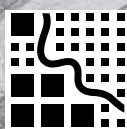




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG TIL
FASTSATT PLANPROGRAM
22.08.2014,
REVIDERT 29.09.2014

Planprogram for Vollebekk



Plan- og
bygningsetaten

Groruddalssatsingen

INNHold

Forord	5
1. Bakgrunn	
1.1 Bakgrunn for planarbeidet på Vollebekk	9
1.2 Om forslaget til planprogram	10
1.3 Premisser for planarbeidet	11
1.3.1 Vedtatte planer	11
1.3.2 Gjeldende reguleringsplan	15
1.3.3 Pågående overordnet planarbeid	16
1.3.4 Pågående prosjekter og utredninger med relevans for planarbeidet	17
1.3.5 Pågående planarbeid innenfor planområdet	19
2. Beskrivelse av planområdet	
2.1 Stedsnavn	27
2.2 Avgrensning	27
2.3 Landskap	29
2.4 Historie	29
2.5 Arealbruk	31
2.6 Bebyggelse	31
2.7 Blågrønn struktur	33
2.8 Trafikk- og miljøforhold	35
2.9 Eiendomsforhold	36
3. Prinsipper for videre utvikling	
3.1 Mål for utviklingen av Vollebekk	41
3.2 Tilrettelegging for en trinnvis utvikling	42
3.3 Hovedgrep for overordnet struktur	45
3.4 Generelle anbefalinger	47
3.5 Anbefalt struktur for det offentlige rom	49
3.6 Anbefalt arealbruk	53
3.7 Anbefalt uteoppholdsareal	54
3.8 Anbefalt tomteutnyttelse og etasjetall	57

4. Organisering og gjennomføring	
4.1 Forutsigbarhet	61
4.2 Organisering av kommunens arbeid	61
4.2.1 Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere i området	62
4.2.2 Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak	62
- Forutsigbarhetsvedtaket	62
5. Utredningsbehov	
5.1 Om konsekvensutredning	65
5.2 Nødvendige utredninger	65
5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse	67
5.4 Veiledende prinsipplan for det offentlige rom	67
6. Videre planprosess	
6.1 Fremdrift	71
6.2 Opplegg for medvirkning	71
7. Høringsinnspill	
7.1 Bemerkninger ved høring	75
7.1.1 Liste over bemerkninger ved høring	75
7.1.2 Sammendrag av bemerkningene og PBEs kommentarer	75
7.1.3 Generelle kommentarer	85
8. Endringer etter høring	
8.1 Endringer i planprogrammet etter høring	89
8.1.1 Tabelloversikt	89
8.1.2 Endringer i hovedanbefalingene	90

FORORD

Vollebekk er del av Groruddalssatsningens områdeløft for området Linderud - Økernbråten - Vollebekk i Bydel Bjerke. Områdeløftprosjektet pågår i perioden 2011 til 2016. Vollebekk har potensial for ny byutvikling, og en framtidig byutvikling med god kvalitet vil være en svært viktig forutsetning for varig områdeløft. I Vollebekkveien 1, som Oslo kommune kjøpte i 2011, planlegger Undervisningsbygg Oslo KF en ny skole (1-10) og barnehage. Eiendommen ligger sentralt i Vollebekområdet, og Oslo kommune vil gjennom denne utbyggingen bidra til at viktige funksjoner kommer på plass tidlig, både som del av områdeløftet og som grunnlag for framtidig byutvikling. For flere private eiendommer innenfor området er det startet planprosesser for omregulering fra industri til byutvikling, med hovedvekt på boligformål.

Foreliggende forslag til fastsatt planprogram anbefales lagt til grunn for videre plan- og utredningsarbeid i området. Fastsatt planprogram vil bli fulgt opp gjennom flere detalj-reguleringsplaner. I forslag til fastsatt planprogram datert 28.06.2013 inngikk et kapittel 4; "Alternativer for utvikling". Kapittelet er tatt ut av dette planprogrammet og lagt inn i eget vedlegg kalt "Skisse til tenkt utvikling". Her vises en mulig utvikling av Vollebekk innenfor rammene som er gitt i anbefalingene for planområdet. Alternativet omtales som "hovedalternativet", og er en videreutvikling av de to alternativene som lå ute til høring.

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for planprogrammet for Vollebekk som oversendes til politisk behandling høsten 2014.

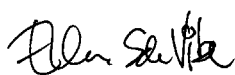
Framtidig byutvikling i Vollebekområdet forutsetter oppgradering av eksisterende infrastruktur, samt etablering av ny infrastruktur og offentlige rom. Tiltakene skal gjennomføres i henhold til en veiledende prinsipplan for det offentlige rom for Vollebekk/ VPOR, som Plan- og bygningsetaten ferdigstiller og fremmer for politisk behandling høsten 2014.

Grunneiere og utbyggere må påregne å bidra til finansiering av tiltakene i forbindelse med utvikling av egne prosjekter. Styring av de offentlige tiltakene skjer ved at det knyttes rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanene, som følges opp med utbyggingsavtaler mellom Oslo kommune og grunneierne/utbyggerne.

På vegne av Eiendoms- og byfornyelsesetaten fremmes derfor et forutsigbarhetsvedtak, jf. plan- og bygningslovens § 17-3, for politisk behandling sammen med dette planprogrammet.

Prosjektleder for arbeidet har vært Karen Rognstad. Målfrid Nyrnes, Arne Bergsgaard, Jørn Roar Moe og Lena Dänzer-Vanotti har deltatt i arbeidet. Det har vært avholdt flere møter med grunneiere og kommunale etater, i tillegg til egne møter med Bydel Bjerke.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
22.08.2014

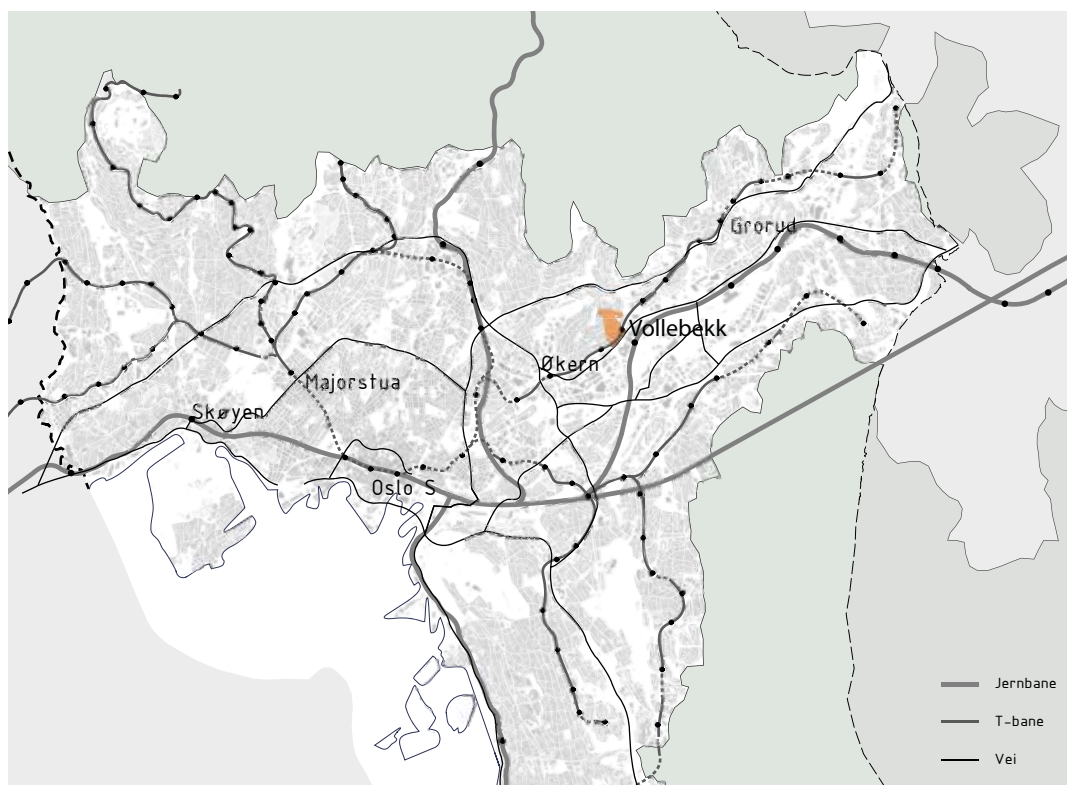


Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør

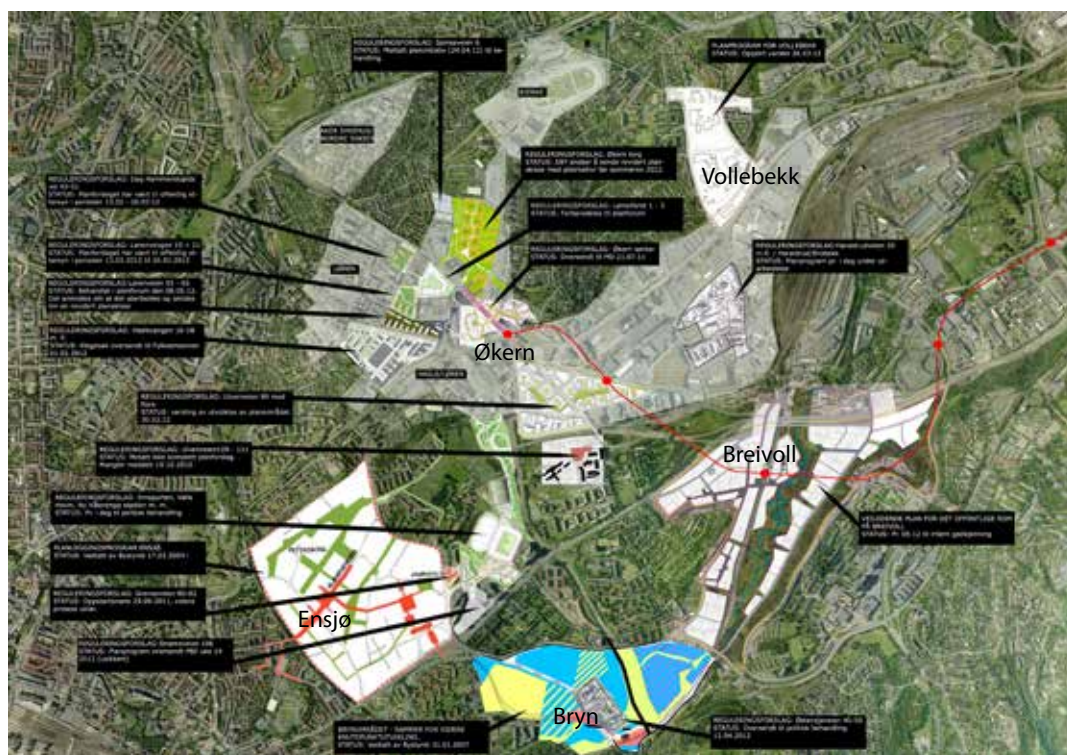


Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør

1. BAKGRUNN



Vollebekk ligger ca 1,5 km nordøst for Økern, mellom Risløkka og Linderud. Ill.: PBE



Collage av pågående planarbeid innenfor Hovinområdet. Vollebekk ligger nordøst i området. Ill.: PBE

1.1 Bakgrunn for planarbeidet på Vollebekk

Vollebekk er del av områdeløft for området Linderud - Økernbråten - Vollebekk i Bydel Bjerke. Områdeløft er en hovedstrategi innenfor Groruddalssatsingens Programområde 3; Bolig-, by- og stedsutvikling. En viktig delstrategi innenfor områdeløftprosjektet er målrettet planarbeid for å legge til rette for kvalitetsmessig god byutvikling.

I forkant av områdeløftet ble det gjennomført to studier:

- Bolig- og befolkningsutvikling i delbydel Linderud (NIBR 2010)
- Området Linderud - Brobekk - Vollebekk. Forstudie til områdeløft og områdeplanlegging (Civitas, Landskapsfabrikken, IN'BY 2010)

Vollebekområdet har stort potensial for byutvikling. Byutviklingen bør ses i sammenheng med bytransformasjon og fortetting i Løren - Økern - Hovinområdet. Området ligger stasjonsnært ved Vollebekk T- banestasjon og Alna stasjon, og har gode forbindelser til viktige grøntområder, blant annet Bydel Bjerkes nye bydelspark Bjerkedalen, - som blir opprustet som prioritert prosjekt innenfor Groruddalssatsingen. Området ligger inntil Brobekkveien - Refstadveien som planlegges for miljøprioritert gjennomkjøring.

Forstudien fra 2010, og møter og samtaler med grunneiere og utviklere innenfor området, viser også at det er stor interesse for byutvikling på Vollebekk. Det er allerede igangsatt arbeid med flere detaljreguleringsplaner innenfor området, og på eiendommen Vollebekkveien 1 er det vedtatt å bygge en ny skole (1-10) og barnehage.



Avgrensning for områdeløft Linderud - Økernbråten - Vollebekk. Ill.: Bydel Bjerke

1.2 Om forslaget til planprogram

Ny byutvikling på Vollebekk krever nytt reguleringsplangrunnlag. I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram for alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I henhold til forskrift for konsekvensutredninger § 14 kan planprogram også benyttes for å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for arbeid med senere reguleringsplaner for et område, samt for flere pågående reguleringsprosesser innenfor et større område. Etter pbl § 4-2 annet ledd skal det også gjennomføres en konsekvensutredning. I henhold til forskrift for konsekvensutredninger § 2, punkt f, jf. Vedlegg 1 punkt 1, skal planer og tiltak med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m² alltid konsekvensutredes. Ny byutvikling på Vollebekk vil gi en økning i bruksareal for de nevnte formålene som overstiger 15 000 m², og skal derfor konsekvensutredes.

Arbeidet med planprogram for Vollebekk er igangsatt for å

- avklare og konkretisere overordnede rammebetingelser for ny byutvikling, slik at innsendte forslag til detaljreguleringsplaner kan behandles fortløpende
- drøfte og anbefale byplanmessige hovedstrukturer for å konkretisere de områdeføringene som påfølgende reguleringsplaner må forholde seg til og følge opp

Et planprogram skal definere overordnede rammebetingelser for et område, beskrive ulike utbyggingsalternativ, spesifisere føringene for videre planlegging og redegjøre for utredningsbehov og opplegg for medvirkning (jf. forskrift for konsekvensutredninger). Planprogrammet for Vollebekk forutsettes fulgt opp gjennom flere detaljreguleringsplaner. Majoriteten av disse vil være private forslag. Plan- og bygningsetaten/PBE har utarbeidet konsekvensutredning for planområdet som er beskrevet i planprogrammet for Vollebekk. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for Planprogram for Vollebekk/KU, er utarbeidet i henhold til "Forslag til fastsatt Planprogram for Vollebekk" datert 28.06.2013. KU lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.08. til 16.09.2013, samtidig med at den første detaljreguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn. KU oversendes til politisk behandling høsten 2014.

Forslag til planprogram for Vollebekk inneholder

- anbefalinger for fremtidig struktur for det offentlige rom (gater, grønnstruktur, torg og møteplasser)
- anbefalinger for fremtidig arealbruk
- anbefalinger for fremtidig uteoppholdsareal
- anbefalinger for fremtidig tomteutnyttelse

Dette forslaget til planprogram angir hoveddrammene for utvikling og utforming av Vollebekk. I et eget vedlegg kalt "Skisse til tenkt utvikling" vises et utbyggingsalternativ som angir en mulig utvikling av Vollebekkområdet innenfor rammene som er gitt i anbefalingene for planområdet. Alternativet omtales som "hovedalternativet", og er en videreutvikling av 2 alternativ som lå ute til høring.

Forslaget til planprogram inneholder i tillegg et eget kapittel om gjennomføring. Det må vedtas et eget forutsigbarhetsvedtak for Vollebekk, jf. plan- og bygningslovens § 17-3. Dette forutsigbarhetsvedtaket er en konkretisering av det generelle forutsigbarhetsvedtaket som er tatt inn i Kommuneplan 2008 for Oslo, og lå ute til høring samtidig med planprogrammet. På vegne av Eiendoms- og byfornyelsesetaten/EBY fremmes forutsigbarhetsvedtaket for politisk behandling sammen med dette planprogrammet.

1.3 Premisser for planarbeidet

I oversikten over overordnede vedtatte planer, gjeldende reguleringsplaner, pågående planarbeid og utredninger gjengis de viktigste føringene for planarbeidet på Vollebekk.

1.3.1 Vedtatte planer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vedtatt 20.08.1993
Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnsstruktur, biologisk mangfold og estetisk kvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 01.09.1989
Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Kommuneplan 2008 og 2009 arealdel/KP2008, vedtatt hhv. 11.06.2008 og 16.12.2009
Kommuneplanen er kommunens overordnede strategiske styringsdokument for den videre utviklingen i byen. Planen definerer fem mål som er konkretisert i flere strategier. Arealstrategien mot 2025 er en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging. Som en oppfølging av dette er Vollebekk på arealstrategikartet vist som et stasjonsnært område med hovedvekt på bolig. Det aktuelle planområdet ligger i overgangen mellom boligområdene på Brobekk og næringsarealene langs Østre Aker vei. Næringsområdene er på strategikartet beskrevet som "Transformasjonsområder i Groruddalen: Miljømessig og estetisk oppgradering av næringsområder".

Siden kommuneplan 2008 er en strategisk plan, og Oslo kommune i henhold til ny plan- og bygningslov må ha en arealdel med juridisk bindende arealbruk, har bystyret vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo. Den omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser, samt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 16.12.2009. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende, juridisk bindende arealformål. Det vil si at for det aktuelle planområdet vises gjeldende regulering.

Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen/HUG, vedtatt 21.06.2006

Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen - Strategier for et bedre miljø mot 2030 ble vedtatt før KP2008, og de fleste arealstrategiene er videreført i kommuneplanen. Visjonene i HUG er at Groruddalen i 2030 skal være et fyrtårn for bærekraftig arealbruk og miljøvennlig transportutvikling i Oslo og i Osloregionen. Visjonen er detaljert i følgende hovedmål:

- Groruddalen skal inngå som en integrert del av byregionen på en måte som sikrer en bærekraftig areal- og transportutvikling.
- Groruddalen skal gis en synlig miljøopprustning til en standard i henhold til gjeldende nasjonale normer og retningslinjer. Miljøstandarden skal være tilsvarende, eller bedre enn, gjennomsnittet i Oslo by for øvrig.
- Bo- og arbeidsforholdene i Groruddalen skal bedres og attraktiviteten for beboerne og andre brukere av dalen skal forbedres gjennom en bærekraftig kulturell, sosial, økonomisk og økologisk byutvikling.

Kommunedelplan for torg og møteplasser/KDPT+m, 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes på for et bredt spekter av brukergrupper. Møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Det aktuelle planområdet er vist som område for etablering av torg og møteplass ved byutvikling, det vil si at det ved byutvikling skal etableres torg og møteplasser som del av en allment tilgjengelig byromsstruktur. I henhold til bestemmelsenes § 7 skal det etableres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA, og at samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.

Kommunedelplan for varehandel, vedtatt 27.11.2002

Kommunedelplanen er en tematisk kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer for å sikre en hensiktsmessig lokalisering av varehandel. Ved etablering av kjøpesenter, der det samlede areal for handel overstiger 4000 m², stilles det krav til utredninger som blant annet dokumenterer at omfanget står i forhold til et udekket eller økende behov i det lokale markedet. Det vil si at forretninger og handel må stå i forhold til kundegrunnlag og handelsomland. Også for plasskrevende varegrupper må det dokumenteres at omfanget av tilbudet står i forhold til kundegrunnlag og handelsomland.

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen - Grøntplan for Oslo, vedtatt 15.12.1993

Grøntplanen for Oslo er en prinsipplan for den overordnede grønnstrukturen innenfor byggesonen. Planen viser regulert turveidrag (D6) langs høyspentlinjen og sikrer planmessig en forlengelse fra Brobekkveien frem til parken i Bjerkedalen.

Kommunedelplan for Økern, vedtatt 26.05.2004

Kommunedelplanen omfatter arealene mellom Østre Aker vei og T-banen. Disse vises som næringsområde (kontor, lager, industri), med en utnyttelse (TU) på 150 %. Den grønne skråningen opp fra T-banen er vist som friområde. Resten av det aktuelle planområdet omfattes ikke av kommunedelplanen. Kommunedelplanens visjon for Økernområdet er en byreparasjon, det vil si å gjenskape og videreutvikle noe av den orden som tidligere eksisterte, blant annet gjenetablering av Ulvenveien. Videre er det vektlagt konsentrert næringsutvikling, utvikling av kollektivknutepunktet og transformasjon og boligutvikling.

Byøkologisk program, vedtatt 23.03.2011

Programmets visjon og hovedmål er at Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder. Det angis åtte innsatsområder som skal prioriteres for å realisere visjon og mål, blant annet skal Oslo fremme en miljøeffektiv byutvikling i samsvar med byøkologiske prinsipper. Næringsutvikling og boligbygging skal skje ved fortetting innenfor byggesonen og i tilknytning til knutepunkter på kollektivtransportnettet. Fortetting bør ikke gå på bekostning av grønnstruktur. Miljøkrav skal integreres i reguleringsplaner for å sikre miljøkvalitet i arealutviklingen. Det skal stimuleres til å lage klimaregnskap ved planlegging av større byutviklingsområder.

Boligutvikling i stasjonsnære områder

Plan- og bygningsetaten utarbeidet i 2006 rapporten "Boligutvikling i stasjonsnære områder i Oslo". Planområdet på Vollebekk er et av de områdene som ble vurdert som egnet for boligutvikling. Bystyret vedtok i møte 20.06.2007 å ta rapporten til orientering.

Groruddalssatsingen - områdeløft

Groruddalssatsingen er Oslo kommunes og statens 10-årige program for miljøopprustning, levkårsbedring og omdømmebygging i Groruddalen. Ett av satsingsområdene er områdeløft, - en satsing innenfor et avgrenset område med særskilte utfordringer. Linderud - Økernbråten - Vollebekk er ett av Bydel Bjerkes satsingsområder. I en forstudie, der hensikten var å kartlegge muligheter og utfordringer knyttet til de fysiske omgivelsene i området, nevnes blant annet følgende med direkte relevans for planprogramarbeidet:

- Det bør vurderes å anlegge offentlige møteplasser
- Brobekk senter og hotell Linne bør sees i sammenheng med byutvikling ved Vollebekk
- Området nord for Vollebekk T- banestasjon bør utvikles etter en helhetlig strategisk byutviklingsplan
- Veiprosjekter i området bør koordineres med byutviklingen på Vollebekk og områdeløftet på Linderud
- Grønnstrukturen bør suppleres slik at den blir sammenhengende
- Samleveiene bør rustes opp med sterkere prioritering av myke trafikanter

Skolebehovsplan 2012 -2022

Forslag til skolebehovsplan for 2012-2022 ble behandlet i Bystyret i desember 2011.

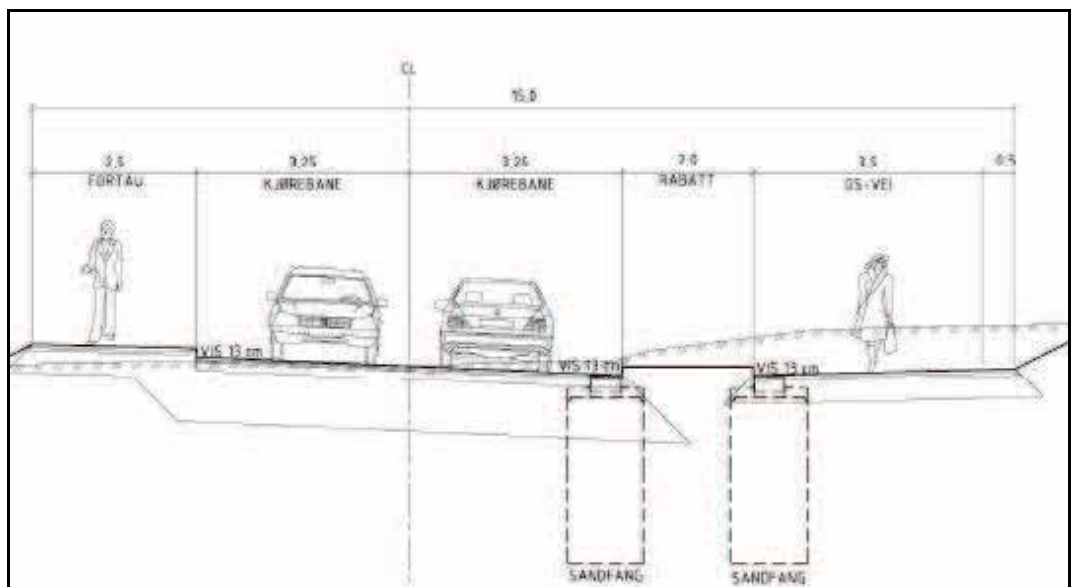
Utdanningsetaten foreslår i planen å øke skolekapasiteten i området, blant annet ved å bygge en ny skole på Vollebekk (med spesialavdeling) som vil gi en økning på to paralleller på barnetrinnet og fire paralleller på ungdomstrinnet. Skolen skal stå ferdig i 2017.

Detaljregulering for del av Refstadveien og Brobekkveien, vedtatt 15.06.2011

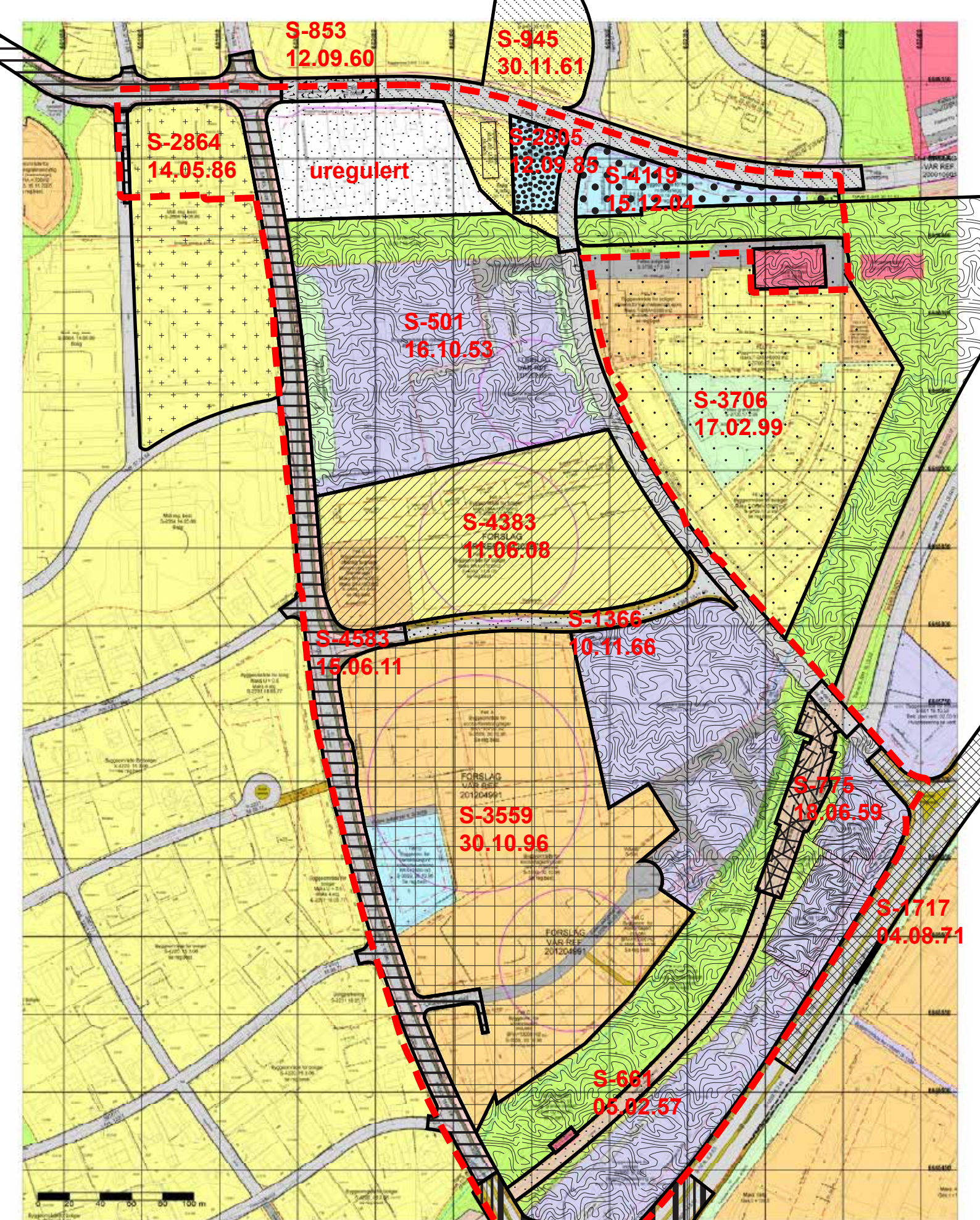
Hensikten med reguleringsplanen var å legge til rette for opprustning av strekningen for miljøprioritert gjennomkjøring/MPG. Ny utforming av veiene skal bidra til dempet fart og et triveligere og tryggere lokalmiljø langs veien.

Planforslaget omfatter avkjørselsaneringer og etablering av nye adkomster. Brobekkveien er regulert med et tverrsnitt som har gang- og sykkelvei samlet på østsiden av veien, fysisk adskilt fra kjørebane med en grønnrabatt. Langs veien på vestsiden er det kun fortau.

Følgende normalprofil er vedtatt for Brobekkveien:



En transformasjon av industri- og næringsområdene langs Brobekkveien åpner for en ny diskusjon om veiens fremtidige karakter. Plan- og bygningsetaten mener at Brobekkveien er et viktig offentlig rom i det nye byområdet og derfor bør utvikles til en bymessig gate.



Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.09.2012
Bruker: Normal

Målestokk: 1:3000 (A4)

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Originalformat A2

Adresse: _____

Best.nr. / PlottID: / 54798

Deres ref: _____

Gnr/Bnr: _____

Kartet er sammenslått for: _____

Kan ikke brukes til byggesøknad

Gjeldende kommunediplaner: KDP-13, KDP-11

Kartutentillett gjelder vertikallnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikallnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)

Se tegnforklaring på eget ark.

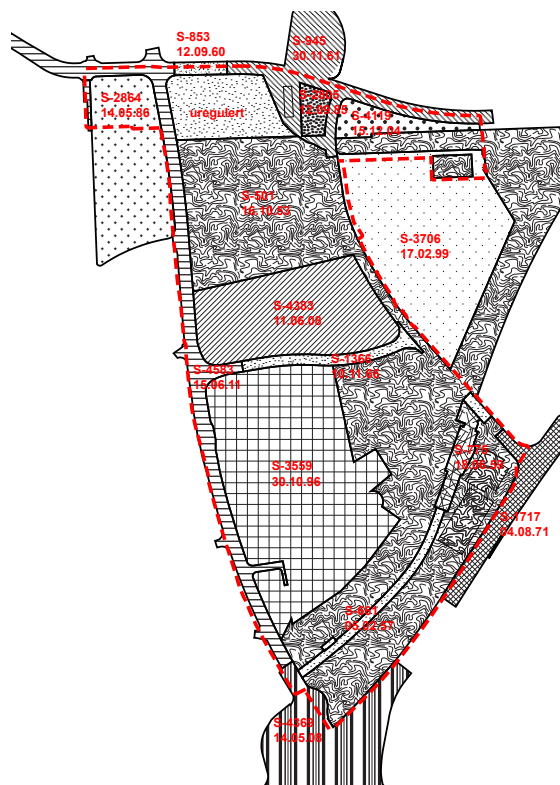
S-4369
14.05.08

Planområdet består i hovedsak av fire større reguleringsplaner:

S-3559 (vedtatt 30.10.1996) er en omregulering fra industrianlegg til byggeområde for kontor, forretning, industri, lager, bensinstasjon og bevertning. Det er regulert en felles avkjørsel fra Brobekkveien. Ned til turvei D3 er det regulert en felles gangvei.

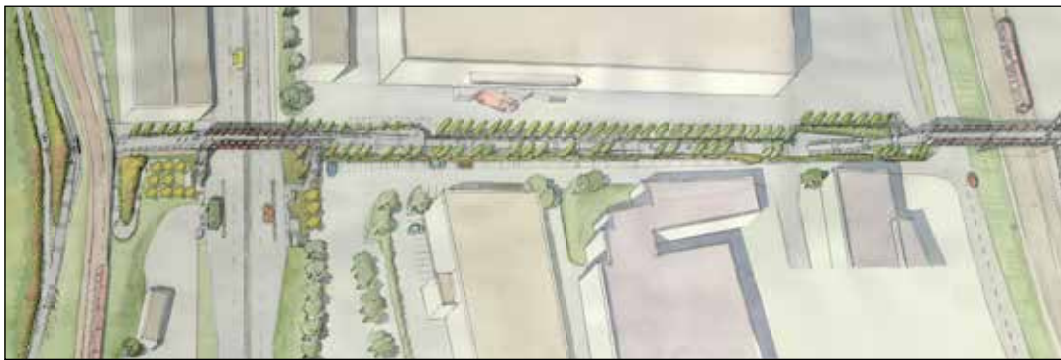
S-4383 (vedtatt 11.06.2008) regulerer Vollebekkeveien 1 til byggeområde for bolig og byggeområde for allmenntilgjengelig formål - barnehage, mot Brobekkeveien. Reguleringen åpner for en utnyttelse på tilsammen 20 500 m² BRA, som tilsvarer ca 100 %BRA. Maks gesimshøyde ligger ca 20 meter over dagens terreng.

S-4583 (vedtatt 15.06.2011) regulerer Brobekkveien til kjørevei (MPG, jf. side 13) med fortau og gang-/sykkelvei.

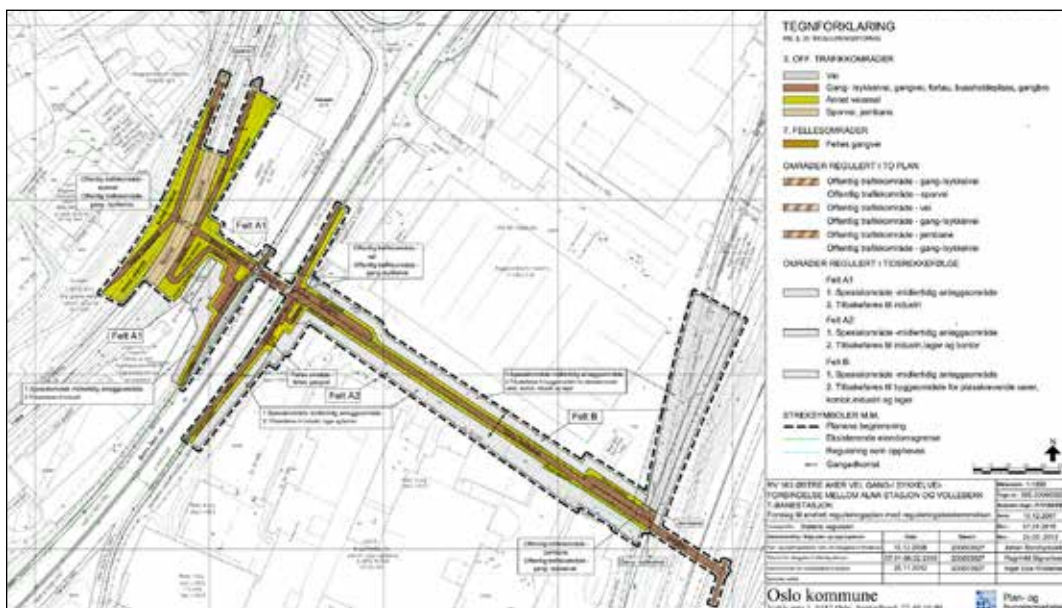


Området nord for turvei D6 er delt inn i flere mindre reguleringsplaner. Brobekkveien 31-33, Brobekk senter, er regulert til bolig (S-2864, vedtatt 14.05.1986). Statsråd Mathiesens vei 2-6 er uregulert. Statsråd Mathiesens vei 8 er regulert til bolig/hybelhus - blokk (S-945, vedtatt 30.11.1961, og S-2805, vedtatt 12.09.1985), mens 10-12 er regulert til tomt for hotell/byggeområde for hotell (S-4119, vedtatt 15.12.2004). Trafostasjonen som ligger nordøst i planområdet er regulert til allmenntilgjengelig formål, trafostasjon. Statsråd Mathiesens vei og Lunden er regulert til offentlig kjørebane, veigrunn.

I bystyrets møte 6. mars 2013 ble reguleringsplanforslag for gang- og sykkelforbindelse mellom Alna og Vollebekk stasjon vedtatt. Forslagsstiller er Statens vegvesen Region øst. Gang og sykkelforbindelsen skal øke framkommelighet og sikkerhet for fotgjengere og syklister, og gi bedre tilgjengelighet mellom næringseiendommene, boligområdene og kollektivholdeplassene. Prosjektet innebærer flytting av dagens bussholdeplass i Østre Aker vei, slik at den blir liggende under den nye gangbroen og får en direkte kobling til gangforbindelsen. Gangforbindelsen vil gå i undergang under T-banesporet. Det er bevilget midler til prosjektet, og byggeplanleggingen vil starte opp så snart reguleringsplanen er vedtatt.



Illustrasjon av gang- og sykkelforbindelsen mellom Alna og Vollebekk stasjon 29.9.2006



Forslag til plankart for gang- og sykkelforbindelsen mellom Alna og Vollebekk stasjon, 28.11.2012

1.3.3 Pågående overordnet planarbeid

Kommuneplan for Oslo mot 2030

Forslag til juridisk bindende arealdel til "Kommuneplan for Oslo mot 2030", har våren 2014 vært på offentlig ettersyn. Planen viser hvor og hvordan opp til 100 000 boliger kan bygges i byggesonen fram mot 2030. Området rundt Økern er et viktig satsingsområde. For området kalt Hovinbyen, innebærer det en utvidelse av en tett, allsidig by østover, i området Bjerke - Økern - Ulven - Bryn - Breivoll. Det satses spesielt på de regionale knutepunktene på Økern, Breivoll og Bryn. Det aktuelle planområdet på Vollebekk ligger innenfor dette viktige byutviklingsområdet, og er i tråd med forslaget til ny kommuneplanens arealdel.

"Forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (Grøntplanen)" ble oversendt rådhuset til politisk behandling i 2010. Størstedelen av dette planforslaget er tatt inn i foreliggende forslag til "Kommuneplan for Oslo mot 2030". For planområdet på Vollebekk viser kommuneplanens plankart, hovedturveien langs høyspentlinjen, turvei D6, jf. kap. 2.7.

1.3.4 Pågående planarbeid og utredninger med relevans for planarbeidet

Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9 (saksnr. 201101479)

Aspelin Ramm Eiendom AS har sendt inn planforslag for eiendommen Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9. Planområdet ligger like øst for Vollebekk, langs Østre Aker vei. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en fortetting av eiendommene i henhold til intensjonene i Kommunedelplan for Økernområdet, som innebærer en videreføring av dagens arealbruk

kontor, lager og industri. Foreslåtte tilbygg og nybygg vil gi et samlet BRA på 41 930 m², som tilsvarer en utnyttelse på 150 % TU. Bebyggelsen henvender seg mot Østre Aker vei, og er foreslått plassert 35 meter fra senterlinje vei. Planinitiativet viser en intern kjørevei som knytter seg til det interne kjøreveisystemet på naboeiendommen Øster Aker vei 90, hvor Siemens holder til i dag. Det åpner for en kjørbær forbindelse, parallelt med Øster Aker vei, mellom Veitvetveien og Lunden.

Miljøgate Statsråd Mathiesens vei og Erich Mogensennsvei (saksnr. 200910601)

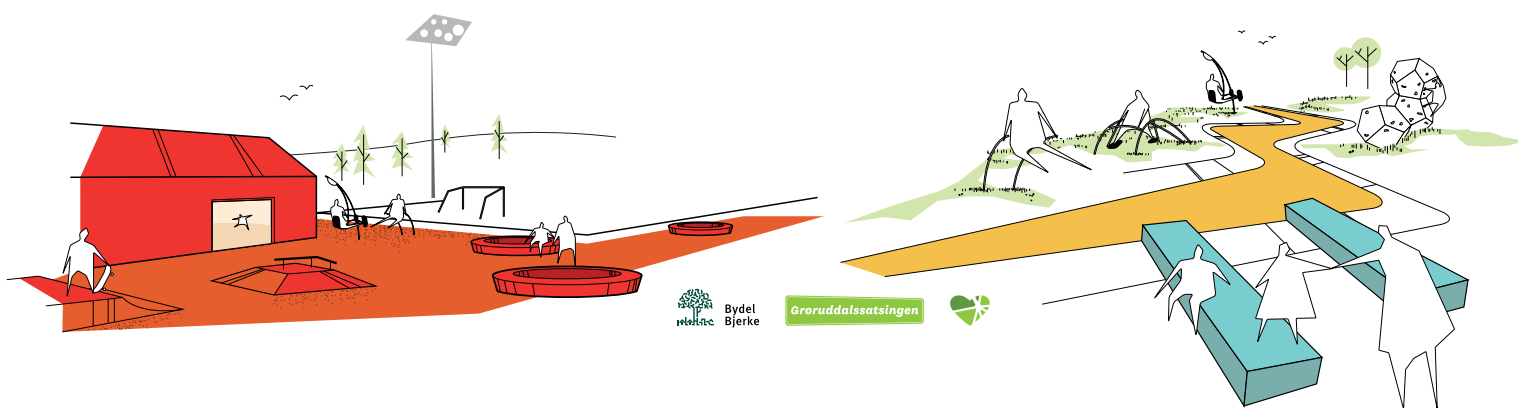
Samferdselsetaten startet i 2009 planarbeid for Statsråd Mathiesens vei og Erich Mogensenns vei for å regulere dem til miljøgater. Bakgrunnen var et ønske om å øke trafiksikkerheten og tilrettelegge for myke trafikanter og kollektivtransport. Forprosjekt ble ferdigstilt våren 2012, og vil videreføres av Bymiljøetaten.

Bjerkedalen park

Bjerkedalen park på Brobekk, er et prosjekt i regi av Groruddalssatsingen. Parken på 38 mål, skal bli Bydel Bjerkes bydelspark. Opprustingen av parkanlegget innebærer åpning av Hovinbekken og reetablering av badedammen. Det skal bygges en terrassert parkpaviljong med parkfunksjoner som kafé, toaletter og en aktivitetsplass for helårsaktiviteter som ballplass og badedam/skøytebane. Parken skal ha en sentral promenade tilpasset universell utforming, og med regelmessig og jevn belysning. Parkens størrelse er 35 dekar. Byggearbeidet startet i januar 2012, og parken ble åpnet i oktober 2013.

"Grønn åre"

"Grønn åre" er et prosjekt i regi av Groruddalssatsingens områdeløft på Linderud - Økernbråten - Vollebakk. "Grønn åre" skal bli en fremtidig park i traséen for høyspentlinjen som forbinder parker, friområder, skoler og idrettsanlegg fra Bjerkedalen park i vest til Veitvetparken i øst. Traséen krysser nordre del av planprogrammets planområde. Parken skal bestå av flere aktivitetspunkter som kan realiseres uavhengig av hverandre. Bydelen har gjennomført en mulighetsstudie og etablert et samarbeid med Bymiljøetaten for utvikling av prosjektet. Det jobbes i første omgang med å få til finansiering av de to første aktivitetspunktene; Linderud idrettsbane, under til venstre, og Veitvetparken, under til høyre.



Ill.: Bydel Bjerke

Mulighetsanalyse for Linderud gård, 2010

Arkitektskap AS utarbeidet i 2010, på oppdrag fra Bydel Bjerke, en mulighetsstudie som belyser potensialet Linderud gård har for å bli en fremtidig kulturell møteplass for befolkningen i bydelen. Linderud gård er i dag eid av en privat stiftelse, men drives som museum av Akershusmuseet. Det ble skissert tre scenarier for tidsperioden 2010 - 2020, som har ulik investeringsbehov, bruks- og inntjeningsmuligheter.

Byantikvaren tok våren 2012 initiativ til en befaringsreise med formål om dialog om utviklingsmulighetene på Linderud gård. Byråd for byutvikling, Byantikvaren, Bydelsdirektøren, Linderud gård og Linderud senter deltok. Bydelen har ikke hatt midler eller kapasitet til å følge opp arbeidet. Det er såvidt bydelen kjenner til ikke satt av ressurser til oppfølging hos andre berørte instanser. Gjennom arbeidet med områdeløft er det viktig at gården og hageanlegget, er tilgjengelig for beboerne i området. DIVE- analysen konkluderer med at Linderud gård er bydelens viktigste kulturhistoriske anlegg.

DIVE- analyse - kulturhistorisk stedsanalyse for Linderud, Økernbråten og Vollebekk, 2012

Byantikvaren gjennomførte høsten 2012 en DIVE- analyse for områdeløftområdet Linderud, Økernbråten og Vollebekk. DIVE er en kulturhistorisk stedsanalyse, utviklet av Riksantikvaren, for landskap, byer og steder. Analysen skal brukes som kunnskapsunderlag i prosesser på ulike forvaltnings-, planmessige og geografiske nivå. I analysen samles, systematiseres, og formidles kunnskap om kulturarven som fellesskapsverdi, som grunnlag for utvikling av gode og bærekraftige lokalsamfunn. Gjennom fire målrettede arbeidstrinn omdannes passiv historisk informasjon om analyseområdet kulturhistoriske karakter, betydning og verdier til praktisk anvendbar kunnskap om stedets muligheter og handlingsrom.

I analysen for Linderud, Økernbråten og Vollebekk konkluderes det med at næringseiendommene innenfor planområdet på Vollebekk har liten kulturhistorisk verdi og stor endringskapasitet. Boligblokkene i Statsråd Mathiesens vei 2-6 og Thon Hotel Linne vurderes å ha liten kulturhistorisk verdi og middels til stor endringskapasitet. Brobekk senter, i Brobekkveien 31, vurderes å ha middels stor kulturhistorisk verdi og liten endringskapasitet.

Som et ledd i DIVE- prosessen har Byantikvaren vurdert om bygninger og bygningsmiljø innenfor analyseområdet skal inn på Byantikvarens gule liste. Byantikvarens gule liste er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner i Oslo. Kulturminnene som er på gul liste betegnes som bevaringsverdige, men har ikke et formelt juridisk vern. Innenfor planområdet på Vollebekk er det per januar 2013 avklart at trafostasjonen i Statsråd Mathiesens vei 14 vil bli innlemmet i gul liste. Det er under vurdering om Økernbråten med Brobekk senter skal innlemmes i listen.

1.3.5 Pågående planarbeid innenfor planområdet

Innenfor planområdet er det igangsatt arbeid med fire detaljreguleringsplaner:

Statsråd Mathiesens vei 8 – 12 (saksnr. 201111777)

Hensikten med planinitiativet er å videreføre dagens arealbruk og øke utnyttelsen av eiendommen ved å øke antallet etasjer på bebyggelsen. Etter at planinitiativet ble sendt inn har forslagsstiller Vettre Hotell Eiendom AS valgt å utarbeide planskisse som også viser utvidelse av hotellet i Statsråd Mathiesens vei 12. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling i mars 2014, med en anbefalt utnyttelse på 234 %BRA og etasjetall fra 6-9 etasjer.



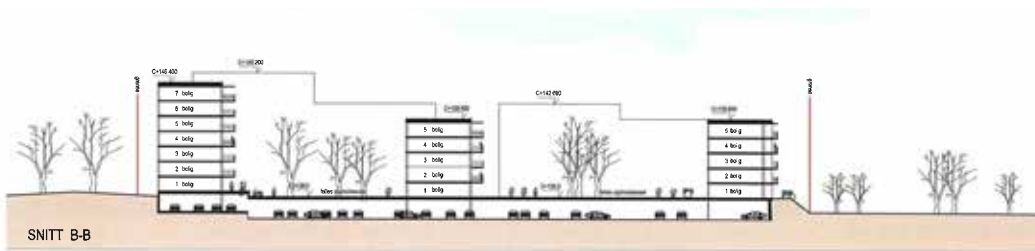
Illustrasjon av mulig utvidelse av Statsråd Mathiesens vei 8-12. Hille Melbye arkitekter, 21.12.2012

Lunden 25 (saksnr. 201205882)

Forslagsstiller Lunden 25 AS c/o Attivo AS ønsker å omregulere dagens nærings- og lagerområde til byggeområde for boliger. Revidert planskisse, datert 01.05.2013, viser blokker i 5 til 8 etasjer med tilsammen 17 800 m² BRA, 170%BRA. Planforslaget har vært til offentlig ettersyn våren 2014.



Illustrasjonsplan for Lunden 25. Revidert planskisse, 01.05.2013.



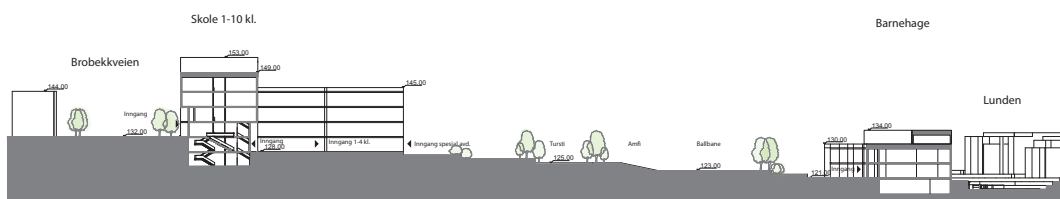
Saksnr.	Tegning nr.	Titel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
4717-00	A3 301	LUNDEN 25	JDM	1:500	01.05.13	*



Snitt Lunden 25. Revidert planskisse, 01.05.2013.

Vollebekkveien 1 (saksnr. 201203572)

Vollebekkveien 1 eies av Oslo kommune og er i dag ubebygd. Byrådsavdelingen for kultur og utdanning ønsker å bygge en ny barne- og ungdomsskole i kommunal regi og barnehage i OPS regi på tomten. Planforslag ble utarbeidet av HRTB AS Arkitekter for Undervisningsbygg Oslo KF, og vedtatt 05.03.2014.



Snitt av skole og barnehage i Vollebekkveien 1. Planforslag 16.05.2013. Ill.: HRTB AS.



3D-perspektiv av skole og barnehage i Vollebekkveien 1. Planforslag 16.05.2013. Ill.: HRTB AS.

Brobekkveien 52 – 64 med flere (saksnr. 201307352 (erstatte 201204991))

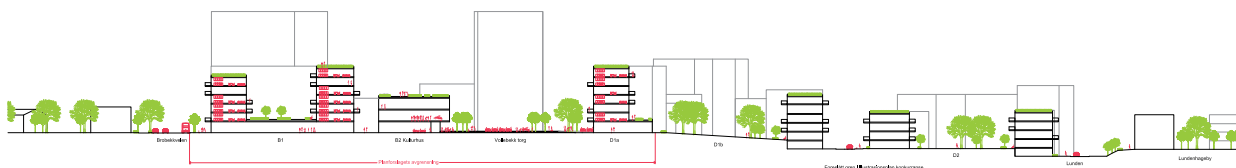
Aspelin Ramm Eiendom AS er forslagsstiller for innsendt detaljreguleringsplan for området på Nedre Vollebekk. Hensikten er å legge til rette for bymessig utvikling med høy utnyttelse og blandet arealbruk. Planområdet er 59,7 daa og utgjør i overkant av 1/3 av planområdet på Vollebekk.



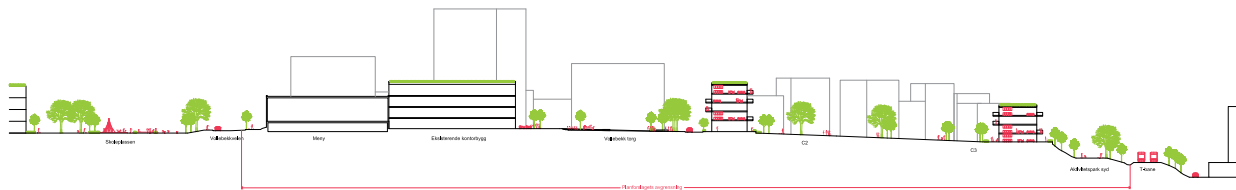
Planavgrensning for planinitiativet for Brobekkveien 52-64 med flere. Ill.: a-lab

Forslagsstiller ønsker å transformere området fra dagens sammensatte næringsvirksomhet med enkel bebyggelse til et høykvalitets byområde. Forslagsstiller ser for seg en knutepunktutbygging med tett bystruktur i et hovedgrep som fanger opp det etablerte lokalmiljøets behov for videre tilbud og kvaliteter.

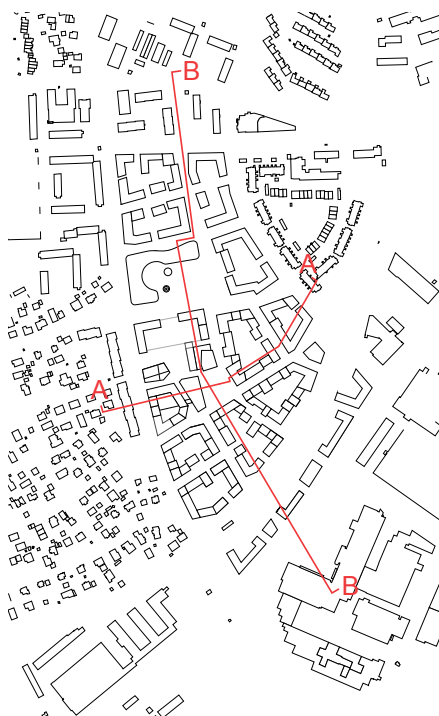
Det ble i 2012-2013 gjennomført et parallelloppdrag med fire deltakere som utarbeidet forslag til utvikling av området. To av deltakerne ble engasjert til å utvikle sine forslag videre. Juryen for parallelloppdraget fant at a-labs utbyggingsprinsipp hadde det mest robuste utgangspunktet for videre bearbeiding og en fleksibilitet i kvartalsstørrelser med balanse mellom offentlige, halvprivate og private uteområder og anbefalte at dette blir lagt til grunn for det videre planarbeid.



Snitt AA. Planinitiativ 31.05.2013. Ill.: a-lab



Snitt BB. Planinitiativ 31.05.2013. Ill.: a-lab





Utviklingen av sakene følges under "Saksinnsyn" på Plan- og bygningsetatens hjemmeside: www.pbe.oslo.kommune.no



Bjerke travbane

Bjerkedalen borettslag

Bjerkedalen park

Økernbråten

Risløkka

Nedre Vollebekk

Østre Aker vei

Planområdet sett fra sørøst. Bildet er tatt 14.06.2004.



Trondheimsveien

Brobekk skolehage

Brobekk senter

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Lunden kloster

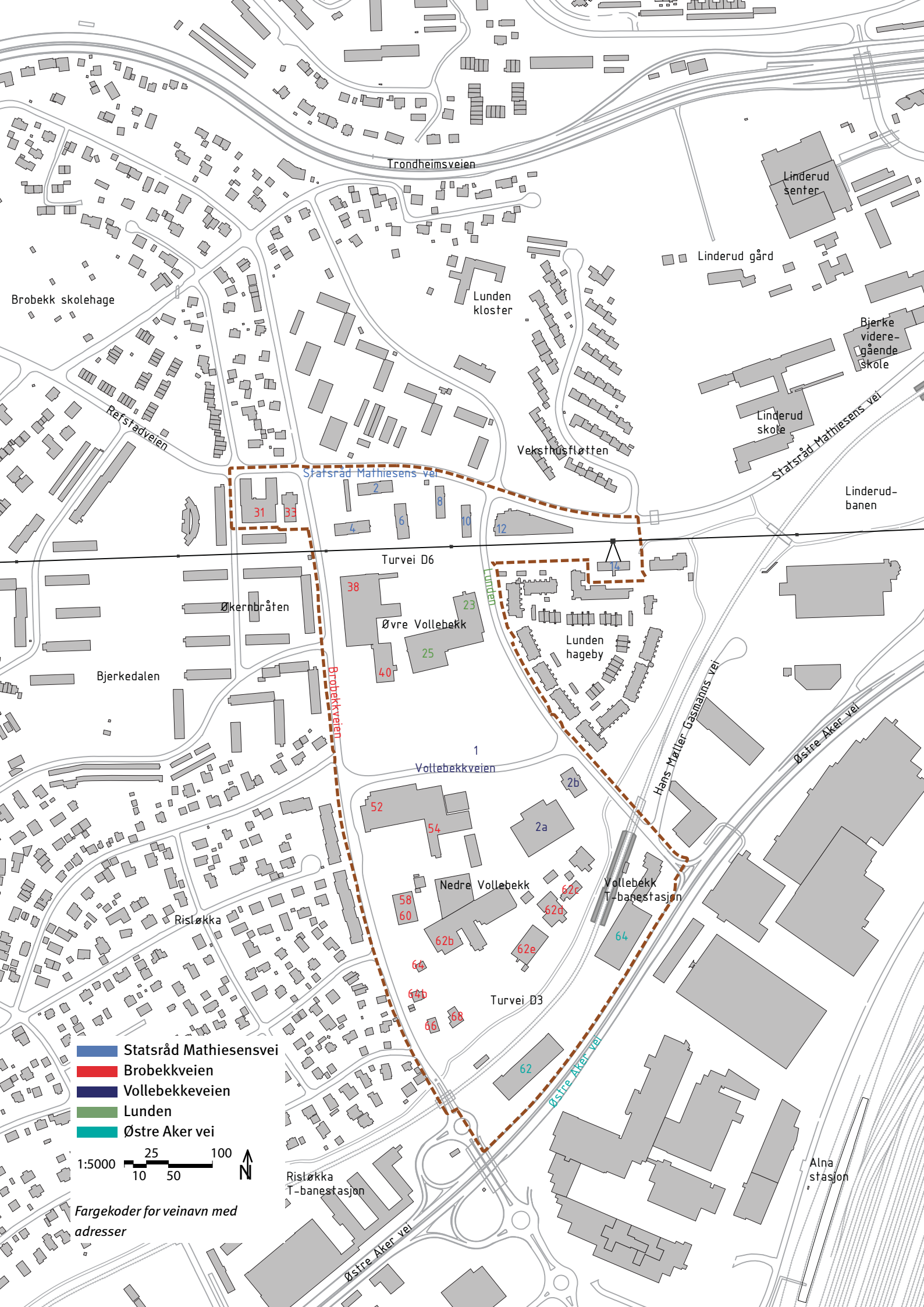
Øvre Vollebekk

Thon Hotel Linne

Vollebekkveien 1

Lunden hageby

Vollebekk T-banestasjon



2.1 Stedsnavn

Illustrasjonen på venstre side viser hvilke stedsnavn som blir brukt i beskrivelsen av planområdet.

Eiendommene som ligger nord for traséen for turvei D6, høyspentlinjen, benevnes etter adressen de har. Brobekk senter med høyblokk ligger i Brobekkveien 31-33, eksisterende boliger ligger i Statsråd Mathiesens vei 2-6, mens Thon Hotel Linne ligger i Statsråd Mathiesens vei 8-12. Trafostasjonen ligger i nr. 14.

Øvre Vollebekk brukes om området mellom turvei D6 og Vollebekkveien.

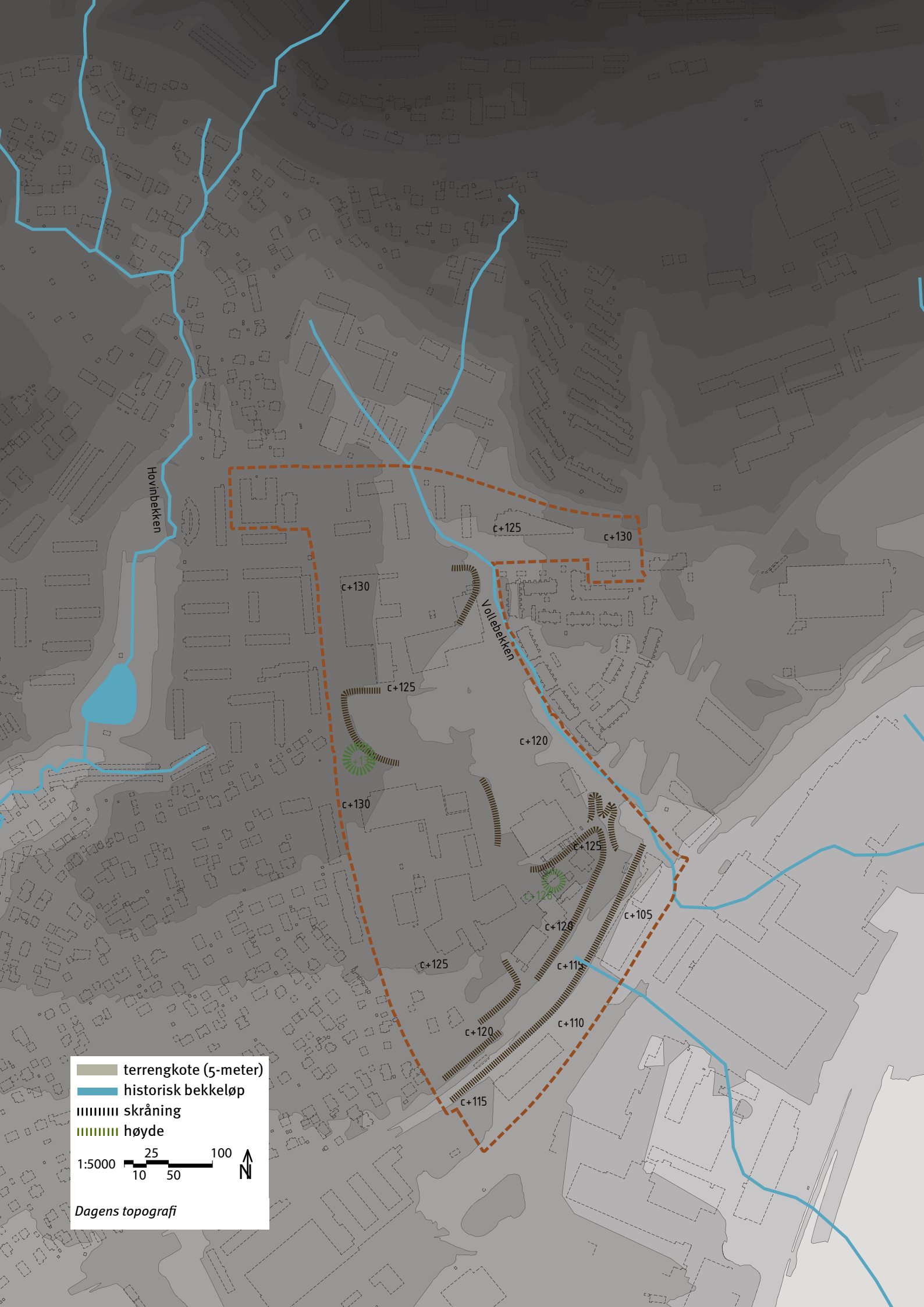
Nedre Vollebekk brukes om området mellom Vollebekkveien og turvei D3/T- banesporet.

Eiendommene som ligger mellom T- banesporet og Østre Aker vei benevnes etter adressen, Østre Aker vei 62-64.

2.2 Avgrensning

Planområdet er ca 200 daa. Det avgrenses av Brobekkveien i vest, Statsråd Mathiesens vei i nord, Lunden i øst, og Østre Aker vei i sørøst.

Planområdet grenser til boligbebyggelse i vest, nord og øst. Sørøst for Østre Aker vei ligger store næringsbygg ned mot Alna godsterminal. Like nordøst for planområdet ligger Linderud gård med hageanlegg, Linderud senter, Linderud skole, Bjerke videregående skole og idrettsanlegget Linderudbanen.



Hovinbekken

Vollebekken

terrengkote (5-meter)

historisk bekkeløp

skråning

høyde

1:5000

10

25

50

N

Dagens topografi

c+125

c+130

c+130

c+125

c+120

c+130

c+125

c+120

c+105

c+125

c+115

c+120

c+110

c+115

2.3 Landskap

Vollebekk ligger i nederste del av Groruddalen, et åpent, småkupert dallandskap som strekker seg fra sørvest mot nordøst. Fremherskende vindretning i Groruddalen gjennom året er nord/nordøstlig retning.

Planområdet ligger i et opprinnelig ravinelandskap, som en i dag tydelig ser restene av i Bjerkedalen. I løpet av 1800-tallet var stadig mer rasjonelle produksjonsformer innenfor jordbruket med på å endre landskapet. Nye gårder ble ryddet, og åkrene ble utjevnet og slått sammen for å få til en mer hensiktsmessig drift. Kun små lommer av skog ble bevart. I Sauredalen og på kollen nedenfor Hans Møller Gasmanns vei 7-9 kan man fremdeles se rester av denne skogen.

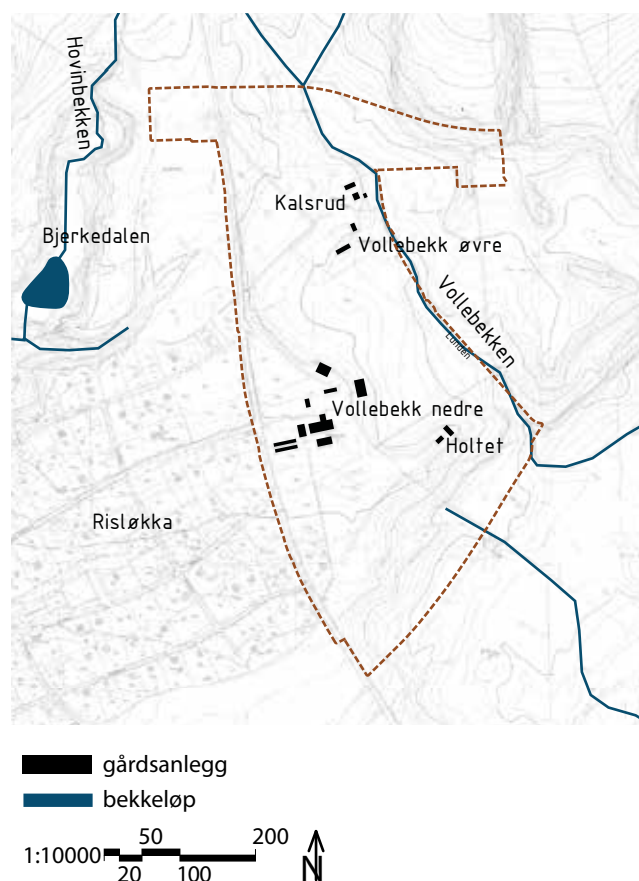
Innenfor planområdet skråner landskapet slakt mot sørøst. Det høyeste punktet er ved krysset Brobekkveien x Vollebekkveien, mens det laveste punktet er der Lunden møter Østre Aker vei. Vollebekkens opprinnelige løp gikk i denne laveste delen, som er et viktig kaldluftstrag ned langs åssiden på tvers i dalen (jf. Overordnet lokalklimaanalyse for Groruddalen).

Nedre Vollebekk ligger på et lite platå mot Brobekkveien, mens landskapet trappes gradvis ned mot sørøst til T-banen og Østre Aker vei. På Øvre Vollebekk skråner landskapet fra vest mot øst.

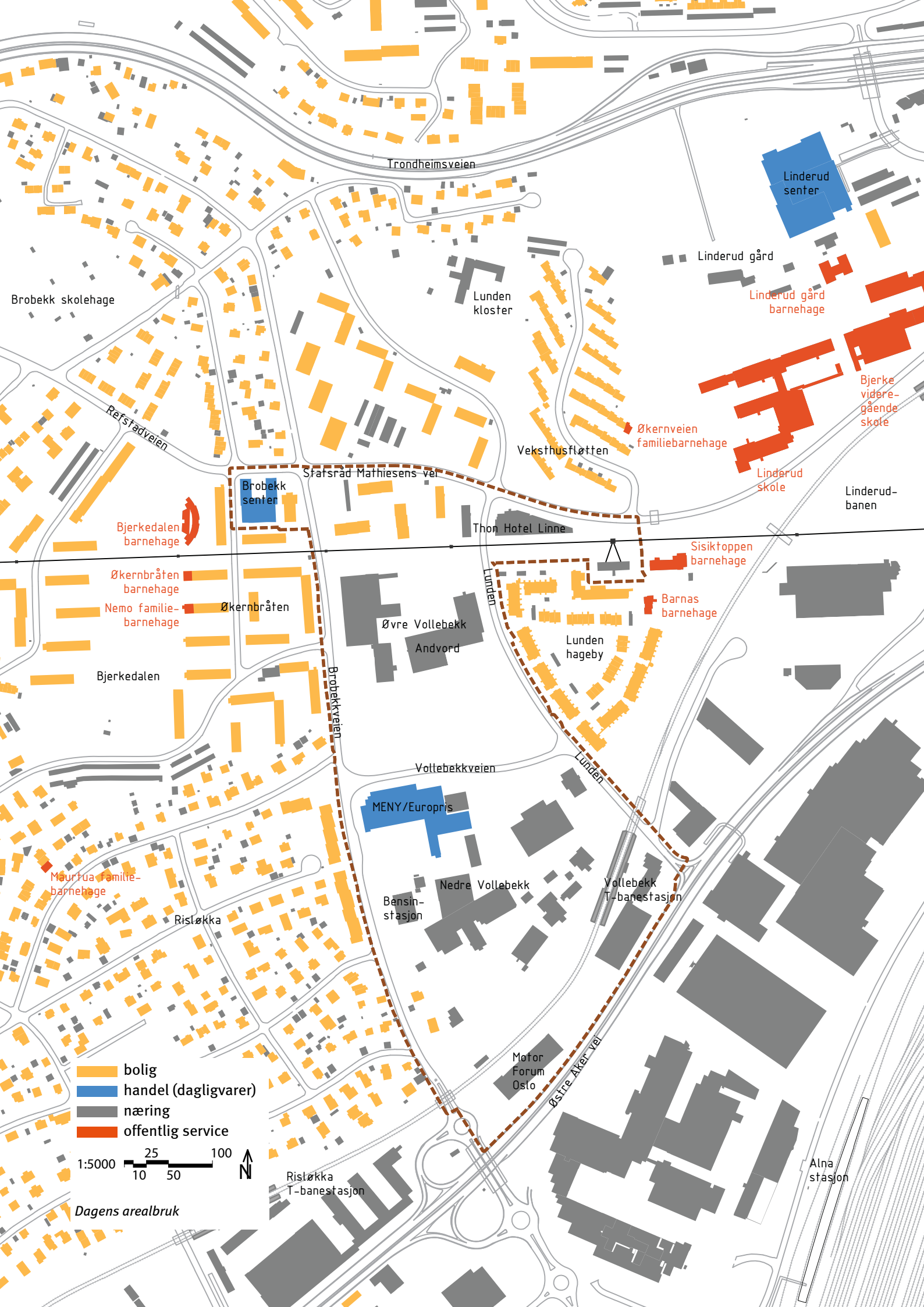
2.4 Historie

Planområdet var opprinnelig et jordbrukslandskap. På 1800-tallet ble Øvre og Nedre Vollebekk skilt ut fra Økern gård. Oslo Folkerestaurant drev i flere år Nedre Vollebekk, og etablerte en pølsefabrikk. Fram mot slutten av 1950-tallet hadde gården en besetning på 1050 griser. I dag er alle byggene som var relatert til gårdsdriften og pølsefabrikken revet, og området har i tiårene etter siste krig blitt bygget ut med næringsbebyggelse. Stua som tilhørte husmannsplassen Holtet ligger fortsatt bevart blant næringsbyggene. Bygningen er ombygget og har lav verneverdi, jf. Byantikvarens innspill til planarbeidet, datert 06.06.2012.

Tilgrensende til planområdet ligger bebyggelsen i Bjerkedalen. Bjerkedalen ble bygget ut med åpen blokkbebyggelse på 1950-tallet. En punktblokk og et lite senter, Brobekk senter, ble også bygget. Sistnevnte ligger innenfor planområdet.



Historiske bekkeløp og gårdsanlegg (ca 1923)



2.5 Arealbruk

Planområdet består i hovedsak av næringseiendommer med store nærings- og lagerbygg og parkeringsareal. I Brobekkveien 52 ligger MENY med ”post i butikk” og Europris. I Brobekkveien 58/60 ligger en bensinstasjon. I Brobekk senter ligger REMA 1000, en kebabrestaurant, kro/pub og kiosk. Thon Hotel Linne ligger i Statsråd Mathiesens vei 8-12, og består av et leilighetsbygg i tillegg til hotellet. Hotellet har nettopp utvidet, og har planer for ytterligere utvidelse. Hotellet har en konferansedel og en restaurant som ofte leies ut til lokalbefolkningen for større arrangement og selskaper.

I Statsråd Mathiesens vei 2-6 og Brobekkveien 31 er det boliger. Høyblokken ved senteret er på 9 etasjer, mens boligblokkene i Statsråd Mathiesens vei er 4 etasjer. Det ligger to eneboliger mot Brobekkveien i sørvestre del av planområdet som er regulert til byggeområde for kontor/lager/industri.

Innenfor planområdet er det ikke registrert tilbud av offentlig service. I boligområdene rundt ligger flere barnehager, og Linderud skole ligger like nordøst for planområdet. Nord for Linderud gård ligger Linderud senter, etablert i 1967. Senteret ble bygget ut og totalrehabilitert i 2009, og har i dag ca 60 butikker.

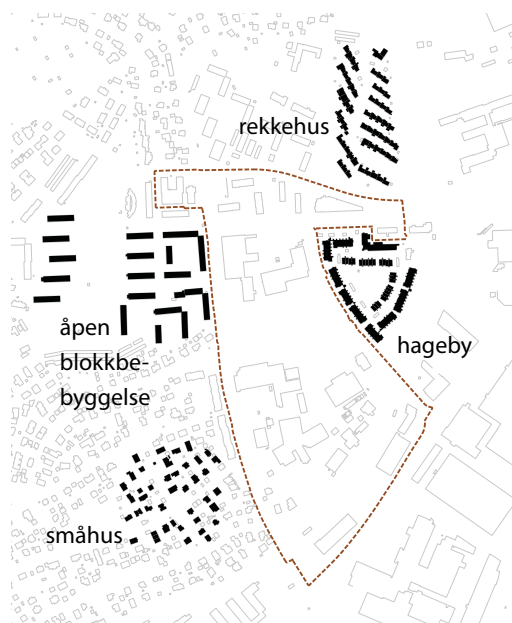
Vollebekk T- banestasjon, sørøst i planområdet, er nylig blitt rehabilitert.

Det passerer en høyspentlinje gjennom området. Linjen inngår i det såkalte regionalnettet, og eies av Hafslund.

2.6 Bebyggelse

Bebyggelsen i området er svært variert og kan deles inn i noen hovedkategorier: eneboliger og småhus ved Risløkka, åpen blokkbebyggelse rundt Bjerkedalen park (1950-tall), rekkehus i Veksthusfløtten (1960-tall) og en kombinasjon av lameller og rekkehus i Lunden Hageby (ferdigstilt i 2003).

Det er ingen bevaringsverdig bebyggelse i planområdet (jf. Byantikvarens innspill, datert 06.06.2012). I planarbeidet som er i gang på Nedre Vollebekk tas det utgangspunkt i at forretningsbebyggelsen i Brobekkveien 52 og 54 (MENY og Europris) beholdes som den er i dag i de første byggetrinnene. Ut over det legges det opp til at all øvrig bebyggelse rives. I de pågående planarbeidene i området legges det også opp til at dagens bebyggelse rives.





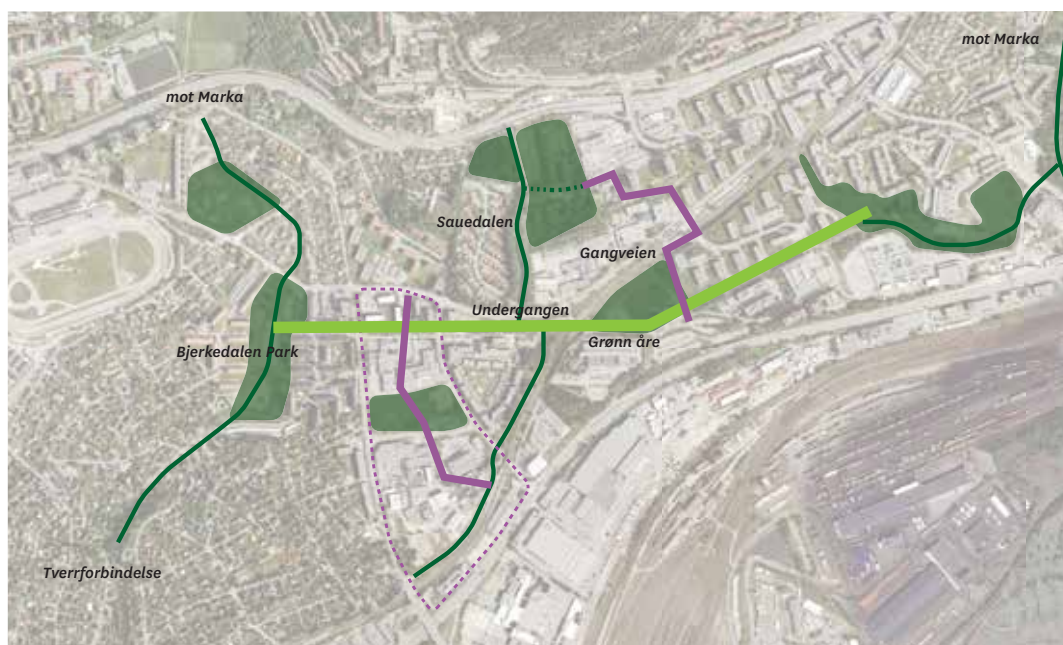
2.7 Blågrønn struktur

Bekkeløp

Det er flere historiske bekkeløp i og rundt planområdet. Foruten en liten del av Hovinbekken nord for Refstadveien, går disse i dag i rør. I forbindelse med Bydel Bjerkes oppgradering av Bjerkedalen park, ble Hovinbekken åpnet gjennom parken i januar 2013. Badedammen er reetablert. Det historiske løpet for Vollebekken krysser planområdet, og ligger i dag i rør langs Lunden.

Turveier

To regulerte turveiforbindelser krysser planområdet. Turvei D3 går langs T- banelinjen, opp gjennom Sauedalen til Marka. Turvei D6 går i traséen for høyspentlinjen, som korresponderer med Bydel Bjerkes prosjekt "Grønn åre". Turveien er pr i dag ikke opparbeidet gjennom planområdet. "Grønn åre" skal forbinde parker, grøntdrag og friområder i bydelen, fra Bjerkedalen park i vest til Veitvet i øst.



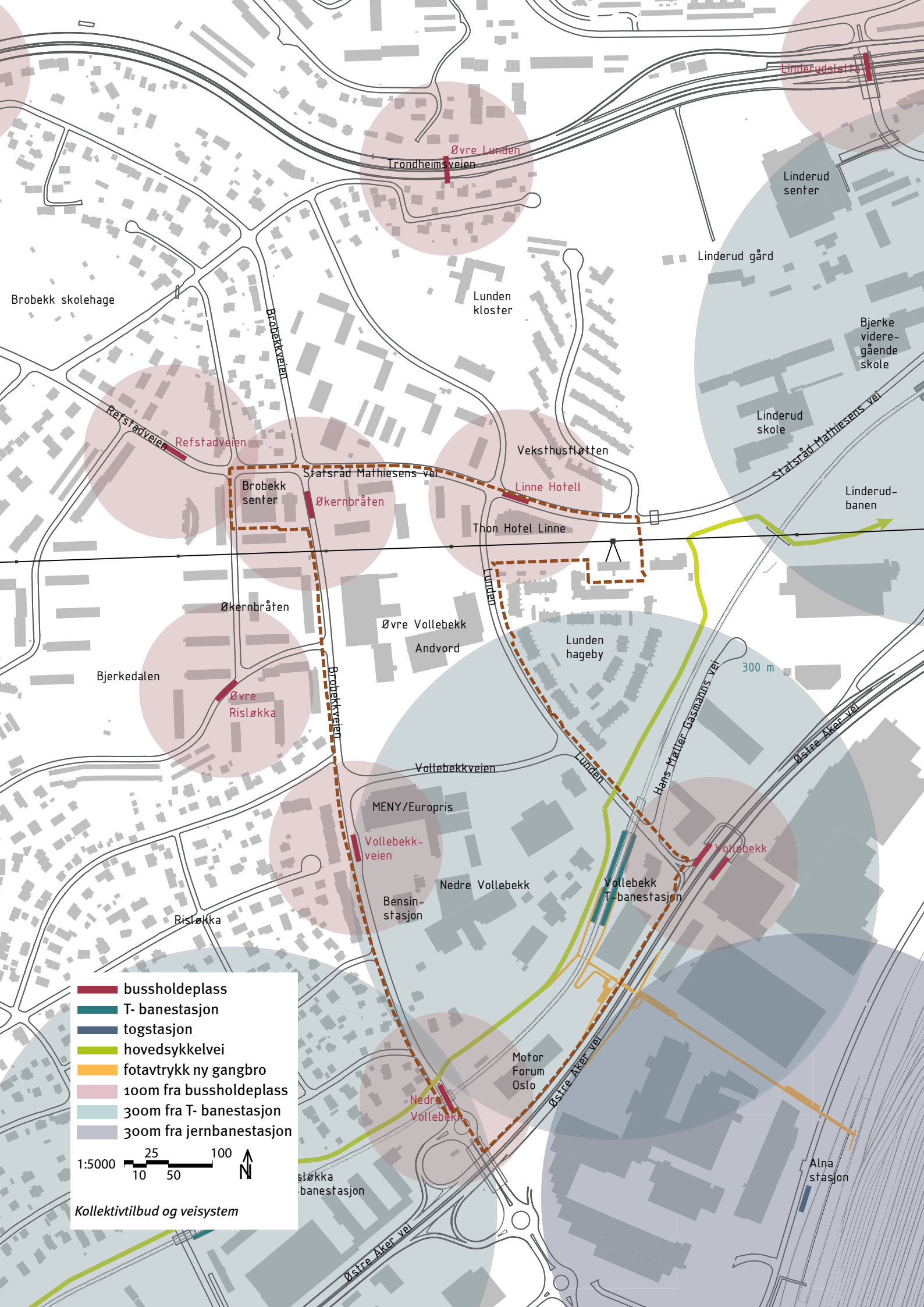
"Grønn åre" sett i sammenheng med andre viktige grøntområder i bydelen. Ill.: Bydel Bjerke.

Linderud gård

Linderud gård, som ligger like nordøst for planområdet, er en viktig identitetsmarkør og grønn lunge i bydelen. Gården består av et parkanlegg på ca 45 mål som er fredet som naturvernområde, en fredet hovedbygning, gartnerbolig, veksthus, garasje og et vognskjul. Fra Trondheimsveien og ned til gården strekker det seg en 180 meter lang lindeallé fra omkring 1750. Hovedbygningen og hageanlegget, slik det framstår i dag, ble påbegynt i 1713. Parkanlegget består av et barokkhageanlegg med karpedam, hasselgang og lindehall, samt nyttehager og en victoriansk hage vest og syd for hovedbygningen. Gården eies av en privat stiftelse, men drives som museum av Akershusmuseet.

Brobekk skolehage

Brobekk skolehage, etablert på 1950- tallet, var tidligere skolehagetomt for flere av byens skoler. I dag har både skoler, barnehager, Vinterlandbruksskolen og flere privatpersoner parseller på Brobekk. Det er etablert en felles urtehage og et drivhus som står til disposisjon for brukerne av området. Skolehagen er inngjerdet.



2.8 Trafikk- og miljøforhold

Kollektivtilbud

Planområdet har god kollektivdekning. 94 % av planområdet ligger innenfor en radius på 500 meter fra Vollebekk T- banestasjon, og 64 % ligger innenfor en radius på 300 meter, jf. illustrasjon til venstre. Linje 5 Østerås - Vestli har 7- minuttsrute forbi Vollebekk mandag til fredag fra ca 07 til 19. Lørdag og søndag er det 15- minuttsrute på dagtid og 30- minuttsrute på morgen/kveld.

Med en ny gangforbindelse mellom Vollebekk T- banestasjon og Alna stasjon, vil jernbanestasjonen være innen gangavstand fra Vollebekk. Fra Alna stasjon går lokaltog til Lillestrøm og Drammen.

I Østre Aker vei stopper blant annet Flybussekspressen ved Vollebekk. Området betjenes av to lokale bussruter, linje 60 Vippetangen - Tonsenhagen o/Kampen og linje 58 Nydalen - Helsfyr o/Bjerke. Tilbudet på linje 58 gjelder kun i rushtiden.

Gang- og sykkelforbindelser

Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs Turvei D3, som er hovedsykkelvei langs Østre Aker vei. Det er planlagt gang- og sykkelvei i Brobekkveien, i forbindelse med regulering for miljøprioritert gjennomkjøring. Ellers er det opparbeidet fortau langs kjøreveiene i området.

Deler av næringseiendommene er gjerdet inn, noe som skaper barrierer i området. Det er en snarvei fra Vollebekk T- banestasjon gjennom et gjerde til næringsområdet på Nedre Vollebekk. Virksomhetenes karakter gjør at arealene oppleves som lukkede.

Veisystem og trafikkmengder

Vollebekkområdet ligger mellom RV4 Trondheimsveien med ca 36 000 kjøretøy pr. døgn i gjennomsnitt over året (ÅDT) og RV163 Østre Aker Vei med ÅDT på ca 33 900, - tall fra 2009. Hovedveistrukturen gjennom området består av Brobekkveien - Refstadveien - Statsråd Mathisens vei - Erich Mogensønns vei som tilsammen danner en Y av samlevei mellom Trondheimsveien i nord og Østre Aker vei i sør.

Refstadveien/Brobekkveien utgjør en viktig tverrforbindelse i Groruddalen. Langs planområdet har Brobekkveien en ÅDT på 9000 (tallene er hentet fra Nasjonal vegdatabank og basert på tellinger i 2011/2012). Lunden er en viktig veiforbindelse mellom Statsråd Mathisens vei og vestgående løp på Østre Aker vei, - mot Oslo sentrum.

Majoriteten av fotgjengere i Statsråd Mathisens vei er skoleelever. Veien er ulykkesutsatt. I løpet av 10 år, fra 1999 til 2009 er det registrert i alt 21 trafikkulykker på strekningen. Området med flest registrerte ulykker er krysset mellom Statsråd Mathiesens vei og Lunden.

Støy og luftforurensning

Nærområdene til samleveiene Brobekkveien, Refstadveien og Statsråd Mathiesens vei er støyutsatte. Nederste del av Vollebekkområdet, mot T- banelinjen, er utsatt for støy fra Østre Aker vei. T- banen utgjør ingen betydelig støykilde i planområdet.

Planområdet sørøst for T- banelinjen er utsatt for luftforurensning fra Østre Aker vei.

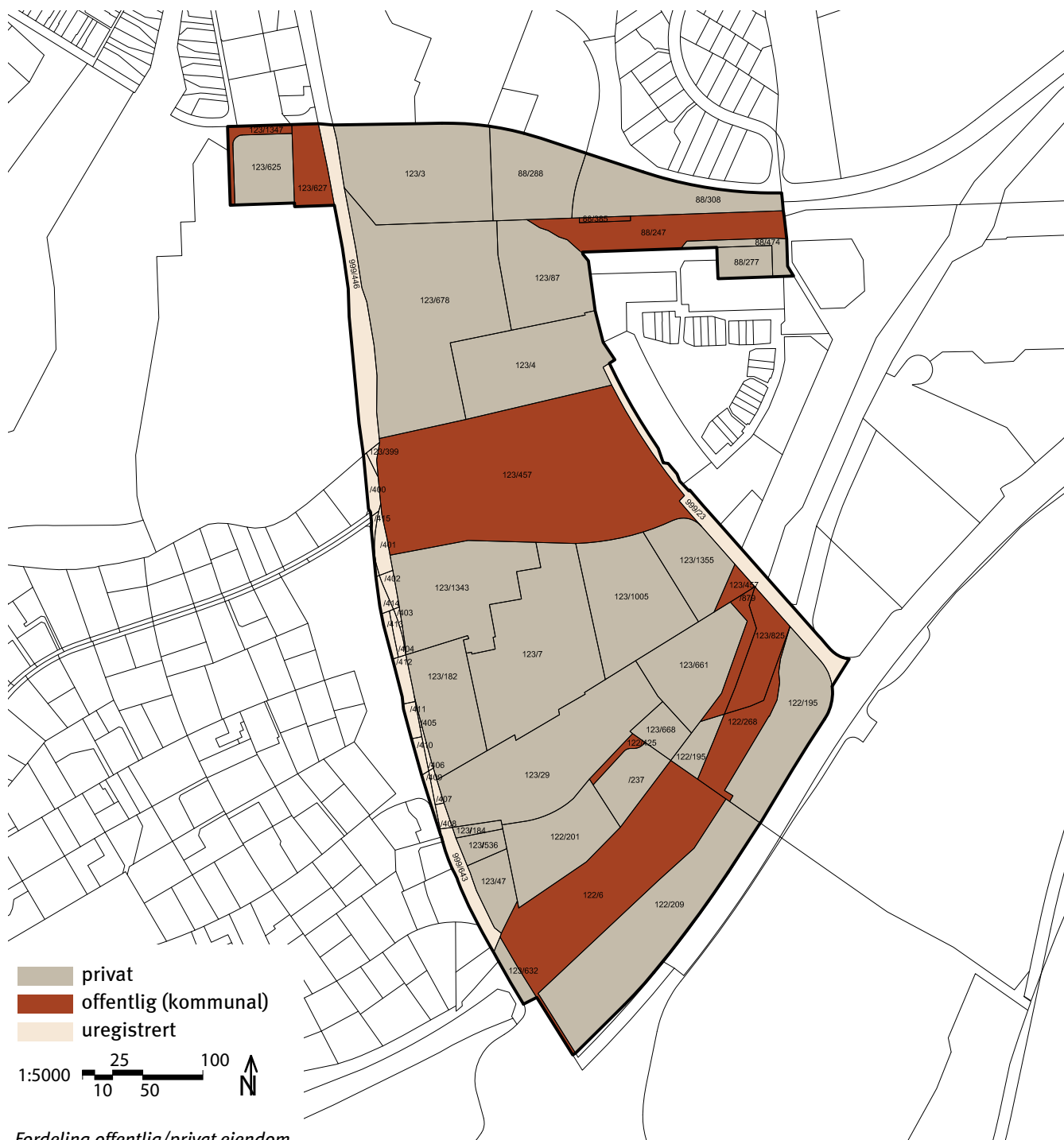
Konsekvensutredningen for trafikk gir en mer detaljert beskrivelse av dagens og fremtidig trafikk- og miljøforhold, jf. kap. 5.2 Nødvendige utredninger

2.9 Eiendomsforhold

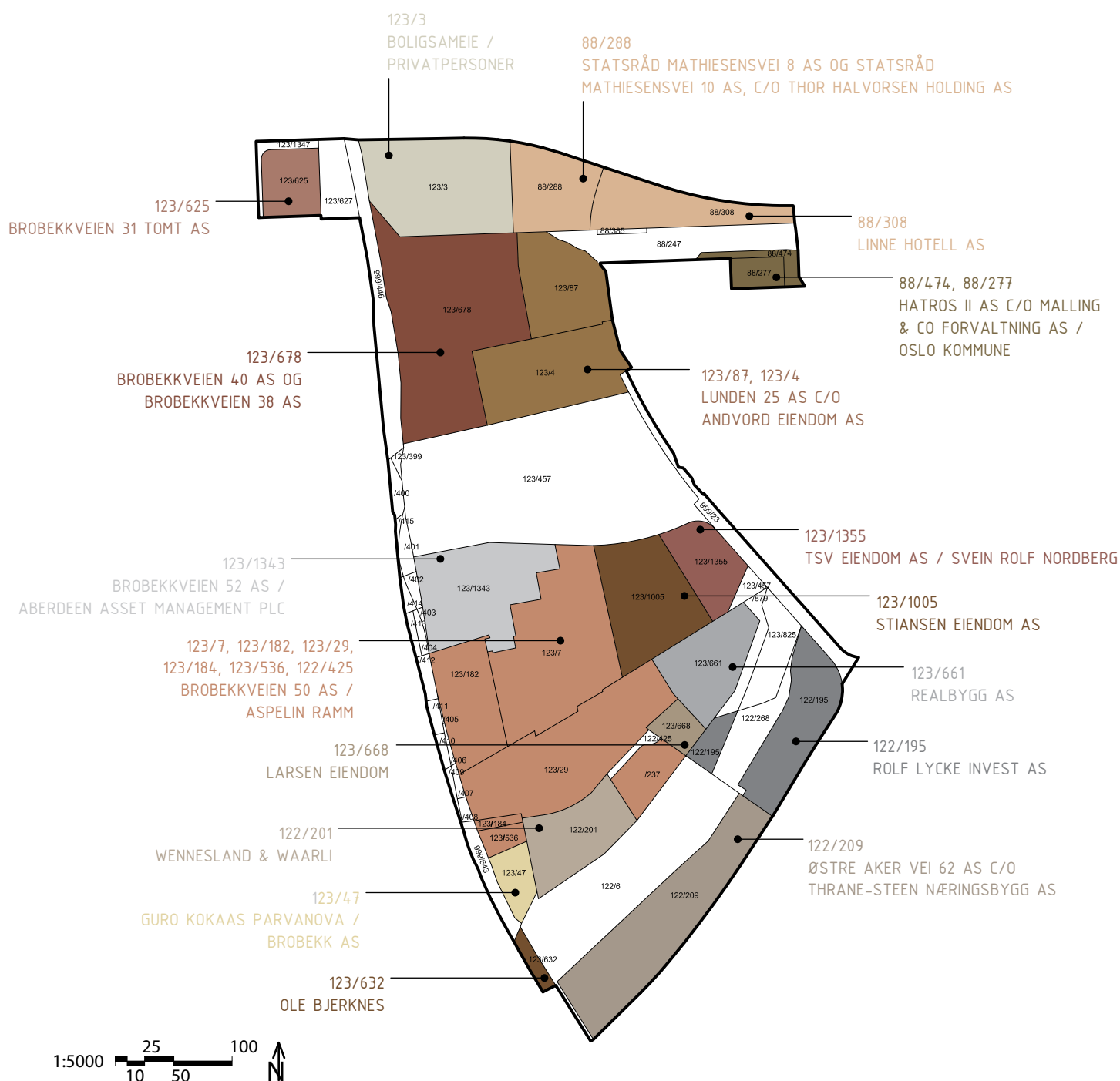
Tomte- og eierstrukturen er en viktig premiss for utviklingen av Vollebekk. De offentlige eiendommene er knyttet til kommunikasjonsareal, friområder, boliger ved Brobekk senter og skoletomta i Vollebekkveien 1.

Størstedelen av planområdet er eid av private grunneiere. Grunneierne har ulike målsettinger for den fremtidige utviklingen, og ulike bindinger i form av leieavtaler og lignende.

Se oversikt over grunneiere som har startet planarbeid på sine eiendommer, side 23.



Fordeling offentlig/privat eiendom



Oversikt over private grunneiere

GNR	BNR	HJEMMELSHAVER
123	1347	OFFENTLIG VEI
123	625	BROBEKKVEIEN 31 TOMT AS
123	627	OSLO KOMMUNE
999	446	UREGISTRERT GRUNN
123	3	FLERE
88	288	STATSRÅD MATHIESENSVEI 8 AS OG STATSRÅD MATHIESENSVEI 10 AS, C/O THOR HALVORSEN HOLDING AS
88	308	LINNE HOTELL AS
88	385	OSLO KOMMUNE
88	247	OSLO KOMMUNE
88	474	HATROS II AS C/O MALLING & CO FORVALTNING AS / OSLO KOMMUNE
88	277	HATROS II AS C/O MALLING & CO FORVALTNING AS
123	678	BROBEKKVEIEN 40 AS OG BROBEKKVEIEN 38 AS
123	87	LUNDEN 25 AS C/O ANDVORD EIENDOM AS
123	4	LUNDEN 25 AS C/O ANDVORD EIENDOM AS
123	339-415	NEVI A/S (399)
123	457	OSLO KOMMUNE
999	23	UREGISTRERT GRUNN
123	1343	BROBEKKVEIEN 52 AS
123	399	NEVI A/S
123	182	BROBEKKVEIEN 50 AS
123	7	BROBEKKVEIEN 50 AS
123	29	BROBEKKVEIEN 50 AS
123	184	BROBEKKVEIEN 50 AS
123	536	BROBEKKVEIEN 50 AS
123	47	GURO KOKAAS PARVANOVA / BROBEKK AS
122	201	WENNESLAND & WAARLI
122	425	OSLO KOMMUNE
122	237	BROBEKKVEIEN 50 AS
123	1005	DAG STIAN STIANSEN
123	1355	TSV EIENDOM AS SVEIN ROLF NORDBERG
123	611	FRANK ROBERT TENFJORD, YNGVIL MARGRETE BORTNE, ØYSTEIN ELLINGSRUD HANSEN, SIV INGER VIKEN
123	668	LARSEN EIENDOM AS
122	195	ROLF LYCKE INVEST AS
122	6	OSLO KOMMUNE
122	268	OSLO KOMMUNE
123	825	OSLO KOMMUNE
123	879	OSLO KOMMUNE
123	457	OSLO KOMMUNE
122	209	ØSTRE AKER VEI 62 AS C/O THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS
999	643	UREGISTRERT GRUNN
123	632	OLE BJERKNES

Tabellarisk oversikt over grunneiere

3. PRINSIPPER FOR VIDERE UTVIKLING



1. *Utsikt fra Nedre Vollebekk*
2. *94% av planområdet ligger mindre enn 500 meter fra Vollebekk T-banestasjon*
3. *I den nye bydelsparken i Bjerkedalen ble Hovinbekken åpnet i januar 2013, både ørret og bekkerøye er allerede observert i bekkeløpet*
4. *Linderud gård er bydelens viktigste kulturminne og en grønn oase*
5. *Traséen for høyspentlinjen, som skal utvikles til en langstrakt aktivitetspark, binder viktige parker, grøntområder og skoler i bydelen sammen*



Utviklingen av Vollebekk skal bygge videre på områdets kvaliteter.

3.1 Mål for utviklingen av Vollebekk

Bymessig utvikling

Vollebekk skal utvikles til et tett og mangfoldig byområde med gode offentlige byrom, blandet arealbruk og en bymessig bebyggelse. Boligene skal være av høy kvalitet og variere i type og sammensetning. Forretninger, kafeer og annen publikumsrettet virksomhet skal henvende seg mot gater, gatetun og torg.

Utviklingen av Vollebekk skal bygge videre på områdets kvaliteter: utsikt over dalen, svært god kollektivtilgjengelighet og nærhet til viktige grøntområder og Marka. Dagens nærings- og lagerbygg skal erstattes av boliger, skole, barnehager, forretninger og kontor. Den nye bebyggelsen skal ha en bymessig struktur og tetthet, og det skal etableres offentlige byrom som forsterker forbindelsene gjennom området og skaper nye møteplasser. Et nytt sentralt gangstrøk skal forbinde Alna stasjon og Vollebekk T-banestasjon med de nye boligområdene, skolen og aktivitetsparken "Grønn åre". Brøbekkveien og Lunden skal opparbeides som bygater.

Området rundt Vollebekk T- banestasjon skal utvikles med høy tetthet. Ny bebyggelse og nye gangforbindelser skal bidra til å redusere barrierene som terrengforskjellene i området skaper i dag, og knytte stasjonsområdet bedre til resten av utviklingsområdet. Nærheten mellom T- banestasjonen, bussholdeplassen i Østre Aker vei og Alna togstasjon gjør området egnet til etablering av både boliger og arbeidsplassintensiv næring.



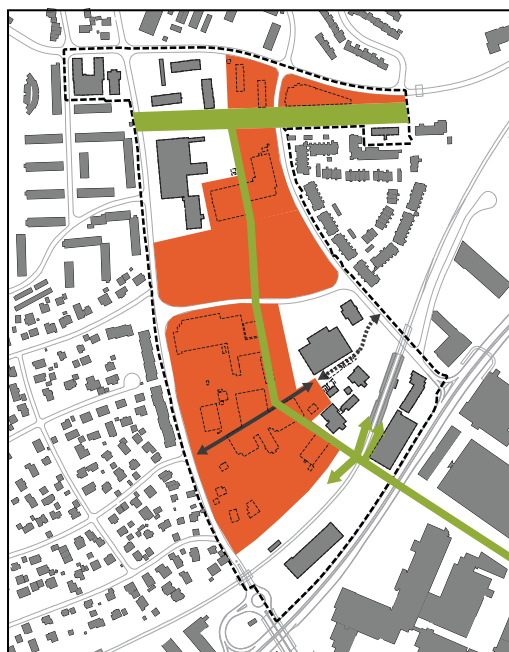
Et tett og mangfoldig byområde har gode offentlige byrom, blandet arealbruk og bymessig bebyggelse.

3.2 Tilrettelegging for en trinnvis utvikling

Anbefalingene i planprogrammet baserer seg på at transformasjonen av Vollebekk vil skje over tid og i flere etapper. Dette har spesielt lagt føringer for anbefalt offentlig - rom - struktur, fordi det er ønskelig at denne etableres tidlig.

Planprosessene som er igangsatt i planområdet utgjør ca 40% av planområdets samlede areal. De øvrige grunneierne har ulikt tidsperspektiv på utviklingen av sine eiendommer, og noen ønsker å fortsette dagens bruk til lager og næring. For å sikre en helhetlig utvikling av området, bør hovedstrukturene etableres tidlig, og derfor er disse lagt innenfor eller langs de eiendommene det allerede er igangsatt planprosesser for.

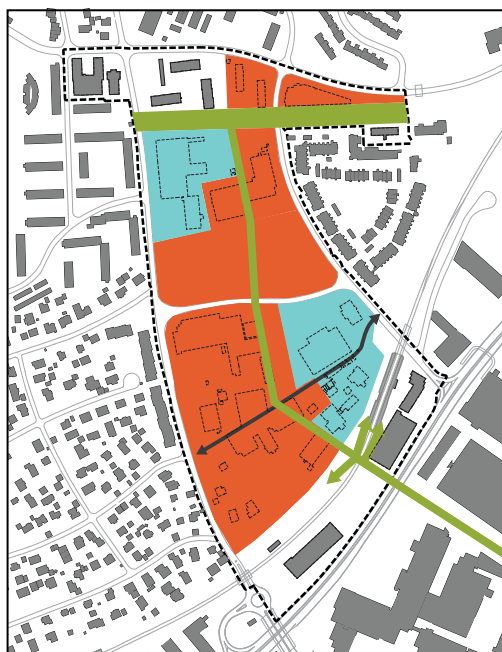
En transformasjon av området kan skje i følgende etapper:



Etappe 1

Første utbyggingsetappe omfatter de eiendommene som er i planprosess i dag. Gangbroen fra Alna stasjon, nedgraving av høyspentlinjen og etablering av "Grønn åre" vil trolig skje samtidig med den første utbyggingen.

Det sentrale gangstrøket kan fullføres mellom "Grønn åre" og T- banestasjonen. Ny bygate på Nedre Vollebekk kan etableres mellom Brobekkveien og gangstrøket, eventuelt til Lunden, om det ikke er til hinder for virksomhetene i Vollebekkveien 2b og Brobekkveien 62c.

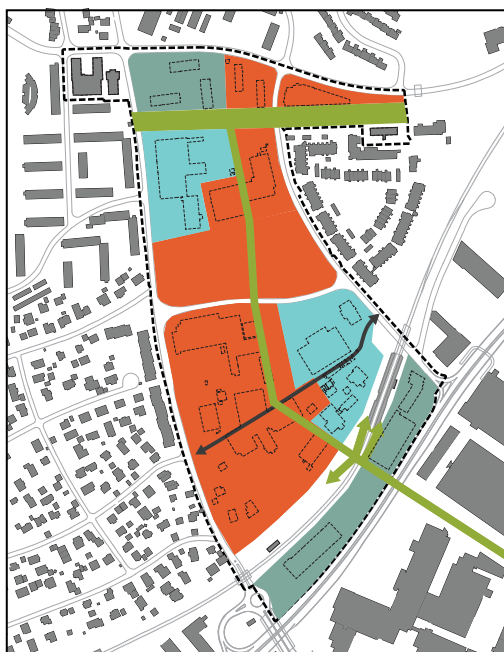


Etappe 2

Andre utbyggingsetappe fullfører transformasjon av det som i dag er næringsarealer med boliger i Brobekkveien 38-40 og boliger, forretninger og kontor på resterende transformasjonsområde ved T-banestasjonen på Nedre Vollebekk.

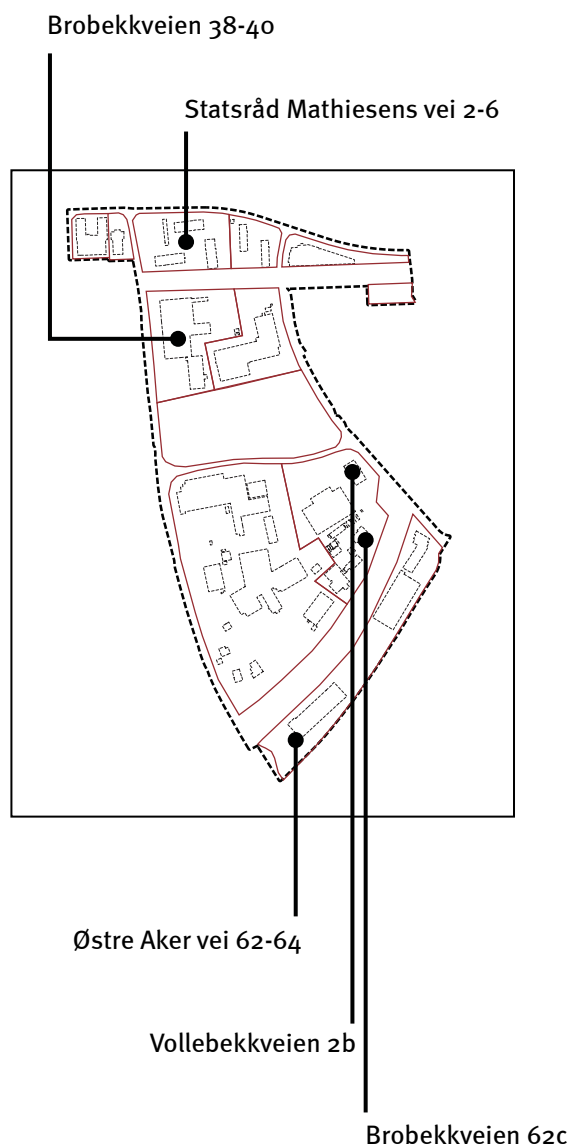
Ny bygate på Nedre Vollebekk kan fullføres mellom Brobekkveien og Lunden.

- Etappe 1
- Etappe 2
- Etappe 3



Etappe 3

Østre Aker vei 62-64 utbygges med forretning og kontor. Boligbebyggelsen i Statsråd Mathiesens vei 2-6 har potensial for økt utnyttelse, og ved en eventuell fremtidig oppgradering av disse eiendommene kan tilbygg og nybygg gi flere boenheter.



*Superkilen, København.
Langstragt aktivitetspark
for rekreasjon og aktivitet.*

*Parken er delt inn i tre
soner, rød, sort og grønn,
som inviterer til variert bruk.
Møblene er hentet fra hele
verden, for å reflektere det
kulturelle mangfoldet som
finnes i bydelen. Superflex/
BIG/Topotek1, 2012.*



*Pilestredet Park, Oslo. Offentlig
gangstrøk gjennom et stille
boligområde. Bjørbeek & Lindheim
landskapsarkitekter/Asplan Viak, 2008.*



*Vercorin, Sveits. Med et enkelt geometrisk
mønster, malt direkte på asfalten, bindes gater og
torg sammen. Lang/Baumann, 2010.*



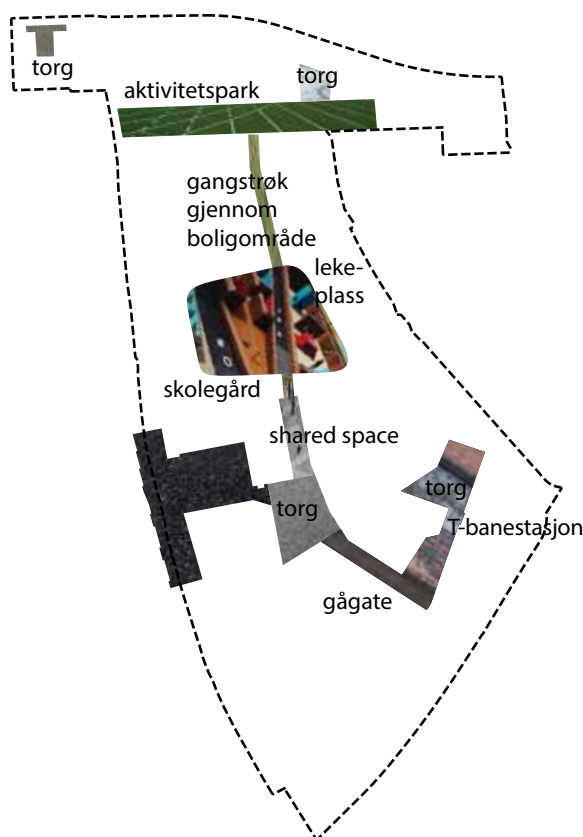
*New Road, Brighton. "Shared space" tar hensyn til alle brukerne
av gaten, både de sittende, gående, syklende og kjørende.
Landscape Projects/Gehl Architects, 2007.*

3.3 Hovedgrep for overordnet struktur

Sentralt gangstrøk

Den overordnede strukturen skal ta utgangspunkt i et sentralt nord - sør - gående gangstrøk som strekker seg fra T- banestasjonen opp til "Grønn åre".

Strøket skal bestå av ulike sekvenser av offentlige rom; gangveier, torg med aktive fasader, lekeplasser, skolegård og boliggate. Strøket skal være en trygg bevegelsesåre gjennom området, men også et oppholdssted og sosial møteplass for et bredt spekter av brukergrupper.



De ulike sekvensene skal ha variert utforming, men ha elementer som går igjen og gjør at strøket oppfattes som et sammenhengende offentlig byrom. Over torgene og skolegården trenger ikke gangstrøket markeres på bakken, så lenge plassen er åpen og tydelig offentlig tilgjengelig.

Fotgjengere skal prioriteres, og gangstrøket skal i hovedsak være bilfritt. Det skal ikke etableres egen sykkelvei gjennom det sentrale gangstrøket. På Nedre Vollebekk kan såkalt "shared space"/"sambruksareal", benyttes for utformingen av gatene. Fotgjengere og syklistene må her gis høyest prioritet av trafikantene.

I nord møter gangstrøket "Grønn åre". Det skal bli en langstrakt aktivitetspark som vil fungere som nærpark for det nye byområdet på Vollebekk. "Grønn åre" er en del av den overordnede grønne strukturen som henger sammen med Bjerkedalen park og Marka. Det sentrale gangstrøket vil bidra til at de andre grøntområdene i bydelen blir lett tilgjengelige for de nye beboerne på Vollebekk.



*Platous gate, Oslo.
Næringslokaler i første
etasje mot Helga
Helgesens plass med
leiligheter over. I tillegg
til innglasserte balkonger
har beboerne tilgang til
felles terrasse på taket.
Element arkitekter/
Snøhetta, 2009.*



*Jessenløkken, Oslo.
Kvartalsbebyggelse med
skjermede bakgårder.
Harald Hals, 1920.*



*Røa hage, Oslo.
Leilighetene i første
etasje har privat
uteplass på terreng.
Leilighetene i øverste
etasje har privat
takterrasse, mens de
øvrige leilighetene har
romslige balkonger.
LPO arkitekter, 2008.*

3.4 Generelle anbefalinger

Bebyggelsesstruktur

Vollebekk skal bygges ut med en bymessig struktur hvor forretninger, bevertning og tjenesteytende virksomhet henvender seg mot gater, gatetun og torg. Utformingen av bebyggelsen, boligens uteareal og de offentlige byrommene skal tilrettelegges for fotgjengere og syklistene. En kompakt, bymessig struktur med dagligvareforretninger, T-banestasjon, barnehager og skole i umiddelbar nærhet til boligene, skal bidra til at behovet for å bruke bil i hverdagen reduseres.

Den nye bebyggelsen skal danne en strukturell sammenheng med de omkringliggende områdene. Eventuelle utvidelser og tilbygg på eksisterende bebyggelse innenfor området skal også bidra til å bygge opp om en mer bymessig struktur.

Bokvalitet

Boligene på Vollebekk skal variere i størrelse og typologi for å tiltrekke seg et bredt spekter av beboere. Det oppfordres til å tenke kreativt om boformer og fellesløsninger for beboerne. Bilkollektiv og tilgang til felles gjesterom, vaske- og tørkerom, festlokale og lignende er attraktive supplement til mindre leiligheter. Rekkehus med egen hageflekk kan legges i første og andre etasje i større bygg med leiligheter over. Det er en ettertraktet boligtype som samtidig er med på å gjøre førsteetasjen mer attraktiv.

Parkering

Krav til bilparkering skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for tett by. Parkering skal i hovedsak anlegges under bakken, og parkeringsareal skal ikke eksponeres mot offentlig tilgjengelige byrom, parker eller gårdsrom. Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser med ladestasjon for el-bil.

Det skal etableres sykkelparkering i offentlige gate- og plassrom. Ved forretninger, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal sykkelparkeringen i hovedsak etableres på terreng nært inngangsparti.

Behandling av støy

Plan- og bygningsetaten foreslår blandet arealbruk i det nye byområdet på Vollebekk, med hovedvekt på bolig. Fasadene langs Brobekkveien vil med dagens støyforhold ligge i eller inntil rød støysone.

I retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) defineres sentrumsområder og kollektivknutepunkter som områder som kan avvike fra anbefalingene: "I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål."

Slike krav kan for eksempel være at alle boenheter er gjennomgående og har en stille side, eller at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det kan stilles krav til at uteoppholdsarealer skal være skjermet.

I høringsforslaget til "Kommuneplan for Oslo mot 2030" foreslår PBE en avvikssone for støy i Oslos byggesone, hvor Vollebekk inngår. Avvikssonen omfatter byområder med høy lokal

og regional tilgjengelighet og eksisterende og fremtidige knutepunkt for kollektivtrafikk, med fokus på banenære utviklingsområder. Knyttet til avvikssonen vil det bli utarbeidet planbestemmelser eller retningslinjer med krav til hvilket støynivå som må sikres gjennom ulike fysiske tiltak.

Parallellvei langs Østre Aker vei

Statens vegvesen opplyser i innspillet til planarbeidet, av 07.05.2012, at det er behov for en ny samlevei langs Østre Aker vei for å redusere antall av- og påkjøringer til Østre Aker vei, blant annet fra Lunden.

I forslaget til planprogram inngår ny bygate gjennom Nedre Vollebekk, som vist i alternativ 2 i høringsutkastet. PBE ønsker å beholde dagens av- og påkjøring til/fra Østre Aker vei og Lunden, for å unngå gjennomkjøring i det nye byområdet. Hvis det i en fremtidig situasjon vil være behov for en parallellvei langs Østre Aker vei som skal ta store trafikkmengder, for eksempel på grunn av stenging av dagens kryss i Lunden/Østre Aker vei, mener PBE at en forlengelse av Hans Møller Gassmannsvei til rundkjøringen i Brobekkveien, trolig er den beste løsningen. Dette må vurderes i forbindelse med eventuell stenging av krysset. Dette vil få konsekvenser for eksisterende bebyggelse langs Østre Aker vei og planlagt gangbro mellom Vollebekk og Alna stasjon som i tilfellet må avklares i eget planarbeid.

Nedgraving av høyspentlinjen

I traséen for turvei D6/"Grønn åre" går det i dag en høyspentlinje. En nedgraving av linjen i jordkabel vil være et vesentlig miljøbidrag til framtidig byutvikling på Vollebekk. Det pågår flere utviklingsprosjekter langs høyspentlinjen mellom Veitvetveien og Bjerkedalen, blant annet ny Veitvet skole og Oslo Business Park/Siemens, og en kabling bør derfor vurderes på en lengre strekning.

3.5 Anbefalt struktur for det offentlige rom

Det sentrale gangstrøket

Det anbefales at det etableres et sentralt gangstrøk i nord - sør - retning gjennom området, som knytter Alna stasjon og Vollebekk T- banestasjon til nye Vollebekk skole, de nye boligområdene, eksisterende turveier til parkene i bydelen og marka.

Traséen bør legges så sentralt i området som mulig. For å få etablert gangstrøket så tidlig som mulig, bør det legges innenfor eller langs planområdet til de pågående plansakene i området.

Bygater

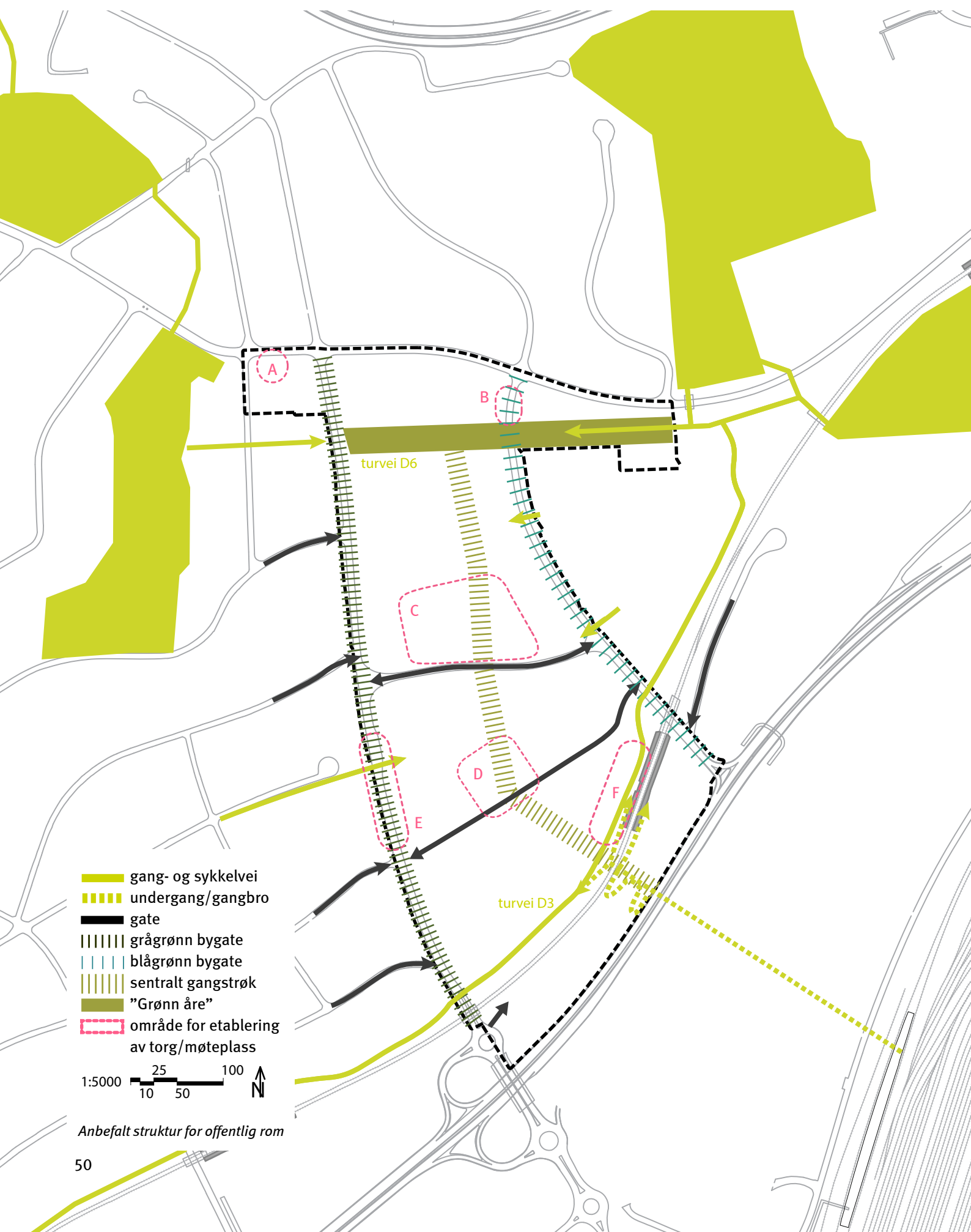
Eksisterende og nye kjøreveier i området skal endre karakter fra vei til gate og utformes som bygater. Bygaten kjennetegnes ved at den er spesielt godt tilrettelagt for fotgjengere og syklister og at trafikken holder lav fart. Bebyggelsen langs gaten har funksjoner i første etasje som henvender seg mot fortauets.

Brobekkveien skal utvikles til en ”grågrønn bygate”. Utformingen av gaten skal bidra til at farten senkes, slik at støy fra veien reduseres og opplevelsen av veien bedres. Det skal lages flere fotgjengeroverganger, for at områdene på hver side av veien skal knyttes bedre sammen.

Lunden skal utvikles til en ”blågrønn bygate”, hvor en mulig åpning av Vollebekken sett i sammenheng med lokal overvannshåndtering, kan gjøre vann til et element i utformingen. Tilpasset og helhetlig vegetasjonsbruk er viktig.

Vollebekkveien og ny bygate gjennom Nedre Vollebekk skal også utformes som bygater.





- gang- og sykkelvei
- undergang/gangbro
- gate
- grågrønn byggate
- blågrønn byggate
- sentralt gangstrøk
- "Grønn åre"
- område for etablering av torg/møteplass

1:5000 10 25 50 100 N

Anbefalt struktur for offentlig rom

Videreføring av gang- og sykkelforbindelser

Den nye offentlige rom - strukturen skal bidra til at de etablerte boligområdene knyttes bedre sammen. Eksisterende gang- og sykkelforbindelser skal videreføres og forsterkes gjennom området, og turvei D3 beholdes som hovedsykkelvei langs Østre Aker vei. Gangstier som leder inn i området skal forsøkes videreført der det er hensiktsmessig i forhold til ny bebyggelse.

Torg og møteplasser

I tillegg til det sentrale gangstrøket skal det etableres torg og møteplasser innenfor de angitte feltene A - F:

A: Ved en oppgradering av Brobekk senter skal den åpne plassen mot Refstadveien opparbeides til torg.

B: Plassen mellom Statsråd Mathiesens vei 10 og 12 bør opparbeides til et adkomsttorg for hotellet, slik at anlegget fremstår som en helhet.

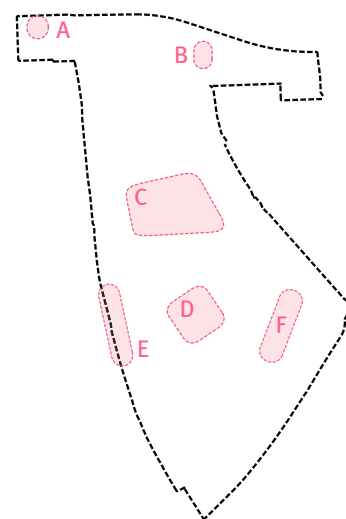
C: Ved etablering av skole og barnehage i Vollebekkveien 1 skal det etableres skolegård som er tilgjengelig som lekeplass utenfor skolens åpningstid. Det sentrale gangstrøket skal integreres i utformingen av skolegården.

D: Det skal etableres et sentralt torg på Nedre Vollebekk som knytter seg til det sentrale gangstrøket. Forretninger og andre publikumsrettede funksjoner skal vende ut mot torget.

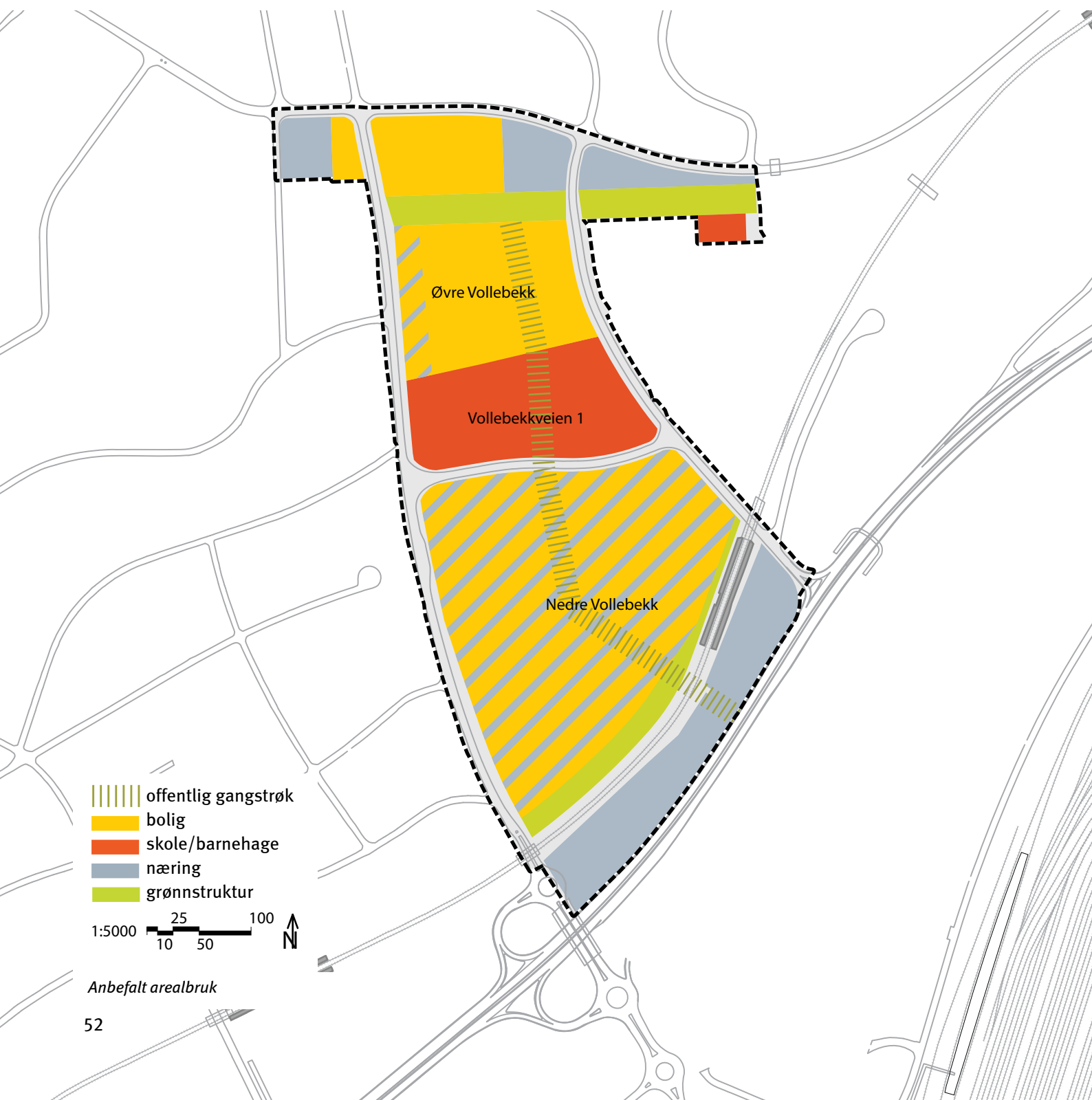
E: Bebyggelsen på hver side av Brobekkveien skal knyttes bedre sammen gjennom utformingen av Brobekkveien gjennom felt E.

F: Ny bebyggelse langs T-banestasjonen skal ha funksjoner i første etasje som henvender seg mot perrongen. Mot Lunden bør det etableres et adkomsttorg med drop - off - sone til stasjonen.

Kommuneldelplan for torg og møteplasser legger føringer for hvor mye areal som skal settes av til torg og møteplasser ved byutvikling på Vollebekk, jf. side 12 og 47.



Plan- og bygningsetaten arbeider med å ferdigstille en "Veiledende plan for det offentlige rom/ VPOR for Vollebekk", som gir en nærmere beskrivelse av anbefalt hovedstruktur for det offentlige rom og utformingen av disse.



- ||||| offentlig gangstrøk
- bolig
- skole/barnehage
- næring
- grønnstruktur

1:5000 10 25 50 100 N

Anbefalt arealbruk

3.6 Anbefalt arealbruk

Vollebekk skal utvikles til et byområde med en blanding av funksjoner, både boliger, offentlig og privat tjenesteyting og næring. I områder som er særlig utsatt for støy- og luftforurensning bør det etableres næring, eventuelt i kombinasjon med bolig. Fordelingen av de ulike formålene skal bidra til å bygge opp om bymessige kvaliteter. Publikumsrettede funksjoner som tjenesteyting og forretninger skal plasseres i første etasje mot offentlige gater og torg.

Bolig

Øvre Vollebekk bør bygges ut med i hovedsak boliger. Hoveddelen av tomten er godt skjermet fra støy og ligger i umiddelbar nærhet til det fremtidig parkdraget langs turvei D6 og den nye skolen. På Nedre Vollebekk bør minimum 70% av samlet BRA være bolig. Boliger som ligger nært støykilder, som for eksempel Brobekkveien, må være gjennomgående slik at de får en stille side.

Boligformålet ønskes videreført i eiendommene Brobekkveien 33 (høyblokken ved Brobekk senter) og Statsråd Mathiesens vei 2 til 6.

Offentlig og privat tjenesteyting

Det skal etableres en 1-10 skole og barnehage i Vollebekkveien 1. Det skal etableres en fireavdelings barnehage med tilhørende uteareal for hver 350 bolig som bygges i planområdet. Plassering og bebyggelse må tilpasses barnehagens behov for uteareal og solfylte lekeområder. Langs Brobekkveien og på Nedre Vollebekk bør det mot offentlige gater og torg etableres sentrumsfunksjoner som for eksempel kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, treningssenter, legesenter, frisør, kaféer og restauranter.

Sentrumsformål

Nedre Vollebekk egner seg svært godt som sentrumsområde med boliger, forretninger, tjenesteyting og kontor. Langs Brobekkveien og mot offentlige gater og torg bør det etableres forretninger som bygger opp om intensjonene om et byliv på gående og syklendes premisser. Forretning skal kun ligge i første og andre etasje. Det åpnes for at det kan bygges boliger over eksisterende forretninger i Brobekkveien 52 og 54.

Næring

Etablering av nye forretninger skal dekke behovet som de fremtidige beboerne på Vollebekk vil ha. På Nedre Vollebekk bør det kun etableres detaljhandel, ikke plasskrevende varehandel. Det kan etableres dagligvareforretning i tilknytning til boligene på Øvre Vollebekk, langs Brobekkveien.

Arealene nærmest T- banestasjonen og eiendommene mellom T- banelinjen og Østre Aker vei egner seg svært godt for etablering av arbeidsplassintensiv næring. På eiendommene langs Østre Aker vei åpnes det for at kontorformålet kan kombineres med forretninger for plasskrevende varehandel i første etasje.

Brobekk senter bør videreutvikles som et nærsenter med dagligvareforretning, kiosk og kafé.

Hotellformålet ønskes videreført i Statsråd Mathiesens vei 8-12.

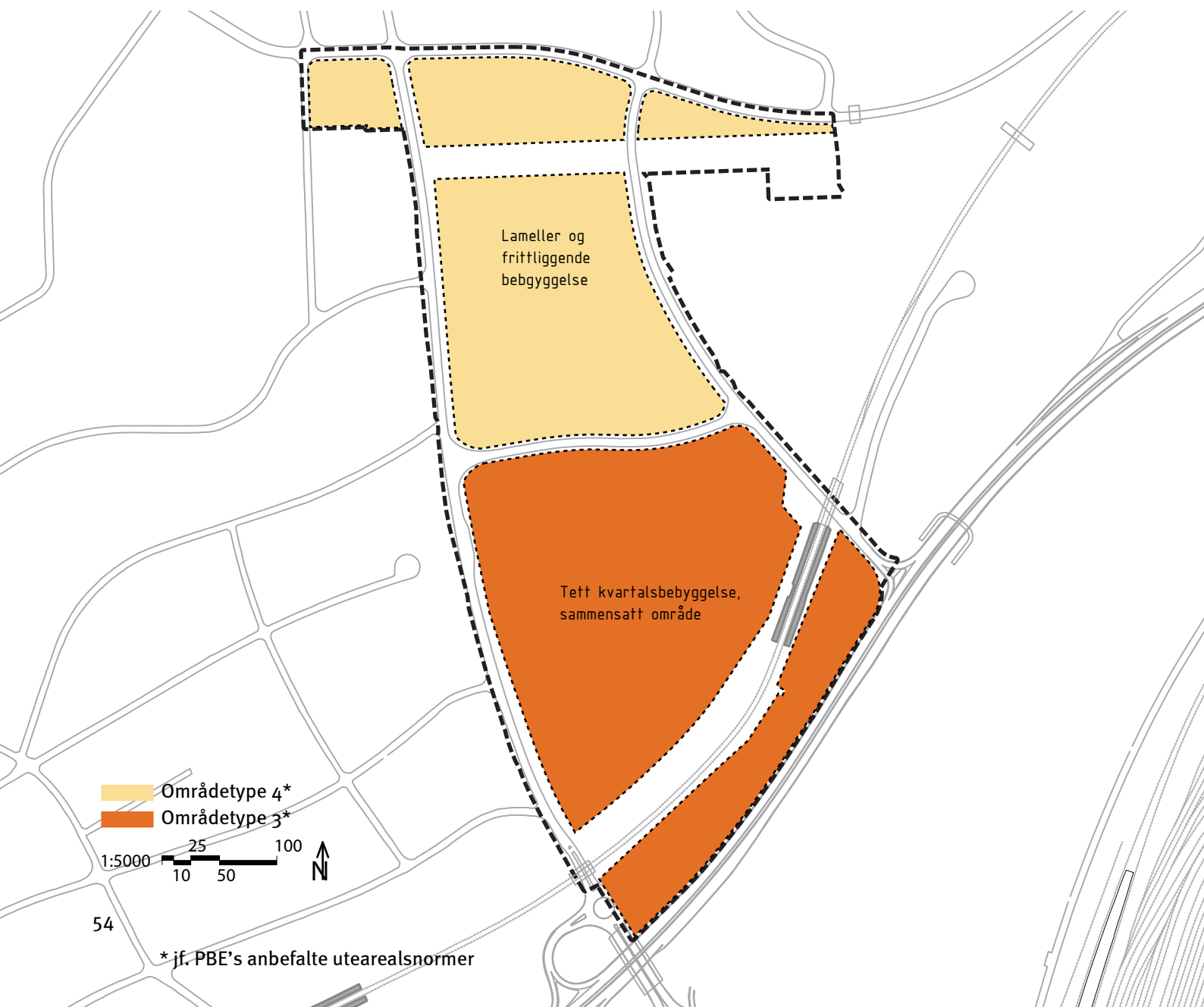
Grønnstruktur

De arealene som i dag er satt av til grønnstruktur, turvei D3 og D6, "Grønn åre", ønskes beholdt og videreutviklet. Det åpnes for at grensen mellom friområdet langs T- banelinjen og byggeområdet på Nedre Vollebekk kan justeres, slik at en smal stripe av friområdet kan erstattes som støyskjermet uteområde bak ny bebyggelse.

3.7 Anbefalt uteoppholdsareal

Det skal sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte uteoppholdsarealer i bebyggelsen på Vollebekk. PBE har utarbeidet en utearealsnorm med kvalitetskrav til uteoppholdsarealer. Den sikrer at det etableres rom for gode felles uterom i bebyggelsen og forutsetter at uterommet er en integrert del av prosjektutformingen. Utearealsnormen er laget for eksisterende bebyggelse og utvikling av enkelttomter og deles inn i 4 områdetyper. Områdetype 1 og 2 er eksisterende tett bebyggelse som Kvadraturen og viktige kollektivknutepunk der tilstrekkelig uteoppholdsareal for barn med større aktivitetsnivå er vanskelig å sikre i prosjektet. Det stilles lite krav til solforhold på bakkenivå og mye av uteoppholdsareal legges på tak. Områdetype 3 og 4 sikrer større andel av uteoppholdsareal på terreng. Områdetype 3 tilsvarer tett kvartalsbebyggelse, som feks. på Grünerløkka og langs Akerselva, mens områdetype 4 har frittliggende bebyggelse, lameller som i Sinsenbyen og større kvartaler, som på Torshov.

For å sikre de ønskede kvalitetene i uterommet gir normen noen størrelseskrav. Et minste felles uteareal avledet av boligandelens BRA skal sikres i de enkelte prosjektene. En viss andel av dette skal etableres på bakkenivå, da areal på bakken gir mulighet for plasskrevende



aktiviteter, større utfoldelsesmulighet og bedre sosial kontroll enn areal på tak. Det gis også anbefalinger for hvor stor del av bakkearealet som skal ha en størrelse og samlet form egnet til plasskrevende lek (SFUA, jf. tabell under).

Ved større områdeplaner som her på nedre Vollebekk, kan det vurderes om tilliggende parker og uteoppholdsareal i området midlertidig kan inngå som del av uteoppholdsarealet for bebyggelsen, hvis det er viktig for å oppnå hovedgrepet rundt det sentrale gangstrøket. Dette krever at det er trafiksikker overgang mellom bebyggelsen og parken. Utearealsnormen legger vekt på større barn som ikke er modne til å ferdes i trafikken og dermed ikke har tilgang til offentlige parker og byrom i nærområdet.

I forslag til "Kommuneplan for Oslo mot 2030" er kollektivknutepunkt definert og angitt på kartet. Eksempler på kollektivknutepunkt hvor det åpnes for enda høyere tetthet enn Vollebekk er; Bryn, Økern og Skøyen. På Økern kan det tenkes at områdetype 2 vil bli brukt tett rundt T- banestoppet. I kommuneplanen defineres Vollebekk som et stasjonsnært utviklingsområde med vekt på boliger. Høy tetthet og bymessighet med gode gate- og byrom skal sikres. Andre stasjonsnære områder er Røa og Løren. Boligandelen er på minst 70% på Nedre Vollebekk mens Øvre Vollebekk er et rent boligområde. Bymessigheten som ønskes på Vollebekk i form av høyere utnyttelse og større funksjonsblanding mot T- banen gjenspeiles i uteoppholdsarealene. På grunn av forskjellig plassering av og karakter på bebyggelsen anbefales det forskjellige områdetyper på Nedre og Øvre Vollebekk, med større areal på terreng til uteoppholdsareal på Øvre enn på Nedre Vollebekk. Krav til uteareal muliggjør høy tetthet og bymessig bebyggelse samtidig som viktige utearealkvaliteter ivaretas. Dette gjør det mulig å utnytte Vollebekk til et tett byområde med kvaliteter som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper og mennesker i ulike livs-faser.

For å oppnå gode uteoppholdsareal bør følgende utearealkrav legges til grunn:

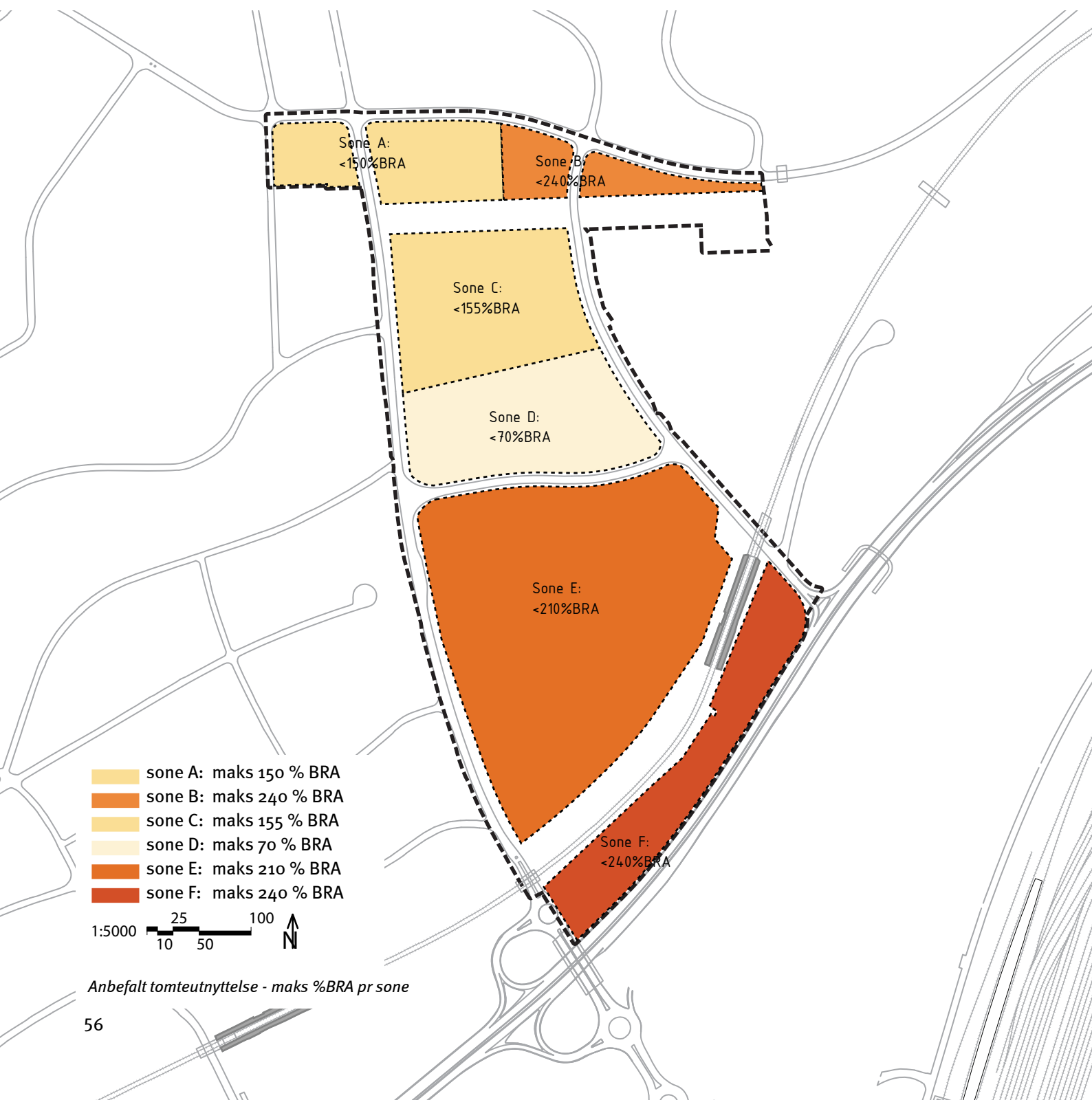
Område	Nedre Vollebekk	Øvre Vollebekk
Minste felles uteoppholdsareal (% av m ² BRA bolig):	20%	20%
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum:	60%	75%
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs andel av MFUA (enheter på 250 m ² , ved SFUA>1250 m ² skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m ²):	80%	80%
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20:	40%	50%

Anbefalingene tilsvarer hhv. områdetype 4 og 3 i forslag til utearealsnorm.

Eksempelvis har Gladengveien 10 25% BRA bolig som krav for MUA hvor minst 40 % skal være på bakkenivå eller lokk. I reguleringsbestemmelsene til Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54 står det at "Uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 25 % av boligenes bruksareal. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl. 15.", som er strengere enn PBE foreslår.

Det sentrale gangstrøket, "Grønn åre" og øvrige torg og møteplasser skal være offentlig tilgjengelige areal og regnes i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelsen, jf. § 7 i bestemmelsene til Kommunedelplan for torg og møteplasser. I henhold til samme bestemmelse skal det etableres minst ett torg/én møteplass for hvert utbyggingsprosjekt. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5% av tiltakets totale BRA, uavhengig av prosjektets størrelse.

For å bidra til vannfordrøyning bør flertallet av bygningene ha grønne tak. Det kan tilrettelegges for takterrasser og takhager med mulighet for dyrking.



3.8 Anbefalt tomteutnyttelse og etasjetall

Vollebekk skal utvikles til et byområde med høy tetthet. Planområdet er delt inn i 6 soner, A til F, som er gitt en anbefalt utnyttelsesgrad i %BRA. Anbefalt %BRA regnes med utgangspunkt i netto tomt, altså det tomtearealet som gjenstår når areal til det sentrale gangstrøket, ny byggate over Nedre Vollebekk, Vollebekk torg, og/eller andre tiltak som ligger på privat grunn er trukket fra. I beregningen av BRA er areal under bakken ikke regnet med. Utnyttelsesgraden er basert på de foreliggende struktur og kvalitetskrav til bla. uteoppholdsareal, og er et gjennomsnitt for hele sonen, noe som betyr at utnyttelsen for hvert enkelt felt innenfor sonen kan variere, jf. side 11 i vedlegget "Skisse til tenkt utvikling". Høyere utnyttelse kan vurderes hvis de gitte kvalitetskravene oppfylles. Etasjehøyden i området anbefales å ligge mellom 4 og 6 etasjer, fra gatenivå. Høyere bebyggelse tillates i enkelte punkt dersom utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter og skyggeeffekten og vind/turbulens ikke forringer tiliggende boliger eller sentrale offentlige byrom. Variasjon i bebyggelsesstruktur, høyder og utnyttelse skal sammen bidra til å skape ulike typer bomiljø og offentlige rom.

Sone A – Statsråd Mathiesens vei 2-6

Anbefalt utnyttelse: <150 %BRA
Anbefalt etasjetall: 4-6 etasjer

Boligbebyggelsen i Statsråd Mathiesens vei 2 til 6 er i dag lavt utnyttet, og fortetting kan gi mer skjermede og definerte uterom. Tilbygg, for eksempel i forbindelse med fremtidig oppgradering av bygningsmassen, kan gjøres slik at bebyggelsen får en samlet etasjehøyde på opp til 6 etasjer.

Sone B – Statsråd Mathiesens vei 8-12

Anbefalt utnyttelse: <240 %BRA
Anbefalt etasjetall: 6-9 etasjer

Thon Hotel Linne i Statsråd Mathiesens vei 8-12 kan bygges ut til maks 240%BRA. Bygningene på hver side av Lunden bør utvikles med høyder, fasadeuttrykk og markbearbeiding som gjør at anlegget fremstår som en helhet.

Sone C – Øvre Vollebekk

Anbefalt utnyttelse: <155 %BRA
Anbefalt etasjetall: 4-6 etasjer

Øvre Vollebekk bør bygges ut med en åpen bymessig bebyggelsesstruktur; åpen kvartalsbebyggelse, lavblokker eller punkthus. Bebyggelsen bør holdes i en jevn høyde, mellom 4 og 6 etasjer, fra gatenivå. Det tillates bygg i 7 etasjer mot Thon Hotel Linne.

Sone D – "Skoletomta"

Anbefalt utnyttelse: <70 %BRA
Anbefalt etasjetall: 2-4 etasjer

Bebyggelsen mot Brobekkveien kan være i 4 etasjer, fra gatenivå. Bebyggelsen mot Lunden kan være i 2 etasjer.

Sone E – Nedre Vollebekk

Anbefalt utnyttelse: <210 %BRA
Anbefalt etasjetall: 4-6 etasjer

Nedre Vollebekk bør bygges ut med en tett, bymessig bebyggelsesstruktur; lukket og åpen kvartalsbebyggelse i 4 til 6 etasjer. Høyere bebyggelse kan tillates i enkelte punkt.

Sone F – Østre Aker vei 62-64

Anbefalt utnyttelse: <240 %BRA
Anbefalt etasjetall: 4-6 etasjer

Øster Aker vei 62-64 egner seg for forretnings- og kontorbebyggelse med høy utnyttelse. Bebyggelsen må ta opp i seg de store høydeforskjellene som er mellom veien og T- banestasjonen. Potensielt kan bebyggelsen bidra til å lage nye forbindelser på tvers av T- banelinjen. Det er ønskelig med en sammenhengende bebyggelse langs Østre Aker vei som kan fungere som støyskjerm for den nye bebyggelsen på Nedre Vollebekk.

4. ORGANISERING OG GJENNOMFØRING

4.1 Forutsigbarhet

Området gjennomgår en transformasjon fra næringsvirksomhet til blandet formål boliger - offentlige formål – forretning i fremtiden. Det må etableres offentlige rom og offentlig infrastruktur tilpasset disse formålene. Eksisterende infrastruktur trenger oppgradering. Grunneiere og utbyggere må påregne å skulle bidra til etablering av ny infrastruktur i forbindelse med utvikling av egne prosjekter, også utenfor eget planområde. Oppgradering av eksisterende og etablering av ny infrastruktur må skje i henhold til en overordnet plan for det offentlige rom i området. Styring av offentlige tiltak i området skjer ved å knytte rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanene som følges opp med utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere.

Det må vedtas et eget forutsigbarhetsvedtak for Vollebekk, jf. plan- og bygningslovens § 17-3. Dette forutsigbarhetsvedtaket er en konkretisering av det generelle forutsigbarhetsvedtaket som er tatt inn i Kommuneplan 2008 for Oslo. Forslaget til forutsigbarhetsvedtak lå ute til høring samtidig med planprogrammet. Forutsigbarhetsvedtaket fremmes for politisk behandling sammen med dette planprogrammet.

4.2 Organisering av kommunens arbeid

Det etableres en samarbeidsgruppe av kommunale virksomheter som får til oppgave å koordinere kommunens innsats i plan- og gjennomføringsarbeidet. Samarbeidsgruppen består fast av Bydel Bjerke, Bymiljøetaten/BYM, Eiendoms- og byfornylsesetaten/EBY, Plan- og bygningsetaten/PBE og Vann- og avløpsetaten/VAV, og ledes av EBY. Andre kommunale virksomheter som Helseetaten og Undervisningsbygg Oslo KF trekkes inn i samarbeidsgruppen etter behov.

Regulering av offentlige tiltak i området skjer som hovedregel ved at tiltakene eller deler av tiltakene tas med i private reguleringsplaner og gis en utforming som er i samsvar med planprogrammet og VPOR. I noen tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å regulere inn et offentlig tiltak i egen plan fordi det er viktig å få en tidlig avgrensing mot private planer. I slike situasjoner er BYM eller PBE forslagsstiller for planen. I tilfeller der EBY er grunneier for utbyggingstomter som er viktige for byutvikling, har EBY samme ansvar som private forslagsstillere.

Forhandling av utbyggingsavtaler foretas av EBY, i samarbeid med BYM og i samråd med PBE.

Når det gjelder prosjektering og bygging av offentlige tiltak, kan en i prinsippet tenke seg to hovedmodeller:

- Prosjektering og bygging av offentlige tiltak skjer i regi av BYM. I tilfeller hvor offentlige tiltak etter utbyggingsavtale skal leveres som realytelser av private utbyggere har BYM ansvaret for kravspesifikasjon, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg (Ensjømodellen).
- Grunneierne/utbyggerne går sammen og danner et utbyggingsselskap, som påtar seg ansvaret for å prosjektere og bygge de offentlige tiltakene. BYM får ansvaret for å utarbeide en kravspesifikasjon for tiltakene, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdige anlegg (Bjørvikamodellen).

Valg av gjennomføringsmodell må gjøres i samarbeid med grunneierne/utbyggerne på Vollebekk. Det må fremmes en egen byrådssak om gjennomføringsmodell. EBY har ansvar for å utarbeide denne byrådssaken, i samarbeid med BYM, PBE og Bydel Bjerke. BYM er tiltenkt som leder av en slik gruppe.

Bydel Bjerke har hovedansvaret for informasjon og kommunikasjon mot befolkning og næringsliv i området.

4.2.1 Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere i området

Det etableres godt samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere i området på tidlig stadium. Kontakt, informasjon og samarbeid styres gjennom arbeidet i den kommunale samarbeidsgruppen. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utviklingen av området gjennom godt miljø- og kvalitetsarbeid.

4.2.2 Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak

Forutsigbarhetsvedtaket:

”Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige, blå og grønne tekniske infrastrukturtiltakene i området er at grunneiere/utbyggere skal bære kostnadene i forbindelse med etableringen, jf. generelt forutsigbarhetsvedtak for Oslo kommune. Dette forutsetter at samtlige av tiltakene er nødvendige og at grunneiernes/utbyggernes utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningsloven §17-3. De enkelte private bidragene fastsettes gjennom utbyggingsavtaler.”

Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak vil være avhengig av hvilken gjennomføringsmodell som velges. Dersom private utbyggere skal være tiltakshaver, bestemmes dette i utbyggingsavtalen med den enkelte utbygger.

5. UTREDNINGSBEHOV

5.1 Om konsekvensutredning

Vollebekk skal planlegges for ny byutvikling. Dette krever nytt reguleringsplangrunnlag.

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram for alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter pbl § 4-2 annet ledd skal det også gjennomføres en konsekvensutredning. I henhold til forskrift for konsekvensutredninger § 2, punkt f, jf. Vedlegg 1 punkt 1, skal planer og tiltak med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² alltid konsekvensutredes. Ny byutvikling på Vollebekk vil gi en økning i bruksareal for de nevnte formålene som overstiger 15 000 m², og skal derfor konsekvensutredes.

I henhold til forskrift for konsekvensutredninger § 14 kan planprogram benyttes for å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for arbeid med senere reguleringsplaner for et område, samt for flere pågående reguleringsprosesser innenfor et større område. Regulering av Vollebekk vil bli gjennomført gjennom flere detaljreguleringsplaner.

Konsekvensutredning for Vollebekk, basert på fastsatt planprogram, skal foreligge og legges ut til høring sammen med den første detaljreguleringsplanen innenfor området legges ut til offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten har ansvaret for å utarbeide konsekvensutredningene for planområdet som er definert i planprogrammet for Vollebekk. Konsekvensutredningene skal være tilpasset de beslutninger som skal tas på områdenivå, det vil si for byutvikling for planområdet Vollebekk, og utredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der hvor slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold skal det i nødvendig grad innhentes ny kunnskap.

Det skal redegjøres for datagrunnlag og metoder som er brukt for å beskrive konsekvensene, og eventuelle faglige eller tekniske problemer ved innsamling og bruk av dataene og metodene.

Planens konsekvenser skal vurderes og beskrives for utbyggingsalternativene som er beskrevet i det fastsatte planprogrammet.

5.2 Nødvendige utredninger

Følgende tema skal inngå i konsekvensutredningen:

Byutvikling og bystruktur

Det skal beskrives hvordan planforslaget bidrar til måloppnåelse av planprogrammets ambisjon om å skape et tett og mangfoldig byområde på Vollebekk. Det skal spesielt redegjøres for hvordan planprogrammets anbefalinger til struktur for offentlige rom, arealbruk og utnyttelse følges opp.

Ved etablering av forretningsareal skal konsekvensene av tiltaket for det offentlige rom utredes, både med hensyn til estetiske og funksjonelle forhold.

Tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og landskap skal beskrives og illustreres, både med tanke på bebyggelsens volum, skala + proporsjoner, men også funksjoner og arealbruk. Fjernvirkning skal illustreres. Det må lages en sol- og skyggestudie.

Trafikkforhold (inkl. støy- og luftforurensning)

Det skal utarbeides en trafikkanalyse på overordnet nivå, som redegjør for tiltakets konsekvenser for trafikksituasjon og støy- og luftforurensning. Det skal spesielt ses på planforslagets konsekvenser for eksisterende og fremtidig vei- og gatesystem, og hvilke konsekvenser støy- og luftforurensingssituasjonen får for fremtidig arealdisponering.

Det skal foreslås plangrep/-prinsipper som forebygger behov for eventuelle avbøtende støytiltak som støyskjerming, organisering av bebyggelse med mer. Det skal foreslås plangrep/-prinsipper som forebygger at områder utsettes for dårlig luftkvalitet. Det skal påvises spesielt støy- og luftforurensningsutsatte områder som er lite egnet for formål som er følsom for støy- og luftforurensning.

For forretningsarealet skal det dokumenteres god tilgjengelighet for alle brukergrupper, samt god lokalisering i forhold til kollektive transportmidler. Konsekvenser av endringer i reisemønster i forbindelse med nyetableringer må vurderes. Virkningene av biltrafikk til/fra forretningene på lokalveinettet, inkl. miljøkonsekvenser, skal dokumenteres. Virkningene på hovedveinettet skal dokumenteres. Det skal vurderes om tiltaket vil kunne redusere eller øke bilbruken i forhold til eksisterende nivå. Avbøtende tiltak må angis.

Fremtidig støy skal beregnes med utgangspunkt i T-1442/2012 og vises på støykart over planområdet som gul og rød sone. Det skal redegjøres for forventet luftforurensing innenfor planområdet i forhold til anbefalte grenser i T-1520.

Supplerende trafikkanalyser, inkludert støy- og luftforurensning, knyttet til enkeltplaner må utarbeides.

Handelsanalyse

Det skal lages en handelsanalyse som baserer seg på de utredningskravene for etablering av kjøpesenter i ytre by som er definert i Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner.

Det må dokumenteres at omfanget av tilbudet står i forhold til en udekket eller økende etterspørsel i det lokale markedet, det vil si være tilpasset stedets kundegrunnlag og handelsomland. Konsekvensene av tiltaket for eksisterende senterstruktur må utredes, -dekningsgrad både for dagligvarer og utvalgsvarer. Dersom tiltaket antas å kunne påvirke handelen i Oslo sentrum, må disse konsekvensene utredes og dokumenteres.

Naturmangfold

Konsekvenser for naturmangfold skal beskrives jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold, naturmangfoldloven. Viktige tema er prioriterte arter, utvalgte naturtyper, geologisk mangfold og biologisk mangfold.

Kulturminner

Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal beskrives.

Sosial infrastruktur

Konsekvenser for barnehager, skoler og andre offentlige servicetilbud skal beskrives. Det skal spesielt vurderes behov for etablering av nye barnehager i tilknytning til de nye boligprosjektene.

Teknisk infrastruktur og miljøforhold

Konsekvenser for vann, avløp, overvann, energi og renovasjon skal beskrives.

Barns interesser

Konsekvenser for barns interesser skal beskrives. Det skal spesielt ses på konsekvenser for leke- og oppholdsarealer.

Universell utforming

Konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmede skal beskrives.

5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en ROS- analyse for planområdet. Det skal redegjøres for analysens konklusjoner og forslag til sikringstiltak, og hvordan disse følges opp i plankart og bestemmelser.

5.4 Veiledende prinsipplan for det offentlige rom

Det skal utarbeides en Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR). Prinsipplanen skal konkretisere hvilke ambisjoner og krav som skal stilles til omfang og kvalitet på nødvendige offentlige rom; gater, torg og møteplasser, for å oppnå anbefalte mål og krav til bystruktur og byform i det framtidige byområdet Vollebekk. Prinsipper for hvordan bebyggelsen bidrar til å gi det offentlige rom bymessige kvaliteter skal illustreres.

Prinsipplanen skal også inneholde en teknisk hovedplan som viser hovedstrukturen for teknisk infrastruktur, inklusive prinsipper og løsninger for lokal overvannshåndtering.

6. VIDERE PLANPROSESS

6.1 Fremdrift

Samtidig med at forslaget til planprogram ble lagt ut til høring i mars 2013, startet PBE arbeidet med utarbeidelse av de nødvendige konsekvensutredningene. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse/KU, for Planprogram på Vollebekk, er utarbeidet i henhold til forslag til fastsatt "Planprogram for Vollebekk" datert 28.06.2013. KU lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.08. til 16.09.2013, samtidig med at den første detaljreguleringsplanen for ny skole og barnehage i Vollebekkveien 1, lå ute til offentlig ettersyn.

Forslag til fastsatt planprogram oversendes Byrådet i august 2014.

Arbeidet med veiledende prinsipplan for det offentlig rom/ VPOR startet etter at planprogrammet ble oversendt byrådsavdelingen og konsekvensutredningen lagt ut til høring. Forslag til VPOR, "Vollebekk - Veiledende plan for det offentlige rom", datert 20.03.2014, lå til høring i perioden 31.03. til 05.05.2014. VPOR ferdigstilles og fremmes for politisk behandling høsten 2014.

6.2 Opplegg for medvirkning

I det videre arbeidet vil flere kommunale etater ha en sentral rolle:

Plan- og bygningsetaten/PBE har hatt det overordnede ansvaret for gjennomføring av konsekvensutredningen. PBE har utarbeidet VPOR og skal utarbeide teknisk hovedplan i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten/EBY, Bymiljøetaten/BYM og Vann- og avløpsetaten/VAV.

Bydel Bjerke bidrar inn i medvirkningsprosessene med beboere i området, samordnet med prosjektene i områdeløftet og Byantikvarens arbeid med kulturhistorisk stedsanalyse for Linderud - Vollebekk - Økernbråten.

EBY har ansvar for aktiviteter som angår kartlegging, koordinering og gjennomføring av fremtidige tiltak som berører det offentlige rom. EBY leder den kommunale samarbeidsgruppen og lager et kontaktforum for grunneier-/utbyggingsamarbeidet.

Utover de kommunale etatene vil det være aktuelt å involvere Statens Vegvesen i det videre arbeidet.

Det vil også være aktuelt å avholde egne dialogmøter med de enkelte utbyggingsaktørene.

7. HØRINGSINNSPILL

7.1 Bemerkninger ved høring

Forslag til "Planprogram for Vollebekk" lå ute til høring i perioden 11. mars 2013 til 29. april 2013. Innkomne bemerkninger følger som eget vedlegg.

7.1.1 Liste over bemerkninger ved høring

Det kom 29 bemerkninger til planprogrammet:

1. Statens Vegvesen, 26.04.2013
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 03.05.2013
3. Kollektivtransportproduksjon AS, 14.03.2013
4. Ruter AS, 02.04.2013
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 18.04.2013
6. Renovasjonsetaten, 24.04.2013
7. Vann- og avløpsetaten, 24.04.2013
8. Bymiljøetaten, 25.04.2013
9. Byantikvaren, 29.04.2013
10. Bydel Bjerke, 25.04.2013
11. Linderud IL, 25.04.2013
12. Oslo Idrettskrets, 26.04.2013
13. Groruddalen Miljøforum, 29.04.2013
14. Alnaelvas Venner, 29.04.2013
15. Linderud og Omegn vel. 30.03.2013
16. Bjerke Storvel, 29.04.2013
17. Lunden Hageby Vel, 24.04.2013
18. Aspelin Ramm Eiendom, 28.04.2013
19. IN/BY, 21.05.2013
20. Lunden 25 AS, 20.04.2013
21. Lunden 25 AS / Brobekkveien 38-40 AS, 20.04.2013
22. Østre Aker vei Eiendom AS, 26.04.2013
23. Østre Aker vei 70 AS, 29.04.2013
24. Helen Lovise Sten, 17.04.2013
25. Sonja Norderhaug, 26.04.2013
26. Eivind Andersen, Lunden 38, 27.04.2013
27. Bjørn Erik Aga, 28.04.2013
28. Heidi Lindstad, 28.04.2013
29. Knut Astad, 29.04.2013

7.1.2 Sammendrag av bemerkningene og Plan- og bygningsetatens kommentarer

Bemerkningene kommenteres fortløpende. Generelle kommentarer som omhandler tomteutnyttelse, etasjehøyder og trafikkforhold er samlet under 7.1.3 Generelle kommentarer.

1. Statens Vegvesen, 26.04.2013

Statens vegvesen/SV mener det er uheldig at overordnede fysiske hovedstrukturer fastlegges før viktige utredninger er på plass, og etterspør en trafikkanalyse som grunnlag for alternativvurderingene i planprogrammet. SV savner en begrunnelse for at Vollebekk skal defineres som et avviksområde for støy, da det i hovedsak handler om fortetting rundt T-banestasjon. SV er positive til høy utnyttelse i områder med god kollektivdekning, og mener parkeringsnormen bør være restriktiv, - nederste del av tett by norm. Det anses som spesielt viktig at man argumenterer for at Vollebekk skal være et avviksområde for støy.

SV mener PBEs anbefaling om at en eventuell parallellvei langs Østre Aker vei må legges i forlengelsen av Hans Møller Gasmanns vei til rundkjøringen i Brobekkveien er vanskelig å gjennomføre, fordi det er i konflikt med dagens næringsbebyggelse, og fordi det vil kreve omprosjektering av den planlagte gangforbindelse mellom Vollebekk og Alna stasjon. Derimot mener de at den viste tverrforbindelsen mellom Brobekkveien og Lunden i alternativ 2 gir den fleksibiliteten SV har etterlyst. Vei- og gatestrukturen i alternativ 2 foretrekkes derfor fremfor alternativ 1.

I behandling av påfølgende reguleringsplaner ønskes det at byggegrensen langs Østre Aker vei skal gå 25 meter målt fra sentermidt i nærmeste kjørefelt. Det forutsettes at området mellom bebyggelsen og veien kan benyttes til veiformål. SV er ansvarlig for hovedsykkelveien som går gjennom planområdet, og ønsker at det reserveres plass til utvidelse av sykkelveien til 5 meter bredde med 1 meter grøft på hver side. Arealet må sikres med byggegrenser. Hovedsykkelruten er et tilbud til transportsyklister og må separeres fra torg og gangstrøk. SV mener det er uheldig at det foreslås plangrep for et område uten klage- eller innsigelsesmulighet. De vil vurdere innsigelse i påfølgende planarbeid om ikke uttalelsene til planprogrammet følges opp.

PBEs kommentar: I forbindelse med utarbeidelsen av alternativene i høringsutkastet ble det utarbeidet en trafikkanalyse som også tok for seg støy- og luftforurensning. Dette har lagt føringer for organisering av bebyggelsen og plassering av funksjoner i de illustrerte alternativene.

I forslag til "Kommuneplan for Oslo mot 2030" foreslår PBE en avvikssone for støy i Oslos byggesone, som omfatter Vollebekk. Avvikssonen omfatter byområder med høy lokal og regional tilgjengelighet og eksisterende og fremtidige knutepunkt for kollektivtrafikk, med fokus på banenære utviklingsområder. Knyttet til avvikssonen vil det bli utarbeidet planbestemmelser eller retningslinjer med krav til hvilket støynivå som må sikres gjennom ulike fysiske tiltak. Vollebekk er et område med høy lokal og regional tilgjengelighet.

Krav til bilparkering på Vollebekk skal følge den til enhver tid gjeldende normen for tett by.

I forslag til fastsatt planprogram inngår bygate gjennom Nedre Vollebekk, som vist i alternativ 2 i høringsutkastet. PBE ønsker å beholde dagens av- og påkjøring til/ fra Østre Aker vei og Lunden, for å unngå gjennomkjøring i det nye byområdet. Hvis det i en fremtidig situasjon vil være behov for en parallellvei langs Østre Aker vei som skal ta store trafikkmengder, for eksempel på grunn av stenging av dagens kryss i Lunden/Østre Aker vei, mener PBE fremdeles at det vil være mest hensiktsmessig å lage en forlengelse av Hans Møller Gasmannsvei til rundkjøringen i Brobekkveien. Dette vil få konsekvenser for eksisterende bebyggelse langs Østre Aker vei og planlagt gangbro mellom Vollebekk og Alna stasjon som i tilfellet må avklares i eget planarbeid. Planprogrammet forutsetter at krysset Lunden/Østre Aker vei beholdes som i dag.

Deler av den skisserte bebyggelsen langs Østre Aker vei i hovedalternativet har byggegrense mot Østre Aker vei som dagens bebyggelse: ca 13,5 meter fra nærmeste kjørefelts midtlinje. Øvrig skissert bebyggelse ligger 20 meter fra nærmeste kjørefelts midtlinje. Hovedalternativet i forslaget til fastsatt planprogram viser en utvidelse av gang- og sykkelveien langs turvei D3, med små justeringer av dagens trasé. Forholdet mellom hovedsykkelruten og torg og gangstrøk mot Vollebekk T- banestasjon avklares i arbeidet med VPOR. Innspillet tas for øvrig til orientering.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 03.05.2013

Fylkesmannen har vurdert planarbeidet ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. De har ingen konkrete merknader.

PBEs kommentar: Innspillet tas til orientering.

3. Kollektivtransportproduksjon AS, 14.03.2013

Kollektivtransportproduksjon AS ser positivt på utbyggingen som er beskrevet i planprogrammet, som med stor sannsynlighet vil føre til økt utnyttelse av T- banens kapasitet. De minner om at tiltak nær T- banen omfattes av Jernbaneloven. Det kreves dispensasjon for tiltak innenfor en avstand på 30 meter til nærmeste T- banespors midtlinje.

PBEs kommentar: Innspillet tas til orientering.

4. Ruter AS, 02.04.2013

Ruter mener det er positivt å utnytte potensialet i eksisterende banesystemer, og at en videre urbanisering av Vollebekk med utgangspunkt i T- banestasjonen er helt i tråd med deres strategier og prioriteringer for utbyggingsrekkefølgen i Groruddalen. Lørensvingen, som forventes ferdigstilt i 2016, vil bidra til økt kapasitet i T- banenettet. Det er viktig at arbeidet følges opp med restriktive virkemidler for parkering, og at området blir attraktivt for myke trafikkkanter. Overgangen buss - bane må ivaretas på en trygg og god måte. Revitalisering av stasjonsnære områder gir mulighet for utvikling av lokal service i tilknytning til knutepunktene, som igjen kan bidra til levende lokalmiljø og mindre transportarbeid.

PBEs kommentar: Innspillet tas til orientering.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 18.04.2013

Eiendoms- og byfornyelsesetaten/EBY uttaler seg til planprogrammet som koordineringsansvarlig for kommunalt og kommunalt/privat samarbeid, og som kommunens forhandlingspart i utbyggingsavtaler. Utbyggingsfeltene må i størst mulig grad forholde seg til eiendomsgrensene, for å forebygge konflikt mellom utbyggere/grunneiere som har ulikt tidsperspektiv på utviklingen av sine eiendommer. De offentlige tiltakene bør planlegges slik at de kan bygges i trinn, etter hvert som prosjektene blir gjennomført. EBY mener at TU bør beregnes ut fra brutto tomteareal, det er en forutsetning for å kunne kreve at privat grunn som reguleres til kommunale formål avstås vederlagsfritt. Planprogrammet bør presisere hva som er grunnlaget for TU- beregningen, for å unngå uenigheter senere i saksbehandling og under forhandling om utbyggingsavtaler.

EBY mener at torget på Nedre Vollebekk (D) bør opparbeides til park, og at forretning og næring konsentreres om torgene E og F. De er positive til gangforbindelsen som gjør T- banen mer tilgjengelig. EBY oppfordrer til at offentlige rom av en viss størrelse, for eksempel torg D, plasseres slik at flere grunneiere må avgi areal.

EBY anbefaler alternativ 2 for Øvre Vollebekk, og alternativ 1 for Nedre Vollebekk. De mener det ikke er behov for utvidet parkdrag langs Grønn åre, som vist i alternativ 1, på grunn av nærheten til skoleområdet, Bjerkedalen park og Linderud gård. De mener utformingen av Nedre Vollebekk fungerer best i alternativ 1, men at det tåler en relativt høy utnyttelse. EBY er skeptiske til behovet for tverrgate, og ber PBE vurdere hvorvidt det er nødvendig at den er gjennomgående og offentlig, eller om den kan bestå av to blindgater med adkomst fra vest og øst.

PBEs kommentar: Feltavgrensningene er justert etter høring, for at de bedre skal korrespondere med eiendomsgrensene. Det er også gjort en vurdering av hva som

vil være sannsynlige utbyggingsetapper. I forslaget til fastsatt planprogram baserer beregningen av %BRA seg på tomtearealet som gjenstår når areal til offentlige rom er trukket fra. Utgangspunktet for beregningene var områdets tåleevne i %BRA. Dette ble så omformet til %BRA fratrukket offentlige rom (nettoarealet) for å sikre nødvendige minstebehov til offentlige rom. PBE mener at torg D på Nedre Vollebekk bør være et torg med forretninger og andre publikumsrettede funksjoner, som et supplement til den mer parkmessige skolegården, aktivitetsparken "Grønn åre" og Bjerkedalen park, slik at Vollebekk får en variasjon av ulike typer offentlige rom. PBE mener det er riktig å legge en ny byggate gjennom byområdet på Nedre Vollebekk, for å gjøre området lett tilgjengelig og for å fordele trafikken mellom Lunden og Brobekkveien på flere gater. Statens vegvesen mener også at gaten gir den fleksibiliteten de har etterlyst i dagens vei- og gatestruktur på nordsiden av Østre Aker vei.

6. Renovasjonsetaten, 24.04.2013

Renovasjonsetaten opplyser at det for byggeprosjekter over 150 enheter anbefales at det etableres avfalssug. Planprogrammet er lite detaljert på dette området, og renovasjon er ikke direkte omtalt. Utbyggingen må ikke hindre trafikkavviklingen ved Haraldrud gjenbruksstasjon. Renovasjonsetaten ønsker å få planen til uttalelse igjen når løsningene for renovasjon er vist.

PBEs kommentar: Løsninger for renovasjon vil bli fulgt opp i de påfølgende detaljreguleringsplanene.

7. Vann- og avløpsetaten, 24.04.2013

Vann- og avløpsetaten ønsker at punkt 6.2 kompletteres med at konsekvenser for overvann også skal beskrives. De mener PBE bør vurdere om det skal presiseres at det skal foreligge en teknisk hovedplan, inkludert plan for overvannshåndtering. Det vil ved prosjektgjennomføring bli stilt krav om lokal overvannshåndtering.

PBEs kommentar: Konsekvenser for overvann føyes til som punkt i kapittel 5.2 Nødvendige utredninger, i planprogrammet. Løsninger for overvannshåndtering er en del av arbeidet med VPOR og vil bli en sentral del av videre arbeid med teknisk hovedplan.

8. Bymiljøetaten, 25.04.2013

Trafikkanalysen må kartlegge hvilken betydning den foreslåtte utnyttelsen vil ha for trafikkavvikling og trafiksikkerhet på det offentlige veinettet. Dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold må belyses, og turproduksjon, reisemiddelfordeling og reise-mønster må fremgå.

PBEs kommentar: Innspillet er ivaretatt i beskrivelsen av utredningsbehov i kapittel 5.

9. Byantikvaren, 29.04.2013

Byantikvaren/BYA er i all hovedsak positive til planprogrammet. Planområdet er omgitt av flere enhetlige boligområder med høy kvalitet og kulturhistorisk verdi. Høyden på den nye bebyggelsen må ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og landskap, særlig i randsonene inn mot eksisterende bebyggelse. BYA mener at alternativ 1 er bedre tilpasset enn alternativ 2. Det er få bevaringsverdige kulturminner i planområdet. Trafostasjonen står på "Gul liste". Bevaringsstatus på Brobekk senter er uavklart, men anlegget har kulturhistorisk verdi. BYA er derfor negativ til den viste påbyggingen av senteret i alternativ 2.

PBEs kommentar: PBE har valgt å ta ut anbefalingen om økt utnyttelse av Brobekk senter, da anlegget som helhet, senteret og høyblokken, har en høy utnyttelse

allerede i dag. Se for øvrig kommentarer om anbefalt utnyttelse under 7.1.3 Generelle kommentarer.

10. Bydel Bjerke, 25.04.2013

Bydel Bjerke/BBJ, mener at forslaget til planprogram er et viktig dokument som vil legge gode føringer for utviklingen av området. BBJ anbefaler utnyttelsen og etasjehøydene i alternativ 1, og argumenterer med at det passer med omkringliggende bebyggelse. De støtter forslaget om at høyere bygg kan tillates i enkelte punkt, om det tilfører noe positivt til stedet. Eiendommene langs Østre Aker vei vil tåle en utnyttelse som vist i alternativ 2.

BBJ mener det er viktig å sikre næring i første etasje for å bygge opp om de offentlige rommene. Det sentrale gangstrøket og "Grønn åre" ses på som grep som vil bidra til å skape et godt bomiljø, og det er viktig at gangstrøket etableres tidlig. "Grønn åre" vil bidra til å integrere Vollebekk i nærmiljøet, og stedet kan bli en møteplass for hele bydelens befolkning. BBJ støtter forslaget om at veiene bør utformes som bygater. Hvis det er behov for en tverrforbindelse mellom Lunden og Brobekkveien, mener de at den bør ligge som en forlengelse av Hans Møller Gassmanns vei til rundkjøringen i Brobekkveien.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt utnyttelse og konsekvenser for trafikk under 7.1.3 Generelle kommentarer. Innspillet tas for øvrig til orientering.

11. Linderud IL, 25.04.2013

Linderud IL/LIL er glade for at PBE har utarbeidet et omfattende, strukturert og positivt planprogram. Befolkningsøkning som følger av planene vil kreve økt kapasitet på flerbrukshall og utendørs anlegg tilpasset lagidrett. LIL mener at skolen bør ha en flerbrukshall fremfor to gymsaler, som et supplement til flerbrukshallen som Linderud IL planlegger ved Linderudbanen. De viser til byrådssak 169/10, hvor det er bred enighet om at det er lite hensiktsmessig å bygge gymsaler i nye skoleanlegg, og at skolene i stedet må få flerbrukshall. Byrådserklæringen av 24.10.11 sier også at det som hovedregel skal bygges flerbrukshall istedenfor gymsal. LIL støtter disse kravene/anbefalingene, og ønsker at de følges opp. LIL mener også at "Grønn åre" vil bli en viktig kommunikasjonsåre for barn og ungdom mellom aktivitetsområdene og flerbruksanleggene i bydelen.

PBEs kommentar: Flerbrukshall har ikke vært en del av bestillingen Undervisningsbygg KF har fått fra Utdanningssetaten for skolen i Vollebekkveien 1, og derfor inngår ikke flerbrukshall i prosjektet.

12. Oslo Idrettskrets, 26.04.2013

Oslo Idrettskrets er opptatt av at anlegg og områder for idrett og fysisk aktivitet ses på som nødvendig sosial infrastruktur i nye boligområder. Planprogrammet bør sikre arealer for idrettsanlegg i nærmiljøet. De oppfordrer til å tenke på flerbruksløsninger for å få til en effektiv arealbruk, og ønsker å innpasse en idrettshall og utvidet ballbane i skoleprosjektet. De viser til byrådssak 169/10, hvor det bemerkes at det er bred enighet om å bygge idrettshaller i stedet for gymsaler ved nye skoler, og ber om at dette følges opp i det videre planarbeidet.

PBEs kommentar: Se kommentar til innspill fra Linderud IL.

13. Groruddalen Miljøforum, 29.04.2013

Groruddalen miljøforum/GM slutter seg i all hovedsak til Linderud og Omegn vels uttalelse til planarbeidet. De ser det som positivt at området utvikles fra næring og industri til bymessig boligområde, med nedgravd høyspentlinje, bygater og gjenåpning av Vollebekken. GM anbefaler utbyggingsalternativ 1 og mener at området ikke bør ha bebyggelse over 4 etasjer.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt utnyttelse under 7.1.3 Generelle kommentarer. Innspillet tas for øvrig til orientering.

14. Alnaelvas Venner, 29.04.2013

Alnaelvas venner er positive til gjenåpning av Vollebekken langs Lunden. Vannet i bekken har blitt observert i forbindelse med reparasjon av en kum, og det virker rent. I uttalelsen er det lagt ved kommentar fra en annen reguleringssak fra 2007, som viser mulige løsninger for Vollebekken.

PBEs kommentar: Innspillet tas til orientering.

15. Linderud og Omegn vel, 30.03.2013

Linderud og Omegn vel er glade for at PBE har utarbeidet et omfattende, strukturert og positivt planprogram. De mener at en transformasjon av dagens nærings- og lagerområde til et bymessig boligområde er et utmerket grep for å gi området et ønskelig løft. Velet er opptatt av å videreføre områdets positive sider: 4 -etasjes blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger, og blågrønn struktur med turveier. De synes det er positivt om området får servicetilbud som kan bidra til å skape "liv" i boligområdet, og støtter argumentasjonen for det sentrale gangstrøket, ønsket om å få Vollebekken opp i dagen og tanken om å la Brobekkveien utvikles til bygate. Velet mener at Lunden bør stenges for utkjøring i Østre Aker vei, for å unngå gjennomkjøring i Lunden. De anbefaler alternativ 1, og vil sterkt motsette seg alternativ 2, fordi de mener det vil bli en for stor endring, og at det vil ødelegge sidene ved området som det er verdt å ta vare på. Velet er opptatt av at den planlagte utbyggingen i Lunden 25 må følge planprogrammets anbefalinger, og mener at utbygging av Lunden 25 og Hotell Linne, slik som det er vist i alternativ 2, ikke vil gi det positive løftet for området som er forutsetningen for hele planprogrammet.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer. Innspillet tas for øvrig til orientering.

16. Bjerke Storvel, 29.04.2013

Bjerke Storvel/BS støtter en utvikling fra næring og industri til bymessig boligområdet, men er opptatt av ny bebyggelse må tilpasses omkringliggende bebyggelse og boligområder. De støtter forslaget om å bringe Vollebekken opp i dagen, påpeker parkeringsproblemene i området i dag, og støtter oppgradering av Brobekkveien og Lunden til bygater. BS er svært opptatt av trafikk sikkerhet. De vil sterkt anbefale alternativ 1, som de mener er best tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. De går sterkt imot alternativ 2. BS er opptatt av helhetlig utvikling, og mener at det pågående planarbeidet i Lunden 25 og Statsråd Mathiesens vei 8-12 må samordnes med planprogrammet.

PBEs kommentar: Anbefalingene i planprogrammet vil være førende for utviklingen av Lunden 25 og Statsråd Mathiesens vei 8-12. Se øvrige kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer.

17. Lunden Hageby Vel, 24.04.2013

Lunden Hageby Vel gir sin fulle tilslutning til Linderud og Omegn vel sin uttalelse datert 30.03.2013.

PBEs kommentar: Se kommentar til innspill fra Linderud og Omegn vel.

18. Aspelin Ramm Eiendom, 28.04.2013

Aspelin Ramm Eiendom/ARE er gjennom sitt selskap Brobekkveien 50 AS den største

private grunneieren i planområdet. De samarbeider med naboeiendommen Brobekkveien 52 AS om utviklingen av sine eiendommer. Høsten 2012/vinteren 2013 gjennomførte de et parallelloppdrag for å etablere et faglig grunnlag for videre planarbeid. Juryrapporten følger uttalelsen som vedlegg. Innspillene som følger handler i hovedsak om deres kjerneområde: eiendommene mellom T- banestasjonen og Vollebekkveien.

ARE mener at planprogrammet i stor grad reflekterer samarbeidet og dialogen de har hatt med Oslo kommune i forbindelse med parallelloppdraget. De støtter en utbyggingsmodell lik den som er brukt i utbyggingen av Ensjø, hvor kommunen har byggherreansvar og forskutterer gjennomføringen. De støtter PBEs synspunkt om at gjeldende reguleringsplan for Brobekkveien må diskuteres på nytt, med sikte på utvikling til bygate, og foreslår at detaljerte systemløsninger avklares i det videre planarbeidet.

ARE mener den planlagte gangforbindelsen til Alna stasjon har mangelfull tilknytning til Vollebekk. Det må arbeides med løsninger for det i det videre planarbeidet. Planprogrammets skille mellom Nedre og Øvre Vollebekk menes å være unødvendig, da hele området kan kalles Vollebekk.

PBEs målsetting for utviklingen av området er etter AREs oppfatning velformulerte og fullt i samsvar med utbyggernes intensjoner. Det understrekes at de bymessige kvalitetene må sikres med en bærekraftig tetthet.

ARE argumenterer for å flytte bebyggelsen mot turvei D3 ut i friområdet, for å skape et støyskjermet uteområde bak bebyggelsen. De deler PBEs syn på rask etablering av et sentralt gangstrøk, og synes det er interessant å tenke sambruksareal, - shared space, på deler av gangstrøket.

ARE deler PBEs syn på at behovet for parallellvei langs Østre Aker vei bør legges i forlengelsen av Hans Møller Gassmanns vei, og kobles til rundkjøringen i Brobekkveien.

PBE har anbefalt at krav til uteoppholdsareal skal følge norm for tett by, områdetype 4. ARE mener at områdetype 3 er mer dekkende. De synes det er uklart hvordan krav til torg og møteplasser skal fordeles, og ønsker at det avklares i det videre planarbeidet og arbeidet med VPOR. De påpeker samtidig at VPOR kan utarbeides av utbyggerne i forbindelse med første detaljreguleringsplan, og mener det er viktig at VPOR legges ut til høring, særlig fordi VPOR vil ligge til grunn for utbyggingsavtalene.

ARE mener at utnyttelsen for sone C bør settes til maks 220%BRA, og at definisjon av %BRA bør gjelde hele soner i planprogrammet. Differensiering av tetthet må utvikles gjennom detaljreguleringsarbeidet.

Alternativ 2 gir en samlet utbygging som samsvarer godt med den tettheten som deltagerne i parallelloppdraget har illustrert, men torget virker noe overdimensjonert. Eksisterende kontorbygg ved handelssenteret vil bli innarbeidet i fremtidig bebyggelse, og bør vises i planillustrasjonene.

PBEs kommentar: Planområdet Vollebekk består av delområder med ulike stedsnavn, deriblant Øvre og Nedre Vollebekk, som har fått navn etter tidligere gårdsbruk. PBE ønsker å videreføre denne navnebruken, fordi det gir en mer presis beskrivelse av området og fordi det sier noe om områdets historie.

PBE åpner for at bebyggelsen mot turvei D3 kan skyves noe ut i friområdet, men det må fortsatt være en tilstrekkelig bredde igjen til at turveien oppleves som en parkmessig

korridor, og at gang- og sykkelveien kan utvides. Grensen mellom byggefeltet og friområdet må avklares i det videre planarbeidet.

I forslaget til planprogram er kravet til uteareal endret til områdetype 3, for å samsvare med den utnyttelsen som anbefales i planområdet. I det bearbejdede planprogrammet viser hovedalternativet et torg på Nedre Vollebekk som er redusert i størrelse i forhold til det som ble vist i høringsutkastets alternativ 2. Kvaliteter som skal legges til grunn for torg og møteplasser vises i høringsutkastet til VPOR, av 20.03.2014. PBEs arbeid med VPOR har bestått av en bredt sammensatt arbeidsgruppe, og forslags-stillere har blitt invitert til å bidra med innspill. VPOR ferdigstilles og fremmes for politisk behandling høsten 2014, jf. side 71. Se øvrige kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse under 7.1.3 Generelle kommentarer.

19. IN/BY, 21.05.2013

IN/BY viser til Aspelin Ramm sitt innspill datert 28.04.2013, hvor de argumenterer for at kravet til uteoppholdsareal for boligene bør være kategori 3. I IN/BY og a-labs arbeid med grunnlag for detaljregulering på Nedre Vollebekk, ser de at de kun klarer å tilfredsstille krav til områdetype 2 med den kombinasjonen av bymessig tetthet og boliger med private hager som prosjektet inneholder. De ber om at innspillet behandles som et tillegg til Aspelin Ramm sitt innspill.

PBEs kommentar: Se kommentar til innspillet fra Aspelin Ramm.

20. Lunden 25 AS, 20.04.2013

Lunden 25 AS er utbygger av eiendommen Lunden 25. De mener planprogrammet inneholder mange faktorer som kan sikre en positiv utvikling av området, men at etasjeantall og utnyttelse bør økes, da det i planprogrammet argumenteres med et ønske om å få til en bymessig bebyggelse. De foreslår at felt C kan ha en maks utnyttelse på 175% TU og maks etasjehøyde 7-8 etasjer. Når det gjelder planprogrammets anbefaling om krav til uteareal, kommenterer de at man kan oppnå anbefalte kvaliteter for uteareal i normen for tett by områdetype 4 selv om en har en høyere utnyttelse enn 150% TU. De argumenterer for at boligbebyggelsen nærmest Hotell Linne kan være høyere enn 6 etasjer for å møte høyden på hotellet, og fordi det ikke kaster skygge på andre boliger. Snitt og perspektiv av skissert bebyggelse i Lunden 25 er vedlagt uttalelsen.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og etasjeantall under 7.1.3 Generelle kommentarer.

21. Lunden 25 AS/Brobekkveien 38-40 AS, 20.04.2013

Uttalelsen er identisk med uttalelsen fra Lunden 25 AS, men også signert av Brobekkveien 38-40 AS. Det understrekes at utnyttelsen for felt C ikke bør låses med en øvre grense på 150% TU og 6 etasjer.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og etasjeantall under 7.1.3 Generelle kommentarer.

22. Østre Aker vei Eiendom AS, 26.04.2013

Østre Aker vei Eiendom AS representerer eiendommen Østre Aker vei 68, som ligger like nord-øst for planområdet. De er opptatt av adkomstforholdene til sin eiendom, og ønsker å beholde dagens avkjøring fra Østre Aker veis sørgående felt til Lunden og Hans Møller Gassmannsvei. Adkomst for nordgående trafikk er problematisk i dag på grunn av parkering i Vollebekkveien og Lunden som snevrer inn kjørebane, spesielt i vinterhalvåret. De foretrekker en løsning med forlengelse av Hans Møller Gassmannsvei til rundkjøringen i Brobekkveien.

PBEs kommentar: PBE mener at en oppgradering av Brobekkveien, Vollebekkveien og Lunden til bygater vil bidra til å rydde opp i dagens parkeringsforhold og gi mer plass til snøopplag. PBE anbefaler at dagens mulighet for av- og påkjøringen til/fra Lunden/ Østre Aker vei beholdes som i dag. Se for øvrig kommentarer om trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer.

23. Østre Aker vei 70 AS, 29.04.2013

Østre Aker vei 70 AS eier eiendommen med adresse Hans Møller Gassmannsvei 3 (tidligere Østre Aker vei 70). De opplyser om dagens bruk av eiendommen, og etterspør en tydeligere beskrivelse av hvordan adkomst til næringseiendommene Hans Møller Gassmannsvei 3 og Østre Aker vei 64 og 68 via Brobekkveien, Vollebekkveien og Lunden skal løses.

PBEs kommentar: Se kommentar til innspill fra Østre Aker vei Eiendom AS.

24. Helen Lovise Sten, 17.04.2013

Sten er beboer i Veksthusfløtten 2. Hun anbefaler alternativ 1 for å beholde lavhusprofilen i området, og fordi det vil gi minst trafikkøkning. Sten savner tilbud til eldre i begge alternativene, som sykehjem, trygdeboliger osv. Avslutningsvis takker hun for utstillingen av modellene på Linderud senter, som hun mener ga et flott inntrykk av fremtidsplanene.

PBEs kommentar: Omsorgsboliger ble tidligere vurdert som en del av skoleprosjektet i Vollebekkveien 1, men ble besluttet tatt ut av Sykehjemsetaten. Se for øvrig kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer.

25. Sonja Norderhaug, 26.04.2013

Norderhaug er beboer i Lunden 38-40. Hun er bekymret for at planene om nybygg i 7-8 etasjer i Lunden 25, -planforslag fra Lunden 25 AS/Andvord, vil ta lys og utsikt fra hennes leilighet, og er redd for at det vil føre til betydelig mer trafikk og støy.

PBEs kommentar: Utbyggingsforslaget som her kommenteres er Lunden 25 AS sine foreløpige skisser for utvikling av Lunden 25. PBE anbefaler en lavere utnyttelse: maks 155%BRA for sone C og maks 6 etasjer. PBE åpner for at det i hjørnet mot Thon Hotel Linne kan være 7 etasjer. Se for øvrig kommentarer om tomteutnyttelse og etasjeantall under 7.1.3 Generelle kommentarer.

26. Eivind Andersen, Lunden 38, 27.04.2013

Andersen er beboer i Lunden 38. Han vil på det sterkeste motsette seg planene for boligbygg i 7-8 etasjer i Lunden 25, -planforslag fra Lunden 25 AS/Andvord, og argumenterer med at det vil ta lys og utsikt fra leilighetene i sameiet Lunden 38/40 som vender ut mot Lunden. Leilighetene har svalgang mot øst, og lys og utsikt fra vest er derfor spesielt verdifullt. Han har lagt ved illustrasjoner av utsikten fra sin balkong med og uten bebyggelse i 7-8 etasjer i Lunden 25. Han mener at den foreslåtte utbyggingen vil rasere bomiljøet for naboene, og er redd for at mange beboere vil flytte eller leie ut.

PBEs kommentar: Utbyggingsforslaget som her kommenteres er Lunden 25 AS sine foreløpige skisser for utvikling av Lunden 25. PBE anbefaler en lavere utnyttelse: maks 155%BRA for sone C og maks 6 etasjer. PBE åpner for at det i hjørnet mot Thon Hotel Linne kan være 7 etasjer. Se for øvrig kommentarer om tomteutnyttelse og etasjeantall under 7.1.3 Generelle kommentarer.

27. Bjørn Erik Aga, 28.04.2013

Aga er beboer på Risløkka. Han ønsker at ny bebyggelse holder seg til den laveste utnyttelsesgraden, ikke høyere enn fire etasjer. Aga påpeker parkeringsproblemer i området i dag, og er redd for at trafikkøkning i Brobekkveien vil gi sammenhengende kø fra Trondheimsveien til Persveien. Savner idrettsanlegg i planene, som supplement til Linderudbanen.

PBEs kommentar: Idrettsanlegg utover det som vil bli opparbeidet som aktivitetsområder i "Grønn åre" og skolegården, inngår ikke i planprogrammet. Det foreligger planer for utvidelse av Linderudbanen med flerbrukshall. Se for øvrig kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer.

28. Heidi Lindstad, 28.04.2013

Lindstad er beboer på Risløkka. Hun ønsker ikke bebyggelse over fire etasjer, og er opptatt av at trær og beplantning bidrar til trivsel. Fremtidig trafikk bekymrer. Viser til at bilister allerede i dag bruker sideveiene gjennom boligfeltet på grunn av stillestående kø på Østre Aker vei. Hevder at hastigheten i Brobekkveien har økt til godt over 50km/t etter at det ble forkjørsvai. Trailertrafikk til og fra Vollebakkveien 2a er til stor genanse for boligområdet.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer.

29. Knut Astad, 29.04.2013

Astad er beboer i Lunden 38. Han støtter utviklingsalternativ 1, fordi det tar best hensyn til omkringliggende bebyggelse. Astad er bekymret for at planer om bygg i 7-8 etasjer i Lunden 25, -planforslag fra Lunden 25 AS/Andvord, vil ta lys og utsikt. Påpeker trafikkproblemer i Lunden i dag, og ønsker at kjørebane og fortauene langs Lunden utvides i bredden, og at det tilrettelegges for gateparkering.

PBEs kommentar: Se kommentarer om anbefalt tomteutnyttelse og trafikkforhold under 7.1.3 Generelle kommentarer.

7.1.3 Generelle kommentarer

Tomteutnyttelse:

Plan- og bygningsetaten ønsker at Vollebekk skal utvikles til et tett byområde. Oslo er i stor vekst, og Vollebekks sentrale plassering i Hovinbyen og svært gode kollektivdekning forsvarer både en bymessig bebyggelsesstruktur og høy utnyttelse.

PBE har etter høring våren 2013, justert anbefalingene for struktur for offentlige rom, arealbruk og tomteutnyttelse og bearbeidet alternativene som ble vist i høringsutkastet.

I dette forslaget til fastsatt planprogram er hovedalternativet en illustrasjon av de justerte anbefalingene, jf. planprogrammets eget vedlegg kalt; "Skisse til tenkt utvikling".

I forslaget til fastsatt planprogram ligger anbefalingen for tomteutnyttelse på nivå med høringsutkastets alternativ 2, men hovedalternativet er vist med en mer oppdelt bebyggelsesstruktur som gir generelt lavere etasjehøyder enn alternativ 2 og mulighet for nedtrapping i byggehøyder mot de omkringliggende boligområdene. Etasjehøyden på Øvre Vollebekk anbefales å ligge mellom 4-6 etasjer, med mulighet for å gå opp i 7 etasjer mot Thon Hotel Linne. Etasjehøyden på Nedre Vollebekk anbefales å ligge mellom 4-6 etasjer, men med mulighet til å gå opp i enkelte utvalgte punkt.

Beregningen av tomteutnyttelsen er presisert i dette forslaget til planprogram. I den nye beregningen av %BRA for hver sone, er areal til offentlige rom, (det sentrale gangstrøket, torg på Nedre Vollebekk og bygate gjennom Nedre Vollebekk) trukket fra, slik at anbefalt %BRA gjelder for det arealet som gjenstår som byggetomt, jf. side 57. PBE anbefaler at Øvre Vollebekk, sone C, bygges ut med en tomteutnyttelse på maks 155%BRA, og at Nedre Vollebekk, nå kalt sone E, bygges ut med en tomteutnyttelse på maks 210%BRA. Høyere utnyttelse kan vurderes hvis de gitte kvalitetskravene oppfylles.

Krav til uteareal er endret fra områdetype 4 til områdetype 3 for Nedre Vollebekk, for å samsvare bedre med den anbefalte utnyttelsen.

Trafikkforhold:

Plan- og bygningsetaten ønsker at planprogrammet skal bidra til at trafikkforholdene i området bedres. Utbyggingen vil føre til økt trafikk, noe som krever at utformingen av veiene må endres. Opparbeiding av blant annet Brobekkveien og Lunden til bygater, vil bidra til å redusere fart og støy, rydde opp i dagens parkeringsforhold og generelt bidra til å bedre trafikksikkerheten. Gateutforming er et sentralt tema i høringsforslaget til "Veiledende plan for det offentlige rom for Vollebekk/ Vollebekk VPOR", jf. kap. 6.1 Fremdrift .

I forslaget til fastsatt planprogram inngår ny bygate gjennom Nedre Vollebekk, som vist i alternativ 2 i høringsutkastet. PBE ønsker å beholde dagens av- og påkjøring til/fra Østre Aker vei og Lunden, for å unngå gjennomkjøring i det nye byområdet. Hvis det i en fremtidig situasjon vil være behov for en parallellvei langs Østre Aker vei som skal ta store trafikkmengder, for eksempel på grunn av stenging av dagens kryss i Lunden/Østre Aker vei, mener PBE at det vil være mest hensiktsmessig å lage en forlengelse av Hans Møller Gassmannsvei til rundkjøringen i Brobekkveien. Dette vil få konsekvenser for eksisterende bebyggelse langs Østre Aker vei og planlagt gangbro mellom Vollebekk og Alna stasjon som i tilfellet må avklares i eget planarbeid. Planprogrammet forutsetter at krysset Lunden/Østre Aker vei beholdes som i dag. Næringseiendommene i Hans Møller Gassmannsvei 3 og Østre Aker vei 64 og 68 vil da beholde adkomsten til sine eiendommer som i dag.

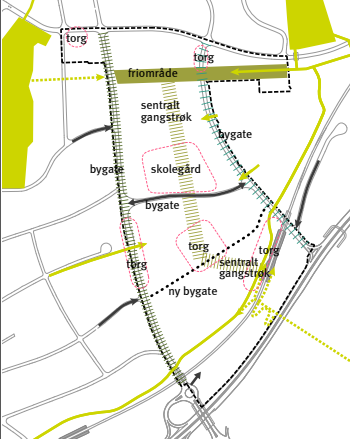
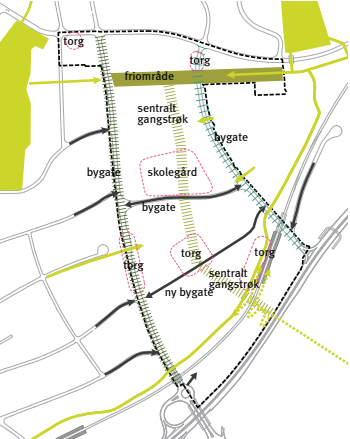
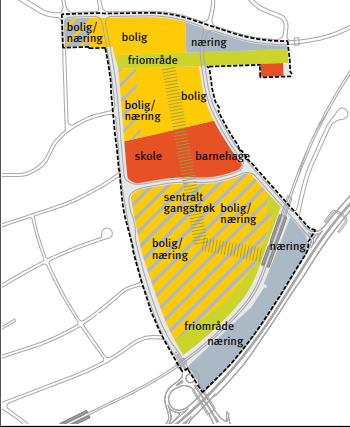
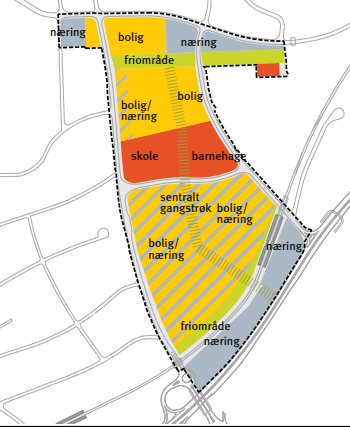
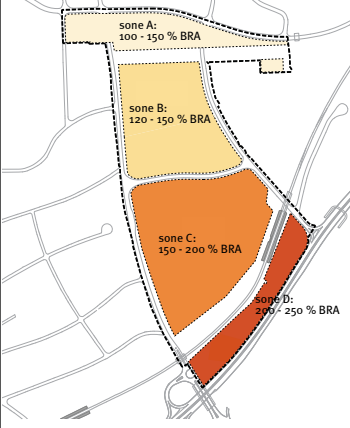
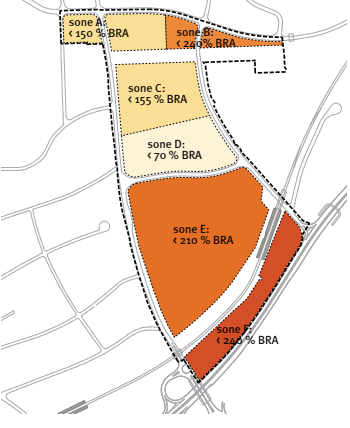
8. ENDRINGER ETTER HØRING

8.1 Endringer i planprogrammet etter høring

8.1.1 Tabelloversikt

Kap.	Side	Endring
1.3.1	13 (15*)	Begrepsjustering fra "bygate" til bymessig gate".
1.3.5	19-23 (21-23*)	Oppdatert status og illustrasjoner av pågående planarbeid innenfor planområdet.
2.3	29	Endret navn fra Vollebekkbekken til Vollebekken, da høringsinnspillene viser at Vollebekken brukes i dagligtale.
3.2	42	Oppdatert etappene ihht. de justerte anbefalingene.
3.4	54-55 (47*)	Differensierte krav til uteareal for Øvre Vollebekk (områdetype 4) og Nedre Vollebekk (områdetype 3), for at kravet skal samsvare bedre med anbefalt tomteutnyttelse.
3.4	47-48	Oppdatert tekst om avvikssone for støy og parallellvei langs Østre Aker vei.
3.5	49	ANBEFALT STRUKTUR FOR DET OFFENTLIGE ROM: Trase for "det sentrale gangstrøket" er justert på Nedre Vollebekk, for å korrespondere bedre med dagens eiendomsgrenser og mulige utbyggingsetapper. Areal for etablering av torg i felt D er redusert. Illustrasjoner er oppdatert ihht. dette.
3.6	53	ANBEFALT AREALBRUK: Tatt ut mulighet for påbygging av Brobekk senter med boliger, jfr. innspill fra Byantikvaren og dagens høye tomteutnyttelse. Endret fra boligformål til hotellformål i Statsråd Mathiesens vei 8. Utvidet deler av byggefeltet på Nedre Vollebekk inn i friområdet langs T- banen, for gi mulighet til å flytte bebyggelsen ut i friområdet for å gi mer støyskjermet uteareal bak bebyggelsen. Lagt til at det skal etableres en fireavdelings barnehage med tilhørende uteareal for hver 350 bolig som bygges i planområdet. Illustrasjonen er oppdatert ihht. dette.
3.7	54-55	ANBEFALT UTEOPPHOLDSAREAL: Nytt kapittel om uteoppholdsareal er lagt til. Det anbefales ulike områdetyper på Øvre og Nedre Vollebekk på grunn av forskjellig plassering av og karakter på bebyggelsen. Krav til uteareal muliggjør høy tetthet og bymessig bebyggelse samtidig som viktige kvaliteter for uteareal ivaretas.
3.8	56-57	ANBEFALT TOMTEUTNYTTELSE OG ETASJETALL: Endret beregningsmåte for %BRA (ekskl. offentlige rom). Området er delt inn i flere soner. Endret anbefaling for etasjetall for Nedre Vollebekk fra 4-8 etasjer til 4-6 etasjer, men mulighet for høyere bebyggelse i enkelte punkt beholdes. Oppdatert Illustrasjonen er oppdatert ihht. dette. Høyere utnyttelse kan vurderes hvis gitte kvalitetskrav oppfylles. Illustrasjon og tekst for Sone B er revidert; fra maks 190% BRA til maks 240 %BRA, og etasjetall fra 4-6 til 6-9, dette ihht. anbefalt utnyttelse i oversendt planforslag til politisk behandling, jf. s. 19.
5.1	65-67 (77-79*)	Beskrivelsene knyttet til VPOR er tatt ut av KU-temaet "Byutvikling og bystruktur" og flyttet til eget punkt 5.4, om VPOR. Det er lagt til at det skal lages en sol- og skyggestudie. Vurdering av energikilder er tatt ut som KU-tema under "Teknisk infrastruktur og miljøforhold". Konsekvenser for overvann er lagt til. ROS-analyse er flyttet til eget punkt 5.3.
6.1	71 (83*)	Oppdatert fremdrift og opplegg for medvirkning.
7.1	75-85	Overskriften "Innspill ved oppstart" er byttet ut med "Bemerkninger ved høring".
8.1	89-90	Oversikt over endringer i planprogram etter høring er lagt inn. Endringer i hovedanbefalingene vises ved hovedillustrasjonene/ -diagrammene.

8.1.2 Endringer i hovedanbefalingene

Høringsutkast	Forslag til fastsatt planprogram	Beskrivelse av endring
Anbefalt struktur for offentlig rom - høringsutkast 	Anbefalt struktur for offentlig rom - bearb. planprogram 	Traséen for det sentrale gangstrøket har blitt justert over Nedre Vollebekk for å korrespondere bedre med dagens eiendomsgrenser. Det gjør det lettere å opparbeide gangstrøket i en tidligere fase. Det anbefales at det lages en ny bygate gjennom Nedre Vollebekk, som vist i alternativ 2 i høringsutkastet.
Anbefalt arealbruk - høringsutkast 	Anbefalt arealbruk - bearbeidet planprogram 	En stripe av friområdet nord-vest for T-banelinjen har blitt lagt til byggeområdet på Nedre Vollebekk. Mulighet for økt utnyttelse av Brobekk senter til boligformål tas ut. Statsråd Mathiesens vei 8 vises som næringsformål, ikke bolig.
Anbefalt tomtutnyttelse - høringsutkast 	Anbefalt tomtutnyttelse - bearbeidet planprogram 	I høringsutkastet inkluderte BRA-tallet areal til yttervegger. Det skal ikke inngå i BRA, og er derfor trukket fra BRA-tallene som er brukt i forslaget til fastsatt planprogram. Området er delt inn i flere soner. %BRA er nå beregnet ekskl. areal til offentlige rom, en direkte sammenligning av %BRA blir derfor misvisende. I forslaget til fastsatt planprogram er anbefalt utnyttelse for sone A og E en mellomting mellom høringsutkastets alternativ 1 og 2, sone B er høyere enn alternativ 2, og C, D og E tilsvarer alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201116249

