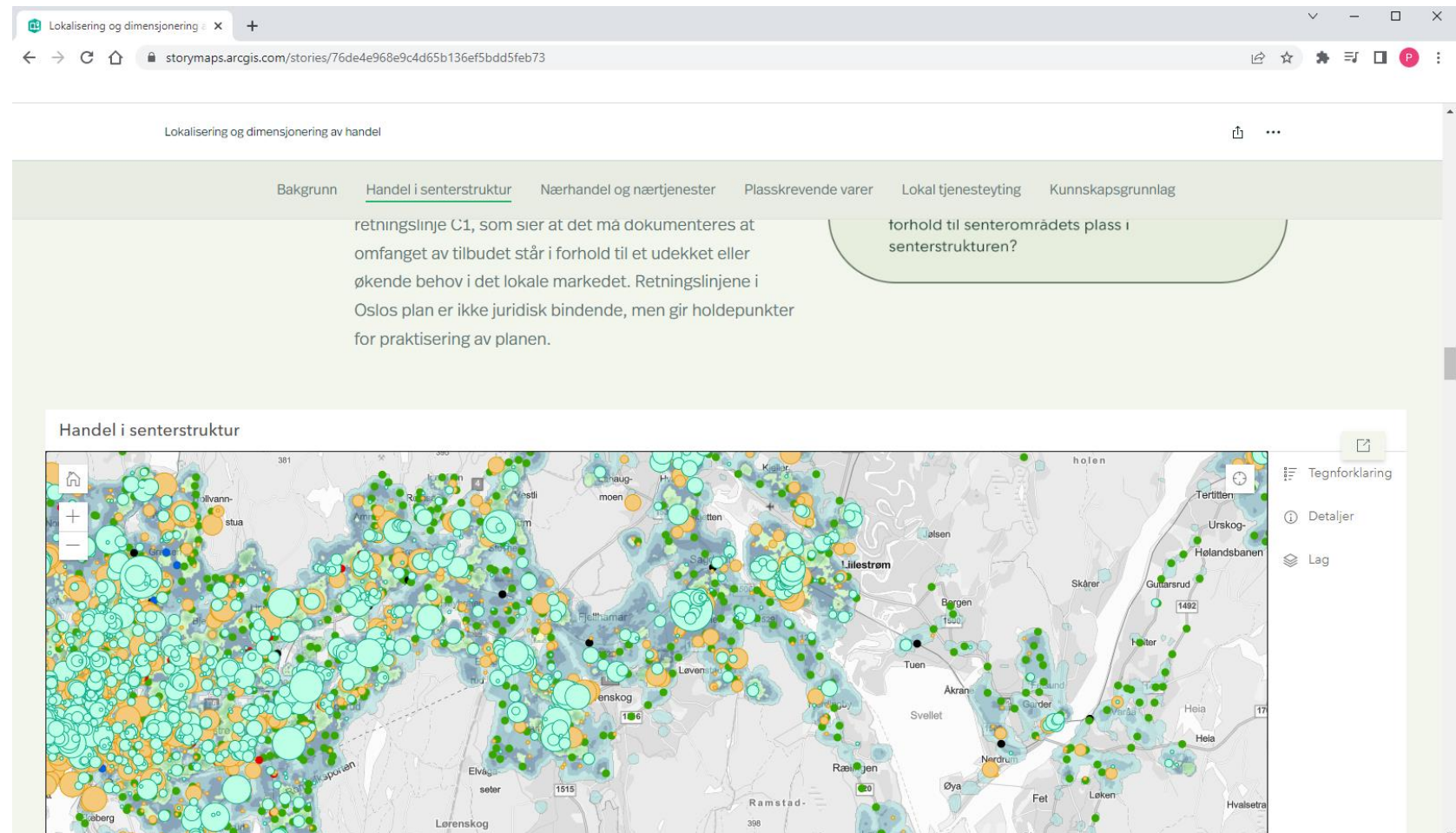
Økt fokus på bærekraft



Resultat - Nettside med kartverktøy

- Oppsummering av resultater
- Kartverktøy

[\(Lenke\)](#)



Rapporter

- Utsikter for detaljvarehandelen 2022 (Auke Hunneman, Handelshøyskolen BI)

[\(Lenke\)](#)

Makro

Forbruker

Bekvemmelighet

- informasjon (landsbygd)
- innkjøp (byer)

“Run shopping” men fremdeles behov for “fun shopping”

Ulikheter på tvers av kategorier (fun vs. run)

Showrooming
Webrooming

Bærekraft, lokal tilknytning

Autentisitet/egenart

Forhandler

Flerkanal-strategier

Kombinasjon av offline og online

Bruk av “augmented” og “virtual reality”

Showrooms i bysentra, hjemlevering

Bedrifters samfunnsansvar

Merkevarebygging/tillit



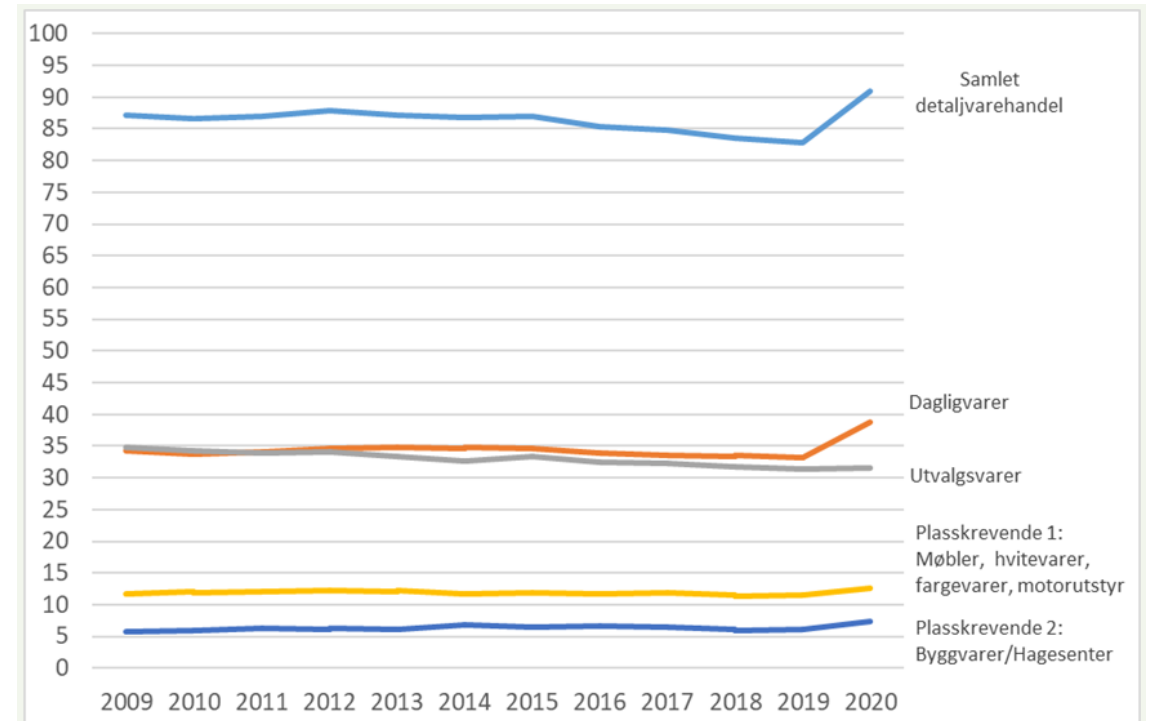
Økt konsentrasjon i markedene, covid-19 pandemi



Rapporter

- Omsetningsanalyse for Oslo og Akershus (Gunnar Berglund, Asplan Viak)

[\(Lenke\)](#)



Rapporter

- By- og stedsutvikling, endrede forutsetninger (Karl Otto Ellefsen, AHO)

[\(Lenke\)](#)

- Status: Endringskraft, usikkerhet, begrenset forskningsmateriale.
- Forholdet mellom bolig og arbeid – romlig fordeling av befolkningsvekst.
- Redusert etterspørsel etter kontorarealer.
- Reindustrialisering
- Ulike typer lokalisering for handel og tjenesteyting
- Næringskorridorer og næringsområder, varehus og kjøpesentra utenfor byer og tettsteder.
- Kjøpesenteret
- Bysenteret
- Tettstedssenteret
- Nabolaget



Spørsmål?



Lørenskog
kommune

Hva skjer videre?



Lørenskog
kommune

Hva skjer videre?

- Visningssenter 27. oktober
- Høringsfrist 13. november
- Sluttbehandling i kommunestyret februar/ mars 2023



www.lorenskog.kommune.no/kommuneplan



Kommuneplanens arealdel

Takk for møtet



Møter med virksomheter

Pulje	Virksomhet	Lørenskog kommune
1	Betokem	Iselin Bennick Benum og Henrik Backe Langum
1	Olavsgaard Eiendom/ Vedal utvikling	Ivar Vestervik og Peder Persen Fostvedt
1	Lørenskog distribusjon og lager	Arna Gudbrandsdottir og Runar Nedregård
2	Snøbyen utvikling AS	Arna Gudbrandsdottir og Ivar Vestervik
2	AF Eiendom	Iselin Bennick Benum og Peder Persen Fostvedt
2	Rans	Henrik Backe Langum og Runar Nedregård
3	SQM AS	Arna Gudbrandsdottir og Ivar Vestervik
3	Skårersletta 33	Iselin Bennick Benum og Peder Persen Fostvedt

*Møtevarighet: 20 minutter

