

Kommuneplanens arealdel

Møde med bolignæringen 25.oktober 2022.



Program

- Åpning
- Informasjon om hovedpunkter i forslag til ny arealdel
- Spørsmål og avklaringer til planforslaget
- Byplanlegging i transformasjonsområder v/ Elin Børrud
- Diskusjon
- Videre prosess



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 ·



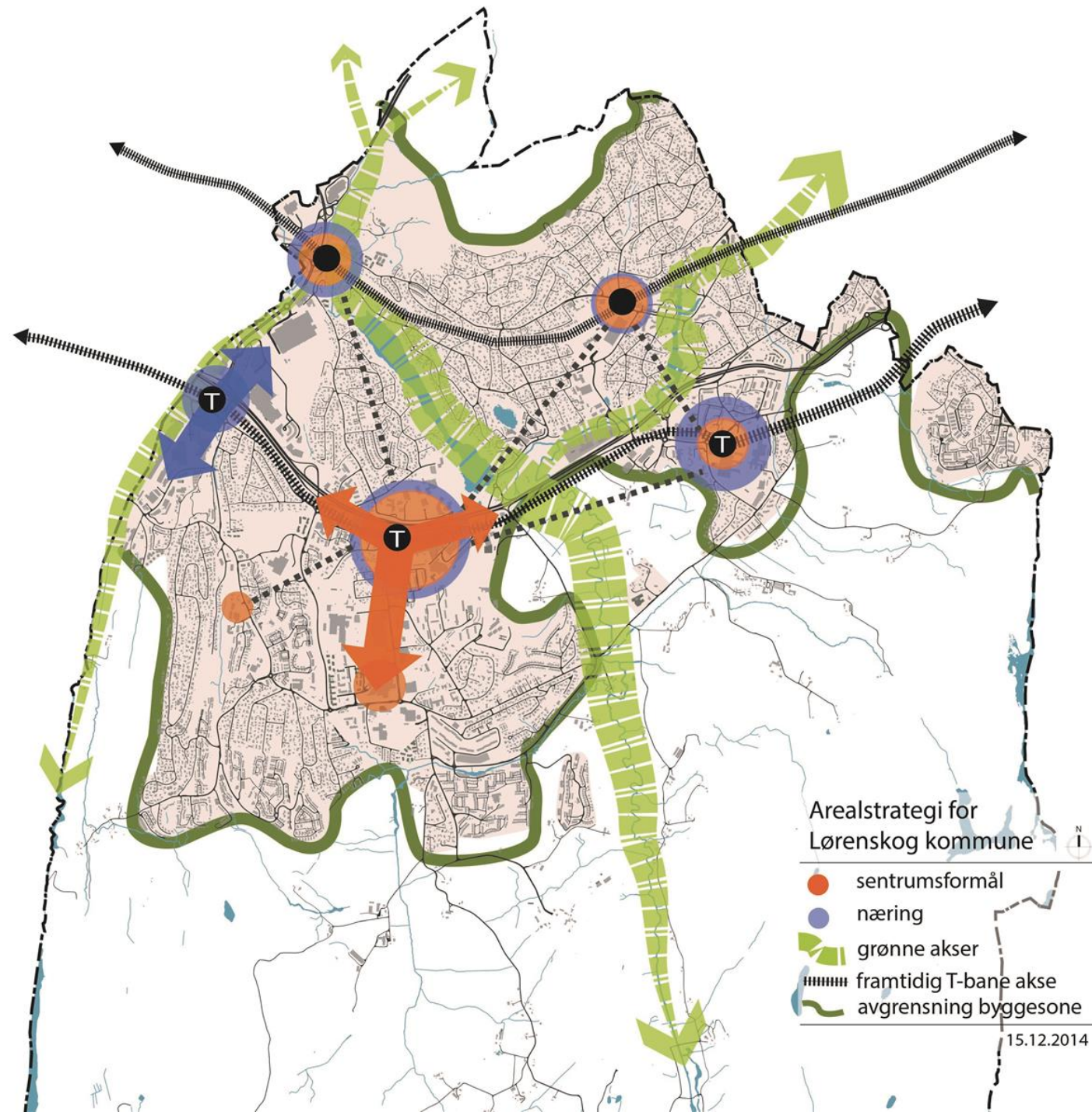
· Bred ungdomssatsing ·



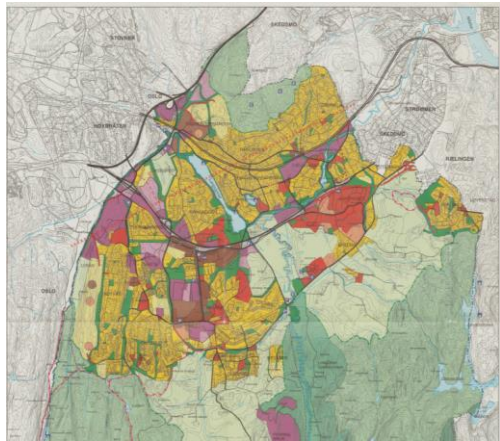
Arealstrategi

Kommunens arealstrategi er fra 2014.

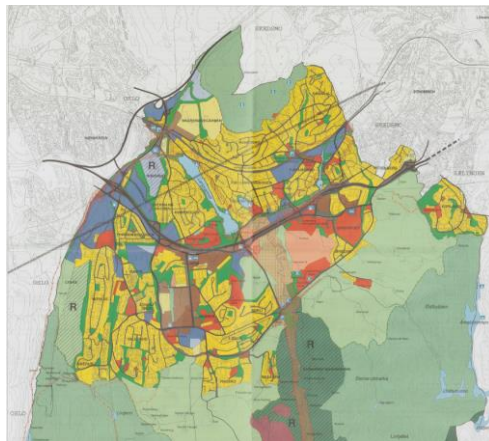
I vår nye samfunnsdel vedtatt november 2020 er arealstrategien videreført.



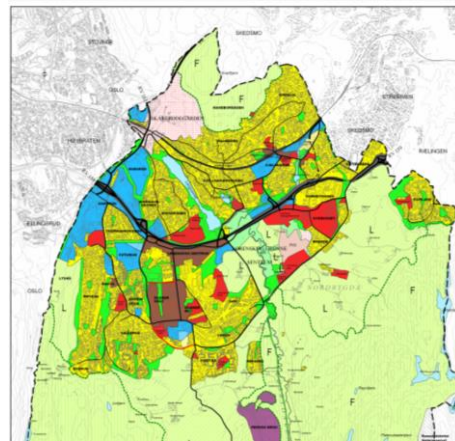
Kommuneplanens arealdel 1997-2022



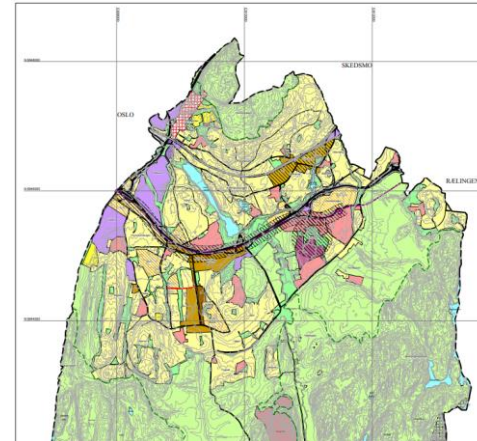
1997



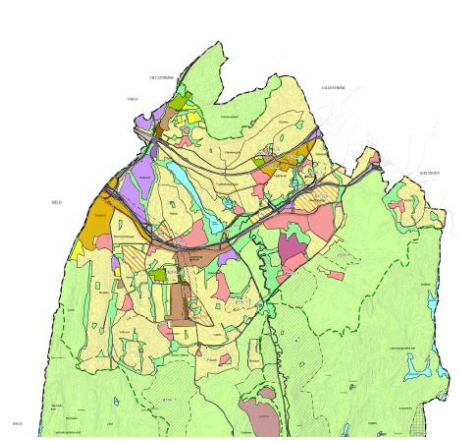
2003



2007



2015



2022

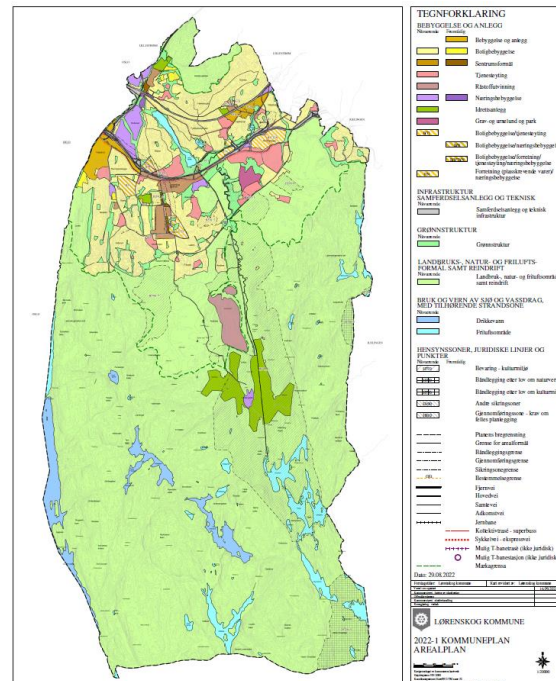


Forslag til ny arealdel



Lørenskog
kommune

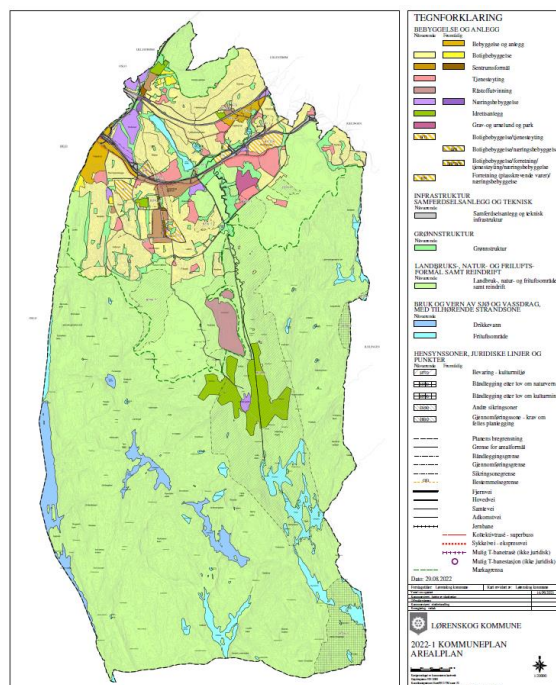
Plandokumente



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
- Muligheter for å styre veksten
- Bokvalitet, bomiljø og boligmangfold



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 folk 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)



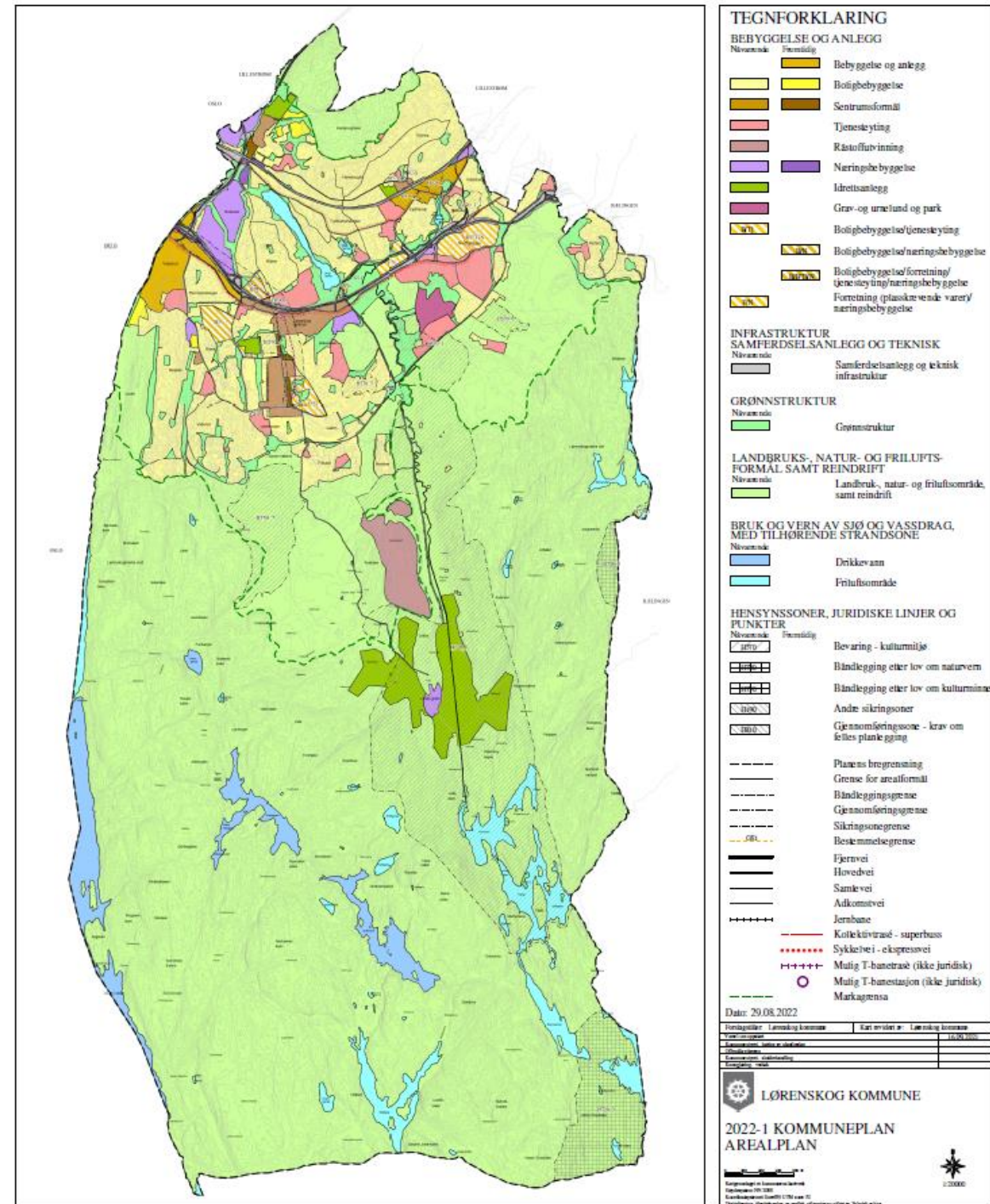
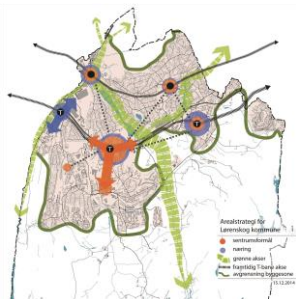
Hva betyr endringene i praksis?



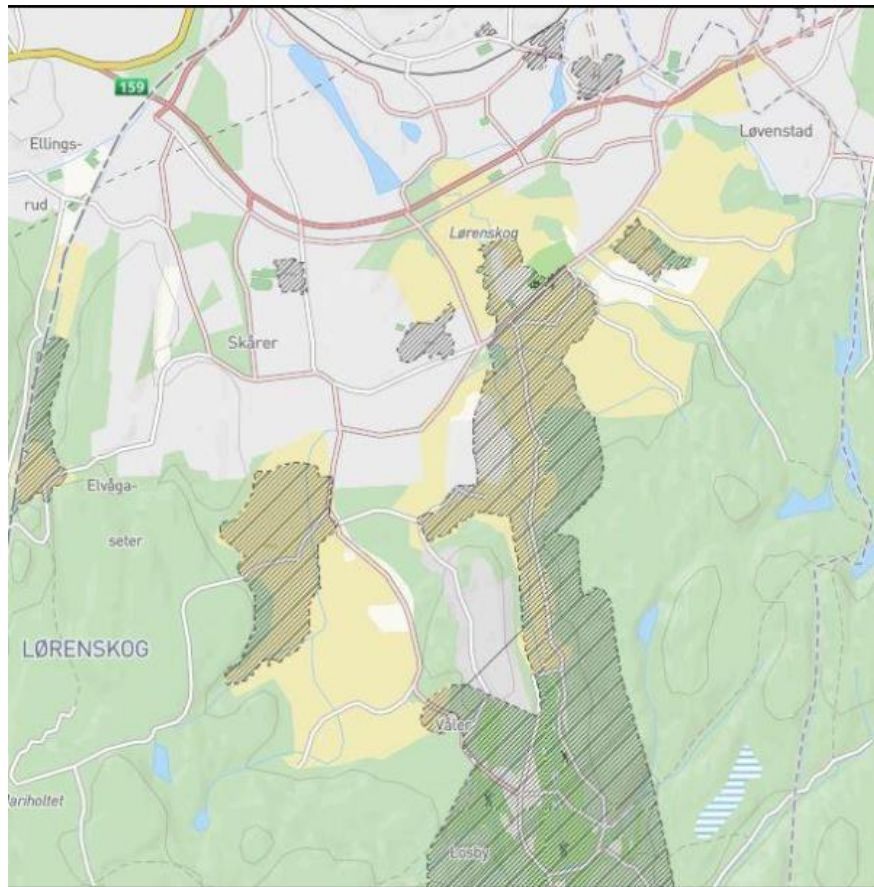
Lørenskog
kommune

Kommuneplankartet

- Hovedtrekkene i gjeldende arealdel er i stor grad videreført
- Marka og grøntområder sikres og bevares.
- Det er foreslått enkelte endringer og justeringer i plankartet
- De største endringene ligger i bestemmelsene og planbeskrivelsen.



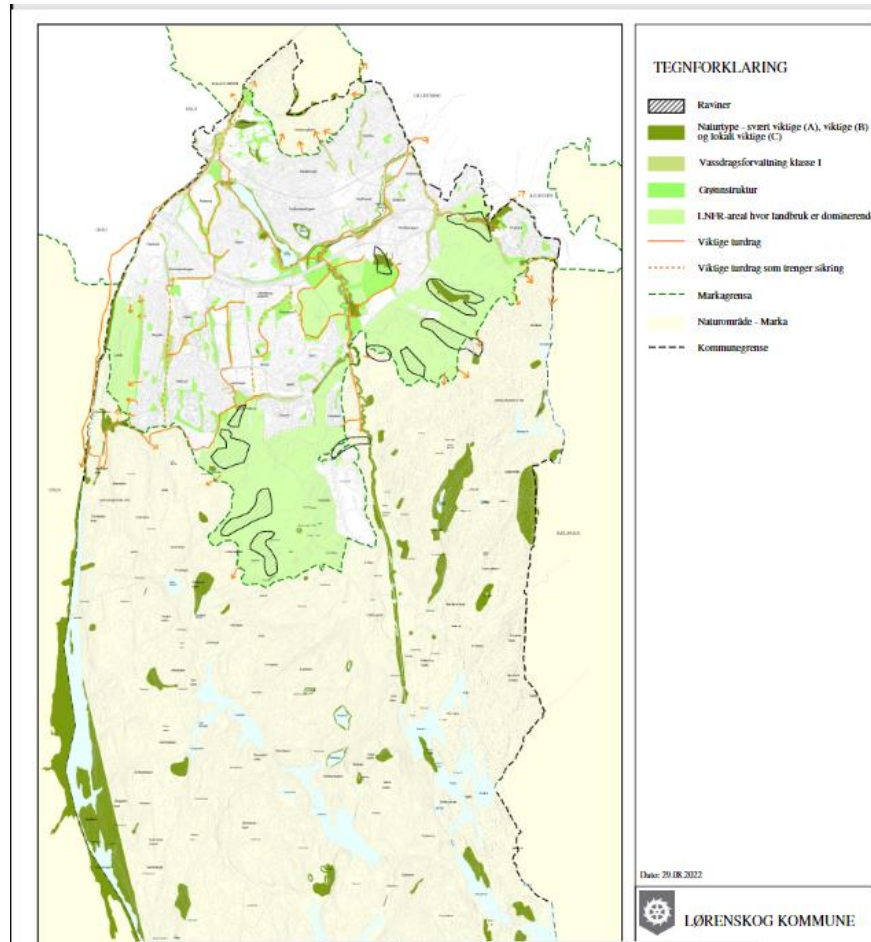
Hensynssoner for kulturmiljø



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



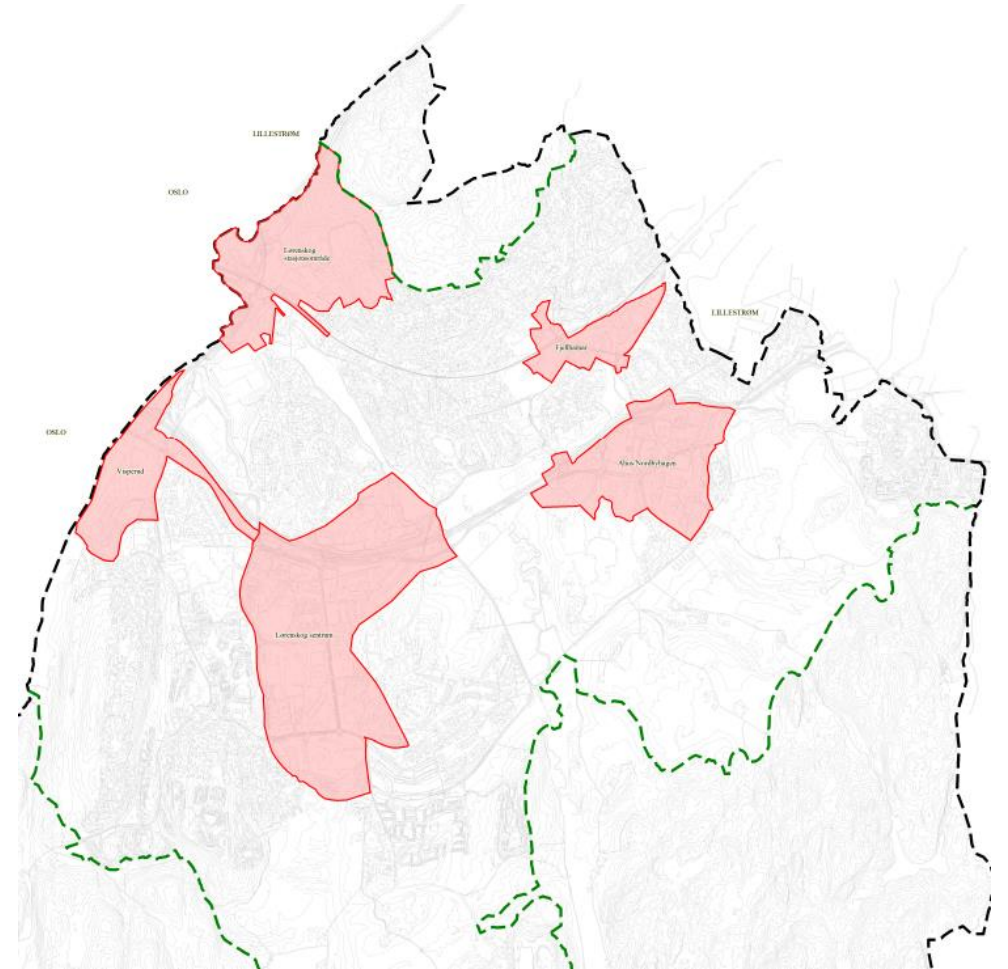
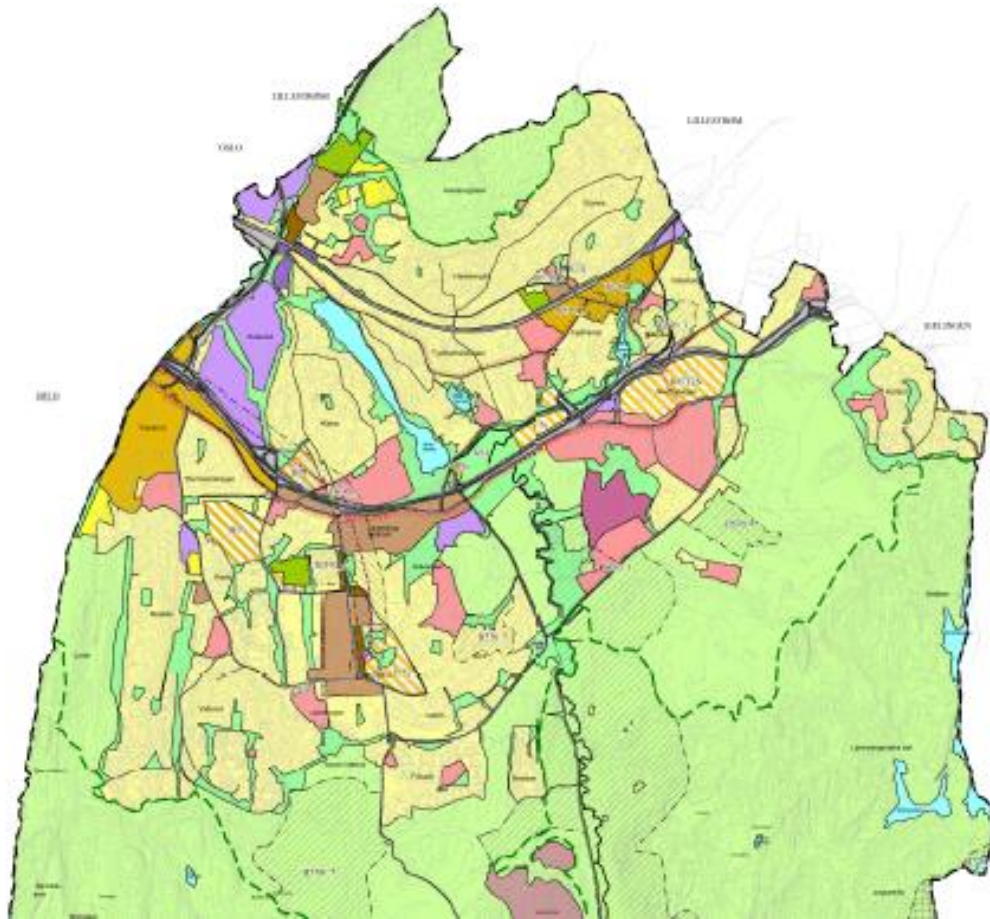
Temakart grønnstruktur



- 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.



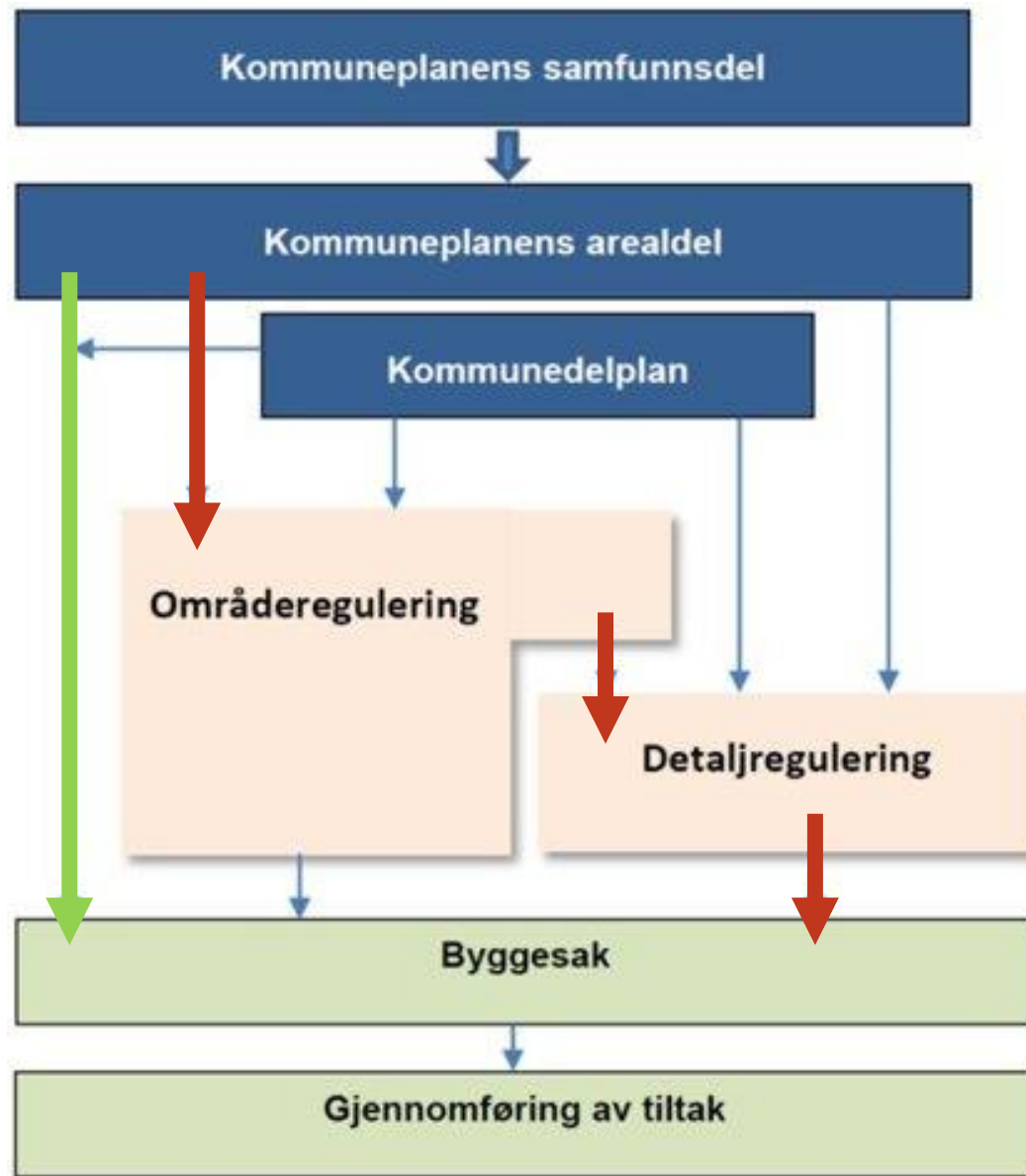
Småhusområder og utviklingsområder



Plansystemet

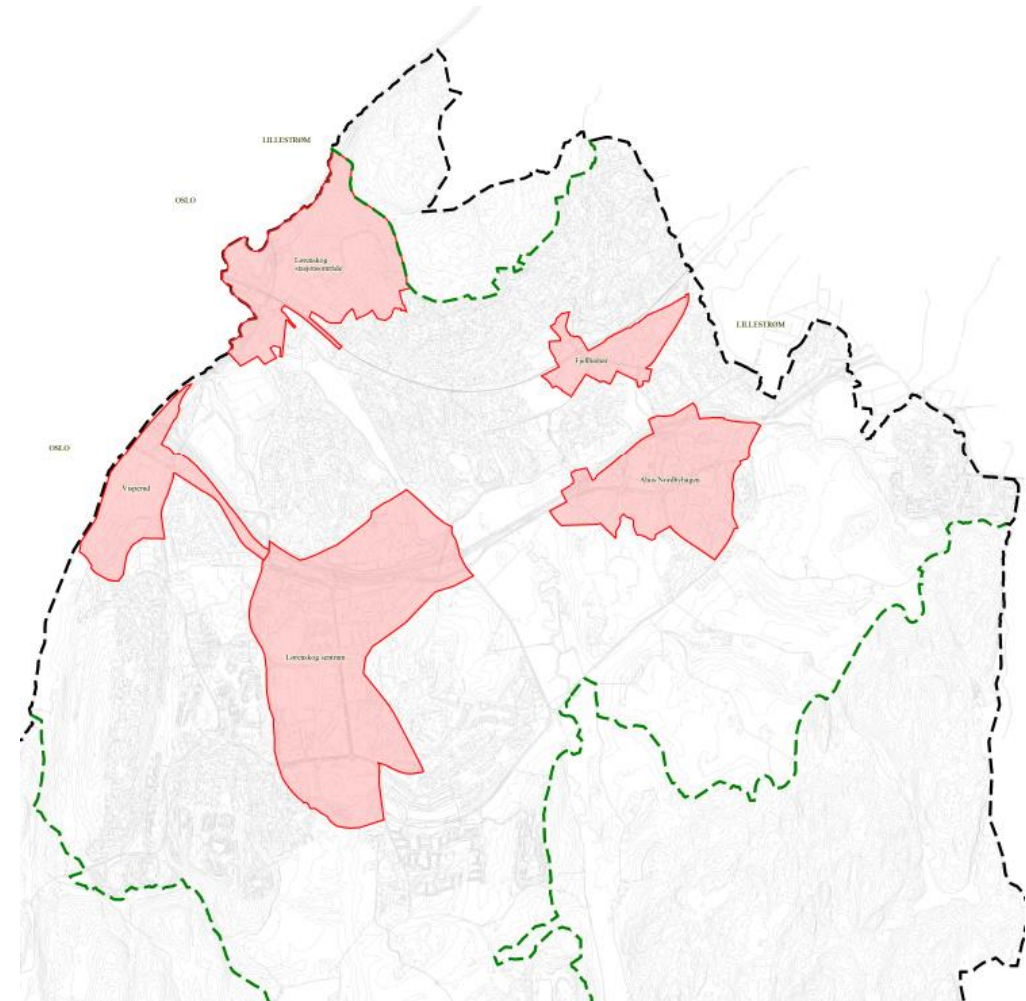
Utviklingsområdene

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



Lørenskog sentrum

Kommunesenter

Fjellhamar

Lokalsenter

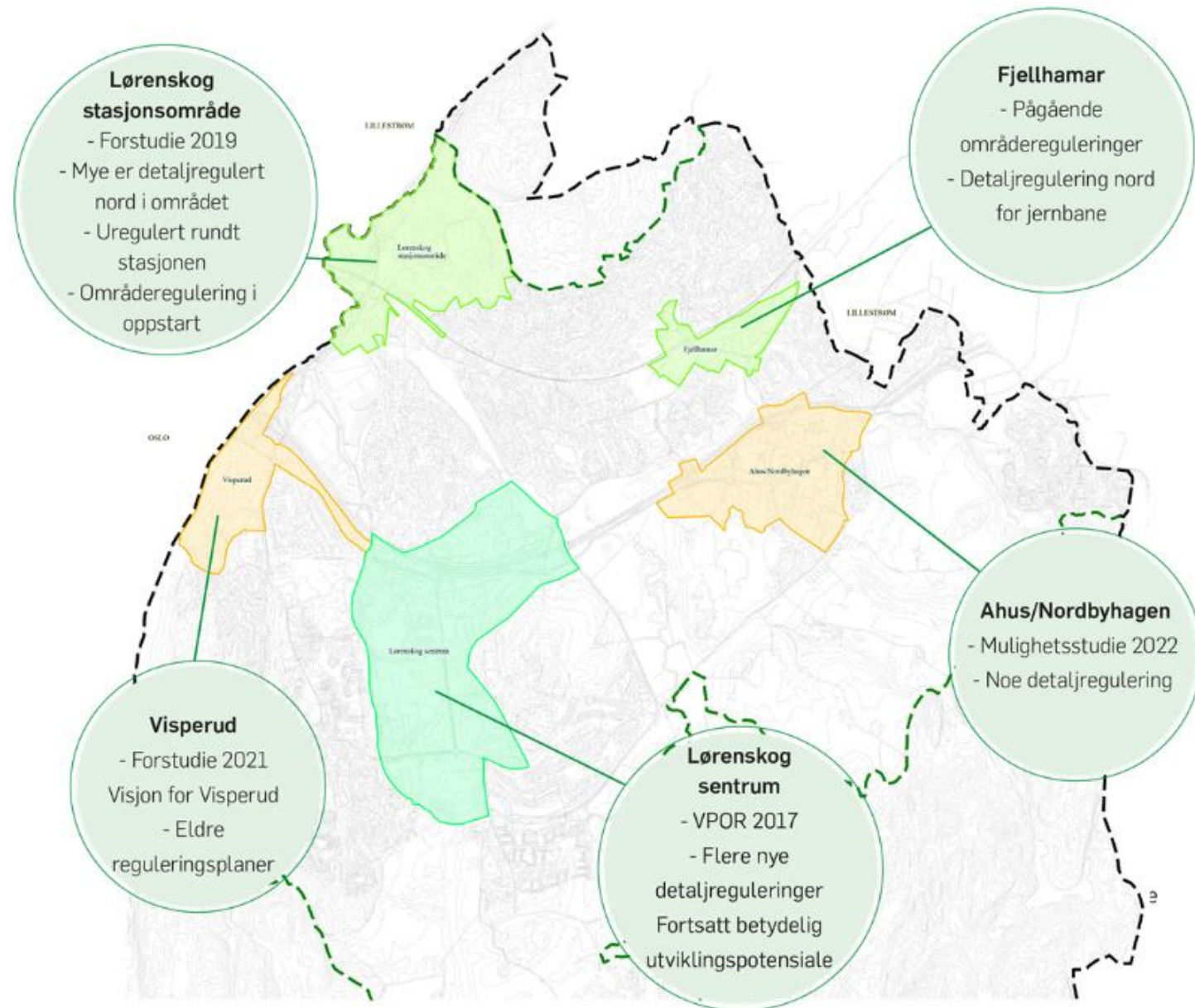


Ahus/Nordbyhagen

Kunnskapsbasert næring
Campus utvikling



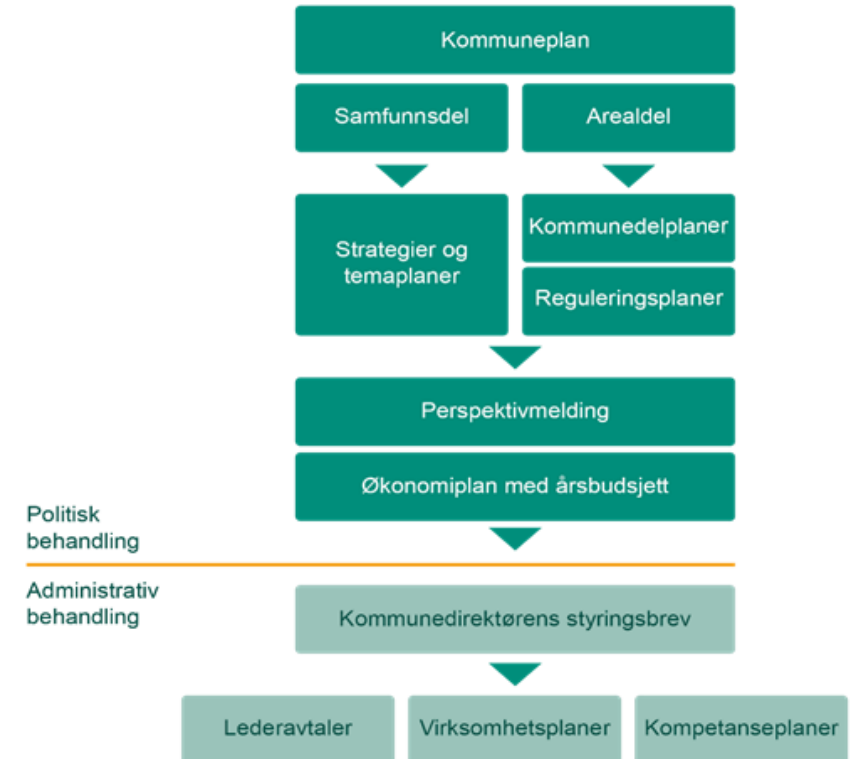
Plan- og utviklingsmodenhhet



Nytt rekkefølgekrav i praksis

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).



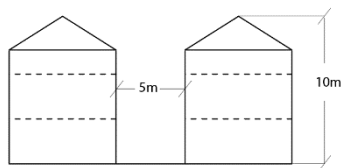
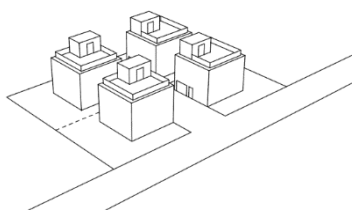
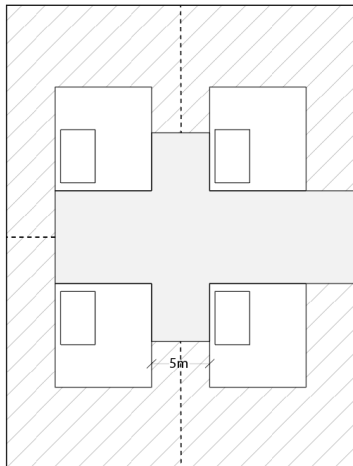
Småhusområdene

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

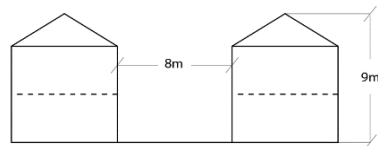
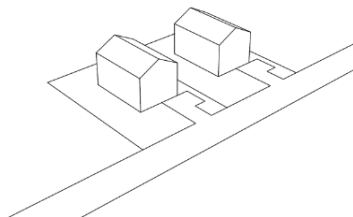
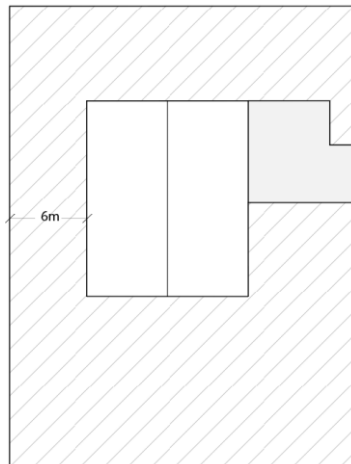


Småhusområdene

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

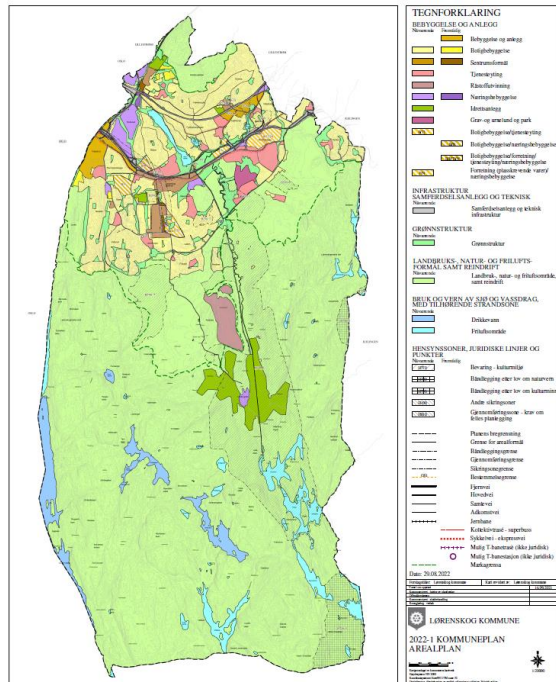
Klargjøring av hva som ikke kan regnes med i uteoppholdsareal.

For eksempel:

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



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



Møte for bolignæringen - Informasjon og dialog
Tirsdag 25. oktober - Lørenskog kommune

Byutvikling, bolig og bokvalitet. om byplanlegging i transformasjonsområder

Elin Børrud



Hva er et transformasjonsområde?

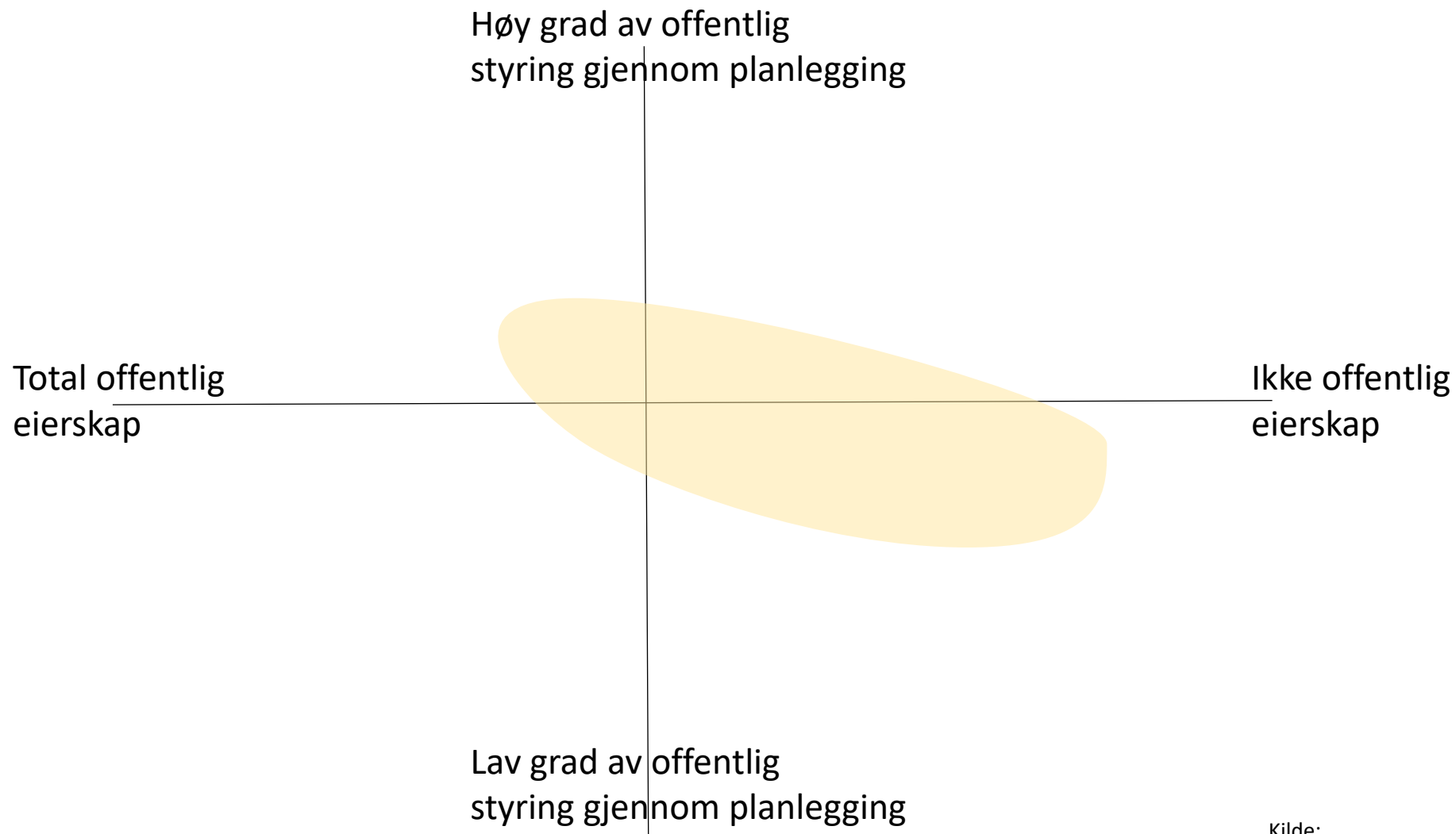
100 m

POLITIKK	sviktende planberedskap	god planberedskap	aktiv pådriver-politikk
MARKED			
stor markedsinteresse	Planlegging følger etter prosjektutviklingen	Planleggingen legger rammer for prosjektutvikling	Planleggingen innbefatter virkemidler og incentiver for prosjektutvikling.
liten markedsinteresse	Ingen aktivitet	Hvilende planer, kan "foreldes"	Avventende planlegging , initiativ til temporære aktiviteter, modningsprosesser

Bearbeidet matrise fra
Nordahl, B. (2011). *Utbyggerstyrt byutvikling?* (Vol. 2011:21). Oslo: NIBR.

Mulighetsrommet for styring av byutvikling

«Arealbruksendringer
har to legale bein å stå på,
reguleringsrett og eiendomsrett.»
Hans Sevattal



Kilde:
Børrud og Røsnes (2016)
Prosjektbasert byutvikling, Fagbokforlaget

Styring av arkitektonisk kvalitet:

Teknisk standard

Konstruksjoner
Materialbruk etc.



Stedlig tilhørighet

Terrengtilpasning
Byggeskikk etc

Funksjonalitet

dimensjonering
Lysinnslipp
Universalitet etc

Estetikk

Detaljering
Fargebruk etc.

style

Arkitektonisk kvalitet:

GENERELLE KRAV

Teknisk standard

Konstruksjoner
Materialbruk etc.

Funksjonalitet

dimensjonering
Lysinnslipp
Universalitet etc

SPESIFIKKE (INDIVIDUELLE) FORVENTNINGER

Stedlig tilhørighet

Terrengtilpasning
Byggeskikk etc

Estetikk

Detaljering
Fargebruk etc.



Lokal arkitekturpolitikk



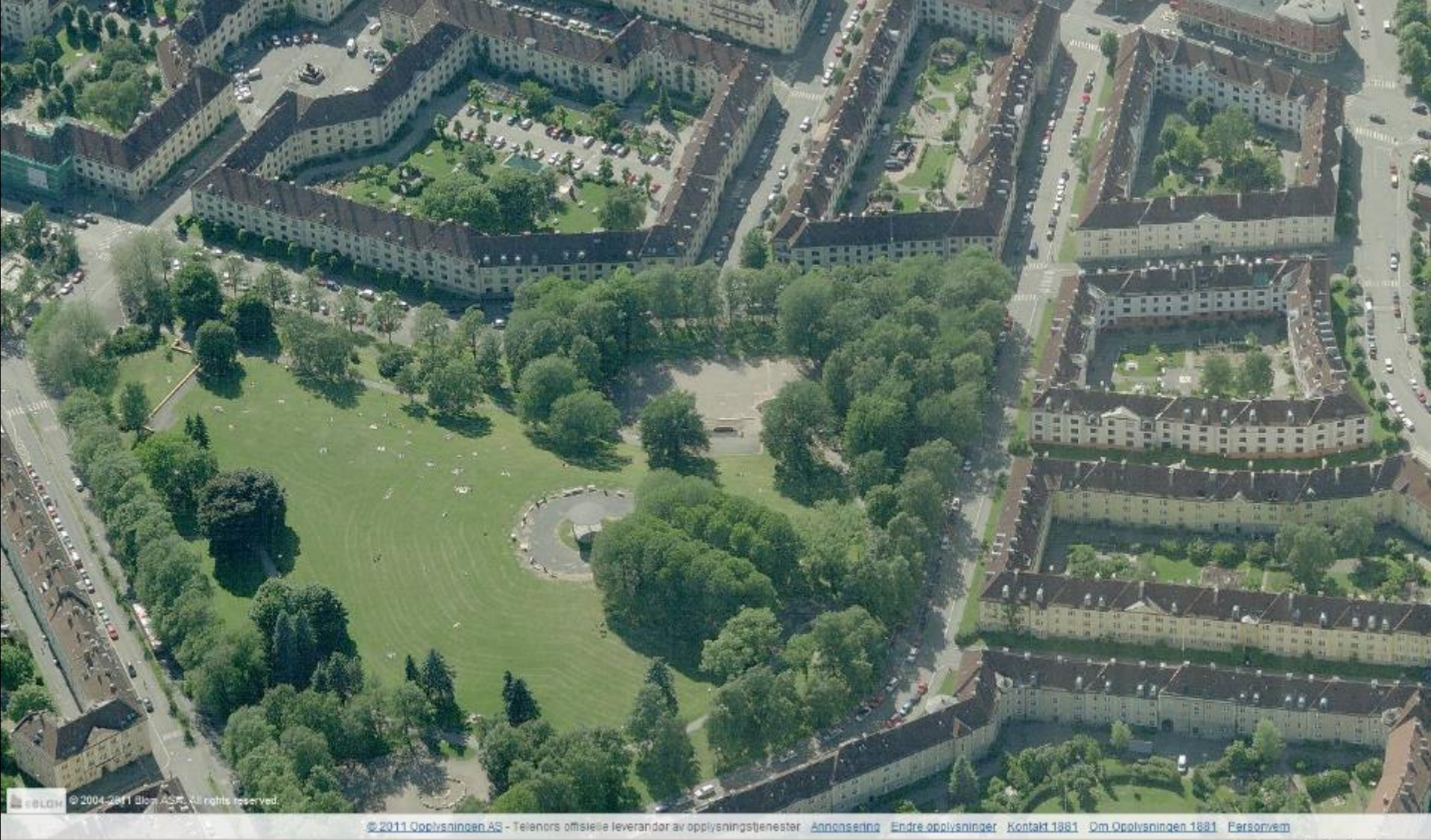
Hva er bolig- og bokvalitet ?





Grünerløkka 1870 - 1890

- rutenettsplan
- kvartaler inndelt i mange privateide tomter
- karrébebyggelse
- leiegård
- innganger fra gate
- forskjell på gatefasade og gårdsfasade
- park i et "ubebygd" kvartal



Torshov 1915 -1923

- modifisert rutenettsplan
- ikke utparsellerte kvartaler
- storgårdskvartal
- innganger fra felles gårdsrom
- liten forskjell på gatefasade og gårdsfasade
- landskapstilpasset park



Iladalen 1935 -1948

- differensiert veinett lagt i terrenget
- frittliggende lammelblokker følger veikurvatur
- innganger fra veiside
- parkrommet omkranses av bebyggelsen
- ingen tomteinndeling



Valle 1953 – 1960

- Feltutbygget
- Naturlignende overordnet parklandskap
- Frittliggende punkthus og lammelblokker
- differensiert veinett
- Ingen formmessig avhengighet mellom vei og bygning



Romsås 1970 -1974

- Feltutbygget
- Naturlandskap
- Frittliggende lammelblokker i tun
- differensiert veinett, ringvei, bilfritt boligområde
- veier og bygninger tilpasset terrenget

RURAL

SUBURBAN

SEMIURBAN

URBAN

OMRÅDEKVALITET

dyreliv

nærhet til jordbruk

gode veiforbindelser

frisk luft

utsikt til stort landskap

nærhet til naturlige vannkilder

trygge skoleveier

oversiktlig sosialt miljø

nærhet til utmark

lite støy

plass til utearbeid

få bilplasser

god avstand til nabo

stor privat hage

lett tilgjengelighet til mange sentrale institusjoner

god kollektivtransport

sykkelveier

cafeer og spiseplasser

nærhet til treningsstudioer, haller

gode skoler

barnehager

stor grad av uforutsigbare opplevelser

nærhet til urbaniserte vannkilder

mangfoldig sosialt miljø

parker

nærhet til områder for sport og fritid

trygge lekeplasser

kort vei til naboer

enkelt vedlikehold

parkeringsplass

uterom

balkong

BOKVALITET

BOLIGKVALITET



A photograph of a street scene in a European city. In the foreground, a cafe has several outdoor tables and green wicker chairs on a paved sidewalk. A woman in a patterned coat is walking away from the camera, pushing a green bicycle. In the background, there are multi-story brick buildings with dormer windows and a small tree. The sky is overcast.

bo tettere/ på mindre areal

dele godene

gå og sykle

spise ute

kulturminner

trær

møteplass

dyreliv

arbeidsplasser

bolig
handel

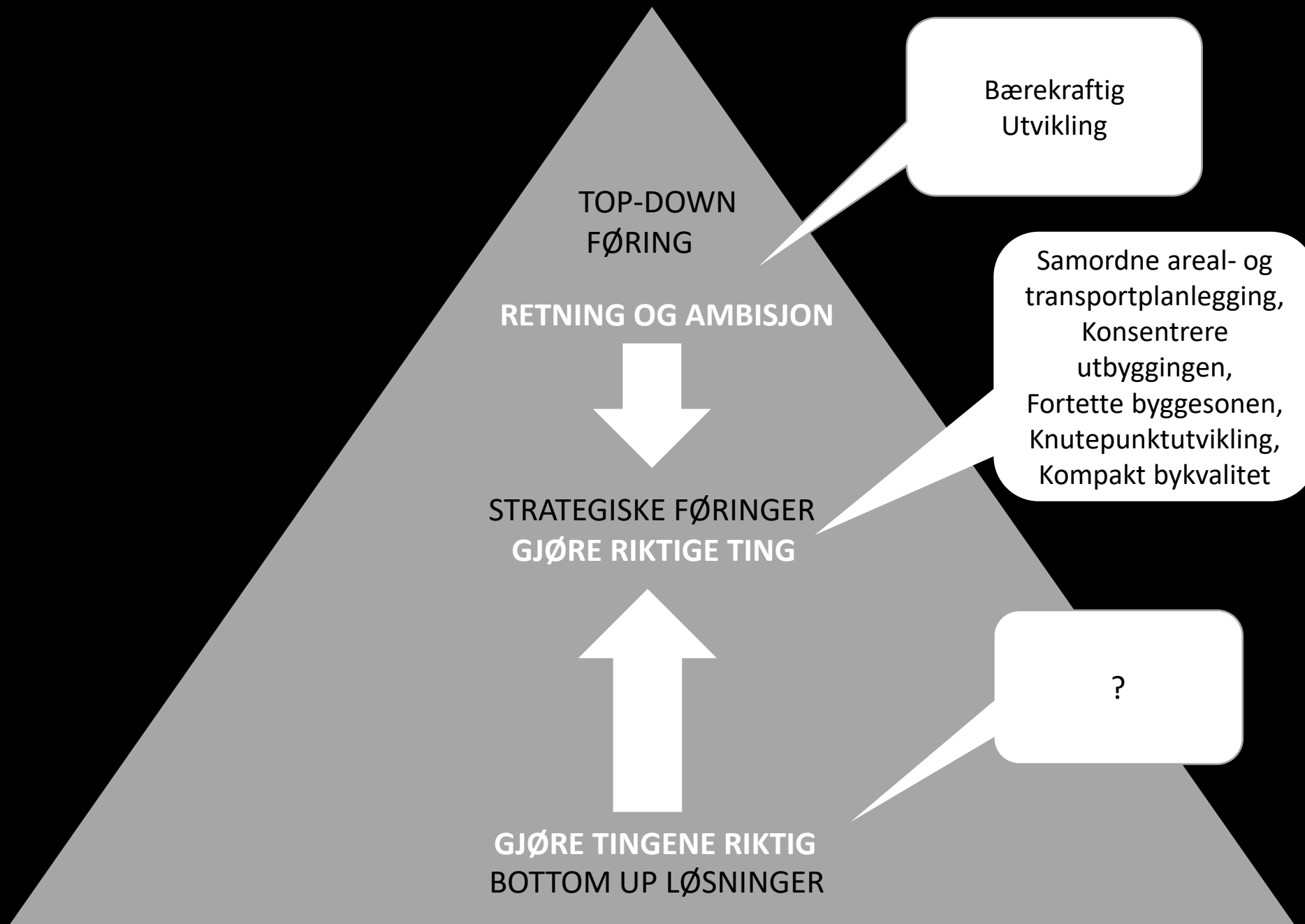
barnevennlig

bilfritt

lokalt

intimitet





Strategisk nivå: Hva skal gjøres?

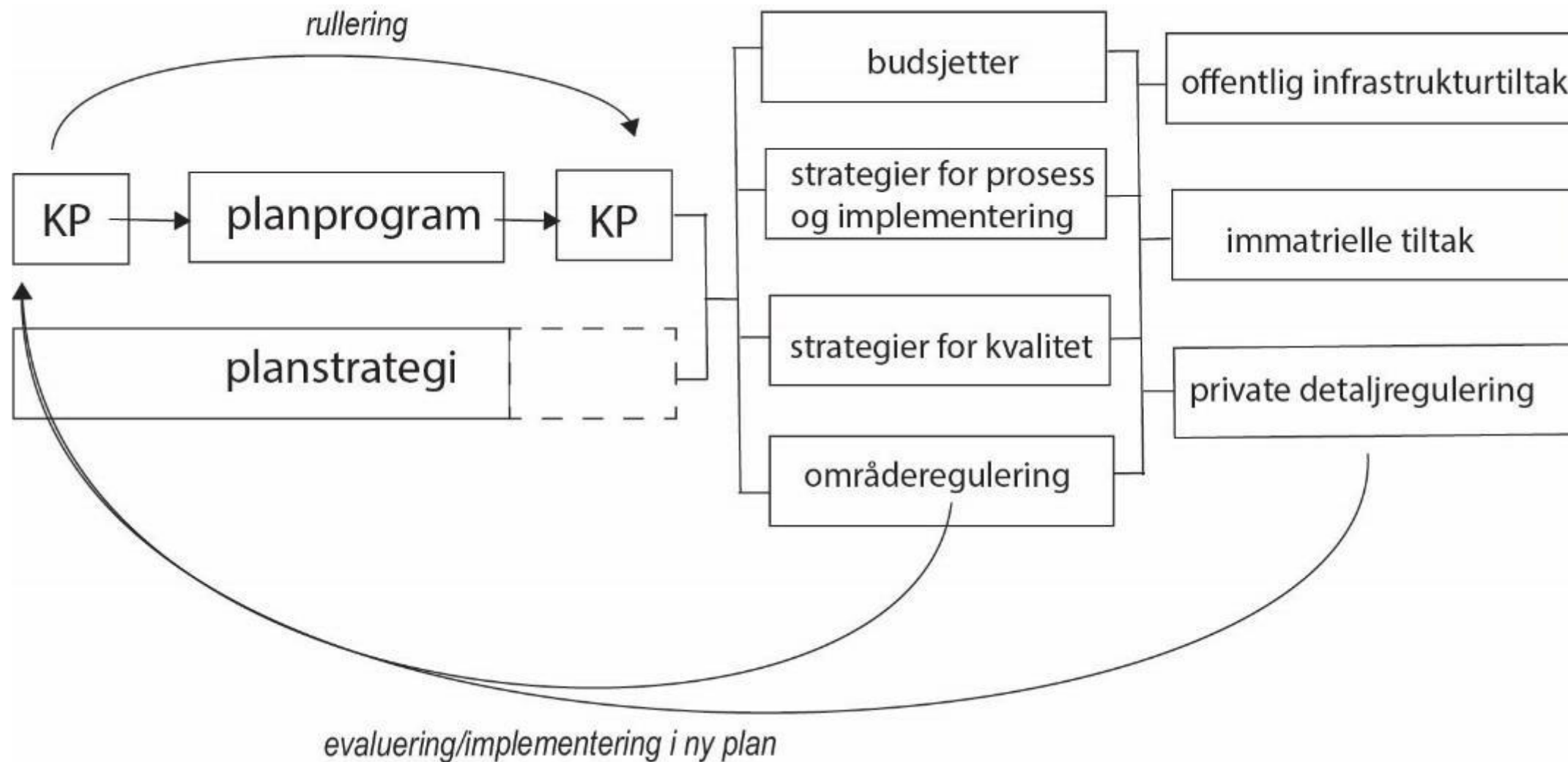
Taktisk nivå: Hvordan skal det gjøres?

Operativt nivå: Hvem skal gjøre det?

STRATEGISK

TAKTISK

OPERATIVT



STRATEGISK

TAKTISK

OPERATIVT

Områdeutvikling

planprogram

medvirkning/
involvering

områderegulering

byggesak

detaljregulering
utbyggingsavt.

område-modning

tiltak/aktiviteter

kunnskaps-
grunnlag

kvalitetsprogram



Gro Sandkjær Hanssen
Nils Aarsæther (red.)



20
08
**PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN**

- fungerer loven
etter intensjonene?

UNIVERSITETSFORLAGET



Gro Sandkjær Hanssen
Nils Aarsæther (red.)



20
08
**PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN**

- en lov for vår tid?

UNIVERSITETSFORLAGET

Erfaringer med innføring av to varianter av reguleringsplanen

KAPITTEL 14. OMRÅDEREGULERING – FORVENTNINGER OM HELHET OG SAMMENHENG

Elin Børrud

Områderegulering med stort spenn - brukes i alle tenkelige tilfeller og utarbeides av «alle».

Planleggeres erfaringer:

- Positiv innstilling
- Strategisk bruk av områdereguleringen
- Eksterne forventninger «tvinger» planen ned i detaljer og ut i omfang
- Markedstrykket i kommunen gjenspeiler mulighetene

Næringsaktørens erfaringer:

- Planleggingen blir for omfattende
- Planene blir for detaljerte
- Planleggerne har for liten forståelse for økonomi

Virker lovens §12-2 etter hensikten?

Det var to viktige hensikter som skulle oppnås med områderegulering.

- bedre offentlig styring og koordinering av områdevisse kvaliteter (skape forutsigbarhet)
- bidra til med mer effektive planprosesser for gjennomføring av private prosjekter

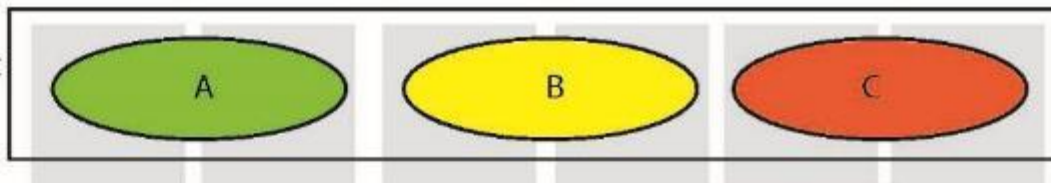
Men med grunnlag fra aktørenes erfaringer er det **lite som tyder på at innføringen av områderegulering har bidratt til en bedre gjennomføring av private prosjekter.**

Planene brukes delvis til å styre og koordinere områdevisse kvaliteter, men også til å detaljstyre utvikling på enkelttomter. Planens strategiske potensial utnyttes ikke.

POLITIKK	sviktende planberedskap	god planberedskap	aktiv pådriver-politikk
MARKED			
stor markedsinteresse	Planlegging følger etter prosjektutviklingen	Planleggingen legger rammer for prosjektutvikling	Planleggingen innbefatter virkemidler og incentiver for prosjektutvikling.
liten markedsinteresse	Ingen aktivitet	Hvilende planer, kan "foreldes"	Avventende planlegging , initiativ til temporære aktiviteter, modningsprosesser

Bearbeidet matrise fra
Nordahl, B. (2011). *Utbyggerstyrt byutvikling?* (Vol. 2011:21). Oslo: NIBR.

Områdetyper definert
for utbygging i KP

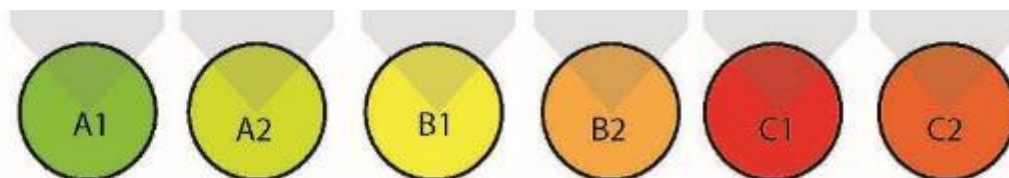


A -homogene områder for konsolidering
B - avklarte endringsområder
C- uavklarte endringsområder

prosessløp for
gjennomføring



Prosjekttyper

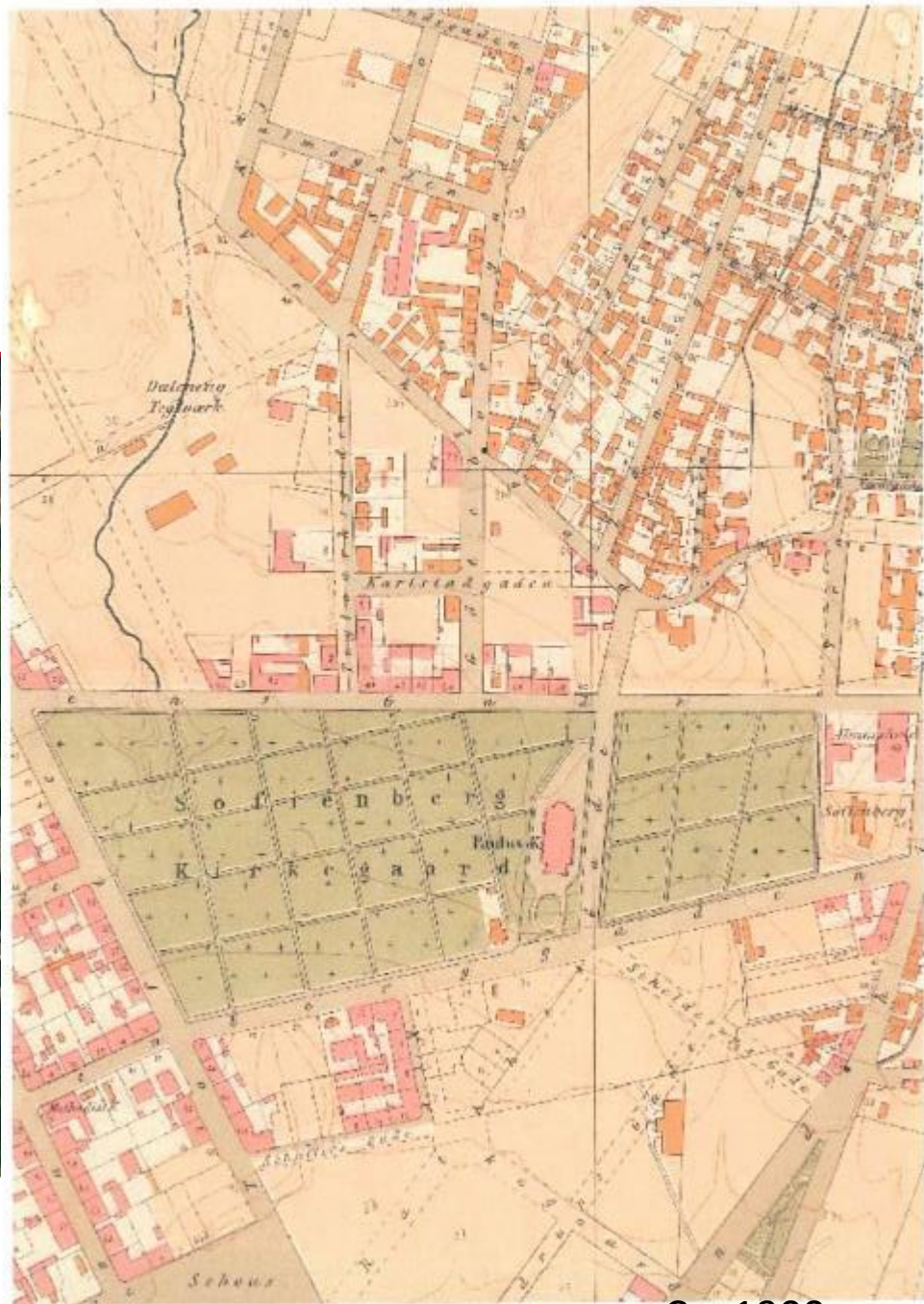


1 - prosjekter som i stor grad støtter opp om
overordnet plan
2 - prosjekter som utfordrer overordnet plan



KONSENTRERT VEKST? Kompakt by?





Ca. 1900





Det er utforming av fasadeterskelen som avgjør hvor aktiv gaten blir.

Diskusjon



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

