

## Bullbys studietur til Lillestrøm 28.10.2021

Deltakere:

Målfrid Nyrnes, Gustav Nielsen, Hans Kristian Lingsom, Hans G Silborn, Randi J Hjorthol, Peter Butenschøn, Jon Guttu, Lene Schmidt, Lasse T Bjerved, Ketil Moe, Annema Selstrøm, Susan Brockett, Haakon Thaulow, Inge Willumsen (arrangør), Njål Arge (referent).

### Velkomst

*Kommunedirektør Trine Myrvold Wickstrøm* uttrykte forventning til utveksling av synspunkter og råd med Bullby om utviklingen av Lillestrøm by. Lillestrøm er både navnet på den sammenslåtte kommunen (Skedsmo, Fet og Sørum) med 88 000 innbyggere og regionbyen med 15.000 innbyggere. Byplanen med rektangulært rutenett ble tegnet av Sverre Pedersen i 1947. Gardermobanen og Romeriksporten har endret mye. Byen er nå Norges nest mest sentrale by med 10 min til Oslo og 10 min til Gardermoen. Markedet er brennhett. Høye boligblokker har skutt i været de senere år, og utfordringene fremover er store.

### Muligheter og utfordringer

*Avdelingsleder for Planavdelingen Kristin Dale Selvig* (ansatt i 2017). Det er miljø- og klimamessig riktig å bygge mye og tett. Men hvor tett og hvor høyt? En gjør mye riktig med fine plasser, kollektivårer, sykkel og gange, men trenger en byutviklingsplan a la Oslos VPOR (veiledende plan for offentlige rom). Rutenettet har tålt endringer fra hagebyen og til nå. Men mange eiendomsutviklere har drevet oppkjøp, ser muligheter og presser på for høy utnyttelse. Det er vedtatt at det skal bygges 10.000 nye boliger i Lillestrøm og omegn. I tillegg kommer flere tusen på Kjeller flyplass. Det satses på funksjonsblanding i store transformasjonsområder som ligger utenfor den nærmeste sentrumskjernen.

### Utfordringer

1. Tetthet og høyde går ut over bokvalitet og bykvalitet/utemiljø. Politikerne er på vei ned mtp utnyttingsgrad,
2. Et enormt press fra utbyggere for høyere utnyttning. Det er krevende å være en presskommune. Liten kapasitet i Planavdelingen gjør det tungt å forhandle med utbyggere. Det er relativt godt samarbeid med politikerne, men de er usikre på om det er riktig at utbyggere må ha høy utnyttingsgrad for å sikre lønnsomhet. Har engasjert samfunnsøkonomisk Analyse for å se på saken.
3. For lav kvalitet på offentlige parker, torg og infrastruktur (og for lite av det). Ser hva man har fått til Drammen og på Fornebu. Lillestrøm henger ikke like godt med foreløpig, men man er klar over det og jobber med det.
4. Kvalitet på arkitektur og byrom
5. Hvordan løse trafikkutfordringene i veinettet når det bygges 10.000 nye boliger? Forslag foreligger om system med et antall soner uten gjennomkjøring av sentrum, men mulig å kjøre inn og ut av samme sone. Administrativt er det ønsket om å bygge 159 og 22 (Fetveien) om til avenuer \ a la Kirkeveien i Oslo.
6. Gjennomføringsmodeller, utbyggere må bidra i utbyggingen av offentlig infrastruktur i større grad. Det er en utfordring for kommunen, mange millioner å hente, men organisasjonen er foreløpig ikke tilstrekkelig rigget for dette, og overordnede planer for for den grå-blå-grønne offentlige infrastrukturen er ikke utarbeidet og kostnadsberegnet i tilstrekkelig grad.

7. Lange planprosesser/ utbyggere som ikke forholder seg til de føringer de får ved oppstart/få ressurser til planlegging i forhold til behovet.
8. Flomvern, overvannshåndtering, klimatilpasning. Behov for å avklare nivå på flomvern; 200-års flomsikring eller 1000 års nivå på flomsikringen? Også behov for å få en avklaring om viktige samfunnsfunksjoner (politi, legevakt, rådhus)) kan bli i sentrum, som ønskelig, eller må flyttes fra 200 til 1000 årsflomsikret område.

### Planstatus

Lena Hammer, sjefarkitekt seksjon Byplan (ansatt 2018). Man trenger en helhetlig, veiledende byutviklingsplan til støtte for kommuneplanen. Ønsker medvirkning fra innbyggerne. Planens forbilder er Hovinbyen og Ensjø i Oslo og andre byer, bl.a. Drammen. Visjonene er:

1. Mulighetenes by – bydeler, identitet, tetthet 200-250 % BRA (bruksareal over tomteareal).
2. Inkluderende by – nabolag, lokalisering av funksjoner til «samfunns-akser» (veier og gater)
3. Blågrønn by – Utfordringer med barrierer rundt byen (159 og 22) og trenger en grønn ring rundt byen. Overvannsplan ønskes.
4. Kortreist by – 10 minutters by, gå- og sykkelvennlig samt for andre nye transportmidler. Kople bydeler til knutepunkter og hovedknutepunkt ved stasjonen.
5. Regionens arbeidslivs by – lokalisering av aktiviteter til regionbyen og andre tettsteder i kommunen.

### Byvandring



- 1 Rådhuset
- 2 Lillestrøm stasjon
- 3 Lillestrøm Atrium
- 4 Meierikvartalet

- 5 Lillestrøm Øst
- 6 Stortorget
- 7 Engebrets promenade og Kvartal 37
- 8 Kvartal 10
- 9 Biblioteket

Alle planer kan ses på kommunens kartløsning/planregister:

<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/>

### **Synspunkter fra Bullby**

Generelt sett var deltakerne fra Bullby lettere sjokkerte over tetthet (avstand mellom husene) og høyder på boligårnene.

Lillestrøm trenger ikke fremheve sin sentralitet. Den gir seg selv og man må kunne stille krav. Heller fremheve egen kvalitet/småbykvalitet. Byen skal ikke fremstå for utbyggere som billigere enn Oslo øst og med dårligere kontroll enn for eksempel på Hovin og ellers i Oslo.

Lillestrøm er dynamisk og et «drømmeland» for planleggere, men man trenger større kraft i styringen av utviklingen. Til nå synes det som det meste har vært utbyggerstyrt. Kan det være en tanke å skrive en kraftig ekstern kritikk (Romerikes blad/Aftenposten) og sammenligne med Oslo, Drammen og andre steder. Kan det være slik at politikere fra de tidligere og mer landlige kommunene mangler tilstrekkelig forståelse for hva kvalitet i ombygging av en by innebærer? Behov for informasjon/bevisstgjøring. Reguleringsplaner med gode illustrasjoner er viktige verktøy overfor kommunepolitikere.

Vi savner prioriteringer i langsiktig arealstrategi. Målene må også konkretiseres. F.eks. gode sol- og boforhold = 5 timers sol inn i leilighet ved jevndøgn. Bestemmelser nødvendig, veiledere holder ikke.

Bruk paragraf 17 i pbl om utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelsene for alt hva det er verdt. Kvalitet og tilgjengelighet for uterom må være slik at man tør slippe ut barna. Blokker uten barn, hva slags by er det?

Utbyggingsavtaler krever kompetanse på økonomi og jus. Få opprettet stillinger, men neppe tilstrekkelig. Få også inn en med bakgrunn fra eiendomsutvikling og skjønner «spillet».

Nødvendig med både flom- og skybruddsplan, det siste jf. København som fikk seg en støkk for en tid tilbake.

### **Takk**

Stor takk til Planavdelingen, Lillestrøm kommune som fortalte og viste oss regionbyen på godt og vondt, og takk til Inge for initiativet og arrangementet.