VISJON VISPERUD

LØRENSKOG KOMMUNE 2021

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Forord

Visjonsarbeidet har til hensikt å vise mulige fremtidsbilder for Visperud som næringsområde i Lørenskog og Oslo-regionen. Lokasjonen sentralt i regionen, på kommunegrensen mellom Lørenskog og Oslo og med nærhet til folkerike områder, er et av Visperuds absolutte fortrinn. Som del av de tilgjengelige og godt tilkoblede arealreservene i Oslo – Gardermoen aksen, og tett på Norges tettest befolkede område, er det ikke tilfeldig at aktører som Posten og Kolonial har valgt å plassere seg her. Herfra kan nemlig nesten en fjerdedel av Norges befolkning nås innenfor en radius på 25 km. Dette er et konkurransefortrinn få andre områder kan matche.

I dag foregår ti prosent av all varehandel på nett, men det anslås en tredobling av dette volumet det neste tiåret. Dette vil få konsekvenser for distribusjon og logistikk - og introdusere nye mobilitetsmønstre. Det dreier seg ikke lenger om et enkelt skifte fra butikk- til netthandel eller bare om en ny fordeling mellom transportmidler. Det er hele organiseringen av ulike kombinerte transporttjenester for personer og varer som nå er i endring. [1]

Mobilitetsendringen legger press på arealbruk, fremkommelighet og trafikksikkerhet i byene og kan bidra til dårligere bymiljø. Samtidig har pågående endringsprosesser og nyvinninger innen logistikk- og mobilitetsbransjen vist at fremtidens mobilitetsløsninger vil kunne gjøre byene våre smartere, tryggere og mer bærekraftige.
Det er særlig viktig å legge til rette for at det ressurskrevende sisteleddet i en vareleveranse blir mest mulig bærekraftig. For å få til dette må det avsettes arealer til distrbusjonssentre og mobilitetspunkt i folkerike områder, og det må utvikles planer og retningslinjer for en fremtidig bylogistikk.
Bylogistikk handler om transport av varer, utstyr og avfall. Dette er aktiviteter som er avgjørende for utviklingen av levende og bærekraftige byer.

Visperud har med sitt utgangspunkt en enestående mulighet til å ta en aktiv rolle som åsted for fremtidens distribusjons- og mobilitetsløsninger. At sentrale aktører som Posten og Kolonial har valgt å etablere seg her, bekrefter områdets potensiale, men det videre utviklingspotensialet er fremdeles stort.

Visjonene vi har utviklet for Visperud tar utgangspunkt i dette utviklingspotensialet, men søker samtidig å sette søkelys på hvordan en videre satsning på distribusjon og mobilitet kan bidra til økte lokale kvaliteter, synergier, verdiskaping og bærekraftige løsninger.

1: *TØI rapport 1720/2019 Mobilitetsendringer som følge av nye handelskonsepter, Vibeke Nenseth Bjørn Klimek (Transportøkonomisk institutt)*

ARKITEKTER

TRA NS BO RD ER STU DIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Innhold

- REGIONAL OG LOKAL KONTEKST
- MEDVIRKNING
- VISJON
- PLANGREP
- VEIEN VIDERE

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

REGIONAL OG LOKAL KONTEKST

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

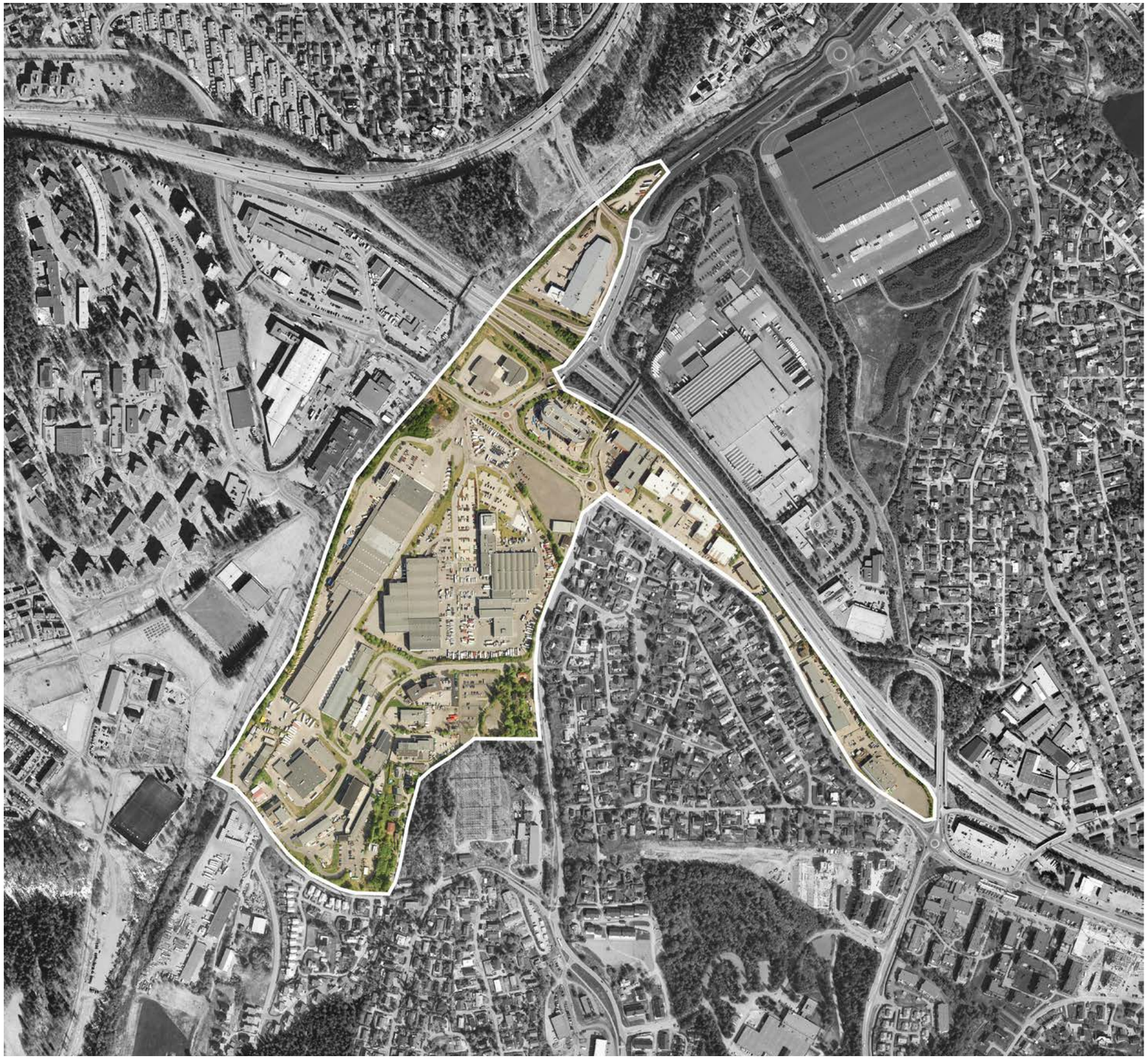
Lørenskog kommune

Analyseområdet

Analyseområdet er på cirka 400 mål og ligger langs Ellingsrudselva og kommunegrensen mellom Lørenskog og Oslo. Selv om Visperud og Karihaugen deles av Ellingsrudelva og kommunegrensen, oppfattes næringsområdet som sammenhengende. Både Visperud og Karihaugen er i dag rene næringsområder med mange arealkrevende virksomheter.

I den nordlige delen av analyseområdet grenser næringslokalene i Lørenskogveien til boligområder i Robsrudskogen. Boligområdene rundt Visperud består i hovedsak av frittliggende småhus med relativt lav utnyttelse. Overgangene mellom tunge næringslokaler og boligområdene er brå og gir lite rom for interaksjon og forbindelser.

Analyseområdet strekker seg også over riksvei 159 som er et stort hinder for ferdsel i området. Sammen med Solheimveien gjør riksvei 159 at sør- og nordområdene av Visperud oppfattes som lite sammenhengende. Analyseområdet inkluderer også næringsbebyggelsen langs Solheimveien helt inn til utviklingsområdet i Lørenskog sentrum.



Utsnitt analyseområdet

Visperud i dag

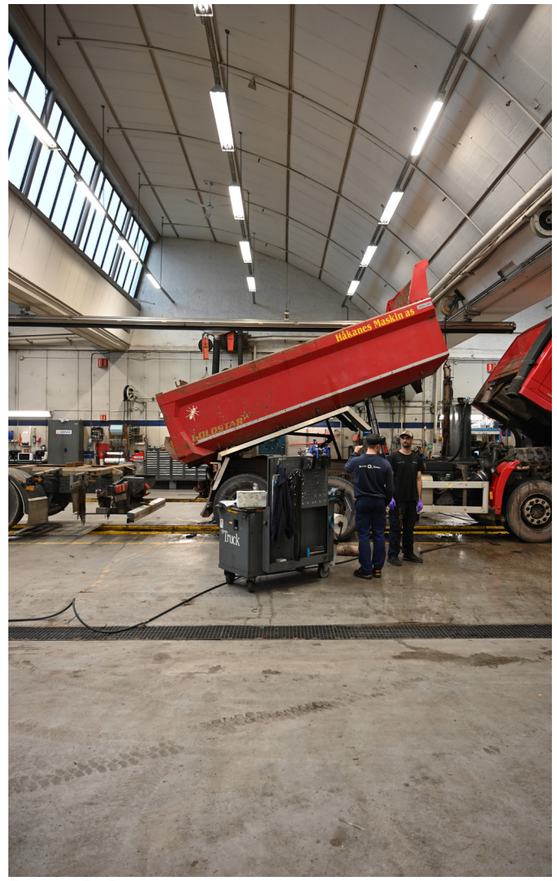
Røykåsbekken i åpent bekkeløp.

Mindre bedrifter syd i analyseområdet.

Store asfalterte parkeringsflater.

Lange fasader demmer opp for overvann.

Postens terminal nord for analyseområdet.



Bertel O. Steens verkstedsbygg fra 1968.

Høyspenttrasé med vei og parkering i hensynssone.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

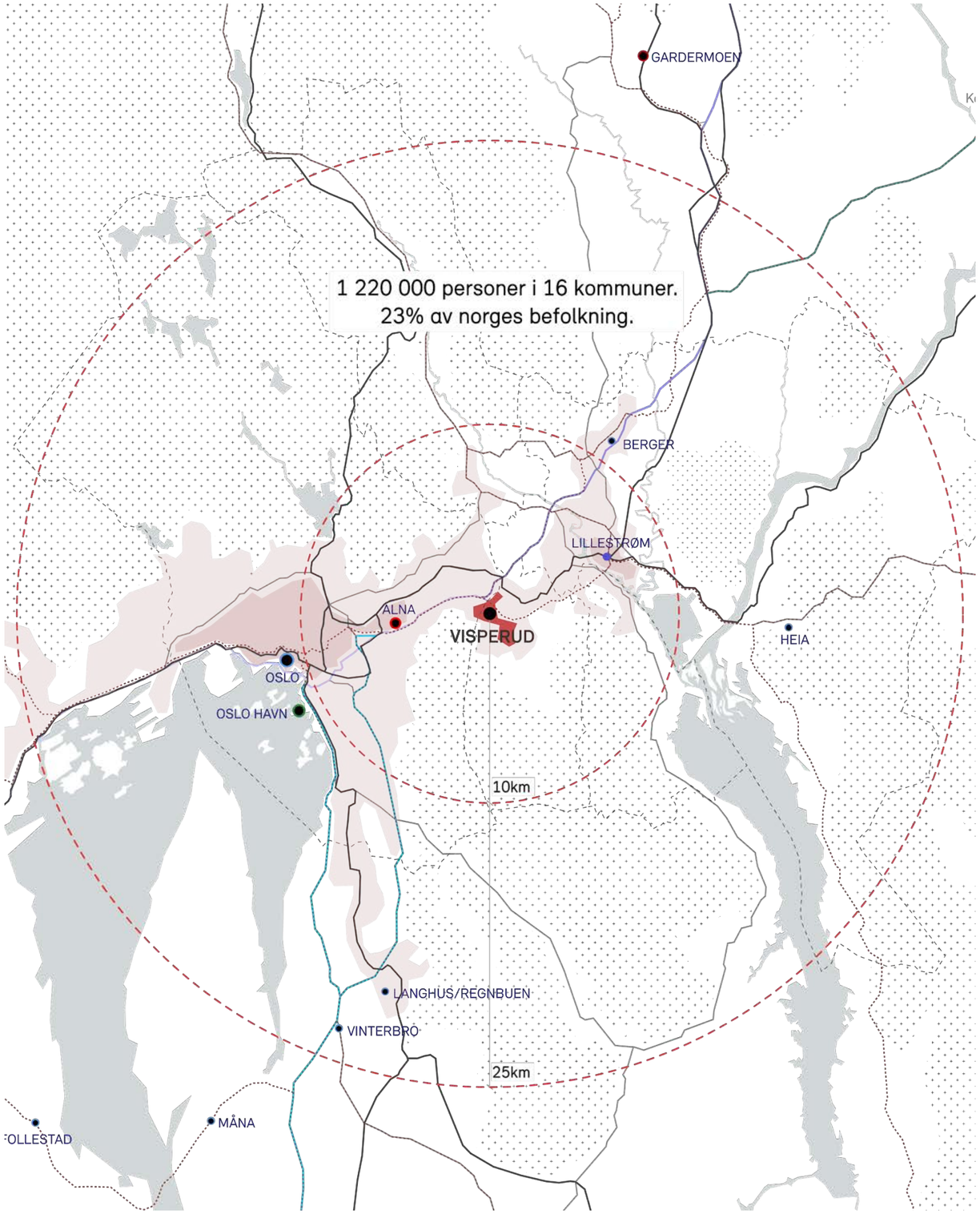
Eiendomsforhold

- Bertel O. Steen Eiendom
- Tom Hagen Eiendom
- Solheimveien 3 Eiendom
- Statnett
- Lørenskog Kommune
- Boliger
- Øvrige eiendomsselskaper

Visperud i Osloregionen

Visperud ligger strategisk plassert i Stor-Oslo regionens logistikk- og infrastrukturnettverk. Visperud er et av Lørenskogs fem utviklingsområder, og har en unik mulighet til å utvikle en egen karakter og identitet i forhold til de andre fire.

Setter man en radius på 25 km ut fra Visperud når man rundt 1 220 000 personer i 16 kommuner. Det er ca 23% av Norges befolkning.



Visperud i Osloregionen

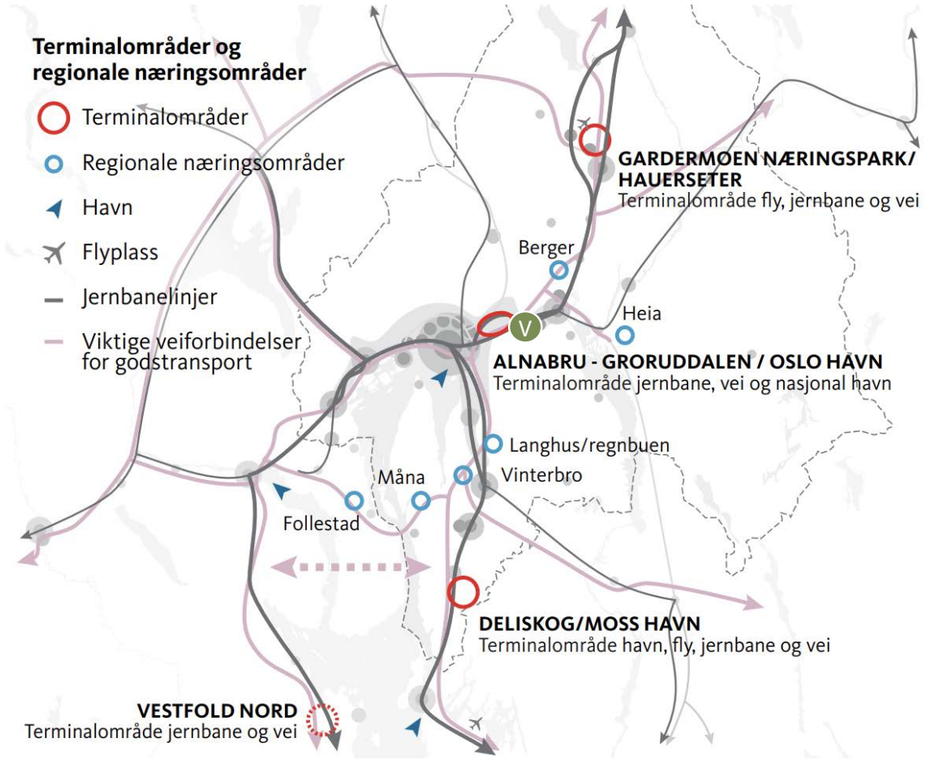
Øvrige kommunale og regionale planer

Overordnede og strategiske plandokumenter i regionen og nabokommunen Oslo gir føringer som vil ha konsekvenser for den fremtidige utviklingen på Visperud.

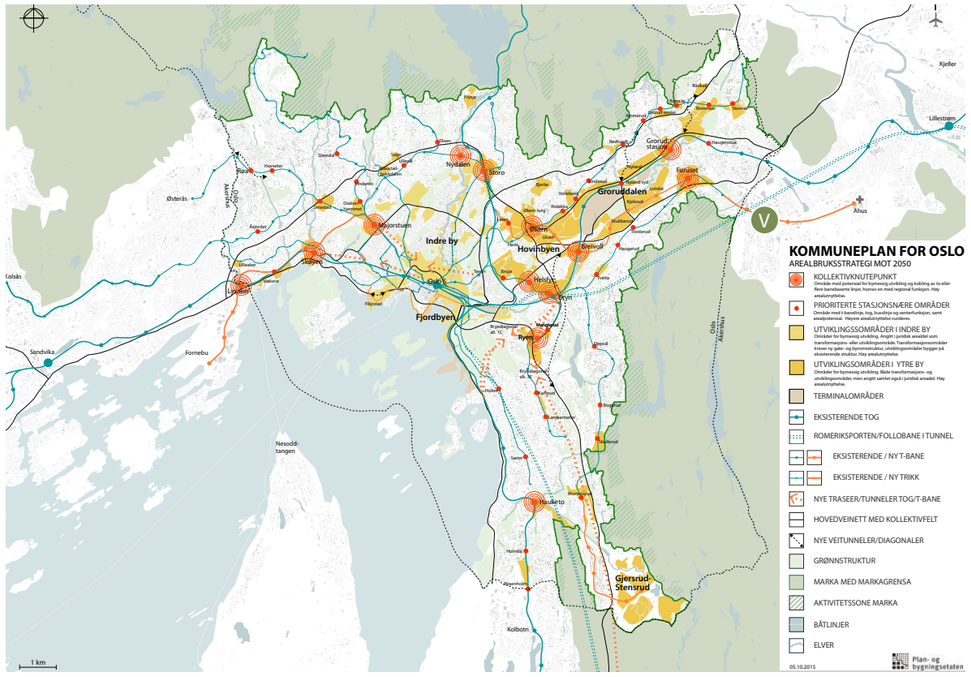
Oslos kommuneplan (2015) legger opp til en storstilt bymessig utvikling av tidligere nærings- og industriområder i bl.a. Groruddalen. Det vil si en utvikling med høy arealutnyttelse dominert av boliger, kontor, handel og sentrumsfunksjoner, mens dagens arealkrevende formål som industri, logistikk og små verksteder må vike. Dette vil nødvendigvis medføre en økt etterspørsel etter denne type eiendom fremtiden.

Regional areal og transportplan for Oslo og Akershus har definert noen nye, regionale næringsområder for logistikk, mobilitet, industri og annen arealkrevende virksomhet. Men felles for disse områdene er at de ligger lengre fra tett befolkede områder enn Visperud og egner seg slik sett bedre for tyngre logistikkløsninger, heller enn sisteleddsdistribusjon der nærhet til sluttbruker er essensielt.

Visperuds unike potensial i dette bildet knytter seg til rollen som en av svært få fremtidige arealreserver i regionen, velegnet for sisteledds-distribusjon i stor skala.



Regional plan Oslo og Akershus



Kommuneplan for Oslo
Regional plan Oslo og Akershus

ARKITEKTER · TRANSBORDER STUDIO · BYKON EIENDOMSINNOVASJON · Lørenskog kommune

Lørenskogs utviklingsområder

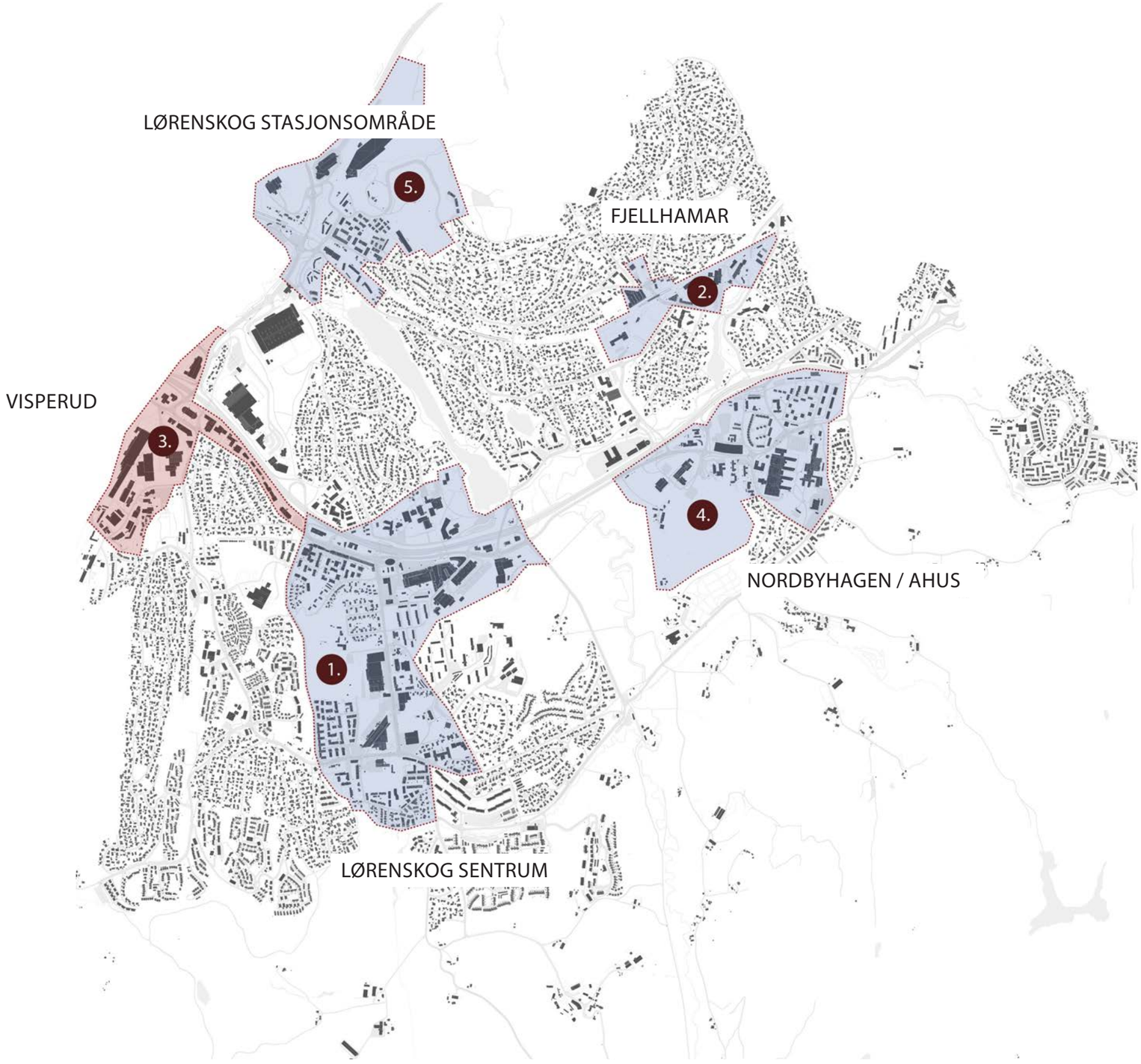
Fem delområder

Visperud er en av Lørenskog kommunes fem definerte utviklingsområder. Kommuneplanens arealdel (2015) definerer følgende arealstrategi for disse:

- Lørenskog sentrum avgrenses og tydeliggjøres som kommunesenter og knutepunkt med T-bane og bussterminal. Sentrum prioriteres for offentlig og privat tjenesteyting, handel, kultur og boliger.
- Nordbyhagen/ A-hus utvikles som «campus»-område for kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næringogforskningsvirksomhetmedutgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet. Området utvikles også med nærsenterfunksjoner og boliger.
- Visperud avgrenses og utvikles til næringspark med vekt på arbeidsintensiv næring og kontor. Utviklingen bør sees i sammenheng med planer for utvikling av Karihaugen i Oslo.
- Fjellhamar videreutvikles som tettsted med lokalsenterfunksjoner. Området har et potensial for boligutbygging.
-Lørenskog stasjon videreutvikles som stasjonsby/ kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, næring, regionale idrettsfunksjoner/-haller.

Lørenskog har opplevd stor vekst de siste fem årene. Kommuneplanen legger opp til at den videre veksten skal tas gjennom fortetting og transformasjon. LNFR-områder, viktig grønnstruktur, Marka og andre grøntområder ligger dermed fast og omdisponeres ikke til utbyggingsformål.

Visperud er det eneste av utviklingsområdene i Lørenskog der gjeldende kommuneplan ikke legger opp til utvikling av boliger og nærsenterfunksjoner.



ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

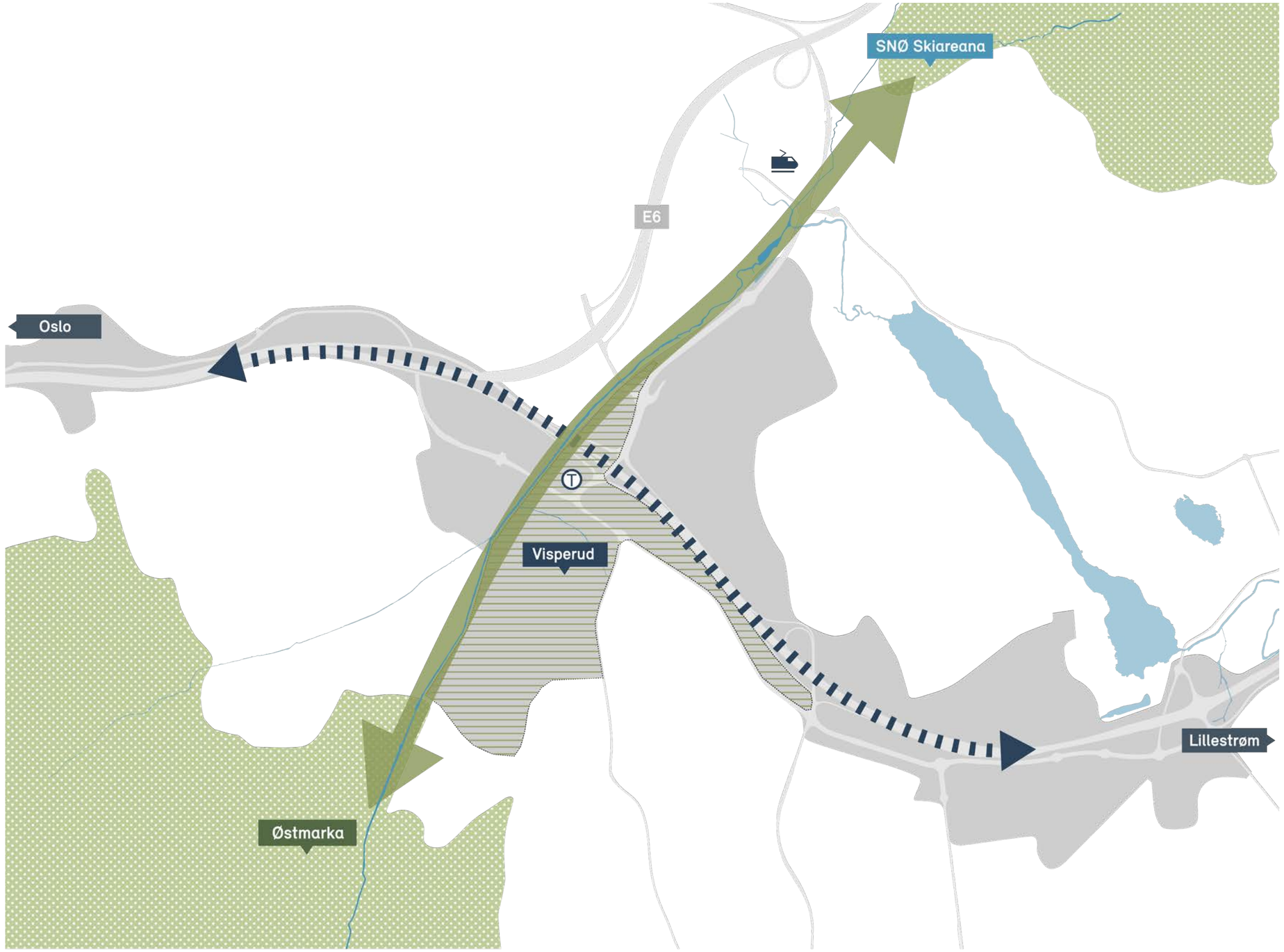
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Potensialet på Visperud

Næringsområdene på Visperud ligger med direkte tilgang til det sentrale veinettet i regionen. Samtidig ligger Visperud langs en av de tre prioriterte grønne aksene i Lørenskog kommune, som knytter Lørenskogs stasjonsområde, grøntområder og "Snø" i nord med Østmarka i sør.

Plasseringen i dette krysningspunktet gir Visperud unike muligheter.



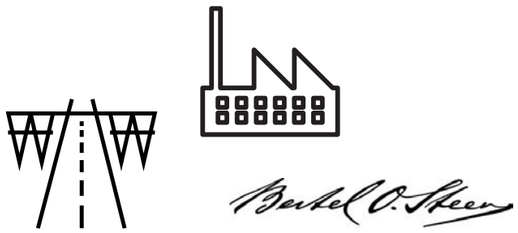
Nærings- og identitetsanalyse for Lørenskog

Som en del av visjonsarbeidet er det utført en nærings- og identitetsanalyse for Lørenskog med utgangspunkt i data fra Telemarksforskning. Blant funnene er:

Negativ bransjeeffekt

Ugunstig bransjesammensetting har redusert arbeidsplassveksten med 0,3 %

- Kan man gjøre noe med den negative bransjeeffekten i Lørenskog? Den negative effekten skyldes at Lørenskog har hatt en noe ugunstig sammensetning av næringsstrukturen, med en stor andel arbeidsplasser innenfor agentur, transport og butikkhandel. Dette er bransjer med nedgang i antall arbeidsplasser, til tross for at de enkelte bransjene er i vekst. Denne typen næring har gode forutsetninger på Visperud. Kan man koble sammen andre næringer som er mer arbeidsplassintensive med logistikk- og distribusjonsnæring for å beholde det som allerede fungerer på tomten samtidig som det skapes arbeidsplasser? Vi mener nøkkelen ligger i sammensetningen av logistikk,- og distribusjonsnæringen.



Identitetsmarkører

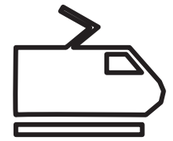
- Bertel O. Steen eier og driver sin virksomhet på store deler av analyseområdet. Områdets identitet er tett knyttet bilhandelen som har eid området siden 1959. Noen av BOS sine bygg kan gjenbrukes som identitetsmarkører på området.

- Visperud er det eneste utviklingsområde i Lørenskog som idag har plass til de skjulte støtteprogrammene det moderne sammfunnet trenger; håndverkere, verksteder og det urbane livets mobilitetstjenester. Visperuds særpreg og identitet som utviklingsområde for næring og logistikk bør tas vare på. Det ser ut til å være behov til å holde på et område der industri, logistikk og produksjon fortsatt kan være da Fjellhamars industri nedbygges og transformeres til nærområde med boliger, skoler, barnehager og andre lokale servicefunksjoner.

Attraktivt bosted!

43% økning i folketallet siden 2000.

- Siden 2000 har Lørenskog hatt en økning i folketallet på 43%. Selv om det allerede bygges mange boliger i Lørenskog kommune bør det vurderes om noen områder i Visperud skal legges til rette som en fremtidig boligreserve. Lørenskog har høy innflytting, spesielt blant barnefamilier. Det bør også sikres at attraktiviteten holder seg også for en eldre befolkning.



Flest pendlere i landet!

Høy arbeidsmarkedsintegrasjon

- Lørenskog er den kommunen i landet med totalt mest ut- og innpendling. Det er grunn til å tro at en fortsatt vekst i hovedstaden vil bidra til at dette vedvarer. I den seneste tiden har alles arbeidshverdag, og kanskje særlig for dem som pendler, blitt endret. Kan man få til en større robusthet i lokalsamfunnet ved å kunne tilby mer fleksible arbeidsforhold,- og møteplasser?

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud t-banestasjon

T-baneforlengelse Ellingsrudåsen – Lørenskog/Skårersletta - forstudie

Ruter ferdigstilte i november 2019 en forstudie for forlengelse av T-banen fra Ellingsrudåsen til Lørenskog. Forstudien viser tre aktuelle traséer og to mulige lokaliseringer for stasjon på Visperud. Forstudien viser at Visperud, på kort sikt, vil bli den stasjonen med minst bruk av de foreslåtte stasjonene, men at en transformasjon av området vil gi stasjonen økt bruk på lang sikt.

Forstudien anbefaler trasé B/C med stasjonsplassering i dagen over Ellingsrudelva, fordi denne løsningen gir størst passasjergrunnlag og best betjener fremtidig byutvikling. Både Lørenskog og Oslo kommuner støtter anbefalingen.

Fylkesrådet innstilte 29.10.20 at *«Korridor B/C legges til grunn for videre planlegging av T-baneforlengelse fra Ellingsrudåsen til Lørenskog sentrum.»*

Det er forventet at fylkestinget behandler samme sak i februar 2021.

I Viken fylkeskommunes regionale planforum den 8. desember, med deltakelse fra både Ruter og Statens vegvesen, ble det imidlertid stilt spørsmål ved hvorvidt lokaliseringen likevel burde flyttes sørover mot kjernen av utviklingsområdet og nærmere større befolkningskonsentrasjoner.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

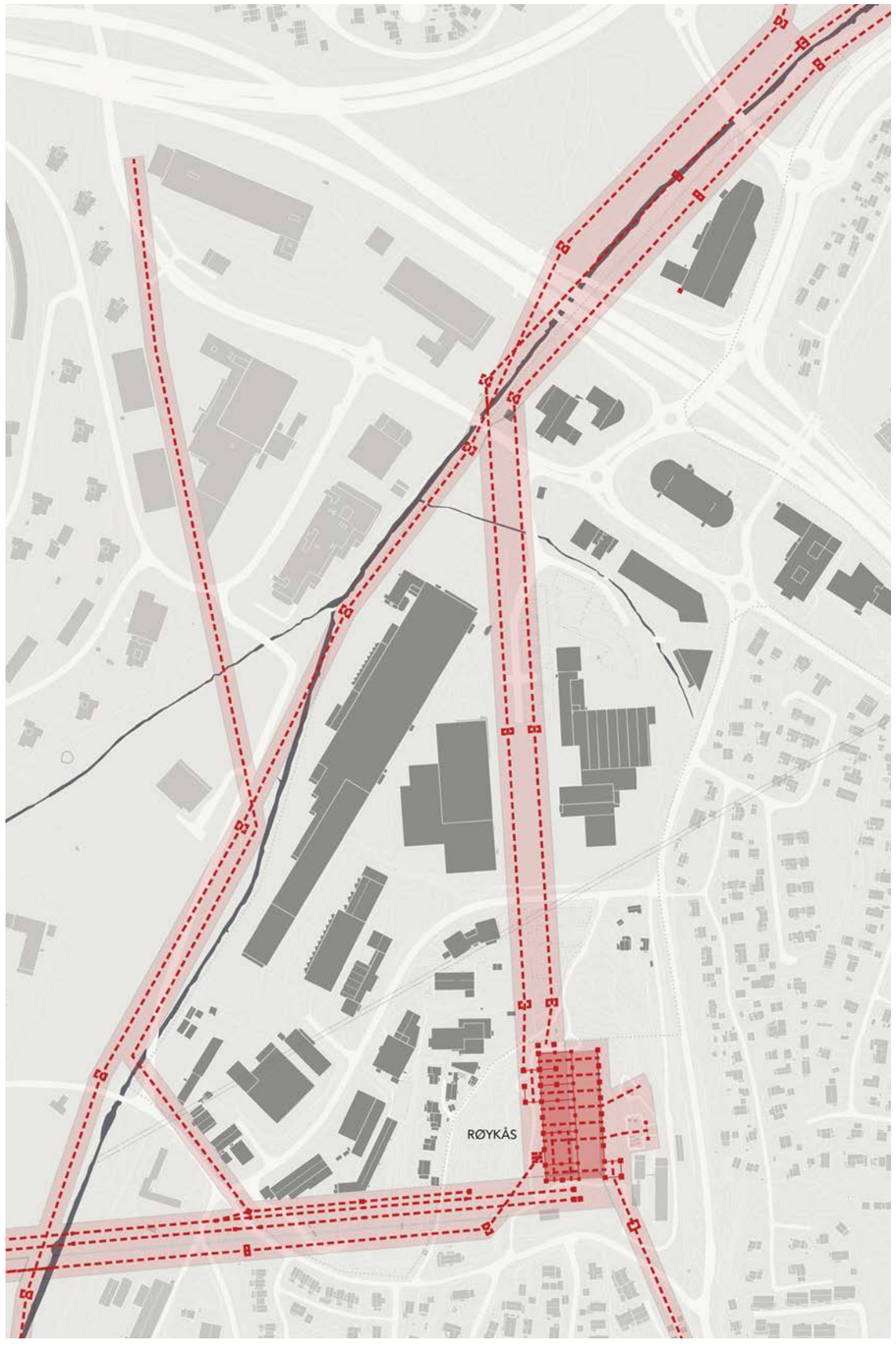
Lørenskog kommune

Røykås transformatorstasjon

Røykås transformatorstasjon ligger rett sør for næringsområdet på Visperud. Røykås transformatorstasjon eies og drives av Statnett og Elvia, og forsyner distribusjons- nettet i og rundt Lørenskog. Det går høyspentledninger i luftspenn i tre retninger ut fra stasjonen, en linje nord over Visperud, en rett øst mot Østmarka og en sørover. I tillegg går det ett luftspenn langs Ellingsrudselva og mellom boligblokkene i Henrik Sørensens vei og analyseområdet for Karihaugen i Oslo. Ledningsnettet preger analyseområdet visuelt og legger beslag på store arealer.

Statnett har utarbeidet en konseptvalgutredning for Stor-Oslo, der flere av alternativene åpner for sanering av deler av anleggene på Visperud/ Røykås. Saneringen vil kunne innebære at flere av dagens høyspentledninger vil kunne saneres etter ferdigstillelse av nytt nett for Stor-Oslo, tidligst etter 2030. Deler av ledningsnettet må trolig bestå, men det vil kunne vært mulig, og trolig rimeligere enn med dagens løsning, å legge deler av resterende ledningsnett under bakken. En kabeltrasé har også en hensynssone (byggeforbudsone) så lenge den går i en grøft/kabelkanal, men en slik trasé vil kunne redusere størrelsen på dagens hensynssone betraktelig.

- Høyspentkabel
- Høyspentkabel nedgravd
- Hensynsonse



Dagens situasjon

Mulig fremtidsscenario med ny transformatorstasjon på Djupdal

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

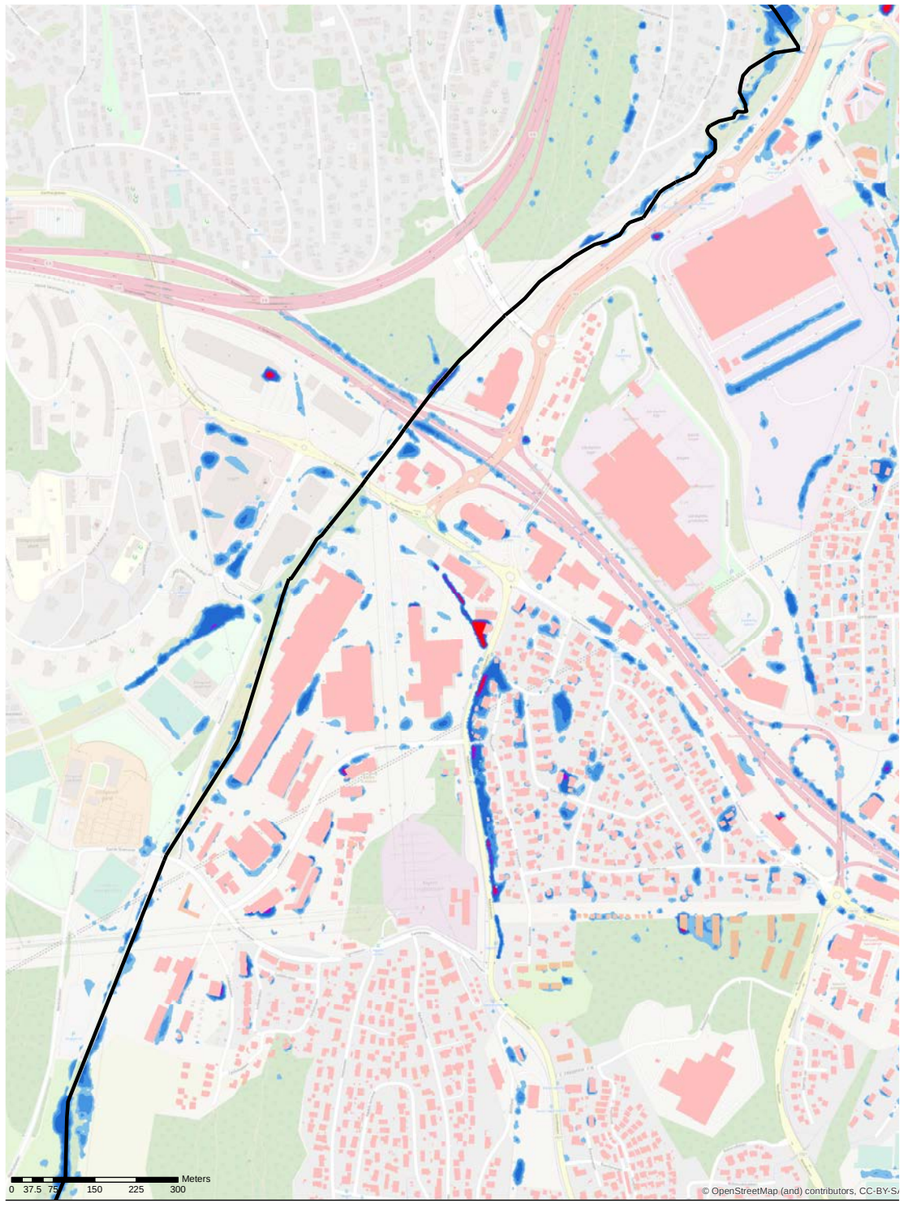
Overvann

Lørenskog har i løpet av de siste årene erfart flere hendelser med flom og oversvømmelser med påfølgende skader på bebyggelse og infrastruktur. Videre må det påregnes at klimaendringene vil øke risikoen for flom i vassdrag, og også oversvømmelse ved svært kraftig regn.

Nasjonale klimaframskrivinger viser at det må forventes betydelig endring i klima frem mot slutten av dette århundret som følge av klimagassutslipp. I følge rapport *Klima i Norge 2100 - Kunnskapsgrunnlag for klimatilpasning* og Klimaprofilen for Oslo og Akershus må det påregnes både økt årsnedbør, flere dager med kraftig regn og økt regnmengde på dager med kraftig regn på Østlandet.

Kombinasjonen av høy andel ikke-permeable overflater, lukkede vassdrag og utbygging av lange bygningskropper langs vassdragene, gjør situasjonen spesielt utfordrende på Visperud med gjentatt og vedvarende flom- og overvannsproblematikk.

En fremtidig utvikling på Visperud må vektlegge utfordringene tilknyttet overvann og vassdrag.



VISPERUD 2-ÅRS REGN MED KF 1,5

Simulert 2-års regn med klimafaktor 1,5. Regnhendelsen varer i 1 time.
Kartet viser største vanndybde i løpet av simulert regnhendelse.

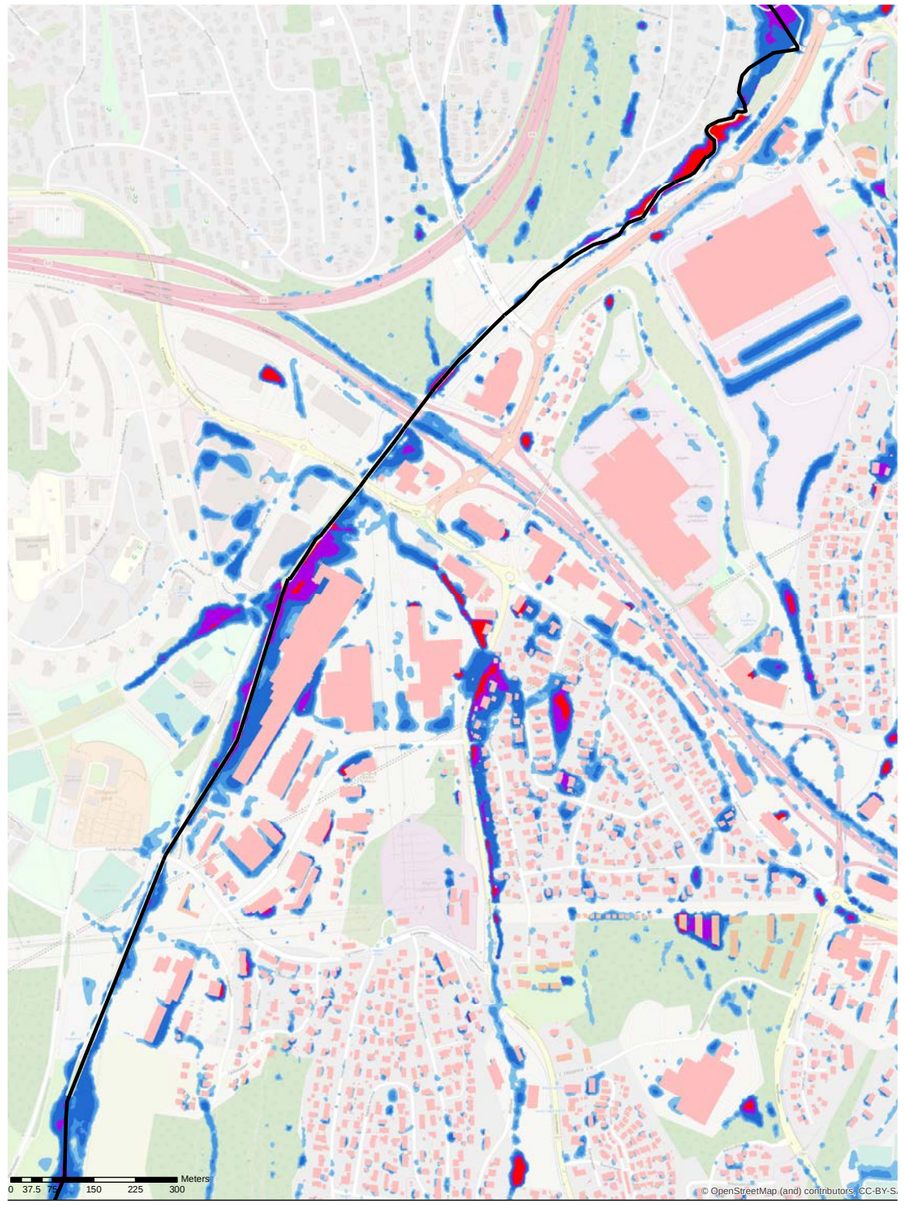
Vanndybde [m]
<0.05
0.05 - 0.1
0.1-0.2
0.2 - 0.5
0.5 - 0.75
>0.75

N W E S

dato: 26.10.2020
User Name: erlsku
Format: A3
Skala:1:6 000

Lørenskog kommune

2-års regn med klimafaktor 1,5



VISPERUD 20-ÅRS REGN MED KF 1,5

Simulert 20-års regn med klimafaktor 1,5. Dette tilsvarer 200-års regn uten klimafaktor. Regnhendelsen varer i 1 time.
Kartet viser største vanndybde i løpet av simulert regnhendelse.

Vanndybde [m]
<0.05
0.05 - 0.1
0.1-0.2
0.2 - 0.5
0.5 - 0.75
>0.75

N W E S

dato: 26.10.2020
User Name: erlsku
Format: A3
Skala:1:6 000

Lørenskog kommune

20-års regn med klimafaktor 1,5

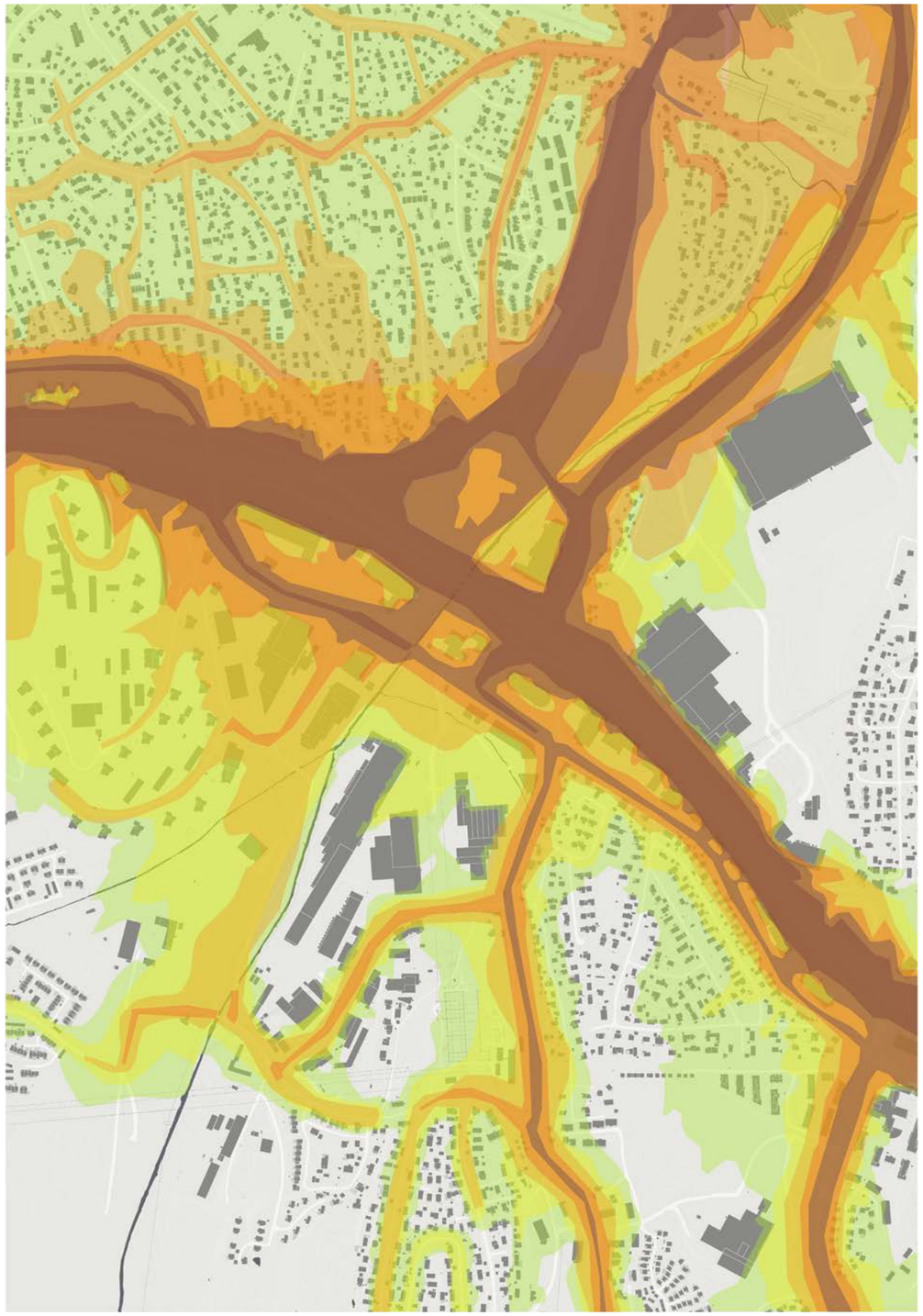
Støyforhold

Miljøverndepartemenets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 er et nøkkeldokument i forbindelse med en rekke former for støy.
Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål.

Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, blant annet fylkesmannen.

Veilederen angir at områder med veistøy over 65 db ikke egnet for støyfølsomme formål, som for eksempel bolig.
I områder med veistøy i spennet 55-64 db kan støyfølsomme bruksformål oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Analyseområdet på Visperud har flere delområder med tilfredsstillende støyverdier for oppføring av støyfølsomme bruksformål.



MULIGHETER

- Strategisk meget sterk lokalisering med god tilgang på infrastruktur for mobilitetsrelatert næringsvirksomheter
- Deler av området kan bli attraktivt for boligutvikling
- Godt markedsgrunnlag gitt av nærhet til pressområder i vekst
- Mulighet for ny lokal T-banestasjon
- Nærhet til marka og Ellingsrudelva
- Toneangivende etablerte næringsaktører med fokus på megatrender og utvikling av egen virksomhet
- En kommune som ønsker å tilrettelegge for utvikling av arbeidsplassintensive næringsområder

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

UTFORDRINGER

- Området har mange og grunneiere med varierende interesser i en fremtidig utvikling av området
- Føringer i gjeldende arealdel av kommuneplanen åpner ikke for bolig
- Lange leiekontrakter binder opp sentrale delfelt helt frem til 2038.
- Usikkerhet vdr. t-bane og trafo / høyspentlinjen
- Lang planleggingshorisont

Antatt utviklingshorisont

MEDVIRKNING

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Sentrale aktører på Visperud

Det er i dag flere viktige, regionale aktører i på Visperud.

Posten etablerte Østlandsterminalen i 2010 og er blant verdens mest fremtidsrettede på post. Selv om brevmengden er på vei ned, opplever de en stadig større etterspørsel i markedet etter hjemlevering.
Kolonial er en nyere, men beslektet aktør som bedriver storstilt tech-logistikk, også dette i verdensklasse. Kolonial opplever enorm vekst, men er allikevel tidlig i sitt vekstscenario. Selskapets transportreduserende algoritmer og systemtenkning er egenutviklet og selveid. Teknologien de utvikler vil kunne bidra til å redusere antall kilometer kjørt med bil i regionen, og med det bidra til redusert energiforbruk og utslipp av klimagasser.
Bertel O. Steen eier og driver sin virksomhet på store deler av analyseområdet. Bilselskapet opplever stor endring i bilbransjen og en dreining fra salg til tjenesteyting. Selskapet har allerede lansert banebrytende og fremtidsrettede konsepter på området og har lansert flere nye satsninger på tjenesteorienterte løsninger.

Alle disse er selskaper som er godt posisjonert for fremtiden og som nyter godt av lokaliseringen på Visperud, men det er også aktører som har valgt å flytte deler av virksomheten ut. Elkjøp har fremdeles sitt varehus på Visperud, men har nylig flyttet hovedkvarteret til Nydalen. Årsaken er ønske om mer sentralt plasserte kontorer for å enklere kunne tiltrekke seg nye medarbeidere. Dette er et eksempel på Visperuds mer svake sider: Mangelen på tilgjengelighet via kollektivtrafikk og på lokale kvaliteter.

Kolonial er kjent for levering av dagligvarer, men er først og fremst et tech-selskap som selv har utviklet og eier systemene som brukes. Omsetningsveksten den seneste tiden har vært enorm, men Kolonial er fortsatt kun i starten av vekstreisen.

Elkjøps nye beliggenhet i Nydalen gjør det enklere å rekruttere nye medarbeidere. Det er for mange enklere å komme seg hit med t-bane, til fots eller på sykkel enn det er til Lørenskog.

Posten opplever nedgang i mengde brev, mens hjemlevering øker kraftig. Østlandsterminalen er blant verdens mest fremtidsrettede på post, og det anses som naturlig å videreutvikle denne og våre tjenester herfra videre i fremtiden.

Bilbransjen er i stor endring og det er en klar dreining fra salg mot tjenesteyting. Dette genererer et nytt arealbehov og et behov for å etablere nye plattformer og måter og møte kunden på. Bertel O. Steen har lansert flere satsninger på kundetilpassede produkter med mål om å styrke posisjonen i et marked som ønsker større fleksibilitet.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Medvirkningsworkshop

Som en del av visjonsarbeidet er det utført en workshop med store aktører og viktige interessenter på Visperud, midtveis i prosessen. Her ble det presentert og diskutert tre ulike scenarier for en mulig utvikling av Visperud:

1. Visperud Logi-tech
- En fortsatt satsning på stedets etablerte rolle innen logistikk og distribusjon.

2. Visperudheim
- Visperud som næringsområde med høy boligandel

3. Campus Visperud
- Visperud som næringspark.

1. Visperud Logi-tech

2. Visperudheim

3. Campus Visperud

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Medvirkningsworkshop

En oppsummering av medvirkningsworkshopen er samlet i et eget dokument. Dette er noen av vurderingene som ble gjort i workshopen:

"Ellingsrudelva med grøntområder, forbindelser og overvannsløsninger bør vektlegges som strukturerende element."

"Savner et tydeligere tyngdepunkt ved T-banen!"

"Det bør vurderes innslag av bolig!"

"Visperud Logi-tech mest realistiske scenario. Et rent kontor campus-scenario virker mindre realistisk og kanskje vel ambisiøst- i konkurranse med eksempelvis Kjeller/Lillestrøm."

Hvis man kunne fjerne en begrensing på Visperud trekker gruppene frem høyspentanleggene og deretter overvannsproblematikken.

"Trafikantgrupper må prioriteres. Hvordan unngå konflikter mellom kollektiv, varetransport og myke trafikanter."

"Det må ses på om noe av eksisterende bygningsmasse kan endres og gis ny bruk"

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

VISJON

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Knutepunkt Visperud

Vi har laget en visjon som baserer seg på en forståelse som i første rekke er forankret med tomteeiere samt våre regionale og lokale analyser. Visperuds lokalisering koblet mot mobilitetstjenestene som allerede eksisterer på området er et av Visperuds absolutte fortrinn.

Posten og Kolonial er interessante for de representer en fremvoksende megatrend i markedet, nemlig netthandel. Fremveksten av netthandel har økt etterspørsel på lager eiendom i nærhet til storbyen. Netthandelens samleterminaler vil ligge nærme konsumenter slik at siste-ledds distribusjonen «LAST-MILE» distansen blir kort. Det er ikke mange områder nær Oslo som har tomter av en viss størrelse og som ligger i nærheten av et fremtidig knutepunkt.

Nye bynære samleterminaler er bærekraftige. Hvis vi kan samlokalisere enda flere produsenter og leverandører i nærhet til samleterminalen bidrar vi ytterligere å redusere ressursbruk. Om alle disse bedriftene i tillegg kan være med på å bidra til lokalmiljøet i form av tjenester direkte eller indirekte får man et lokalmiljø som bærekraftig både økonomisk, sosialt og økologisk.

Kan fokuset på logistikk og distribusjons virksomheter som driver her på Visperud bidra til en endret holdning til knutepunkts utforming?

DAGENS HOLDNING TIL KNUTEPUNKT

Fortetting av boliger og arbeidsplasser ved knutepunkter for å redusere ressursforbruk.

ENDRET HOLDNING TIL KNUTEPUNKT

Fremtidens knutepunkter må i tillegg tilrettelegge for urban logistikk for å ytterligere redusere ressursbruk.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

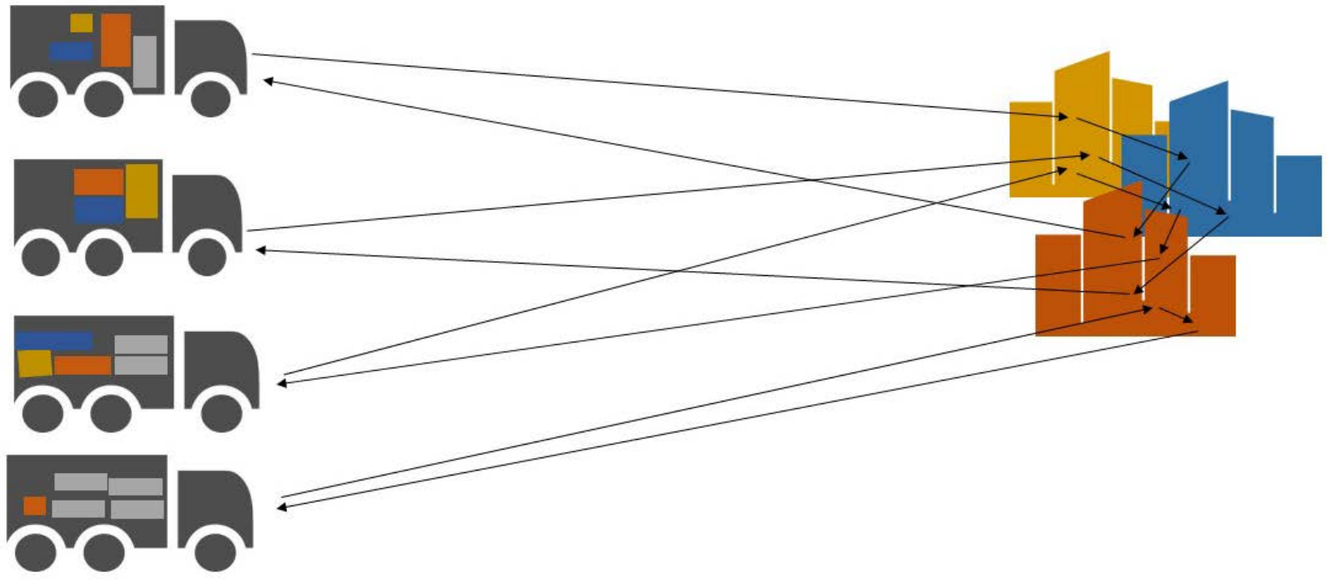
Lørenskog kommune

Bærekraftig varedistribusjon med samleterminaler

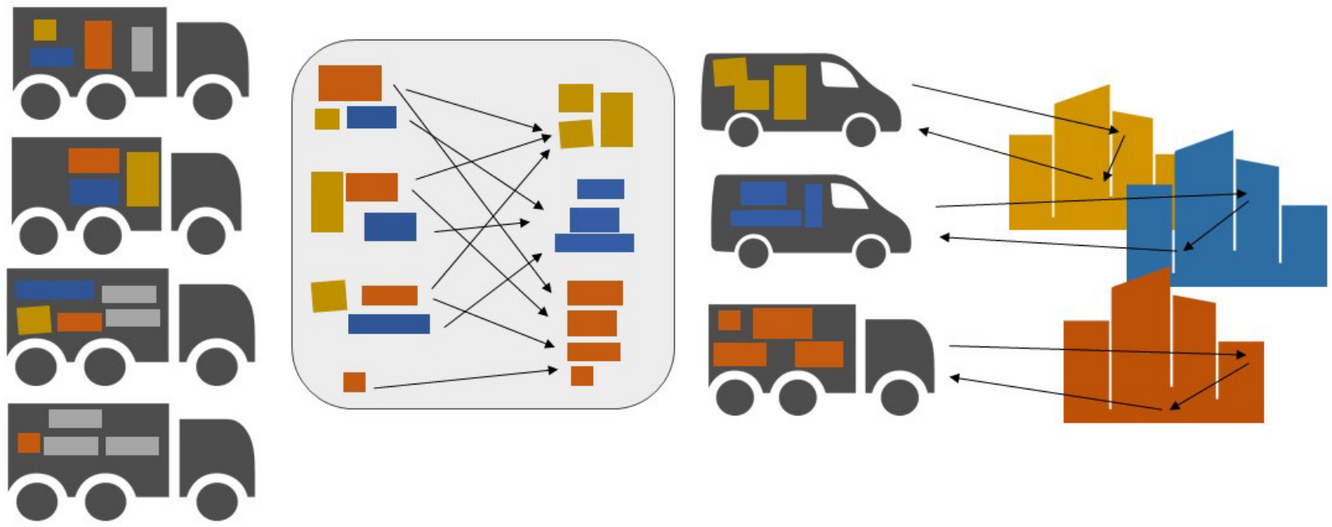
En samleterminal er en omlastingsterminal hvor varer fra flere logistikkaktører samlastes for sisteleddsleveranser. Leveranser som skal til samme sted eller område samles i færre kjøretøy, uavhengig av hvilken aktør som leverer varene til terminalen. Dette omfatter vanligvis omlasting til mindre og mer klima- og miljøvennlige kjøretøy.

Samleterminaler kan bidra til betydelig reduksjon i antall kjøretøy som leverer varer i det enkelte byområde. Fordi samleterminaler sorterer og samler gods fra flere logistikkaktører på samme bil, blir det færre biler som kommer til de enkelte gatene.

Varedistribusjon uten samleterminal



Varedistribusjon med samleterminal



Utdrag og illustrasjoner fra TØIs veileder for kommuner "Bærekraftig bylogistikk", mars 2020.

ARKITEKTER TRANSBORDER STUDIO BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

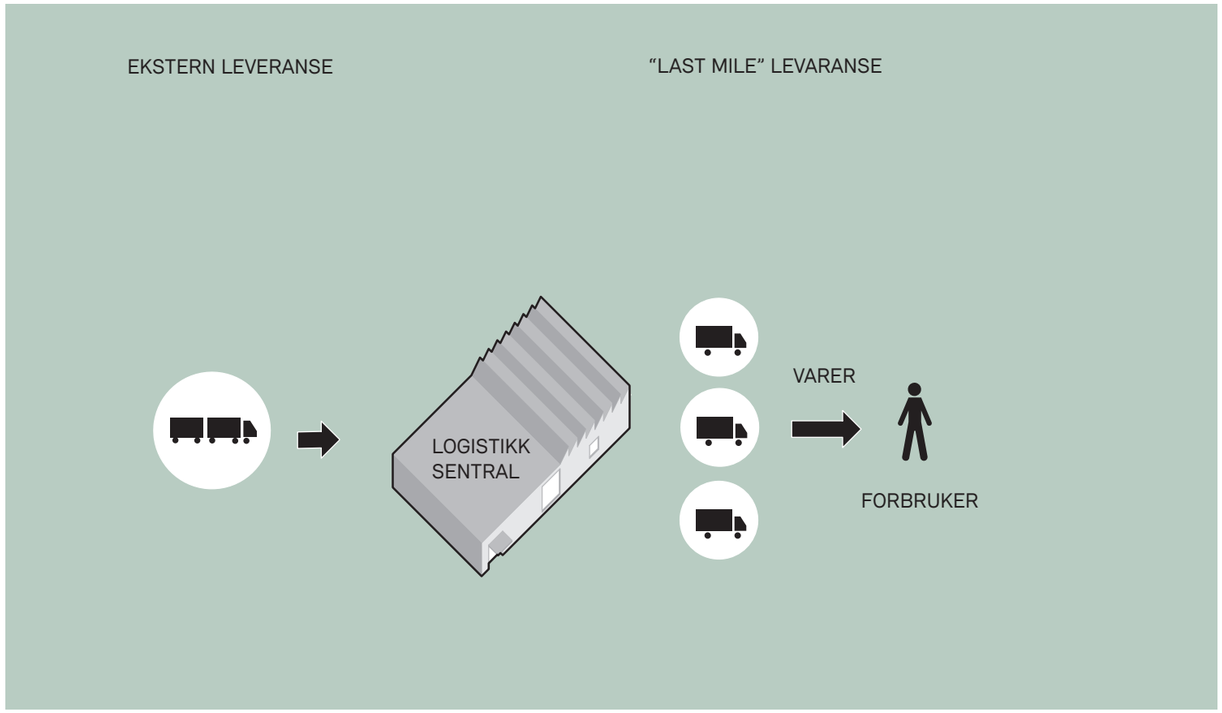
Samleterminal 2.0

Samleterminaler gjør distribusjonen mer effektiv og mer bærekraftig fordi man sorterer og pakker om og frakter ut med mindre og mer miljøvennlige kjøretøy som leverer effektivt ut til kundene. Det forutsetter at man kan samle gods på tvers av leverandører i bynære terminaler. Omlastning til mindre miljøvennlige fremkomstmidler reduserer trafikken både i bysentrum og umiddelbare pressområder rundt byen.

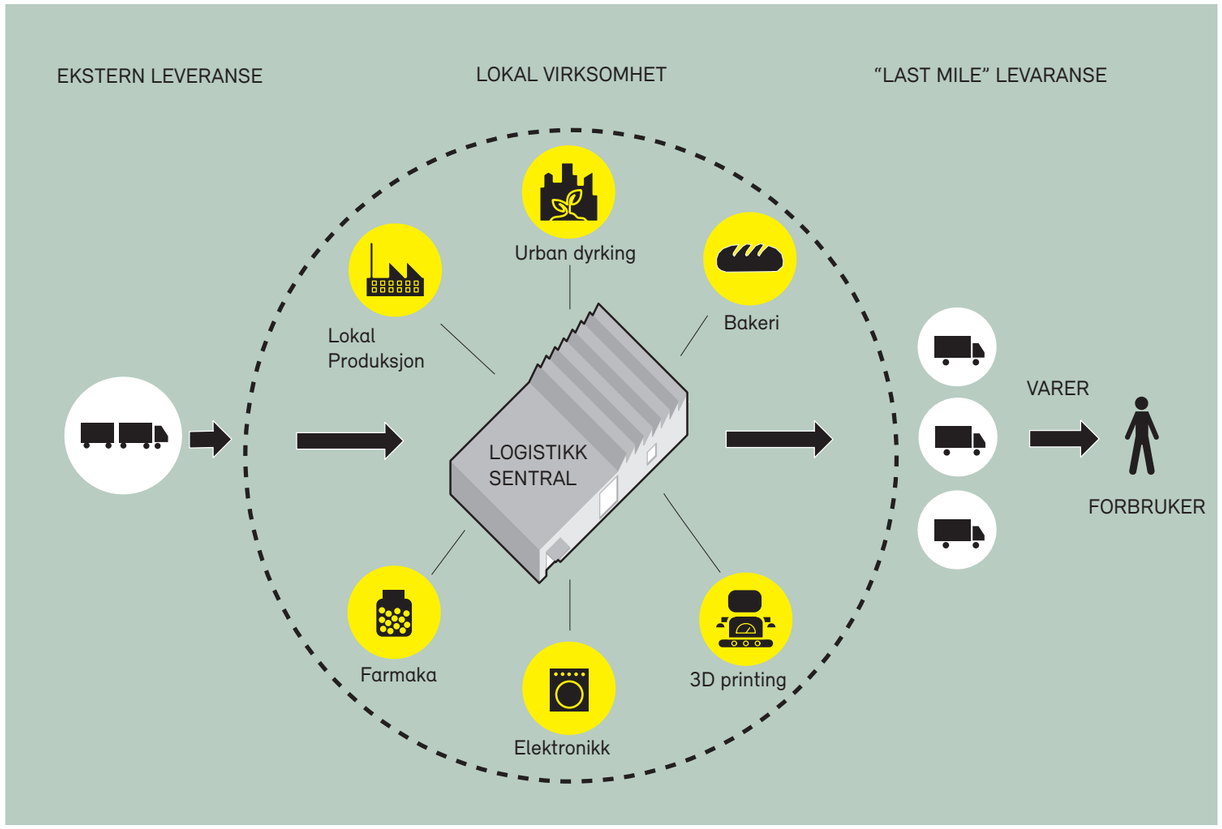
Vi mener at man på Visperud kan gjøre samleterminaler/ knutepunkt for sisteledds distribusjon enda mer bærekraftige og skape flere arbeidsplasser på stedet gjennom å skape muligheter å lokalisere flere lokale produsenter og lokale leverandører på stedet. Mange av leverandørene som kunne dratt nytte av en samleterminal for sisteledds distribusjon er allerede lokalisert i området. Dette kan være bedrifter som driver urban dyrking, farmaka produksjon, elektronikksalg eller for eksempel bakeri.

Alle produsenter og leverandører som er interessert i å få sine varer ut på en effektiv og bærekraftig måte til kunden kan se et fortrinn i å være på Visperud.

På denne måten kan Visperud bli en mulig motor for en bærekraftig nettbasert handel. Hvor lokal produksjon kan knyttes nærmere kunden og lokale arbeidsplasser kan kobles til vareflyten.



Dagens logistikksentral



Bidrag til lokale arbeidsplasser

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Mobilitetstjenestens ringvirkninger i lokalmiljøet

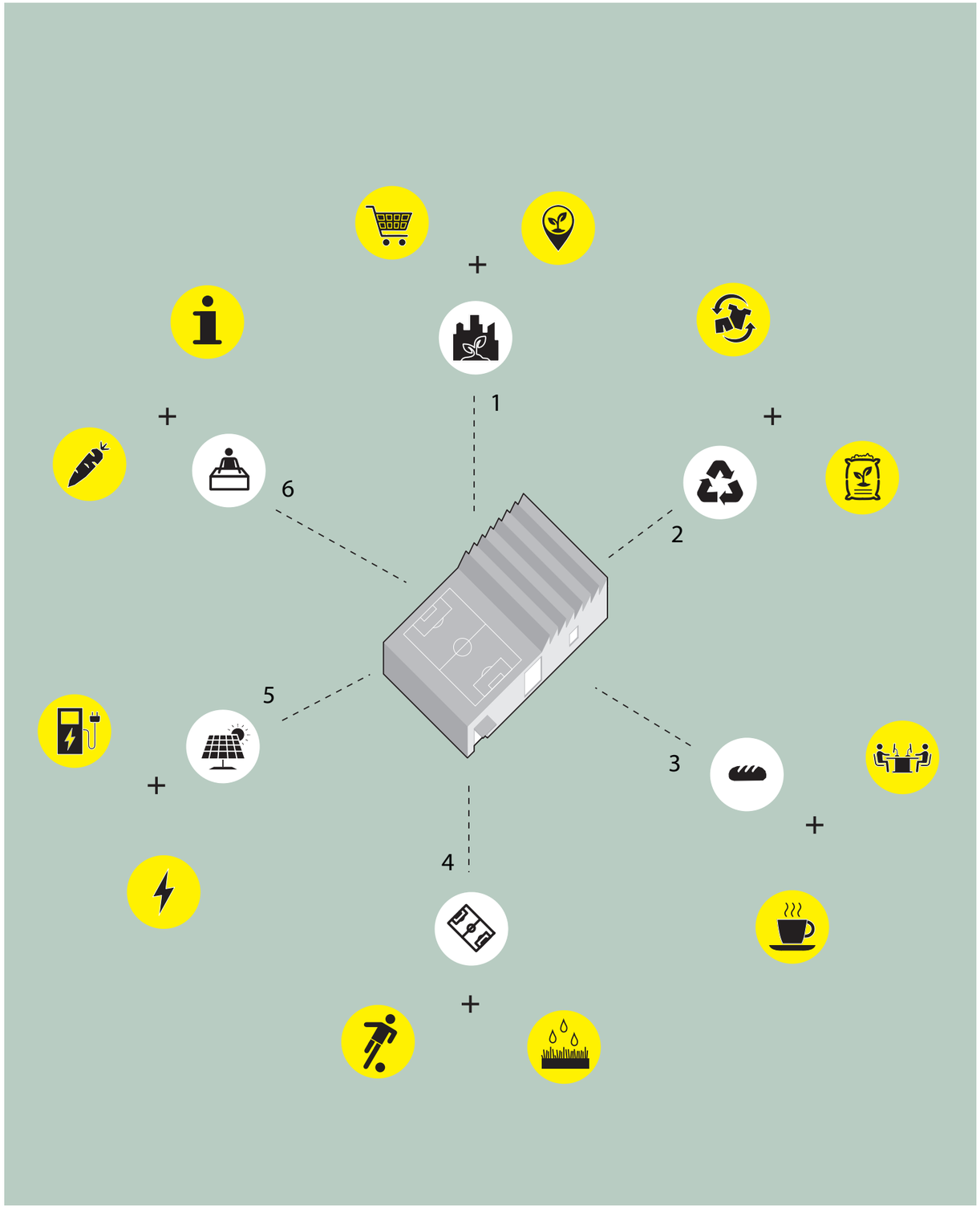
En samlet lokalisering av produsenter og leverandører koblet til en samleterminal/ knutepunkt for sisteledds-distribusjon på Visperud kan gi mangfoldige positive ringvirkninger i lokalmiljøet:

-Selve bygningene kan være utformet slik at takflatene kan brukes til grøntarealer eller drivhus der det dyrkes grønnsaker som selges både som en del av netthandelen eller i lokalbutikken.

-Grønne takflater kan være absorberende og brukes til både idrett og rekreasjon.

- Det lokale bakeriet kan levere til dagligvare netthandelen eller selge sine produkter i en kafé tilknyttet et fleksibelt kontorkonsept der man kan leie lokaler for kontor, co-working og møteplasser.

-Takflater kan bruke til energproduksjon med solceller og drive samleterminalens grønne flåte av leverings kjøretøy. En eventuell overskuddsstrøm mates til det lokale strømnettet.



1: Drivhusanleggene produserer lokalprodusert mat til dagligvareleverandøren og overskuddet selges lokalt. Det forskes på produktiviteten til drivhusanlegg i urbane strøk.

2: Resirkulering av klær og kompostering av rester fra drivhusvirksomhet.

3: Bakeriet har et lokalutsalg med kafé. Dette kan kobles sammen med fleksible lokaler for kontor, co-working med møteplasser som kan drives av f.eks. “SPACES”

4: Grønne flater på bygningenes tak er både overvannsabsorbenter og rekreasjonsflater.

5: Med solceller på taket drives logi-tech sentrets flåte av distribusjonstransport. Overkuddselektrisitet mates til det lokale strømnettverket.

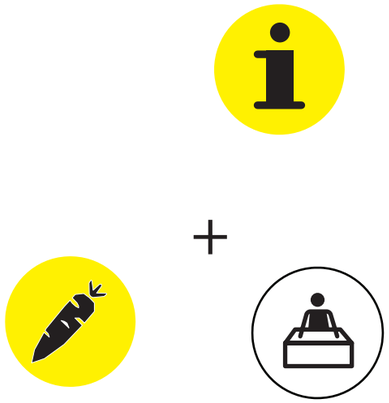
6: Promotering og informasjon om lokale produkter og produsenter. Bevisstgjøring rundt betydelsen av økologisk og kortreist mat.

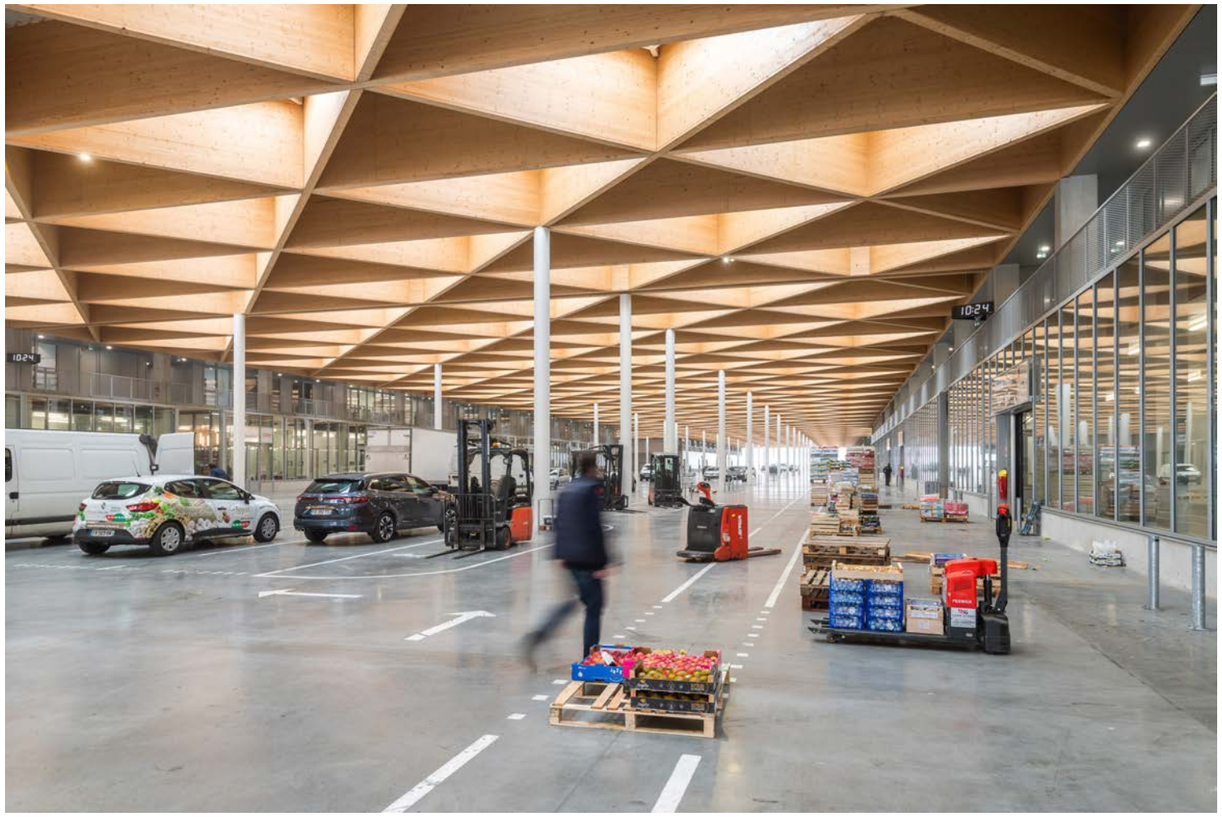
Referanser fra verden
Distribusjon og formidling

I Nantes i Frankrike ligger et stort regionalt grossist- og matdistribusjonssenter for regionale leverandører av matvarer av høy kvalitet .

Stedet er både et marked og en plattform for promotering av kortreiste råvarer, kvalitet og sesongdyrking innen næringsmiddelindustrien.

Senteret er først og fremst orientert mot det profesjonelle markedet, men private kunder har også tilgang - og er en viktig målgruppe for prosjektets overordnede formidlingsstrategi: Å fremheve lokal matproduksjon av høy kvalitet.





MiN Nantes Metropole - distribusjon og marked

MiN Nantes Metropole

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

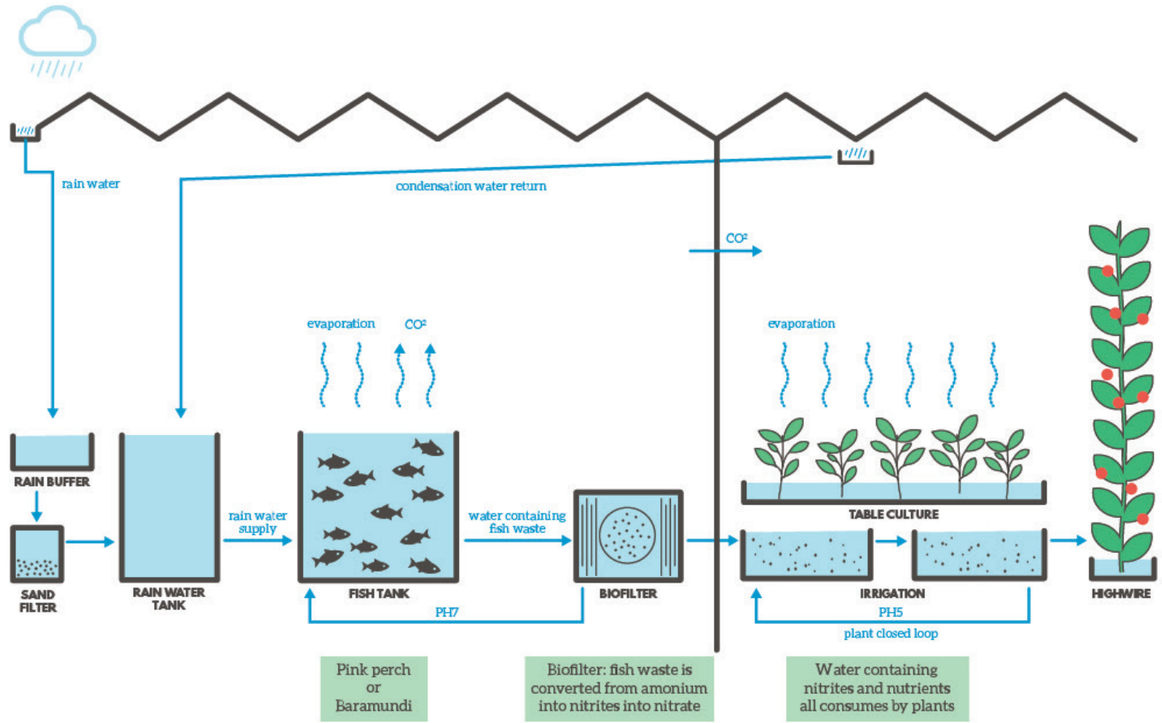
Lørenskog kommune

Referanser fra verden
Lokal produksjon

BIGH i Brüssel driver et kommersielt/ storskala drivhusanlegg på taket av et eksisterende næringsbygg utenfor sentrum. Anlegget er en kombinasjon av drivhus, dyrkningsflater utendørs og et aquaponics system med oppdrett av fisk. I et Aquaponics-anlegg kombineres fiskeoppdrett og planteproduksjon. Anlegget er i praksis et mini-økosystem som gir null utslipp, svært lavt vannforbruk og er uten behov for kunnstig gjødsling.

Den første dyrkningsflaten på 700 m2 ble anlagt i 2016, og har siden blitt utvidet til en utendørs hage på 2000m2; sannsynligvis den største urbane takhagen i Europa.
Anlegget er et pilotprosjekt med mål om å etablere flere storskalanlegg andre steder.

Det er også blitt gjort småskala forsøk med aquaponics dyrking i Norge.



Bigh, Brussel. Bærekraftig ressursbruk gjennom lukkede kretsløp

Markedshall - kjøp dine egne grønnsaker!

Bigh, Brussel. Dyrking på tak

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

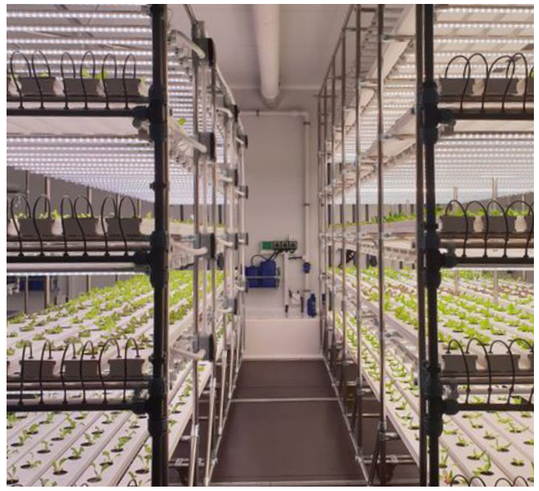
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Referanser fra verden
Vertikalt landbruk

Urbant landbruk er et stadig mer utbredt fenomen som ofte finner sted på tak og i bakgårder, men vertikalt landbruk er det nyeste innenfor urbant landbruk. Denne type landbruk kan bli installert i store lagerhus, i containere eller bli integrert inn i boligbygg.

Vertikal landbruk handler ikke bare om å kunne drive landbruk i storbyer, men også finne den mest effektive måten å dyrke mat på. Det er plassbesparende å ha mange kasser med planter stablet oppe på hverandre. Spesielle LED-lys, ventilasjon og avansert vannsystem må til for å kunne imitere plantens naturlige forhold.



Ny type dyrking kan redusere Co2 fotavtrykk og vannbruk med 90%.

Vertikal dyrking i kompakte rom.

Selvforsynt superfarm, Studio NAB

Hydroponisk dyrking

Dyrkingen av plantene skjer i oksygenrikt vann i stedet for i jord. Plantene får kontinuerlig en næringsvæske som, avhengig av hydrosystem, tilsettes manuelt eller automatisk ved hjelp av slanger og pumpe. Plantenes rotsystem er i stadig kontakt med vannet og næringen, noe som gjør at de ikke trenger å søke etter det på samme måte som i jord. Det gjør at plantene vokser seg større på kortere tid.

Akvaponisk dyrking

Akvaponisk dyrking er et system der man utnytter alle næringsstoffer i et økosystem. Plantene tar opp næring fra avfallsstoff fra fiskebassenget og filtrerer vannet tilbake til fiskene. Slik er det mulig å produsere dobbelt så mye mat på samme areal.

Aeroponisk dyrking

Aeroponics refererer til dyrking av planter der røttene er utsatt for luft. Generelt er aeroponiske systemer effektive og rene. De kan produsere svært raskt. Imidlertid kan belysningssystemene for avlinger være dyre. Aeroponics brukes i NASA-romstasjonen for å dyrke planter.

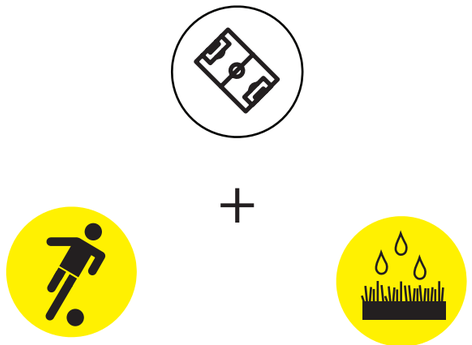
Referanser fra verden
Bruk av takflater

Distrubisjon, produksjon og logistikk er arealkrevende næring som ofte genererer store takarealer. Takarealene rommer et potensiale for produksjon av energi, mat eller for eksempel kultur- og idrettsformål.

På toppen av et logistikksenter i i La Chapelle i sentrale Paris brukes takoverflaten til både urban dyrking og rekreasjon.

På taket av et industribygg i Brussel har selskapet BIGH etablert et større drivhusanlegg.

På denne måten kan store overflater på tak eller vegger brukes til lage mykere overganger mellom store produksjons og distribusjons bygg og tilgrensende omgivelser og samtidig bidra til lokale kvaliteter.



Urban matproduksjon og hydroponics, på tak av eksisterende bygg. Bigh, Brussel.

Pomona Collage LA, parkeringsgarasje med fotballbane.

Chapelle International, utkanten av Paris. Aktiviteter på tak.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Referanser fra verden
Gjenbruk som identitetsbærende strategi

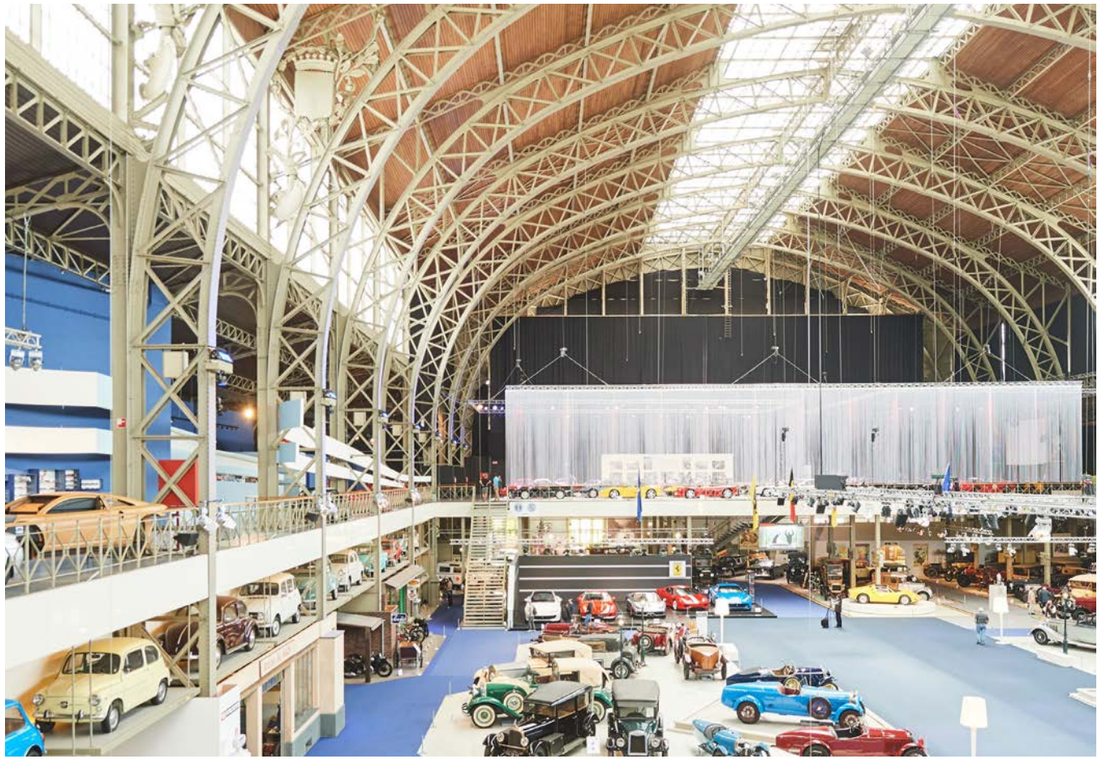
Det er viktig å se på om det finnes strukturer og bygg på området som kan bidra til identitetsskapning. Gjenbruk av eksisterende bygg til nye formål er identitetsskapende og bidrar til en kontinuitet. Kanskje Visperud med sin fremtidige T-banestasjon også kan være vert for en regional attraksjon?

Eksempler på mulige strukturer som kan gjenbrukes er for eksempel Bertel O. Steens verkstedsbygg fra 1968. Bygget har både historiske, arkitektoniske og strukturelle kvaliteter og kan være mulig å gjennbruke til kulturformål; kanskje et bilmuseum?

Hvis det blir aktuelt med en nedkabling av høyspentledningen kunne man ha spent opp en hengebru diagonalt over Visperud i de eksisterende høyspentmastene. Denne ville koble Røykåstoppen med Visperud Torg og den fremtidige T-banestasjonen.

Gjenbruk av eksisterende struktur som identitetsskapende og rekreativt element, Trondheim.

Stålstruktur som identitetsskapende og rekreativt element.



Bilmuseum Brussel, gjenbruk av historisk hall.

PLANGREP

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Plangrep

Visjonen viser to planretninger for et knutepunkt for sisteledds-distribusjon på Visperud.

Visperuds strategiske beliggenhet mellom Karihaugen og det framvoksende Lørenskog sentrum kan forstås som en forbindelse av byveven mellom Oslo og Lørenskog sentrum.

Visperud har til dels store utfordringer med overvann (oversvømmelser) og ligger langs en av de nord-sør gående definerte grøntbeltene i Lørenskog kommune. Det er også identifisert en tverrgående kobling av grønne rom som kan være med på å danne en viktig rekreativ kobling mellom Karihaugen og Lørenskog. En definert strukturering av disse kan vise Visperud som en utvikling rundt en grønn korsvei.

Plangrep 1 og plangrep 2 åpner for tilnærmet lik arealutnyttelse målt i bruksareal (BRA)

Plangrep 1
"Visperud Grid"

Plangrep 2
"Visperud Natur"

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Plangrep 1
Visperud Grid

- Eksisterende byvev og mobilitetstruktur som styrende element
- Sentralt logistikktorg
- Grønne og aktive tak
- Elevert gangbro fra T-bane til Røykåstoppen
- Nye tverrforbindelser
- Lav boligandel

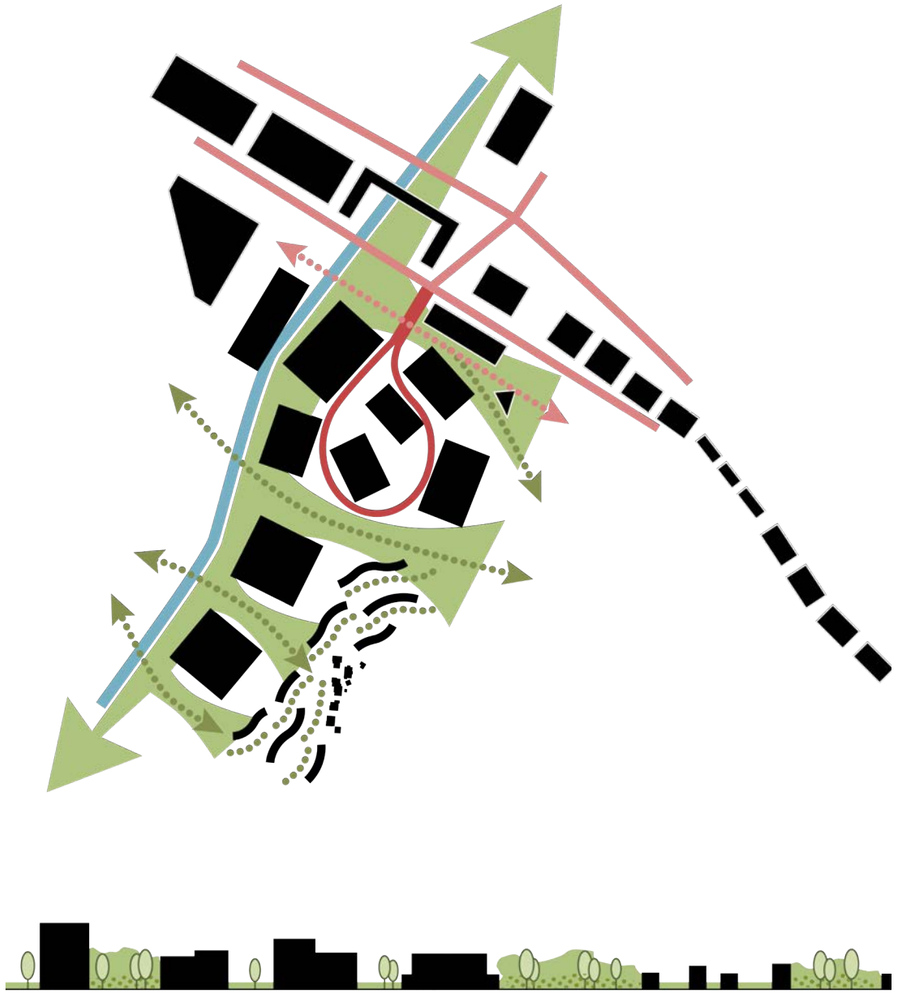
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

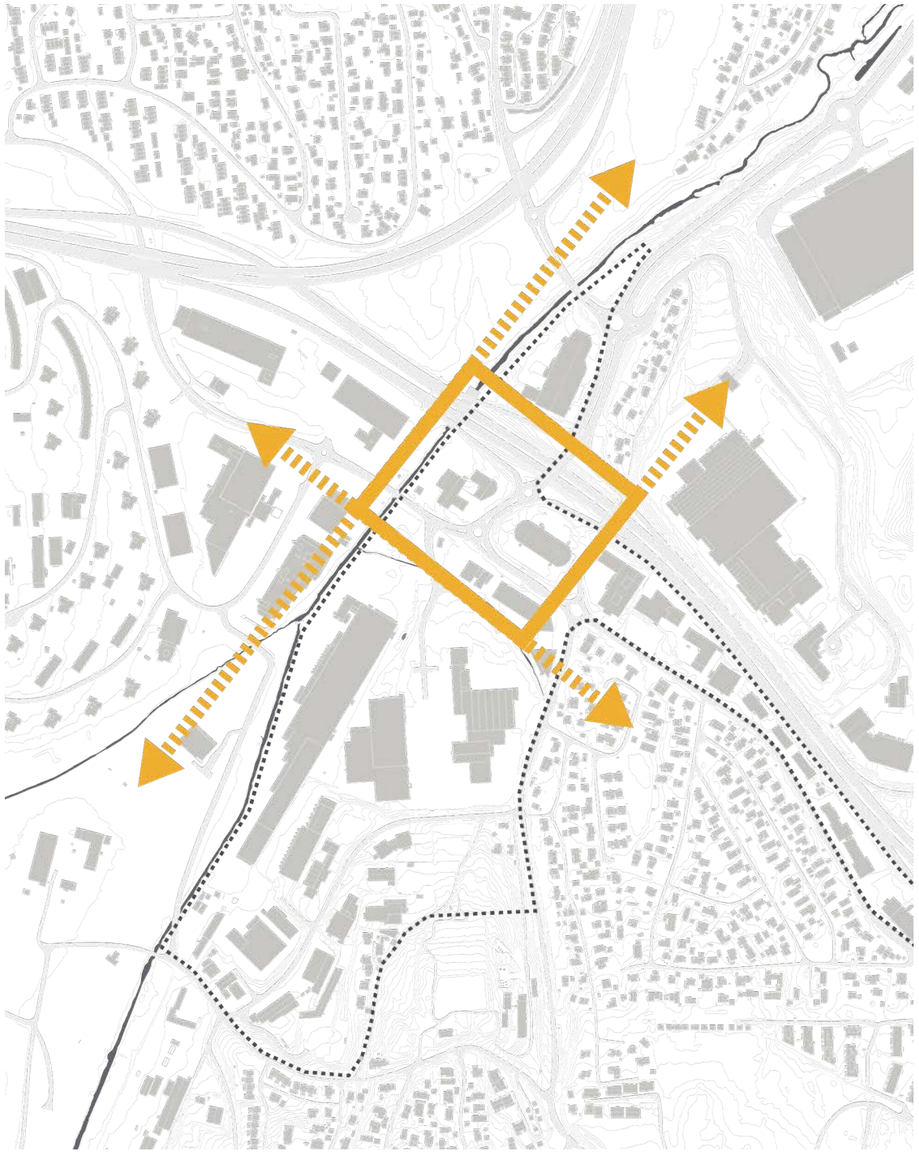
Plangrep 2
Visperud Natur



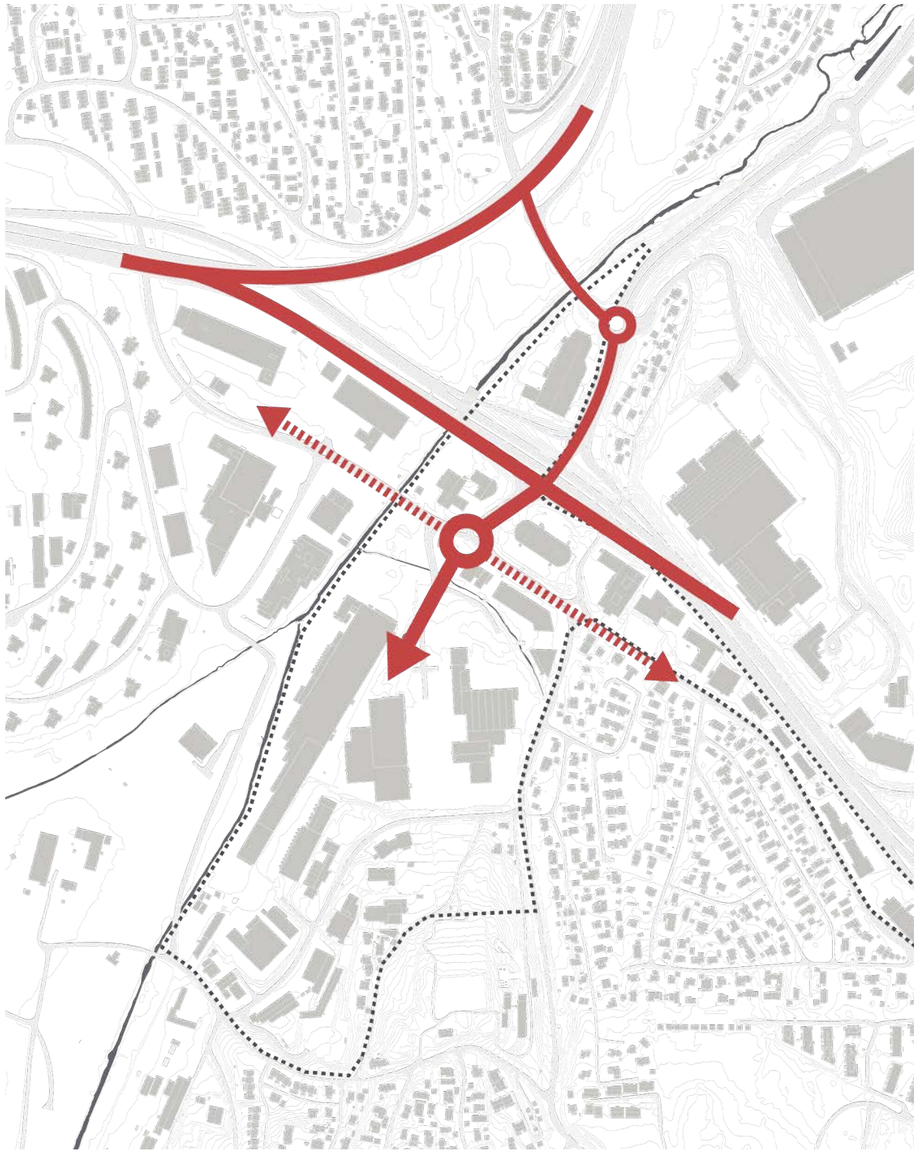
- Blågrønn struktur som styrende element
- Høy andel grønne arealer for rekreasjon og forbindelser
- Mindre fotavtrykk - høyere bygg
- Friere organisering av bygg
- Moderat til høy boligandel

Felles for plangrepene

Mobilitetsloop for myke trafikanter



Optimalisert veistruktur



ARKITEKTER

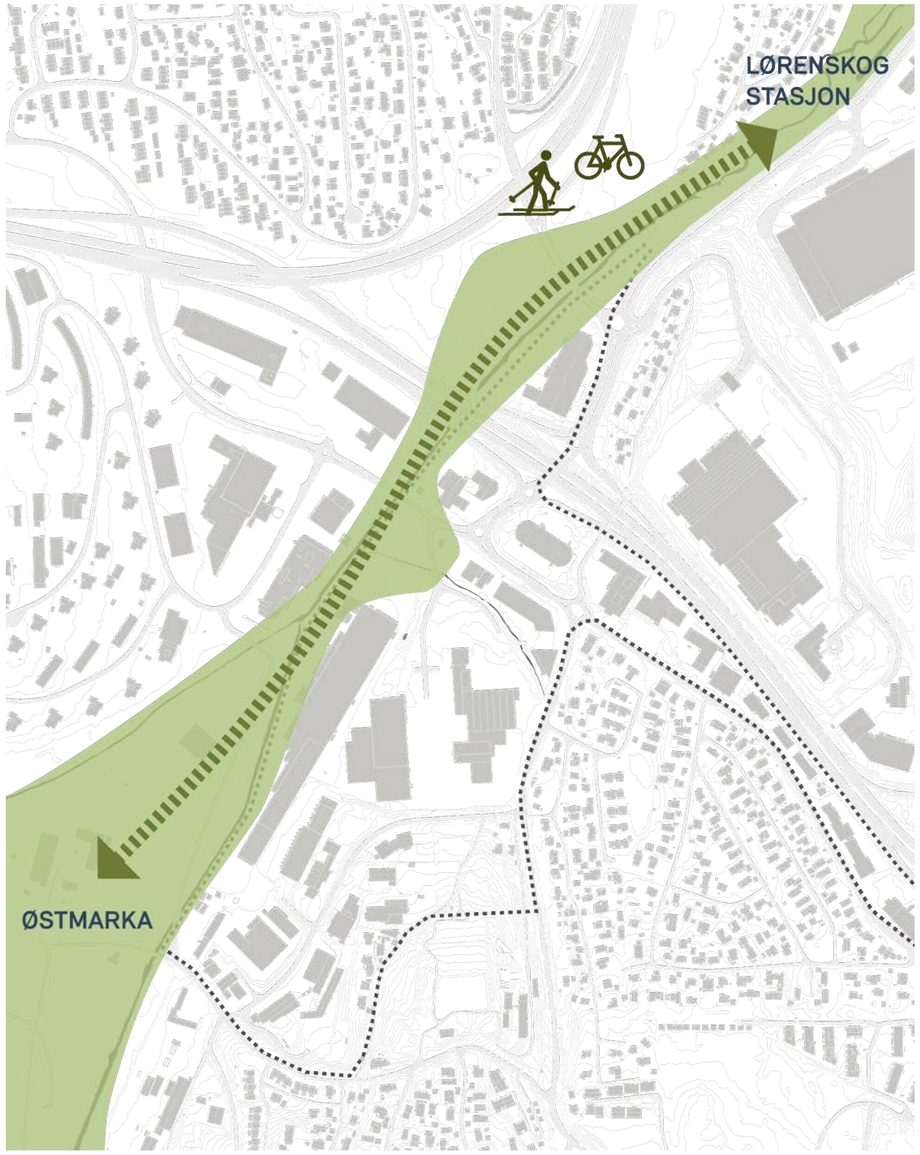
TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

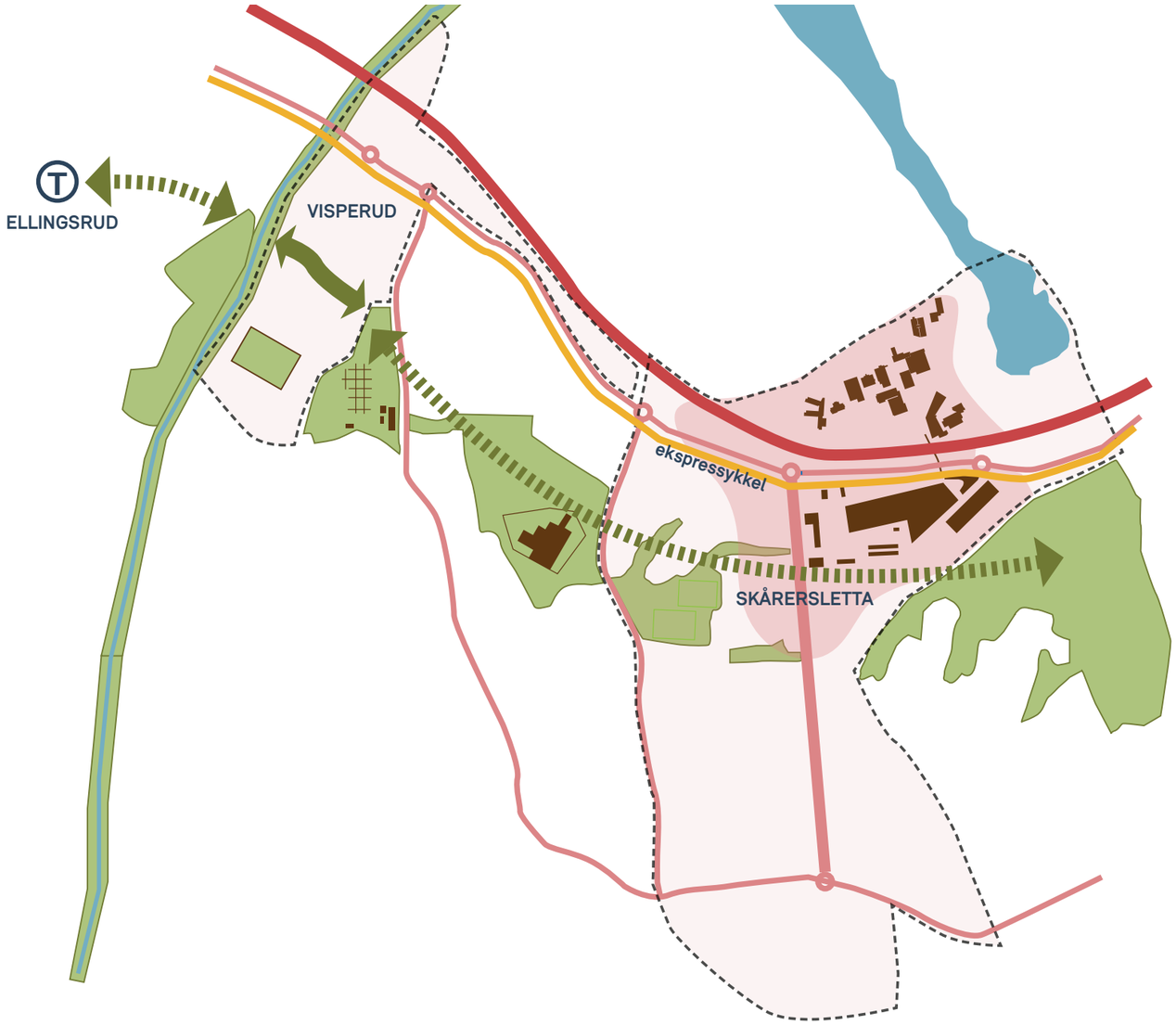
Lørenskog kommune

Felles for plangrepene

Elvepark, forbindelse nord-sør



Tverrgående forbindelser øst-vest



ARKITEKTER

TRA NS
BO RD ER
STU DIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

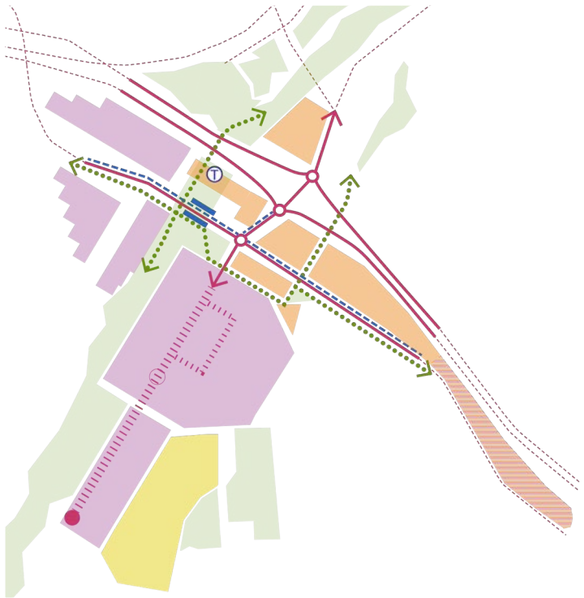
Lørenskog kommune

Plangrep

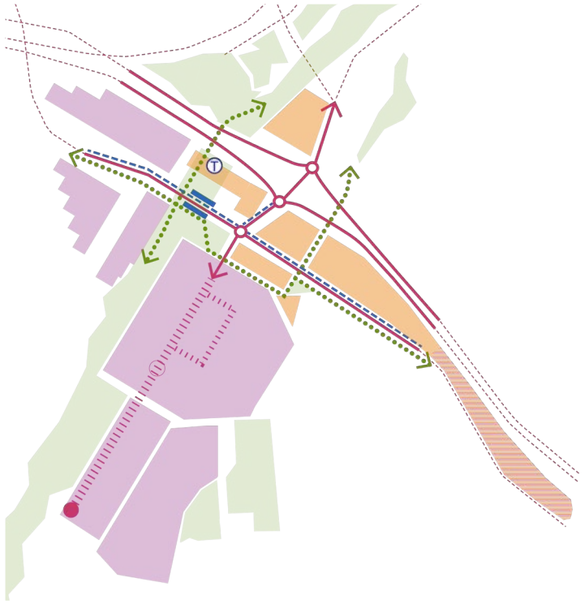
Begge plangrep er illustrert i et A og B alternativ, med ulik fordeling og plassering av arealbruksformål.

Plangrep 1 “Visperud grid”

1A

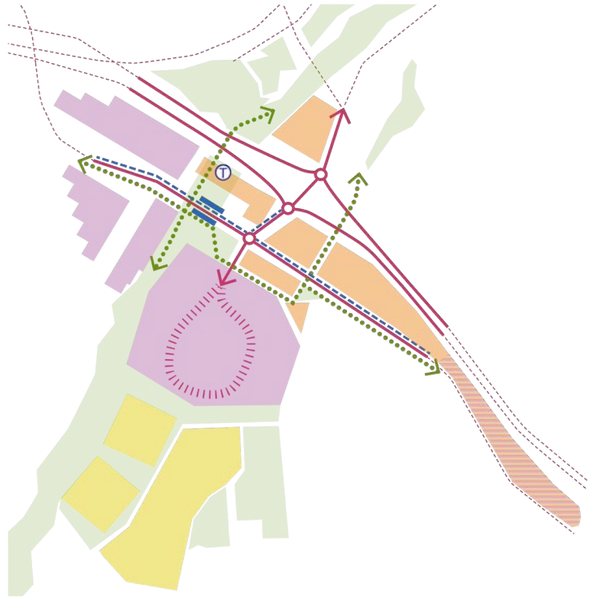


1B

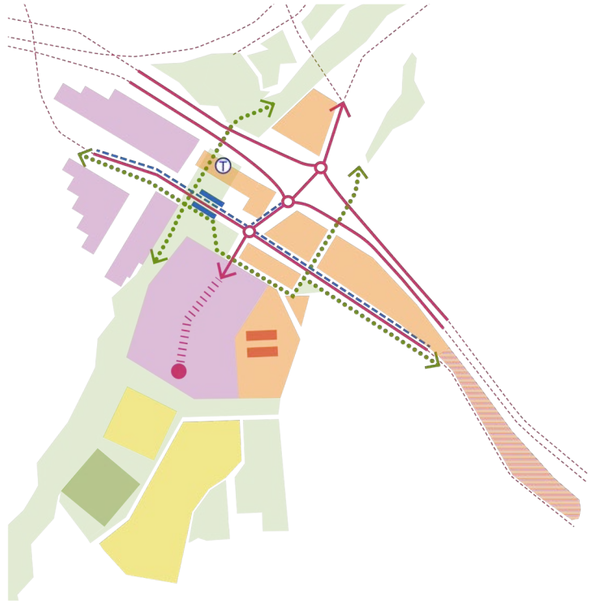


Plangrep 2 “Visperud natur”

2A



2B



Tegnforklaring:

- Bolig
- Kontor / Handel
- Distribusjon/lager/produksjon
- Idrett
- Distribusjon/transportvei
- Distribusjonsvei
- Buss
- Holdeplass buss
- T-bane
- Gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud Grid
Plangrep 1

Kolonial

TRANS BORDER STUDIO

BYKON

Lørenskog kommune

Situasjon
Plangrep 1A

Utviklingen samles langs en nyopprettet hovedtrasé for logistikk og distribusjon. Terminal, produksjons- og lagerbygninger er orientert rundt et drift- og logistikktorg. Bygningene danner en klynge som kan avgrenses med sikkerhetssone hvis nødvendig. I periferien mot omgivelsene, mot Ellingsrudelva og mot Røykåsveien kan det innpasses formål som er mer ekstroverte eller lokalorienterte.

Boliger foreslås innpasset på det vestvendte høydedraget på Røyåstoppen, avskjermet fra støy og med gode solforhold og nærhet til østmarka. Boligene her vil ligge som en naturlig forlengelse av eksisterende og kommende boligområder sør for Gamleveien. Herfra kommer man enkelt via Ellingsrud elvepark til T-banen eller bussholdeplassene ved Visperud Værpark.

Overgangen fra boligene mot produksjonsarealene i vest kan ivaretas gjennom å anlegge rekreative grønne arealer på takene til de store bygningsvolumene. Takflaten ligger på nivå med industriveien og er enkelt tilgjengelig fra boligområdene. På denne måten kan takflatene på næringsbyggene utformes til å bidra med positive kvaliteter for lokalmiljøet.

Mot T-banestasjonen i nord og Solheimveien er det tenkt en ekstrovert markedshall som tjener både aktører innen næringsmiddelindustrien og befolkningen for øvrig. Bertel O. Steens virksomhet er komprimert i fotavtrykk, men har fått en høyde som ivaretar arealene for biloppstilling i et high-tech biltårn og gir dem synlighet. Her blir henting og levering av bil en totalopplevelse.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Visperud Grid

Logistikktorg

Lokalproduksjon

Biltårn for utlevering av lånebil

Landskapsintegrerteboliger

Sportsaktiviteter på tak

En regional logistikkhall for mat

Horisontalfunksjonsdeling

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon
Plangrep 1B

I det alternative plangrepet bygrid 1B har vi latt eksisterende PDR funksjoner på vestsiden av Røykåstoppen være med videre. PDR står for produksjon, distribusjon og reparasjon, funksjoner og tjenester som er nødvendige men som i byutviklingssammenheng stadig blir skjøvet lenger ut fra byen ettersom vi ikke finner dem attraktive og for at de ikke har den samme betalingsevnen for tomtene da prisene stiger. I dette alternativet introduseres ingen boliger. Her forblir Visperud et område forbeholdt næring. Alternativ 1B er det eneste av plangrepene som er i tråd med gjeldende kommuneplan.

I plangrepene bygrid 1A & 1B dannes tre ulike byrom. Det offentlige byrommet ved T-banen er todelt og består av «Visperud torget» og «Værparken». Distribusjons Torget har en intern karakter og er forbeholdt driftsformål. I traséen til høyspentlinjen ser vi muligheten til å gjenbruke høyspentmastene som konstruksjon/identitetsmarkør til en elevert gangbro som går diagonalt over Visperud mellom Røyksåstoppen til Visperud Torget dersom selve ledningen legges i jordkabel.

Tilgangen til Ellingsrud elvepark fra boligområdene på østsiden av Visperud sikres gjennom tverrgående grønne gangforbindelser som krysser innkjøringsaksen på utvalgte områder.

Distribusjons- og markedshall

Kan Visperud ha en markedshall, tilsvarende MiN Nantes Metropole, som henvender seg både til profesjonelle aktører og lokale beboere, og som samtidig er koblet på et lokal sisteleddsdistribusjonsnettverk?

ARKITEKTER

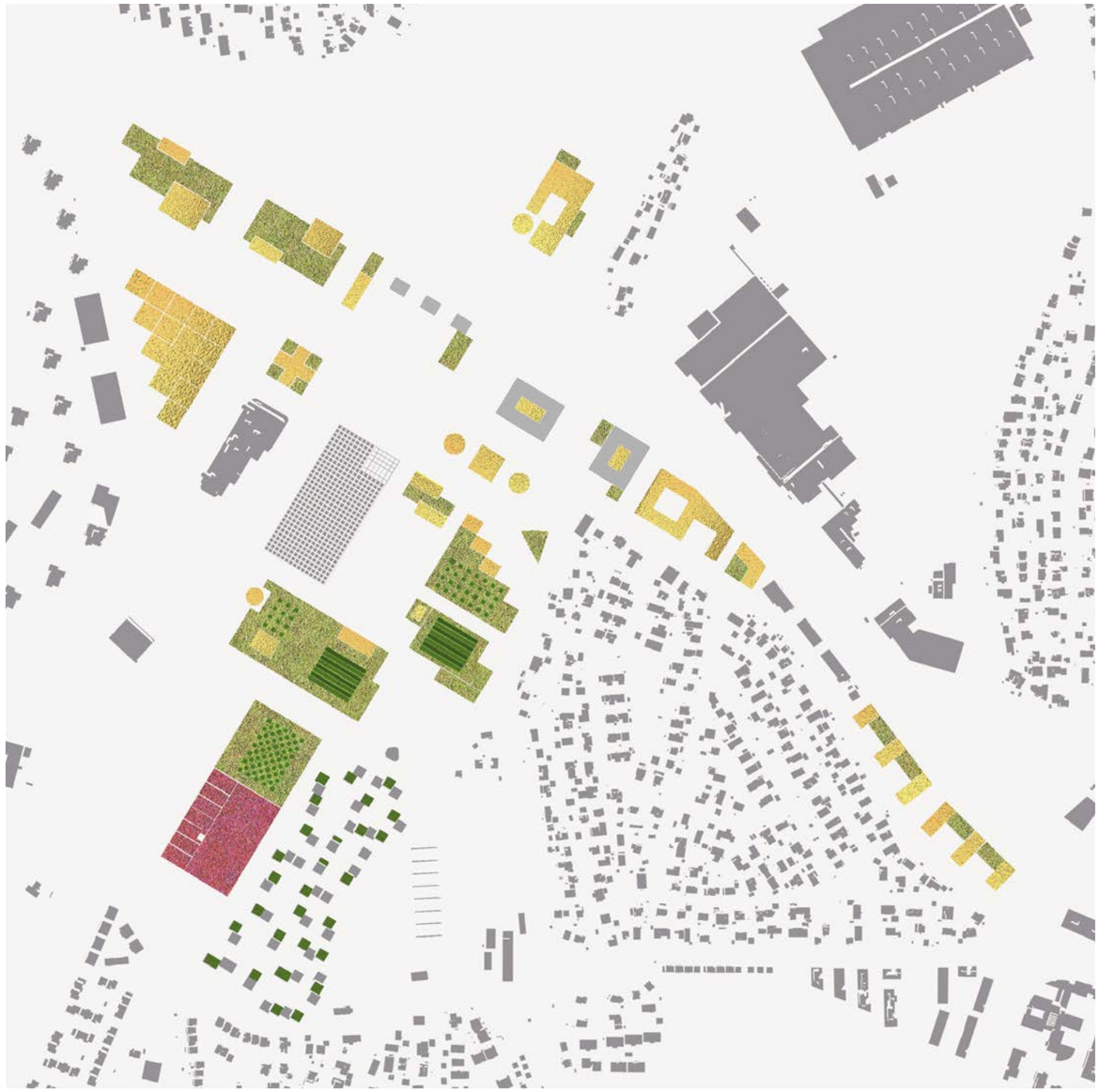
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Overflater

Takflater



- Grønne flater
- Solceller
- Idrett

Byrom

- Torg
- Distribusjonstorg
- Rekreasjon

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

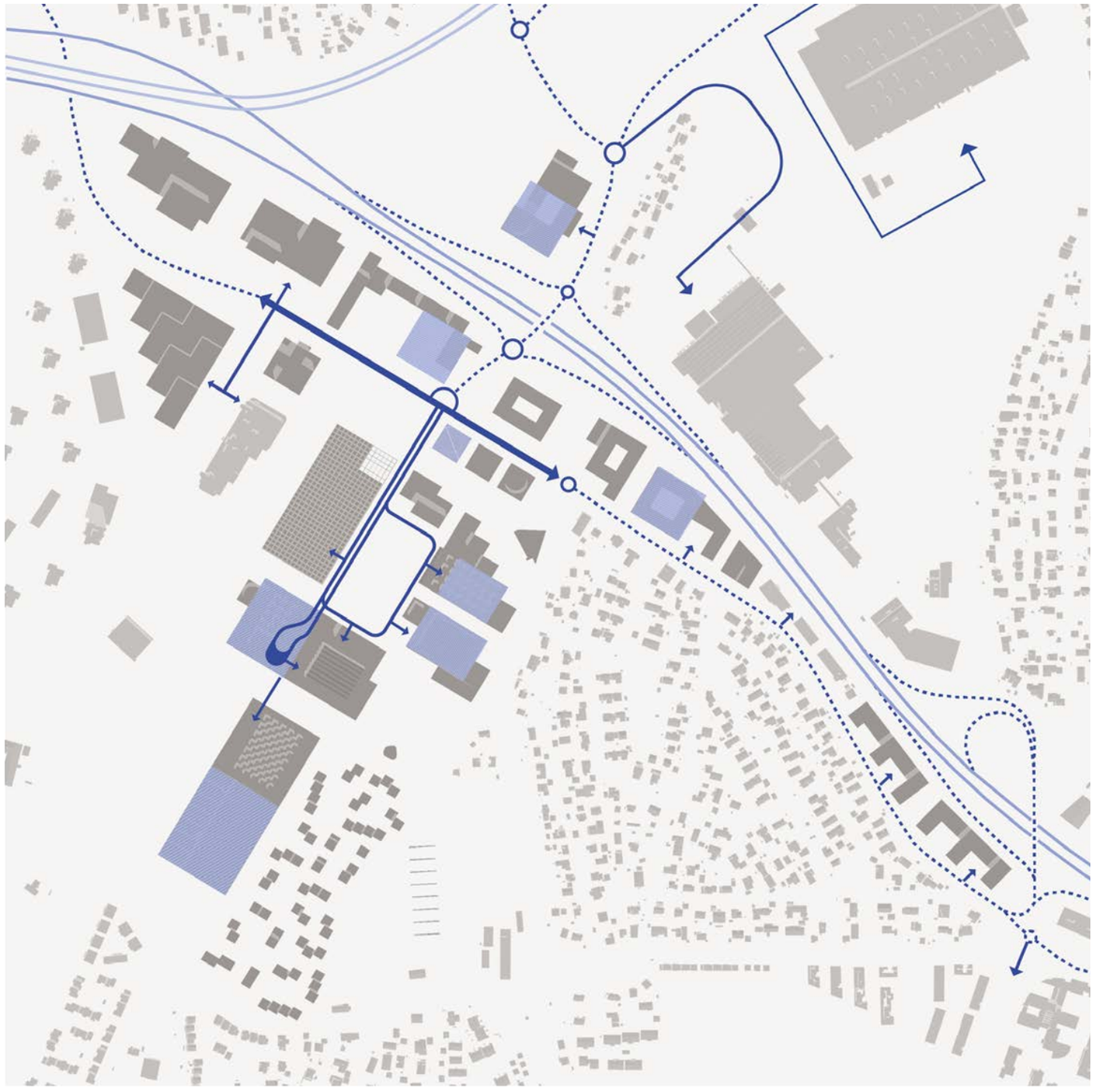
Distribusjonstorg

Perspektiv fra markedshallen mot det sentrale distribusjonstorget.

Mobilitet

Kollektiv, gange og sykkel

Bil og logistikk



Distribusjonsvei

P-hus /parkering under bakken

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

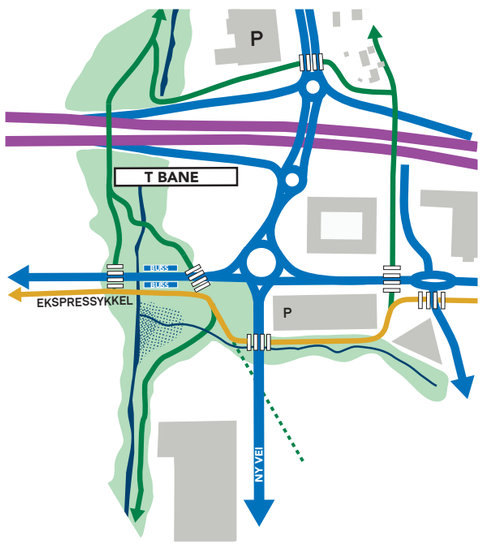
Lørenskog kommune

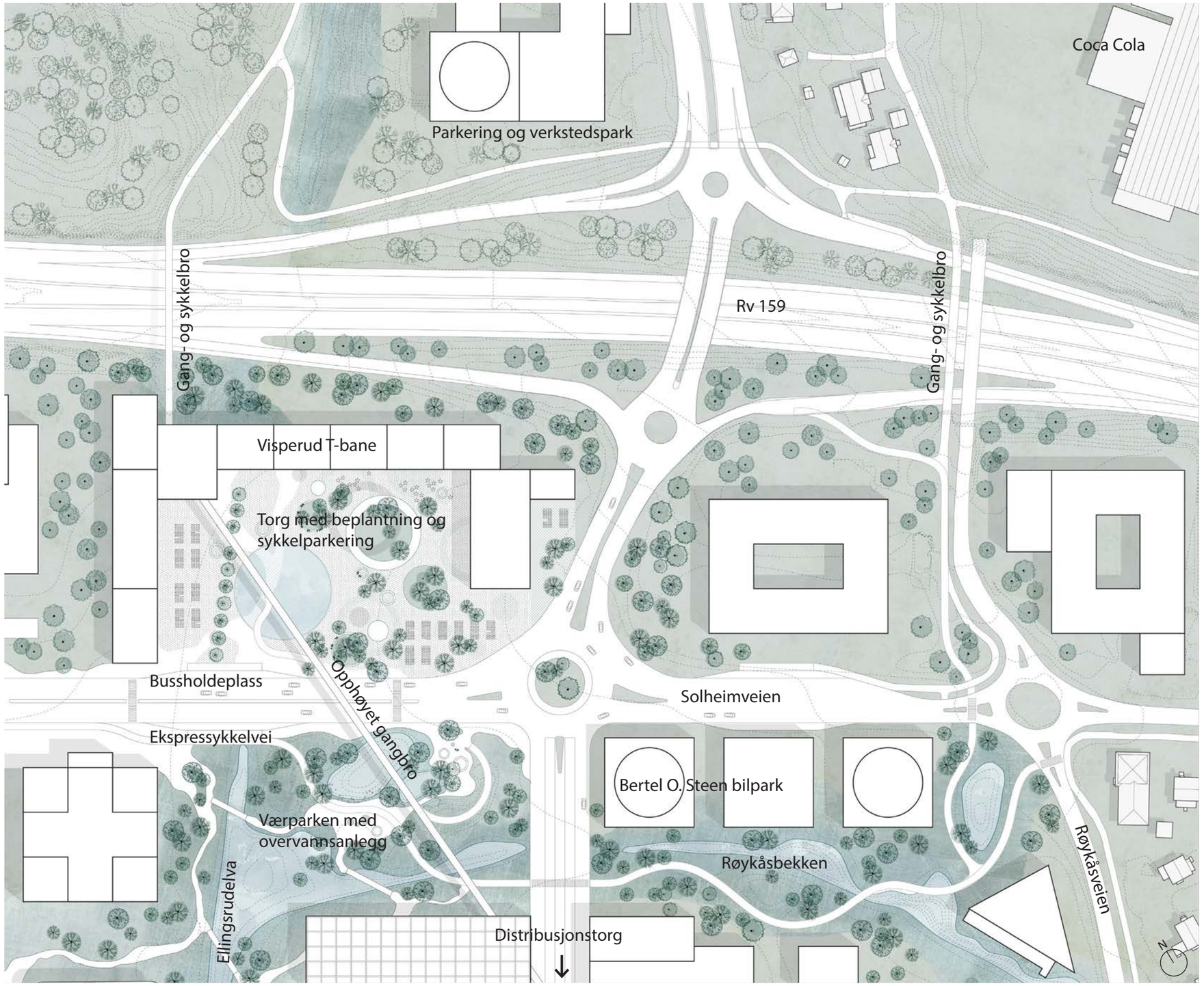
Infrastruktur
Omstillingspunkt til bytte av transportmidler

I det intermodale omstillingspunktet møtes reisende fra buss og t-bane samt syklisten og bilisten. Her er det lagt til rette for at kryssende trafikk og bytte av transportmidler skal kunne skje trygt og i omgivelser som gir gode hverdagsopplevelser.

Det offentlige plassen er todelt med en urban plass med harde overflater mot t-banestasjonen i nord og en frodig grønn park i sør med et overvannsspeil som endres i omfang og karakter i takt med værsvingningene.

Det går en høyspentledning diagonalt over området i dag som potensielt vil kunne legges i kabel i fremtiden. En elevert diagonal gangbro kobler Røykåstoppen og bakomliggende boligområder tvers over området til Visperud Stasjon, og markerer en historisk linje i landskapet





ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Værparken

Perspektiv fra Værparken med overvannsanlegg, omkranset av nye Visperud T-banestasjon, Bertel O. Steens nye biltårn og Kolonial.
En elevert gangvei strekker seg gjennom distribusjonsområdet og forbinder boligområdene i sør og øst med den nye T-banestasjonen.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Storhandel + Produksjon, Distribusjon og Reparasjon (PDR)

Storhandel

Langs Solheimveien er mulighetene begrensede hva gjelder formål. Den smale stripen er utsatt for både støy og trafikk. Her mener vi man bør tilrettelegge for fleksibilitet som kan ivareta dagens formål, herunder storhandelen så lenge den eksisterer i den form den har i dag. Forventede endringer i handelsmønsterene i fremtiden, med økt fokus på netthandel, vil muligens svekke grunnlaget for denne type handel i tiden fremover.
Det kan være nærliggende å tenke at denne type handel i fremtiden vil splittes i to deler;- en del for utstilling, et Showroom der man kan besøke og ta på varene. Denne kunne med fordel flyttes til Skårersletta mens den andre delen; distribusjons delen, fortsatt kan ligge i Solheimsveien i nærhet til samleterminalsområdet for å effektivt bli kjørt ut til kunden.

PDR

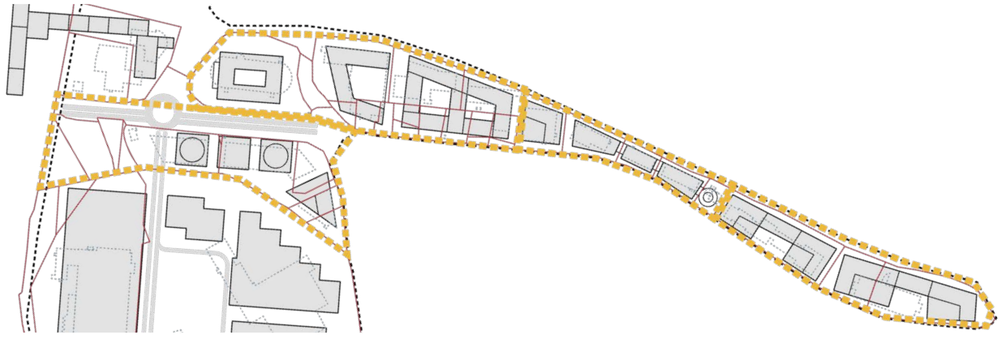
Plangrepene har lagt vekt på å dyrke de virksomheter og de næringsinitiativ som allerede eksisterer i Visperud. PDR er et samlebegrep brukt til å beskrive ulike, næringsrelaterte programmer som ikke faller inn i standardkategorier som kontor, detaljhandel og institusjon. Dette inkluderer produksjon eller fremstilling av ting (som klær, mat og kunst), distribusjon av ting og reparasjon av ting (bilmekanikere og rørleggere, etc).

Sektoren PDR er viktig for en rekke sosiale og økonomiske grunner. PDR gir tjenester som er nødvendige for å tilby tjenester som er nødvendige for å støtte behovene til beboerne. PDR-jobber betaler godt i forhold til utdanning, særlig for folk uten høyskolegrad. PDR gir jobb og økonomisk mangfold som bidrar til å gjøre byen mer økonomisk robust. PDR-næringer bidrar til å gi mangfold og bevare nabolagets eksisterende karakter - spesielt med tanke på sørlige Visperud og Solheimsveien, som allerede har en variert og mangfoldig profil.

Selv om PDR næringer er svært viktige for byen, er de sterkt utsatt i byutviklingsområder og områder med et presset eiendomsmarked. Dette fordi PDR næringer ikke er i stand til å konkurrere på leiepris i forhold til andre, kommersielt sterkere formål som søker på samme plass. PDR og tilstedeværelsen av denne typen næring er allikevel viktig for urban diversitet og dynamikk. Det bør tilrettelegges for en fortsatt tilstedeverelse av denne type næringer på Visperud.

Utsnitt fra situasjonsplanen.

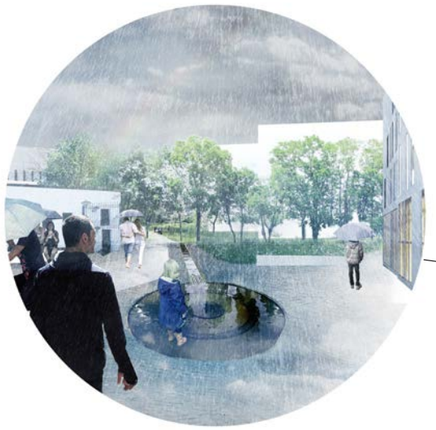
Dagens situasjon: Storhandel + PDR



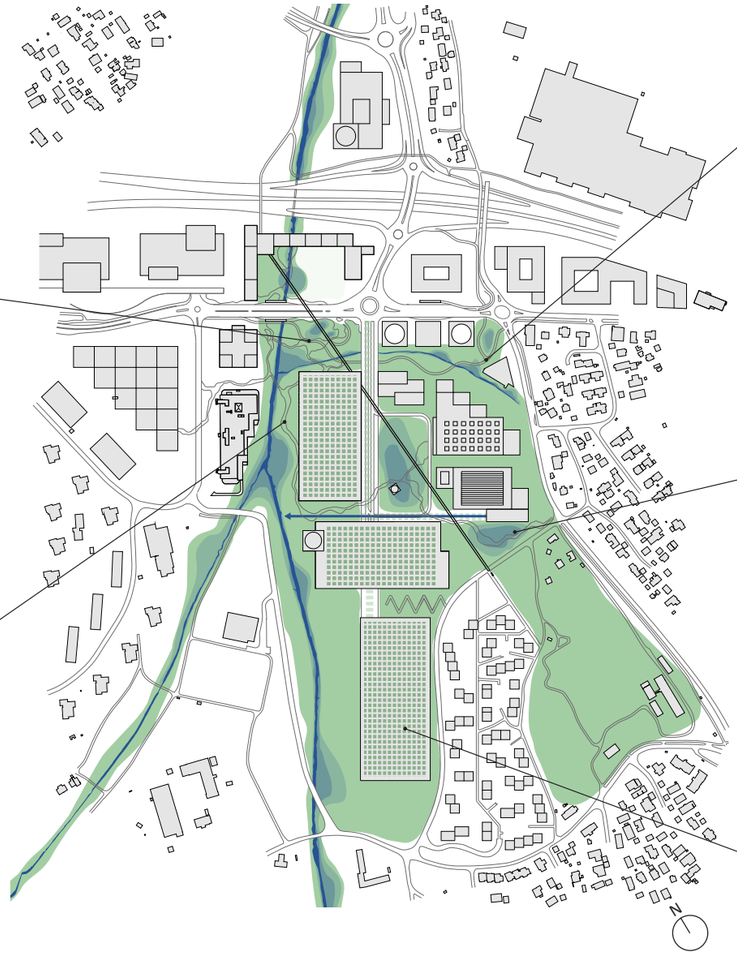
Fremtidig situasjon: Kontor + PDR

Blågrønn strategi

"Visperud Grid" har en klar oppdeling mellom park og bydel. Grønne gangforbindelser forbinder elven, den fremtidige parken og det nye sentrale distribusjonstorget.



Regnvann skaper rekreativ verdi i Værparken og i de grønne gang og sykkelforbindelsene



Grønne gangforbindelser

Regnvandsbedd øker biodiversiteten

Rekreativ innfrastruktur

Grønne tak med rekreative funksjoner

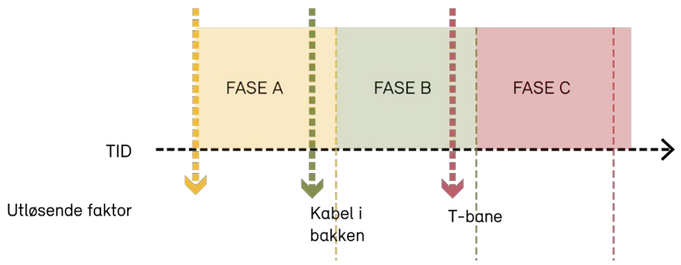
ARKITEKTER

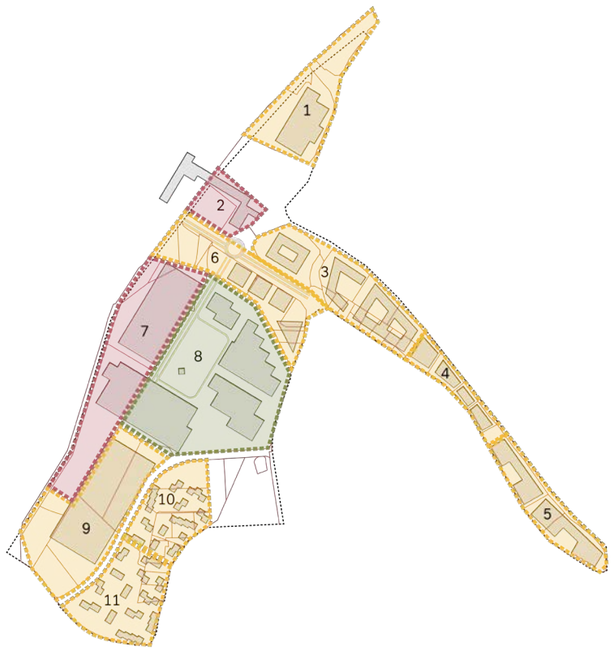
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

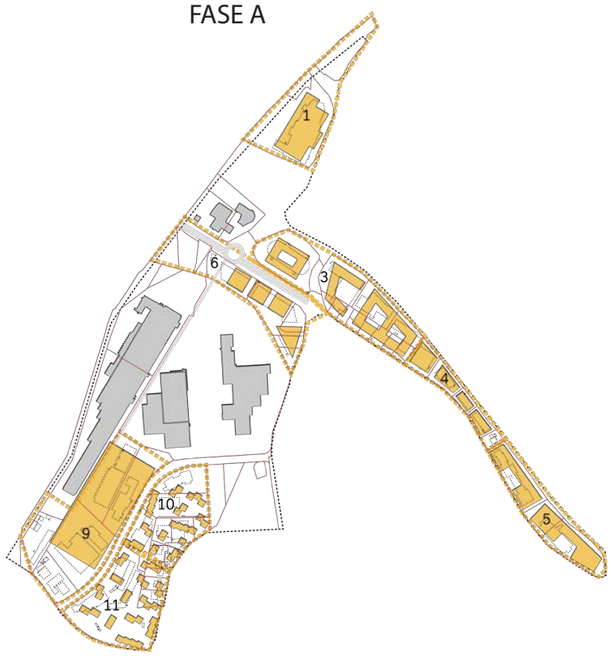
Lørenskog kommune

Mulig feltinndeling og utbygging i faser
Plangrep 1 bygrid





FASE A



FASE B

FASE C

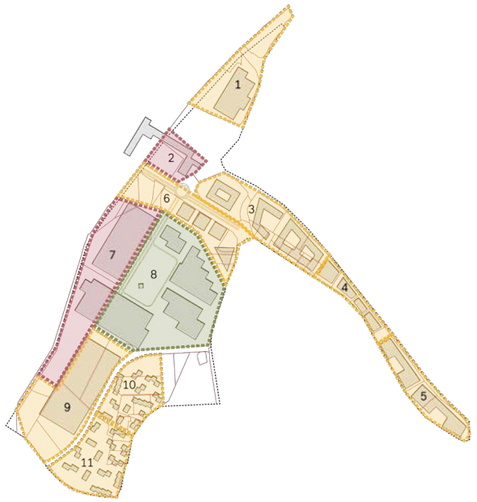
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Arealer



Prosjekt	Dato:
Visjon Visperud - Grid	16.12.2020

VISJON VISPERUD - GRID

	Næring		Bolig		SUM	
	BRA	BTA	BRA	BTA	BRA	BTA
Felt 1	43 081	47 868				
Felt 2	15 001	16 668				
Felt 3	62 986	69 985				
Felt 4	6 793	7 548				
Felt 5	22 481	24 979				
Felt 6	31 493	34 992				
Felt 7	101 250	112 500				
Felt 8	133 487	148 319				
Felt 9	63 343	70 382				
Felt 10			17 250	19 166		
Felt 10 alt.2	8 318	9 242				
Felt 11			20 386	22 651		
Felt 11 alt.2	10 494	11 660				

Totalt areal Grid	479 915	533 241	37 636	41 817	517 551	575 058

Totalt areal Grid alt. 2	498 727	554 143	-	-	498 727	554 143

*For logistikkbygg beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter

*Bruksareal er beregnet 90% av BTA

TU: 145-150%

TU = prosent tomteutnyttelse
BRA = Bruksareal
BTA = Bruttoareal

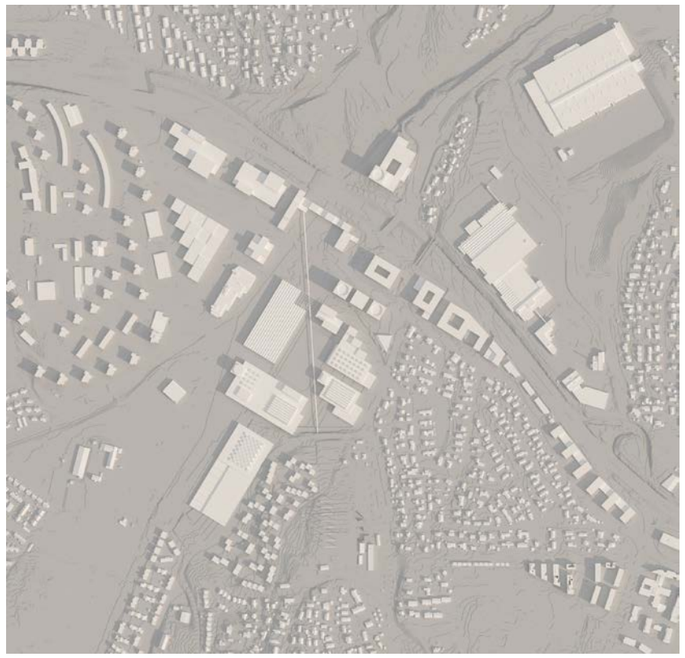
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

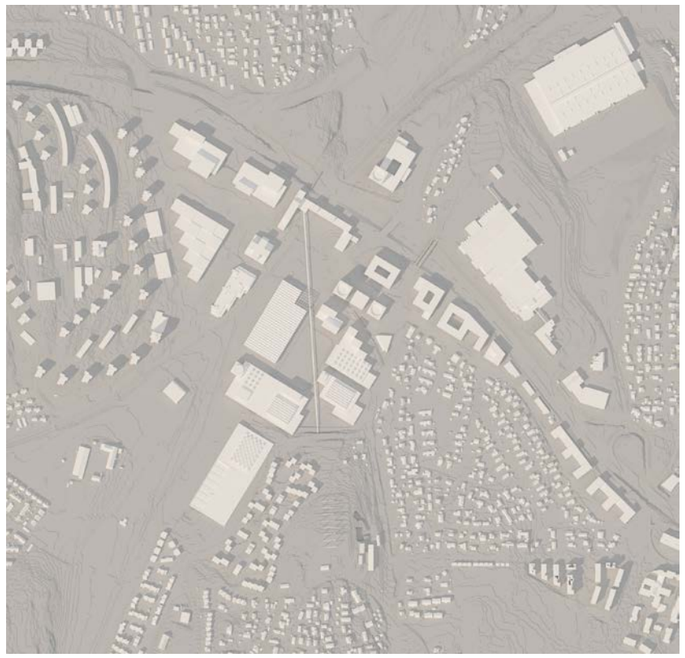
Lørenskog kommune

Sol / skygge



1. Mai - 09:00

1. Mai - 12:00



1. Mai - 15:00

1. Mai - 18:00

Visperud Natur
Plangrep 2

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon
Plangrep 2A

I plangrepet 2A natur er det tatt utgangspunkt i de naturgitte premissene i området og især utfordringene med overvann. Plangrepet reetablerer natur og gjenskaper blågrønne koblinger på tvers av Visperud slik at Ellingsrudelvas grønnkorridor kobles bedre til omgivelsene også utover Visperud. Generøse grønne tverrforbindelser deler inn området slik at man får et mer naturlig avgrenset område for funksjoner knyttet til samleterminal og produksjonsområde opp mot Solheimsveien og at boliger og idrett henvender seg mot sør og eksisterende og kommende boligområder på sørsiden av Gamleveien.

Opp mot Røykåstoppen i den søndre delen av Visperud kan det etableres boligområder med gode lysforhold og nærhet til Østmarka samtidig som de er godt koblet til kollektivtransporten via Ellingsrud Elvepark. Området nede mot Ellingsrudelva tilrettelegges for boligområder i en klart avgrenset kvartalsstruktur med indre gårdsrom. Denne skaper en kultivert kontrast med den omkringliggende naturparken.

Dette plangrepet har et mindre fotavtrykk, men høyere bebyggelse enn alternativene av "bygrid" plangrepet. På denne måten frigjøres større, grønne kantsoner som som pakker inn distribusjons,-og produksjonsområdet i en grønn skog som kan få lov å vokse seg vill og bli natur igen.

I dette plangrepet er selve logistikk- og distribusjons loopen avskåret både visuelt og støymessig fra de mer støysensitive omgivelsene.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

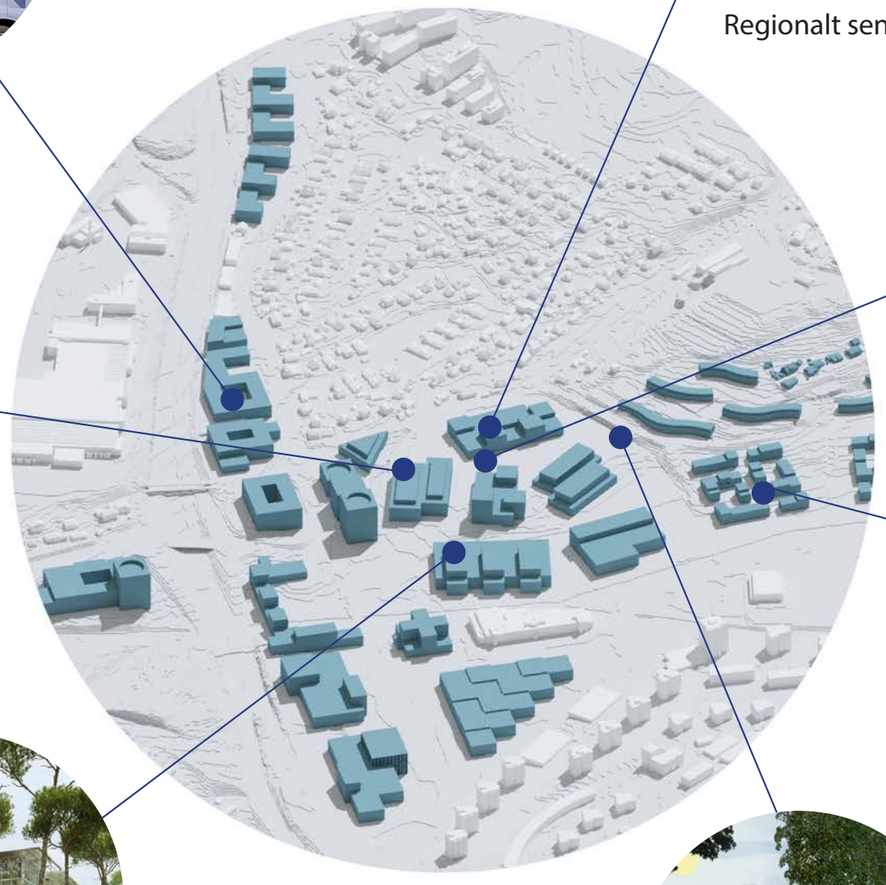
Lørenskog kommune

Visperud Natur

PDR

Regionalt senter

Lokal matproduksjon



Logistikk i høyden

Rekreasjon møter logistikkbygg

Boliger nær naturen

Grønne og blå kvaliteter

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Situasjon
Plangrep 2B

Plangerep 2B Natur er et alternativ til plangrep 2A som også tilrettelegger for et område dedikert for sisteleddsdistribusjon, men i litt mindre skala. Her vises også en mulighet til å gjenbruke noen av de eldste hallene som eies av Bertel O. Steen til å anlegge et sted med regional tiltrekningskraft. Hensikten er å bruke eksisterende strukturer som identitetsmarkører som kan styrke Visperuds historie og identitet. Kanskje kunne Bertel O. Steen vært interessert i å lage et bilmuseum i tilknytning til sitt showroom her?
I dette plangrepet er trafikken til distribusjons- og produksjons området også organisert i en adskilt innkjøringsakse mens adkomsten til publikumsbygget har adkomst fra Røykåsveien.

På området i sør kan det tilrettelegges for et boligområde i en klart avgrenset kvartalsstruktur. Denne skaper en kultivert kontrast med den omkringliggende naturparken. Langs vest skråningen til Røykåstoppen kan det anlegges boliger i terrassert form som skaper gode forutsetninger for en høy utnyttelse samtidig som den sikrer gode uteplasser og tar vare på gode solforhold.
Den sydligste delen av Visperud kan med fordel brukes til idrettsformål. Sammen med eksisterende idrettsprogrammer på andre siden elven og kommunegrensen kunne man få til en felles grenseoverskridende idrettspark som tjener både Lørenskog og Ellingsrud.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

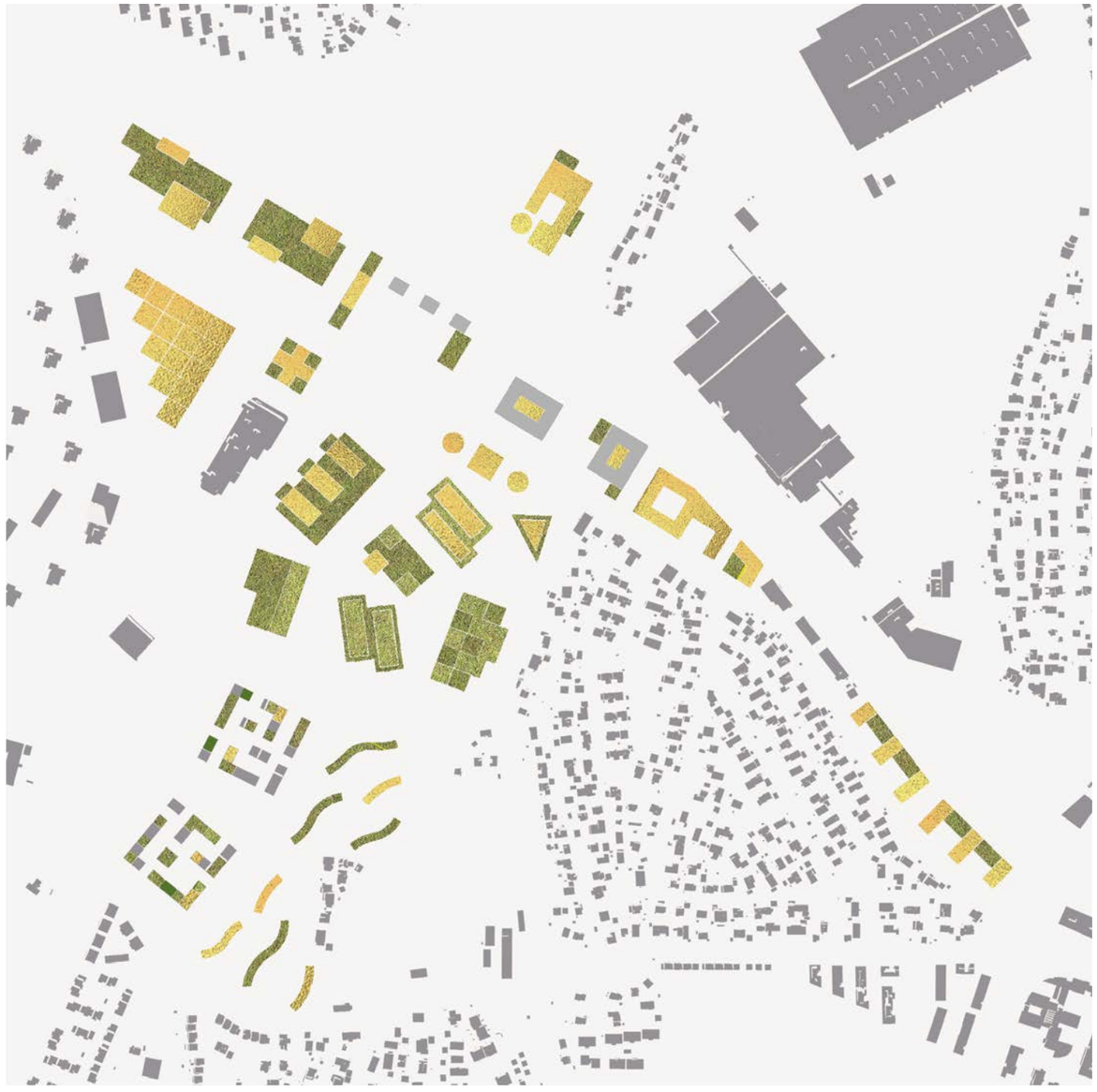
Lørenskog kommune

Bruk av eksisterende strukturer

Kan Bertel O. Steens gamle bilhall romme et nytt regionalt bilmuseum i fremtiden?

Overflater

Takflater



- Grønne flater
- Solceller
- Idrett

Naturrom

- Torg
- Naturrom

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

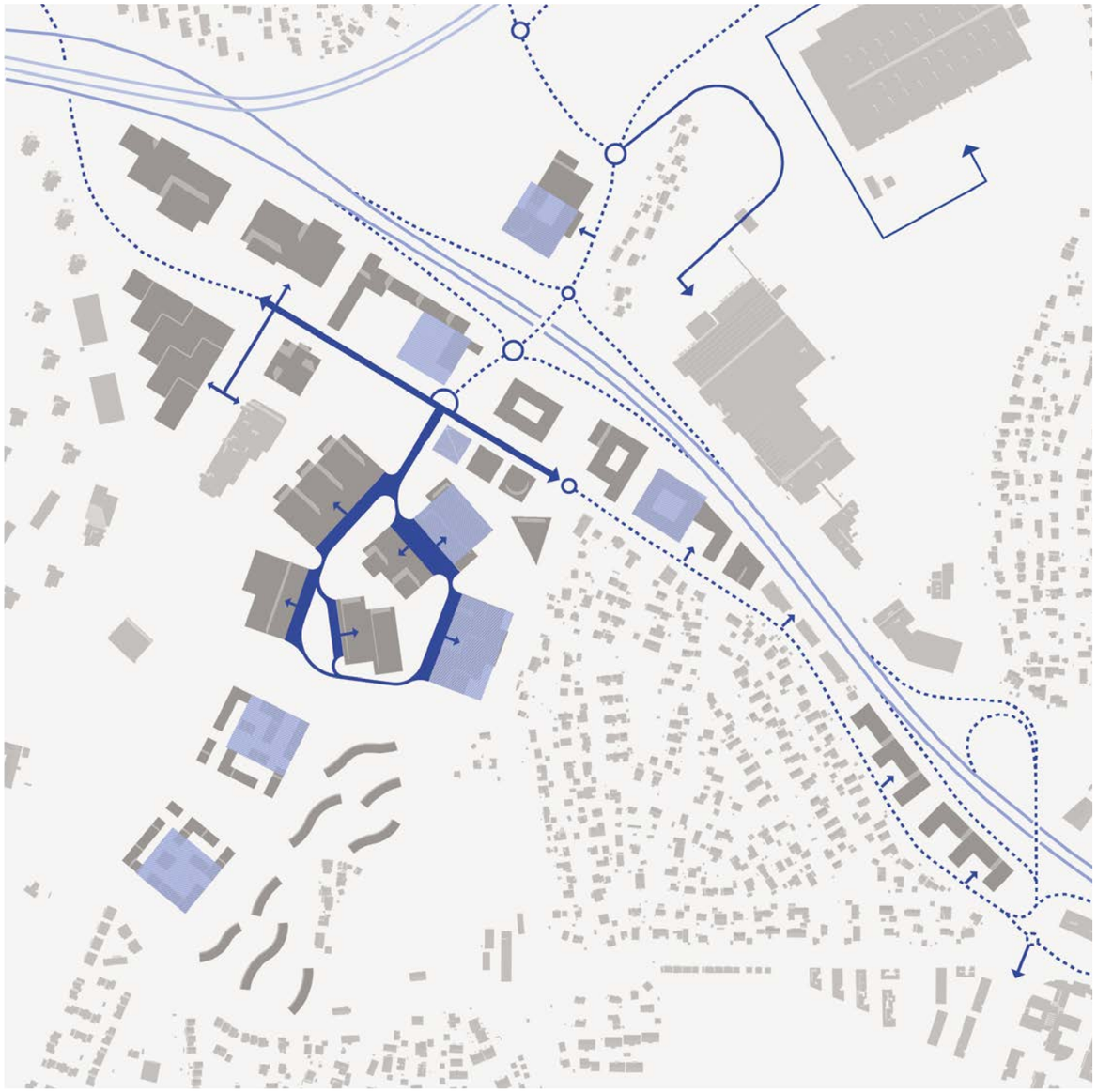
BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Mobilitet

Kollektiv, gange og sykkel

Bil og logistikk



Distribusjonsvei

P-hus /underjordisk parkering

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

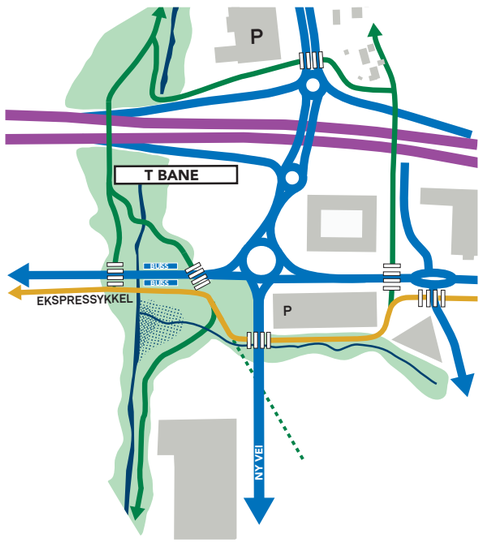
Lørenskog kommune

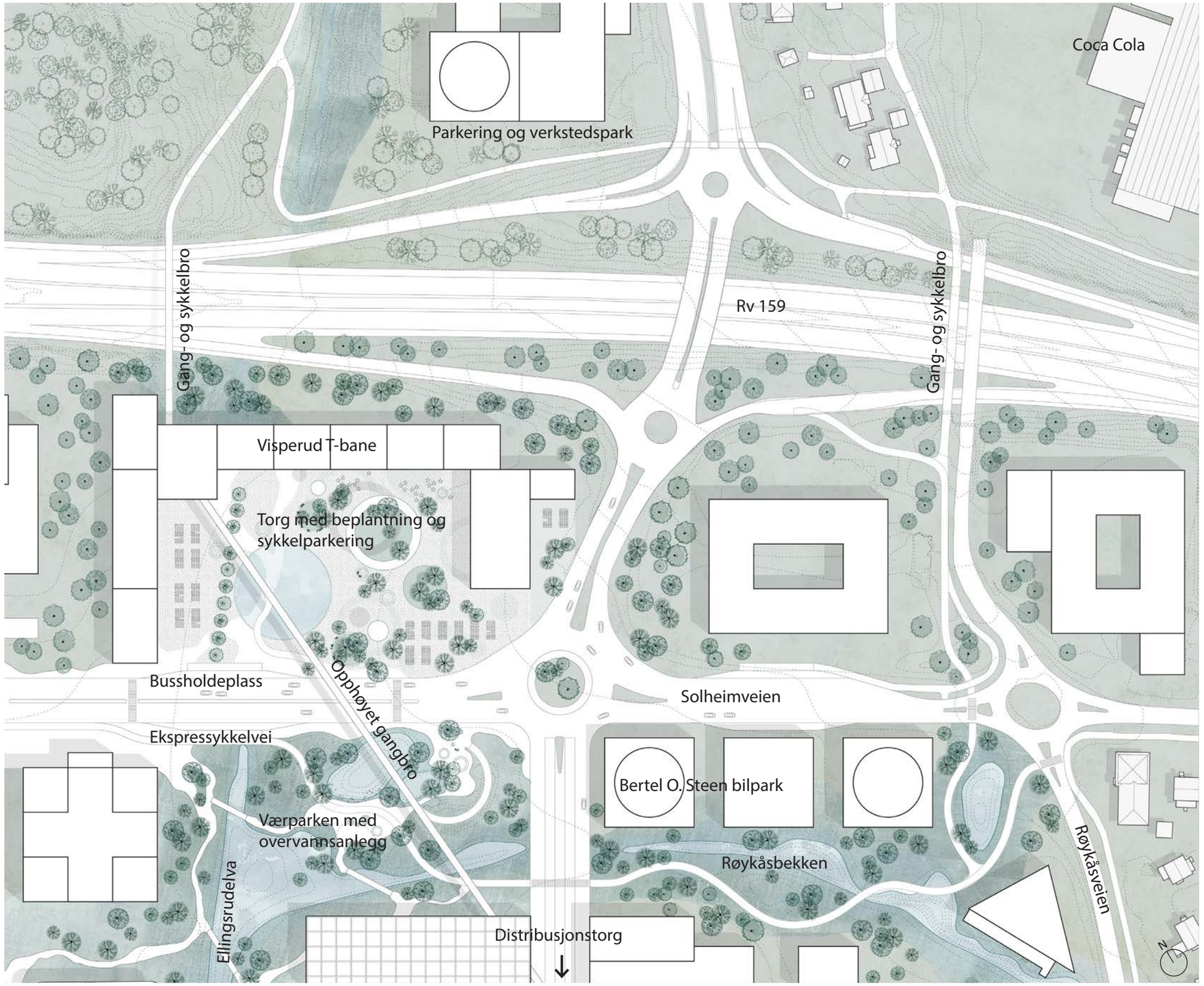
Infrastruktur
Intermodalt omstillingspunkt

I det intermodale omstillingspunktet møtes reisende fra buss og t-bane samt syklisten og bilisten. Her er det lagt til rette for at kryssende trafikk og bytte av transportmidler skal kunne skje trygt og i omgivelser som gir gode hverdagsopplevelser.

Det offentlige plassen er todelt med en urban plass med harde overflater mot t-banestasjonen i nord og en frodig grønn park i sør med et overvannspeil som endres i omfang og karakter i takt med værsvingningene.

Det går en høyspentledning diagonalt over området i dag som potensielt vil kunne legges i kabel i fremtiden. En elevert diagonal gangbro kobler Røykåstoppen og bakomliggende boligområder tvers over området til Visperud stasjon, og markerer en historisk linje i landskapet





ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Elvelangs

Rekreativ infrastruktur langs Elingsrudelva, som forbinder grøntområdene ved Lørenskog stasjon til Østmarka.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

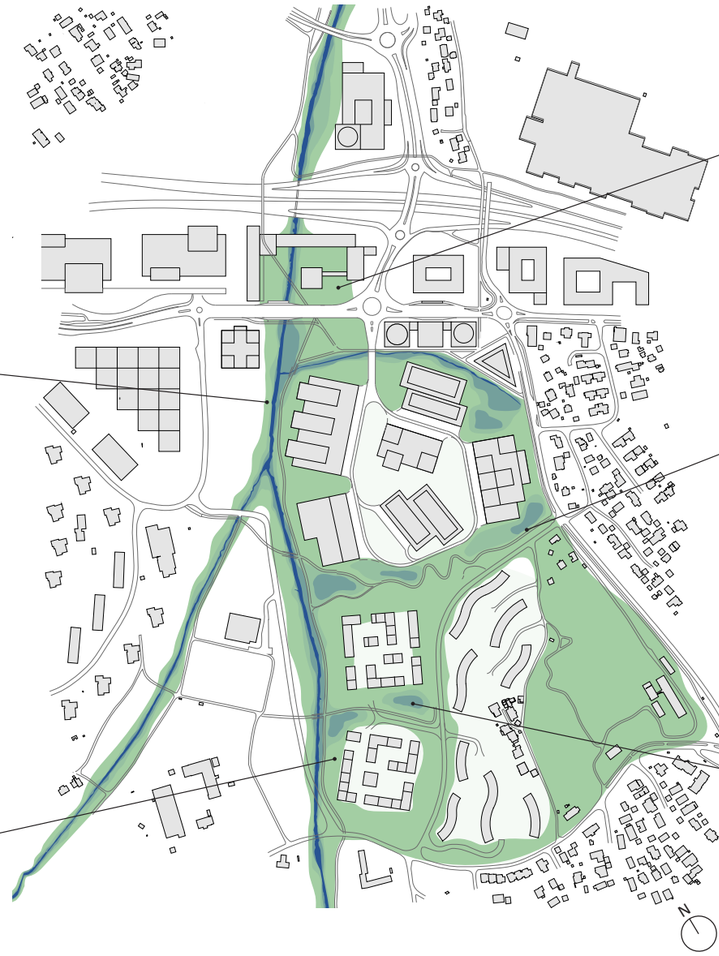
BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Blågrønn strategi

I "Visperud Natur" er det parken som omkranser de nye bygningsstrukturene. Natur, fritid og regnvanshåndtering samles langs Ellingsrudelva og forbindes på tvers av sjenerøse stiforbindelser for gående og syklende.

Rekreativ innfrastruktur



Aktiverende landskapsrom

Parkstrukturen samler aktiviteter

Grønne soner rundt boliger

Regnvann skaper rekreativ verdi

ARKITEKTER

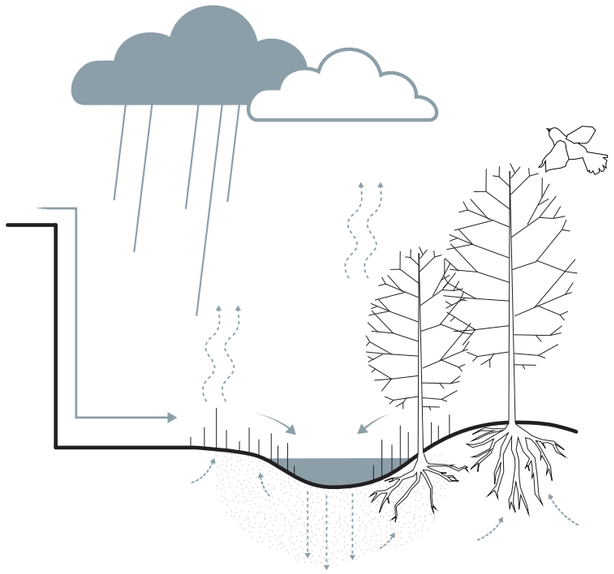
TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

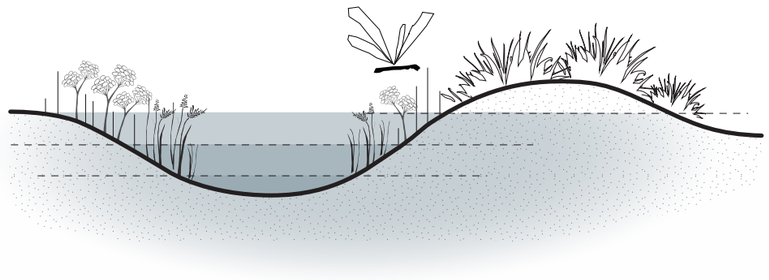
Lørenskog kommune

Blågrønt konsept

Grønn regnvannshåndtering



Grønn regnvannshåndtering øker biodiversiteten og skaper herlighetsverdier. De åpne regnbeddene skaper frodighet i park og gatestrøk.

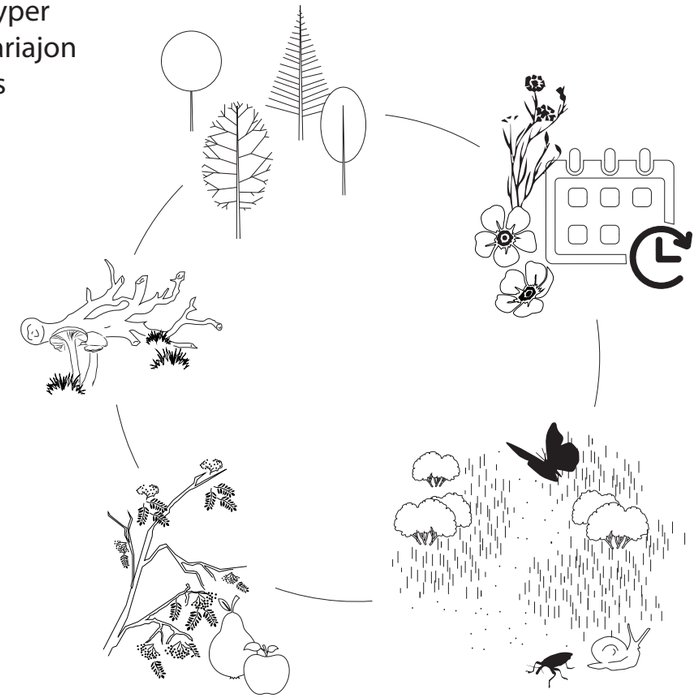


Regnvannsbedd skaper større variasjon i levesteder og dermed større artsrikdom til fordel for mennesker og dyr.

Artsvariasjon og ekstensiv drift øker biodiversitet

<u>Artsvariasjon</u>
Stor artsvariasjon og plantning av lokale arter sikrer levesteder for dyr og innsekter. En bred palett av tretyper og beplantning skaper årstidsvariajon og herlighedsverdi for områdets beboere

<u>Sesongvariasjon</u>
En varieret beplantning med blomstring/frukt gjennom hele året sikrer næring for dyr og innsekter, samt årstidsvariasjon og herlighetsverdi for mennesker. Fellesskap kan oppstå rundt innhøsting av frukt mm.



<u>Bevare dødt treverk</u>
Avskårne grener og dødt treverk bevares i området for å øke biodiversiteten som levested for sopp og innsekter.

<u>Spiselig landskabp</u>
Bærbusker og frukttrær sikrer næring til dyr og innsekter, og skaper rekreativ verdi for områdets beboere.

<u>Ekstensiv drift</u>
Ekstensiv drift sikrer levesteder og næring til dyr og innsekter. Områder med høyt gress skaper spennende og varierete parkstrøk til lek, læring og opphold.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

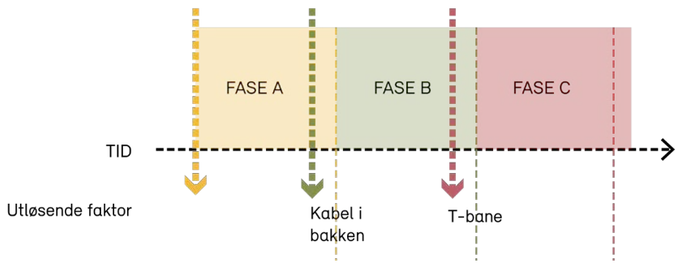
Reetablering av blågrønne kvaliteter

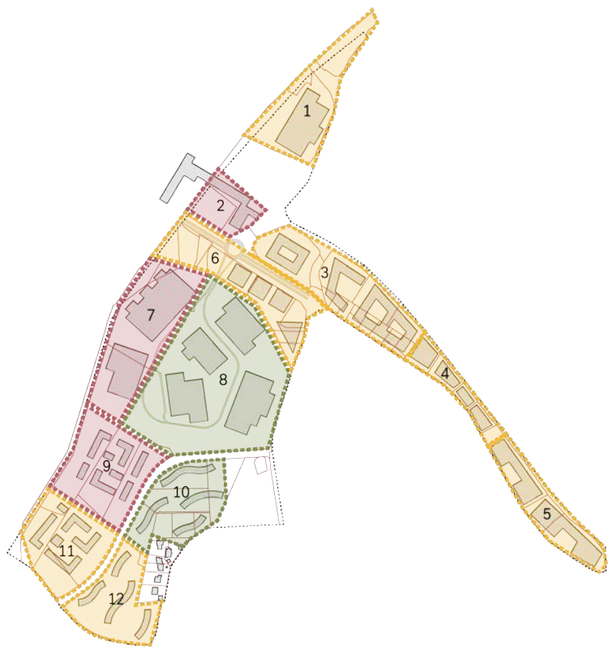
5 år

10 år

30 år

Mulig feltinndeling og utbygging i faser
Plangrep 2 natur

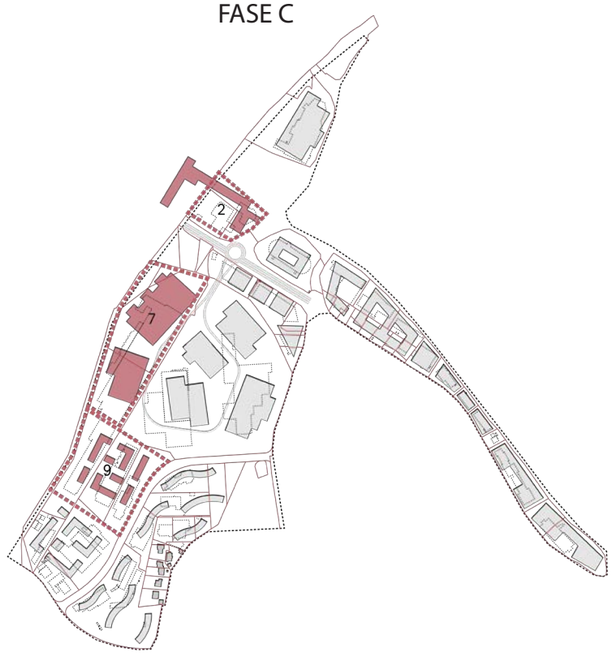




FASE A

FASE B

FASE C



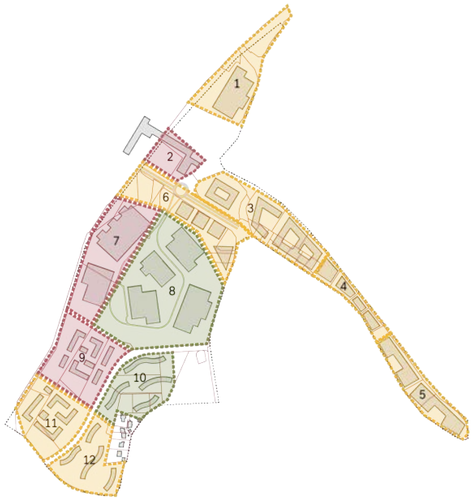
ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Arealer



Prosjekt	Dato:
Visjon Visperud - Natur	16.12.2020

		Næring		Bolig		SUM	
		BRA	BTA	BRA	BTA	BRA	BTA
VISJON VISPERUD - NATUR	Felt 1	43 081	47 868				
	Felt 2	15 001	16 668				
	Felt 3	62 986	69 985				
	Felt 4	6 793	7 548				
	Felt 5	22 481	24 979				
	Felt 6	37 264	41 405				
	Felt 7	117 326	130 363				
	Felt 7 alt.2	98293	109 155				
	Felt 8	158 178	175 753				
	Felt 8 alt.2	120 614	134 015				
	Felt 9			19 768	21 965		
	Felt 10			16 395	18 217		
	Felt 11			19 453	21 614		
	Felt 11 alt.2	19 656	21 840				
	Felt 12			13 002	14 447		

Totalt areal Natur	463 110	514 569	68 618	76 243	531 728	590 812

Totalt areal Natur alt. 2	426 169	473 463	49 166	54 629	475 335	528 092

*For logistikkbygg beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter

*Bruksareal er beregnet 90% av BTA

TU: 140-155%

TU = prosent tomteutnyttelse
BRA = Bruksareal
BTA = Bruttoareal

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Sol / Skygge

1. Mai - 09:00

1. Mai - 12:00

1. Mai - 15:00

1. Mai - 18:00

VEIEN VIDERE

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Hva er virkemidlene?

Realisme og gjennomførbarhet innenfor en håndterbar tidshorisont

- Utarbeide en fleksibel og robust områderegulering som kan håndtere endring i arealetterspørsel (formål) over tid. Planen må tilrettelegge for høy nok verdiskapning for grunneiere og for økte samfunnsverdier for kommunen slik at ønskede og nødvendige tiltak kan finansieres (privat/offentlig). Primært innenfor rammene av et foreslåtte overordnet utviklingskonsept.

- Områdereguleringen og utviklingskonseptet må ivareta målene og suksesskriterier til sentrale premissgivere. Kommunen, de største grunneierne, Ruter og sentrale leietakere, for å sikre at disse blir pådrivere.

- Styrke områdets fortrinn og herlighetsverdier sett opp mot foreslått bruk.

- Dimensjonere og konseptualisere boligutvikling som et mulig virkemiddel for å styrke sosial bærekraft, økonomi og arbeidsintensiv næringsutvikling i planen.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

- Realisering av en helhetlig visjon krever en god områdemodell for fordeling av planskapte verdier i og med at planområdet har flere grunneiere. I dette ligger også avsetning til nødvendig felles infrastruktur og samfunnsverdier. Virkemidler kan være: Urbant jordskifte, rekkefølgebestemmelser, frivillige utviklingsavtaler, felles utviklingsselskap, oppkjøp.

- Kommunen må tilrettelegge for reell handling mot ønsket transformasjon. Dette for å bidra til å drive frem ny t-bane, men også unngå at planene utdateres og at planens interessenter utmattes. Tilrettelegge for utbygging av felt i faser med tidligst mulig oppstart av de delfelt som er naturlig å starte med.

- Etablere realistiske og balanserte utbyggingsavtaler som gir forutsigbare og håndterbare tiltak og kostnad og som dermed sikrer realisme i oppstart av delfelt i tråd med ønsket faseplan.

- Teknisk infrastruktur som skal finansieres av utbyggere må planlegges og prosjekteres ut fra hva de planskapte verdier kan bære av kostnader (kr. per m2 x formålsfaktor). Refusjonsordning for mva bør vurderes.

ARKITEKTER

TRANSBORDER STUDIO

BYKON
EIENDOMSINNOVASJON

Lørenskog kommune

Oppsummering av plangrepene

introvert ekstrovert

1B - Bygrid

- Kun næringsformål / i tråd med gjeldende kommuneplan
- Ikke introduksjon av nye boliger
- Høy andel bebygd areal
- Nye tverrgående gangforbindelser

2A - Natur

- Næringsformål avgrenset til nordre del av områder
- Høyboligandel
- Bygging i høyden for å frigjøre areal for reetablering av natur
- Generøse, grønne, tverrgående koblinger

1A - Bygrid

- Hovedvekt på næringsformål
- Moderat boligandel
- Idrettsprogram som buffer mellom bolig og næring
- Nye tverrgående gangforbindelser

2B - Natur

- Høyest grad av funksjonsblanding: Næring, kultur, bolig, idrett. Næringsformål avgrenset til nordre del av områder
- Høy/moderat boligandel
- Bygging i høyden for å frigjøre areal for reetablering av natur
- Sjenerøse, grønne, tverrgående koblinger
- Gjenbruk av eksisterende struktur som identitetskapende element

Anbefalte retningslinjer

Visperud har med sitt strategiske utgangspunkt en enestående mulighet til å ta en ledende rolle som regional arena for fremtidens distribusjons- og mobilitetsløsninger.

En videre utvikling på Visperud bør ta utgangspunkt i dette potensialet, men samtidig rette søkelys mot hvordan en videre satsning på fremtidens løsninger for bærekraftig distribusjon og mobilitet kan bidra til lokale kvaliteter, synergier og verdiskaping.

Visjonsarbeidet på Vispereud, har med dette som utgangspunkt, vist ulike plangrep, med ulik struktur og sammensetning av formål. Videre undersøkelser og en fortsatt medvirkningsprosess vil vise retning for endelig plangrep. (Se også anbefalingskart)

Formål
Det bør tilrettelegges for fortsatt tilstedeværelse av logistikk-, distribusjons- kontor- og produksjonsformål, men det må settes krav til at nye tiltak bidrar til økt områdekvalitet i tråd med en overordnet plan.

Boligformål bør vurderes på Visperud fordi:

-Sørlige Visperud har særdeles gode kvaliteter for etablering av boliger, herunder nærhet til Østmarka, kobling til Ellingsrudelva og øvrige lokale naturkvaliteter samt nærhet til fremtidig T-banestasjon.

-Det er viktig å etterstrebe formålsblandning i et nærings- og utviklingsområde av denne størrelsen for å unngå monofunksjonelle og tidvis innaktive byrom.

-Introduksjon av boliger vil utløse et økt verdipotensiale som vil kunne gi et bedre økonomisk handlingsrom til å utvikle rekreativ og sosial infrastruktur på området.

Det bør undersøkes om det kan innpasses et program med regional tiltrekningskraft som kan plasseres på området for å dra nytte av og underbygge en fremtidig T-banestasjon.

Blågrønne kvaliteter
Blågrønne strukturer skal videreutvikles og forbedre områdets evne til å ivareta nedbør, overvann og naturmangfold og tilrettelegge rekreative uteareal med renere luft og redusert støy.

Elvebredden skal gjøres allment tilgjengelig og styrkes som turdrag og gang- og sykkelforbindelse gjennom området, fra Østmarka i sør til Lørenskog stasjon i nord.

Det må tilrettelegges for tverrgående, grønne forbindelser gjennom området.

Bekkeløpet til Røykåsbekken skal åpnes helt frem til Ellingsrudelva og det skal tilrettelegges for mulig trasé for ekspressykkelbane langs denne.

Det bør vurderes å etablere en tverrgående, grønn forbindelse fra Lørenskog sentrum i øst, via Rolvsrud stadion, Røykås/ Visperud, til Ellingsrud i vest. Forbindelsen kan knytte sammen eksisterende og nye idrettstilbud i området og være et trafikktrygt supplement til Solheimveien.

Infrastruktur
Det må etableres en ny, trafikksikker og bedret adkomst fra Solheimveien til det sentrale næringsfeltet på Visperud.

Det skal legges vekt på en trygg og estetisk utforming av knutepunkt tilknyttet T-bane og buss i Solheimveien. Blågrønne elementer skal være tilstede i de offentlige byrommene.

Omlokaliseringer
Det bør vurderes om eksisterende produksjonsrelatert virksomhet på Skårersletta på sikt kan flyttes til Visperud for å styrke konsentrasjon av sentrumsformål i Lørenskog sentrum og samtidig underbygge Visperuds næringsprofil.

Det bør etterstrebes gjenbruksløsninger av bygg eller strukturer.

Utviklingsmodell
Kommunen må utarbeide en områderegulering med planprogram og konsekvensutredning i forkant av ny utvikling i området. Formålsblandingen tilsier at det også bør utarbeides en designmanual for å sikre høy kvalitet i bygg, byrom og landskap. Detaljreguleringer utarbeides feltvis i etterkant.

Områdereguleringen må være fleksibel for å håndtere endring i arealetterspørsel og formål over tid. Planen må tilrettelegge for høy nok verdiskapning for grunneiere og for økte samfunnsverdier for kommunen slik at ønskede og nødvendige tiltak kan finansieres (privat/offentlig).

Det må etableres en områdemodell for fordeling av planskapte verdier i og med at planområdet har flere grunneiere. I dette ligger også avsetning til nødvendig felles infrastruktur og samfunnsverdier. Virkemidler kan være: Urbant jordskifte, rekkefølgebestemmelser, frivillige utviklingsavtaler, felles utviklingsselskap, oppkjøp og en felles gjennomføringsavtale.

Etablere realistiske og balanserte utbyggingsavtaler som gir forutsigbare og håndterbare tiltak og kostnader. Dette sikrer realisme i oppstart av delfelt i tråd med ønsket faseplan.

Videre prosess
Det bør etableres en tverrfaglig ressursgruppe med forståelse for helhetsgrep og med erfaring fra relevante referanseprosjekter. Ressursgruppen bør foruten kommunen, grunneiere og sentrale interessenter bestå av planspesialister, arkitekter, jurister med dokumentert erfaring og resultat fra tilsvarende prosesser. En god referanse er sammensetningen av ressursgruppa som utarbeidet publikasjonen Felles Løft av Norsk Eiendom, samt Ensjømodellen der Oslo Kommune EBY hadde en ledende rolle.

Hensikten er å utarbeide en start- og gjennomføringsplan for hvordan visjonen kan drives frem i samarbeid mellom kommune, grunneiere og interessenter. Det er viktig at de ulike partene i en planprosess bør være representert i prosjektet slik at man kommer frem til de beste, helhetlige forslagene.

ARKITEKTER
TRANSBORDER STUDIO
BYKON EIENDOMSINNOVASJON
Lørenskog kommune

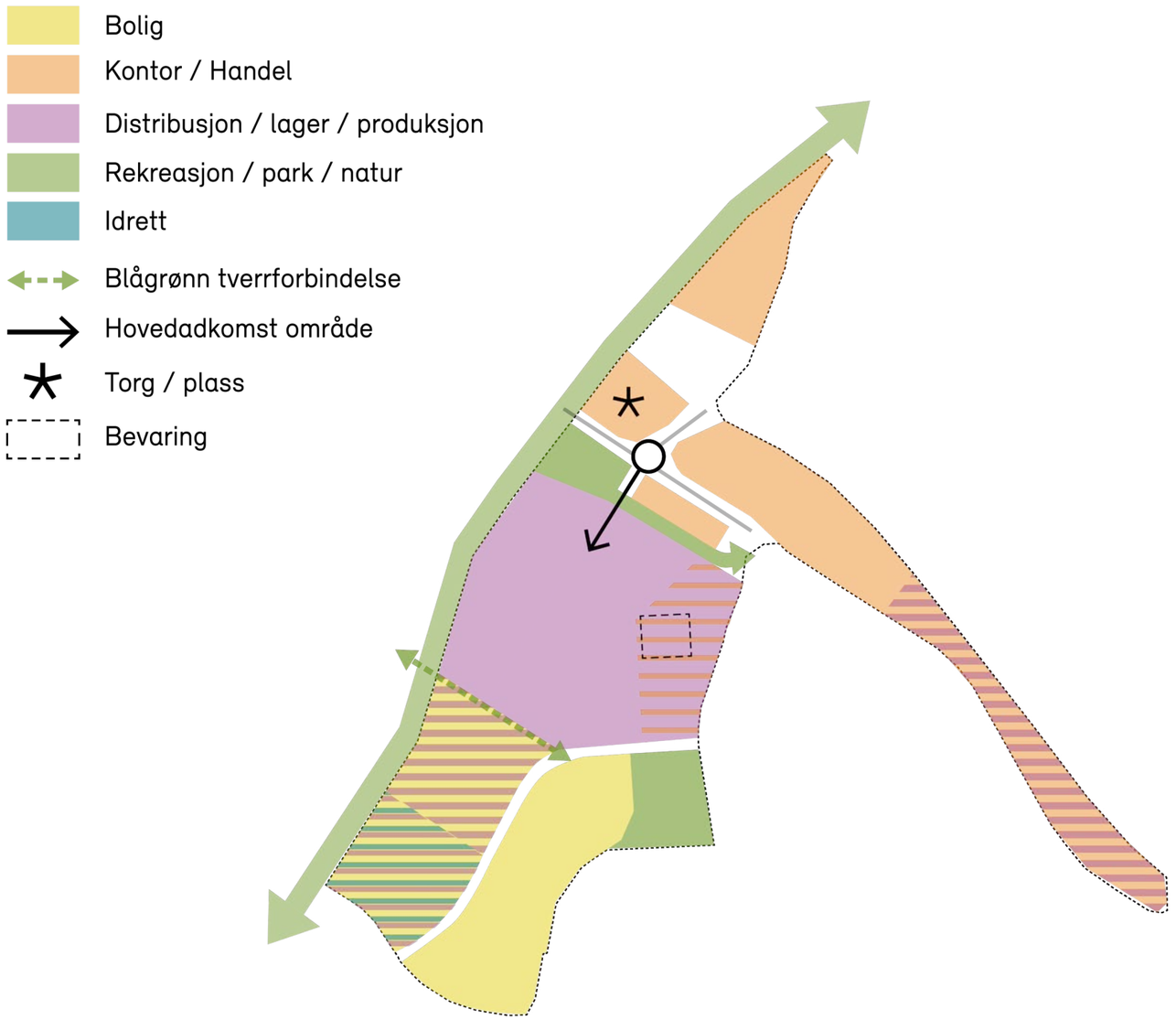
Anbefalingskart

Prosjektgruppen anbefaler å ta utgangspunkt i følgende anbefalingskart i det videre arbeidet, herunder politiske avklaringer, samt videre avklaringer i prosjektets ressursgruppe i forkant av oppstart planarbeid.

Anbefalingskartet kan være utgangspunktet for planprogrammet til områdereguleringen, men med ulike, illustrerte planalternativer til utredning.

Anbefalingskartet søker å identifisere og fastsette konkrete kvaliteter som bør videreføres, men også gi en fleksibilitet til å velge mellom andre delaspekter som ble illustrert i de ulike plangrepene.
Eksempelvis bør enkelte deler av analyseområdet gis en fleksibilitet ift. arealbruk. Utredningene i den videre planprosessen vil avklare hvorvidt disse delområdene skal få beholde denne fleksibiliteten eller få spesifisert arealbruksformål.

Det er ingen identifiserte kulturminner i analyseområdet, men som del av de kommende utredningene foreslåes det at markert bygningsmasse vurderes som kulturminneobjekt og ift. mulig gjenbruksverdi.



Kolonial

VISJON VISPERUD
Lørenskog kommune

September-Desember 2020

Oppdragsgiver:
Lørenskog kommune

Prosjektgruppe:
Transborder Studio
MDH Arkitekter
Bykon Eiendomsinnovasjon

Underleverandører:
Masu Planning
Asplan Viak
Comte Bureau