

Løvenstad Torg

Mulighetsstudie



1. Bybåndet i vekst

Rolle, arealbruk,
strategi mm.

2. Nye Løvenstad Torg

Plangrep og hovedpremisser for utvikling

3. Nabolaget

Essensielle kvaliteter ved
bebyggelse samt grunnlag for
klimatilpasning

4. Utvikling med kvalitet

Anbefalinger omkring prosess

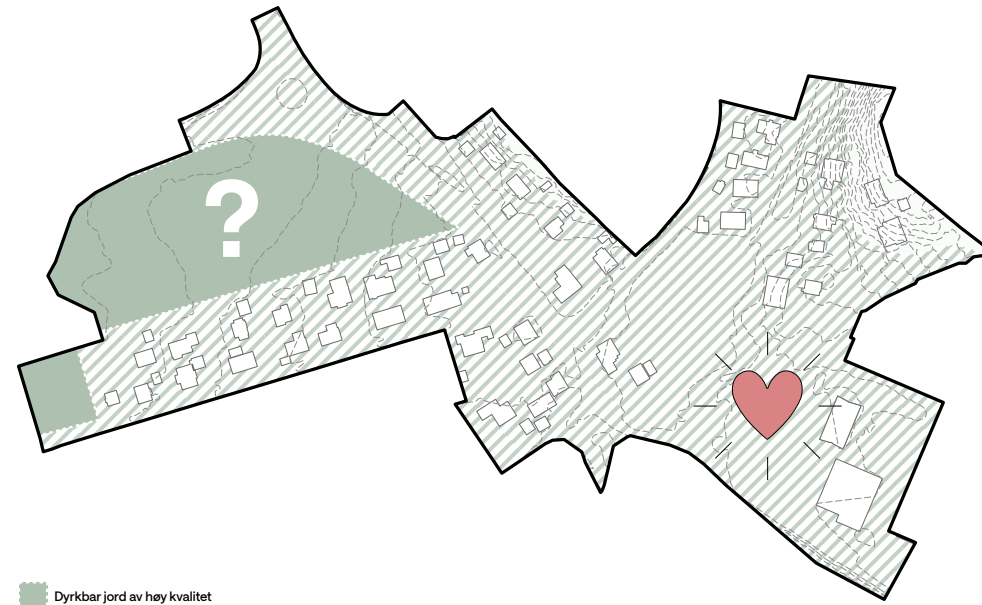
I tillegg til denne rapporten kommer vedlegg
i tekstformat:

- » Vedlegg 1 Energivurderinger
- » Vedlegg 2 Kulturminnevrdering
- » Vedlegg 3 Trafikale vurderinger

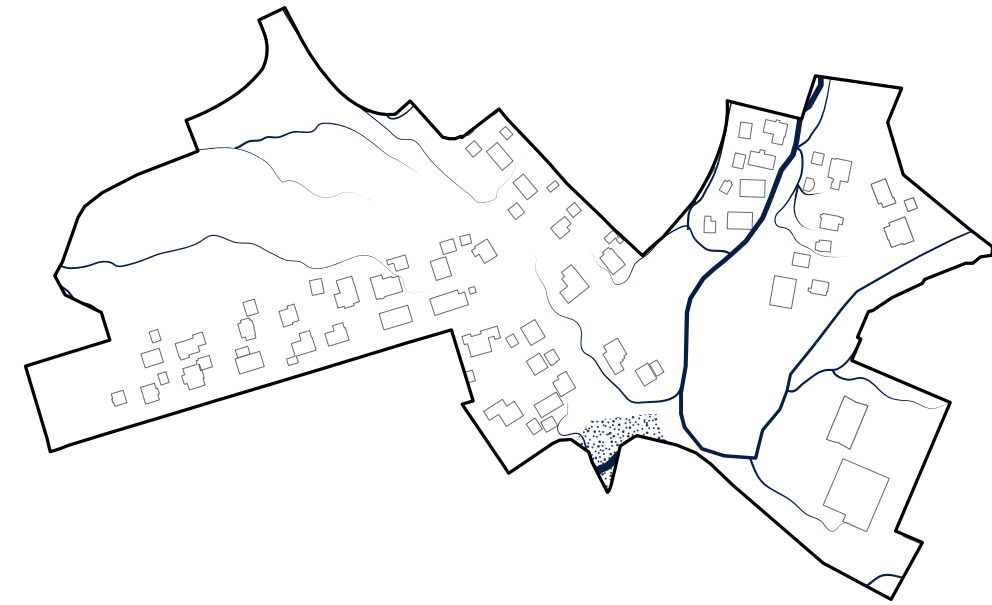


Bybåndet i vekst

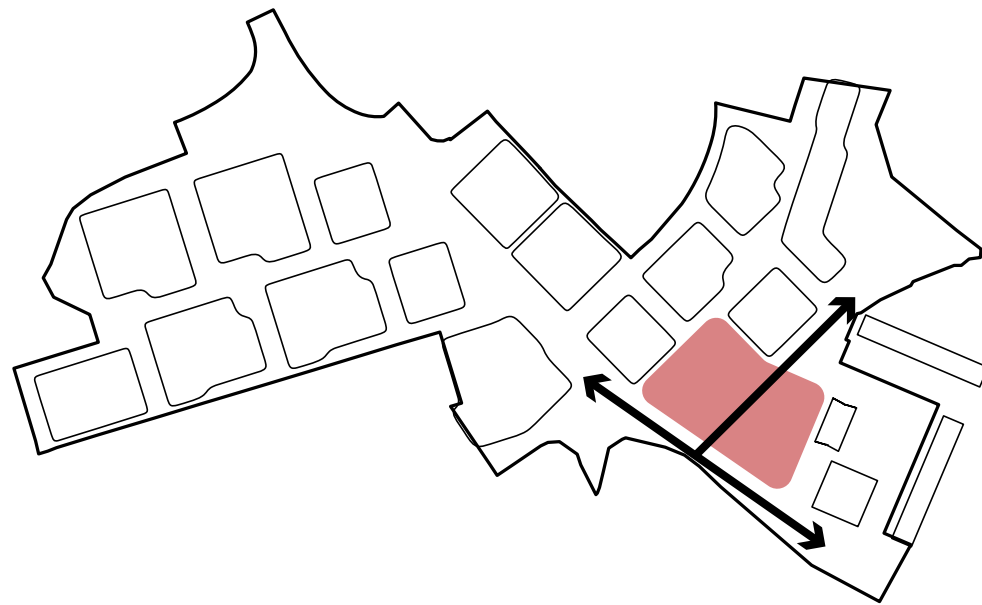
Rolle, arealbruk, strategi



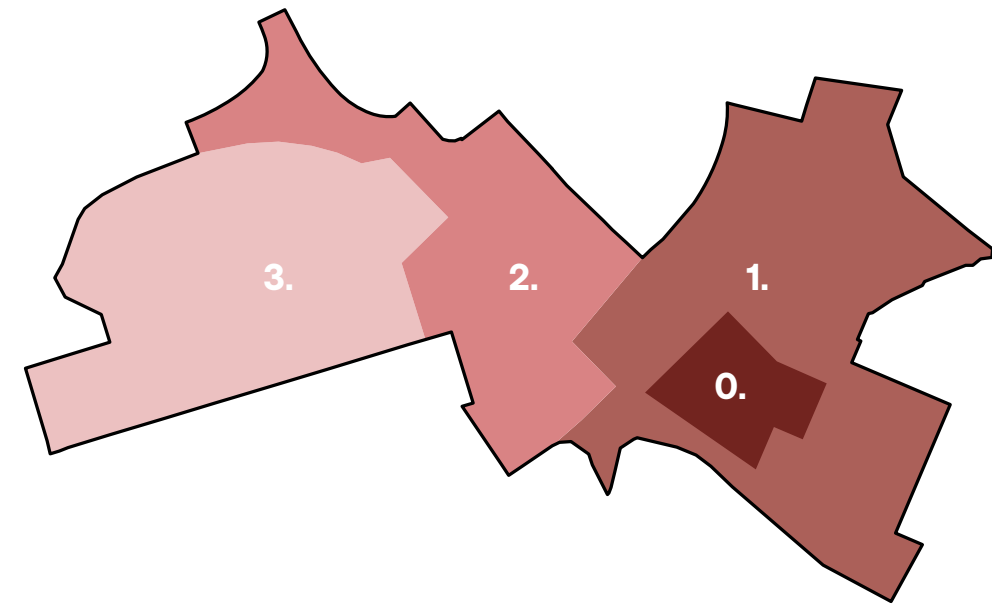
Premisser for vern av jord
Dagens fordeling av jordkvalitet.



Premisser for håndtering av overvann
Dagens overvannsstruktur på planområdet.

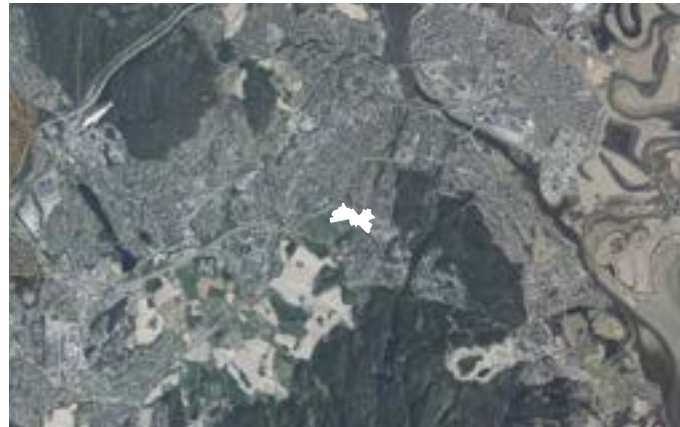


Hovedgrep
Rundkjøring ved Sandbekkveien/Per Oppegaards vei rettes opp og Løvenstad Torg utvides på tvers.



Delområder
Planområdet foreslås inndelt i 3(4) utviklingsområder hvor byrommet er startskuddet for utviklingen.

Bybåndet i vekst



Rolle & arealbruk

Med direkte nærhet til både Strømmen, Lillestrøm og A-hus ligger det et særlig potensial i å bygge videre på Løvenstads rolle og identitet som et godt tettsted og bomiljø med et tydelig lokalsentrum. Samtidig tilbyr Løvenstad umiddelbar nærhet til både mer rurale og mer urbane kvaliteter. Alt dette ønsker forslaget å forsterke og utvikle.

Mål

Overordnet mål for plangrepet er langsiktig og bærekraftig verdiskaping for tettstedet og lokalmiljøet Løvenstad. Ved å bygge videre på eksisterende lokale kvaliteter i kombinasjon med å legge til rette for nye (påpekt i stedsanalyse og medvirkningsrapport for Løvenstad), ser vi stort potensiale i å utvikle Løvenstad til et tettsted med hovedvekt på boliger og møteplasser, tilpasset idéen om et 5-minutterssamfunn.

Strategi

Hovedidéen i forslaget er at området skal utvikles i etapper, og at første etappe skal omfatte essensielle tiltak for sosial infrastruktur, mobilitet og byrom med utgangspunkt i dagens torg.

Bærekraftig planlegging

Tankegangen rundt økosystemtjenester og sosial bærekraft, sammen med prinsipper for grønn mobilitet og infrastruktur, ligger til grunn for utformingen av plangrepet. Dette strategiske fokuset på å se hard og myk infrastruktur samlet på et tidlig stadie, gjør det mulig å møte klimautfordringer på en bærekraftig måte samtidig som det bidrar til høyere bokvalitet.

Økosystemtjenester

Økosystemtjenester refererer til merverdiene som sunne økosystemer gir oss, som mat, ren luft, ferskvann og mental restitusjon. Selv om de er vanskelige å kvantifisere økonomisk, er disse tjenestene essensielle for velvære for både nåværende og fremtidige generasjoner.

I dagens byutvikling er tap av sunne økosystemer en betydelig trussel. For å motvirke dette, foreslår vi å innlemme hensynet til økosystemer allerede i de tidlige fasene av reguleringen av Løvenstad. Dette innebærer at vi må beskytte kvaliteten på vann og jordsmonn fra starten, da disse er fundamentale for de fleste økosystemer.



Illustrasjonen viser et utsnitt av Sandbekkvegen og det nye torget sett sør fra. I tillegg vises trafikk, blågrønn struktur og sykkelforbindelse nordover mot Lillestrøm og Strømmen.



Bårlijordet

Hva gir samfunnsnytte?

Førsteetasje næring/ sentrumsutvikling

- » Krever boligutvikling/byutvikling
- » Kan kombineres med annet program.
- » Kan generere noen lokale arbeidsplasser
- » Kan kombineres med bolig
- » Konkurrerer mot Løvenstad torg

Kontor/kunnskaps-

arbeidsplasser

- » Ligger lagt fra regionalt knutepunkt
- » Vil generere trafikk
- » Stor konkurranse med Lillestrøm mfl.
- » Kan kombineres med bolig
- » Kjøpesenter vil konkurrere med Strømmen og tak fokus fra Torget

Lager/industri

- » Genererer trafikk
- » Krever store arealer
- » Genererer få lokale arbeidsplasser
- » Gir lite tilbake til lokalmiljøet
- » Konkurranse med
- » Kan ikke kombineres med bolig

Offentlig tjenesteyting

- » Kan utvikles som skole & barnehage ved større vekst mot 2030
- » Offentlig tjenesteyting kan kombineres med bolig

Jordbruk

- » Klimatiltak
- » Samfunnsnytte
- » Stedsidentitet/kulturminne

Boligbebyggelse

- » Vil kunne styrke torget
- » Vil skape sammenheng mellom Bårlijordet og sentrum
- » Mulighet for næring i første etasje samt en del kontorfelleskap i kombinasjon med fellesareal
- » Blokkerer mot støy for øvrig bebyggelse
- » Boligreiser

Nye Løvenstad torg

Plangrep og hovedpremisses for utvikling

Nye Løvenstad torg

Grep

Med grepet for Løvenstad søker vi å ta vare på, videreføre og styrke stedets lokale kvaliteter så mye som mulig. Helt konkret innebærer det å omgjøre rundkjøringen til T-kryss, flytte og styrke grusbansens funksjon til å bli en del av Løvenstads tettstedskjerne, samt å fortette sentrisk ut fra dette, som et "ringer i vann"- prinsipp, i tre delområder.

Plangrepets styrke ligger i oppgradering, fortetting, intensivering, og varierte utviklingsgrep i tettstedskjernen. Dette skaper et felles rom som gjenspeiler mangfoldet i lokalsamfunnet, med et bredere spekter av aktiviteter og tjenester som kan appellere til en større og mer variert befolkningsgruppe.

Et nytt offentlig rom

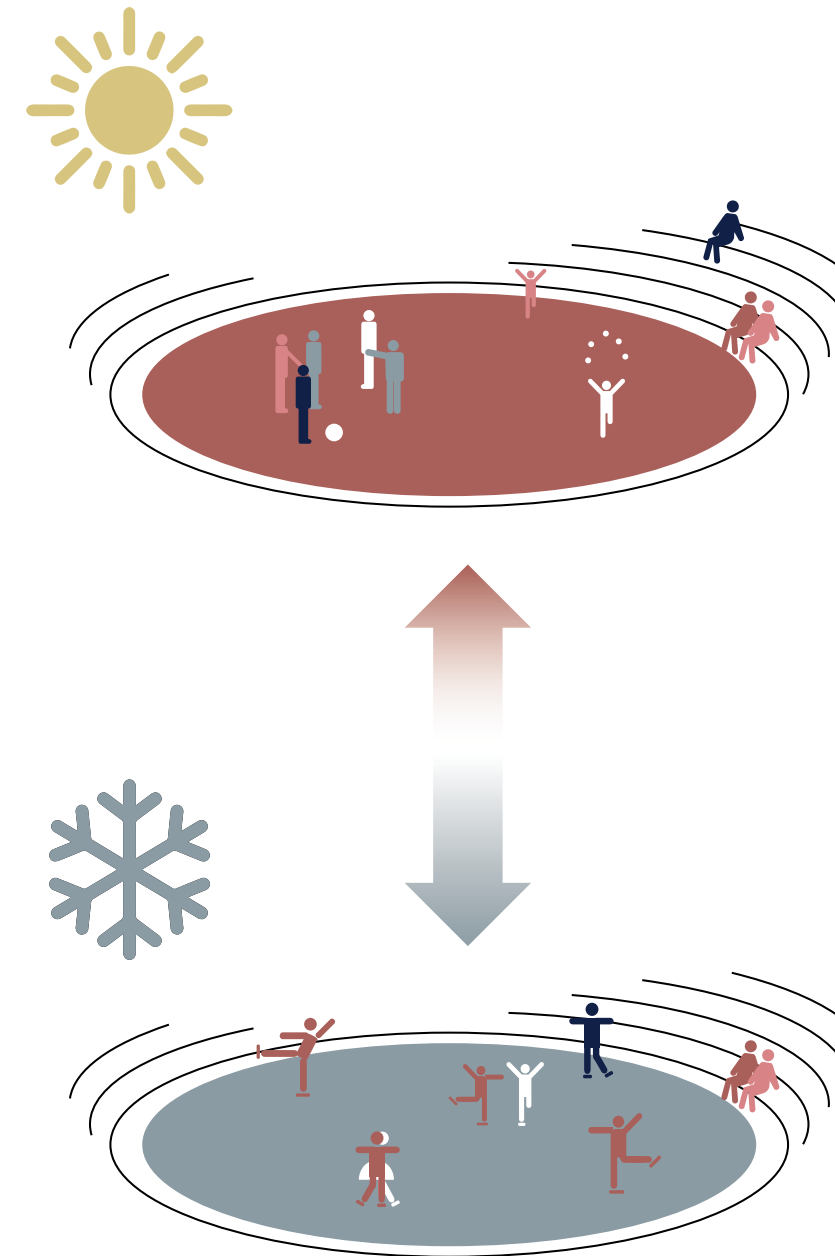
Det sentrale torget er det mest urbane og aktive hjertet i nabolaget. En stor, rund flate er plassert i midten av torget for å kunne romme alle typer av bruk, over alle sesonger. Den er av tilsvarende størrelse som dagens grusbane, slik at den kan fortsette å være vinterisbanen som alle elsker. Vi foreslår at sirkelen er noe senket og omgitt av en steinbank. Benken beskytter små barn fra å løpe rett ut på Per Oppegaard veg og gir grussirkelen et elegant og urbant utseende.

Aktivitetsflaten omgis av en grønn voll mot sør som beskytter plassen mot støyen fra Sandbekkvegen. Mot torget er vollen dannet som et grønt amfi som muliggjør bruken av aktivitetsflaten som scene. Resten av sirkelen er omgitt av forskjellige elementer og aktiviteter som bidrar til å aktivere torget året

rundt. En grønn bakke mot Per Oppegaards veg er utformet som en naturlekepark med elementer som sklier, trinn og benker, som er integrert i topografien. Arealer mot bygningene, der solforholdene er best, er satt av til uteservering. I det nordligste hjørnet av torget foreslås en fontene eller vannelement. Det sentrale torget er et livlig, lekent og aktivt uterom!

Videreføring av historisk bebyggelse

Da Løvenstad ble bygget ut på 60- og 70-tallet var det flere service- og næringsfunksjoner i området enn hva det er i dag. I 1. etasje på Løvenstad borettslag sine blokker, var det utadrettede funksjoner som post, bank, bibliotek og viktige tjenester - som butikker, skoler, parker og helsetjenester - innen gang og sykkelavstand. Plangrepet bygger videre på dette ved å reintrodusere nærsenteret. Vi foreslår at dagligvarebutikken utvides vestover, både for å kunne tilby en mer komplett butikk, men også for å danne vegger i byrommet og samtidig videreutvikle bebyggelsesstrukturen. Varelevering og overflateparkering er flyttet til sør og østsiden. På høyblokka kan det lille tilbygget bidra til aktivisering av gateplan med mer inviterende og fleksible lokaler. Dette vil også skape en bedre situasjon for boligene i blokken. Parkeringsplassene vest for høyblokka kan løses andre steder innenfor borettslaget.



Plassen på Løvenstad torg kan brukes gjennom alle sesonger

Byrom, næring og første etasjer

Det nye torget skaper grunnlag for næring, lek og sosialt liv. Dette er det mest urbane og aktive hjertet i nabolaget, her plasseres mesteparten av næringsfunksjoner. I tillegg lokaliseres næring punktvis langs Sandbekkvegen.

Første etasjene i bygninger med offentlig plassering, som nær Løvenstad torg eller langs Per Oppegaards vei og Sandbekkvegen, utformes for utadrettet virksomhet. Inngangspartiene skal være tydelig inviterende, tilgjengelige og oppfordre til opphold utenfor. Det stilles krav til god etasjehøyde, stor andel (ufolierte) vindusflater og høy kvalitet i materialbruk og utforming. Som en del av den langsiktige urbaniseringsprosessen i Stor-Oslo-regionen, forventes et økende behov for næringsarealer, og fleksibiliteten gir mulighet for tilpasning til fremtidige behov.

Første etasjene kan romme både kommersielle og offentlige tjenester, samt ikke-kommersielle fellesarealer for beboere, lokale tiltak og frivillige organisasjoner. Dette bidrar til et variert og lokalt forankret aktivitetstilbud. Vi anbefaler at reguleringsplanen setter krav til minst 1 m² ikke-kommersielle fellesarealer per boenhet.

Overvannstrategi

Selv om studieområdet ikke har høy risiko for flom, renner det vann til Bårlibekken, som er en sideelv til Vittenbergbekken og Sagelva. Det finnes høy flomrisiko nær alle disse vassdragene. Forslaget inkluderer en strategi som holder tilbake og infiltrerer vannet i studieområdet, noe som bidrar til å redusere flomrisikoen nedstrøms og garantere kvaliteten på vannet i området.

Bårlijordet & bærekraftig bruk av jord

Som utgangspunkt anbefales det at Bårlijordet videreføres som jordbruksareal. Årsakene er; beliggenhetene er i periferien av Løvenstad, for å skape et kompakt tettsted bør utviklingen starte mer sentralt. Det er støyuksatt, noe som skaper utfordringer for bokvalitet. Det vil kunne føre til rivning av eksisterende bomiljø og kulturminner i Hans Holts veg, noe som virker uhensiktsmessig mtp. Identitet og klimagasutslipp. Jordvern står sterkere enn boligutvikling. Dersom ikke, foreslås et rom for friluftaktiviteter som er kompatibel med jordvernloven, som f.eks. naturspport eller felleshagearbeid. Dette vil bidra til grunnlag for økt biologisk mangfold samtidig som det gjør nabolaget mer attraktivt for tilflyttere og øker eiendomsverdien i området.

Som svar på kravene fra kommunen presenterer vi et forslag som inkluderer et plangrep for Bårlijordet. I tilfelle kommunen bestemmer at Bårlijordet skal bygges ut, anbefaler vi at en grundig sosioøkologisk, kulturminne- og klimagass-evaluering blir utført, og at kompensasjonstiltak vurderes, slik som en arealnøytralitetsstrategi.







- Gang
- Sykkel
- Bil
- Blandet trafikk/ smågater uten fortau

Trafikk

Trafikkmønsteret rettes opp og myke forbindelser blir mer sammenhengende på tvers av planområdet.



Førsteetasjer og fellesarealer

Hoveddelen av aktivitet og næringsarealer lokaliseres rundt torget, felleshus fordeles per boligfelt, noe næring lokaliseres langs Sandbekkveien.



- Fellesthus
- Åpne kvartaler
- Rekkehus
- Støytatte kvartaler
- Næring

Typologier & feltinndeling

Området har 3 typer boligkvartalet, næringsbebyggelse og dedikerte felleshus tilknyttet gårdsrom.



- Kjeller
- Tunge kjøretøy; brannbil, renovasjon etc.

Kjeller og kjøremønster for tunge kjøretøy

Plan for parkeringskjeller og adkomst for tunge kjøretøy påvirker landskapsutformingen. P-dekning basert på delebilordning.



Nabolaget

Essensielle kvaliteter ved bebyggelsen og grunnlag
for klimatilpasning

Nabolaget

Gårdsrom

Gårdsrommene er hverdagsleden og uteoppholdsarealene til beboerne. Hver og en av dem inkluderer grunnleggende fasiliteter som felleshus, utendørs møteplasser, lekemøbler og natur. Hvert gårdsrom får i tillegg sin egen estetiske karakter og funksjonalitet. Dette oppnås gjennom ulike typer beplantning, frukttrær og bærhager samt uteområder for beboere. En forutsetning for gode gårdsrom er sol, jorddybde og passe store felleskap. De ulike identitetene er med på å skape et mangfoldig nabolag der alle beboere kan finne sitt eget favorittsted!

Grønn mobilitet og blågrønne forbindelser

Grønn mobilitet spiller en avgjørende rolle i å fremme bærekraftige valg, redusere miljøpåvirkning og sikre ansvarlig ressursbruk. Planen legger opp til et finmasket nettverk av grønne forbindelser, samt sentralisering av kollektivpunkter for å øke bruken av kollektivtransport.

Forslaget knytter det nye nabolaget til omgivelsene gjennom grønne korridorer, samt sykkel- og gangforbindelser. Målet er å integrere grønn mobilitet og blågrønne kvaliteter for å skape et levende, bærekraftig nabolag.

Per Oppegaards vei og Sandbekkvegen fungerer både som infrastrukturbarrierer og som viktige forbindelser som kobler Løvenstad til nærområdene. Rundkjøringen mellom disse veiene er allerede et sentralt punkt, men preges av tung infrastruktur og motorisert trafikk. Ved å utnytte energien i dette området og transformere rundkjøringen til et T-kryss, ønsker vi å endre trafikkhierarkiet slik at myke trafikanter får førsteprioritet. Dette vil gjøre Løvenstad torg til et sted for opphold og aktivitet.

Det etableres sammenhengende sykkelforbindelse gjennom planområdet og det legges opp til lav parkeringsdekning hvor opptil 50% av bilbruken bør være

deleordninger. Parkering lokaliseres i kjeller, under byggene, for å frigjøre jorddybde på så store områder som mulig innenfor planområdet. Det anbefales også å etablere ladestasjoner og delebilordninger på tettstedet for å redusere bilbruk og utslipp.

En viktig del av prosjektet er utformingen av veiene som krysser Løvenstad torg, med fartsreducerende elementer og andre tiltak som signaliserer et plassrom. Dette gir myke trafikanter mer spillerom og er avgjørende for å gjøre torget til et aktivt og attraktivt sentrumsområde.

Effektiv og tilgjengelig kollektivtransport er viktig for å redusere antall private biler på veiene. Det legges opp til at bussholdeplasser i området trekkes så nær det nyetablerte T-krysset som mulig, noe som forbedrer tilgjengeligheten og oppfordrer til bruk av kollektivtransport.

Sandbekkvegen skal omformes til en urban gate med brede fortau, grønne bufferområder og allétrær, som gjør det til en komfortabel og attraktiv gate å gå i. Gaten binder nabolaget sammen fra øst til vest, og kobler det modernistiske blokkområdet med Bårlijordet. Langs delen der Sandbekkvegen går parallelt med Bårlibekken, foreslås det å integrere bekken i gatesnittet, noe som skaper en frodig blågrønn promenade.

Grønnstrukturen parallelt med Løkkevegen mot ungdomsklubben utvides. Bårlibekken, som krysser området foran ungdomsklubben, foreslås som en spennende flomhåndteringspark. Disse grønne korridorene skal styrke forbindelsene og skape en naturlig overgang mellom urbane og naturbaserte områder.

Prinsippene for mobilitet og infrastruktur i dette prosjektet bygger på trafikale vurderinger utarbeidet av Asplan Viak 04.10.2024. For mer detaljerte analyser og vurderinger, se vedlagt dokument.



Illustrasjonen viser et av de åpne gårdsrommene, og viser høyder, fasader og gårdsrom med felleshus.

Konsept og skala for bebyggelse

Bebyggelsesstrukturen er lagt ut i en åpen kvartalsstruktur, bestående av små kvartaler som passer Løvenstads skala, og skaper et finmasket lokalt gang- og stinettverk. Strukturen gir rom for indre støyfrie, og solfylte gårdsrom med dedikerte fellesarealer tilknyttet hver felt. Dette gir et fellesskap og en tilknytning i nærhet til egen bopel, og supplerer slik de mer offentlige byrommene.

Vi anbefaler at det ikke tillates parkeringskjeller utover bygningenes grunnflate. Slik beholdes godt jordsmonn og tilstrekkelig jorddybde for å kunne realisere gode grønne gårdsrom med overvannshåndtering.

I tillegg legges adkomst for brannbil, renovasjon og øvrig tung trafikk på utsiden av kvartaler. Dette er en svært viktig premisse for å få til gode økologiske og landskapsmessige kvaliteter.

Utenpåliggende balkonger vender inn mot gårdsrom, mens det foreslår franske balkonger mot gater og offentlige rom.

Klimatilpasning

Planen tilrettelegger for lavt energibehov til oppvarming og kjøling, og det legges opp til å bruke omgivelsesenergi. Relevant for området er blant annet geovarme, men det kan også være andre fornybare energikilder for varme. Arkitektur må dimensjoneres etter klimapåslag ifht. overvann, vind og temperatur. Tak utgjør store flater og har med det et potensiale. Med økende behov for å håndtere klimaendringer har muligheter knyttet til bruk av hustak vokst frem. Produktive tak kan gi energiproduksjon, i form av solcellepaneler for generering av elektrisitet, hvilket gjør bygninger mer selvforsynte og reduserer energikostnader.

Takene kan utformes for regnvannshåndtering, ved å samle, forsinke og filtrere regnvann. Vannet kan brukes til vanning av planter eller til andre formål i bygningen.

Typologier

Rekkehus foreslås i en høyde på 2 etasjer i enheter på ca 140 M2 BRA. Denne typen familievennlig bolig vil bidra til en variasjon i boligtilbudet. I tillegg tenkes rekkehusene plassert strategisk i feltene, slik at disse kan bli gode meglere mellom eksisterende eneboligbebyggelse og ny blokkbebyggelse.

Åpne kvartaler. Det foreslås oppdelte kvartaler med høyder på 3-4 etasjer. Dette skal bidra til en mer intim og sosial atmosfære i en menneskelig skala, med mye lys og luft inn i leilighetene og felles gårdsrom. Variasjon i høyder er viktig for å etablere gode byrom og tilpasse bebyggelsen for håndtering av støy, sol og skalatilpasning. Lavere høyder muliggjør i tillegg mer rasjonelt og enkelt byggeri, som kan bidra til reduserte byggekostnader og dermed et mer variert boligtilbud og boligmodeller. Det er også et tiltak for å kunne redusere andel P-kjeller.

Støyutsatte kvartaler. Støyhåndtering er en aktuell problematikk på over 50% av byggefeltene i planområdet. Her foreslås kvartaler med lukkede hjørner som kan utgjøre en støybarriere for egne gårdsrom.

Leilighetene er gjennomgående eller vender inn mot stille side i gårdsrom. Høyder på 3-5 etasjer i snitt (5 etasjer kun mot Løvenstad Torg). Kvartalene er illustrert med flate tak da disse har optimal høyde for solenergi. Takene opparbeides som grønne tak med fordrøyning for å avlaste bakkeplan og med plass for solceller på tak. Det foreslås høyere etasjehøyde i plan 01 for å kunne romme næringslokaler. Gårdsrommene foreslås med et dedikert «hus» for fellesaktiviteter, gjesteleilighet, hjemmekontor, felleskjøkken (må avklares i medvirkningsprosess i forprosjekt/detaljprosjekt).

Næringsbebyggelse

Næringsfunksjoner plasseres i første etasje av boligbebyggelse rundt Løvenstad Torg og langs Sandbekkveien. Det foreslås et tilbygg i én etasje tilknyttet høyblokkens vestsida, samt et tilbygg til eksisterende butikklokale i to. Å bygge videre på eksisterende strukturer er i tråd med nasjonale føringer for gjenbruk og ombruk av eksisterende strukturer i byene. Dette skal bidra til økt tjenestetilbud og aktivitetsnivå på nye Løvenstad torg samtidig som identiteten til stedet i høy grad bevares. Det er gjort en tidligfase vurdering på forslag til påbygg på disse, av fagkonsulent på kulturminne. Dersom fremtidige endringer på høyblokk, samt en eventuell utvidelse av nærbutikken, gjennomføres på en måte som tilbakefører eller på annen måte opprettholder bebyggelsens opprinnelige uttrykk, kan dette forbedre situasjonen. Dette bør i senere fase vurderes gjennom volumstudier og visuelle illustrasjoner. Se vedlagt kulturminnevurdering utarbeidet av Asplan Viak 05.10.2024 for utdypning rundt kulturminner i området.

Utnyttelse

Forslaget viser en konteksttilpasset tetthet, som gir god bokvalitet i et område som Løvenstad. Forslaget legger vekt på variasjon i boligtypologier, og på å få til en tett lav struktur. Dette vil være en kvalitet for livet mellom husene og bidra til trygghet og sterkere fellesskap da flere har bedre kontakt med bakkeplan.

Forslaget viser en høydevariasjon hvor de høyeste byggene ligger mot de mest urbane og støyutsatte områdene.

Variasjon i boligtilbud og byggeteknikk

Ved å tidlig vurdere tomtegrenser og byggefeltens skala, og videre legge opp til bevissthet rundt byggemetode og materialitet allerede i skisseprosjekt, kan modeller for entreprenør styres og prosjektene benytte lokale aktører og kortreiste materialer.

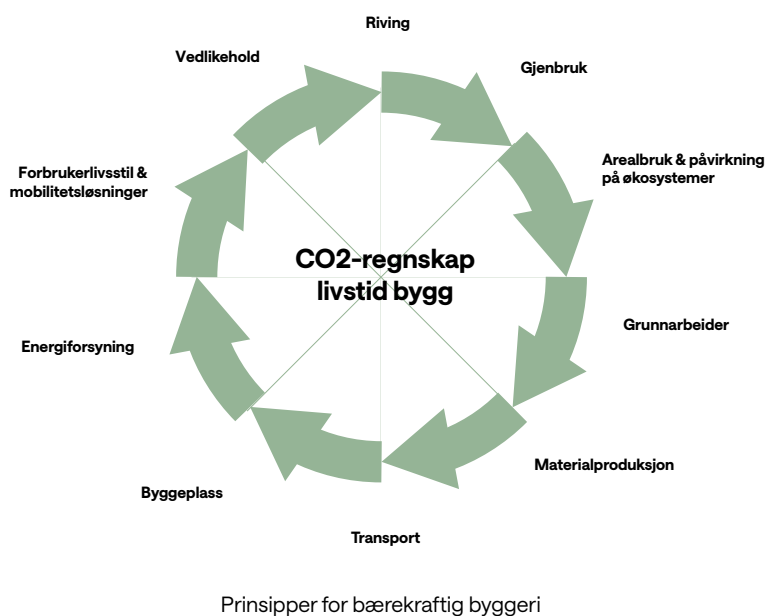
Hvis man ønsker et mer variert boligtilbud i området, må det stilles krav til varierte størrelser og typologier fra offentlig side. Dette vil være en naturlig del av en strategi for sosial bærekraft. Dette forslagens løsning for denne fasen, er å illustrere arkitektoniske løsninger som muliggjør høy grad av rasjonalitet samt at man har delt opp området i relativt små byggefelter med fellesarealer. Dette for å sikre mindre fellesskap med større grad av sosial transparens og tillit.

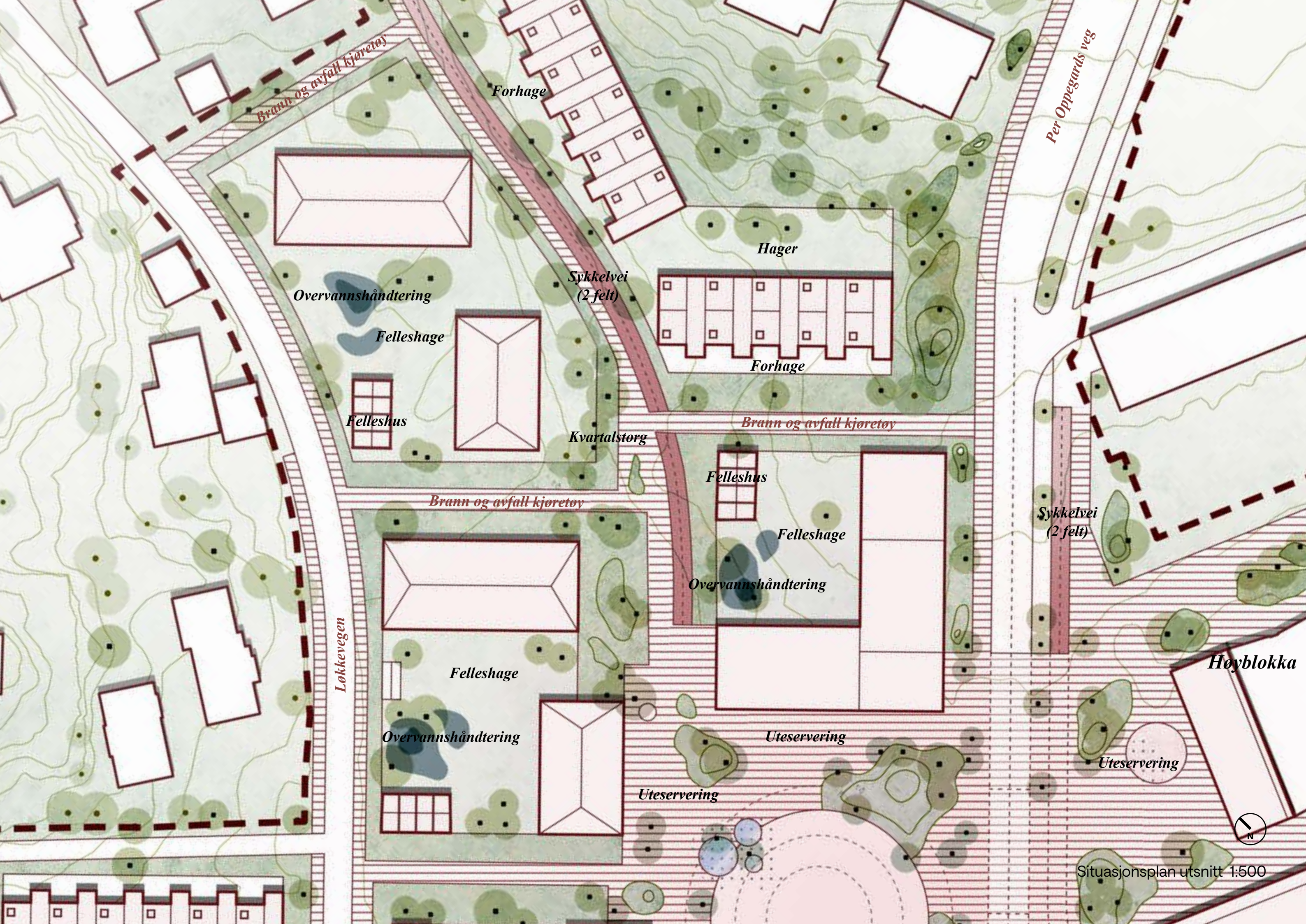
Premisser for sosial bærekraft

Et sosialt bærekraftig samfunn er et resilient og inkluderende fellesskap der innbyggerne trives og føler eierskap gjennom deltakelse. For å oppnå dette på fremtidens Løvenstad anbefales det å legge vekt på:

- » Medvirkningsbaserte beslutningsprosesser.
- » Etablering av ikke-kommersielle rom for samfunnsaktiviteter.
- » Lokale arbeidsplasser og tjenester.
- » Støtte til organisasjoner og frivillige initiativer.
- » Variert boligtilbud

Disse tiltakene styrker lokal kultur og identitet, og skaper en sterk fellesskapsfølelse. Løvenstad kommune har allerede startet dette arbeidet, og innspillene fra medvirkningsrapporten danner et verdifullt grunnlag for plangrepet.





Brann og avfall kjøretøy

Forhage

Per Oppegards veg

Overvannshåndtering

Hager

Sykkelvei (2 felt)

Felleshage

Forhage

Felleshus

Kvartalstorg

Brann og avfall kjøretøy

Brann og avfall kjøretøy

Felleshus

Sykkelvei (2 felt)

Felleshage

Overvannshåndtering

Løkkevegen

Felleshage

Høyblokka

Overvannshåndtering

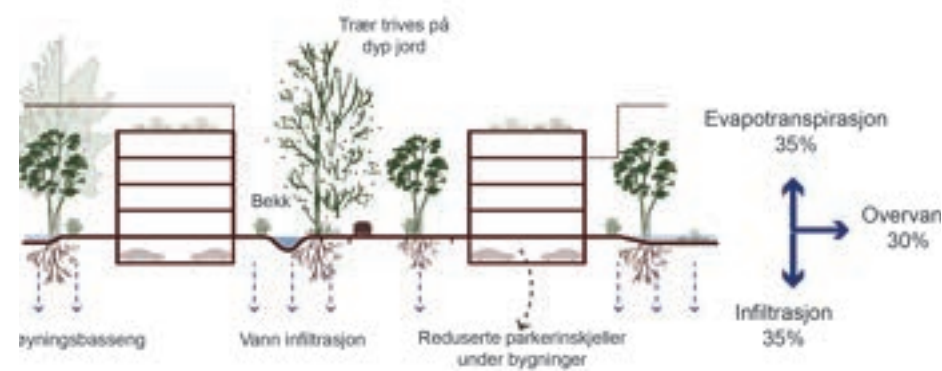
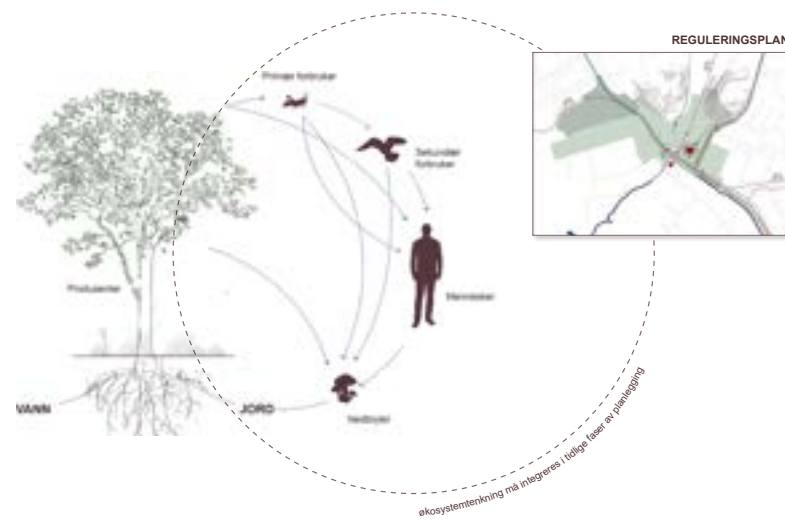
Uteservering

Uteservering

Uteservering



Situasjonsplan utsnitt 1:500



Økosystemtjenester

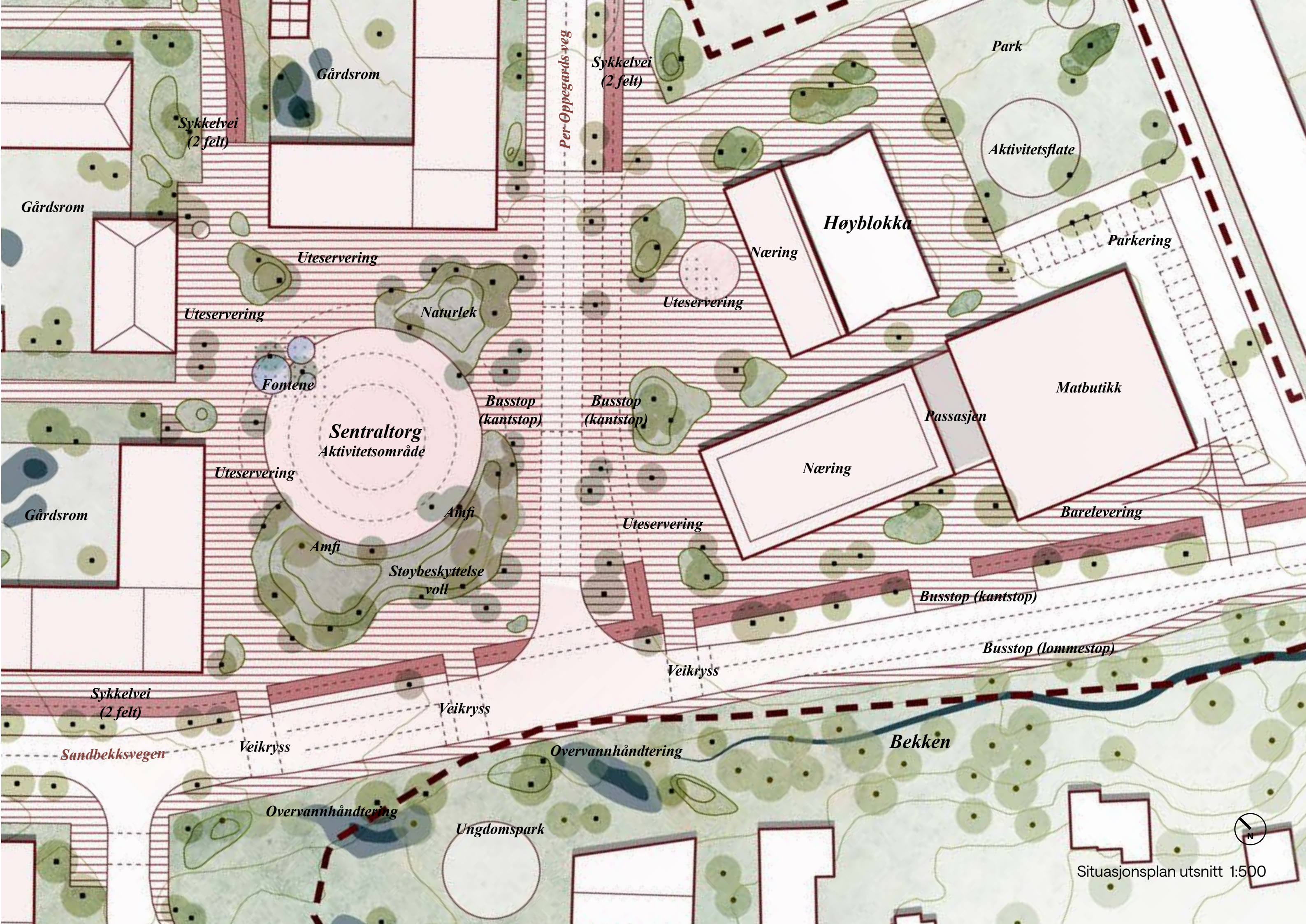
Prinsipper for økosystemtjenester ligger til grunn for utforming av byrom og boligbebyggelse.

Grønne prinsipper for boligutvikling

Prinsipper om å bevare god jordkvalitet, lokal håndtering og infiltrasjon av overvann gir premisser for høyder og utforming av kjeller.

Sandbakkveien- fra vei til gate

Fartsgrense senkes til 40 km/h og man får en grønn sone på hver side om gaten. Sykkelfelt samles på nordsiden av gaten.



Gårdsrom

Sykkelvei
(2 felt)

Per-Oppegards veg

Sykkelvei
(2 felt)

Park

Aktivitetsflate

Gårdsrom

Høyblokka

Parkering

Uteservering

Næring

Uteservering

Naturlek

Uteservering

Fontene

Busstop
(kantstop)

Busstop
(kantstop)

Sentraltorg
Aktivitetsområde

Passasjen

Matbutikk

Uteservering

Næring

Barelevering

Gårdsrom

Amfi

Uteservering

Amfi

Støybeskyttelse
voll

Busstop (kantstop)

Busstop (lommestop)

Sykkelvei
(2 felt)

Veikryss

Veikryss

Sandbekksvegen

Veikryss

Overvannhåndtering

Bekken

Overvannhåndtering

Ungdomspark

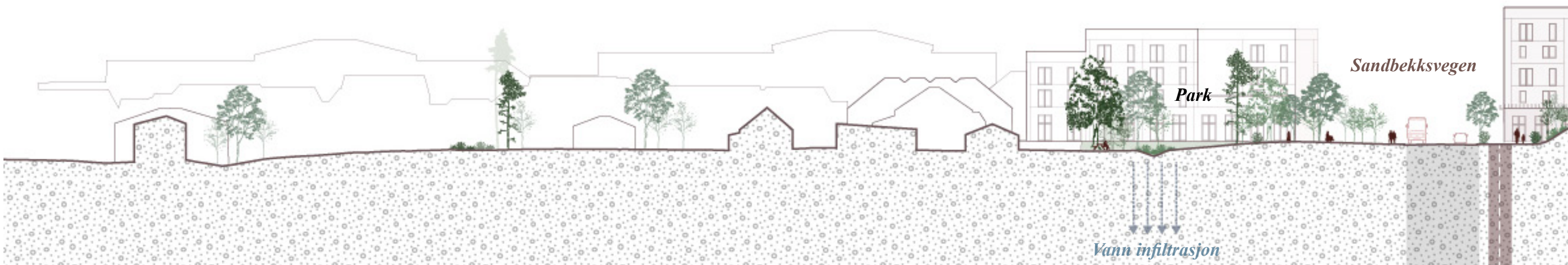


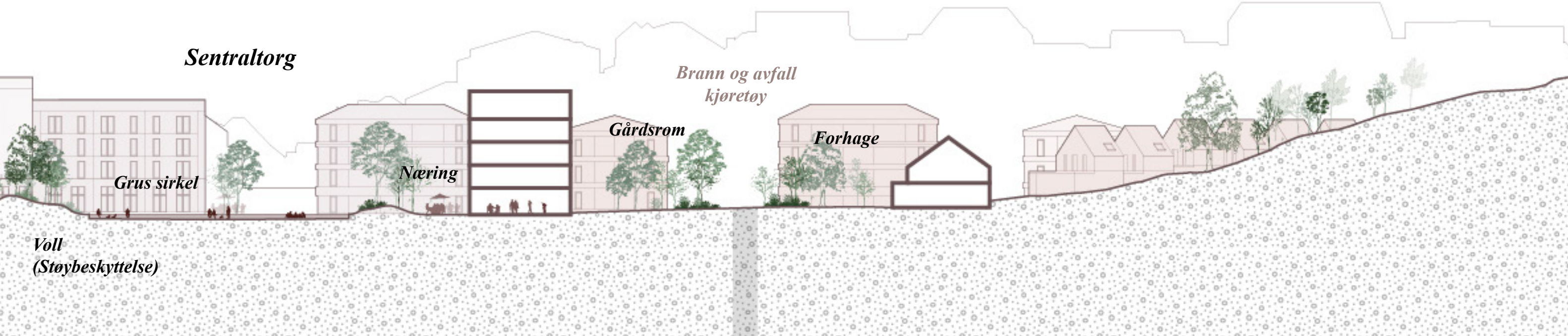
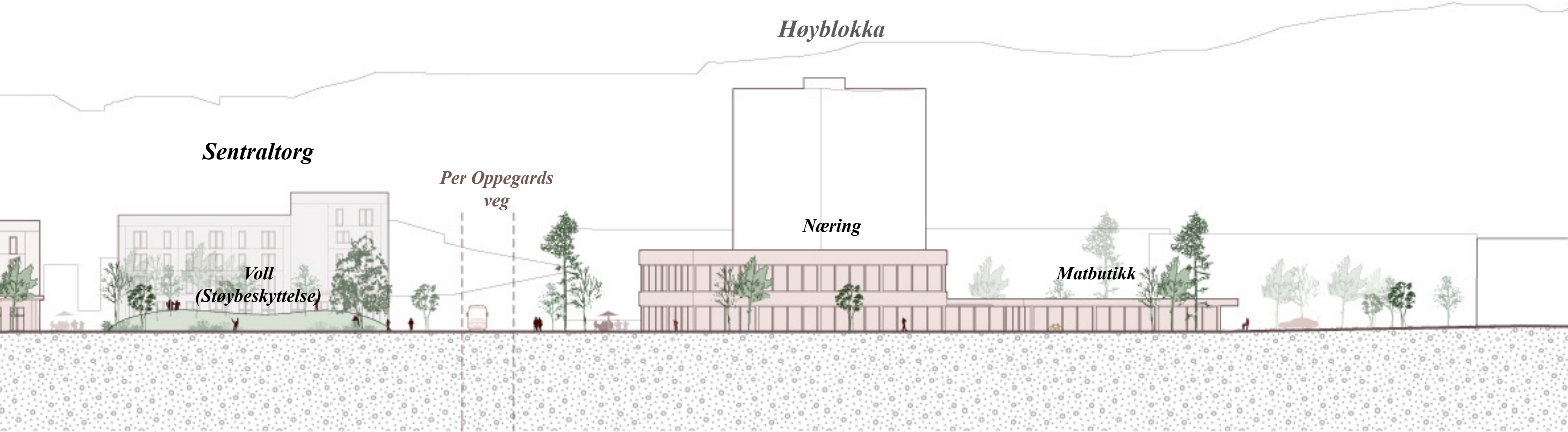
Situasjonsplan utsnitt 1:500

Snitt AA: Sanbekkvegen 1:500



Snitt BB: Nye Løvenstad Torg 1:500







Utvikling

Anbefalinger omkring prosess

Utvikling

Prosess

Løvenstad står overfor en potensielt stor utvikling. Det bør legges opp til en prosess som sikrer gjennomførbarhet, slik at muligheten realiseres, og det med et størst mulig søkelys på kvalitet. Vi vil løfte fram 3 aspekter, omkring en felles omforent visjon, som vi mener er avgjørende. Visjonen bør utarbeides i fellesskap med berørte aktører, for å generere eierskap. Eksempel: Løvenstad - et godt og grønt tettsted, med et bomiljø som styrker lokale kvaliteter og fremmer trivsel og tilhørighet.

Hensikten er å samle store og små aktører om et felles framtidssbilde. De 3 elementene for prosessen er videre:

- » Samskaping & medvirking
- » Finansiering
- » Tilpasningsevne

Samskaping & medvirking

Et premiss for en gjennomførbar plan, erfarer vi, er en klar plan for samskaping mellom kommunen og andre aktører. I planleggingsprosesser bidrar samskaping til å samle kunnskap, erfaringer og perspektiver fra innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner og offentlige aktører. Samskapingen handler også om å bygge tillit mellom offentlige og private aktører. Dette gjør det mulig å utvikle planer som er mer bærekraftige, inkluderende og forankret i behov. Det krever en prosessledelse som balanserer interesser, skaper engasjement og eierskap til planen. Rælingen er godt i gang med dette, gjennom utarbeiding av planprogram og tilhørende medvirkningsprosess. Videre tror vi innsats for god dialog og samarbeid med private grunneiere som ønsker å utvikle området, samt fylkeskommunen som har interesse av kollektivtrafikk og kulturminner, blir viktig.

Rælingen kommune har utarbeidet en medvirkningsplan som understreker viktigheten av å inkludere innbyggere og brukere i diskusjonen når områder skal utvikles og endres. Ved å involvere interessenter i en tidlig dialog kan de påvirke den fremtidige utformingen av området. Med andre ord, alle som kan bli berørt av byutviklingen bør inkluderes i designprosessen.

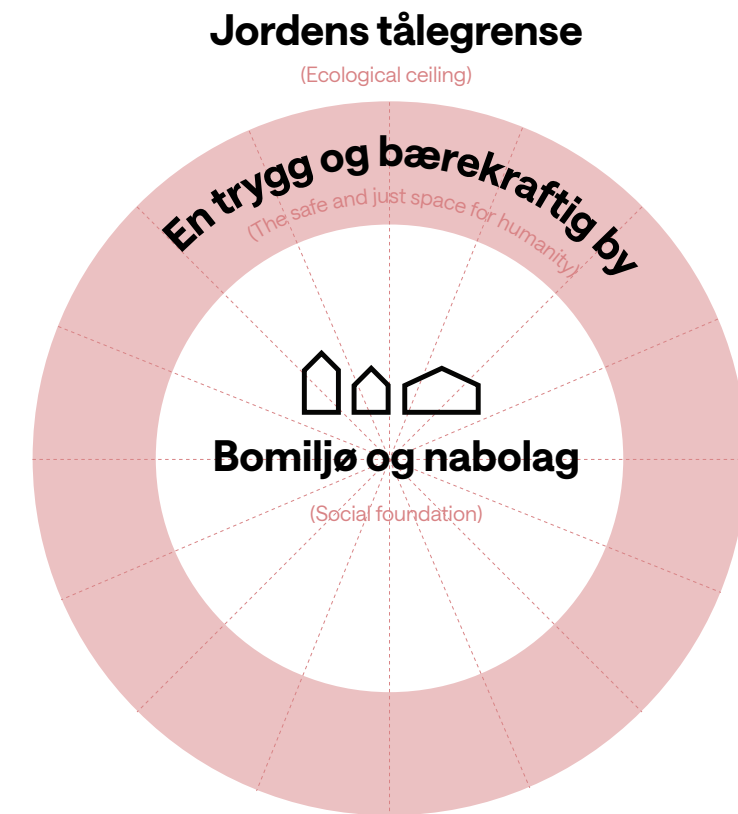
En god fortsettelse på samskappingsprosessen kan være å utarbeide et aktørkart ved oppstart av områdeplanarbeidet.

Finansiering

Et av hovedpremissene for å skape maksimale verdier for området på Løvenstad er at man tidlig i prosessen får på plass finansiering av den sentrale sosiale infrastrukturen og grønn mobilitet. Vi viser derfor en fortetting som er stor nok til å håndtere dette. En prioritering av finansiering ser ut slik:

- » Flytte veien
- » Etablere det nye torget
- » Utvikle felt A
- » Rette opp del 2 av Sandbekkvegen
- » Utvikle felt B
- » Vurdere videre utvikling og fortetting av området.

Kommunal- og distriktsdepartementet foreslår endringer i plan- og bygningsloven som gjelder grunneierfinansiering av infrastruktur og utbyggingsavtaler. Den nye finansieringsordningen skal bedre forutsigbarheten for utbyggere og kommuner ved å synliggjøre behovet for offentlig infrastruktur og kostnadene på et tidligere tidspunkt enn etter dagens system.



Løvenstad - smultringøkonomi - en mulig visjon for bærekraftig byutvikling



Illustrasjonen viser Nye Løvenstad Torg; aktivitetsområde med en 'aktiv kant' - sett mot eksisterende bebyggelse; høyblokken og matbutikk.

Forslaget åpner for at kommunen kan vurdere behovet for offentlig infrastruktur for et større område, sørge for tidlig medvirkning fra berørte aktører, og legge til rette for at de nødvendige infrastrukturkostnadene fordeles på flere utbyggere enn i dag. Det er et siktemål å unngå dagens problem med at noen utbyggere kan bli såkalte gratispassasjerer.

Høringsfristen for forslaget var 12.12.2023 og forslaget er under behandling. Kan Rælingen med Løvenstad være en av de første kommunen til å praktisere de nye endringene dersom de blir vedtatt? I så fall bør det i områdeplanarbeidet legges en hensynssone i plankartet. Årsaken til at vi foreslår dette er erfaringen med at manglende finansiering av felles infrastrukturtiltak kan stoppe ønsket utvikling på mindre steder. Det er lite penger i kommunekassene, og andre tiltak som helse, skole og velferd prioriteres før møteplasser og vei. Vi foreslo opprinnelig å flytte Per Oppegaards veg 35 meter østover for en bedre byromsstruktur. Etter midtveismøtet med kommunen innså vi at dette ikke var riktig prioritering, gitt kostnadene, klimagasutslippene og eiendomsstrukturen. Flyttingen ville også være unødvendig for klimaet, da veien fortsatt har samme funksjon, og det ville kreve ekspropriering fra Løvenstad borettslag, noe som kunne hemme samarbeidet med beboerne. I stedet beholder vi veien som den er og omgjør rundkjøringen til et T-kryss med busstopp. Grunneierfinansiering bør heller fokusere på møteplasser og lekeområder enn vei og asfalt. Nye boligprosjekter bidrar dermed til utviklingen av et sentralt byrom som beboerne ønsker seg.

Kommunen eier grunnen hvor grusbanen med tilleggsareal ligger i dag, samt veiene Per Oppegaards veg og Sandbekkvegen. Dette er viktige forhandlingsskort i eiendomsutviklingen av Løvenstad sentrum, og vi ser et potensiale i et byplangrep hvor disse utgjør viktige brikker. Eiendomsforhold i kombinasjon med eksisterende aktivitet og program tilknyttet Løvenstad Torg med omgivelser, er grunnen til at dette er plangrepets utpekte hjerte. Sammen blir torg og grusbane reintrodusert som et oppgradert felles

byrom, med et større og mer mangfoldig program. Rundt et slikt allerede genererende punkt tenker vi at fortetningen av Løvenstad skal begynne, og som sirkler i vann utvide seg derfra.

Bebyggelsen kan utvikles feltvis i 3 trinn, der Løvenstad torg med omkringliggende bebyggelse utgjør trinn 1. Felt 1, 2 og 3 klarer alene å innfri ønsket antall boliger beskrevet i planprogrammet. Feltene består av tre ulike bygningstypologier, som er rekkehus og to variasjoner av blokkhusbebyggelse.

Kick start

Det bør vurderes om noen av feltene i områdereguleringen, de som ligger mest sentralt, ikke har krav til detaljregulering. Kanskje man da kan oppnå at ressursene som vanligvis blir brukt på detaljregulering (betydelig kostnad) heller brukes på opparbeiding av felles infrastruktur og uterom. Samtidig kan viktige verdier sikres i områdereguleringen, uten at de endres for mye i første, påfølgende detaljregulering.

Tilpasningsevne

Områdeplanen bør legge opp til et grep som i så stor grad som mulig har delelementer som er uavhengige av hverandre. Det mener vi at foreslått plangrep har; de fleste brikkene kan realiseres uavhengig av andre.

Planen må være fleksibel nok til å tilpasse seg uforutsette endringer, for det kan oppstå utfordringer man på nåværende tidspunkt ikke vet om. Vi tror på teorien om "how to loop" i stedsutviklingsprosesser.

Begrepet "how to loop" i stedsutviklingsprosesser refererer til hvordan man kan integrere dynamiske og kontinuerlige prosesser som involverer læring, evaluering, og tilpasning gjennom ulike faser av by- eller stedsutvikling. Det innebærer at utviklingen ikke bare følger en lineær prosess, men heller fungerer som en sirkel hvor feedback og erfaringer fra tidligere faser kan brukes til å forbedre og justere senere faser. Det sikrer også at utviklingen forblir relevant og tilpasningsdyktig over tid. For å få til dette bør områdeplanen konsentrere seg om å sikre de viktigste

felles infrastrukturtiltakene, altså rammeverket som tettstedet skal bygges på.

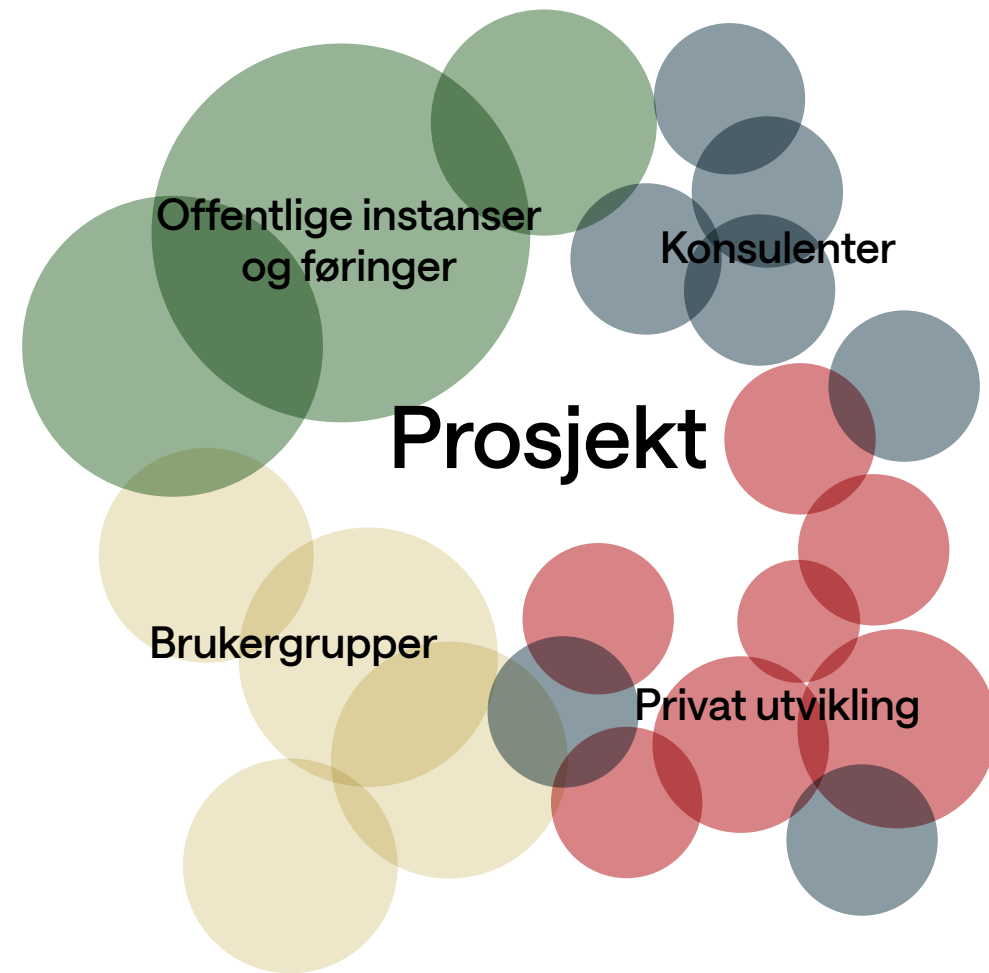
Slik tror vi det er mulig å oppnå en rask og kvalitetsfokuseret prosess/realisering som igjen gir motivasjon og god tettstedsutvikling på Løvenstad!

Å følge disse tiltakene vil ikke bare skape robuste og motstandsdyktige økosystemer, men også resultere i verdifulle områder for innbyggerne i Løvenstad som er grønne, lekne og vakre!

Metode

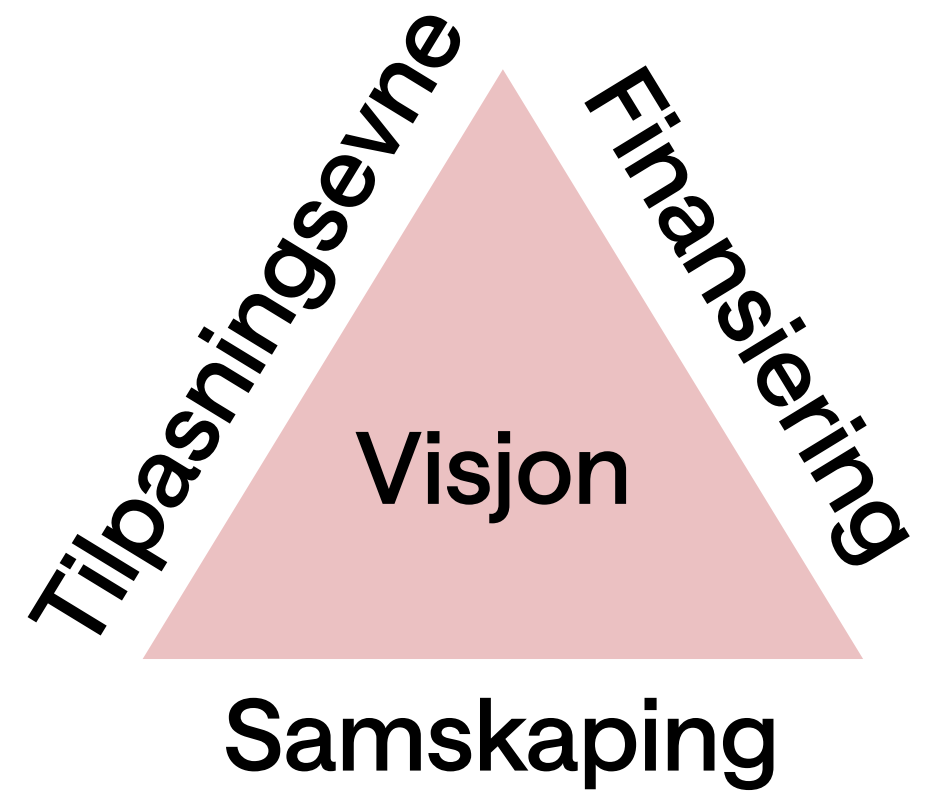
For å sikre bred deltakelse i planleggingsprosessen, anbefaler vi å bruke metoden "offentlig deliberasjon." Denne metoden skiller seg ut ved å ha en moderator som ikke deltar i selve beslutningsprosessen, men som fungerer som en veileder som fasiliterer kommunikasjon og diskusjon mellom aktørene. Hovedmålet er å identifisere meningsforskjeller og harmonisere ulike interesser og perspektiver. Metoden er fleksibel og kan tilpasses ulike utfordringer, og resultatene kan måles gjennom konkrete suksesskriterier.

Dagens praksis fokuserer ofte på medvirkning gjennom innhenting av synspunkter, men mangler struktur for aktiv utveksling av informasjon mellom deltakerne. Dette begrenser muligheten for å sette ulike synspunkter opp mot hverandre og fremme diskusjon. Ved å implementere "offentlig deliberasjon" skaper vi en mer dynamisk og inkluderende prosess, der deltakerne engasjeres i en felles læringsprosess som fremmer samarbeid og forståelse til beste for alle.



Aktørbilde

Aktørbildet i prosjektet for felles planlegging er sammensatt. Dette må hensyntas ved planlegging av planprosessen.



Gjennomforbarhet og prosess

Suksesskriterier for en god prosess hvor langsiktig verdiskaping prioriteres.

Suksesskriterier

Vårt forslag har som mål å oppnå God Tettstedsutvikling, slik Rælingen kommune ønsker. Det høres kanskje ut som et selvfølgelig mål, men vi har sett på hvilke suksesskriterier som bør ligge til grunn:

Bærekraftig arealbruk: Effektiv og balansert bruk av tilgjengelig areal, med fokus på å bevare grøntområder, redusere urban spredning og sikre god tilgang til offentlig transport.

Tilknytning til omliggende byer: God infrastruktur og kollektivtilbud som sikrer enkel pendling til nærliggende større steder som Strømmen og Lillestrøm, samtidig som det lokale tettstedet forblir attraktivt for fastboende.

Variert boligtilbud: Utvikling av boliger som møter behovene til ulike befolkningsgrupper, inkludert unge familier, eldre og enslige. Dette kan inkludere både eneboliger og leiligheter, med fokus på boligkvalitet og tilgjengelighet.

Lokal næringsutvikling: Støtte til utvikling av lokale bedrifter og arbeidsplasser for å skape økonomisk vekst og sikre arbeidsplasser i lokalsamfunnet. Dette kan også inkludere å fremme lokal handel og servicefunksjoner.

Sosialt bærekraftige løsninger: Skape møteplasser og kulturtilbud som styrker fellesskapsfølelsen, og sørge for at tettstedet er trygt og inkluderende for alle aldersgrupper.

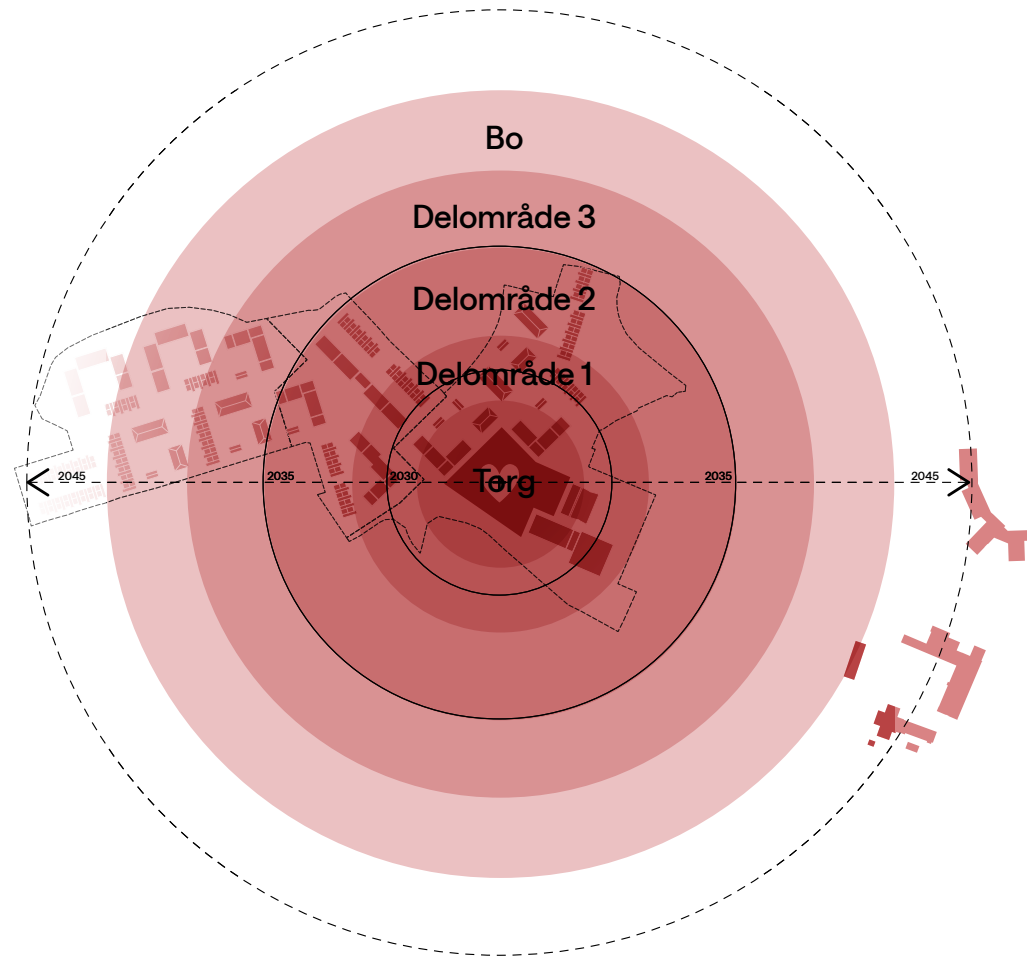
Miljøvennlige løsninger: Implementere løsninger som reduserer tettstedets karbonavtrykk, for eksempel ved å fremme kunnskap og bruk av fornybar energi, energieffektive bygg og bærekraftig transport som sykling og kollektivtrafikk.

Tilgang til natur og rekreasjonsområder: Sørge for at beboerne har enkel tilgang til nærliggende naturområder og rekreasjonsmuligheter, som turstier, parker og vannområder, noe som kan forbedre livskvaliteten.

God bygningskvalitet og estetikk: Sørge for høy kvalitet i arkitektur og byplanlegging, med bygninger og offentlige rom som er tiltalende, funksjonelle, og som reflekterer stedets identitet og historie. Noe å være stolt av!

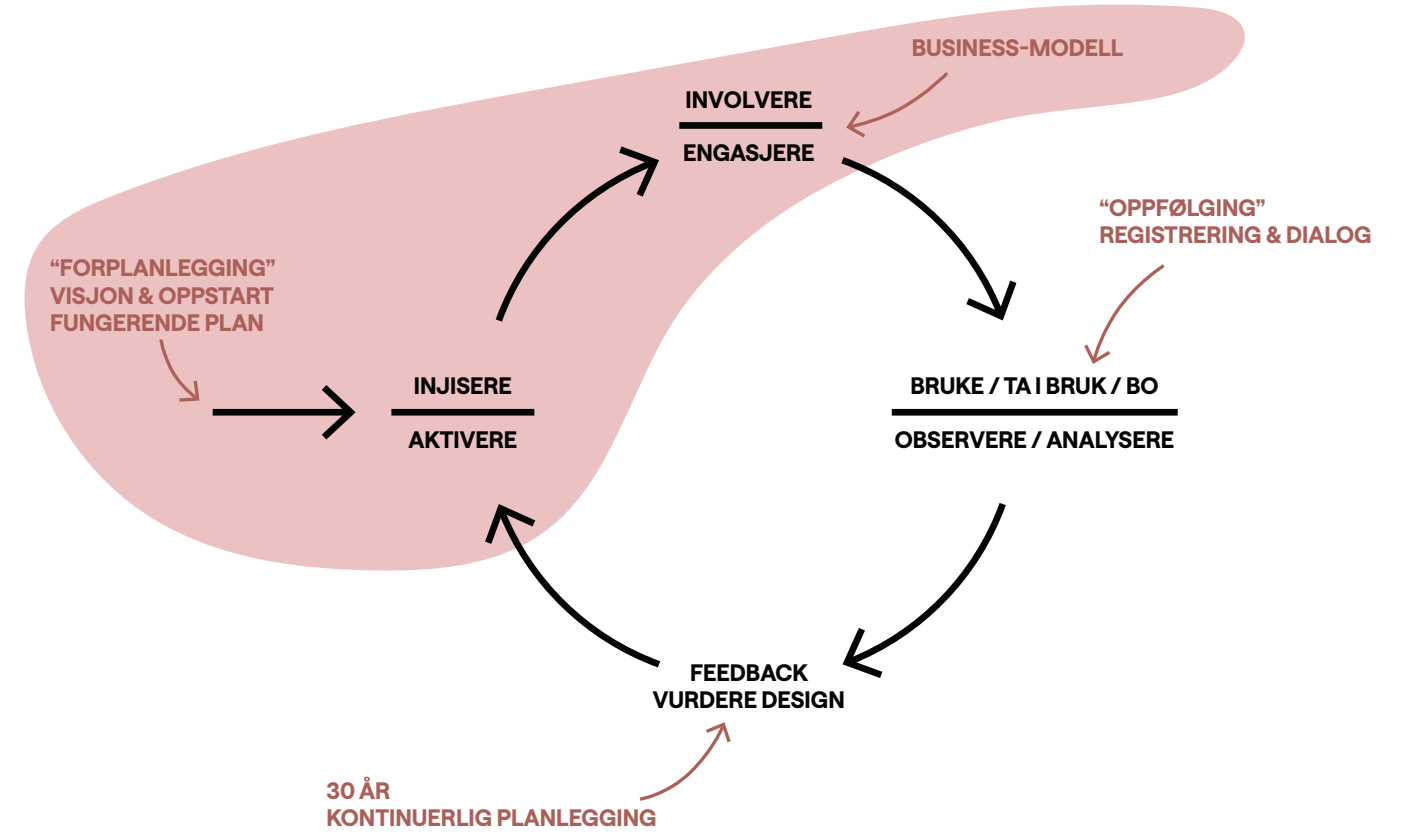
Tiltak og suksesskriterier for landskapsarkitektur:

- » For å redusere nedbygging av jordsmonn bør de fleste parkeringskjeller bygges under bygningene. Dette tillater jordpermeabilitet på bakkeplan, som reduserer flomrisiko og øker muligheten for å plante trær med lang levetid.
- » Massene som graves ut i forbindelse med etablering av fundamentene til bygningene og parkeringsplassene vil bli brukt til å lage voller som beskytter nabolaget mot støvforurensning.
- » For å redusere jordskader fra komprimering blir biltrafikken planlagt i begynnelsen av reguleringsprosessen. Dette hindrer at for eksempel avfalls- eller brannbiler må kjøre inn i gårdsrommene, noe som ville kreve harde flater og fundamenter som tar plass fra grønne områder.
- » Det anbefales å prioritere planting av stedsegne arter - trær, busker og stauder som er tilpasset klimaforholdene i Løvenstad - og dyrket lokalt, for å øke biodiversitetsresiliensen. Den detaljerte plantestrategien bør utarbeides i samarbeid med en økolog og følges opp for både offentlige og private områder.
- » Flomkontroll og vannkvalitet garanteres gjennom en overordnet overvannshåndteringsplan beskrevet senere i denne teksten.



Det viktigste først!

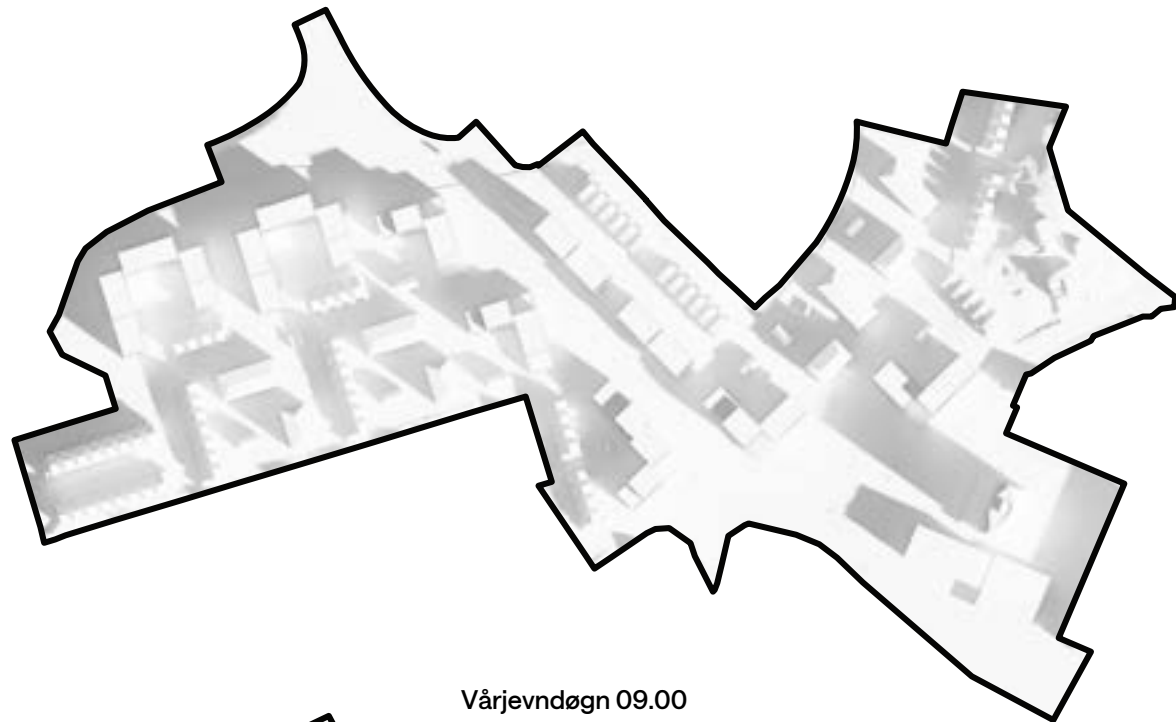
Utviklingsmodellen må legge opp til at man kan utvikle de sentrale byrommene som et startskudd for utviklingen av området.



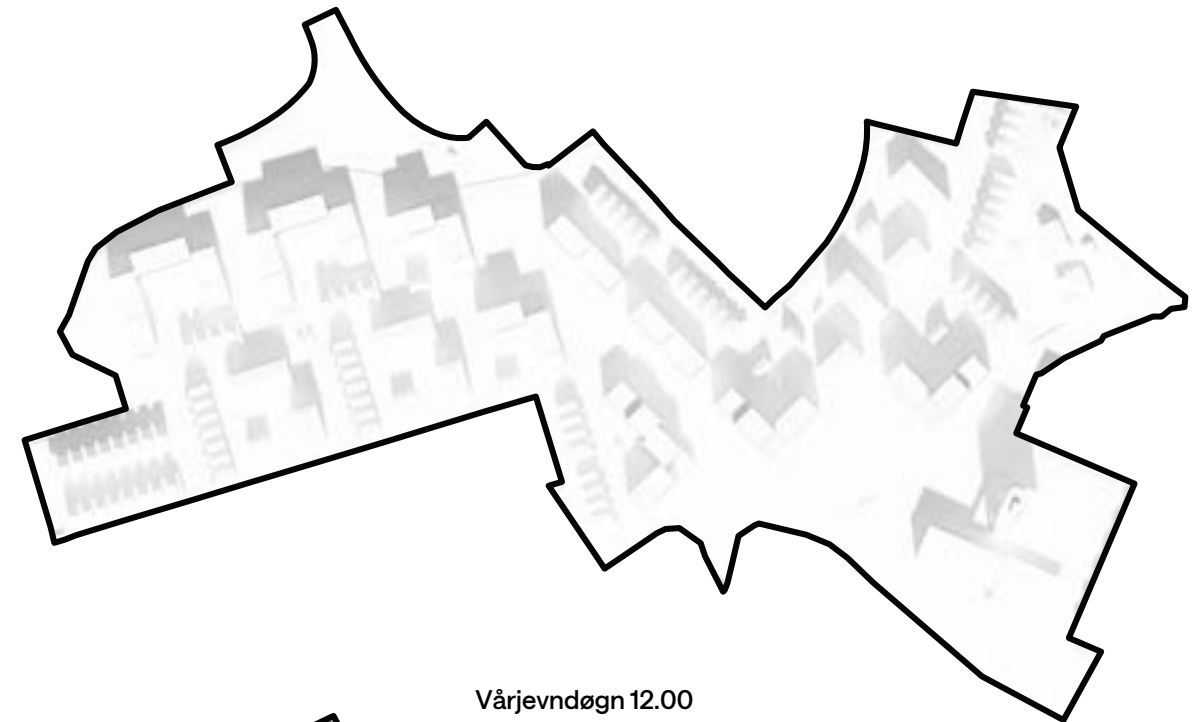
Iterativ byplanlegging & bygging

Ved å hele tiden vurdere resultatet i byutviklingen så kan neste byggetrinn bli enda bedre.

Solstudier



Vårjevdøgn 09.00



Vårjevdøgn 12.00



Vårjevdøgn 15.00



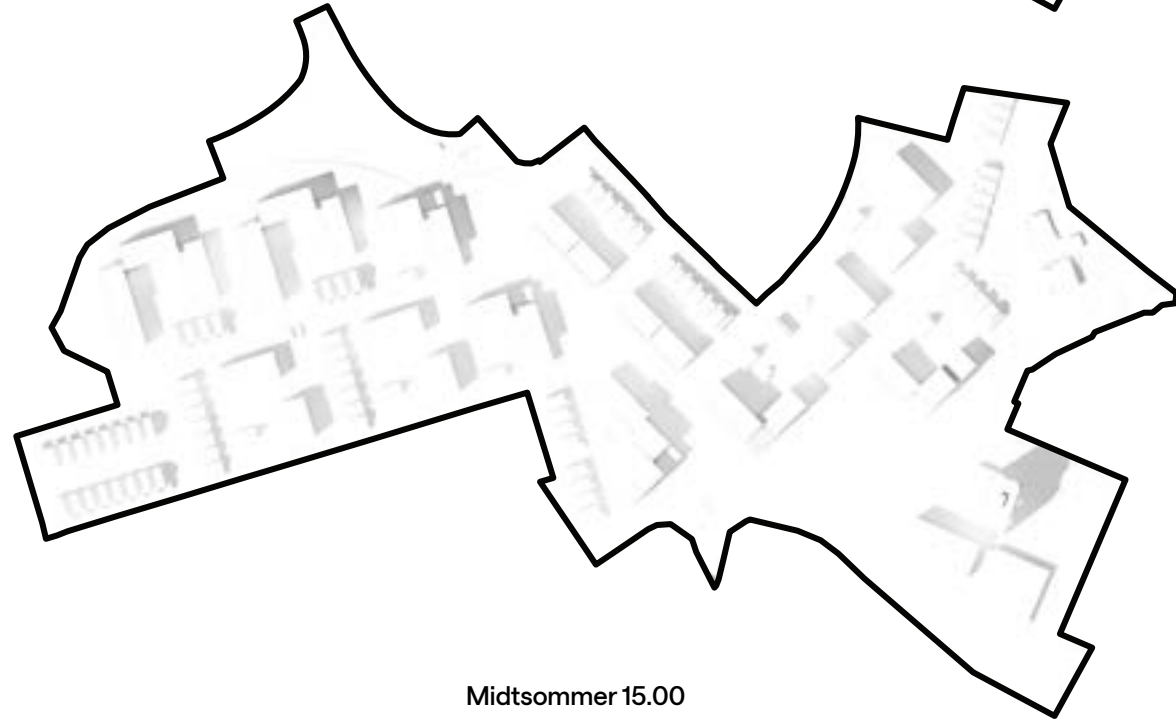
Vårjevdøgn 18.00



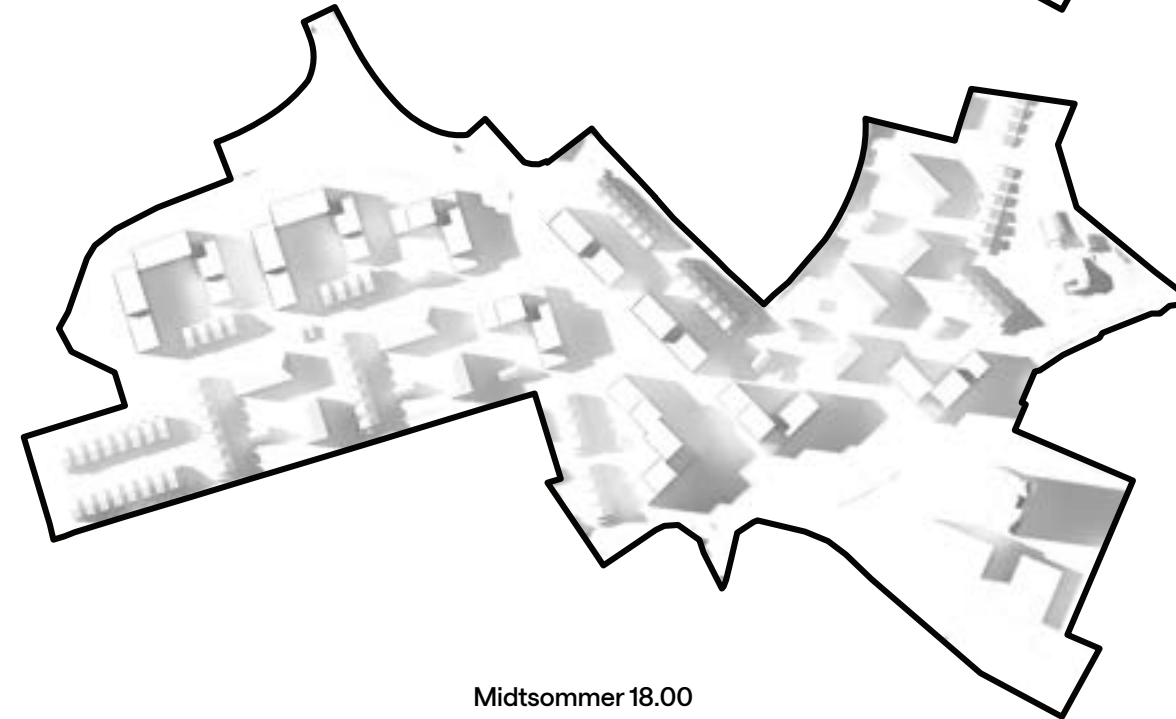
Midtsommer 09.00



Midtsommer 12.00



Midtsommer 15.00



Midtsommer 18.00

	Felt	Felt M2	BYA	BRA (0,9)	Fellesareal	Etasjer
Delområde A	A1	1476	898	2890	66	1-5
	A2	1714	805	2254	66	3-4
	A3	1839	805	2254	66	3-4
	A4	2659	1331	1890	50	1-2
	A5	1476	898	2890	66	1-5
	N1	3399	1774	2217	50	1-2
	N2	850	726	653	50	1
Total				<u>15047</u>	<u>414</u>	
Delområde B	B1	3823	1750	3145	50	1-4
	B2	1476	898	2001	50	1-4
	B3	2730	1198	2640	68	1-4
	B4	2743	1198	2640	68	1-4
Total				<u>10425</u>		
Delområde C	C1	3208	1733	4693	50	1-4
	C2	3208	1733	4693	50	1-4
	C3	1476	898	2001	66	1-4
	C4	2460	1420	2016	50	1-2
	C5	3038	1426	3136	66	1-4
	C6	3038	1426	3136	66	1-4
Total				<u>19673</u>		





