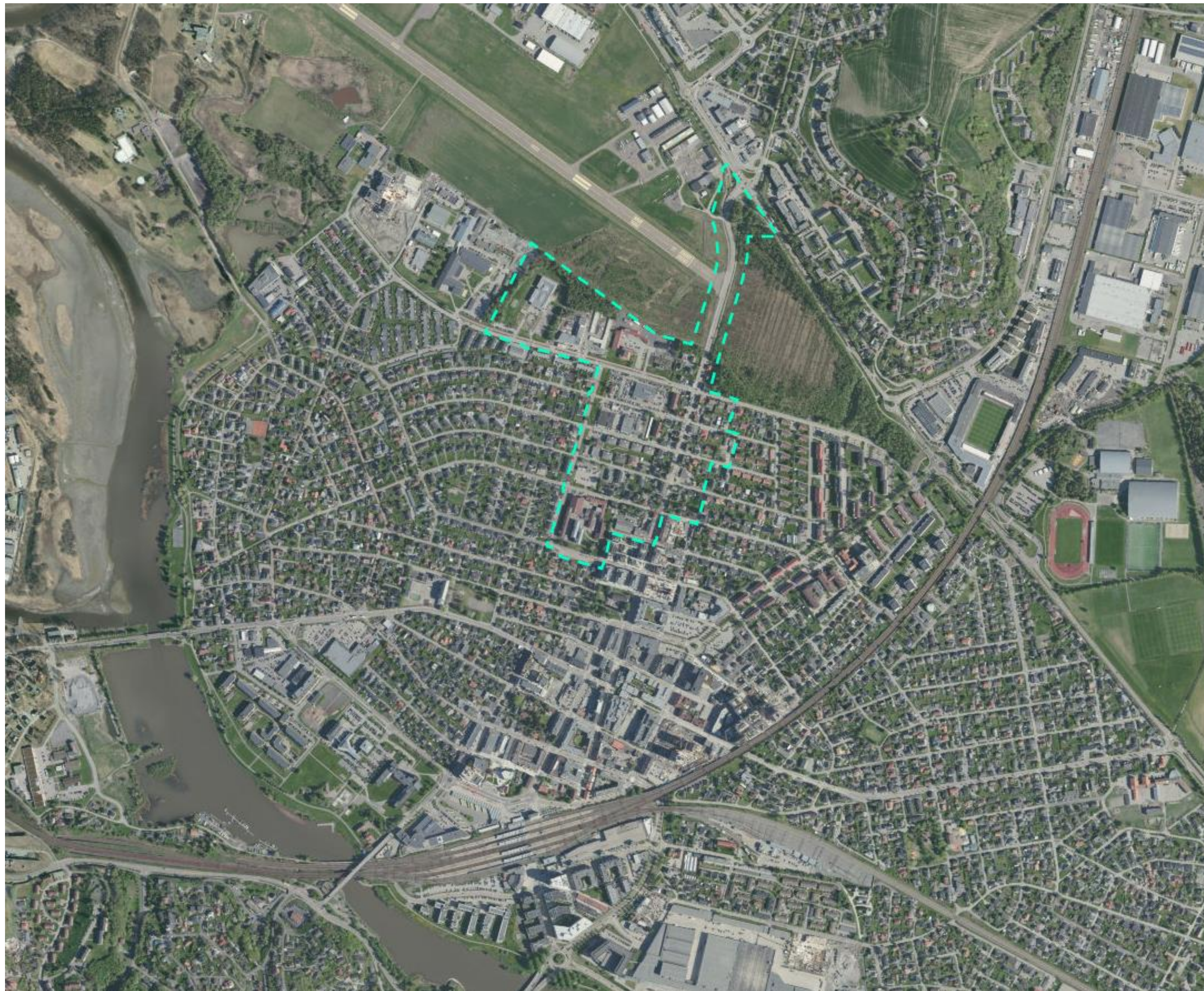


Effektiv planrealisering og erfaringer i Lillestrøm kommune

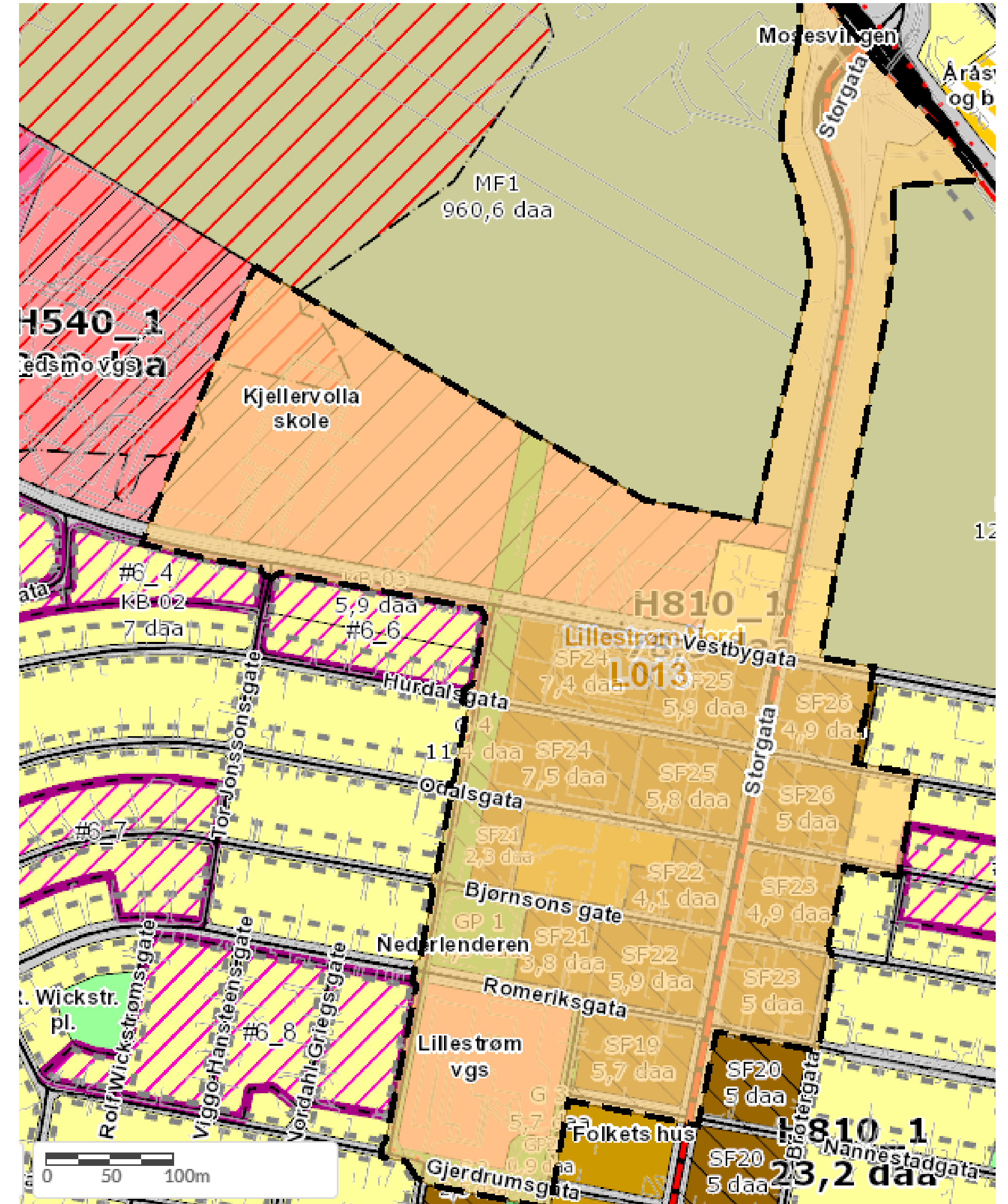
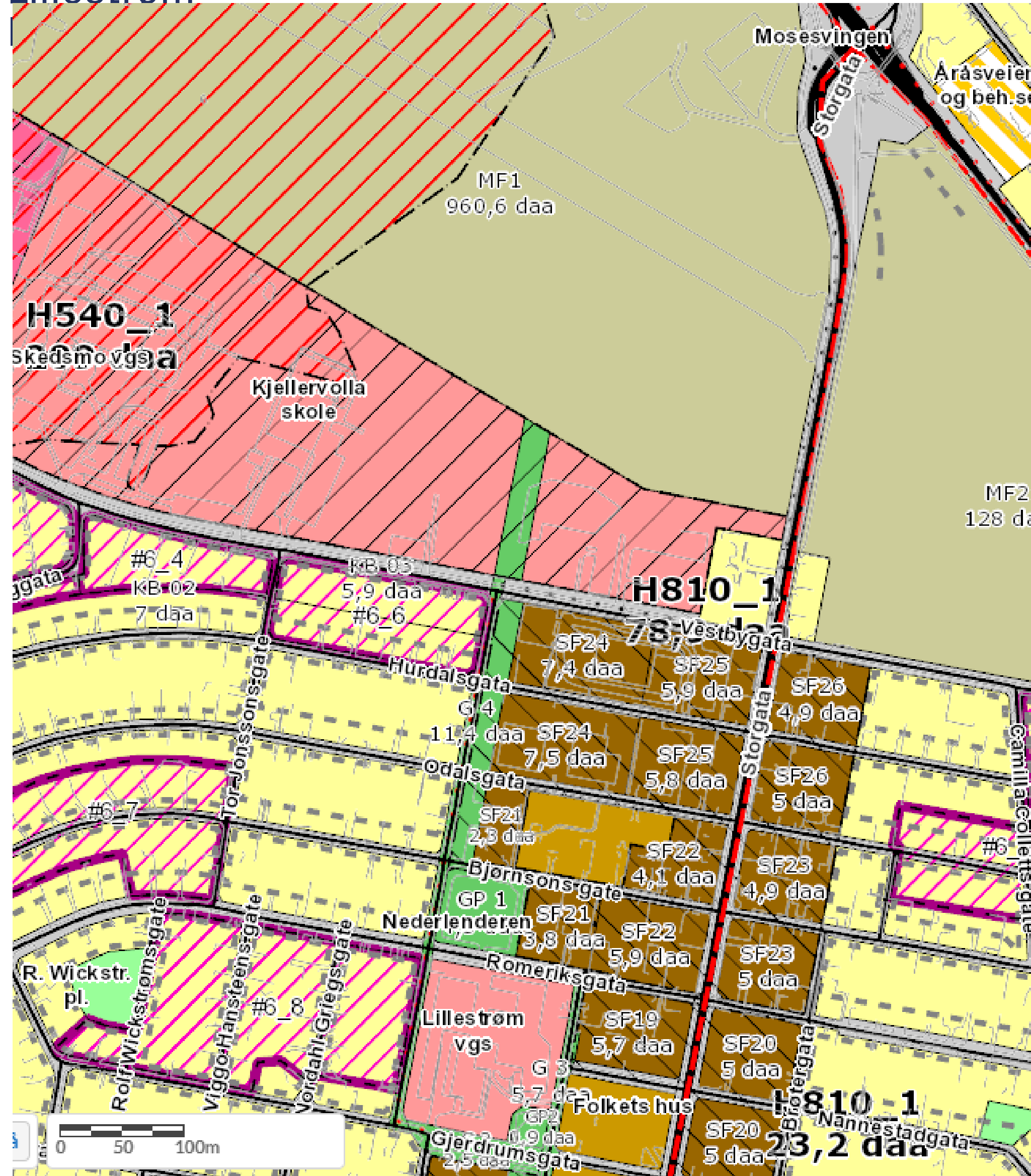
Lillestrøm kommune, planavdelingen, ved
Anders Jørstad (prosjektleder)



Planområdet til
områdereguleringsplan for
Lillestrøm Nord



Lillestrøm



Ønske: Lage en visjon for planområdet

- Lillestrøm kommune ved planavdelingen har lenge ønsket å kunne bruke mer ressurser i forberedelsesfasen til områdereguleringsplanarbeidet, for å gjøre en bedre jobb med byforming/urban design.
- Da veilederen «Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet» kom, bestemte vi oss for å legge den til grunn for planarbeidet med områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord.
- Veilederen anbefaler at kommunen lager en visjon for planområdet, og tester denne på berørte interesser, og evt korrigerer den etter medvirkningsarbeidet.
- For å lage et godt forslag til visjon var vi avhengige av konsulenthjelp, noe som krevde mer midler enn vi vanligvis har til rådighet. Samtidig så vi at Kommunal- og moderniseringsdepartementet lyste ut mulighet for å søke om midler som kunne hjelpe oss.



Søknad om midler til finansiering

- Planavdelingen søkte deretter KMD om 1. mill. kr høsten 2019, med fokus på utlysningens prioritering av arealtiltak i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- KMD innvilget søknaden vår, og vi fikk tildelt 1. mill. kr til arbeidet.
- Sammen med den faste bevilgningen på kr 2. mill. kr til hver områdereguleringsplan hadde vi nå finansiering til visjonsarbeidet.
- Planla deretter å invitere tre arkitektkontor til å være med på et parallelloppdrag for en mulighetsstudie av planområdet.
- Idetilfanget herfra ønsket vi å benytte til å utarbeide en visjon og et forslag til plangrep.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

Att: KMD40250 Tangen

Søknad om tilskudd til utvikling og gjennomføring av arealtiltak i forbindelse med byvekstavtale for Oslo og omegn, Områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord

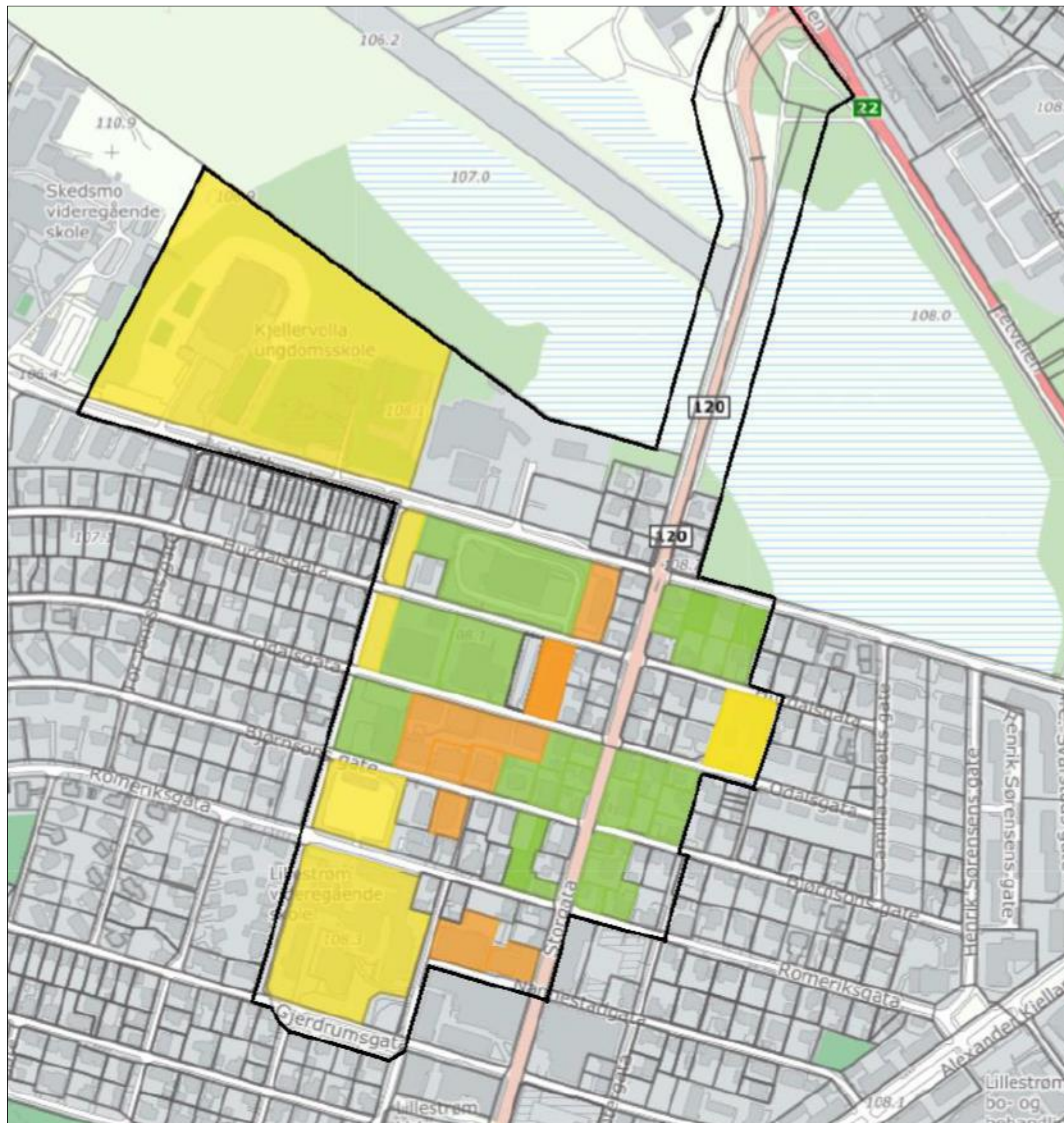
Kommuneplan 2019-2030 for Skedsmo ble revidert 12. juni 2019. Et av hovedformålene med revisjonen var å innarbeide planretningslinjene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det ble her utredet hva som skal utgjøre kommunens prioriterte vekstområde, dvs området hvor vekst skal gå foran vern fram mot 2030. Dette er areal hvor det er viktig å legge til rette for høy arealutnyttelse, funksjonsblanding, byliv og bykvalitet, siden de ligger i gangavstand til banebaserte kollektivknutepunkt. For å sikre gode transformasjonsprosesser på de delene av prioritert vekstområde som lå utenfor dagens sentrum, ble det laget planbestemmelser om plankrav om områderegulering før det kan vedtas detaljregulering for tre delområder i Lillestrøm. Lillestrøm kommune skal nå følge opp kommuneplanens plankrav om utarbeidelse av områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord.

Lillestrøm kommune søker om tilskudd til Områdereguleringsplan for Lillestrøm Nord. Det søkes om kr 1.000.000,- til planlegging av arealtiltak som vil gi større gangbarhet i sentrum, høyere arealutnyttelse, et større mangfold av funksjoner og mer byliv.

Det vises til beskrivelse i kap. 4.

Trang fødsel for samarbeid...

- Lillestrøm kommune ved planavdelingen har siden 1.1.2020 stått i en kommunesammenslåingsprosess, og har slitt med ferdigstilling av andre områdereguleringsplaner. Oppstart av Lillestrøm Nord har blitt utsatt og utsatt.
- Selv om vi hadde fått midler av KMD, hadde vi våren 2021 kun kommet til slutten av forberedelsesfasen jf veilederen.
- Grunneiere/utbyggere som hadde inngått et formelt samarbeid hadde vært i jevnlig kontakt med kommunen om å komme i gang de siste to årene, sist høsten 2019. De var nå svært utålmodige.
- Våren 2021 fikk grunneierne i møte(r) med ordfører presset kommunen til å starte opp, og det ble lagt føringer om at administrasjonen skulle samarbeide med dem.
- Vi i planavdelingen hadde på vår side egentlig ikke ressurser til å starte opp før noen måneder senere, men grunneierinitiativet og politiske føringer tvang oss til å prioritere om.



Eieroversikt i området Lillestrøm Nord

Grunneiergruppen Lillestrøm Nord eier alle eiendommene vist i **grønt**.

Grunneiergruppen har ikke kontroll over eiendommer vist i **oransje**. Disse er derimot av typen nyere bebyggelse og skal mest trolig ikke legges inn som utviklingseiendom i ny områdeplan for Lillestrøm Nord.

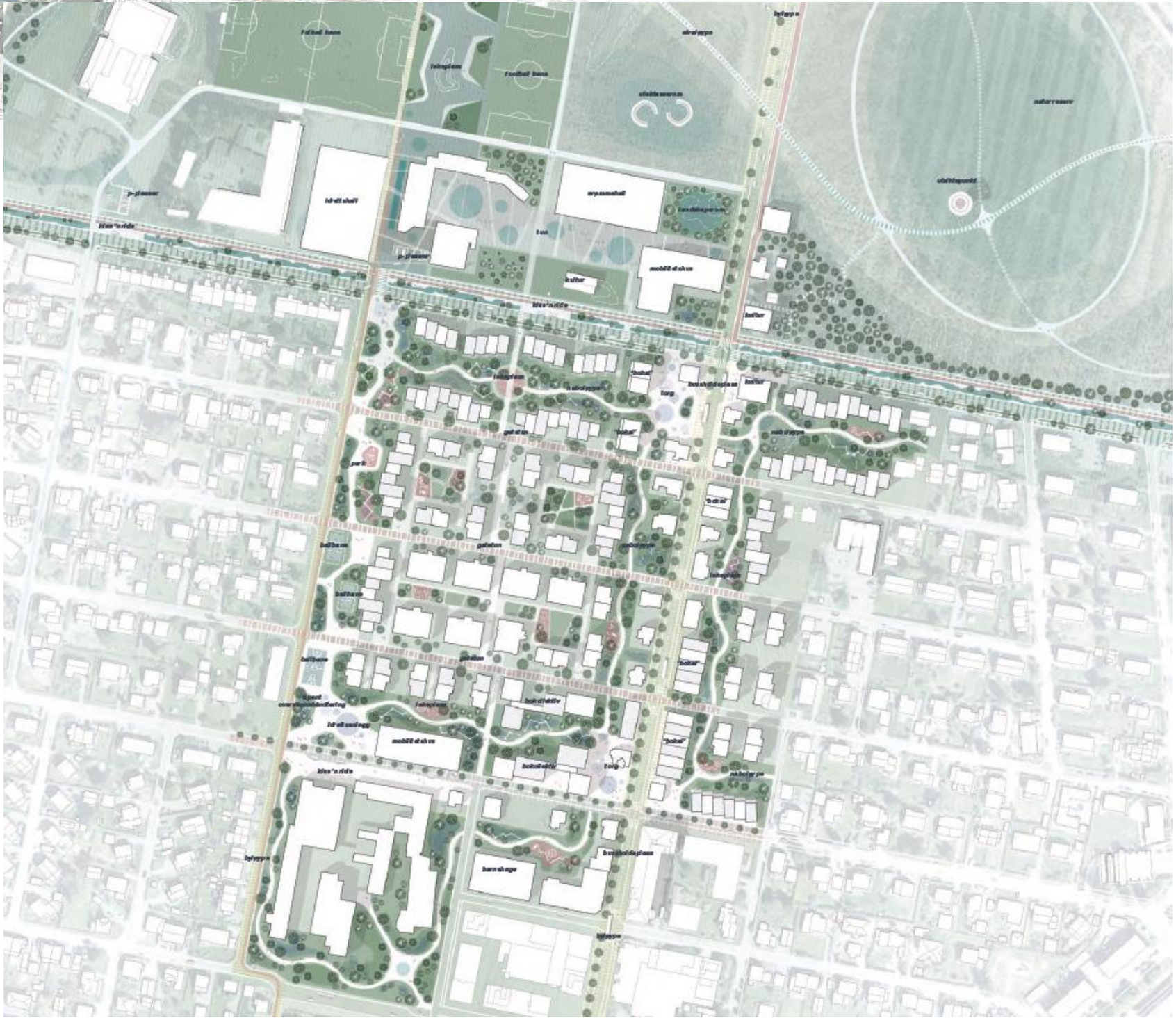
Eiendom markert i **gult** er offentlig eid.

Trang fødsel for samarbeid...

- Grunneierne hadde latt seg bistå av advokat, og de var åpne på at de ønsket å ta over hele planprosessen og gjennomføre den i privat regi. Ville ha mer forutsigbarhet for fremdriften.
- Grunneierne tilbød seg innledningsvis muntlig å betale for konsulent som skulle være prosjektleder.
- Advokaten deres hadde erfaring fra områdeutvikling og bruk av VPOR, og grunneierne gav uttrykk for at de ønsket en slik plantype, og ikke områdereguleringsplan. De mente det ville gå fortere.
- Planavdelingen var uenig, og med bakgrunn i at vi var ferdige med forberedelsesfasen for Lillestrøm Nord, hadde vi en klar forståelse av hvordan vi ville gjennomføre planprosessen. Finansiering var også på plass (3,2 mill. kr). Videre mente vi at et stort antall grunneiere i planområdet med ulike interesser talte mot VPOR.

Et samarbeid tar form

- Grunneiersammenslutningen aksepterte administrasjonens standpunkt, men var tydelige på at de gjerne ville delta mer i planarbeidet og kunne f.eks. bidra med midler til en prosjektmedarbeider.
- Planavdelingen, derimot, var bekymret for å bli bundet opp. Finansiering var heller ikke noe problem lenger pga bevilgningen sikret oss finansiering. Det ble i stedet foreslått at de kunne bidra med en mulighetsstudie til parallelloppdraget, i tillegg til kommunens tre.
- Grunneierne var med på det, men stilte som forutsetning for å bidra at de fikk se programmet for parallelloppdraget før det ble sendt til deltakende arkitektteam. Det syntes vi var greit.
- Da programmet forelå, truet de med å trekke sitt bidrag. De ville og kreve erstatning for sine påløpte utgifter om programmet ikke ble endret med hensyn på rammer for utnyttelsesgrad. De insisterte også på at forslag til byutviklingsplan ikke skulle legges til grunn for planen, siden den ikke var vedtatt enda, selv om den var kommunens faglige forståelsesramme i planområdet.



Foreløpige erfaringer

- Kommunal styring må sikres fra start gjennom en god avtale som er tydelig på hva samarbeidet faglig skal gå ut på, og hvordan det skal gjennomføres. Vi var på hælene fra start siden kommunen lot seg presse, og jeg er fortsatt usikker på om vi beholder styringen. Vi vet ikke hvor vi har politikken, og må jobbe hardt fremover for å beholde tilliten.
- Offentlig ressursmangel vs ubegrensede private ressurser er en gjenganger i våre forsøk på samarbeid om områderegulering. Sørg for å ha nok tilgjengelige ressurser selv for å henge med, og beholde styring.
- Grunnet måten samarbeidet er blitt til på gjennom press fra grunneierne, føles ikke områdereguleringsplanen som kommunens lenger.
- Samtidig virker samarbeidet mellom grunneiere skjørt. Når det kommer til stykket handler det om å optimalisere egne posisjoner. Enkeltaktører kommer med soloutspill, og prøver å utvide eget handlingsrom. Forsøker å påvirke oss til å forskuttere grep som tilgodeser dem, gjennom egne mulighetsstudieforslag og privat betalt kulturminnevernrapport.

Aktuelle spørsmål å diskutere:

- Hvordan har utviklings- og planprosesser med fortetting og transformasjon vært i kommunen til nå?
- Kommunen har laget planer fire av fem OR-planer selv. Vet foreløpig ikke hvordan Lillestrøm Nord ender.
- Hvordan har det fungert i det aktuelle planområdet?
- Så langt har vi blandede erfaringer. Noen grunneiere er konstruktive, mens andre er mer uforutsigbare. De uforutsigbare er tydelig ute etter å påvirke planutformingene til fordel for egen eiendom.
- Hvilke offentlige insentiver/virkemidler ser dere at det er behov for?
- Det bør søkes gitt fordeler ved å delta i utbyggingsselskap! Oppheve eiendomsgrenser, eiendommenes innbyrdes størrelse legges til grunn for hvor stor andel av selskapet grunneierne kontrollerer. Først da vil fokus kunne flyttes fra egen eiendom.

Aktuelle spørsmål å diskutere:

- Hvordan bør/kan kommunen og grunneier(e) samarbeide?
- Stimulere til grunneiersamarbeid, helst gjennom utbyggingsselskap. I tidlig fase er ofte kun en del av grunneierne klare til å samarbeide. Underveis har vi vært tydelige på at alle skal få samme informasjon samtidig. Grunneiersammenslutningen har ikke fått innsyn i vår evaluering av mulighetsstudiene, kun innsyn i leverte bidrag. Etter hvert vil det være naturlig å samarbeide mer med de mest berørte grunneierne.
- Bør det finnes offentlige insentiver for å stimulere til forening av grunneierinteresser?
- Kan kommunen invitere til å etablere utbyggingsselskap? Lokke med fleksibel bruk av kommunens grunn, til gagn for helheten? Forutsetter hard jobbing med å skape tidlig forståelse blant grunneierne rundt prinsippene for fordeling i et AS! Unngå at de blir for navlebeskuende på sin eiendom, og søke å maksimalisere egen fortjeneste uten tanke for helheten.

Aktuelle spørsmål å diskutere:

- Hva gjør man for å lykkes med planrealisering dersom noen grunneiere/aktører melder seg ut?
- Ulike deler av planområdet har ulike planforutsetninger som grunneierne kjenner og er svært bevisste på. Noen vet de har bedre forutsetninger enn andre for å oppnå høy utnyttelse. De som ikke har de beste forutsetningene vil argumentere med at ingen ting vil skje med utnyttelse under BRA = 200 %, og lage støy. Vårt svar må være å argumentere faglig overbevisende for gode helhetsløsninger, og overholde PBL § 17-3 og prinsippene om forholdsmessighet, rimelighet og nødvendighet.
- Hvilke typer grunneiersamarbeid og/eller organisering har dere god erfaring med?
- Ingen. Personlig mener jeg kommunen er best tjent med å kjøre planprosessen selv...