



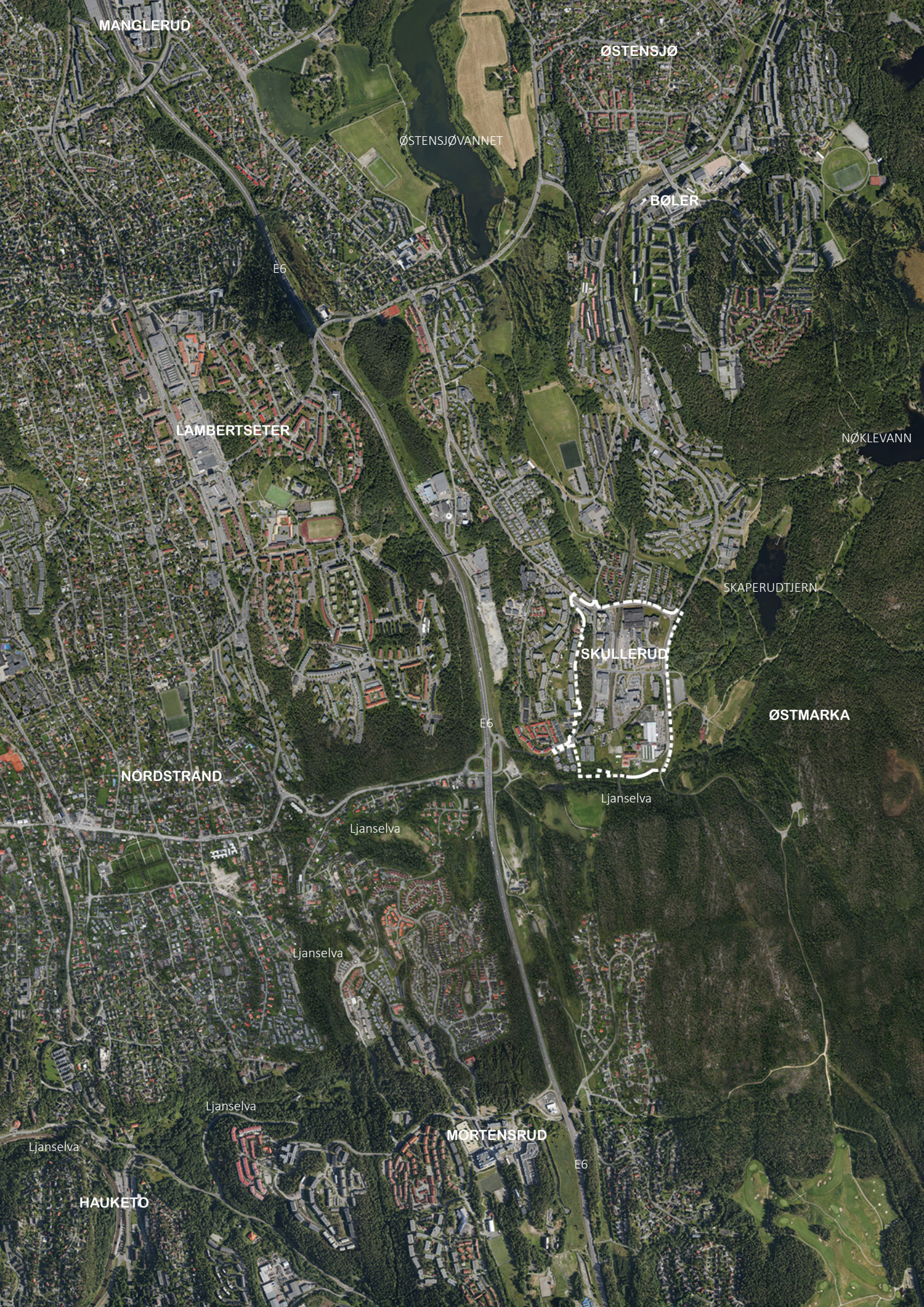
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG TIL  
POLITISK BEHANDLING  
29.03.2019

# Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) Skullerud



Plan- og  
bygningsetaten



MÅGLERUD

ØSTENSJØ

ØSTENSJØVANNET

BØLER

E6

LAMBERTSETER

NØKLEVANN

SKAPERUDTIERN

SKULLERUD

ØSTMARKA

E6

Ljanselva

NORDSTRAND

Ljanselva

Ljanselva

Ljanselva

Ljanselva

MORTENSRUD

E6

HAUKETØ

# Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>6</b>
1.1	Innledning	7
1.2	Planområdet	11
1.3	Rammebetingelser og planstatus	16
1.4	Samarbeid og medvirkning	21
1.5	Stedsanalyse	27
<b>2</b>	<b>Planfaglige anbefalinger</b>	<b>30</b>
2.1	Mål for byutvikling på Skullerud	31
2.2	Byplangrepet	32
2.3	Offentlige byrom og bymessighet	34
2.4	Gatebruk og tilgjengelighet	40
2.5	Blågrønn struktur og overvannshåndtering	44
2.6	Arealbruk med funksjonsblanding	48
2.7	Utnyttelse, uteoppholdsareal og byggehøyder	54
2.8	Klima og miljø	60
2.9	Teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge	62
2.10	Illustrasjonsplan	64
<b>3</b>	<b>Planalternativ</b>	<b>66</b>
3.1	Anbefalt planalternativ	67
3.2	Nullalternativet	70
3.3	Nøkkeltabell	72
3.4	Vurderte alternativer	73
<b>4</b>	<b>Veiledende plan for offentlig rom (VPOR)</b>	<b>76</b>
4.1	Tiltak	80
4.2	Kvalitet og standard	72
4.3	Beskrivelse av tiltakene	84
<b>5</b>	<b>Videre planlegging</b>	<b>110</b>
5.1	Organisering	111
5.2	Finansiering og forutsigbarhetsvedtak	112
5.3	Gjennomføring	113
5.4	Utredningsbehov	114
<b>6</b>	<b>Høringsuttalelser til offentlig ettersyn</b>	<b>126</b>
	<b>Ordliste</b>	<b>144</b>

## Vedlegg

2	Innspill ved oppstart av planarbeidet	21.09.16
3	Oppsummering av innspill ved oppstart og PBEs kommentarer	22.10.16
4	Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn	14.09.19
5	Oppsummering av høringsuttalelser og PBEs kommentarer	29.03.19
6	Stedsanalyse	09.03.18
7	Handelsanalyse	13.06.18
8	Oppsummering arbeidsverksted 1	22.11.16
9	Oppsummering arbeidsverksted 2	07.06.17
10	Ungdomstråkk, rapport fra ungdomsmedvirkning	12.09.18
11	Sol- og skyggestudie	29.03.19
12	Lengdesnitt/oppriss Olaf Helsets vei	29.03.19
13	Trafikkanalyse	20.06.17
14	Trafikkanalyse tilleggsoppdrag	14.06.18
15	Støyvurdering	02.05.17
16	ROS-analyse av infrastruktur for drikkevann, UO, jf. Offl. §13	19.09.18
17	Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL), UO, jf. Offl. §24.3	29.03.19
18	Kostnadsoverslag med usikkerhetsanalyse for VPKL, UO, jf. Offl. §24.3	29.03.19
19	Finansierings- og gjennomføringsplan, UO, jf. Offl. §14.1	-
20	Kostnadsestimering og usikkerhetsanalyse for VPOR, UO, jf. Offl. §24.3	-

# Forord

Skullerud er utpekt som et prioritert stasjonsnært område, avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by, i *Kommuneplanens arealdel 2015 – Oslo mot 2030* (KP2015) og kommuneplanens samfunnsdel 2018.

Skullerud er ett av de første planområdene i Oslo, hvor planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) utarbeides samtidig, for å sikre en mer helhetlig og raskere planlegging av Skullerud.

Planforslaget gir planfaglige anbefalinger og rammer for; et overordnet byplangrep, offentlige byrom og bymessighet, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk, utnyttelse byggehøyder og uteoppholdsarealer, klima og miljø, utbyggingsrekkefølge, og nødvendige tiltak for teknisk-, sosial-, blågrønn- og kulturell infrastruktur. Den veiledende planen for offentlige rom, følger opp og konkretiserer anbefalingene i planprogrammet, og viser og beskriver hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for den framtidige utformingen og opparbeidelsen av nye offentlige byrom, som bygater, torg, plasser, parker og gang- og sykkelforbindelser.


*Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Skullerud*, gir rammer for framtidige detaljreguleringsplaner, noe som gir forutsigbarhet og klare rammer for kommende utbyggingsprosesser innenfor planområdets avgrensning.

Planarbeidet har vært organisert ved en kommunal prosjektgruppe med representanter fra Bydel Østensjø, Bymiljøetaten (BYM), Vann- og avløpsetaten (VAV), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Byantikvaren (BYA) og Renovasjonsetaten (REN), som har deltatt i møter, arbeidsverksteder og på befaringer i planområdet, og som har sikret godt samarbeid i planperioden. En kommunal arbeidsgruppe, ledet av BYM og med representanter fra VAV, REN og Plan- og bygningsetaten (PBE) har i planperioden, også utarbeidet stedsanalyse under bakken og *Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for Skullerud*.

Planforslaget var på offentlig ettersyn fra 25. juni til 14. september 2018, og det kom inn 46 innspill. Hovedpunktene fra sentrale høringsparter og PBEs kommentarer til sentrale temaer i innspillene, er gjengitt i kapittel 6. Oppsummering av alle uttalelser med PBEs samlede kommentarer følger planprogrammet som vedlegg.

Forslaget til *Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Skullerud*, er utarbeidet av Plan- og bygningsetatens avdeling for byutvikling, ved Birgitte Riegels Høyland (prosjektleder), Grete Lyche, Lena Dänzer-Vanotti, Lisa Steine Nesse, Elin Hoff Johansen og Jørn Roar Moe (enhetsleder).

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
29. mars 2019



Ellen S. de Vibe  
Etatsdirektør



Morten Wasstøl  
Avdelingsdirektør



# Sammendrag

Skullerud er utpekt som et prioritert stasjonsnært område, avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by, jf. føringer fra kommuneplanens arealdel 2015 (KP2015) og kommuneplanens samfunnsdel 2018.

Formålet med planarbeidet har vært å avklare og fastsette overordnede rammer for anbefalt utvikling innenfor planområdet, i den hensikt at forslaget til *Planprogram med VPOR for Skullerud* vil tilrettelegge for en mer helhetlig og bymessig utforming av Skullerud som sted. Tre overordnede mål legges til grunn for byutvikling på Skullerud: Utviklingen skal bygge videre på områdets historiske, arkitektoniske og naturgitte kvaliteter for å ivareta og framheve stedets identitet. Videre skal planområdet utvikles mer bymessig med blandet arealbruk, og tilslutt utvikles med et finmasket nettverk av tryggere forbindelser prioritert for gående og syklende. Planarbeidet har vektlagt kommunal medvirkning og samarbeid, og beboer-, ungdoms- og grunneiermedvirkning gjennom hele planperioden. Det er avholdt flere tema-, informasjons- og arbeidsmøter, og befaringer med prosjektgruppen, grunneiere og beboere.

Planforslaget gir planfaglige anbefalinger og rammer for et overordnet byplangrep, offentlige byrom og bymessighet, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk, utnyttelse byggehøyder og uteoppholdsarealer, klima og miljø, utbyggingsrekkefølge, og nødvendige tiltak for teknisk-, sosial-, blågrønn- og kulturell infrastruktur. Den veiledende planen for offentlige rom (VPOR), følger opp og konkretiserer anbefalingene i planprogrammet, og beskriver hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for den framtidige utformingen av nye offentlige byrom, som bygater, torg, plasser, park og gang- og sykkelforbindelser. Gjennom anbefalingene for byromstruktur, arealbruk og utnyttelse, vil planområdet ved full utbygging gi omlag 1300 nye boliger, og en boligandel på om lag 70 prosent, mot dagens 30 prosent. Planprogrammet anbefaler et variert tilbud av boligstørrelser og -typer, for å sikre et stabilt bomiljø og en variert befolkningssammensetning. I tillegg legger planprogrammet tilrette for om lag 115000 kvadratmeter bruksareal ny bebyggelse, om lag 7900 kvadratmeter nye arealer til torg og møteplasser, en videreføring av om lag 4600 kvadratmeter arealer til park, og videreføring av omlag 40000 kvadratmeter bruksareal av eksisterende kontor-, undervisnings- og næringsareal i bevaringsverdig næringsbebyggelse øst for T-banen. Planprogrammet anbefaler byggehøyder på inntil fem etasjer.

Planforslagets anbefalinger forutsetter at omlegging av vannledninger er nødvendig for å få til en optimal byromstruktur, overvannshåndtering og blågrønn struktur, samt stedstilpasset og egnet utnyttelse og bebyggelse. Vannledningene ligger i eksisterende veier og parkeringsareal. Det å bevare eksisterende veistruktur med vannledninger, er lite forenlig med planarbeidets hensikt og bestemmelsene i planarbeidets bestilling i KP 2015s § 11.2 om utviklingsområder i ytre by, som blant annet stiller krav til bymessig utforming gjennom økt tetthet, arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromstruktur, gode solfylte byrom, sammenhengende grønnstruktur og integrering av viktige stedskvaliteter.

Planprogrammet legger derfor til grunn at nedgraving av høyspentlinje, omlegging av vannledninger og opparbeiding av berørte gater og byrom samordnes ved en helhetlig og godt planlagt gjennomføring i en første fase før utbyggingen av området.

# 1 Bakgrunn



# 1.1 Innledning

## Bakgrunn

Oslo forventes å vokse med nesten 200 000 innbyggere frem mot 2030, og det er beregnet behov for i overkant av 120 000 nye boliger og om lag 7,8 millioner kvadratmeter næringsareal til nye arbeidsplasser. Den forventede veksten danner grunnlag for å transformere lavt utnyttede industri- og næringsarealer i utkanten av den tette byen til mer varierte og sammensatte nærings- og boligområder. I ytre by sør kan det bygges om lag 18 000 nye boliger.

Skullerud er i dag et nærings- og boligområde i ytre by sør med stort potensiale for en helhetlig og stedstilpasset byutvikling.

I *Kommuneplanens arealdel 2015 - Oslo mot 2030* (KP2015) og kommuneplanens samfunnsdel 2018, er Skullerud utpekt som et prioritert stasjonsnært område, avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming, med krav til felles planlegging av planområdet. Forslag til *Planprogram med veiledende plan for offentlige rom* (VPOR) for Skullerud, gir grunnlag for unntak fra krav om felles planlegging i etterfølgende detaljreguleringer.

## Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å avklare og fastsette overordnede rammer for anbefalt utvikling innenfor det avgrensede planområdet. Hensikten med forslaget til planprogram med VPOR, er å tilrettelegge for en mer helhetlig, bymessig utforming av Skullerud.

Forslag til *Planprogram med VPOR for Skullerud* gir gjennom planprogrammet, planfaglige anbefalinger og rammer for byutvikling på Skullerud, ved å anbefale et overordnet byplangrep, offentlig byrom og bymessighet, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk, utnyttelse, byggehøyder og uteoppholdsarealer, klima og miljø, anbefalinger for utbyggingsrekkefølge, og nødvendige tiltak for teknisk-, sosial-, blågrønn- og kulturell infrastruktur. Veiledende plan for offentlige rom, følger opp og bygger videre på anbefalingene i planprogrammet, og viser og beskriver hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for den framtidige utformingen og opparbeidelsen av de offentlige byrommene som; bygater, torg, plasser, parker og gang- og sykkelforbindelser.

Planarbeidet stiller i tillegg krav til hvilke undersøkelser og konsekvensutredninger som skal utføres i etterfølgende detaljreguleringer, og det foreslås en prosess for gjennomføringsstrategi for etablering av de offentlige byromstiltakene som foreslås i VPOR.

Planprogram med VPOR gir rammer for framtidige detaljreguleringsplaner, noe som gir forutsigbarhet og klare rammer for kommende utbyggingsprosesser innenfor planområdets avgrensning.

I kapittel 5, *Videre planlegging*, foreslås prosesser for gjennomføring og oppfølging av foreslåtte tiltak i VPOR -tiltak.

## **Bruk av planprogram med veiledende plan for offentlige rom**

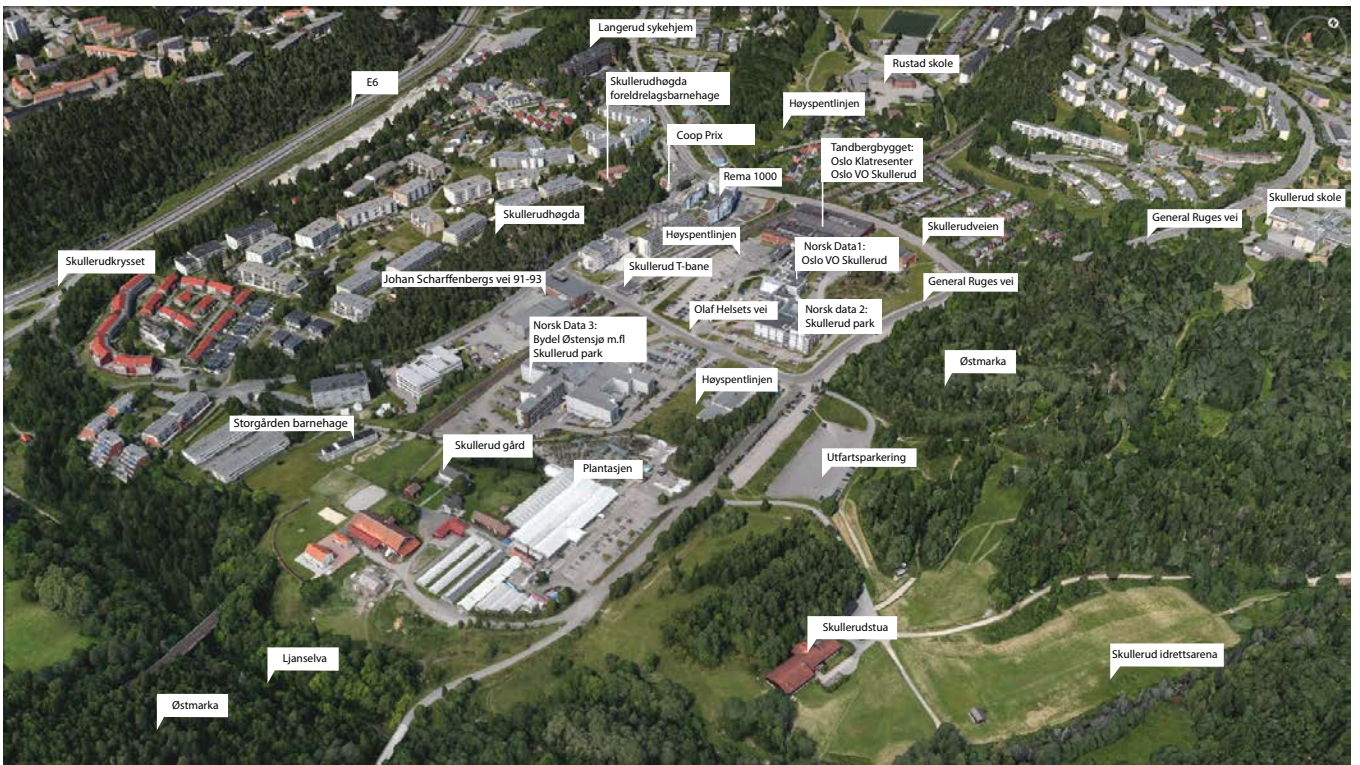
I henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 4-1 skal det utarbeides planprogram for alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter pbl § 4-2 annet ledd, skal det også gjennomføres konsekvensutredning. I henhold til forskrift for konsekvensutredninger § 14 kan planprogram benyttes for å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for senere detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.

I henhold til KP2015 er Skullerud underlagt krav om felles planlegging (jf. § 17.1, hensynssone H-810\_2). Plan- og bygningsetatens planarbeid med utarbeidelse av planprogram med VPOR for Skullerud, gir grunnlag for å gi unntak fra kravet om felles planlegging.

Plan- og bygningsetaten har valgt å utarbeide planprogram med VPOR for Skullerud samtidig. Tidligere har en VPOR blitt utarbeidet i etterkant av et planprogram. Ved å lage planprogram og VPOR samtidig, har planprosessen vært mer helhetlig og effektiv.

I tilknytning til utarbeidelsen av Planprogram med VPOR er følgende utredninger laget av PBE eller med PBE som oppdragsgiver: Stedsanalyse, handelsanalyse, trafikkanalyser og sol- og skyggestudier for anbefalt utnyttelse og byggehøyder. mulig bebyggelsesstruktur. Utredningene følger planprogrammet med VPOR som vedlegg.

Parallelt med arbeidet med Planprogram med VPOR har Bymiljøetaten (BYM) hatt ansvar for å utarbeide en *Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for Skullerud*. Denne planen har som formål å gi oversikt over og planlegge for nødvendig infrastruktur under bakken allerede i starten av utviklingen av området. VPKL-arbeidet er en del av et tverretattlig prosjekt for samordning av planprogram, veiledende plan for offentlige rom og konseptvalgutredninger. Som en del av dette arbeidet er det også gjennomført en mer omfattende behovsavklaring.





## 1.2 Planområdet

### Avgrensning av planområdet

Planområdet i *Planprogram med VPOR for Skullerud* tilsvarer arealet som i KP 2015 er angitt til utviklingsområde for bymessig utforming.

SKULLERUD SKOLE

LANGERUD SYKEHJEM

SKULLERUDHØGDA

TANDBERGBYGGET:  
Oslo Voksenopplæring  
Oslo Klatresenter

NORSK DATA BYGGETRINN 1:  
Oslo Voksenopplæring

NORSK DATA BYGGETRINN 2:  
Skullerud Park

EKSISTERENDE TORG  
BUSSTERMINAL  
T-BANE

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 91-93

NORSK DATA BYGGETRINN 3:  
Bydel Østensjø  
Skullerud Park

PLANTASJEN

STORGÅRDEN BARNEHAGE

SKULLERUDSTUA

SKULLERUD GÅRD

LJANSELVA

ØSTMARKA

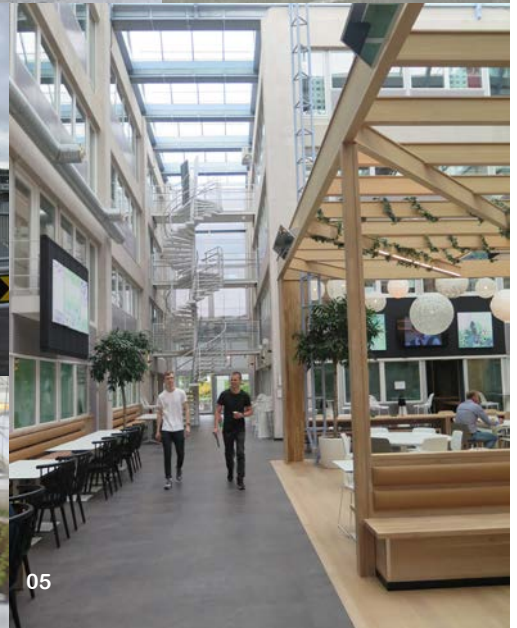
For at tilgjengeligheten til og fra boligområdene i vest kan vurderes, er den skogkledde åsen, Skullerudhøgda, vest for Johan Scharffenbergs vei inkludert i planområdet. I tillegg er en del av Skullerudbakken inkludert for å vurdere trafikale konsekvenser ved eventuell åpning av eksisterende bom. Skullerudveien og General Ruges vei er en del av planområdet fordi veiene avgrensner området i nord og øst, og fordi det er nødvendig å se på tilgjengeligheten til boligområdene i nord og til Østmarka. Avgrensning mot øst og sør er lagt i Markagrensen. Planområdets samlede areal er 267 dekar, hvorav skogsområdet i vest utgjør 23 dekar.

### Dagens situasjon

Skullerud ligger i Bydel Østensjø og er avgrenset av Østmarka i øst og sør, og av boligbebyggelse i vest og nord. Ljanselva med tilhørende kulturmiljø og turvei ligger utenfor planområdet i sør. Østensjøvannet med natur og dyreliv ligger et godt stykke nord for planområdet. Nordøst ligger Skullerud ungdomsskole og nord for planområdet ligger Rustad barneskole. T-banestasjonen ligger sentralt i planområdet. T-banesporene ligger delvis i dagen og deler området i to med en østlig og en vestlig del. Luftstrekket for høyspentlinjen med tilhørende hensynssone går diagonalt gjennom planområdet og båndlegger store arealer.

Skulleruds kvaliteter er særlig knyttet til beliggenheten som en portal inn i Østmarka og nettverket av turstier som strekker seg innover fra Skullerudstua. Skullerud har en viktig funksjon som lokal skiarena, og mange skiløyper og snøkanoner gjør Skullerud skistadion til en skidestinasjon hele vinterhalvåret. Oslos største klatresenter åpnet i Tandbergbygget i april 2017, og er blitt en sosial møteplass for små og store fra hele Oslo. Oslo Voksenopplæring, avdeling Skullerud, med omlag 700 elever, holder til i Tandbergbygget og Norsk Data 1. Bydel Østensjø har kontorer og bydelstjenester i Norsk Data 3. Sør i planområdet ligger Skullerud gård ovenfor Ljanselva. Gårdstunet har bygninger fra første og siste halvdel av 1800-tallet. I dagens veksthus produseres det fremdeles sommerblomster til Plantasjen ved siden av.

Historisk har planområdet tilhørt Skullerud gård og vært forbeholdt gårdsdrift med tilhørende husmannsplasser og sagbruk. Med etterkrigstidas store boligbehov og kommunesammenslåing ble deler av gården ekspropriert med formål å tilrettelegge for boligbebyggelse, sykehjem og industri. Boliger av ulik skala ble anlagt på arealene omkring dagens planområde. Tandberg radio- og TV-fabrikk og Norsk Datas tre byggetrinn ble bygget på 1970- og 80-tallet, da Skullerud var sentrum for den nye datateknologien i Norge og ble omtalt som Norges svar på Silicon Valley. Boligandelen innenfor planområdet har økt med de siste årenes utbygging på vestsiden av T-banesporene.



BILDER DAGENS SITUASJON:

- 01. Bevaringsverdig bebyggelse og næringsliv
- 02. Gangbro Tandberg / Norsk Data
- 03. Vendehammer Johan Scharffenbergs vei
- 04. Adkomst T-bane nordvest
- 05. Halvklimaliserte fellesarealer Norsk Data
- 06. Gartneri sommerblomstproduksjon
- 07. HighTech og natur
- 08. Uteanlegg Tandbergbygget
- 09. Parkeringsarealer og høyspent
- 10. Norges svar på Silicon Valley tar form
- 11. Bøy og tøy i Tandbergbygget
- 12. Parkering og avstander T-bane / målpunkt
- 13. Tandbergbygget
- 14. Skullerudskogen
- 15. Furukledd skrent i østende av Olaf Helsets vei
- 16. Eksisterende torg
- 17. Skullerud gård
- 18. Terrengforskjeller Olaf Helsets vei



Planområdet omfatter om lag 30 eiendommer hvorav de fleste eies privat. Med unntak av Skullerud gård og dagens veigrunn, eies alle eiendommene øst for T-banesporene av Anders Opsahl Eiendom. Oslo kommune er eier av de to eiendommene i sør med sosialboliger og barnehage.

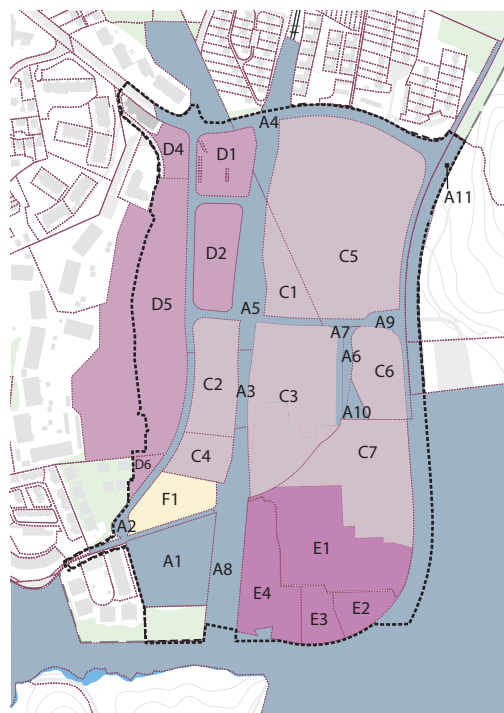
## Landskap

Landskapet omkring planområdet er kupert med mindre åsrygger og koller. En bratt skrent avgrenser området i vest, opp mot Skullerudhøgda. Terrenget faller fra nordvest mot sørøst med om lag 20 meter innenfor planområdet. Landskapsrommet karakteriseres av et større platå omkring Skullerud gård som faller bratt ned mot Ljanselva. Spor fra det tidligere kulturlandskapets åkre omkring trekledde koller med berg i dagen ses fortsatt ved Tandbergbygget, ved adkomsten til Skullerudstua og mellom Norsk Data 3 og T-banen. Tydeligst ses dette der en stor furukledd kolle med berg i dagen er blitt en integrert del av Tandbergbyggets utanlegg. T-baneforbindelsen til Mortensrud samt arrondering av terrenget omkring Norsk Data 3, Plantasjen og General Ruges vei, har satt sitt preg på dagens landskapsrom med store fjellskjæringer, støyskjermer og tunnelåpninger. Området er rammet inn av skogområder i øst, sør og vest, og tilgjengeligheten til grøntområder er god. Overvann er håndtert i lukkede systemer og flomvann følger i hovedsak dagens veilinjer. Overvannsrørene som krysser T-banesporene ved stasjonen og ved Skullerud gård i sør, har begrenset kapasitet.





## Byrom og tilgjengelighet

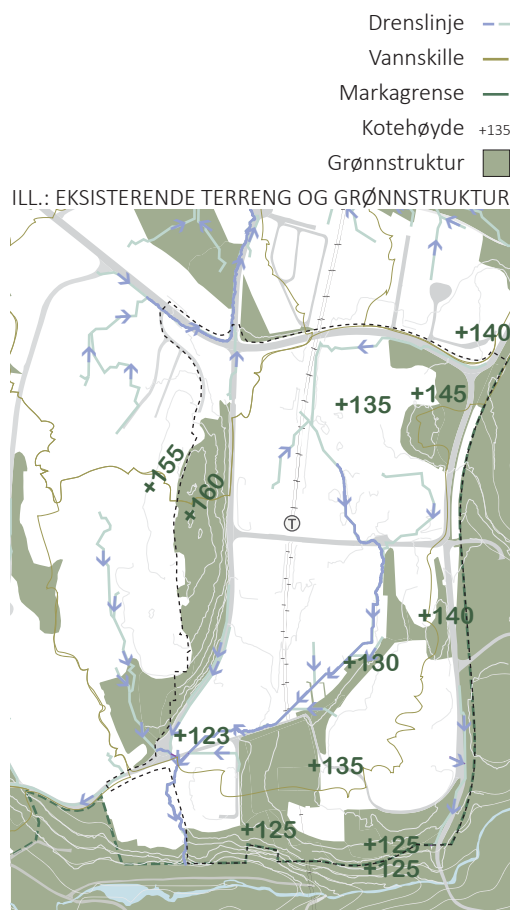
Dagens Skullerud har få utendørs møteplasser og det mangler gode forbindelser for gående og syklende mellom dem. Dagens utendørs møteplasser, kollen ved Tandbergbygget, på vestsiden av T-banen og ballbingen i sør, har få trygge gang- og sykkelforbindelser for gående og syklende fra de omkringliggende områdene.

Skullerud er utviklet på bilens premisser, og et tydelig hierarki av gater og byrom er fraværende. Området preges av frittliggende bebyggelse og store avstander i en lite bymessig eller tilgjengelig veistruktur. Det som finnes av publikumsrettede funksjoner er i stor grad bilbasert. Det er ensidig fortau langs de få veiene innenfor planområdet, med unntak av Skullerudveien og General Ruges vei til Olaf Helsets vei, som har tosidig fortau. General Ruges vei sør for Olaf Helsets vei, har ikke fortau til hagesenteret og utfartsparkeringen. Skullerudveien har tosidig sykkelfelt og General Ruges vei nord for Skullerudveien har ensidig nordgående sykkelfelt. For øvrig finnes ingen egne sykkelanlegg i planområdet. Området er forbundet til de omkringliggende boligområdene ved et lysregulert kryss ved Johan Scharffenbergs vei og Skullerudveien, og ved en bratt og dårlig belyst gangvei fra Skullerudhøgda ned mot Johan Scharffenbergs vei. Det mangler trygge forbindelser til og fra skolene; Rustad barneskole og Skullerud ungdomsskole. Det er ikke gangfelt der gangveiene fra boligområdene i nord møter Skullerudveien. Friluftsområdene i øst er tilgjengelig via en gammel undergang under General Ruges vei. Undergangen planlegges nå for en midlertidig oppgradering. Kryssing av T-banen skjer med omlag 250 meters avstander ved Skullerudveien, ved Olaf Helsets vei og ved Skullerudbakken i sør.

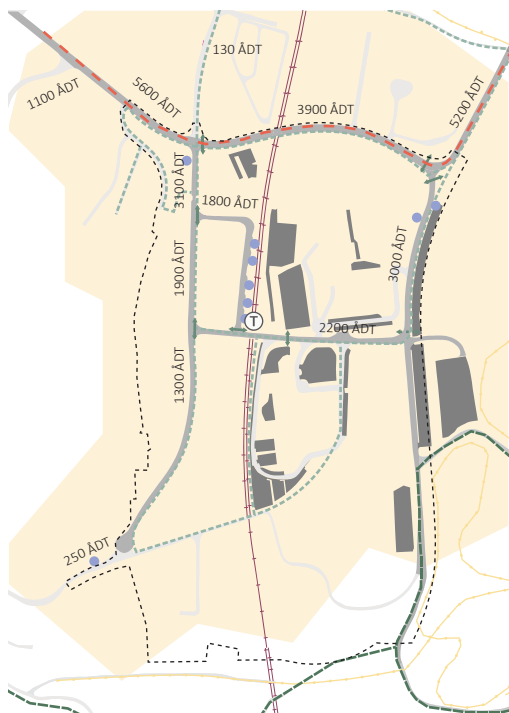


ILL.: DAGENS EIENDOMSSTRUKTUR

Oslo kommune	
Privat borettslag / sameie	
Anders Opsahl Eiendom	
Annen grunneier	



ILL.: EKSISTERENDE TERRENG OG GRØNNSTRUKTUR

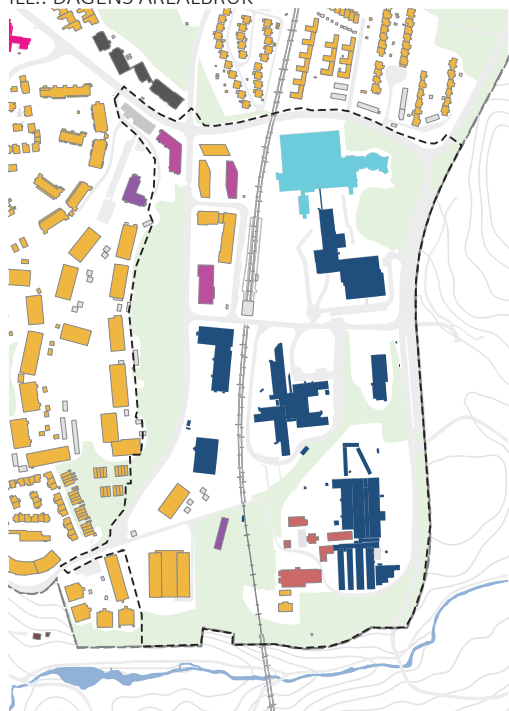


ILL.: ÅDT 2018 OG INFRASTRUKTUR

- 500 m gangavstand fra T-bane
- Flateparkering
- Bussholdeplass
- T-bane
- Sykkel i eget anlegg
- Gang-/sykkelvei
- Skiløype

- Skullerud gård
- Barnehage
- Næring / bolig
- Næring / idrett
- Næring
- Bolig

ILL.: DAGENS AREALBRUK



Området har god kollektivdekning med sentrumsrettet T-bane og bussrute, og et høyfrekvent busstilbud som kobler området til bydelene i sørvest og nordøst. Videre stopper flybussen på Skullerud. Det er avsatt plass til seks sakseholdeplasser for buss langs vestsiden av T-banepattformen. Denne gateterminalen tar mye plass, har en lite bymessig utforming, utgjør en barriere mot dagens torg og skaper til dels lange avstander ved kollektivbytter. Det er ingen store utfordringer knyttet til kapasiteten for biltrafikk i dagens veisystem og bussen har grei fremkommelighet innenfor planområdet. Krysset der Olaf Helsets vei møter General Ruges vei og utfartsparkeringen har dårlig lesbarhet. Store arealer, om lag 900 plasser, er avsatt til parkering på terreng innenfor planområdet. I tillegg er det avsatt to større områder for utfartsparkering øst for planområdet.

## Arealbruk, utnyttelse og bebyggelse

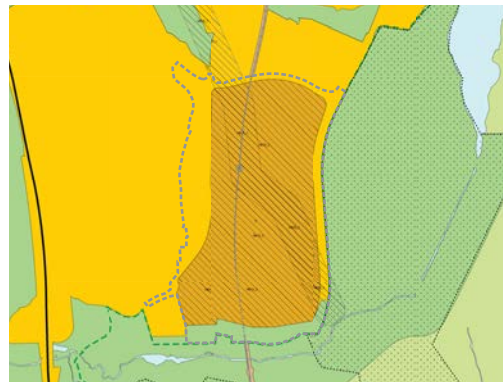
Dagens arealbruk og utnyttelse kjennetegnes av stor ulikhet mellom øst- og vestsiden av T-banesporene. Området har få innendørs gratis møteplasser for ulike aldersgrupper. På østsiden er området dominert av store frittliggende næringsbygg og flateparkering. Store arealer er båndlagt av luftstrekke for høyspentlinjen med tilhørende hensynssone. Næringseiendommene huser omlag 120 bedrifter og 2000 arbeidsplasser, hvorav omkring en tredjedel av dem arbeider innenfor næringskategorien informasjon og kommunikasjon. Oslo Voksenopplæring, avdeling Skullerud er en stor arbeidsplass med om lag 150 ansatte og omkring 700 elever. Nylig har det blitt bygget flere større boligprosjekter på vestsiden av T-banesporene. Innenfor planområdet er det i dag om lag 430 leiligheter, hvorav om lag 100 av dem er sosialboliger som ble totalrenovert i 2015-2016.

Byplanlegging etter krigen la spesielt vekt på funksjonsdeling mellom boliger og arbeidsplasser, men likevel ble det lagt vekt på at arbeidsplassene skulle bygges i nærheten av småhusområdene på Skullerud. Grensen mellom bolig og industri går historisk i Skullerudveien, som avgrenser planområdet mot nord. Her ligger bevaringsverdige rekke- og atriumhus fra denne perioden. Vest for T-banesporene har Skullerud en enkel blanding av handels- og servicefunksjoner, inkludert to dagligvarer. I områdets sørvestre del har en ny 13-avdelings barnehage nylig fått tillatelse til å igangsette bygging.

Planområdet på Skullerud inneholder tre bevaringsverdige anlegg som er oppført på Gul liste: Skullerud gård (1800), Tandbergbygget med tilhørende uteanlegg (1974, arkitektene Jensen, Bue og Prytz) og Norsk Datas to byggetrinn, 1 og 2 (1984-86, arkitekt Niels Torp) nord for Olaf Helsets vei. Bygningstiljøet på Skullerud gård er svært godt bevart. Kontor- og næringsbebyggelsen inngår i et kulturmiljø som også omfatter boligområdene nordsiden av Skullerudveien. Tandbergbygget er med sin materialitet og form et tydelig modernistisk anlegg med klare arkitektoniske kvaliteter, en stram formgivning og holdbare materialer som tegl og betong. Bygningen framstår som spesielt påkostet til å være en fabrikkbygning og vitner med sine lyse og funksjonelle arealer samt uteanlegg, om at radio- og TV-fabrikkens grunnlegger, Vebjørn Tandberg, var svært opptatt av de ansattes rettigheter og arbeidsforhold. Tandbergbygget, bygget for Tandberg Radio- og TV-fabrikk, knyttes både til Tandberg og Norsk Datas tidlige etablering på Skullerud. Norsk Data 1 ble bygget som en forlengelse av Tandbergbygget. Bygningene

som ble oppført for Norsk Data representerer en interessant og ny retning innenfor arkitekturen som samsvarer godt med den innovative IT-bransjen som byggene skulle huse da de ble bygget på 1980-tallet. Byggene er fleksible og organisert med volum av kontorer omkring halvklimaliserte, glassoverdekte fellesarealer som likner en intern bystruktur.

På Skullerud er Flyktningeruta fra andre verdenskrig én av seks historiske vandreruter som i 2015 ble åpnet av Riksantikvaren i samarbeid med Den Norske Turistforeningen. Ruten er skiltet fra Skullerudstua i Østmarka, og videre gjennom Enebakk og Aurskog til Sverige. Ruten er tolv mil lang og består av flere ruter som ble brukt under krigen.



ILL.: UTVIKLINGSOMRÅDE KP2015  
Utviklingsområde

## 1.3 Rammebetingelser og planstatus

### Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2018

(Vedtatt hhv. 23.09.2015 og 30.01.2019)

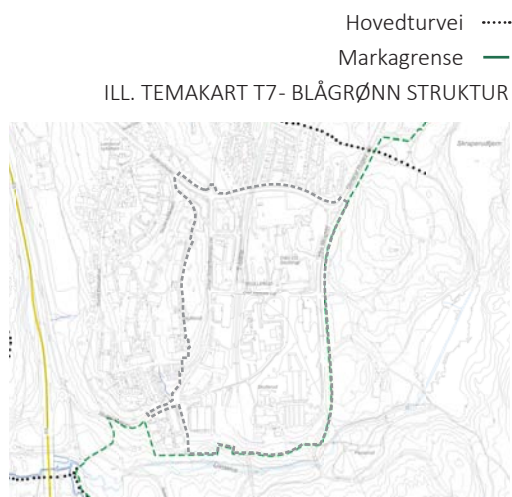
I Kommuneplanens arealdel 2015 (KP2015) Kommuneplan 2018s samfunnsdel med byutviklingsstrategi, er Skullerud utpekt til prioritert stasjonsnært område. I KP2015s arealdel er Skullerud avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by, med krav om felles planlegging innenfor hensynssone H810\_2 iht. § 17. Utviklingsområdet omfattes av kravene i kommuneplanens § 11.2, 1 a-g. De overordnede føringene innebærer at det skal foretas en helhetlig planlegging av området før enkelttomter kan utvikles. Kravet om felles planlegging kan fravikes ved å utarbeide planprogram. Hensikten er å sikre blant annet: Bymessig utforming ved høy tetthet, arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i førsteetasjer samt integrering av viktige stedskvaliteter. Stasjonsområdet med T-banen gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og andre publikumsrettede funksjoner. Det skal prioriteres god tilgjengelighet for gående og syklende, tilgjengelighet til kollektivtilbud, en sammenhengende grønn-, gate- og byromstruktur, samt tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning. Videre skal det settes av nødvendige arealer til teknisk, sosial og grønn infrastruktur, og idrettshaller- og anlegg. Vei- og gatesystemet skal prioritere lokalsamfunnet fremfor gjennomgangstrafikk. Det skal sikres god gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler. Retningsgivende områdeutnyttelse er 100 prosent.

#### Temakart T7 - Blågrønn struktur

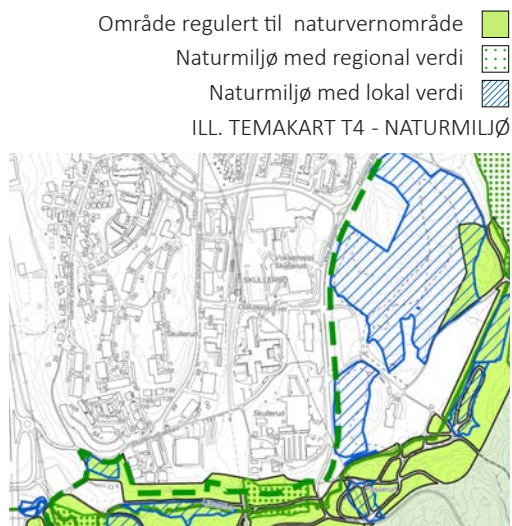
Temakartet viser at planområdet er definert av Markagrensa med Ljanselvdalen og Østmarka i henholdsvis sør og øst.

#### Temakart T4 - Naturmiljø

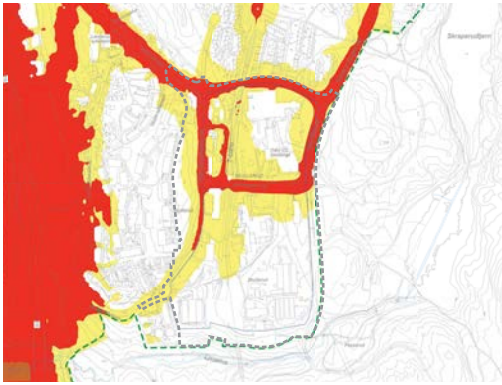
I temakartet framgår det at det er registrert verdifulle naturtypelokaliteter av regional verdi (B-verdi) helt sør for planområdet. Dette er rik edellauvskog med blant annet or og ask.



Hovedturvei .....  
Markagrense —  
ILL. TEMAKART T7 - BLÅGRØNN STRUKTUR



Område regulert til naturvernområde  
Naturmiljø med regional verdi  
Naturmiljø med lokal verdi  
ILL. TEMAKART T4 - NATURMILJØ



ILL.: TEMAKART T1- STØY

- Avvikszone støy
- Gul støysone >55-65/58-68dB (vei/bane)
- Rød støysone >65/68dB (vei/bane)

### Temakart T1 - Støy

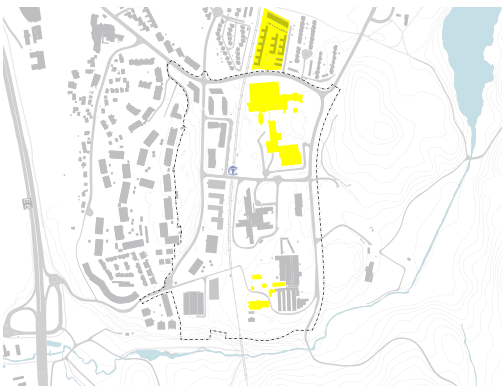
Området som er avsatt som utviklingsområde i KP 2015 ligger innenfor avvikszone for støy. Det vil si at noe høyere støyer verdier kan aksepteres så fremt det gjøres avbøtende tiltak. Langs T-banen, Skullerudveien, Olaf Helsets vei, ved bussterminal og nordre del av Johan Scharffenbergs vei og General Ruges vei er det støynivåer som overskrider rød sone.

### Byantikvarens Gul liste

Tandbergbygget med tilhørende uteanlegg, Norsk Datas byggetrinn 1 og 2 og Skullerud gård er listeført i Byantikvarens Gul liste som bevaringsverdige kulturminner. Videre er småhusområdene fra slutten av 1960-tallet, med atrium- og rekkehus på nordsiden av Skullerudveien oppført på Gul liste.

- Kommunalt listeført kulturminne

ILL.: GUL LISTE



### Kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP17

(Vedtatt 22.04.2009)

Skullerud er i planbestemmelsens § 3.3, angitt som: Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling og dermed gjelder § 7. Det er angitt en prinsipp-plassering av nytt torg/møteplass på plankartet, ved dagens T-banestasjon på Skullerud, som er retningsgivende for plassering ved påfølgende planlegging. Hensikten er at det skal etableres torg og møteplass(er) som del av en ny allment tilgjengelig byromstruktur. Planen forutsetter at det for hver 20 000 kvadratmeter bruksareal bebyggelse skal sikres og bygges minst ett offentlig torg/én møteplass på minimum 1 dekar, som tilsvarer 5 prosent av bruksarealet. Ettersom Skullerud mangler møteplasser i dag, forutsettes det for alle utbygginger, også for dem med bruksareal mindre enn 20 000 kvadratmeter, at minimum 5 prosent av tiltakets bruksareal avsettes til torg/møteplass.

### Kommunedelplan Næringskorridor Oslo syd, KDP7

(Vedtatt 26.05.1993)

Skullerud inngår i planen som ett av fem delområder. Den angir næringsutvikling sør og nord for Olaf Helsets vei, omtalt som Skullerud stasjonsområde. Det gis utvidelsesmuligheter for næring innenfor Skullerud gård, sørvestlig del av gården foreslås til boliger og gårdstunet bevares. Biladkomst til Skullerud forutsettes lagt fra Skullerudkrysset ved E6.

- Område etablering torg/møteplass ved byutvikling
  - Prinsipplassering torg/møteplass
- ILL.: KDP 17 TOR OG MØTEPLASSER

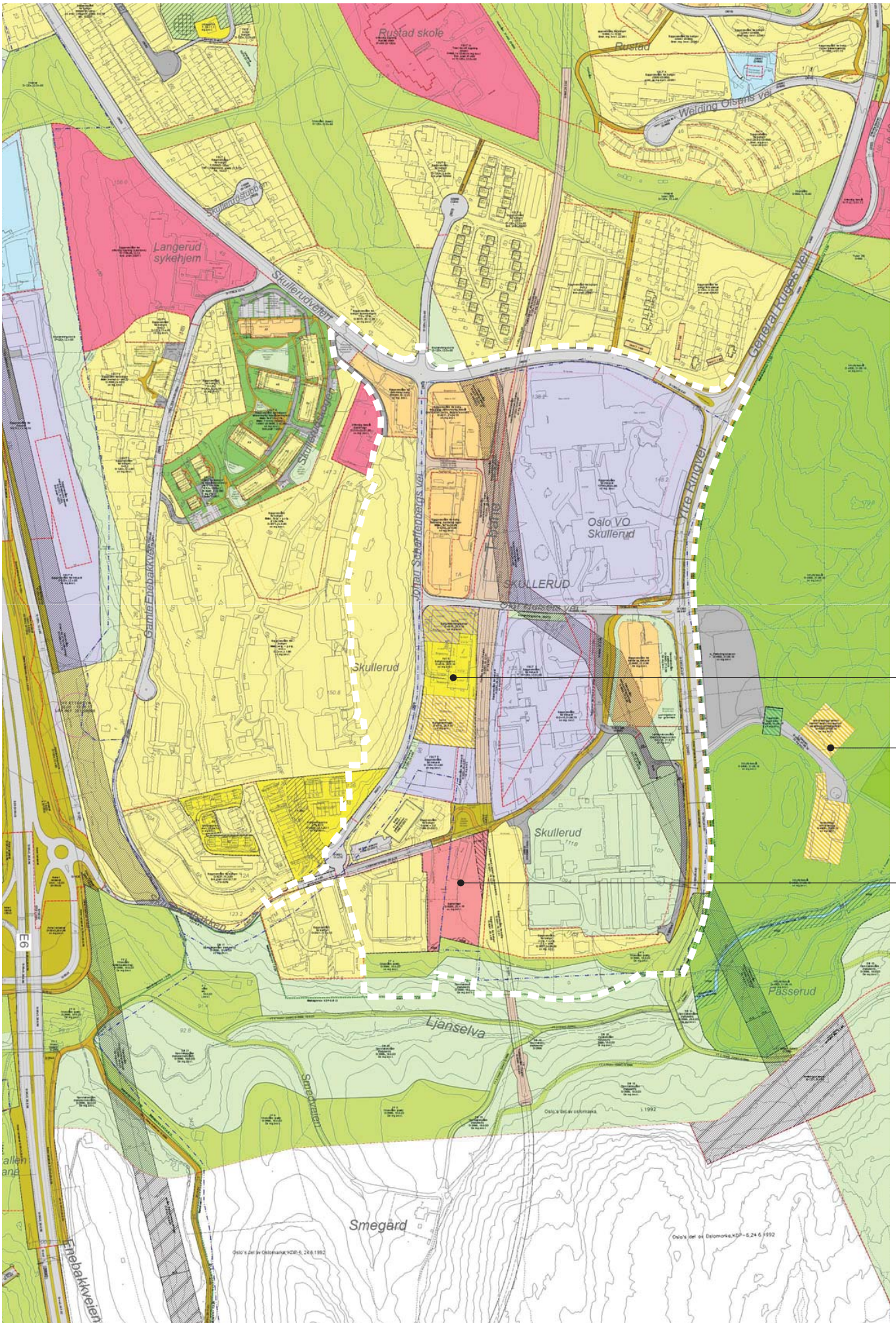


### Gjeldende reguleringsplaner

#### S-4916 Detaljregulering Johan Scharffenbergs vei 91-93

(Vedtatt 28.09.2016)

Planen tilrettelegger for 110 leiligheter, 4-avdelings barnehage, kontorer og forretning orientert mot Olaf Helsets vei. Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser skal sikre at grunneier bidrar til framtidig nedgraving av høyspentlinje, opparbeidelse av Olaf Helsets vei som strøkgate samt opparbeidelse av fortau og etablering av støyskjerm mot T-banen. Bebyggelsen er regulert med byggegrense mot Olaf Helsets vei. Det er ikke gitt rammetillatelse til felt A i reguleringsplanen.



### **S-5000 - Skullerudbakken 147**

(Vedtatt 25.04.2018)

Detaljreguleringsplanen legger til rette for barnehage med 13 avdelinger i Skullerudbakken, sør i planområdet. I tillegg til barnehagen reguleres Skullerudbakken fra krysset Johan Scharffenbergsvei til barnehagen, som kjørevei med fortau på begge sider fram til barnehagen. Det er tillatt 20 prosent BYA utnyttelse på tomten og uteareal per barn er 21 kvadratmeter. Sentrale hensyn i plansaken har vært å tilpasse bygg og anlegg til Skullerud gård og kulturlandskapet. Byantikvaren(BYA) frarådet planforslaget og anbefalte at bygningen/byggegrensen ble trukket lenger mot sør for å opprettholde sikten fra Skullerudbakken mot tunet til Skullerud gård. BYA fremmet eget planalternativ til politisk behandling, men Plan- og bygningsetatens alternativ ble vedtatt.

## **Nylig vedtatt plan som grenser til planområdet**

### **S-4900 Skullerud Idrettsarena**

#### **- Stadfestet detaljregulering etter Markaloven i Oslo**

(Stadfestet av Klima- og miljødepartementet 31.08.2016 og vedtatt mindre reguleringsendring 13.02.2019)

Skullerud idrettsarena grenser til planområdet i øst, og utgjør en del av Østmarka. Planen er en oppgradering og utvidelse av helårsidrettsanlegget ved Skullerudstua, og omfatter 261 dekar. Planen tilrettelegger blant annet for nytt arenahus, tilbygg til Skullerudstua, snøproduksjonsanlegg samt utvidet løypenett. Eksisterende parkering og adkomstvei opprettholdes. Langs Ljanselva og sørvest for Skraperudtjern er det regulert inn en hensynssone for bevaring av naturmiljø. Vedtatt mindre reguleringsendring i reguleringsplan med bestemmelser gjelder endring av § 10, som gjelder tillatelse til å hente vann til snøproduksjon fra Skraperudtjern, og tillatelse til å etablere broer for stier og skiløyper.

S-4916

S-4900

## **Øvrige reguleringsplaner**











S-1204: Disposisjonsplan med vedtekter for Langerud-Skullerud - Hoveddelen av planen la tilrette for de første boligene som grenser til planområdet i nord og for industri innenfor planområdet, ny «Ytre Ringvei» med tilknytning til E6, og forlengelse av «forstadsbanen» fra Bøler-Bogerud til Skullerud. Vedtatt 12.04.1964.

S-1393: Ytre Ringvei - Reguleringsplan for Ytre Ringvei fra 200 m nord for Skullerudveien til 180 m øst for Enebakkeveien og del av turvei E9. Vedtatt 26.05.1967.

S-2021: Johan Scharffenbergs vei 105 - 117 - Endret reguleringsplan for området til boliger og endring til sykkel- og gangvei. Vedtatt 11.04.1975.

S-2415: Skullerud - Endret reguleringsplan for område mellom Johan Scharffenbergs vei - Olaf Helsets vei - General Ruges vei og Ljanselva - til hagesenter med mer. Vedtatt 31.08.1979.

S-2444: Skullerud - Reguleringsplan for område mellom Skullerudveien - Johan Scharffenbergs vei - Skullerudbakken og Enebakkeveien - boliger og helseinstitusjon med mer. Vedtatt 04.01.1980.

-  H820\_1 Hensynssone for høyspentlinje
-  Offentlig
-  Friområde
-  Veigrunn
-  Gartneri
-  Bolig/Barnehage
-  Byggeområde for industri
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Byggeområde for bolig
-  Boligbebyggelse

ILL.: GJELDENE REGULERING

S-2783: Olaf Helsets vei 5 - Endret reguleringsplan - Byggeområde for industri. Vedtatt 26.04.1985.

S-3037: Skullerudbakken 2 - 88 - Endret reguleringsplan - Byggeområde for boliger. Vedtatt 15.03.1989.

S-3067: Endret reguleringsplan for del av gnr. 168, bnr. 1, Skullerud gård som omreguleres fra landbruksområde til byggeområde for bolig samt regulering av felles avkjørsel og gangvei. Vedtatt 26.04.1989.

S-3660: Olaf Helsets vei 8 - Endret reguleringsplan - Byggeområde for kontor og industri - med parkbelte og felles avkjørsel/del av Skullerudbakken. Vedtatt 27.05.1998.

S-3698: Skullerud - Endret reguleringsplan for Området Gamle Enebakkevei, Skullerudveien, Skullerudskogen til boliger og allmenntilgjengelig formål. Vedtatt 02.12.1998.

S-3986: Ljanselvdalen verneområde - delområde Skullerud - Leirskallen / Munkerud og Ljan – Reguleringsplan. Vedtatt 18.06.2003.

S-4270: Olaf Helsets vei 1 - Endret reguleringsplan for bolig, forretning, kontor og lager. Vedtatt 27.09.2006.

S-4517: Johan Scharffenbergs vei 75 - Reguleringsplan formål bolig, forretning og allmenntilgjengelige formål. Vedtatt 21.04.2010.

194/65: Skullerudveien og Olaf Helsets vei - Endret regulering tilknyttet S-1204 - Regulering av veier 3824 og 3825. Vedtatt 06.04.1965 av Byplanrådet i sak 194/65.

11/88: Johan Scharffenbergs vei 99 - Skullerudbakken - Mindre vesentlig endring av S-2021 - Økning av utnyttelsesgrad og etasjeantall. Vedtatt 14.01.1988 av Bygningsrådet i sak 11/88.

Vedt. 4.4.89N2: Olaf Helsets vei - Vei 9258 - Skullerud - Mindre vesentlig endring av S-1393 - Justering av trase. Vedtatt 04.04.1989.

Vedt.19.8.71: Vei3200 - General Ruges vei - vei 3824 - Endret reguleringsplan tilknyttet S-1393 - Justering av trasé for fotgjengerundergang ved Olaf Helsets vei. Vedtatt 19.08.1971.

S-4568: Johan Scharffenbergs vei - Detaljregulering - bolig. Vedtatt 23.03.2011.

S-3291: Reguleringsplan for Østensjøbanen mellom Skullerud og Mortensrud. Vedtatt 18.12.1991.

S-3283: Endret reguleringsplan for 168/89 og 168/90, som omreguleres fra byggeområde for forretning og fellesareal (parkering) til byggeområde for bolig og forretning. (arasjekjeller i nordre og søndre del av bygning). Vedtatt 18.12.1991.

S-3164: Endret reguleringsplan for del av gnr. 168 bnr. 44, 45 ved Skullerud T-banestasjon. Endring fra byggeområde for forretning og industri til byggeområde for forretning, industri, kontor og trafikkområde (omstigningsterminal). Vedtatt 28.03.1990.

## **Pågående planarbeid**

(Saksnr.: 201701952 / 201808107)

Anders Opsahl Eiendom (AOE) er største grunneier innenfor planområdet, og eier med unntak av Skullerud gård og veigrunn, alle eiendommene på østsiden av T-banesporene. Grunneier Anders Opsahl Eiendom har startet arbeidet med detaljregulering for om lag 180 dekar av planprogrammets planområde. Området ønskes utviklet med en kombinasjon av bolig og næring.

## **1.4 Samarbeid og medvirkning**

### **Kommunalt samarbeid**

Planarbeidet har hatt en kommunal prosjektgruppe som har sikret godt samarbeid og jevnlig dialog mellom de samarbeidende kommunale etatene og bydelen. Representanter fra Bydel Østensjø, Bymiljøetaten (BYM), Vann- og avløpsetaten (VAV), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Byantikvaren (BYA) og Renovasjonsetaten (REN). Klimaetaten (KLI) har vært invitert til å delta i samarbeidet. Videre har det blitt etablert en egen kommunal arbeidsgruppe for utarbeidelse av stedsanalyse under bakken og Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL). BYM har ledet dette arbeidet og arbeidsgruppen har i tillegg bestått av VAV, REN og PBE. Det er i tillegg gjennomført flere tema/særmøter med Sporveien og Ruter.

### **Annet samarbeid**

Det er avholdt flere tema- og informasjonsmøter med grunneiere og utviklere i løpet av planperioden. Det er også gjennomført eget tema/særmøte med Hafslund Nett om nedgraving av høyspentlinjen.

## **Varsel om oppstart og offentlig ettersyn**

### ***Oppsummering av innspill ved varsling***

Oppstart av planarbeidet ble varslet 10. august 2016 med seks ukers svarfrist. Det kom 34 innspill. Informasjonsmøte ble avholdt 25. august 2016 på Skullerud skole for om lag 100 personer. I hovedsak deltok beboere, representanter fra Bydel Østensjø og grunneiere.

De fleste innspillene er positive til byutvikling på Skullerud.

Mange er opptatt av trafikale problemstillinger som økt trafikk ved fortetting, at Skullerudbakken ikke må åpnes for private kjøretøy fra E6, gjennomgangstrafikk og støyforhold i Skullerudveien, forventet trafikkbelastning i Johan Scharffenbergs vei, begrense lokal bilbruk, redusere parkering, nok parkeringsplasser, gang- og sykkelforbindelser, sykkelparkering, kryssløsninger, lokalisering av bussholdeplasser, og utvikle kollektivtilbudet.

Innspillene synliggjør behovet for møteplasser, tverrforbindelser, varierte boligtyper, kulturminnens betydning, varierte nærings- og sentrumsfunksjoner, nedgraving av høyspentlinjen og sikre biologisk mangfold. Videre pekes det på behovet for ny sosial infrastruktur som skole og samfunnshus for kulturaktiviteter, ny grønnstruktur med bedre forbindelser til Østensjøvannet, Østmarka og Ljanselva, flere lekearealer og idretts- og nærmiljøanlegg og synliggjøre Skullerud som

stedet for sports- og naturaktiviteter. Enkelte anbefaler at planarbeidet fremmes som en områdereguleringsplan i stedet.

### **Oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn**

Planprogram med VPOR for Skullerud var til offentlig ettersyn i perioden 25. juni til 14. september 2018. Det kom inn 46 høringsuttalelser. Det ble avholdt informasjonsmøte 28. august 2018 i PBEs Kundesenter med om lag 70 deltakere. Hovedpunktene fra sentrale høringsparter og deretter PBEs kommentarer til sentrale temaer, er gjengitt i kapittel 6. Oppsummering av alle innspill ved oppstart og offentlig ettersyn med Plan- og bygningsetatens samlede kommentarer følger planprogrammet som vedlegg 2 til 4.

### **Arbeidsverksteder**

Det er avholdt to arbeidsverksteder i planperioden. Det første arbeidsverkstedet ble arrangert 22. november 2016 på Skullerudstua, om utforming av mulige byplangrep for Skullerud. Representanter fra borettslag, vel, sameier, naboer, grunneiere, bydelen, organisasjoner, foreninger og kommunale etater var invitert. Innspill fra arbeidsverkstedet som ble tatt med videre i planarbeidet er blant annet torg ved T-banen, flere møteplasser for alle, nettverk av bygater- og gangforbindelser og at Tandbergbygget, Norsk Data og Skullerud gård er kulturminner- og miljøer som bør integreres i ny bystruktur mellom nord og sør.

I det andre arbeidsverkstedet 7. juni 2017 var samme representanter og bydelspolitikere invitert til å komme med innspill og lokalkunnskap om utforming av offentlige byrom på Skullerudstua. Innspill fra arbeidsverkstedet som ble tatt med videre i planarbeidet er blant annet at nytt torg bør vurderes sammen med bydelshus eller aktivitetshus, mer vegetasjon og trær, helhetlig terrengtilpasning, helhetlig overvannshåndtering med f.eks. vannspeil og regnbed, ny bussterminal i Olaf Helsets vei, ny terrengtrapp i vest, furukollen ved Tandbergbygget må bevares og ny boligstruktur må ivareta Skullerud gårds åpne kulturlandskap.

### **Ungdomstråkk**

Medvirkningsverksted og ungdomstråkk ble gjennomført på Skullerud skole 6. september 2018 i tilknytning til offentlig ettersyn, i samarbeid med Bydel Østensjø og Arbeidsforskningsinstituttet (AFI), Skullerud og Rustad skoler og PBE.

Det kom mange forslag til møteplasser og ulike fritidsaktiviteter også i nærområdene utenfor planområdet, som ved Skullerud skole, Rustad skole og på Bogerud. Hovedgrunnen til dette er at ungdom oppholder seg sjeldent på Skullerud, fordi stedet mangler møteplasser og steder ungdom kan være.

Ungdommene ønsker seg eksempelvis; parker, butikker, torg, ungdomsklubb og kafé, fotball- og håndballbane, flerbrukshall, sykkelstativer, flere fotgjengerfelt, bydelssykler, mer belysning, bevaring av trær, flere søppelkasser, bedre veier, kunst og farger på veggene, gangbro mellom T-banepattformene og færre parkeringsplasser.

## **Befaringer**

Det er gjennomført flere befaringer i planperioden med kommunal prosjektgruppe, grunneiere og eiendomsutviklere. Som del av høringsperioden ble det arrangert befarings i og omkring i planområdet 12. september 2018 med grunneiere og omlag 30 beboere.

## Vurdering av kommunale behov for planområdet

Områdespesifikke kommunale arealbehov for Skullerud ble kartlagt høsten 2016. De kommunale etatene Kulturetaten (KUL), Utdanningsetaten (UDE), Byantikvaren (BYA), Bestillerenheten for barnehager i Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap, Renovasjonsetaten (REN), Bymiljøetaten (BYM), Vann- og avløpsetaten (VAV) samt Bydel Østensjø (BØ) og Ruter meldte inn behov innenfor sine respektive ansvarsområder vedrørende formålsbygg, offentlige byrom og uteanlegg, infrastruktur og blågrønn struktur og nødvendige tiltak under bakken. I denne sammenheng gjorde PBE en vurdering av byplanfaglige behov. Nedgraving av høyspent ble vurdert som en forutsetning for å kunne utvikle området. Videre ble behov for gratis møteplasser for alle på tvers av alder og bakgrunn, bevaring av kulturhistorie, mindre idrettsanlegg for de minste barna, nærmiljøanlegg for egenorganisert aktivitet samt gateterminal, kartlagt. Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap konkluderte med at barnehagekapasiteten var vurdert som tilfredsstillende etter bygging av ny 13-avdelings barnehage i Skullerudbakken 147. UDE redegjorde for at det skisserte utbyggingsvolumet, ikke ville utløse behov for ny skole.

Ved behandling av Skolebehovsplan 2019-28 mente imidlertid PBE at det bør planlegges for en ny 840-elevers grunnskole i bydel Østensjø. I forbindelse med offentlig ettersyn av Planprogram med VPOR for Skullerud ønsket derfor PBE å avklare hvorvidt Skullerud var aktuelt som område for en slik skole. UDE har i forbindelse med høringsperioden redegjort for at behovet for økt kapasitet i området vil løses med planlagt utvidelse på Rustad skole, og en eventuell reserve ved Skullerud skole. PBE mener at det som konsekvens er viktig å etablere andre funksjoner innenfor planområdet som kan tjene som møteplasser og avlaste skolene i nærområdet, slik som aktivitetshus og flerbrukshall.

Som nevnt har Bydel Østensjø i høringsperioden gjennomført ungdoms-medvirkning på Skullerud i samarbeid med Arbeidsforskningsinstituttet og PBE. I dette arbeidet ble det klart at barn og ungdom på Skullerud etterspør flere gratis møteplasser, inne og ute, samt bedre tilrettelegging for lek og idrett.

I høringsperioden og EBYs parallelle kartlegging av kommunale arealbehov innenfor planområdet har det blitt avklart at det opprinnelige behovet for omsorgsboliger som Bydel Østensjø innledningsvis hadde spilt inn, frafaller. Videre har REN presisert at minigjenbruksstasjon bør etableres innenfor planområdet. Behovet for aktivitetshus bør som oppfølging av Planprogram med VPOR avklares med KUL samt byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet. BYM har i sin høringsuttalelse vært tydelige på at ski- og utstyrsutlån er i tråd med behovsplanen for idrett og friluftsliv<sup>1</sup>, og støtter at dette etableres innenfor området. Bydelen støtter at det må etableres byggfelleskap.

I henhold til vedtatt *Behovsplan for idrett og friluftsliv 2019-2018*<sup>1</sup>, er det behov for flerbrukshall og basishall i bydelen. BYM anbefaler at disse hallene etableres innenfor planområdet på Skullerud, med nærhet til kollektivtransport.

Oppsummert gir dette følgende kommunale arealbehov:

<sup>1)</sup>  
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/eta-ter-foretak-og-ombud/bymiljoetaten/behovsplan-for-idrett-og-friluftsliv-article60615.html>

**Behov som SKAL prioriteres**

- Nedgraving av høyspentlinje
- En terrengetilpasset overordnet byromstruktur som binder området sammen og knytter planområdet til nærområde
- Et terrengetilpasset finmasket nett av gater og forbindelser
- Sentralt plassert torg med omkringliggende offentlig og privat tjenesteyting

**Behov som BØR prioriteres**

- Gratis møteplasser for alle på tvers av alder og bakgrunn
- Utendørsanlegg for egenorganisert aktivitet
- Mindre idrettsanlegg for de minste barna, om lag 3000 kvadratmeter
- Aktivitetshus
- Flerbrukshall
- Basishall
- Ski- og utstyrsutlån
- Byggfellesskap
- Gateterminal for buss i Olaf Helsets vei
- Minigjenbruksstasjon
- Bevaring av kulturhistorie

VAV har presisert at de ikke har noen behov for tiltak på dagens VA-ledninger. Anbefalt byromstruktur i *Planprogram med VPOR for Skullerud* utløser imidlertid behov for omlegging av kritiske vannledninger. Se for øvrig kapittel 2.9 og 3.4.



## 1.5 Stedsanalyse

### Plan- og bygningsetatens stedsanalyse

Anbefalingskartet er hentet fra Stedsanalyse for Planprogram med VPOR for Skullerud, som ble laget tidlig i planperioden, og som følger planforslaget som vedlegg 5. Anbefalingskartet viser anbefalinger for utvikling av planområdet med utgangspunkt i en samlet analyse av stedets kvaliteter og utfordringer. Det anbefales derfor følgende i stedsanalysen:

- Høyspentlinjen er en fysisk og visuell barriere som reduserer potensialet for effektiv arealbruk på Skullerud. Høyspentlinjen er skjemmende i landskapet. Nedgraving av linjen vurderes som en forutsetning for å kunne lage et helhetlig byplangrep. Nedgraving av linjen er derfor en premiss for planarbeidet.
- Olaf Helsets vei bør utformes som en bygata spesielt tilrettelagt for gående og syklende med publikumsrettede funksjoner vendt mot gaten og nytt torg. Gaten bør utformes som en blågrønn forbindelse med bykvaliteter mellom T-banen og Østmarka.
- Nytt torg bør legges i tilknytning til, og i forlengelsen av T-banestasjonen.
- Johan Scharffenbergs vei, Skullerudveien og General Ruges vei bygges om fra veier til gater, spesielt tilrettelagt for myke trafikanter.
- Flere gang- og sykkelforbindelser øst-vest og nord-sør for gående og syklende gir en mer finmasket bystruktur og knytter planområdet sammen med boligområdene, Rustad skole, Skullerud skole og turområdene i nord (Østensjø), øst (Østmarka) og sør (Ljanselva).
- En framtidig byromstruktur bør tilpasses eksisterende terreng og landskapsrom
- Spor av tidligere kulturlandskap med bevarte knauser og treklynger bør videreføres og integreres i framtidige byromstruktur.
- Eksisterende næringsbebyggelse og kulturmiljø som Tandbergbygget, Norsk Datas byggetrinn 1 til 3 og Skullerud gård har viktige funksjoner i lokalmiljøet som arbeidsplasser for omlag 2 000 ansatte fordelt på 120 bedrifter, og som bolig/arbeidsplass. Tandbergbygget og Norsk Datas to første byggetrinn og Skullerud gård er spesielt vurdert som bevaringsverdige bygningsmiljøer av Byantikvaren og oppført på *Gul liste*. Mulighetene for å integrere disse bygningsstrukturene i en ny bymessig sammenheng må vurderes og de bevaringsverdige anleggene må vurderes regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø i framtidig detaljregulering.

ILL.: ANBEFALINGSKART

#### TEGNFORKLARING

1:3000 [A4] ▲ N

	Hovedstrukturen- offentlige rom
	Finmasket nett av forbindelser
	Førsteetasje med publikumsrettet funksjon
	Knutepunkt
	Bevaringsverdig bebyggelse
	Bevaringsverdig bebyggelse- fjernet
	Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet
	Grøntområder innenfor planområdet
	Grøntområder utenfor planområdet

## Stedsanalyse under bakken

BYM har som del av VPKL-arbeidet og i samarbeid med VAV og PBE laget en *Stedsanalyse for kabler og ledninger for Skullerud*. Norconsult har gjennomført analysen på vegne av BYM. Rapporten er unntatt offentlighet, i henhold til Offentlighetslovens § 13.

Analysen kartlegger eksisterende infrastruktur og framtidige behov. Infrastrukturen i området har tilfredsstillende teknisk tilstand og vesentlig restlevetid. Infrastruktureierne har derfor få innmeldte behov. Eventuelle behov for endringer på infrastrukturen vil derfor i hovedsak komme som følge av transformasjonen i området. Kritiske vannledninger som forsyner Oslo sør krysser planområdet.

Analysen angir følgende hovedkonklusjoner:

- For en vellykket transformasjon anses det som nødvendig å legge eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet ned i bakken fordi denne linjen med hensynssone båndlegger store arealer.
- Kabler og vannledninger som er vist i illustrasjonen til høyre er kostbare å flytte.
- En koordinert planlegging mellom alle infrastruktureiere i den videre planprosessen er en klar anbefaling.



ILL.: STEDSANALYSE UNDER BAKKEN

■ Kostbart å flytte



## 2 Planfaglige anbefalinger



De planfaglige anbefalingene i dette kapittelet inneholder Plan- og bygningssetatens (PBEs) anbefalinger og rammer for byutvikling på Skullerud. Det er laget anbefalinger for et overordnet byplangrep, offentlig byrom og bymessighet, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk, utnyttelse, uteopphold og byggehøyder, klima og miljø og anbefalinger for teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge. Der det er relevant, er anbefalingene oppsummert i tematiske anbefalingskart. De planfaglige anbefalingene er hovedinnholdet i selve planprogrammet. En mulig bebyggelsesstruktur som følger anbefalingene, er vist i illustrasjonsplanen i delkapittel 2.10.

Skullerud har flere kvaliteter som det er viktig å videreføre. Anbefalingene bygger videre på eksisterende kvaliteter slik som etablerte boligområder, bevaringsverdig næringsbebyggelse, utdanningstilbud og fritidsaktiviteter samt eksisterende landskapsformer og nærheten til Østmarka.

## 2.1 Mål for byutvikling på Skullerud

### Videreutvikle Skulleruds kvaliteter

***Utviklingen skal bygge videre på området historiske, arkitektoniske og naturgitte kvaliteter for å ivareta stedets identitet.***

De bevaringsverdige fabrikk- og kontorbygningene til Tandberg og Norsk Data (byggetrinn 1 og 2) utgjør sammen med Skullerud gård, viktige kulturminner og -miljøer. Bygningene med tilhørende uteområder gir stedet karakter og egenart, og må integreres i den framtidige byromstrukturen. Skulleruds beliggenhet ved Østmarka og gode kollektivdekning er unik. Skullerud som utfartssted må videreutvikles med gode, bymessige forbindelser og møteplasser på en måte som bidrar til at flere velger å reise kollektivt til Østmarka.

### Flere boliger og møteplasser

***Skullerud skal utvikles mer bymessig med blandet arealbruk som består av flere boliger, flere møteplasser, mer og variert næring, handel, rekreasjon og undervisnings- og kulturtilbud.***

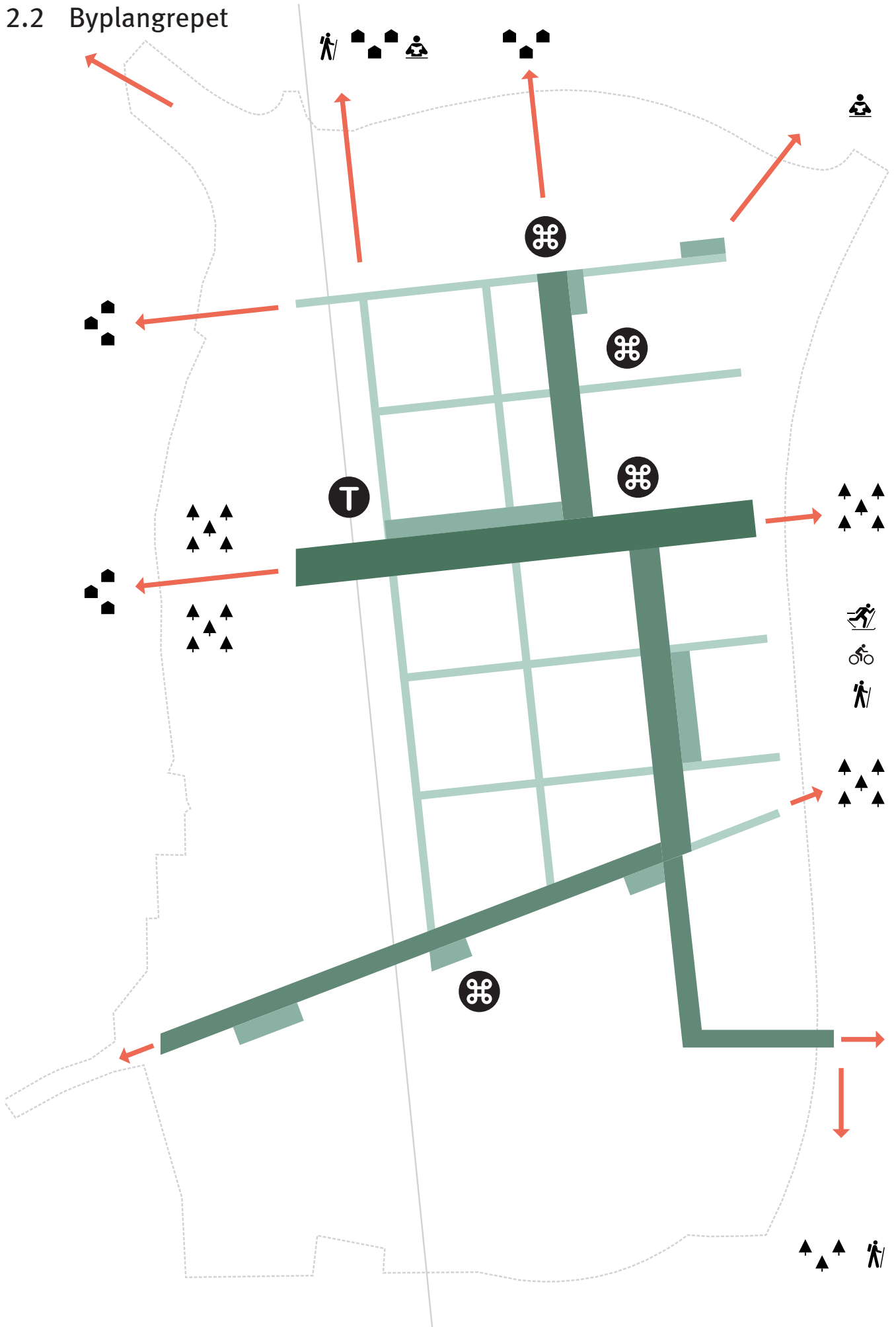
For å styrke Skullerud som stabilt boområde med mulighet for å bli boende gjennom ulike faser av livet, må det etableres boliger med større variasjon i størrelse og typologi og flerfunksjonelle og gratis møteplasser. Det skal satses på gode og varierte nærmiljøfunksjoner.

### Nettverk av gater og forbindelser

***Skullerud skal utvikles med et finmasket nettverk av bedre og tryggere forbindelser som prioriteres for gående og syklende.***

En ny offentlig byromstruktur skal gi gode og trygge forbindelser innenfor området og til Østmarka, og til boligområdene og skolene omkring. Nye gang- og sykkelforbindelser til T-banen, ny gateterminal for buss og et nytt Skullerud torg, vil styrke Skullerud som nærsenter. Ved etablering av en ny byromstruktur skal det legges vekt på god landskaps- og terrengforming med gode overganger mellom bygninger og gater.

## 2.2 Byplangrepet



-----	Planområde
—	T-banespor
—	Finmasket gang-/sykkelveinett
→	Forbindelse
T	Kollektivtilbud
⌘	Etablert møteplass / virksomhet
▲	Målpunkt
■	Bygate
■	Gangstrøk
■	Møteplass

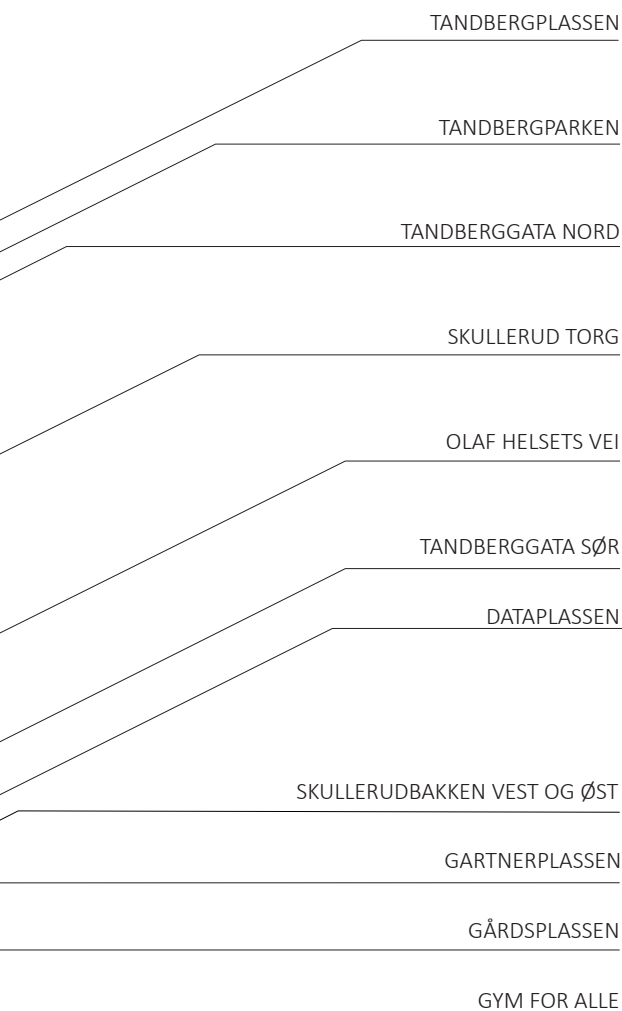
Byplangrepet gir anbefalinger for en overordnet og helhetlig fysisk utforming av Skullerud. Byplangrepet er laget på bakgrunn av overordnede kommunale planføringer, stedsanalyse, innspill til oppstart av planarbeidet, medvirkning og de kommunale etatenes innmeldte og vurderte behov i løpet av planperioden og innspill til offentlig ettsyn.

## Anbefalinger

- En overordnet og robust byromstruktur med ny bygata, gangstrøk, møteplasser og ny vegetasjon binder området sammen og knytter planområdet fysisk og visuelt til Østmarka og til boligområdene og skolene omkring. Byromstrukturen gir fleksibilitet og åpner for en trinnvis transformasjon av Norsk Datas byggetrinn 3, som ikke er er bevaringsverdig.
- Olaf Helsets vei blir den sentrale bygata som knytter sammen boligområdene i vest, anbefalt aktivitetshus med flerbruks- og basishall, nytt sentralt torg og gateterminal for buss ved Skullerud T-banestasjon, publikumsrettede funksjoner, etablerte virksomheter i bevaringsverdig bebyggelse og Østmarka.
- Nytt gangstrøk etableres for å binde området sammen i nord-sør retning. Gangstrøket knytter Tandbergbygget med klatresenter, Voksenopplæring og uteanlegg i nord til etablerte virksomheter i den øvrige bevaringsverdige bebyggelsen, bygata, nye boligområder, Skullerud gård og ny barnehage i sør.
- Nytt torg etableres som en utvidelse av Olaf Helsets vei i forlengelsen av T-banens stasjonsområde. Skullerud torg prioriteres som den sentrale møteplassen i planområdet med viktige reise funksjoner i kombinasjon med rolige og solfylte oppholdssoner foran det anbefalte aktivitetshuset.
- Finmasket nett av gater og forbindelser etableres for å gi korte avstander, varierte koblinger for gående og syklende og en stedstilpasset skala for bebyggelsen.
- Nye møteplasser og arealer for lek og fysisk aktivitet etableres som utvidelser av bygata og gangstrøket, for å sikre tilgjengelighet og for å skape aktivitet langs disse prioriterte forbindelsene.
- Alle gater, forbindelser og møteplasser tilpasses eksisterende terreng på en måte som sikrer god åpen overvannshåndtering og rause og sammenhengende oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene.
- Nye offentlige funksjoner og bevaringsverdig bebyggelse med etablert næringsvirksomhet får en sentral plass i den overordnede byromstrukturen for å sikre aktivitet, byliv og en stedegen karakter med arkitektonisk tidsdybde.

## 2.3 Offentlige byrom og bymessighet

















ILL.: OFFENTLIG BYROM OG BYMESSIGHET

#### TEGNFORKLARING

1:3000 [A4] ▲ N

-  Bygate
-  Plasser
-  Gangstrøk
-  Parker
-  Gatetun og forbindelser
-  Gater
-  Åpne førsteetasjer tilrettelagt for mulige framtidige publikumsrettede funksjoner
-  Åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner
-  Førsteetasje med bolig
-  +139 Kotehøyde (dimensjonerende)
-  Innganger (prinsipplassering)
-  Gang-/sykkelforbindelser

## Dagens situasjon

Skullerud har i dag få utendørs møteplasser og det mangler gode forbindelser for gående og syklende. Dagens møteplasser, som Tandbergbygget med klatresenter på østsiden av T-banen, hagesenteret og ballbingen i sør, mangler trygge gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende boligområdene og skolene. Planområdet er utviklet på bilens premisser og et tydelig hierarki av gater og byrom er fraværende. Det som finnes av publikumsrettede funksjoner er basert på god tilgjengelighet for bilen. Området preges av frittliggende bygg og store avstander i en lite bymessig, trygg eller tilgjengelig gatestruktur.

## Overordnede planføringer og kommunale behov

I henhold til *Kommuneplanens arealdel 2015* (KP2015) og samfunnsdelen av *Kommuneplan for Oslo 2018* er det et mål at byen skal utvikles som en tettere og mer flerfunksjonell by med bymessig utforming. I kommunedelplanen for torg og møteplasser er Skullerud angitt som område for etablering av møteplass ved byutvikling. Planen forutsetter at det for hver 20 000 kvadratmeter skal sikres og bygges minst en offentlig møteplass på minimum ett dekar tilsvarende 5 prosent av bruksarealet. Som omtalt i delkapittel 1.4, behøver området gratis, utendørs og innendørs møteplasser. Prosessen med kartlegging av kommunale arealbehov for Skullerud har avklart behov for utendørsanlegg for egenorganisert fysisk aktivitet, inkludert om lag 3000 kvadratmeter mindre idrettsanlegg for de yngste barna.

## Anbefaling

Anbefalingskartet for *Offentlige byrom og bymessighet* viser og anbefaler derfor en finmasket struktur for offentlige byrom med gater, torg, plasser, parker og viktige forbindelser til naboområdene. Dimensjonerende kotehøyder er angitt for å sikre god tilpasning til eksisterende terreng og sammenheng mellom byrom og bebyggelsens førsteetasjer. Kartet gir også anbefalinger som skal sikre at området utvikles med bymessige kvaliteter. Alle plasser, parker og gater er gitt foreløpige navn for å forenkle lesingen av planprogrammet og anbefalingskartene. Endelig navngiving av nye gater, gangstrøk og plasser med mer, vil skje i forbindelse med etterfølgende detaljregulering etter gjeldende instruks og bestemmes av bydelen.

## Byrom

Byrom defineres her som alle offentlig tilgjengelige uterom, slik som gater, torg, plasser, parker og blågrønne arealer. Anbefalte byrom skal derfor være tilgjengelige for alle på Skullerud. Foreslått byromstruktur bidrar til at de etablerte boligområdene og de nye utviklingsarealene på begge sider av T-banesporene knyttes sammen på en helhetlig og god måte. Byromstrukturen skal favne hele Skullerud fra øst til vest og fra nord til sør.

Strukturen viser hvilke nye offentlige byrom som må etableres for å gi et mer helhetlig, tettere og variert byrområde. Det er lagt vekt på å lage en enkel og tydelig byromstruktur, som spesielt tar utgangspunkt i Tandbergbygget, Norsk Data 1 og 2 og Skullerud gård sine plasseringer i Skullerudlandskapet. Den bevaringsverdige bebyggelsen med etablerte virksomheter er gitt en sentral plassering for å sikre aktivitet, byliv og en stedegen karakter med arkitektonisk tidsdybde.

### **Bygater**

Den anbefalte gatestrukturen gir fleksibilitet slik at nye bolig- og næringsarealer kan utvikles over tid. Videre åpner strukturen for en trinnvis transformasjon av eksisterende næringsbebyggelse som ikke er bevaringsverdig ved Norsk Datas byggetrinn 3 og hagesenteret.

Gatestrukturen tar utgangspunkt i eksisterende landskapsrom og kotehøyder, og er søkt tilpasset eksisterende terreng og dimensjonerende høyder, slik som den bevaringsverdige bebyggelsens hovedinnganger og eksisterende T-banekryssinger. Landskapet faller fra nordøst mot sørvest med om lag 20 meter, og det legges vekt på godt samspill mellom bebyggelse og terreng innenfor hele planområdet. Det er tilstrebet å gi gatene et fall som ikke er større enn at det muliggjør rause og sammenhengende oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Gatestrukturens plassering i landskapet sikrer en helhetlig steds- og terrengtilpasset overvannshåndtering. Den østlige delen av Olaf Helsets vei flyttes slik at Norsk Data 2 får definere byrommet på nordsiden. Dette gir gaten et mer intimt og stedstilpasset tverrsnitt og muliggjør dessuten at byggets glassoverdekte interngate kan integreres og bli en forlengelse av den utendørs offentlige byromstrukturen.

Både Olaf Helsets vei og gangstrøket i nord-sør retning utvikles til blågrønne bygater for opphold, opplevelser, håndtering av overvann og som møtested. Begge gatene gis bredder som muliggjør rause og solfylte oppholds- og aktivitetssoner på henholdsvis nord- og østsiden av gatene. Hovedvekten av publikumsrettede funksjoner i området etableres langs Olaf Helsets vei. I gangstrøket prioriteres publikumsrettede funksjoner til de første byggefeltene på nord- og sørsiden av Olaf Helsets vei.

### **Torg**

Som omtalt i delkapittel 1.3 angir kommunedelplanen for torg og møteplasser en prinsipplassering av et nytt torg ved dagens T-banestasjon på Skullerud, som er retningsgivende for plassering ved detaljregulering. Skullerud Torg anbefales derfor etablert som en utvidelse av bygata Olaf Helsets vei. Torget prioriteres som den sentrale møteplassen i planområdet med viktige reisefunksjoner i kombinasjon med rolige og solfylte oppholdssoner foran det anbefalte aktivitetshuset som er beskrevet i delkapittel 2.6.

### **Plasser**

Det etableres i tillegg fem nye plasser som plasseres på en måte som sikrer geografisk spredning innenfor planområdet, og som muliggjør en trinnvis utvikling av nettverket av møteplasser i takt med utbyggingen for øvrig. Møteplassene etableres i tilknytning til etablerte aktiviteter og virksomheter, men skal også ha en viktig rolle som lokale oppholdsplasser for beboerne. Tandbergplassen etableres foran Tandbergbygget som en forplass til bygningen og forbinder gangstrøket med byggets bevaringsverdige uteanlegg. Dataplassen etableres som en langstrakt utvidelse av gangstrøkets gaterom. Denne møteplassen etableres på østsiden av gaterommet der det er mest sol. Gartnerplassen etableres i overgangen mellom gangstrøket og Skullerudbakken. Gårdsplassen etableres vest for den gamle gårdsveien opp til Skullerud gård, der dagens vestvendte terreng legger til rette for et godt og solrikt møtested. Gårdsplassen får samtidig en lokalisering som gjør den sentral i systemet for overvannshåndtering og behovet for fordrøyning

der vannet skal føres videre i sør under T-banesporene. Gym for alle etableres som en utvidelse av dagens aktivitetsområde med ballbinge i sørvest. Det er avsatt om lag 7 900 kvadratmeter areal til torg og møteplasser innenfor planområdet.

### ***Parker***

Tandbergparken, som inkluderer Tandberg Radiofabrikk sitt bevaringsverdige uteanlegg og den furukledde kollen, bevares og gjøres mer tilgjengelig ved at den kobles på den øvrige byromstrukturen. Tandbergparken ligger høyest i landskapsrommet på Skullerud, og blir derfor utgangspunktet for å forsterke grønnstrukturen og bruke overvannet herfra som en ressurs.

### ***Terrengtilpasning***

Byromstrukturen tilpasses eksisterende terreng og dimensjonerende høyder på en måte som sikrer tilgjengelighet og sammenhengende og rause oppholdssoner på samme nivå som bebyggelsens førsteetasjer, slik som vist i diagrammet til venstre. Dimensjonerende kotehøyder er angitt i anbefalingskartet for dette delkapittelet. Forholdet mellom byrom og bebyggelsens førsteetasjer i Olaf Helsets vei er vist i opprissene i vedlegg 12.

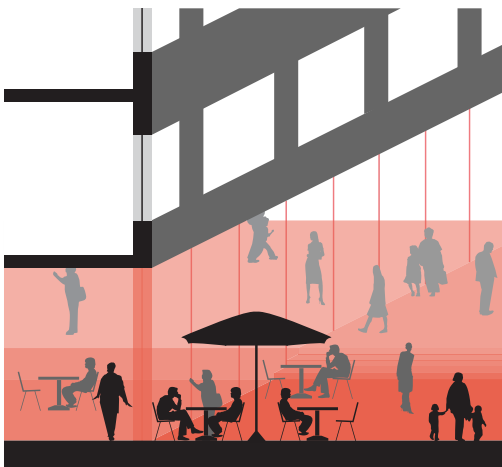
### ***Bymessighet***

Begrepene bymessighet og urbanitet brukes gjerne om hverandre og gjenspeiler mange av de samme kvalitetene som er knyttet til byen og bylivet. Begrepet bymessighet brukes her om de fysiske formene som omgir oss og som balanserer bebyggelsens tetthet og graden av funksjonsblanding. Urbanitet omfatter også bebyggelsens tetthet, men i tillegg byområdenes flerfunksjonalitet, innslag av kulturelle elementer og graden av menneskelig aktivitet, væremåter og livsstil. Menneskelig aktivitet kan ikke styres gjennom fysisk form alene, men en bymessig utforming, forstått som finmasket gate- og byromstruktur, tetthet, byrommets vegger, arkitektonisk kvalitet, variert arealbruk, byrom med blågrønne strukturer, kulturminners betydning for tidsdybde og stedsidentitet, boligtypologier og så videre, kan være med å påvirke bylivets intensitet.

Graden av bymessighet må tilpasses den lokale konteksten og stedets forutsetninger. Det er viktig å understreke at prinsipper for bymessighet ikke må forveksles med universelle løsninger, men at mangfold og følsomhet for stedstilpasset variasjon kan være del av bymessig kvalitet. På Skullerud betyr det eksempelvis å legge opp til et spenn i utnyttelse, funksjonsblanding og varierte løsninger for førsteetasjenes møter med byrommet.

### ***Byrommets vegger***

Bebyggelsen avgrensner gater, plasser og parker og definerer byrommene. Anbefalingskartet viser at prinsippene for byrommets vegger på Skullerud kan deles i tre kategorier:



ILL.: SAMMENHENG FØRSTEETASJER OG BYROM

- **Åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner** plasseres med fasadeliv i gatenes lengderetning, store vindusflater og etasjehøyder på minimum fire meter innvendig takhøyde. Førsteetasjene skal ligge på nivå med bygulvet og inngangsdørene bør ha maksimal avstand på ti meter. Dette gjelder for Olaf Helsets vei øst for T-banen og for byggefeltene i gangstrøket som ligger nærmest Olaf Helsets vei. Publikumsrettede funksjoner kan være kulturformål, handel, servering, åpne resepsjoner, kantine, sykkelverksted, flerbrukshall osv.
- **Åpne førsteetasjer tilrettelagt for mulige framtidige publikumsrettede funksjoner** plasseres med fasadeliv i gatenes lengderetning, store vindusflater og etasjehøyder på minimum fire meter. Førsteetasjene skal ligge på nivå med bygulvet og inngangsdørene plasseres mot byrommet. Dette gjelder for Olaf Helsets vei vest for T-banen og deler av gangstrøket som vist på anbefalingskartet.
- **I førsteetasjer med bolig** etableres en horisontal eller vertikal buffer som sørger for opplevd avstand mellom boligen og det offentlige byrommet. Eksempler på slike buffere kan være trappeavsatser, halvoffentlige overgangssoner, vegetasjons- og møbleringssone osv. Inngangsdørene plasseres mot byrommet. Dette gjelder for den sørlige delen av gangstrøket og øvrige interngater som vist på anbefalingskartet.

Anbefalinger for bymessighet vedrørende gatebruk, blågrønne kvaliteter, arealbruk, boligtyper, tetthet og illustrasjon av en mulig stedstilpasset bebyggelsesstruktur er beskrevet i de etterfølgende delkapitlene.



## 2.4 Gatebruk og tilgjengelighet



	Sykkel i eget anlegg
	Gang-/sykkelforbindelser
	Bil
	Buss
	Gateterminal / bussholdeplass
	T-bane
	Bussholdeplasser, stengt for private kjøretøy
	Gangstrøk og plasser, stengt for private kjøretøy
	Gang-/sykkelnett med kjøreadkomst til eiendom
	Kjøreadkomst til eiendom
	Gate åpen for private kjøretøy
	Innkjøring til mulig felles P-anlegg

1)  
<https://m2016.ruter.no/>

2)  
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/sykkel/sykkelstrategier-og-dokumenter/#gref>

3)  
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/eta-ter-foretak-og-ombud/bymiljoetaten/behovsplan-for-idrett-og-fri-luftsliv-article60615.html#gref>

## Dagens situasjon

Dagens Skullerud mangler trygge og framkommelige forbindelser med høy arkitektonisk kvalitet for gående og syklende – innenfor planområdet, til omgivelsene og til skolene i nord. Flere av gatene mangler fortau og kryssinger i plan. Eksisterende forbindelser er først og fremst transportårer og gir ikke rom for opphold. Området er utviklet på bilens premisser, og et tydelig hierarki av gater og byrom er fraværende. Det som finnes av publikumsrettede funksjoner er i stor grad bilbasert. Området har god kollektivdekning med sentrumsrettet T-bane og bussrute, samt et høyfrekvent busstilbud som kobler området til bydelene i sørvest og nordøst. Videre stopper flybussen på Skullerud. Dagens bussterminal er arealkrevende og plassert på en måte som medfører et lite effektivt ruteopplegg med mye tomkjøring og dertil økt trafikkbelastning i planområdet. Det er ingen store utfordringer knyttet til kapasiteten for biltrafikk i dagens veisystem og bussen har tilfredsstillende framkommelighet innenfor planområdet. Krysset der Olaf Helsets vei møter General Ruges vei og utfartsparkeringen har dårlig lesbarhet. Krysset Skullerudbakken og Johan Scharffenbergsvei er utflytende og mangler fortau. Det er store arealer avsatt til parkering, om lag 900 plasser, på terreng innenfor planområdet.

## Overordnede planføringer og kommunale behov

I Ruters langsiktige strategi for kollektivtilbudet i Oslo og Akershus, *M2016*<sup>1</sup>, skisseres at en ny metrotunnel gjennom sentrum kan gi mulighet for femminutters frekvens på T-banen ved Skullerud. I *Plan for sykkelveinettet i Oslo*<sup>2</sup> er Skullerudveien og General Ruges vei nord for Skullerudveien utpekt for eget sykkelanlegg. Johan Scharffenbergs vei er utpekt for tilrettelegging i blandet trafikk. Den delen av Skullerudveien som ligger innenfor planområdet er allerede opparbeidet med tosidig sykkelfelt. I det nordøstre hjørnet av planområdet er General Ruges vei kun opparbeidet med ensidig sykkelfelt på vestsiden av veien. Som omtalt i delkapittel 1.4, ser Ruter behovet for en gateterminal i Olaf Helsets vei tiltenkt bussrutene som pendler gjennom Skullerud. Vedtatt *Behovsplan for idrett og friluftsliv 2019-2028*<sup>3</sup> anbefaler at Skullerud videreutvikles som innfallsport til Østmarka.

## Anbefaling

Anbefalingskartet for *Gatebruk og tilgjengelighet* viser og anbefaler derfor en struktur for gatebruk og tilgjengelighet med tydelig prioritering av gående og syklende ved et mer finmasket gatenett, flere nye kryssinger for gående og syklende, restriktive tiltak og samling av kollektivfunksjoner.

### *Fra vei til gate*

Veier fungerer i hovedsak som transportårer for å forflytte mennesker og varer i byen. I byen er det gaten som ivaretar både transportbehovet og bylivet i gaterommet. Opplevelsen av et gaterom bestemmes av gatens bredde og byggenes høyder. Det er blant annet forholdet mellom disse proporsjonene, førsteetasjenes funksjoner og trafikkbelastningen som bestemmer hvordan opplevelsen av gaten blir. For Skullerud anbefales det at alle forbindelser utformes som byrom for opphold, opplevelser og arkitektonisk kvalitet – ikke bare for forflytting.

### **Gående**

Gående og syklende skal prioriteres i alle gater og forbindelser. Langs gater med bil- og busstrafikk etableres det tosidig fortau for gående. I Olaf Helsets vei prioriteres gående ytterligere ved at bygaten får bredere fortausarealer med soner for opphold. Sammen med bygaten Olaf Helsets vei er gangstrøket fra nord til sør, hovedforbindelsene for gående på Skullerud. Den bratte skrenten i vest vanskeliggjør en utvidelse av Johan Scharffenbergs vei og i denne gata er derfor ensidig fortau vurdert som en akseptabel løsning. Det etableres flere kryssinger for gående og syklende i alle gatene som avgrenser planområdet, inkludert kryssene Skullerudveien - Johan Scharffenbergs vei og Skullerudveien - General Ruges vei.

### **Syklende**

I *Plan for sykkelveinettet i Oslo<sup>2</sup>* er Johan Scharffenbergsvei utpekt som nord-sør forbindelse med sykkel i blandet trafikk. Fordi Johan Scharffenbergs vei trafikkeres av buss, er smal og har begrenset sikt, bør det tilrettelegges for sykkel i eget anlegg her. Dette er det ikke plass til mellom eksisterende skrent og bebyggelsens eiendomsgrenser. I stedet anbefales det at prioritert sykkelforbindelse i nord-sør retning etableres langs T-banen fra Skullerudbakken i sør til Skullerudveien i nord. Forbindelsen utformes som sykkelvei med fortau med trasé som vist i diagram til høyre. Trygg og lesbar kryssing av Olaf Helsets vei, gateterminalen og Skullerud torg må prioriteres.

Videre etableres det en prioritert sykkelforbindelse i form av sykkelvei med fortau langs Skullerudbakken. Forbindelsen supplerer anlegget i Skullerudveien og sikrer framkommelighet og trygge forbindelser i øst-vest retning for syklende gjennom området. Det etableres i tillegg sykkelfelt på begge sider langs hele General Ruges vei, hvor bussen kjører i nordre del og for å forbedre sykkeltilgjengeligheten til Østmarka. Den vestre delen av Skullerudbakken inngår i vedtatt detaljregulering for barnehagen uten tilrettelegging for sykkel. Sykkelvei med fortau må derfor etableres her i forbindelse med utvikling av byggefelt B6. I påvente av denne utbyggingen anses løsning uten eget anlegg som forsvarlig, ettersom Skullerudbakken vest kun åpner for kjøring til barnehagen med begrenset trafikk og lav hastighet.

Olaf Helsets vei utformes med sykling i blandet trafikk. Syklister gis prioritet i øst-vest retning med egne sykkelfelt i både Skullerudveien og Skullerudbakken. Begge disse østvest-forbindelsene er koblet på prioritert sykkelforbindelse langs T-banen i nord-sør retning. Bygata Olaf Helsets vei styrkes som målpunkt for syklister framfor som gjennomfartsåre, og det tilrettelegges sykkelparkering, -møblering og andre støttefunksjoner som mulig servicestasjon, pumpe osv.

### **Kollektivtilbud**

Dagens løsning med sakseholdeplasser langs T-banen medfører unødig trafikkbelastning i denne delen av planområdet og gir en lite effektiv trafikkavvikling for bussrutene som pendler gjennom området. Ved torget i Olaf Helsets vei etableres derfor en gateterminal som også gir god lesbarhet for de reisende, korte gangavstander til målpunktene i Olaf Helsets vei og Tandberggata og som kan bidra positivt med aktivitet og byliv ved torget. Gateterminalen stenges for gjennomkjøring med private kjøretøy, to kjørefelt opprettholdes og kantholdeplassene plasseres på en måte som muliggjør forbikjøring for bussene.

<sup>\*)</sup> Plan for sykkelveinettet i Oslo

Foreslått trasé i blandet trafikk<sup>\*)</sup> - - -  
Anbefalt sykkelforbindelse ———  
ILL.: PRIORITERTE SYKKELFORBINDELSER



Ruter har som mål at bussene skal kjøre på fossilfri energi. Det vil minimere negative konsekvenser av støy og luftforurensning. For den sentrumsrettede busslinjen som vender og regulerer på Skullerud og flybussen som har lengre påstigningstid, opprettholdes to kantholdeplasser i den søndre delen av Skullerudsvingen.

Tilgjengeligheten til T-baneplassformene forbedres med direkte adkomster fra det nye torget i utvidelsen av Olaf Helsets vei.

#### ***Private kjøretøy***










Privatbil begrenses til gatene som omkranser planområdet - Johan Scharffenbergs vei i vest, Skullerudveien i nord og General Ruges vei i øst – samt den østre delen av Olaf Helsets vei og den nordre delen av Tandberggata. Det anbefales at gateterminalen for buss i Olaf Helsets vei og den nord-sørgående delen av Skullerudsvingen stenges for gjennomkjøring med privatbil. Det samme gjelder for Tandberggata sør, Skullerudbakken øst og vest samt Datagata. Bilkjøring i øvrige gater begrenses til adkomst til eiendom. Videre anbefales det at Skullerudbakken forblir stengt mot E6 for privatbil. Det anbefales fartsgrenser på 30 km/t i alle gater innenfor planområdet. For alle gater som trafikkeres av buss, med unntak av Olaf Helsets vei, kan 40 km/t vurderes. Krysset Olaf Helsets vei – General Ruges vei strammes opp for bedre lesbarhet og tryggere kryssing for gående og syklist. Dagens undergang under General Ruges vei erstattes av kryssing i plan. Krysset Skullerudbakken – Johan Scharffenbergs vei strammes opp for bedre lesbarhet og tryggere ferdsel for gående og syklist. Plassering av busstoppet for sørgående busser vurderes og det etableres fortau på nordsiden av Skullerudbakken til busstoppet.

Det skal etableres felles parkeringskjellere innenfor planområdet. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for indre by benyttes for planområdet. Fjerning av dagens overflateparkering innenfor planområdet kan medføre økt press på utfartsparkeringen ved Skullerudstua. Regulering i form av avgiftsbelegging bør i så fall vurderes. Det legges opp til en bytilpasset løsning for varelevering.

Asplan Viak har på oppdrag fra PBE utarbeidet trafikkanalyse med støy- og luftvurdering for Skullerud. Trafikkanalysen vurderer konsekvenser av to framtidige trafikkalternativer – med og uten gjennomkjøring for private kjøretøy i Olaf Helsets vei. I tillegg ble det gjort en vurdering av trafikale konsekvenser ved å åpne Skullerudbakken for private kjøretøy til og fra E6. Resultatene av analysen støtter anbefalte kjøremønstre og hastigheter. Analysen viser at byutvikling innenfor planområdet vil medføre økt belastning og kan utløse behov for tiltak i kryssene der Skullerudveien møter Johan Scharffenbergsvei og General Ruges vei. Som beskrevet i kapittel 5, må det i påfølgende regulering utredes hvordan kryssene kan utformes på en bytilpasset måte som prioriterer avstand og framkommelighet for gående og syklist.

## 2.5 Blågrønn struktur og overvannshåndtering



	Flomvei
	Flomvei
	Fordrøyningsmagasin
	Trær
	Gater
	Hovedsystem for infiltrasjon, fordrøyning og rensing
	Sekundært system for infiltrasjon, fordrøyning og rensing
	Park
	Eksisterende grøntområder

## Dagens situasjon

Landskapet rundt planområdet er kupert med mindre åsrygger og koller. Bratte skrenter avgrenser området i vest og ned mot Ljanselva i sør. Terrenget faller fra nordøst mot sørvest med om lag 20 meter. Videre karakteriseres landskapsrommet av et mindre platå ved Skullerud gård. Spor fra det eldre kulturlandskapets åkre omkring små trekledde koller, finnes fortsatt ved Tandbergbygget i nordøst, ved innfarten til Skullerudstua og mellom Norsk Data 3 og T-bansporene. Tydeligst er dette der den naturlig furukledde kollen med berg i dagen har blitt en integrert del av Tandbergbyggets uteanlegg. T-baneforlengelsen til Mortensrud og store terrengendringer omkring Norsk Data 3, hagesenteret og General Ruges vei, har satt sitt preg på dagens landskapsrom med skjæringer og fyllinger, støyskjermer og tunnelåpninger. Området er rammet inn av skogområder i øst, sør og vest. Tilgjengeligheten til større grøntområder er derfor god, men arealene innenfor planområdet preges først og fremst av store, asfalterte parkeringsarealer. Overvann er håndtert i lukkede rørsystemer. Flomvann følger i hovedsak dagens veitraséer uten rensing. Rørene som krysser T-bansporene ved stasjonen og ved Skullerud gård i sør, har begrenset kapasitet.

## Overordnede planføringer og kommunale behov

Klimaendringer vil medføre hyppigere og kraftigere nedbør, estimert til 40 prosent økning. Gitt at eksisterende avløpssystem ikke er dimensjonert for framtidens nedbørshendelser, stiller *Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering (2013-2030)*<sup>4</sup> krav om åpne og flerfunksjonelle overvannsløsninger. Overvannet håndteres i tre trinn – ved infiltrasjon, ved fordrøyning og ved flomveier.

4)

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1334879/Innhold/Vann%20og%20avl%C3%B8p/Skjema%20og%20veiledere/Overvann/Strategi%20for%20overvannsh%C3%A5ndtering.pdf>

## Anbefaling

Anbefalingskartet for *Blågrønn struktur og overvannshåndtering* viser og anbefaler derfor et system for overvannshåndtering som består av permeable overflater for infiltrasjon, løsninger for fordrøyning og flomveier med rensing.

Skullerudlandskapet kan leses som tre områder med egne traséer og retninger for avrenning: Områdene nord for Olaf Helsets vei bør kobles på systemet for flomveier og ledninger i retning friområdet i nordvest, platået med Skullerud gård i retning Ljanselva i sørøst og resten av området via gangstrøket; Tandberggatas søndre del, Skullerudbakken og Johan Scharffenbergsvei i sørvest.

En forutsetning for å etablere en helhetlig overvannshåndtering på Skullerud, er en helhetlig landskapstilpasning av nye byrom og ny bebyggelse. Så langt det lar seg gjøre, skal overvannssystemet simulere naturens egen vannvei. Oslo kommunes overvannsstrategi skal følges ved å benytte åpne løsninger. I lavbrekk er det særlig viktig at åpne infiltrasjons- og fordrøyningstiltak etableres. Ledninger som krysser T-banen i nord og sør har begrenset kapasitet. For å avlaste er det derfor viktig å etablere løsninger for fordrøyning og infiltrasjon i nærheten av disse krysningspunktene. Strukturen for åpen overvannshåndtering hvis mulig krysse eksisterende overvannsledninger slik at det ved behov er mulig å slippe på overskytende, rensset vann til infrastrukturen som allerede er bygget.

Åpne overvannsløsninger er arealkrevende og det må settes av tilstrekkelig arealer i den offentlige byromstrukturen til dette. Olaf Helsets vei og gangstrøket gis derfor en prioritert rolle i systemet for håndtering av overvann, med åpne blågrønne løsninger som dessuten bidrar til opplevelser, læring og sammenhengende karakter i byrommet.

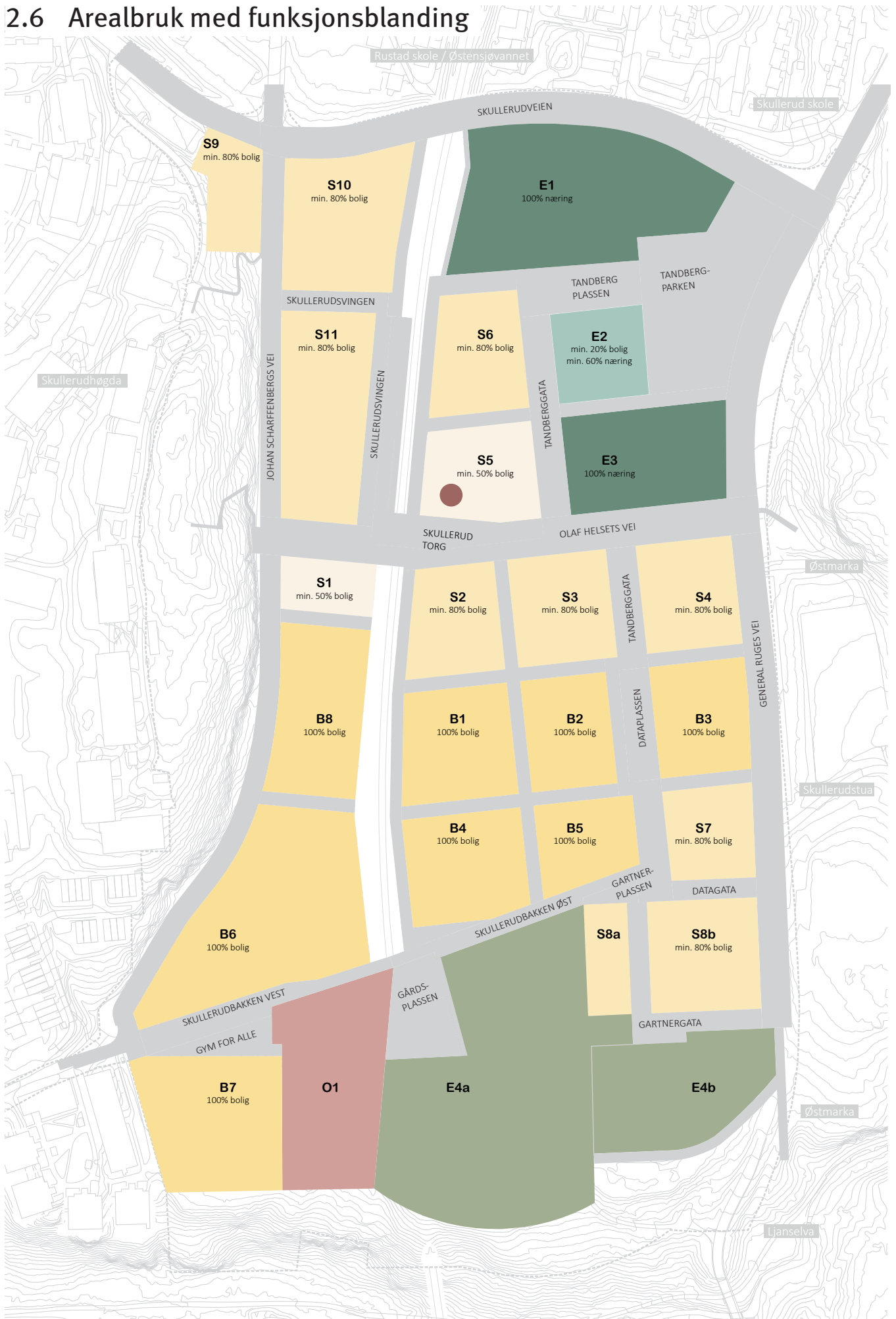
Gjenåpning av bekker er ikke realistisk på Skullerud og åpne blå løsninger med vannspeil er derfor heller ikke aktuelt som del av overvannssystemet. I stedet tilrettelegges det med regnbed - nedsenkede vegetasjonsbed - som tåler både vann og tørke. Overvannsløsningen bør plasseres på den siden av gatetverrsnittet som er mest hensiktsmessig med tanke på solforhold og tilførsel av vann fra kjørebanelen. Saltholdig vann må håndteres der vegetasjon er en del av overvannsløsningen.

I Olaf Helsets vei anbefales en naturlig og robust vegetasjonsbruk med store furutrær i kombinasjon med eksempelvis mindre løvfellende trær, og i kombinasjon med markdekkende vegetasjon. Det vil skape en type bynatur som understøtter bygatas sammenbindende rolle i øst-vest retning og som bidrar til faktisk og visuell sammenheng mellom det furukledde friområdet i vest og Marka i øst. På samme måte understøttes gangstrøkets sammenbindende rolle i nord-sør retning med bruk av mindre trær og markdekkende vegetasjon. I begge forbindelser prioriteres årstidsvariasjon. Markdekkende vegetasjon bør etableres som regnbed.

Visuell kontakt til Østmarka og det furukledde friområdet i vest må ivaretas fra sentrale byrom og gateforløp. Spor av kulturlandskapet bør søkes videreført og integrert som naturtomt i framtidige boligere utearealer.



## 2.6 Arealbruk med funksjonsblanding



## Dagens situasjon

Dagens arealbruk kjennetegnes av stor ulikhet mellom arealene på øst- og vestsiden av T-banesporene. Øst for T-banen er området i hovedsak dominert av store næringsseidommer med tilhørende flateparkering. I de eksisterende næringsbyggene Tandberg og Norsk Datas byggetrinn 1, 2 og 3 er det etablert om lag 120 bedrifter med 2 000 arbeidsplasser. Nylig har det blitt bygget flere større boligprosjekter på vestsiden av T-banen. Innenfor planområdet er det om lag 400 leiligheter, hvorav om lag 100 er sosialboliger som ble totalrenovert i 2015-2016. Vest for T-banen har Skullerud en blanding av handelsfunksjoner som dagligvarer, servering, kiosk og frisør. Det er ingen innendørs gratis eller generasjonsoverskridende møteplasser innenfor planområdet. Reguleringsplan for en 13-avdelings barnehage er vedtatt i områdets sørvestre del. Dagens boligandel innenfor planområdet er på om lag 30 prosent.

## Overordnede planføringer og kommunale behov

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2015 og kommuneplanens samfunnsdel 2018, er Skullerud utpekt som et prioritert stasjonsnært område, avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by. Av det følger blant annet krav om å sette av nødvendige arealer til teknisk, sosial, blågrønn og kulturell infrastruktur samt idrettshall- og anlegg. Videre skal området gis en variert arealbruk med boliger, næring og offentlig og privat tjenesteyting. Skullerud gård, og næringsbyggene Tandberg med tilhørende uteanlegg og Norsk Datas byggetrinn 1 og 2 er oppført på Byantikvarens *Gul liste*<sup>5</sup>. I henhold til vedtatt *Behovsplan for idrett og friluftsliv 2019-2018*<sup>3</sup>, er det behov for flerbrukshall og basishall i bydelen. Som beskrevet i delkapittelet om kommunale arealbehov, 1.4, anbefaler Bymiljøetaten (BYM) at disse hallene etableres innenfor planområdet på Skullerud, med nærhet til kollektivtransport. I delkapittel 1.4 er det også pekt på at området har behov for gratis utendørs og innendørs møteplasser for alle på tvers av alder og bakgrunn.

## Anbefaling

Anbefalingskartet for *Arealbruk med funksjonsblanding* viser og anbefaler derfor en utvikling av området med variert arealbruk og større boligandel. Funksjonsblandet arealbruk prioriteres til byggefeltene omkring bygata Olaf Helsets vei. Den bevaringsverdige bebyggelsen med etablerte virksomheter og arbeidsplasser videreføres og integreres i den framtidige byromstrukturen.

## Boligformål









Det foreslås en boligandel på om lag 70 prosent innenfor planområdet. Hovedtyngden av anbefalt boligbebyggelse ligger på østsiden av T-banesporene og sør for Olaf Helsets vei. De angitte byggefeltene har en størrelse som gir fleksibilitet med tanke på valg av bebyggelsesstruktur og boligtyper. I henhold til Oslo kommunes faktaark om befolkning, levekår og bomiljø, er både bydelens og Skulleruds alderssammensetning preget av en større andel av barn, unge og eldre enn ellers i byen. En kartlegging av boligsammensetningen innenfor Rustad skolekrets viser dessuten at området har en overvekt av middels store boliger. For å sikre en variert befolkningssammensetning er det derfor viktig å etablere et vidt spenn

5) <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste/#gref>

ILL.: AREALBRUK OG FUNKSJONSBLANDING

### TEGNFORKLARING

1:3000 [A4] ▲ N

	100 % bolig
	Min. 80 % bolig
	Min. 50 % bolig
	Min. 60 % næring og min. 20 % bolig (bevaring)
	Næring (bevaring)
	Skullerud gård (bevaring)
	Barnehage
	Annen offentlig tjenesteyting

av boligtyper i området. Boligbebyggelsen bør definere byrommene og være mest bymessig langs Olaf Helsets vei, og de sentrale delene av gangstrøket. Som beskrevet i delkapittel 2.7 anbefales en nedtrapping av utnyttelse og byggehøyder mot sør. Dette åpner for andre boligtyper som kan supplere dem i de sentrale områdene.

### ***Byggfellesskap***

Den kommunale eiendommen i den sørlige delen av planområdet foreslås avsatt til utvikling av boligprosjekt som byggfellesskap, noe som først vil være relevant når eiendommen i fremtiden kan bli moden for oppgradering og ombygging. Byggfellesskapet vil være et alternativ til tradisjonelle boligutviklingsmodeller som kan gi flere mulighet til å utvikle og eie sitt eget hjem og dermed bidra til større eierskap og stabile boområder. Videre kan byggfellesskap muliggjøre alternative boformer.

### ***Kulturmiljø og næringsbebyggelse***

Planområdet inneholder tre bevaringsverdige anlegg som er oppført på Byantikvarens Gul liste: Skullerud gård, Tandbergbygget og Norsk Datas byggetrinn 1 og 2.

#### ***Skullerud gård***

Skullerud gård inngår i *Verneplan for Akergårdene*<sup>6</sup>. Gårdstunet med bygninger fra 1800-tallet, med grønt ruralt omland har høy kulturhistorisk verdi som en formidler av Skulleruds lange jordbruks historie med røtter tilbake til middelalderen. Gårdstunet med bygninger må bevares. Som vist i delkapittel 2.7, åpnes det for at den delen av eiendommen som i dag inneholder gartneri, byggefelt E4b, kan utvikles på en måte som er fleksibel med tanke på framtidige typer av drift så framtidig utbyggingsvolumet er i størrelsesorden av dagens gartneri. Ved utbygging av de angitte byggefeltene som omkranser gården og Gårdsplassen må gårdens plassering i landskapet og de visuelle siktlinjene og sammenhengene til gårdstunet tas hensyn til.

6)  
<https://byantikvaren.no/aker-gardene/>

#### ***Tandbergbygget***

Tandbergbygget, bygget for Tandberg Radio- og TV-fabrikk, knyttes både til Tandberg og Norsk Datas tidlige etablering på Skullerud. I dag inneholder bebyggelsen en rekke virksomheter og er en viktig møteplass for hele Oslo med blant annet klatresenter og Voksenopplæring. Det anbefales at Tandbergbygget med tilhørende uteanlegg videreføres i sin helhet. Anbefalt byromstruktur forutsetter at eksisterende trappehus på sørsiden av Tandbergbygget rives.

#### ***Norsk Datas byggetrinn 1 og 2***

Norsk Datas byggetrinn 1 og 2 representerer en ny retning innenfor datateknologiens arkitektur som samsvarer godt med den innovative IT-bransjen byggene skulle huse. Byggene er organisert med bygningsvolum av kontorer omkring halvklimaliserte, glassoverdekte fellesarealer som kan minne om en innendørs bystruktur.

Det anbefales derfor at næringsbebyggelsen med arbeidsplasser og etablerte aktiviteter, får en sentral plassering som tydelige og karakteristiske identitetsmarkører i den framtidige byromstrukturen, der inngangssituasjonene integreres i gateløpene og byrommene. Det å integrere bebyggelsens glassoverdekkede interngater som en forlengelse av den offentlige byromstrukturen utendørs, kan bidra til

aktivitet, byliv og en stedegen karakter med arkitektonisk tidsdybde. Det anbefales at begge byggetrinn, det glassoverdekkede mellomledet som binder dem sammen samt gangbroen til Tandbergbygget i nord, videreføres. Det forutsettes imidlertid at deler av mellomledets kjeller rives av hensyn til tilgjengelighet, overvannshåndtering og vegetasjon i gangstrøket samt egnet dybde for byggefelt S6 mot vest med tanke på sol- og støyforhold.

Det anbefales at Tandbergbygget med uteanlegg, Norsk Data 1 og 2 og Skullerud gård reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø i påfølgende detaljregulering. Tilhørende reguleringsbestemmelser må utformes på en måte som sikrer at etablerte virksomheter kan videreføres. For Skullerud gård er det nødvendig at bestemmelsene ivaretar fleksibilitet med tanke på framtidig drift.

### **Øvrig næring**

Som det framgår av vedlagt handelsanalyse (vedlegg 6), er det grunnlag for om lag 7 500 kvadratmeter varehandel innenfor planområdet på Skullerud. Dette inkluderer allerede etablert handel som utgjør om lag 3 500 kvadratmeter. Anbefalt arealbruk åpner for at deler av dagens hagesenter kan videreføres.

### **Kultur-, idrett og nærmiljøfunksjoner**

Østensjø bydel er i dag lokalisert med bydelstjenester og NAV-kontorer i Norsk Datas byggetrinn 3, sør for Olaf Helsets vei. Som omtalt i delkapittel 1.4, er det pekt på at området har behov for gratis møteplasser for alle på tvers av alder og bakgrunn. Behovet gjelder både utendørs- og innendørs møteplasser. Videre viser forskning<sup>7</sup> at det til enhver tid er mange unge som ikke opplever organisert idrett i fritiden sin som et meningsfullt alternativ. Derfor er det også behov for å tilrettelegge for arealer som egner seg for egenorganiserte aktiviteter.

Anbefalt byromstruktur som beskrevet i kapittel 2.3, vil øke barn og unges tilgang til gratis utendørs møteplasser i form av flere plasser, torg, gater som steder for opphold og aktivitet, trygge forbindelser med fortau og kryssinger av trafikkerte gater i plan og prioriterte sykkelforbindelser.

Med utgangspunkt i vurderte kommunale behov som har framkommet for planområdet, anbefales følgende kultur-, idretts- og nærmiljøfunksjoner som BØR etableres på Skullerud, se kapittel 1.4:

#### ***Utendørs anlegg for egenorganisert aktivitet***

Utendørsanleggene skal være allment tilgjengelig og er først og fremst tiltenkt barn mellom 6 og 19 år, men også for andre. Denne typen anlegg kan etableres som del av de anbefalte nye plassene og i Tandbergparken og i gangstrøkenes aktivitetssoner, slik de er beskrevet i kapittel 4. Eksempler på denne typen anlegg kan være ballaktiviteter som streetbasket, sandvolleyball, ballvegg eller ballbinge, faste bordtennisbord, balløkker i kombinasjon med islagte skøyteflater, parkour, skateboard-/rullebrettbane, klatre-/buldrevegg og trim-/tuftepark. Det bør tilstrebes løsninger med kombinasjoner av typer anlegg og flerfunksjonalitet.

7)  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13272119/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%2C%20foretak%20og%20ombud/Bymilj%C3%B8etaten/Kunngj%C3%B8ringer%20fra%20Bymilj%C3%B8etaten/Rapport%20-%20Ung%20og%20aktiv%20i%20Oslo.pdf>

### **Mindre idrettsanlegg for de minste barna**

Enkelte av utendørsanleggene, tilsvarende om lag 3000 kvadratmeter, bør tilrettelegges for de minste barna i form av mindre idrettsanlegg som eksempelvis 7er-bane for fotball eller friplass, et lite friidrettsanlegg. Disse anleggene bør plasseres nær boligene og kan være del av de anbefalte nye plassene eller gangstrøkernes aktivitetssoner

### **Aktivitetshus**

Det anbefales at aktivitetshus etableres innenfor planområdet etter modell fra *Fubiak*<sup>8</sup> på Furuset, *Garaget*<sup>9</sup> i Malmø eller *Idea Store*<sup>10</sup> i London. Aktivitetshuset vil være en flerfunksjonell, ikke-kommersiell møteplass for alle beboere på tvers av alder og bakgrunn og vil eksempelvis kunne inneholde bydelstjenester, utleielokaler, kantine åpen for alle, bydelskjøkken, ungdomsklubb, leksehjelp, spillrom, kinotek, utlånsfunksjoner, øvings- og danselokaler, musikkstudio, minigjenbruksstasjon, ski- og utstyrsutlån med mer. Aktivitetshuset vil være en videreutvikling av bydelens godt etablerte tjenester i planområdet.

8) <http://fubiak.no/>

9) <https://malmo.se/Uppleva-och-gora/Biblioteken/Vara-bibliotek/Garaget.html>

10) <https://www.ideastore.co.uk/>

Det anbefales at aktivitetshuset får en sentral plassering og blir godt synlig i nærmiljøet, med nærhet til T-banen og nytt Skullerud torg som del av byggefelt S5. Som beskrevet i kapittel 5 anbefales det at kommunen følger opp med utarbeidelse av gjennomføringsplan samt bred involvering i utarbeidelse av romprogram og vurdering av sambruksmuligheter. I samme prosess bør det vurderes hvorvidt aktivitetshuset kan supplere eller erstatte dagens tilbud ved Skullerud skole. Endelig funksjonsblanding for dette byggefeltet vil som konsekvens avklares i den videre prosessen.

### **Flerbruks- og basishall**

I henhold til vedtatt *Behovsplan for idrett og friluftsliv 2019-2018*<sup>3</sup>, er det behov for flerbrukshall og basishall i bydelen. I etterkant av offentlig ettersyn av Planprogram med VPOR har Bymiljøetaten anbefalt at det planlegges for flerbruks- og basishall innenfor planområdet på Skullerud, med nærhet til kollektivtransport. Rustad skole har vært vurdert for plassering av ny flerbrukshall, men trafikksituasjonen, vernehensyn for skolen som står oppført på Byantikvarens verneplan for Osloskolene samt vernehensyn for Østensjøområdet miljøpark, friområdet ved skolen, legger begrensninger for dette.

Det anbefales derfor at flerbruks- og basishall etableres i planområdet og at hallene løses som en del av aktivitetshuset. En plassering av flerbruks- og basishall ved Skullerud T-bane vil gjøre hallene tilgjengelige for flere og sikre trygge forbindelser via det nye anbefalte gang- og sykkelveinettet.

Barn og ungdommer etterspør flere gratis møteplasser og bedre tilrettelegging for lek og idrett, både inne og ute. Ved en samlokalisering av idrettsfunksjoner og aktivitetshus får bydelens søndre deler et komplett tilbud lokalt, med mulighet for både organiserte og uorganiserte fritidstilbud og aktiviteter. Videre vil en samlokalisering gi mulighet for sambruk av støttefunksjoner og betjening.

På grunn av terrengforskjellene mellom T-banepattformen og Skullerud torg, kan hallene gi god utnyttelse av mørke arealer i aktivitetshuset. Hallene kan utformes med åpne fasader mot plattformen og bidra til aktivisering av dette byrommet.

Alternativt åpnes det for at flerbrukshall etableres øst i Olaf Helsets vei som del av byggefelt S1. Hallen kan i så fall utformes med åpne fasader og derigjennom bidra til aktivisering av bygata vest for T-banesporene.

#### ***Ski- og utstyrsutlån***

Et gratis tilbud bestående av utstyrsutlån, smørebod og sykkelverksted foreslås etablert ved T-banen. Ski- og utstyrsutlån kan bidra til at flere bruker Skullerud som utfartssted og reiser kollektivt til Østmarka. Videre kan tilbudet styrke uorganisert fritidsaktivitet og rekruttere nye brukere til friluftaktivitet. Ski- og utstyrsutlån kan vurderes etablert som del av aktivitetshuset.

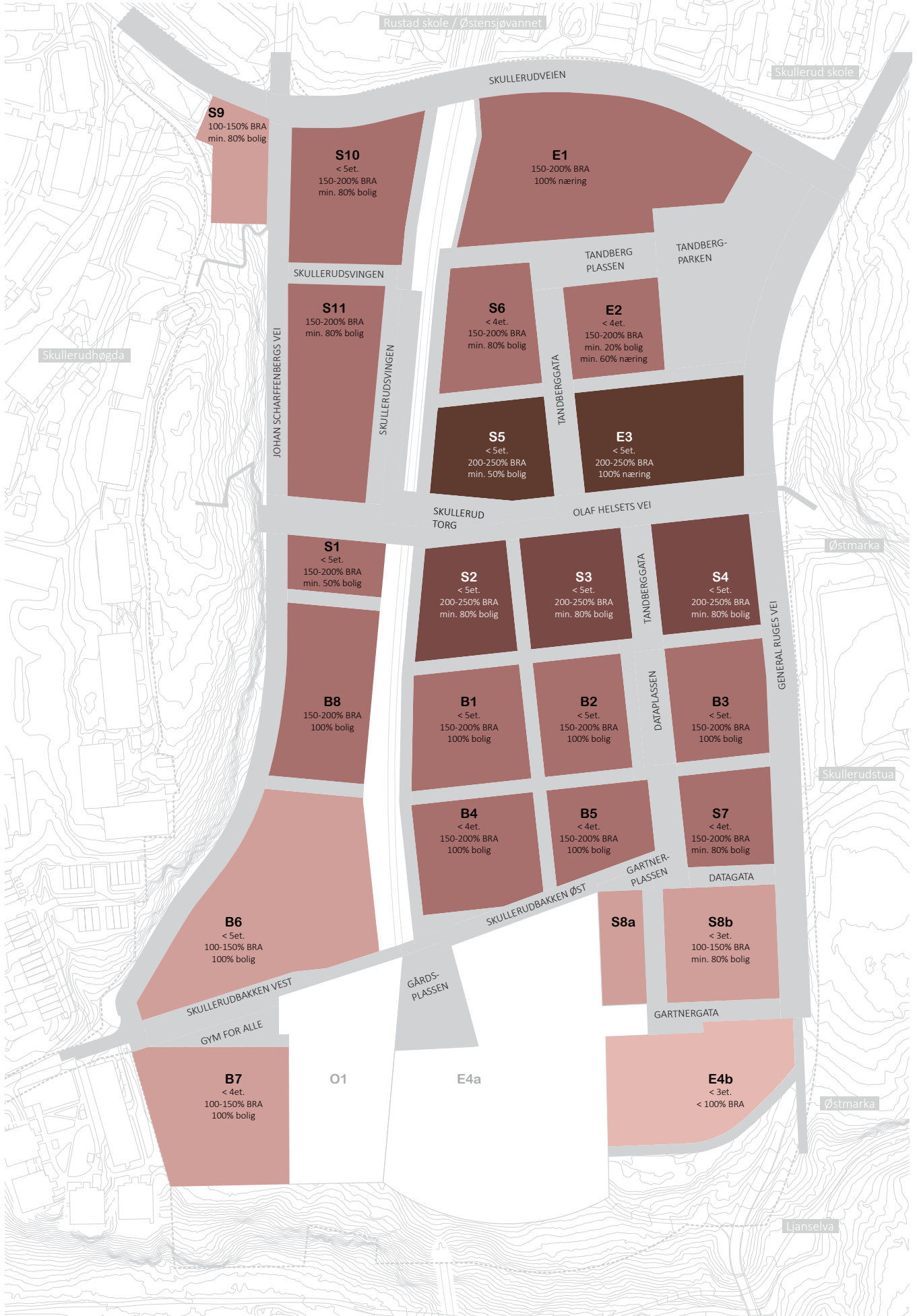
#### ***Minigjenbruksstasjon***

Det anbefales at minigjenbruksstasjon for ombruk, deling, reparasjon og håndtering av grovavfall etableres innenfor planområdet med god tilgjengelighet fra den sentrale byromstrukturen. Stasjonen kan vurderes etablert som del av aktivitetshuset.

#### ***Urbant landbruk***

Det anbefales at Gårdsplassen i sør utvikles for urbant landbruk. Den vestvendte skråningen er velegnet for alle former for dyrking og kan bli en møteplass for læring, folkehelse og matkultur på tvers av alder og bakgrunn. Gårdsplassen kan således bli et yndet sted å besøke for barnehagebarn, skoleklasser og voksne. Videre kan urbant landbruk bidra til økt kunnskap og bevissthet om økologi, biologisk mangfold og matproduksjon. Endelig innhold for plassen fastsettes i medvirkningsprosess som beskrevet i kapittel 4.

## 2.7 Utnyttelse, uteoppholdsareal og byggehøyder



## Dagens situasjon

Dagens utnyttelse kjennetegnes av stor ulikhet mellom øst- og vestsiden av T-banesporene. Eiendommene på østsiden er i stor grad båndlagt av luftstrekket for høyspentlinjen med tilhørende hensynssone. Videre er arealene preget av store frittliggende bygg på fire til fem etasjer og store arealer avsatt til flateparkering. På vestsiden av sporene er det i de senere årene bygget flere større boligprosjekter. Dagens områdeutnyttelse (%OU) er på om lag 55 prosent.

## Overordnede planføringer og kommunale behov

Som beskrevet i delkapittel 1.3 er Skullerud utpekt til prioritert stasjonsnært område og avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by. I henhold til KP2015 og kommuneplanens samfunnsdel 2018, er det et mål at byen skal utvikles som en tettere og mer flerfunksjonell by med bymessig utforming. Samlet områdeutnyttelse bør være på 100 prosent. I kommunedelplanen for torg og møteplasser er Skullerud angitt som et område for etablering av møteplass ved byutvikling.

## Anbefaling

Det anbefales at området utvikles med størst tetthet rundt stasjonsområdet og bygata Olaf Helsets vei. Videre anbefales det at utnyttelse og byggehøyder trappes ned mot Skullerud gård og friområdene i sør og mot Tandbergbygget i nord. Dette prinsippet gjenspeiles i anbefalingskartene for Utnyttelse, byggehøyder og uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal utformes på en måte som ivaretar kravene til byrom og boligers uteoppholdsarealer i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP17) og *Utearealnormer*<sup>11</sup>.

## Utnyttelse

Det legges derfor opp til en områdeutnyttelse på 100 prosent innenfor området som er satt av til krav om felles planlegging. Anbefalt utnyttelse er tilpasset det enkelte byggefeltets forutsetninger med tanke på størrelse, funksjonsfordeling, eventuell eksisterende bebyggelse, topografi, kvalitetskrav og liknende. Byggefeltene rundt T-banestasjon og langs Olaf Helsets vei gis høyest utnyttelse, fordi dette er det mest sentrale området, og for at flest mulig skal ha kort vei til kollektivtilbudet. Anbefalt utnyttelse tilpasses terrengforskjellene i sør av planområdet og trappes ned mot Skullerud gård og Ljanselva. Det anbefales også en lavere utnyttelse mot Tandbergbygget i nord. For feltene B8, S9, S10 og S11 er dagens utnyttelse videreført.

Med anbefalt arealbruk og utnyttelse legges det opp til totalt om lag 115 000 kvadratmeter bruksareal (BRA) ny bebyggelse. Inkludert videreførte boliger og næringsbebyggelse gir dette et samlet BRA innenfor planområdet på om lag 200 000 kvadratmeter.

Anbefalt utnyttelse forutsetter den funksjonsblandingen som er vist i delkapittel 2.6 om arealbruk og at alle kvalitetskrav er oppfylt. Dersom boligandelen foreslås økt må utnyttelsen tilpasses alle kvalitetskrav og reduseres.






11)

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1328825/Innhold/Plan%20bygging%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%20normer%20og%20skjemaer/Utearealnormer%20-%20normer%20for%20felles%20leke-%20og%20uteoppholdsarealer.pdf>

ILL.: UTNYTTELSE

### TEGNFORKLARING

1:3000 [A4] ▲ N

	250 - 300 % BRA
	200 - 250 % BRA
	150 - 200 % BRA
	100 - 150 % BRA
	< 100 % BRA



### ***Boligsammensetning***

Som beskrevet i delkapittel 2.6 om arealbruk og boligformål bør planområdet utvikles med et variert tilbud av boligstørrelser og -typer, for å sikre et stabilt bomiljø, en variert befolkningssammensetning og muligheten for å bli boende gjennom ulike livsfaser og uavhengig av økonomisk evne.

En kartlegging av boligsammensetningen innenfor Rustad skolekrets viser at området har overvekt av middels store boliger innenfor størrelsesintervallet 50 til 80 kvadratmeter BRA. Dette kan innebære et stort antall toroms leiligheter og derigjennom være en del av forklaringen på hvorfor Rustad skole opplever fraflytting av familier med flere barn før barna når skolealder. For å kompensere for dette, bør planområdet utvikles med en større andel familieboliger over 80 kvadratmeter sammenliknet med gjeldende norm for fordeling i indre by, som også har vært benyttet i utviklingsområder. Planområdet bør utvikles med følgende boligsammensetning:

Type boliger	BRA	Andel
Kategori 1	35-50 m <sup>2</sup>	maks. 35 %
Kategori 2	> 80 m <sup>2</sup>	min. 40 %

Skolekretsen har for øvrig en liten andel små boliger. Det anbefales derfor at kravet til maksimalt antall små boliger kan tilsvare normen for indre by, som også angir en maksimal andel på 35 prosent for denne kategorien.

Med en gjennomsnittlig størrelse på 45, 65 og 100 kvadratmeter bruksareal og en fordeling på enten 35-20-45 eller 25-30-45 for henholdsvis små (kategori 1), middels og store (kategori 2) boliger, gir dette cirka 1300 nye boliger til planområdet.

Deler av området bør utvikles med familievennlig tett-lav bebyggelse som rekkehus, to- og firemannsboliger. Anbefalt utnyttelse og byggehøyder legger til rette for dette i byggefelt B6, B7 og S8.

### ***Uteopphold***




Det skal sikres og dokumenteres gode og solfylte uteoppholdsarealer i henhold til Oslo kommunes *Utearealnormer for felles leke- og uteoppholdsarealer i boligbebyggelse*<sup>11</sup>. Utearealnormen har fire områdetyper hvorav tre er egnet for Skullerud. Områdetype 1 er beregnet for komplekse og tette bystrukturer med høy grad av funksjonsblanding. Områdetype 3 er beregnet for relativt sentrale byområder i indre og ytre by, med en viss funksjonsblanding og næringsfunksjoner i førsteetasjene. Områdetype 4 skal brukes der man benytter mindre tette bygningstypologier med boligandel opp mot 100 prosent.

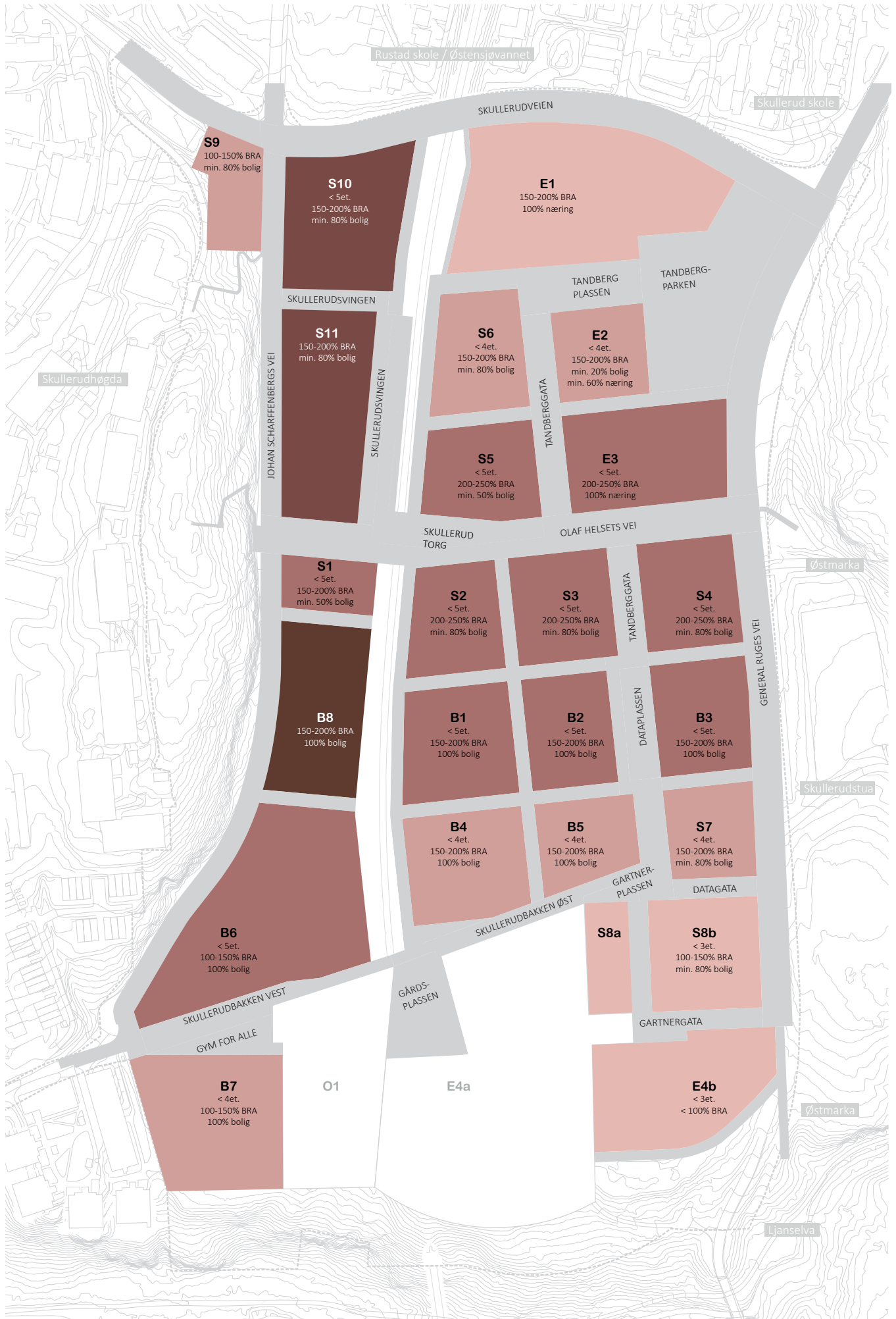
I byggefeltene langs Olaf Helsets vei og i de sentrale delene av gangstrøket legges det opp til områdetype 3. Disse byggefeltene har fra 50 til 80 prosent boligandel, og vil kunne utformes i henhold til normens krav for uteoppholdsarealenes størrelse, solforhold og andel uteareal på terreng eller lokk. Byggefeltene mot sør er i hovedsak satt av til boligformål hvor det anbefales områdetype 4. For å sikre innslag av boliger i kombinasjon med videreført bevaringsverdig bebyggelse, kan områdetype 1 benyttes for byggefelt E2.

ILL.: UTEOPPHOLD

TEGNFORKLARING

1:3000 [A4] ▲ N

-  OMRÅDETYPE 1
-  OMRÅDETYPE 3
-  OMRÅDETYPE 4



For områdetypene gjelder følgende krav til minste felles uteareal (MFUA), andelen av MFUA som skal være på terreng eller lokk samt solforhold:

Område-kategori	Minste MFUA av BRA bolig	Minste andel MFUA på terreng eller lokk	Andel solbelyst MFUA
1	12 %	0 %	20 % <sup>1</sup>
2	16 %	60 %	20 % <sup>2</sup>
3	20 %	60 %	30 % <sup>3</sup> < 1500 m
			40 % <sup>3</sup> > 1500 m
4	20 %	75 %	40 % <sup>3</sup> < 1500 m
			50 % <sup>3</sup> > 1500 m

- 1) Til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20. Utearealet på tak skal være solbelyst 1. mars.  
 2) Til sammen 5 timer 1. mai  
 3) Til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20.

Med minste felles uteoppholdsareal menes netto felles brukbart uteareal for lek og opphold som er tilgjengelig for alle boliger som fellesarealet skal betjene. Som det framgår av tabellen skal minimum andel av utearealet være på terreng eller lokk. Dette sikrer blant annet plass til arealkrevende aktiviteter for større barn, som uteoppholdsarealer på tak ikke vil egne seg for.

Normen stiller dessuten krav til rommelighet, det vil si avstanden mellom bygninger på motstående side av felles uteoppholdsareal. Videre angir normen viktige kvaliteter som skal vektlegges i utforming av utearealene. De gunstigst beliggende arealene på bakkeplan skal avsettes til felles uteoppholdsareal. Det skal blant annet tilrettelegges for varierte aktiviteter, barns interesser og flerfunksjonelle løsninger egnet for ulike aldersgrupper, bevaring av eksisterende trær og landskapselementer, variert vegetasjon og overvannshåndtering i henhold til normen for blågrønn faktor, dyrking samt vegetasjonsdekker med dybde egnet for busker og trær. Lokalklimatiske forhold skal tas hensyn til i utforming og plassering av funksjoner.

Normens krav til MFUA, rommelighet, solforhold og utforming skal beregnes og dokumenteres i henhold til kravene i normen.

## Byggehøyder

Det legges opp til byggehøyder i de sentrale delene av planområdet på 4 til 5 etasjer. Bebyggelsen langs Olaf Helsets vei gis jevne byggehøyder på 5 etasjer. Anbefalte byggehøyder trappes ned mot Skullerud gård og friområdene i sør og Tandbergbygget i nord. For feltene B8, S9, S10 og S11 er dagens byggehøyder videreført.

ILL.: BYGGEHØYDER

### TEGNFORKLARING

1:3000 [A4] ▲ N

	< 7 etasjer (eksisterende)
	< 6 etasjer (eksisterende)
	< 5 etasjer
	< 4 etasjer
	< 3 etasjer

## 2.8 Klima og miljø

Planprogrammet følger opp Oslo kommunes satsningsområder i *Klima- og energistrategi for Oslo*<sup>12</sup> (Oslo bystyre, vedtatt 22. juni 2016). Ved å fortette ved kollektivknutepunkt og gjøre hele planområdet godt tilgjengelig for sykkel og gange, vil planarbeidet bidra til å redusere biltrafikken i Oslo og bidra til en framtidig vekst uten økning i biltrafikken. I tillegg økes mengden areal til park og møteplasser, som kan bidra til bedre folkehelse. En vesentlig del av klimatilpasningen er dessuten en helhetlig løsning for håndtering av overvann. Dette er beskrevet i sammenheng med blågrønne strukturer i delkapittel 2.5. Videre legger planen til rette for en videreføring av en betydelig andel eksisterende bevaringsverdig bebyggelse som også kan bidra positivt til klimaregnskapet. Dette er beskrevet i kapittel 2.6.

### Anbefaling

#### *Klima- og miljøvennlig byggeri*

I henhold til kommuneplanens § 9 skal det utarbeides et kvalitetsprogram for miljø og energi ved regulering av utbyggingsprosjekter som har større bruksareal enn 15 000 kvadratmeter. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, gjenbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring. Byrom og ny bebyggelse med utearealer må gis en materialbruk og detaljering som sikrer varige og robuste løsninger.

#### *Massebalanse*

Som beskrevet i kapittel 2.3 og 2.5 skal ny bebyggelse og byromstruktur tilpasse seg eksisterende terreng og spor av det kulturhistoriske landskapet med vegetasjon bør søkes videreført og integrert i prosjektene. Overskudd og underskudd av masser må planlegges for i alle faser av utviklingen slik at gjenbruk kan prioriteres og transportbehovet minimeres.

#### *Avfallshåndtering*

Med utgangspunkt i foreslått utbyggingsvolum anbefales en løsning med nedgravde avfallsbeholdere. I påfølgende plan må det lages en helhetlig plan for plassering av beholdere og returpunkt som avklares med REN. Som beskrevet i kapittel 2.6, anbefales det at en minigjenbruksstasjon etableres som del av aktivitetshuset. Dersom utbygger likevel velger en løsning med avfallssug skal anbefalinger i VPKL om trasé og plassering av sentral følges. Sentralen må utformes med åpne fasader, infopunkter og et besøkssenter som bidrar til læring i byrommet og en bevisstgjøring omkring avfall, klimaendringer og fotavtrykk.

#### *Støy*

Vedlagt trafikkanalyse med støyvurdering viser at Skullerudveien, Johan Scharffenbergsvei vei nord for Olaf Helsets vei, Olaf Helsets vei og Skullerudsvingen med dagens løsning for bussterminal, har støynivåer i dag som medfører at tilstøtende byggefelt ligger i rød sone. Langs Skullerudsvingen og krysset Johan Scharffenbergs vei – Skullerudveien ligger det eksisterende boliger med fasade mot rød sone. Langs Skullerudveien ligger enkelte av boenhetene i gul sone. T-banen har støynivåer som medfører at tilstøtende byggefelt og boliger ligger i gul sone.

I henhold til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*<sup>13</sup>, T-1442/2016, skal eksisterende støyfølsom bebyggelse som etter utvikling av området blir liggende i en støysone og samtidig får en økning på mer enn 3 dB, vurderes for avbøtende støytiltak.

Deler av planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy. I henhold til KP2015 kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone. Boliger skal ha én fasade samt halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom som vender mot stille side. Videre skal det tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner under anbefalt grense i henhold til retningslinjen. I den vedtatte samfunnsdelen til Kommuneplan 2018, er dette innskjerpet noe ved at nye boliger ikke skal ferdigstilles med soverom som blir liggende i rød støysone etter at avbøtende tiltak er gjennomført.

Som det framgår av støyvurderingens alternativ 2 med stenging av Olaf Helsets vei for gjennomkjøring med privatbil, vil planlagt utvikling innenfor planområdet medføre en økning på mer enn 3 dB på enkelte fasader for noen boliger og en boligblokk langs Skullerudveien. Videre viser vurderingen en betydelig reduksjon av støy og ingen rød støysone langs den østre delen av Olaf Helsets vei. Etter gjennomført trafikkanalyse og i henhold til innspill ved offentlig ettersyn anbefaler PBE et kjøremønster som avviker fra det som lå til grunn for trafikkanalysen. Gateterminal for buss vil medføre mindre tomkjøring og redusert trafikkbelastning fra bussene som pendler gjennom området. Skullerudsvingen vil trafikkeres av færre busser og ingen privatbiler i den nordsør-gående delen av området. Som beskrevet i kapittel 5, må det i påfølgende plan gjennomføres trafikkanalyse og vurderes hvorvidt avbøtende støytiltak i henhold til T-1442 er nødvendig langs eksisterende veier som får økt belastning.

#### **Luftkvalitet**

Planområdet ligger i grønn sone for luftkvalitet. Som det framgår av vedlagt trafikkanalyse med vurdering av luftforurensing, vil anbefalt byutvikling ikke endre på dette.

## 2.9 Teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen av Skullerud forutsetter at høyspentlinjen som krysser området legges ned. Planforslaget anbefaler en byromstruktur som også forutsetter omlegging av kritiske vannledninger som forsyner Oslo sør med drikkevann.

### Anbefaling

Som det framgår i kapittel 3.4 har det blitt gjort en vurdering av flere alternativer for den offentlige byromstrukturen med delvis eller maksimal tilpasning til vannledningene. I forbindelse med denne vurderingen og i arbeidet med plan for kabler og ledninger (VPKL), ble det identifisert behov for å utføre en risiko og sårbarhets analyse (ROS-analyse) av infrastruktur for drikkevann og belastningen som transformasjonen av Skullerud vil medføre.

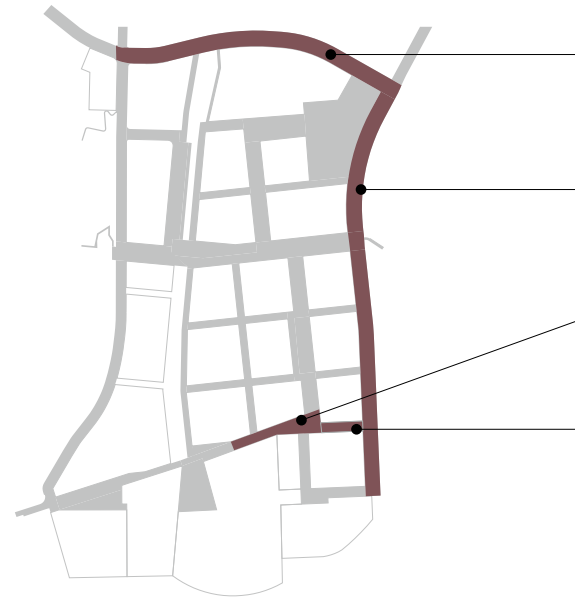
ROS-analysen vurderer to alternativer for omlegging av vannledningene: Å legge om deler av hovedvannledningene i en kortvarig periode før transformasjonen, slik at de etterfølgende langvarige bygge- og anleggsaktivitetene i mindre grad påvirker forsyningssikkerheten. Alternativet vil være en bitvis omlegging i takt med utviklingen. En slik omlegging vil innebære høy grad av risikostyring, være mer kostnadskrevende og gi en langvarig økt sårbarhet for vannforsyningen til Oslo sør. Vann- og avløpsetaten vurderer en slik risiko og derfor alternativet med bitvis omlegging, som uaktuelt.

Utbyggingen av Skullerud anbefales derfor gjennomført i minst to faser:

#### **Fase 1: Omlegging av teknisk infrastruktur med tilhørende VPOR-tiltak**

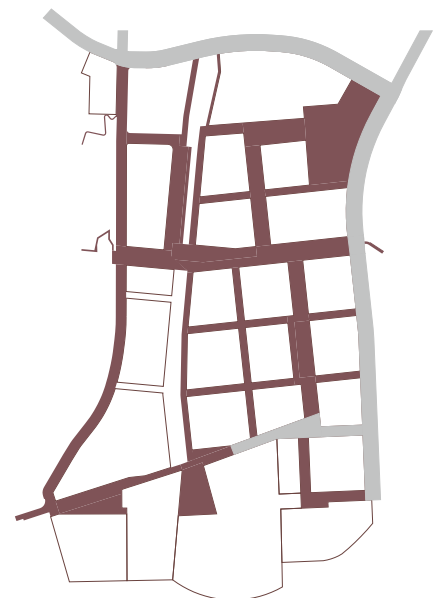
Det anbefales som konsekvens at nedgraving av høyspentlinjen og omlegging av vannledninger får felles trasé. Videre anbefales det at omlegging av den tekniske infrastrukturen samt bygging av tilhørende VPOR-tiltak over bakken for berørte gater og byrom, samordnes i en første fase før utbyggingen av området. Dette gjelder for Skullerudbakken øst, General Ruges vei samt Skullerudveien. Fase 1 er illustrert i illustrasjon til høyre.

BYM bør få ansvar for å utarbeide det tekniske grunnlaget, og VAV får ansvaret for de tekniske løsningene for vannledningene. Videre kan BYM bygge, ikke bekoste, tiltak over og under bakken for denne fasen. En samordnet, koordinert og godt planlagt kommunal gjennomføring er svært viktig av hensyn til både kostnader og belastning for nabolaget. Det er vesentlig at beboere, eksisterende virksomheter i planområdet og Marka-brukere sikres god framkommelighet i utbyggingsperioden. Grunneiere må involveres og det må settes opp en forpliktende framdrift for arbeidet. Som beskrevet i VPKL bør styrt boring ved dagens hagesenter som kobling mellom Skullerudbakken og General Ruges vei, vurderes.



ILL.: FASE 1

■ Byrom som opparbeides



ILL.: FASE 2

■ Byrom som opparbeides

■ Byrom som allerede er opparbeidet

SKULLERUDVEIEN

---

GENERAL RUGES VEI

---

SKULLERUDBAKKEN ØST

---

DATAGATA

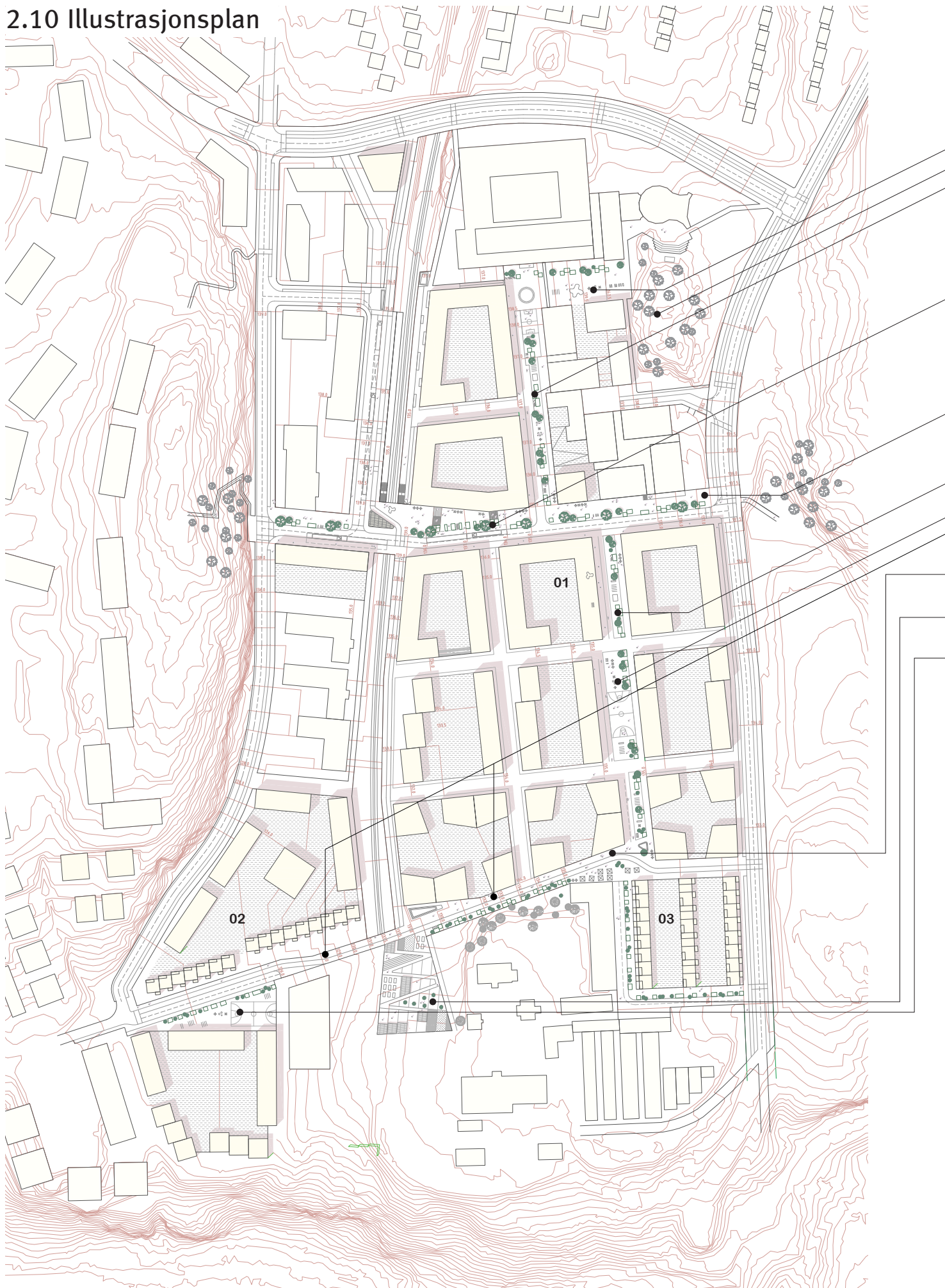
---

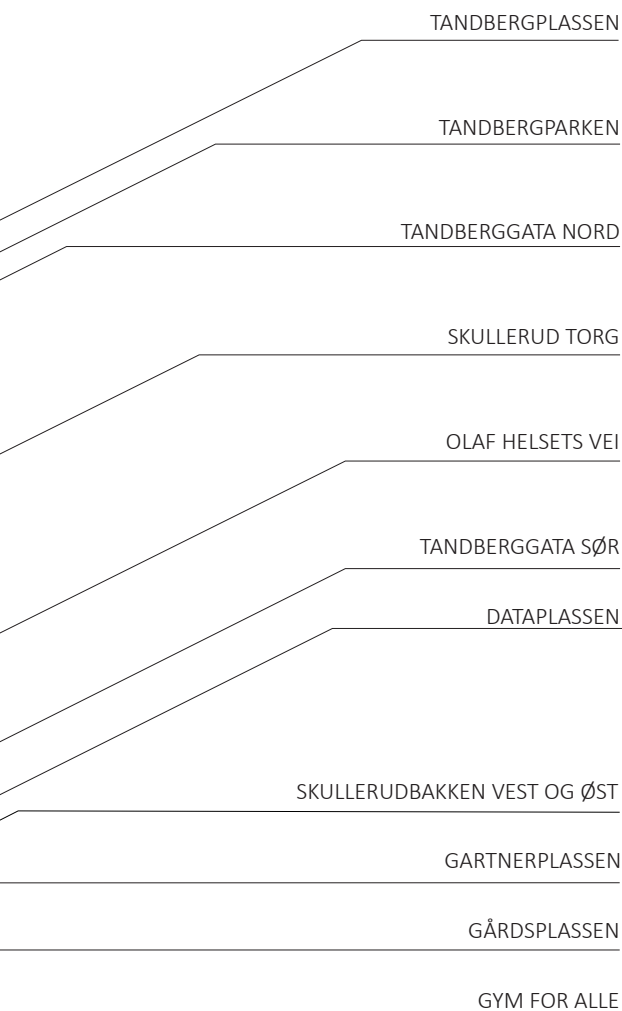
### ***Fase 2: Utbygging av området og øvrige VPOR-tiltak***

Øvrige offentlige byrom opparbeides i takt med utbyggingen. VPOR-tiltakene må opparbeides før det gis brukstillatelse i tilliggende byggefelt. Dette gjelder for alle tiltak listet i kapittel 4. 1. Olaf Helsets vei må opparbeides i sin helhet før det gis brukstillatelse i forbindelse med første utbygging av tilstøtende byggefelt.

Den offentlige byromstrukturen er plassert på en måte som gir fleksibilitet og åpner for at Norsk Datas byggetrinn med etablert næringsliv, har tilgjengelighet og kan bli værende mens resten av området bygges ut samt at utviklingen kan skje trinnvis omkring bygget.

## 2.10 Illustrasjonsplan





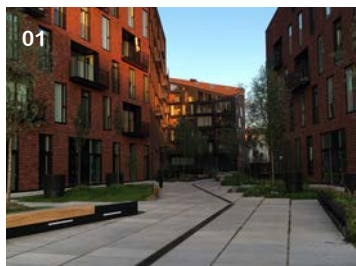
Illustrasjonsplanen viser en mulig bebyggelsesstruktur som oppfyller de planfaglige anbefalingene for offentlige byrom, bymessighet, gatebruk og tilgjengelighet, og som ivaretar en blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk med funksjonsblanding samt utnyttelse, uteoppholdsarealer og byggehøyder som er tilpasset Skullerud.

Som beskrevet i delkapittel 2.6 og 2.7 bør planområdet utvikles med et variert tilbud av boligstørrelser og -typer, for å sikre et stabilt bomiljø, en variert befolkningssammensetning og muligheten for å bli boende gjennom ulike livsfaser og uavhengig av økonomisk evne. Videre kjennetegnes planområdet av et landskap med variert topografi og terrengfall, særlig i de sørlige delene av planområdet. Som konsekvens bør det tilstrebes en variert bebyggelsesstruktur med typologier som sikrer et variert tilbud av boliger og tilpasning til terrenget.

Som vist i kapittel 2.3 anbefales det at bebyggelsesstrukturen plasseres med fasadeliv i gatenes lengderetning og definerer byrommene langs Olaf Helsets vei og de sentrale delene av gangstrøket. Eksempler på typologier som ivaretar anbefalt utnyttelse og byggehøyder i denne delen av planområdet kan være kvartalsbebyggelse og lameller. Som beskrevet i kapittel 2.3 anbefales det at førsteetasjene i bebyggelsen lengre sør etableres med en horisontal eller vertikal buffer som sørger for gode overganger mellom boligene og det offentlige byrommet. Videre bør bebyggelsesstrukturen tilpasse seg terrengfallet og følgelig åpnes det for en mer oppløst bebyggelsesstruktur i denne delen av planområdet. Typologier som ivaretar anbefalt utnyttelse og byggehøyder her kan eksempelvis være punkthus, storkvartaler og familievennlig tett-lav bebyggelse som rekkehus, to- og firemannsboliger.

Skisserte typologier i illustrasjonsplanen må forstås som veiledende og fastsettes i oppfølgende detaljregulering.

ILL.: ILLUSTRASJONSPLAN  
MULIG BEBYGGELSESSTRUKTUR



### 01

KVARTAL OMKRING FELLES UTEOPPHELDSAREAL  
Krøyers Plads / København / Foto: PBE

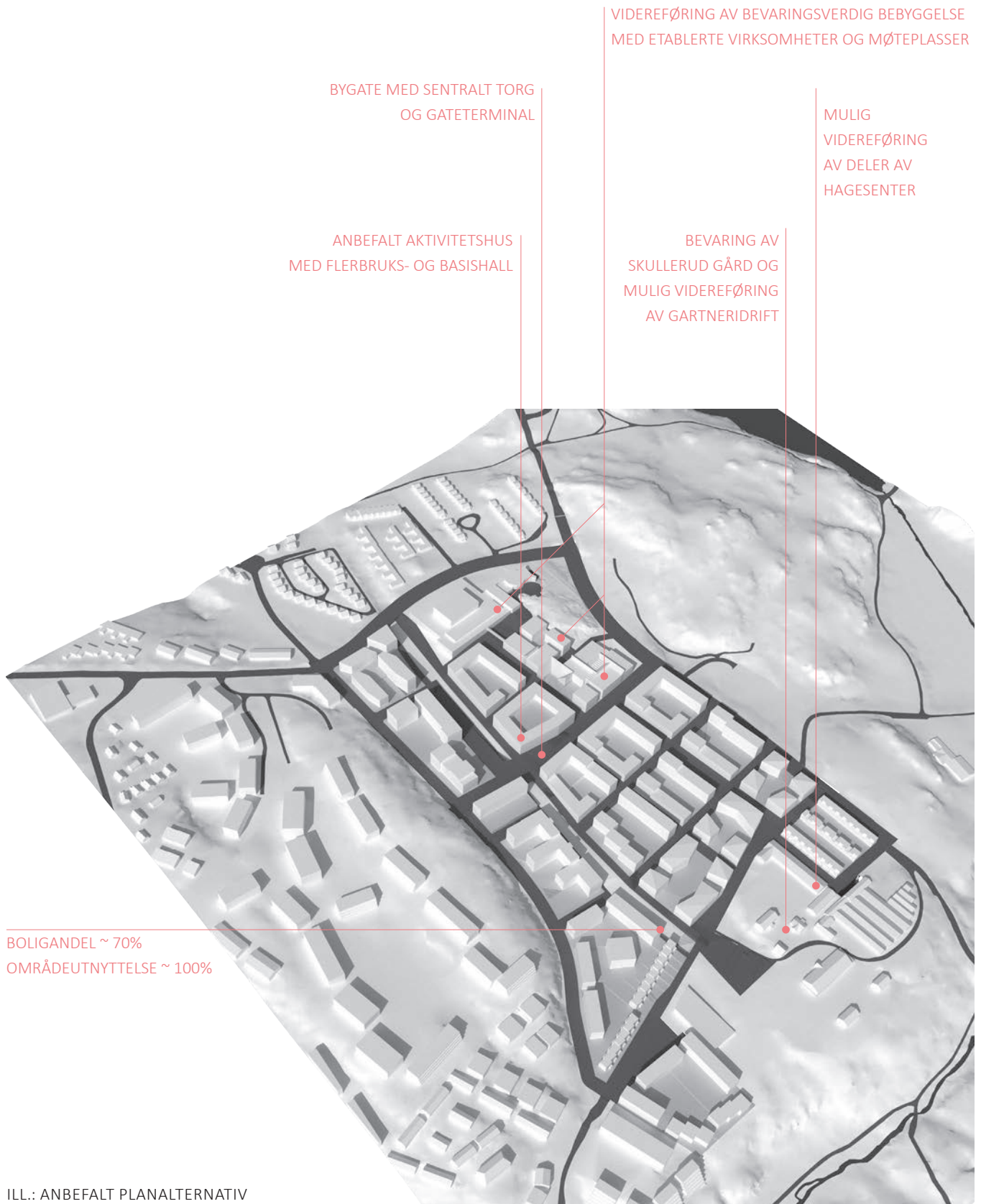
### 02

STORKVARTAL MED KOMBINASJON AV REKKEHUS OG  
BLOKKBEBYGGELSE  
Nordhavnen / København / Foto: PBE

### 03

REKKEHUS LANGS GATETUN  
Islands Brygge / København / Foto: PBE

# 3 Planalternativ



### 3.1 Anbefalt planalternativ

Alternativet viser anbefalt struktur for offentlige byrom, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk og funksjonsblanding, utnyttelse, byggehøyder og uteoppholdsareal samt ombygging av teknisk infrastruktur.

#### ***Offentlige byrom og bymessighet***

Planalternativet legger opp til et torg og fem plasser og dessuten at store deler av de sentrale gatene utformes som oppholds-, møblerings- og aktivitetssoner. Den anbefalte byromstrukturen knytter planområdet til omgivelsene og binder området sammen fra nord til sør og fra øst til vest. Byrommene har en størrelse tilpasset Skulleruds skala samt gode solforhold for variert bruk gjennom døgnet. Det er vektlagt en tilgjengelig byromstruktur tilpasset eksisterende topografi med et terrengfall som muliggjør rause og sammenhengende arealer på nivå med førsteetasjene. Byrommene er definert av sammenhengende bebyggelse som gir intimitet og styrker ønsket byliv, aktivitet og intensitet. Publikumsrettede funksjoner er prioritert til Olaf Helsets vei samt gangstrøket nord og sør for Olaf Helsets vei.

#### ***Gatebruk og tilgjengelighet***

Planalternativet prioriterer trygge, framkommelige forbindelser med høy arkitektonisk kvalitet for gående og syklende innenfor og til/fra planområdet. Alle gater har tosidig fortau eller egne gangsoner. Kryssene Olaf Helsets vei - General Ruges vei og Skullerudbakken - Johan Scharffenbergs vei har god leselighet med kryssinger prioritert for gående og syklende. Det er blant annet etablert ny kryssing i plan for gående og syklende fra T-banen og Olaf Helsets vei til Østmarka, nye gangfelt i Skullerudveien samt en ny forbindelse til Skullerudhøgda i vest. Det er tilrettelagt med egne sykkelanlegg i nordsør-retning langs T-banen og i østvest-retning i Skullerudveien og Skullerudbakken. Området har god kollektivdekning og tilgjengelighet til T-banepattformene. En gateterminal gir enkel lesbarhet for de reisende og korte gangavstander til målpunkt i byområdet. Videre gir terminalen en effektiv trafikkavvikling for bussrutene som pendler gjennom området. Private kjøretøy er begrenset til gatene som tangerer planområdet samt den østre delen av Olaf Helsets vei og den nordre delen av Tandberggata. Olaf Helsets vei er stengt for private kjøretøy gjennom gateterminalen. Det samme gjelder for Tandberggata sør, Skullerudbakken øst og vest samt Datagata. Bilkjøring i øvrige gater er begrenset til adkomst til eiendom. Felles parkeringskjellere er etablert med adkomst fra General Ruges vei, Johan Scharffenbergs vei og Tandberggata nord. Alle gater innenfor planområdet har fartsgrenser på 30 km/t. Parkeringsdekningen er i henhold til parkeringsnormen for indre by og området har en bytilpasset løsning for varelevering. Kryssene Johan Scharffenbergs vei – Skullerudveien og General Ruges vei – Skullerudveien får økt trafikkbelastning som kan medføre behov for ombygging av hensyn til bussenes framkommelighet.

#### ***Blågrønn struktur og overvannshåndtering***

Området har nærhet til store friluftsområder med gode forbindelser tilrettelagt for gående og syklende. Rester av det historiske landskapet er videreført med den furukledde kollen i det nordøstre hjørnet av planområdet. Dagens park og uteanlegg ved Tandbergbygget i nordøst er videreført. Planalternativet tilrettelegger for håndtering av overvann på tre nivåer med overflater og vegetasjon for infiltrasjon, fordroyning, rensing samt flomveier. Den offentlige byromstrukturen er tilrettelagt

med trær, vegetasjon og åpne, grønne overvannsløsninger som også bidrar til opplevelser, læring, karakter og sammenheng. Det er etablert magasiner for fordrøyning langs T-banen og på enkelte plasser der terrengfall gjør det hensiktsmessig.

### **Arealbruk og funksjonsblanding**

Planalternativet tilrettelegger for en blandet arealbruk med størst grad av funksjonsblanding i områdene omkring bygata Olaf Helsets vei. Området har et variert tilbud av gratis møteplasser og kultur-, idrett- og nærmiljøfunksjoner. Ved det nye torget og T-banen er det etablert aktivitetshus, flerbruks- og liten basishall. Den bevaringsverdige bebyggelsen med arbeidsplasser og etablerte aktiviteter har en sentral plass i byromstrukturen. Tandbergbygget samt Norsk Data 1 og 2, inkludert sammenbindende glassoverdekket mellomledd, er videreført. Byggene er identitetsmarkører og lesbare holdepunkter som gir arkitektonisk variasjon og stedegent særpreg. I sør er deler av hagesenteret og hele gartneridriften til Skullerud gård videreført. Boligandelen innenfor planområdet er om lag 70 prosent. Barnehagedekningen er tilfredsstillende. Skolebehovet er dekket utenfor planområdet.

### **Utnyttelse, uteopphold og byggehøyder**

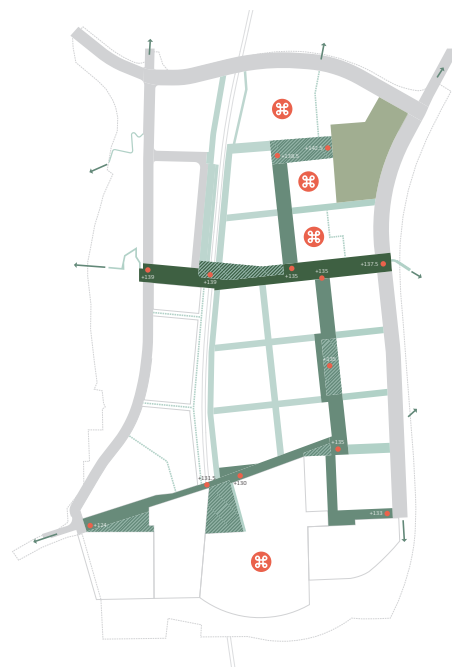
Planalternativet har en konsentrert, jevn utnyttelse og byggehøyde på 5 etasjer omkring stasjonsområdet og bygata Olaf Helsets vei. Byggehøyder og utnyttelse trappes ned mot friområdene i sør og Tandbergbygget i nord. Kvalitetskravene til byrom og boligens uteoppholdsarealer er oppfylt. Områdeutnyttelsen er på om lag 100 prosent.

### **Klima og miljø**

Hele planområdet ligger i grønn sone for luftkvalitet. Skullerudveien har støynivåer som medfører at tilstøtende byggefelt ligger i rød sone. Langs Skullerudsvingen og krysset Johan Scharffenbergs vei – Skullerudveien ligger det eksisterende boliger med fasade mot rød sone. Økt trafikkbelastning langs Skullerudveien kan gi behov for avbøtende støytiltak på noen boliger og blokker langs veien. Olaf Helsets vei har fått en betydelig reduksjon av støynivå. T-banen har støynivåer som medfører at tilstøtende byggefelt og boliger ligger i gul sone. Avfall er håndtert med nedgravde beholdere samt felles returpunkt for visse typer emballasje. I aktivitetshuset ved Skullerud torg er det etablert en minigjenbruksstasjon.






### **Teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge**

Planalternativet forutsetter nedgraving av høyspent og omlegging av vannledninger som er kritiske for vannforsyningen til Oslo sør. En omlegging av vannledningene innebærer en stor risiko for leveransesikkerheten til Oslo sør, men risikoen er vurdert som akseptabel dersom den gjennomføres i en første fase forut for utviklingen av området. Av hensyn til kostnader og for å begrense belastningen på nærområdet, må nedgraving av høyspentlinjen, omlegging av vannledninger og opparbeidelse av berørte byrom samordnes med tanke på trasé og koordinering av gjennomføringen. Ombyggingen av høyspent og vannledninger er kostnadskreven.



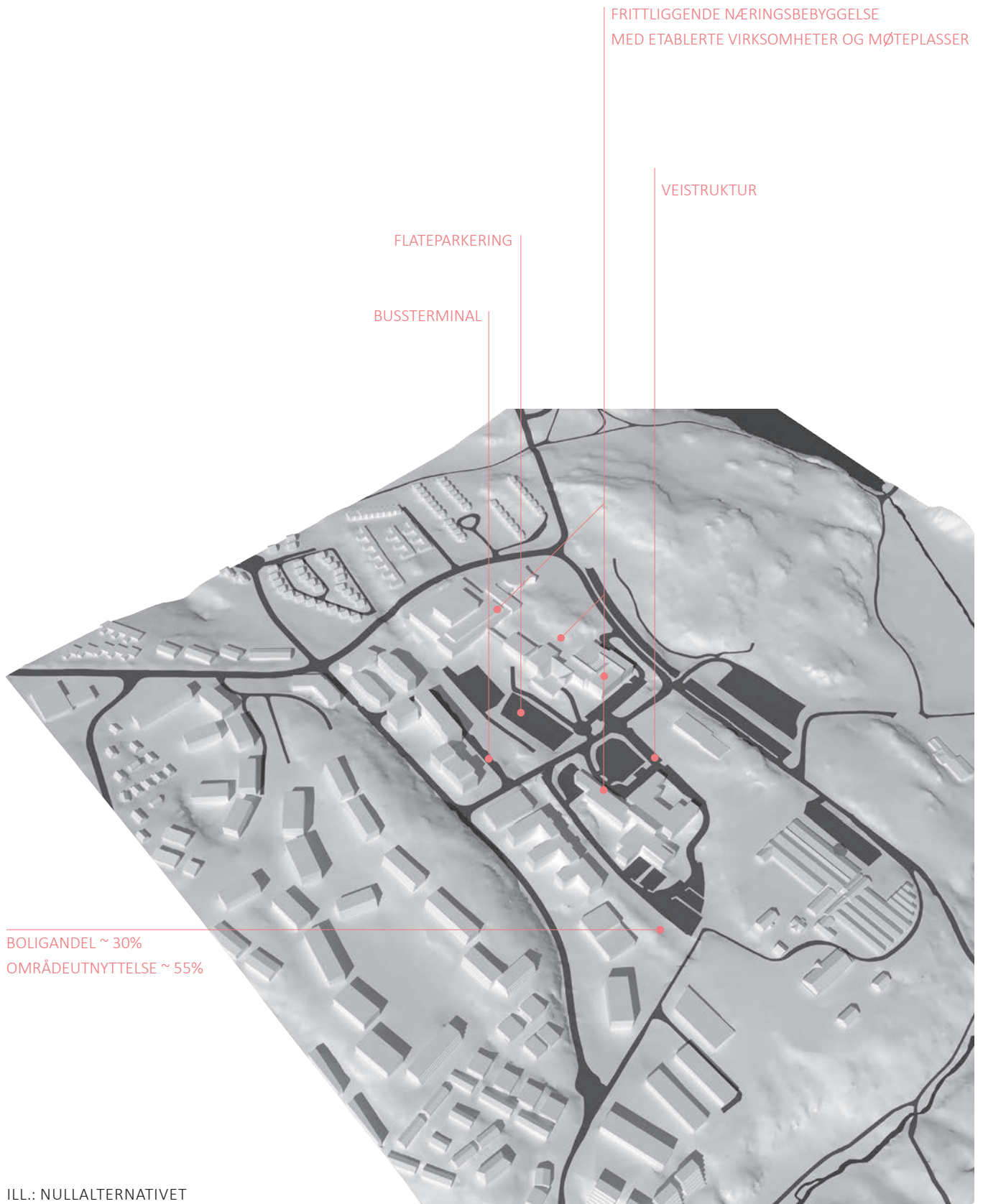
ILL.: BYROMSTRUKTUR

#### ANBEFALT PLANALTERNATIV

- Bevaringsverdig bebyggelse 
- Plass 
- Bygate / gangstrøk 
- Gatetun / forbindelse 
- Park 



## 3.2 Nullalternativet



Nullalternativet tilsvarer dagens situasjon. Alternativet viser dagens struktur for offentlige byrom, gatebruk og tilgjengelighet, blågrønn struktur og overvannshåndtering, arealbruk og funksjonsblanding, utnyttelse, byggehøyder og uteoppholdsareal samt teknisk infrastruktur. Byggeprosjekter med rammetillatelse er inkludert i nullalternativet.

#### ***Offentlige byrom og bymessighet***

Nullalternativet har tre utendørs møteplasser: Ett privat regulert torg vest for T-banestasjonen, uteanlegget ved Tandbergbygget og en ballbinge ved de kommunale boligene i sør. Det som finnes av publikumsrettede funksjoner er i stor grad bilbasert. Området preges av frittliggende bygg, flateparkering og store avstander i en veistruktur med få definerte byrom.

#### ***Gatebruk og tilgjengelighet***

Det er ensidig fortau langs de større veiene innenfor planområdet. For øvrig mangler trygge, framkommelige forbindelser med høy arkitektonisk kvalitet for gående og syklende. Skullerudveien er opparbeidet med tosidig sykkelfelt. Området har god kollektivdekning. En langsgående bussterminal ved den vestre plattformen medfører unødig tomkjøring og trafikkbelastning i området. Videre oppleves terminalen til dels som en barriere med perifer beliggenhet i forhold til målpunktene i området. Alle veier er tilgjengelig for private kjøretøy med fartsgrenser på 50 km/t. Det er ingen store utfordringer knyttet til biltrafikk eller framkommelighet for buss innenfor planområdet. Kryssene Olaf Helsets vei – General Ruges vei og Skullerudbakken - Johan Scharffenbergs vei har dårlig lesbarhet. Store arealer er avsatt til parkering på terreng, om lag 900 plasser.

#### ***Blågrønn struktur og overvannshåndtering***

Området har nærhet til store friluftsområder. Rester av det historiske landskapet er synlig ved den furukledde kollen i det nordøstre hjørnet av planområdet samt ved innfarten til Skullerudstua. Arealene innenfor planområdet preges først og fremst av store, asfalterte arealer og det er få opparbeidede grøntområder og lite vegetasjon. Overvann håndteres i lukkede systemer og flomvann følger dagens veistruktur uten rensing. Rørene som krysser T-banesporene har begrenset kapasitet.

#### ***Arealbruk og funksjonsblanding***

Nullalternativet har lite variert arealbruk og kjennetegnes av stor ulikhet mellom øst- og vestsiden av sporene. Øst for T-banesporene er området dominert av store, frittliggende næringsbygg med tilhørende flateparkering. Vest for sporene har det nylig blitt bygget flere større boligprosjekter. Området har ingen gratis eller generasjonsoverskridende innendørs møteplasser. Boligandelen innenfor planområdet er om lag 30 prosent. Barnehagedekningen er tilfredsstillende og skolebehovet ivaretatt utenfor planområdet.

### **Utnyttelse, uteopphold og byggehøyder**

Nullalternativet har en utnyttelse på øst- og vestsiden av sporene som er svært ulik. Eiendommene øst for T-banesporene er i stor grad båndlagt av luftstrekke for høyspentlinjen med tilhørende hensyssoner og videre preget av store, frittliggende bygg på fire til fem etasjer med tilhørende flateparkering. På vestsiden av sporene er det nylig blitt bygget flere større boligprosjekter med høyder opp mot sju etasjer. Områdeutnyttelsen er på om lag 55 prosent.

### **Klima og miljø**

Hele planområdet ligger i grønn sone for luftkvalitet. Skullerudveien, Johan Scharffenbergsvei vei nord for Olaf Helsets vei, Olaf Helsets vei og Skullerudsvingen med bussterminal, har støynivåer som medfører at tilstøtende byggefelt ligger i rød sone. Langs Skullerudsvingen og krysset Johan Scharffenbergs vei – Skullerudveien ligger det eksisterende boliger med fasade mot rød sone. Langs Skullerudveien ligger enkelte av boenhetene i gul sone. T-banen har støynivåer som medfører at tilstøtende byggefelt og boliger ligger i gul sone. Avfall fra boliger er håndtert med kildesorteringssystem ved bebyggelsen samt felles returpunkt for visse typer emballasje.

### **Teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge**

Nullalternativet innebærer ingen endring på teknisk infrastruktur.

## **3.3 Nøkkeltabell**

Oppsummert legger anbefalt planalternativ til rette for følgende utnyttelse, boligandel, utbygging, sosial infrastruktur, park, torg og plasser, sammenliknet med dagens situasjon, nullalternativet:

		<b>Null -alternativ</b>	<b>Plan -alternativ</b>
<b>Generelt</b>	Planområdets størrelse (m <sup>2</sup> )	266 900	266 900
	Utviklingsområde KP2015 (m <sup>2</sup> )	194 615	194 615
	Områdeutnyttelse (%OU)	~ 55	~ 100
	BRA totalt (m <sup>2</sup> )	104 900	198 000
<b>Bolig</b>	BRA bolig foreslått (m <sup>2</sup> )	-	102 200
	BRA bolig videreføres (m <sup>2</sup> )	-	27 700
	BRA bolig total (m <sup>2</sup> )	30 500	129 900
	Boligandel (%)	~ 30	~70
<b>Næring</b>	BRA næring foreslått (m <sup>2</sup> )	-	9 300
	BRA næring videreføres (m <sup>2</sup> )	-	44 000
	BRA næring total (m <sup>2</sup> )	67 400	53 100
	BRA varehandel (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	3 500	7 500
<b>Sosial infrastruktur</b>	BRA Aktivitetshus med haller (m <sup>2</sup> )	-	4 000
	Barnehageplasser (ant.)	ca. 300	ca. 300
	Voksenopplæring (ant.)	ca. 700	ca. 700
<b>Møteplasser</b>	Park (m <sup>2</sup> )	4 600	4 600
	Torg og plasser (m <sup>2</sup> )	-	7 900

<sup>1)</sup> Inkludert i BRA næring

### 3.4 Vurderte alternativer

Som del av arbeidet med planprogram med VPOR og VPKL for Skullerud, laget PBE høsten 2017 fire alternative skisser for byplangrep med ulik grad av tilpasning til kritiske vannledninger i planområdet. Det ene alternativet prioriterte alle de planfaglige hensynene, tilsvarende anbefalt planalternativ i kapittel 3.1. Et av alternativene undersøkte muligheten for en byromstruktur med maksimal tilpasning til vannledningene. To av alternativene vurderte en byromstruktur med delvis tilpasning til vannledningene. Alternativene ble vurdert med hensyn på planfaglige konsekvenser samt risiko, kostnader og gjennomførbarhet. Fordi det i løpet av arbeidet ble klart at en delvis tilpasning er uaktuell av hensyn til risiko for vannforsyning, er bare det ene av alternativene med delvis tilpasning gjengitt her.

Begge de vurderte alternativene viser en byromstruktur med maksimal tilpasning til eksisterende vannledninger. Alternativene ble utarbeidet i en tidlig fase, er mindre detaljerte og derfor kun vurdert opp mot relevante anbefalingstemaer i planprogrammet. Nøyaktig plassering av vannledningene er unntatt offentlighet og derfor ikke vist i illustrasjonene. Det er forutsatt en videreføring av Tandbergbygget samt Norsk Data 1 og 2.

#### Maksimal tilpasning til vannledninger

##### Offentlige byrom og bymessighet

Alternativet gir en byromstruktur som knytter planområdet til omgivelsene og som binder området sammen fra nord til sør og fra øst til vest. Flere av byrommene er som konsekvens av ledningsnettets utstrekning, uforholdsmessig store, kan synes tilfeldig plassert og har ikke optimale solforhold. I tillegg til å gi føringer for gatenes og byrommenes plassering, gir ledningene av hensyn til minimum og maksimum tilbakefyllingsmasser, stivhet i vertikalplanet. Dette utfordrer en tilgjengelig byromstruktur og gir terrengfall i sentrale deler av planområdet som begrenser muligheten for oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Deler av ledningsnettets ligger i bratte fyllinger som vil kreve store terrengendringer når traséen skal tilpasses ønskede gatebredder og tilstøtende byggefelt realiseres. Flere av byrommene, særlig den østre delen av bygata Olaf Helsets vei, er utflytende og stedvis dårlig tilpasset Skulleruds skala. Ukjente grunnforhold gir usikkerhet knyttet til mulig plassering av fasadeliv og gatesnittenes endelige bredde, ettersom sikring og bygging i eventuelle løsmasser eller fjell, kan medføre større avstand enn tillatt minstekrav. Videre vil ledningene gi føringer for fundamentering og plassering av møbler i byrommene.

##### Blågrønn struktur og overvannshåndtering

Området har nærhet til store friluftsområder og forbindelser for gående og syklende til friluftsområdene. Rester av det historiske landskapet er videreført med den furukledde kollen i det nordøstre hjørnet av planområdet samt rester av berg ved innfarten til Skullerudstua, der det er etablert en ny park. Dagens park ved Tandbergbygget i nordøst er videreført. Den offentlige byromstrukturen har stedvis et terrengfall som medfører at den overordnede strukturen for overvann med dertil hørende prioritert opparbeidelse og kvaliteter, må løses

- Bevaringsverdig bebyggelse
- Plass
- Bygate / gangstrøk
- Gatetun / forbindelse
- Park

ILL.: BYROMSTRUKTUR ALTERNATIV MED MAKSIMAL TILPASNING TIL VANNLEDNINGER



i det sekundære nettet av byrom og forbindelser. Det eksisterende nettet av vannledninger legger begrensninger for utforming av overvannssystemet og for planting av trær. Grønne regnbed kan normalt anlegges over ledningene, men det gjelder krav til minimum overhøyde og dermed begrenset fleksibilitet med tanke på bedenes plassering, utforming og funksjonsnivå, særlig i den nordsørgående gata sør for Olaf Helsets vei. Større trær må plasseres i god avstand og med plantekasser av betong som vanskeliggjør en godt integrert løsning for overvann og vegetasjon. Det utstrakte nettet av ledninger sør for Norsk Data 2 gjør planting av større trær urealistisk og annen vegetasjon mindre sannsynlig her.

### **Utnyttelse, uteopphold og byggehøyder**

Tilpasning til nettet av vannledninger gir mindre byggbart areal og dermed redusert mulig utnyttelse, forutsatt samme byggehøyder og krav til uteopphold som i det anbefalte planalternativet. Enkelte av byggefeltene har en komplisert geometri, størrelse og terrengforskjell som vanskeliggjør at kvalitetskravene til boligens uteoppholdsareal kan oppfylles.

### **Teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge**

Alternativet forutsetter nedgraving av høyspentlinjen, men ingen omlegging av vannledninger som er kritiske for vannforsyningen til Oslo sør. Nedgraving av høyspentlinjen gjøres i forkant av utbyggingen.






## **Delvis tilpasning til vannledninger**

### **Offentlige byrom og bymessighet**

Alternativet gir en byromstruktur som knytter planområdet til omgivelsen og som binder området sammen fra nord til sør og fra øst til vest. Noen av byrommene er som konsekvens av ledningsnettets utstrekning, uforholdsmessig store, kan synes tilfeldig plassert og har ikke optimale solforhold. I tillegg til å gi føringer for gatenes og byrommenes plassering, gir ledningene av hensyn til minimum og maksimum tilbakefyllingsmasser, stivhet i vertikalplanet. Dette utfordrer en tilgjengelig byromstruktur og gir terrengfall i sentrale deler av planområdet som begrenser muligheten for oppholdsområder på samme nivå som førsteetasjene. Deler av ledningsnettets ligger i bratte fyllinger som vil kreve utfordrende terrengtilpasninger når tilstøtende byggefelt skal realiseres. Flere av byrommene er utflytende og stedvis dårlig tilpasset Skulleruds skala. Ukjente grunnforhold gir usikkerhet knyttet til mulig plassering av fasadeliv og gatesnittenes endelige bredde, ettersom sikring og bygging i eventuelle løsmasser eller fjell, kan medføre større avstand enn tillatt minstekrav. Videre vil ledningene gi føringer for fundamentering og plassering av møbler i byrommene.

### **Blågrønn struktur og overvannshåndtering**

Området har nærhet til store friluftsområder og forbindelser for gående og syklende til friluftsområdene. Rester av det historiske landskapet er videreført med den furukledde kollen i det nordøstre hjørnet av planområdet samt rester av berg ved innfarten til Skullerudstua, der det er etablert en ny park. Dagens park ved Tandbergbygget i nordøst er videreført. Den offentlige byromstrukturen har stedvis et terrengfall som medfører at den overordnede strukturen for overvann

- Bevaringsverdig bebyggelse 
- Plass 
- Bygate / gangstrøk 
- Gatetun / forbindelse 
- Park 

ILL.: BYROMSTRUKTUR ALTERNATIV MED DELVIS TILPASNING TIL VANNLEDNINGER



med dertil hørende prioritert opparbeidelse og kvaliteter, må løses i det sekundære nettet av byrom og forbindelser. Det eksisterende nettet av vannledninger legger begrensninger for utforming av overvannssystemet og for planting av trær. Grønne regnbed kan normalt anlegges over ledningene, men det gjelder krav til minimum overhøyde og dermed begrenset fleksibilitet med tanke på bedenes plassering, utforming og funksjonsnivå. Større trær må plasseres i god avstand og med plantekasser av betong som vanskeliggjør en godt integrert løsning for overvann og vegetasjon. Det utstrakte nettet av ledninger sør for Norsk Data 2 gjør planting og etablering av større trær urealistisk og annen vegetasjon mindre sannsynlig her.

#### ***Utnyttelse, uteopphold og byggehøyder***

Tilpasning til nettet av vannledninger gir mindre byggbart areal og dermed redusert mulig utnyttelse, forutsatt samme byggehøyder og krav til uteopphold som i det anbefalte planalternativet. I boligens uteoppholdsareal som krysses av vannledninger, begrenses utformingen av krav om tilgjengelighet til ledningene og reduserte muligheter for vegetasjon, konstruksjoner osv. Enkelte av byggefeltene har en komplisert geometri, størrelse og terrengforskjell som også vanskeliggjør at kvalitetskravene til boligens uteoppholdsareal kan oppfylles.

#### ***Teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølge***

Alternativet forutsetter nedgraving av høyspentlinje og delvis omlegging av vannledninger som er kritiske for vannforsyningen til Oslo sør. Nedgraving av høyspentlinjen gjøres i forkant av utbyggingen. Omlegging av vannledningene skjer trinnvis og i takt med utbyggingen. Dette innebærer en langvarig økt risiko for vannforsyningen som gjør alternativet uaktuelt.

## 4 Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)



Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) byggervidere på anbefalingene i kapittel 2. VPOR følger opp og konkretiserer hvilke kvaliteter som skal legges til grunn for framtidig utvikling av de enkelte offentlige byrommene. Planen viser og beskriver rammene for utforming av gater, torg, plasser, parker, blågrønnstruktur og overvannshåndtering, gang- og sykkelforbindelser, samt hvor det er ønskelig med åpne fasader langs gatene for å skape liv og aktiviteter.

Anbefalt tiltak i VPOR er forankret i byplangrepet og i anbefalingskartene og er vurdert som nødvendige for å kunne realisere ønsket bolig- og næringsutvikling innenfor planområdet. En samlet oppsummering av planprogrammets anbefalinger og VPOR-tiltakene er vist i kartet på neste side. Som tiltakskartet for VPOR og tilhørende tiltaksliste viser, gir VPOR rammer for til sammen 25 typer av tiltak innenfor planområdet. Som beskrevet i delkapittel 2.3 er alle plasser, parker og gater gitt foreløpige navn for å forenkle lesingen av planprogrammet med VPOR.

### **Prioriterte tiltak**

Olaf Helsets vei er et prioritert tiltak, som må opparbeides i sin helhet før det gis brukstillatelse i forbindelse med første utbygging av tilstøtende byggefelt. Som beskrevet i delkapittel 2.9, må Skullerudbakken øst, General Ruges vei og Skullerudveien opparbeides samtidig med omlegging av teknisk infrastruktur, i forkant av utbyggingen på Skullerud.

### **Utforming og innhold**

Alle torg og møteplasser skal utformes i henhold til §5 i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Gater, torg, plasser og parker skal være offentlige, og være tilknyttet det eksisterende offentlig tilgjengelig gate- og gang/-sykkelveinettet. Alle VPOR-tiltak skal reguleres til offentlig formål. For enkelte av tiltakene er det avsatt en sone for privat areal med tinglyst allmenn tilgjengelighet. Det skal ikke bygges over eller etableres bygningsdeler som krager ut over de byrom som er regulert til offentlig formål. For å ivareta en hensiktsmessig gjennomføring åpnes det for en viss fleksibilitet i etterfølgende detaljreguleringsplaner med tanke på endelig plassering og utforming av byrommene. Angitte størrelser og type kvalitet skal ikke reduseres. Det skal legges til rette for flerfunksjonelle løsninger med tanke på byrommenes utforming og innhold. Ved utvikling av parker og plasser skal spesielt mulighetene for egenorganiserte aktiviteter, mindre idrettsanlegg og helårsaktiviteter for alle vurderes. Byrommene skal åpne for møter på tvers av alder og bakgrunn. I påfølgende detaljregulering bør det lages en helhetlig belyningsplan for hele planområdet, som også inkluderer alle gatene som avgrenser planområdet.

Beboere og bydelen skal involveres i videre utforming og detaljregulering av VPOR-tiltakene, for å sikre at parker og plasser får et innhold som gjør at de blir tatt i bruk. Dette gjelder særlig for utendørs anlegg for egenorganisert aktivitet, der spesielt barn og unge bør involveres i planleggingen. Ungdommene som allerede er kjent med og engasjert i utviklingen av Skullerud gjennom Ungdomstråkk (se delkapittel 1.4), bør inviteres til dette arbeidet.



	Foreslått tiltak
	Tiltak opparbeides samlet og i sin helhet før det gis brukstillatelse ved første utbygging tilstøtende byggefelt
	Tiltak fase 1, før utbygging av området
	Bygate
	Plasser
	Gangstrøk
	Parker
	Gatetun og forbindelser
	Gater
	Åpne førsteetasjer tilrettelagt for mulige framtidige publikumsrettede funksjoner
	Åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner
	Førsteetasje med bolig
	+139 Kotehøyde (dimensjonerende)
	Innganger (prinsipplassering)
	Gang-/sykkelforbindelser

## Kunst i offentlige rom

Kunst er et viktig virkemiddel i byutviklingen. For å sikre at kunstverk blir en integrert del og ikke løsrevne objekter, bør mulighetene for å utvikle og innlemme kunst som del av byrommene med i den tidlige planleggingen av nye byrom på Skullerud. Dette bør være et samarbeid med Bymiljøetaten og Kulturetaten og involvere kunstnere, landskapsarkitekter, arkitekter og lokalbefolkningen. Midlertidige kunstprosjekter kan være positivt som delelementer i en langsiktig byutvikling, som en del av medvirkning eller som virkemiddel for å diskutere byrommenes innhold.

## Overvann

Planområdet har særskilte behov og utfordringer med tanke på overvann. Terrenget varierer og faller mye mot T-banen sørvest i planområdet. Her har kryssende vannledning under sporene store kapasitetsbegrensninger for håndtering av overvann. I henhold til *Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering*<sup>1</sup> skal det etableres åpne og lokale løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier. Anleggene skal bygges med høy kvalitet og brukes som en positiv aktivisering av byrommene – både med tanke på det sanselige og opplevelsesmessige og med tanke på læring og bevisstgjøring om fotavtrykk, klimaendringer og -tilpasning.

## Egenorganisert aktivitet

Som beskrevet i kapittel 1 og 2 mangler Skullerud gratis møteplasser. Som beskrevet i delkapittel 1.4 er det behov for om lag 3000 kvadratmeter til idrettsanlegg for de minste barna innenfor planområdet. Videre har det gjennom ungdomsmedvirkning i planarbeidet, kommet fram at barn og unge i bydelen ønsker flere gratis møteplasser, både inne og ute, med god tilrettelegging for lek og idrett. Forskning<sup>2</sup> viser at det til enhver tid er mange unge som ikke opplever organisert idrett som meningsfullt i fritiden sin. Som en konsekvens av dette bør utendørs anlegg for egenorganiserte aktiviteter prioriteres innenfor planområdet. Disse anleggene bør etableres på plasser og i gatenes aktivitetssoner, slik det er vist i påfølgende snitt med beskrivelse av alle VPOR-tiltakene.

1)  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1334879/Innhold/Vann%20og%20avl%C3%B8p/Skjema%20og%20veiledere/Overvann/Strategi%20for%20overvannsh%C3%A5ndtering.pdf>

2)  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13272119/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%2C%20foretak%20og%20ombud/Bymilj%C3%B8etaten/Kunngj%C3%B8ringer%20fra%20Bymilj%C3%B8etaten/Rapport%20-%20Ung%20og%20aktiv%20i%20Oslo.pdf>



	Snittstrek
	Foreslått tiltak
	Offentlig rom
	Planområde

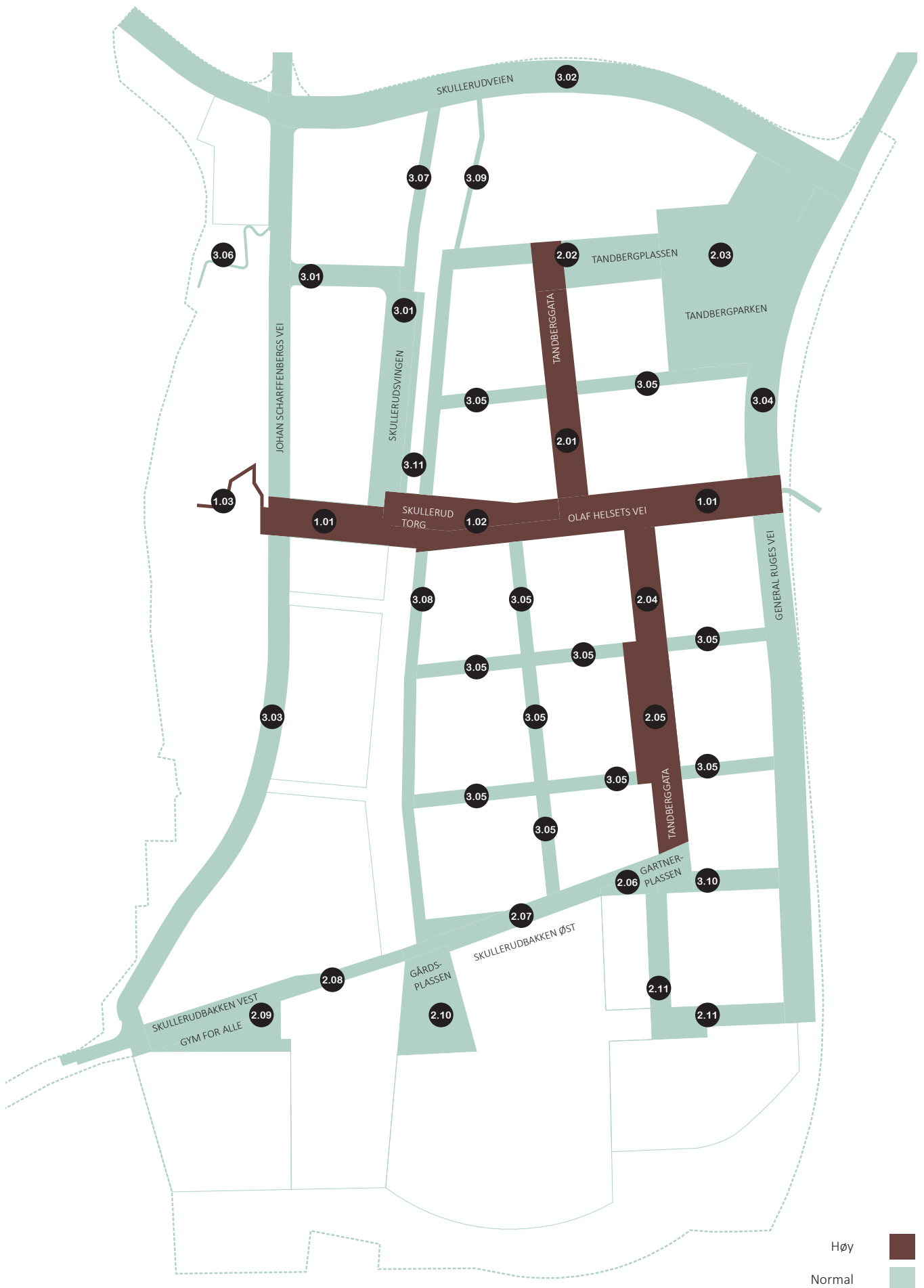
Tiltakskartet med tilhørende liste viser hvilke offentlige byrom som skal etableres på Skullerud, og som er nødvendige for framtidig byutvikling. Tiltakene er inndelt etter hoveddelene i byplangrepet, Bygata Olaf Helsets vei (1), Gangstrøket (2) og Øvrige gater og forbindelser (3):

#	Tiltak	Kategori	Størrelse	Standard
<b>1 BYGATA</b>				
1.01	Olaf Helsets vei	Gate	22.5m	Høy
1.02	Skullerud torg	Plass	1700m <sup>2</sup>	Høy
1.03	Trimtrappa	Forbindelse	-	Høy
<b>2 GANGSTRØKET</b>				
2.01	Tandberggata nord	Gate	18m	Høy
2.02	Tandbergplassen	Plass	2100m <sup>2</sup>	Normal
2.03	Tandbergparken	Park	4400m <sup>2</sup>	Normal
2.04	Tandberggata sør	Gate	18m	Høy
2.05	Dataplassen	Plass	500m <sup>2</sup>	Høy
2.06	Gartnerplassen	Plass	1100m <sup>2</sup>	Normal
2.07	Skullerudbakken øst	Gate	11m	Normal
2.08	Skullerudbakken vest	Gate	13.5m	Normal
2.09	Gym for alle	Plass	1100.0m <sup>2</sup>	Normal
2.10	Gårdsplassen	Plass	1100m <sup>2</sup>	Normal
2.11	Gartnergata	Plass	900m <sup>2</sup>	Normal
<b>3 ØVRIGE GATER OG FORBINDELSER</b>				
3.01	Skullerudsvingen	Gate	18/12.5m	Normal
3.02	Skullerudveien	Gate	19m	Normal
3.03	Johan Scharffenbergs vei	Gate	12.5m	Normal
3.04	General Ruges vei	Gate	18/19m	Normal
3.05	Interngater	Gate	12m	Normal
3.06	Gangsti Skullerudhøgda	Forbindelse	-	Normal
3.07	Sykelvei med fortau NV	Forbindelse	7m	Normal
3.08	Sykelvei med fortau S	Forbindelse	7m	Normal
3.09	Gangvei NØ	Forbindelse	3m	Normal
3.10	Datagata	Gate	12m	Normal
3.11	Plattformer	-	-	<sup>1)</sup>

1) Iht. Sporveiens standard

Tiltakene er oppgitt med minimumsstørrelse rundet av til nærmeste 100-kvadratmeter. Ved økt utnyttelse øker behovet for areal til offentlige byrom. I henhold til §7 i Kommunedelplan for torg og møteplasser skal det for hver 20 000 kvadratmeter bruksareal bebyggelse, sikres og bygges minst ett offentlig torg eller en møteplass på minimum 1 dekar, som tilsvarer 5 prosent av bruksarealet.

I delkapittel 4.3 er tiltakene beskrevet mer detaljert med tanke på nødvendige soner for aktivitet, opphold, møblering, gatebruk og vegetasjon. Videre angir beskrivelsen prinsipper for overvannsløsninger bruk av vegetasjon og overgangen mellom byrommet og førsteetasjene. Plassene er vist med mulig innhold for å illustrere størrelser og mulig bruk. Byrommenes innhold avklares i påfølgende detaljregulerings medvirkningsprosess.



ILL.: VPOR-TILTAKENES STANDARD

## 4.2 Kvalitet og standard

Det legges opp til høy standard for de sentrale offentlige byrommene som er bygata Olaf Helsets vei inkludert Skullerud torg og trimtrappa, samt deler av gangstrøket, Tandberggata nord og sør. Øvrige deler av området foreslås utviklet med normal standard. Normal standard følger Oslo kommunes standard for gater, torg og parker. Uavhengig av hvilken standard som velges er det viktig at det ved planlegging, utforming og etablering velges robuste løsninger og en materialbruk med høy kvalitet. Alle byrom skal utformes med fokus på lang varighet og bærekraftige, holdbare løsninger. Byrommenes material- og vegetasjonsbruk har ulike behov for vedlikehold, skjøtsel gjennom året og øvrig oppfølging, som må vurderes i planleggingen av hvert VPOR-tiltak og avklares med Bymiljøetaten.

	TILTAK	NORMAL STANDARD	HØY STANDARD
Gate	Fortau	Asfalt	Naturstein, betong
	Kjørebane	Asfalt	Asfalt (annet dekke kan vurderes)
	Kantutforming	Naturstein	Design
	Gatevarme	Ingen	Skal vurderes
	Vegetasjon	Trær, busker (annen beplantning skal vurderes)	Trær, busker, stauder, blomster
	Møblering	Standard sykkelstativer, søppelbøtter osv. (for sittelementer kan design vurderes)	Design
	Belysning	Kommunal standard	Design
	Kunst / Utsmykning	Ingen	Kan vurderes
	Vannelementer	Åpen, lokal overvannshåndtering	Åpen, lokal overvannshåndtering
	Universell utforming	Standard	Design
Overgangsfelt	Standard (bredt, opphøyd overgangsfelt skal vurderes)	Bredt, opphøyd	
Forbindelser / Intergater	Dekke	Betong, asfalt, gatestein, tegl	Kombinasjon av materialer, naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress
	Gatevarme	Ingen	Skal vurderes
	Vegetasjon	Trær, busker (annen vegetasjon skal vurderes)	Trær, busker, stauder, blomster
	Møblering	Standard sykkelstativer, søppelbøtter osv. (for sittelementer kan design vurderes)	Design
	Belysning	Kommunal standard	Design
	Vannelementer	Åpen, lokal overvannshåndtering	Åpen, lokal overvannshåndtering
	Universell utforming	Standard	Design
Kunst / Utsmykning	Kan vurderes	Skal vurderes	
Plass	Dekke	Betong, asfalt, gatestein	Kombinasjon av materialer, naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke
	Gatevarme	Ingen	Skal vurderes
	Vegetasjon	Trær, busker (annen beplantning skal vurderes)	Trær, busker, stauder, blomster
	Møblering	Standard sykkelstativer, søppelbøtter osv. (for sittelementer kan design vurderes)	Design
	Belysning	Kommunal standard	Design
	Kunst / Utsmykning	Kan vurderes	Skal vurderes, kan integreres i utforming / program
	Vannelementer	Åpen, lokal overvannshåndtering	Åpen, lokal overvannshåndtering
	Universell utforming	Standard	Design
Programmering	Skal vurderes, ikke like omfattende som ved høy standard	Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdig	
Park	Terreng / landskapsforming	Kan vurderes	Skal vurderes
	Dekke	Grus, asfalt (annet materiale kan vurderes)	Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong, gummidekke osv.
	Vegetasjon	Trær, busker, gress (annen beplantning skal vurderes)	Trær, busker, gress, blomster og staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold
	Møblering	Standard sykkelstativer, søppelbøtter osv. (for alle sitte-, lek- og aktivitetslementer kan design vurderes)	Design
	Belysning	Kommunal standard	Design
	Kunst / Utsmykning	Kan vurderes	Skal vurderes, kan integreres i utforming / program
	Vannelementer	Åpen lokal overvannshåndtering	Åpen, lokal overvannshåndtering
Universell utforming	Standard	Design	

## 4.3 Beskrivelse av tiltakene



## BYGATA

Bygata Olaf Helsets vei etableres mellom Johan Scharffenbergs vei i vest og Østmarka i øst. Bygata skal være den sentrale møteplassen innenfor planområdet som binder boligområdene i vest sammen med T-banestasjonen, ny gateterminal, anbefalt aktivitetshus med blant annet flerbruks- og basishall, Skullerud torg, etablerte virksomheter i den bevaringsverdige bebyggelsen Norsk Data 2 og turmulighetene i øst. Hovedvekten av publikumsrettede funksjoner i området etableres langs Olaf Helsets vei. Som bygata gis den en utforming som prioriterer gående og syklende med lave hastigheter og flyt på tvers av, så vel som langs, gaterommet. Bygata gis en prioritert rolle i systemet for håndtering av overvann, med åpne grønne overvannsløsninger og sammenhengende grønnstruktur i form av markdekkende og vanntålende vegetasjon, som gir karakter og bidrar til opplevelse og læring i byrommet. For ytterligere å understøtte bygatas sammenbindende rolle, foreslås en gjennomgående vegetasjonsbruk på nordsiden av gata med store furutrær og mindre løvtrær som gir større grad av årstidsvariasjoner. Bruken av trær er også med på å skape fysisk og visuell sammenheng til det furukledde friområdet i vest og Marka i øst.

ILL.: PRINSIPPER FOR UTFORMING AV BYGATA OLAF HELSETS VEI MED SKULLERUD TORG, SETT FRA VEST MOT ØST



## #1.01 OLAF HELSETS VEI

Kategori	Gate
Bredde	22.5m
Standard	Høy

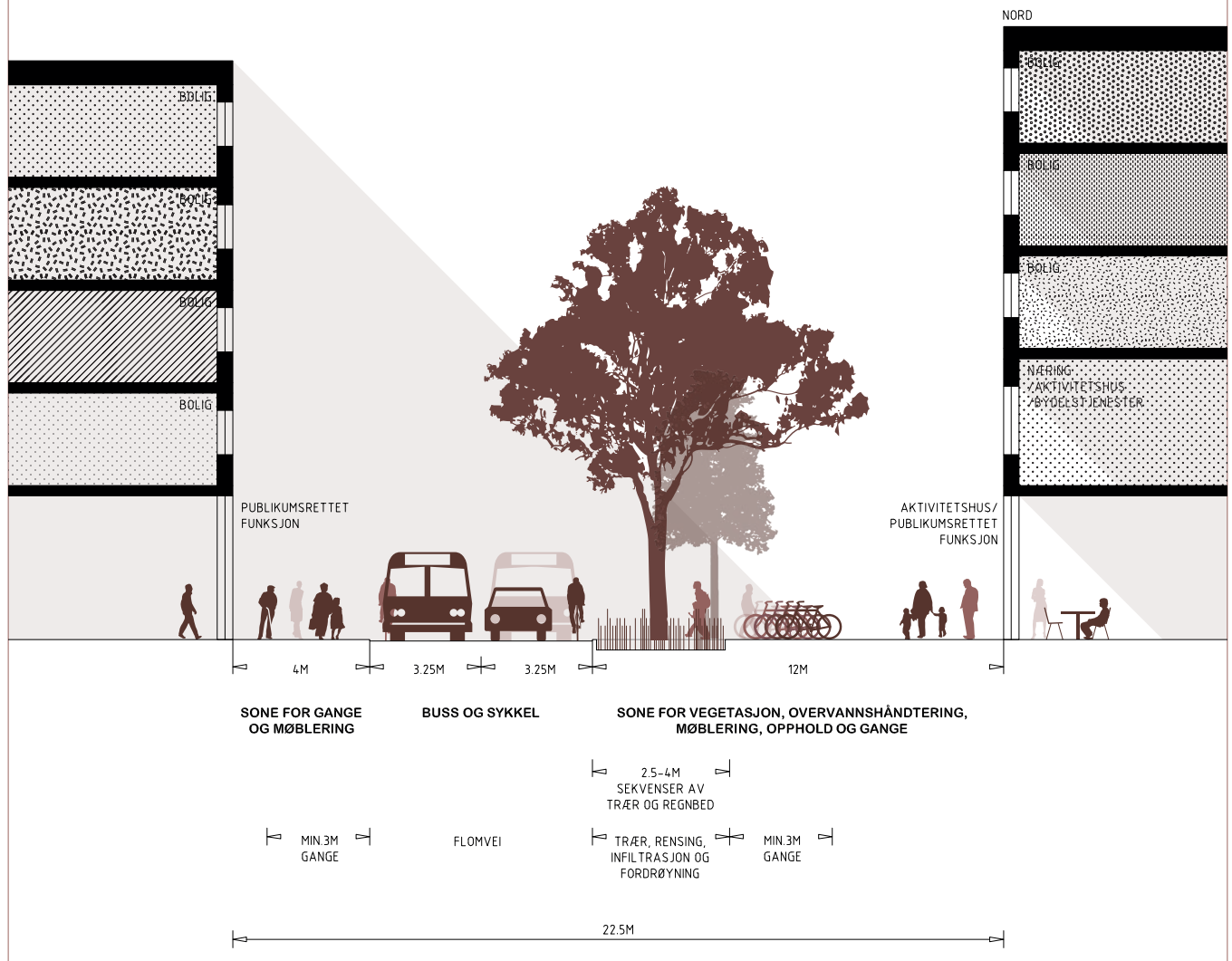


### Beskrivelse

Olaf Helsets vei etableres med et terrengfall som muliggjør rause og sammenhengende fortau som oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Forholdet mellom bygulvet og førsteetasjene er vist i vedlegg 12. Gata gis en minimumsbredde på 22.5 meter og utformes med brede arealer spesielt på nordsiden av gata for gange, vegetasjon, overvannshåndtering og opphold. Bygata gis en enhetlig karakter og høy kvalitet med tanke på materialbruk og møblering. Den etableres med jevne byggehøyder og fasadeliv i gatas lengderetning. Den østlige delen flyttes slik at Norsk Data 2 får definere byrommet på nordsiden. Førsteetasjene tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner og utformes med åpne og transparente fasader. På nordsiden prioriteres kantsoner i overgangen mellom byrom og førsteetasjene, med solfylte oppholdsarealer. På sørsiden har kantsonene tilstrekkelig med plass for møblering og uhindret ferdsel. Olaf Helsets vei gis en enhetlig materialbruk med harde, men permeable overflater og sekvenser av åpne, grønne overvannsløsninger. Videre får gata en sammenhengende utforming av belysning og møblering. På nordsiden av kjørebanelen plantes store furuer i kombinasjon med løvtrær med større grad av årstidsvariasjoner.

### Prinsippnitt

1:200



<b>Kategori</b>	Plass
<b>Areal</b>	2100 m <sup>2</sup>
<b>Standard</b>	Høy

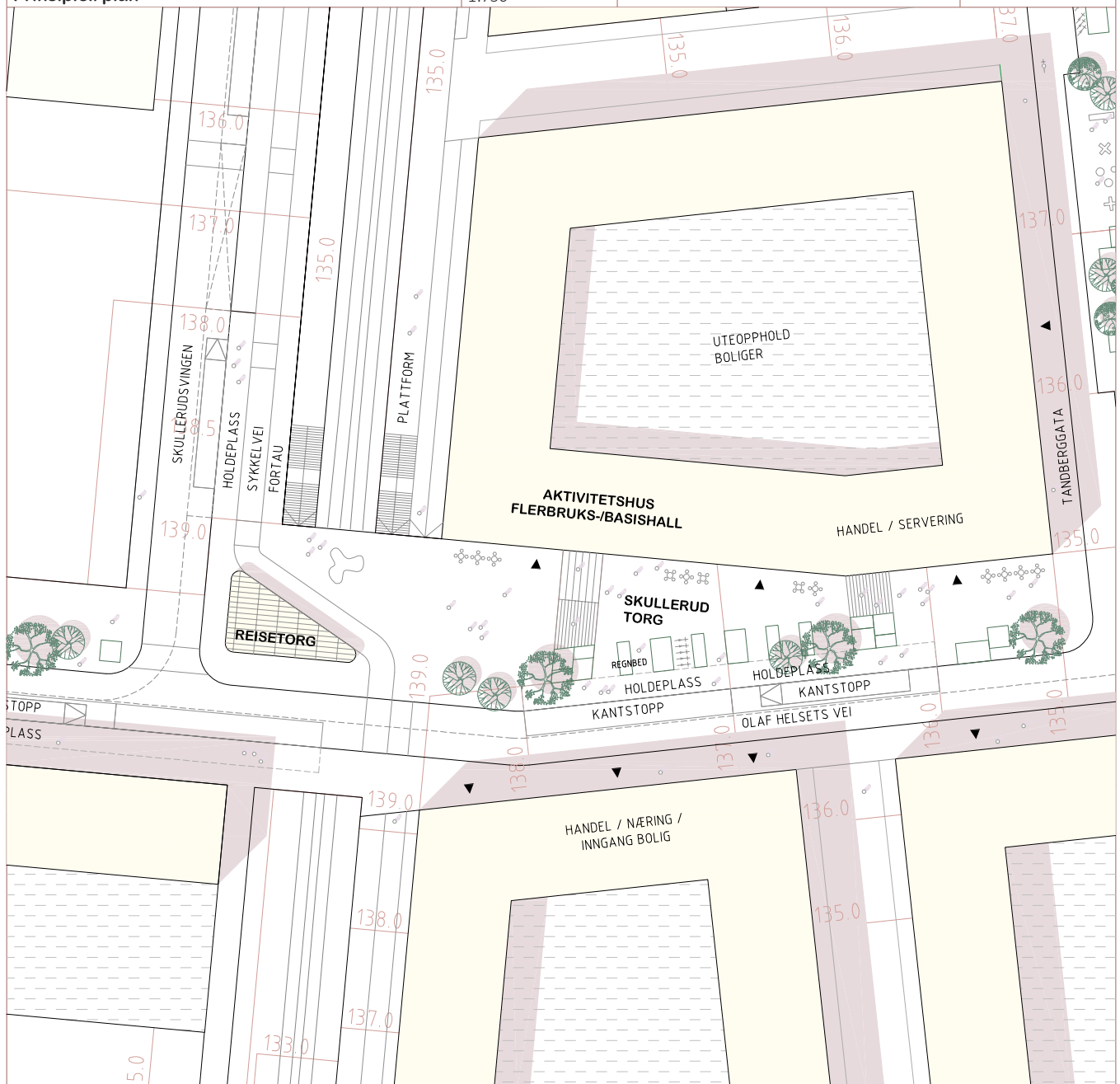


#### Beskrivelse

Skullerud torg etableres som en utvidelse av Olaf Helsets vei og i forlengelsen av T-banens stasjonsområde. Torget prioriteres som den sentrale møteplassen i planområdet med viktige reisefunksjoner i kombinasjon med rolige og solfylte oppholdssoner foran anbefalt aktivitetshus. Torget henvender seg mot og aktiviseres av gateterminalen for buss sørvest for torget. Torget avgrenses i vest av nytt reisetorg med mulig plassering av funksjoner som sykkelparkering under tak, billettautomater, leskur for regulerende bussruter og kiosk. Skullerud torg tar opp terrenget på en måte som muliggjør rause og sammenhengende oppholdsarealer på samme nivå som førsteetasjene. Forholdet mellom bygulvet og førsteetasjene er vist i vedlegg 9. Torget gis en material-, belysning-, møblerings- og vegetasjonsbruk tilsvarende som for Olaf Helsets vei.

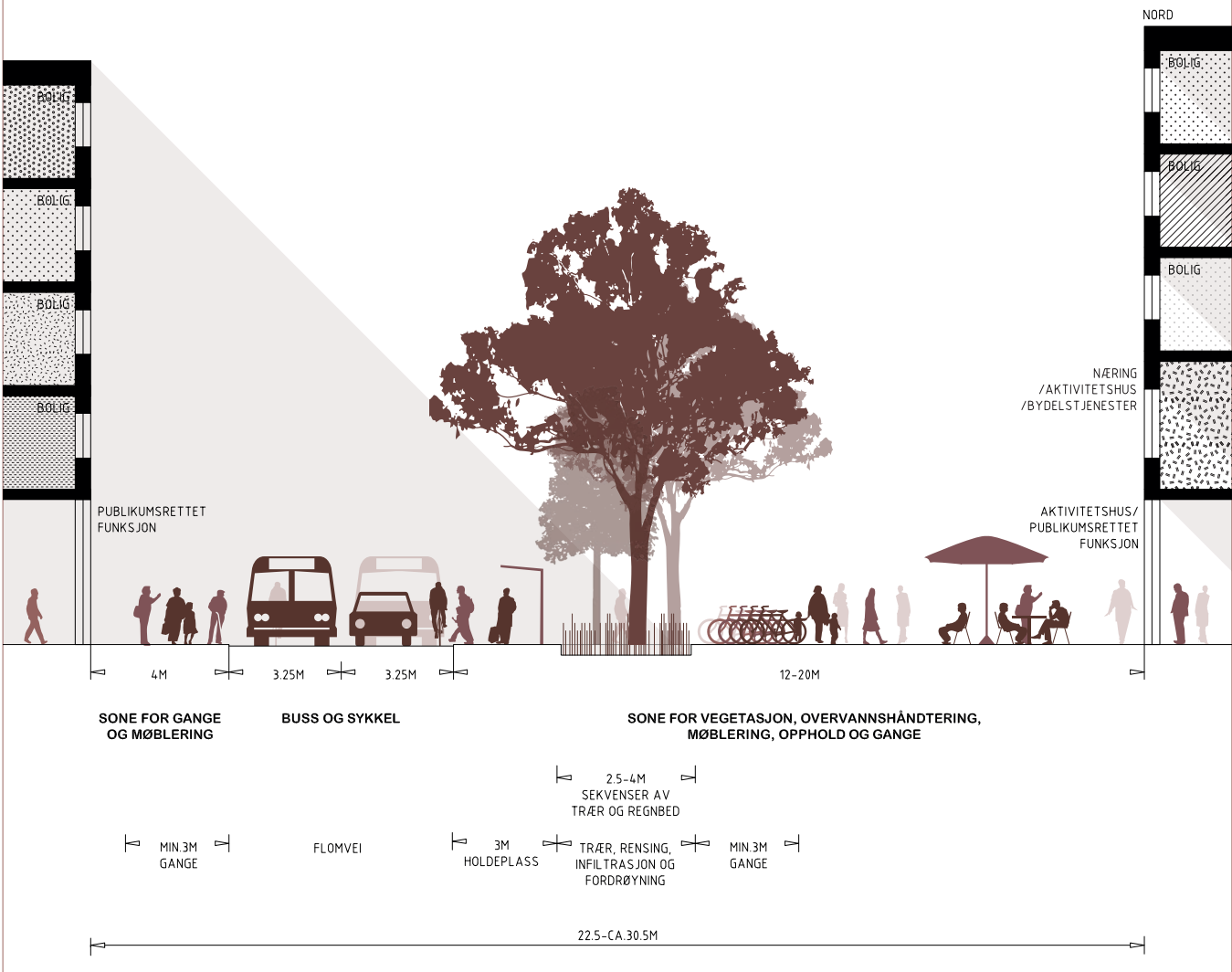
#### Prinsipiell plan

1:750



#1.02 SKULLERUD TORG (FORTS.)

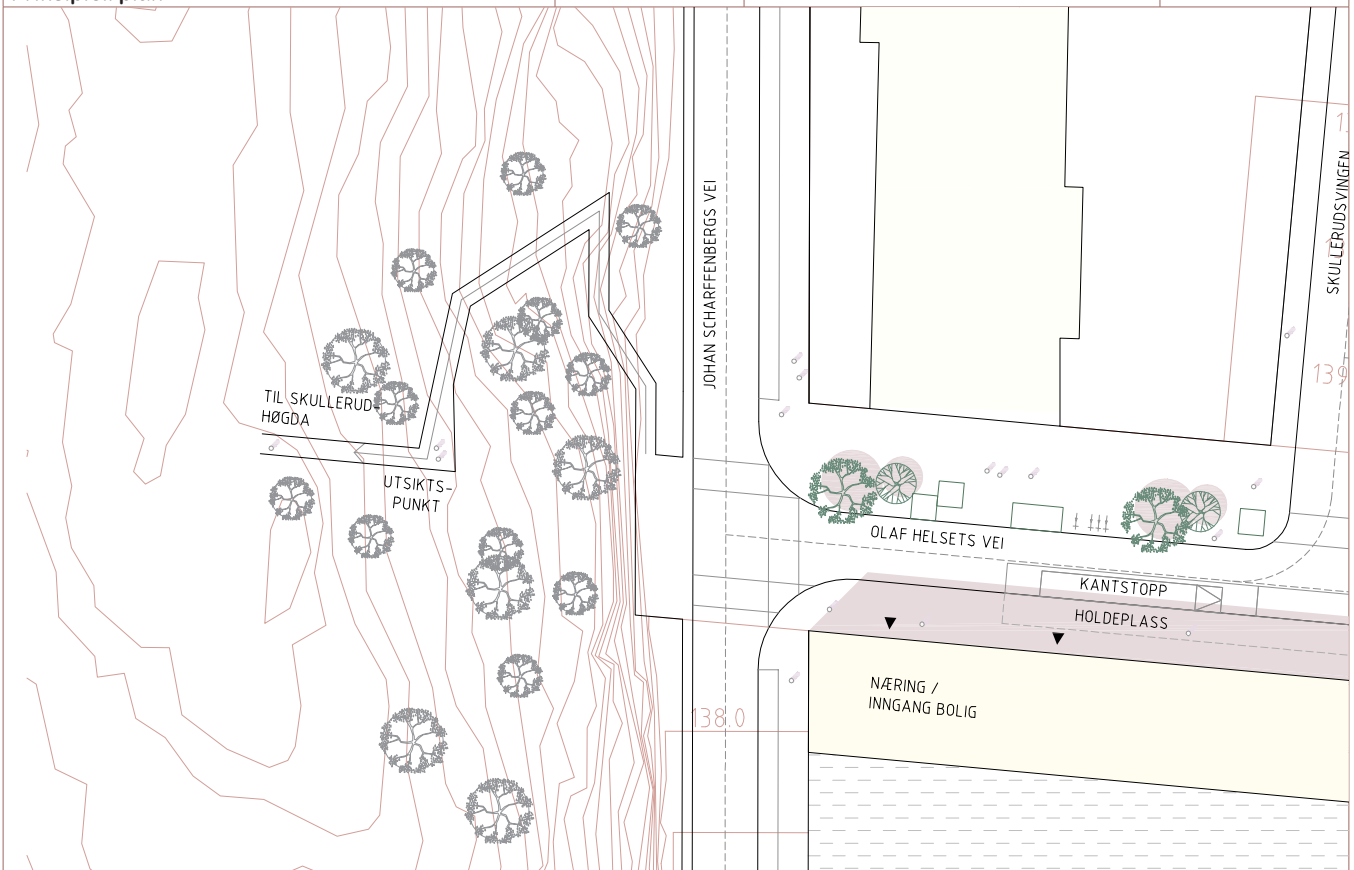
Prinsippsnitt 1:200



			
	<b>Kategori</b>	Forbindelse	
	<b>Areal</b>	-	
	<b>Standard</b>	Høy	
<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>I det bratte friområdet i vest etableres en utenpåhengt trapp som tilpasses terrenget og eksisterende vegsjon spesielt, og som i tillegg til å gi en funksjonell kobling til eksisterende boligområder på Skullerudhøgda i vest, kan bli en attraksjon i seg selv, skreddersydd for fysisk aktivitet, utsiktspunkt og opphold. Trappa må utformes på en måte som innpasser seg eksisterende og prioriterer belysning.</p>			

## Prinsipiell plan

1:750



## #2.01 TANDBERGGATA NORD

<b>Kategori</b>	Gate
<b>Bredde</b>	18m
<b>Standard</b>	Høy



### Referanse

Sone for aktivitet som del av gata  
 Sønner Boulevard / SLA Architects  
 København  
 Foto: PBE / Oslo kommune

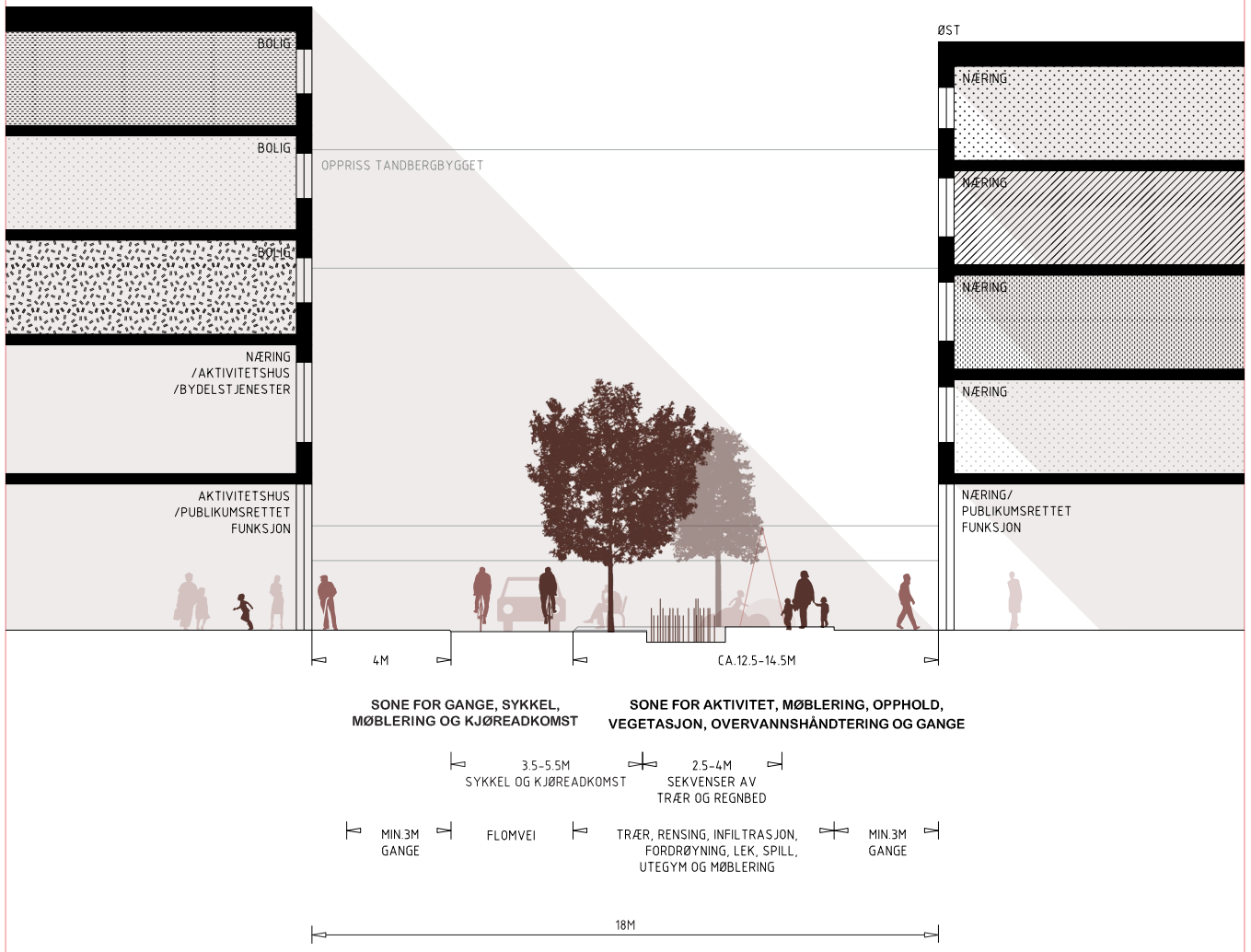
### Beskrivelse

Tandberggata nord for Olaf Helsets vei etableres med et terrengfall som muliggjør rauser og sammenhengende oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Gata gis en minimumsbredde på 18 meter og utformes med brede, solfylte arealer på østsiden for overvannshåndtering, vegetasjon, aktivitet, møblering og opphold. Gata etableres med fasadeliv i gatas lengderetning og byggehøyder trappes ned mot Tandbergbygget. Førsteetasjene tilrettelegges for (mulige framtidige) publikumsrettede funksjoner og utformes med åpne og transparente fasader. Gata forbeholdes for gående og syklende og utformes uten sonedeling for de ulike trafikantgruppene, men areal for sykkel og kjørbil adkomst for bil tydeliggjøres med lav ikke-avvisende kantstein og skifte i overflatemateriale. Denne delen av Tandberggata gis en enhetlig materialbruk med harde, men permeable overflater og åpne, grønne overvannsløsninger. Gata får en helhetlig utforming av belysning og møblering, tilsvarende Tandberggata sør. På østsiden plantes middels store løvtrær med årstidsvariasjoner.



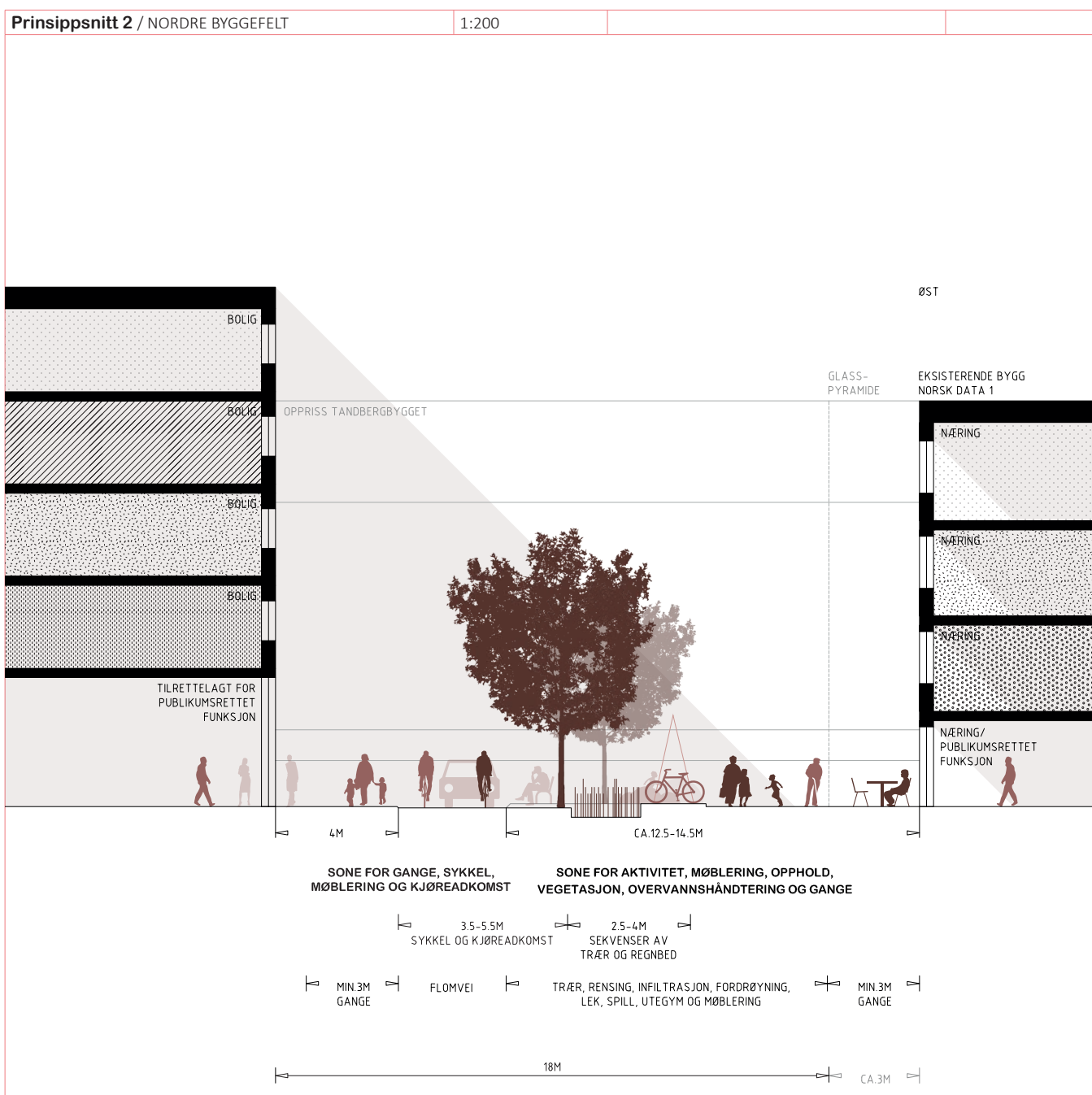
### Prinsipsnitt 1 / SØNDRE BYGGEFELT

1:200



## GANGSTRØKET

Et sammenhengende gangstrøk etableres for å binde området sammen i nord-sør retning. De sentrale delene av gangstrøket etableres med et terrengfall som muliggjør rause og sammenhengende fortau som oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Gangstrøket knytter etablerte virksomheter i det bevaringsverdige Tandbergbygget med uteanlegg, klatresenter og Voksenopplæring i nord sammen med den bevaringsverdige bebyggelsen og etablerte virksomheter i Norsk Data 1 og 2, bygata Olaf Helsets vei, foreslåtte byggefelt for bolig, samt Skullerud gård og den nye barnehagen i sør. Gangstrøket foreslås etablert med en sekvens av til sammen fem mindre plasser som ulike utvidelser av gaterommet. Innenfor gaterommet settes det av plass til flere ulike soner for lek og fysisk aktivitet. De sentrale delene av gangstrøket er forbeholdt gående og syklende. Sør for bygata Olaf Helsets vei er gangstrøk og plasser stengt for kjøretøy, mens nord for bygata åpnes det kjøreadkomst til eiendommer. Gangstrøket gis en prioritert rolle i systemet for håndtering av overvann, med åpne grønne løsninger som bidrar til opplevelser, læring og sammenhengende karakter i byrommet. Gangstrøket nord for bygata Olaf Helsets vei (Tandberggata nord) foreslås med bymessig karakter med tanke på materialbruk, møblering og vegetasjon. På sørsiden av bygaten foreslås en karakter som gradvis endrer seg fra en bymessig karakter til en mer oppløst og mindre bymessig karakter med tanke på materialbruk, vegetasjon og bruk av nyttevekster. Det settes av friareal for brannbil på 3.5 meter.



## #2.02/2.03 TANDBERGPLASSEN/-PARKEN

<b>Kategori</b>	Plass / Park
<b>Areal</b>	2 100m <sup>2</sup> / 4 600m <sup>2</sup>
<b>Standard</b>	Høy/Normal



### Referanse

Utendørs anlegg for egenorganisert fysisk aktivitet  
Verdensparken / Rambøll  
Furuset, Oslo  
Foto: PBE / Oslo kommune

### Beskrivelse

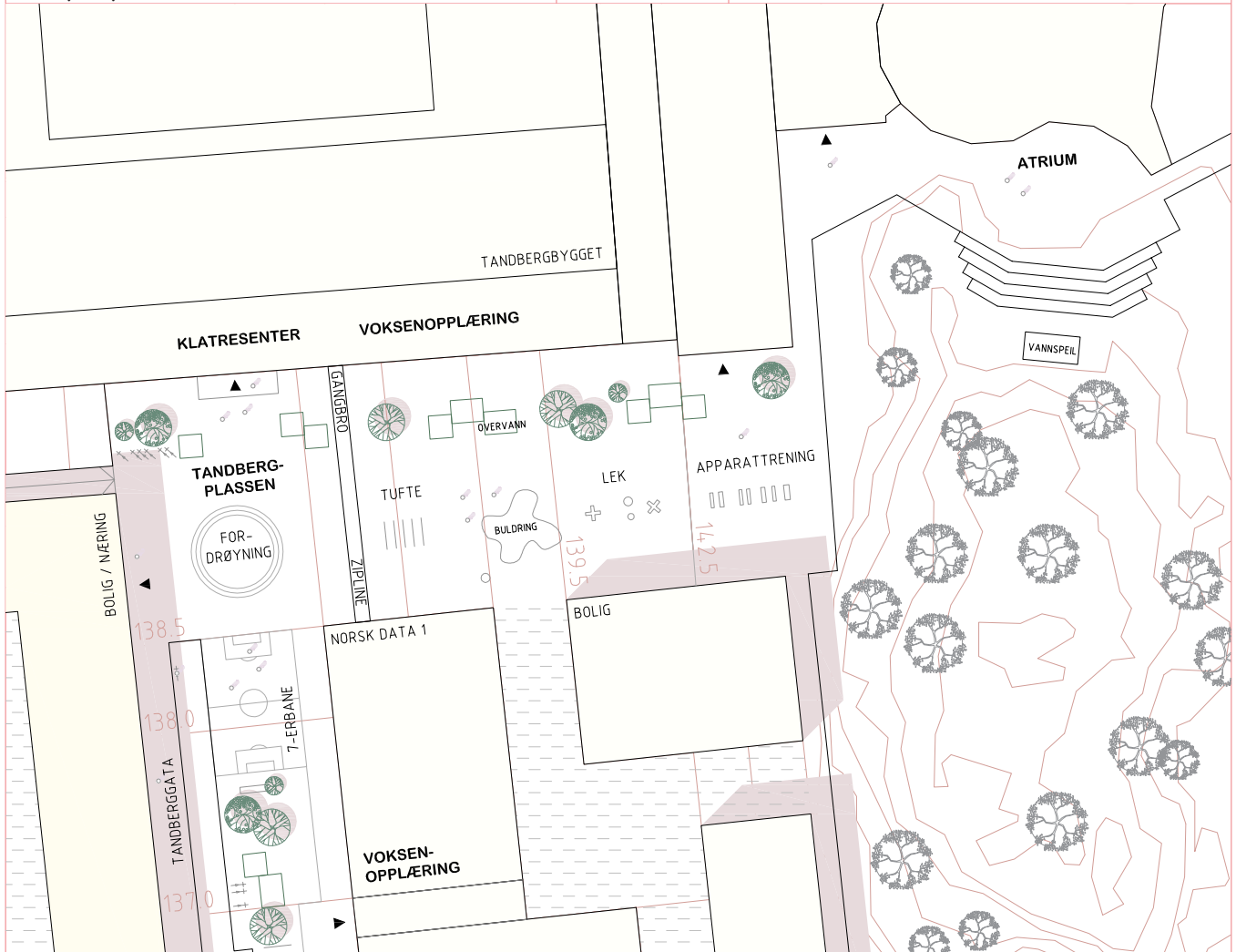
Tandbergplassen etableres på sørsiden av Tandbergbygget og skaper en funksjonell og visuell sammenheng mellom gangstrøket og Tandbergbyggets bevaringsverdige uteanlegg, Tandbergparken. Det må sikres god terrengbearbeiding mellom Tandbergplassen og Tandbergparken. Plassen må ta opp terrengfallet på en måte som muliggjør rause og sammenhengende oppholdssteder på samme nivå som førsteetasjene. Den kan være en møteplass for fysisk aktivitet. Plassen gis en material-, belysning-, møblerings- og vegetasjonsbruk tilsvarende som for Tandberggata nord. Et flerfunksjonelt, tørt fordrøyningsmagasin for overvann integreres i plassen. Muligheten for å etablere en utendørs klatrepark vurderes i påfølgende detaljregulerings medvirkningsprosess. En eventuell klatrepark bør tilrettelegges for både funksjonsfriske og dem med funksjonsnedsettelse. Som del av tiltaket etableres en offentlig tilgjengelig forbindelse til den sentrumsrettede plattformen.

Tandbergbyggets uteanlegg er et industri- og kulturhistorisk vitne om fabrikkens grunnlegger, Vebjørn Tandberg, sitt engasjement for de ansattes velferd og fysiske omgivelser. Uteanlegget består av et opparbeidet utendørsamfi med et vannanlegg som er en vakker forlengelse av den naturlig furukledde kollen med berg i dagen. Utendørsamfi er sammen med Tandbergbygget et bevaringsverdig kulturmiljø, som er oppført på Byantikvarens Gul liste. Parken vil kunne brukes til eksempelvis trening, som kontemplativt byrom for stillhet, kulturformål, konserter og bydelsamlinger. Det gjøres ingen inngrep eller endringer i den naturlige kollen, men amfiets overflater rehabiliteres i samråd med Byantikvaren. På østsiden opparbeides gangforbindelse til Skullerudveien. Muligheten for å aktivisere de gresskledde arealene på øst- og nordsiden av Tandbergbygget med eksempelvis Tuftepark eller andre typer av fysisk aktivitet vurderes i påfølgende detaljregulerings medvirkningsprosess og i samråd med Byantikvaren.



### Prinsipiell plan

1:750



<b>Referanse</b>	<b>Kategori</b>	Gate	
Sekvenser av regnbed og trær	<b>Bredde</b>	18m	
Deichmanns gate / Asplan Viak	<b>Standard</b>	Høy	
Oslo			

Foto: PBE / Oslo kommune

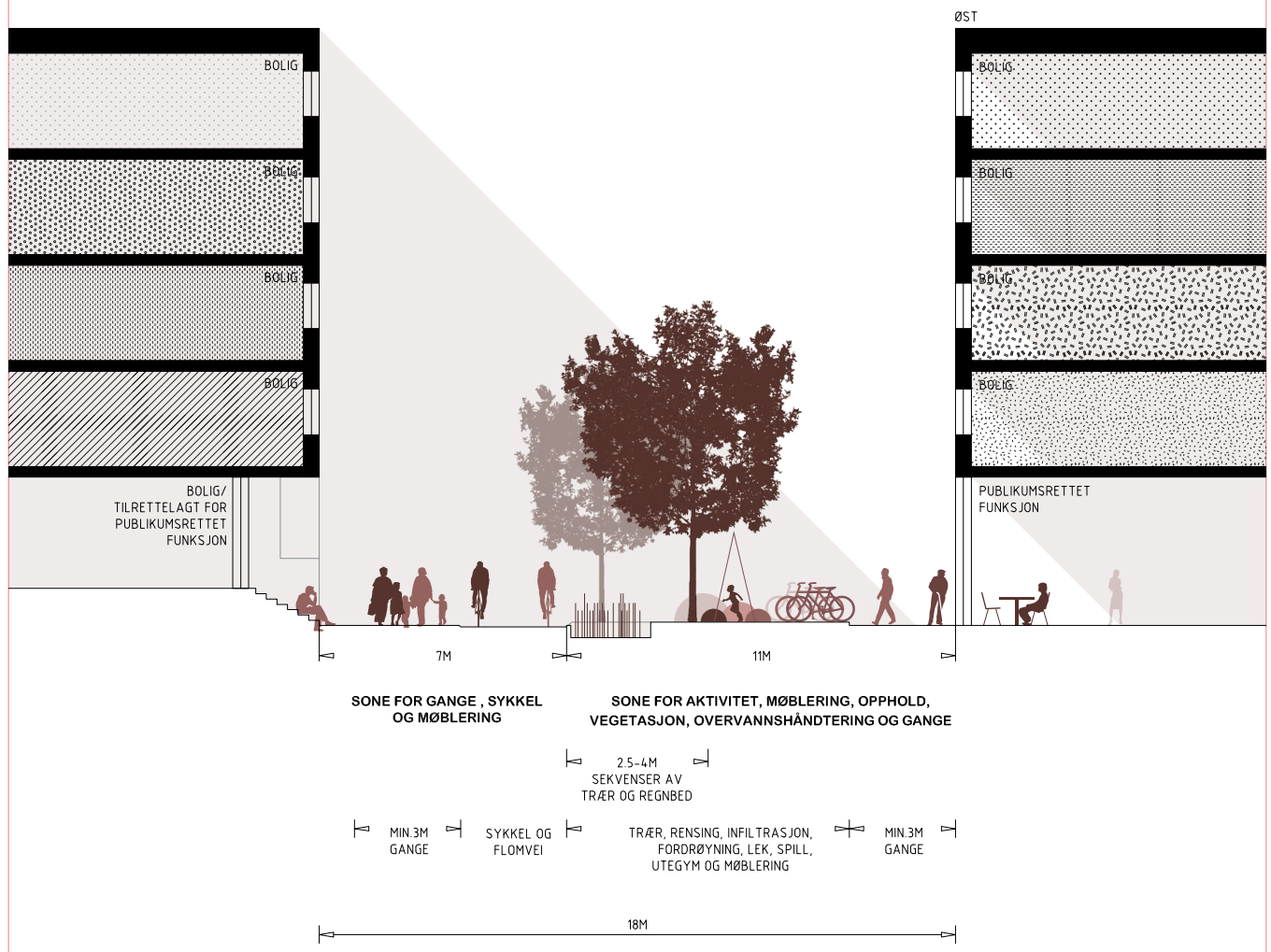
**Beskrivelse**

Tandberggata sør for Olaf Helsets vei etableres med et terrengfall som muliggjør rauser og sammenhengende oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Gata gis en minimumsbredde på 18 meter og utformes med brede, solfylte arealer på østsiden for overvannshåndtering, vegetasjon, aktivitet, møblering og opphold. Langs denne delen av gangstrøket trappes byggehøyden ned mot sør. I bebyggelsen nær Olaf Helsets vei plasseres fasadelivet i gatas lengderetning og førsteetasjene tilrettelegges for (mulige framtidige) publikumsrettede funksjoner som utformes med åpne og transparente fasader. Ved førsteetasjer med bolig lengre sør etableres en horisontal eller vertikal buffer som sørger for gode overganger mellom det offentlige byrommet og boligene.

Gata forbeholdes for gående og syklende, og er stengt for private kjøretøy. Den utformes uten sonedeling for de ulike trafikantergruppene, men en mindre del av gatesnittet tydeliggjøres med lav ikke-avvisende kantstein og gjennomgående fast dekke for syklende og gående. Gata får en helhetlig utforming av belysning og møblering, tilsvarende Tandberggata nord. Gata gis en enhetlig materialbruk med permeable overflater og åpne, grønne overvannsløsninger. På østsiden plantes middels store løvtrær med årstidsvariasjoner. Mot sør åpnes det for større innslag av grønne overvannsløsninger og bruk av nyttevekster.

**Prinsipsnitt**

1:200



## #2.05 DATAPLASSEN

<b>Kategori</b>	Plass
<b>Bredde</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Standard</b>	Høy



**Beskrivelse**  
Dataplassen etableres som en langstrakt utvidelse på vestsiden av Tandberggata sør. Det samlede gaterommet gis en minimumsbredde på 26 meter. På østsiden tilrettelegges deler av førsteetasjene for mulige framtidige publikumsrettede funksjoner som utformes med åpne og transparente fasader. Mulig innhold til plassen avklares i påfølgende detaljregulerings medvirkningsprosess. Utendørs anlegg for egenorganisert aktiviteter bør vurderes, slik som streetbasket, sandvolleyball, ballvegg eller ballbinge, faste bordtennisbord, balløkker i kombinasjon med islagte skøyteflater, parkour, skateboard-/rullebrettbane, klatre-/buldrevegg, trim-/tuftepark, 7-erbane.

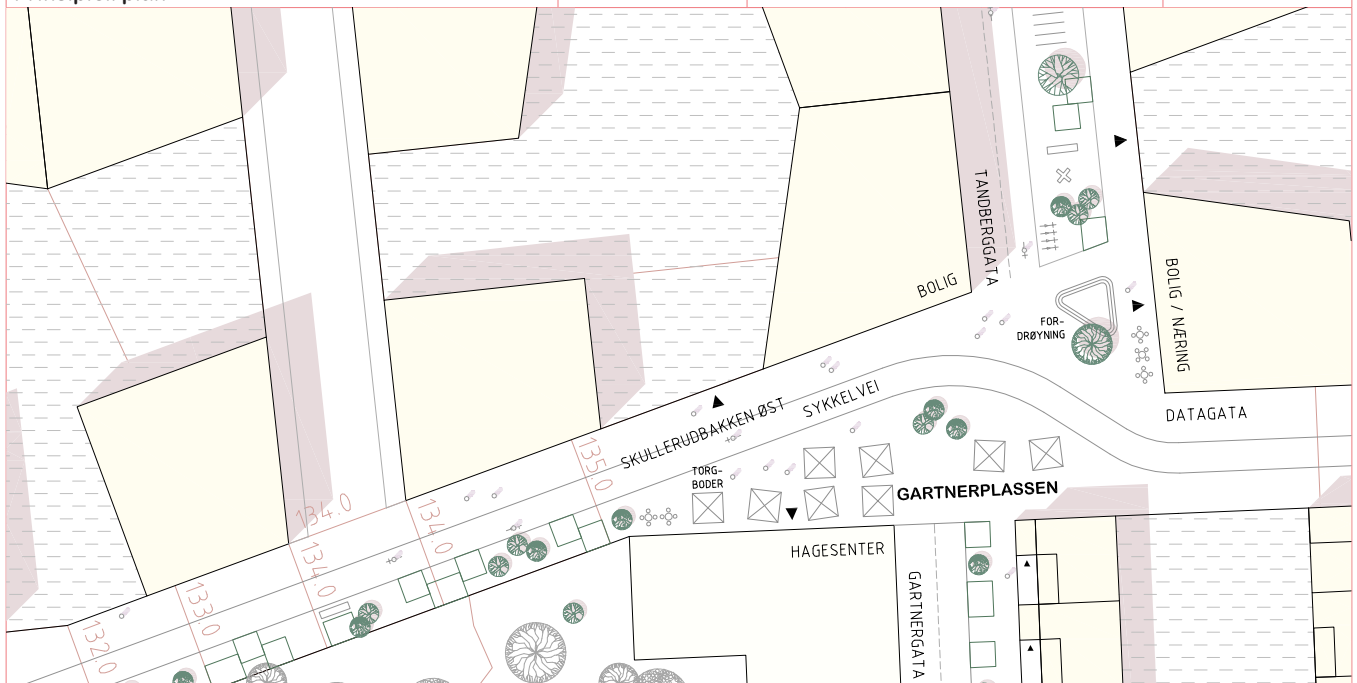
Prinsippell plan 1:200



			
<b>Kategori</b>	Plass		
<b>Areal</b>	1 100m <sup>2</sup>		
<b>Standard</b>	Normal		
<b>Beskrivelse</b>			
<p>Som en utvidelse av gangstrøket der Tandberggata sør, Skullerudbakken og Gartnergata møtes, etableres Gartnerplassen i tilknytning til den delen av hagesenteret som vurderes videreført. På østsiden tilrettelegges deler av førsteetasjene for mulige framtidige publikumsrettede funksjoner som utformes med åpne og transparente fasader. Endelig innhold avklares i påfølgende detaljregulerings medvirkningsprosess. Plassen gis en materialbruk-, belysning-, møblerings-, overvannsløsninger og vegetasjonsbruk tilsvarende som for Skullerudbakken øst. Det etableres et tørt, vegetert fordrøyningsmagasin som del av plassen.</p>			

## Prinsipiell plan

1:750



## #2.07 SKULLERUDBAKKEN ØST

Kategori	Gate
Bredde	11m
Standard	Normal



### Beskrivelse

Skullerudbakken øst får en minimumsbredde på 12 meter og gir en forbindelse fra boligområdene i sørvest, via barnehagen og Skullerud gård til Tandberggata og til Østmarka. Kantsonen utformes med en horisontal eller vertikal buffer som sørger for gode overganger mellom byrommet og boligene. Skullerudbakken øst forbeholdes for gående og syklende og er stengt for private kjøretøy. Den utformes som sykkelvei med fortau med lav ikke-avvisende kantstein og gjennomgående fast dekke. Skullerudbakken øst får en sammenhengende utforming med helhetlig belysning og møblering, tilsvarende den som i Tandberggata sør. Den får en enhetlig materialbruk med permeable overflater og åpne, grønne overvannsløsninger. Det plantes middels store løvtrær med årstidsvariasjoner og i kombinasjon med nyttevekster. På det laveste punktet lengst i vest, ved T-banen etableres et tørt, vegetert fordrøyningsmagasin.

### Referanser

Overgang byrom og førsteetasjer med bolig

Rue de la Sèchier / Boskop architectes

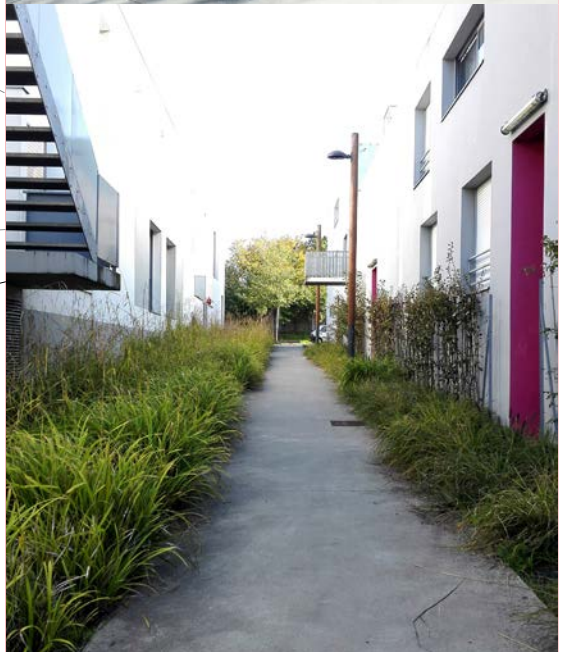
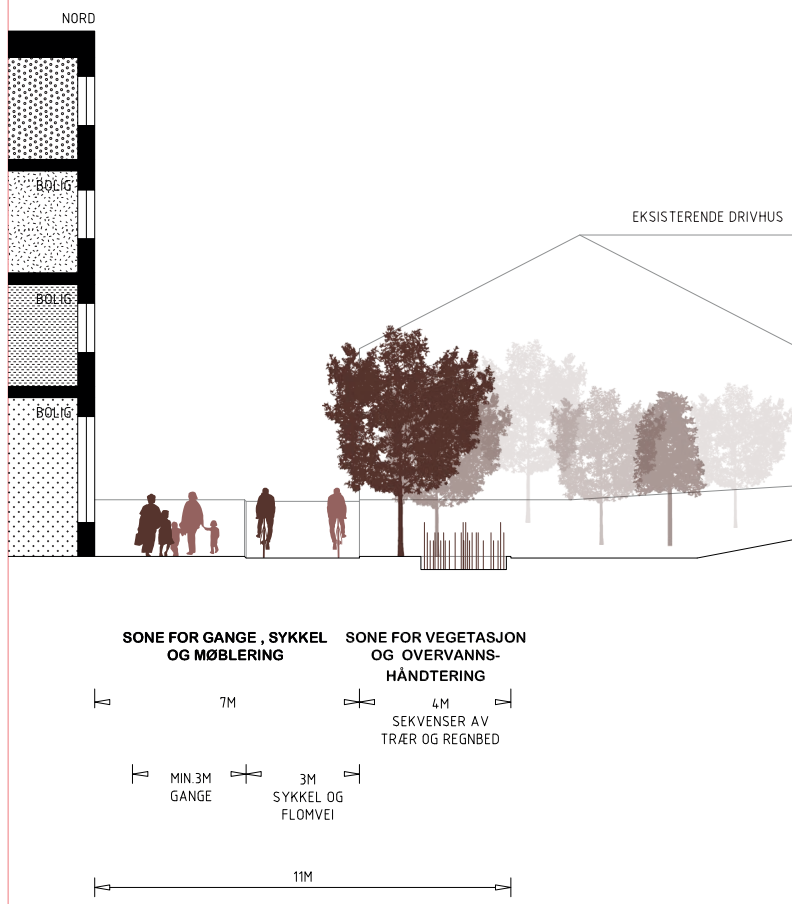
Nantes

Foto: PBE / Oslo kommune



### Prinsippnitt

1:200



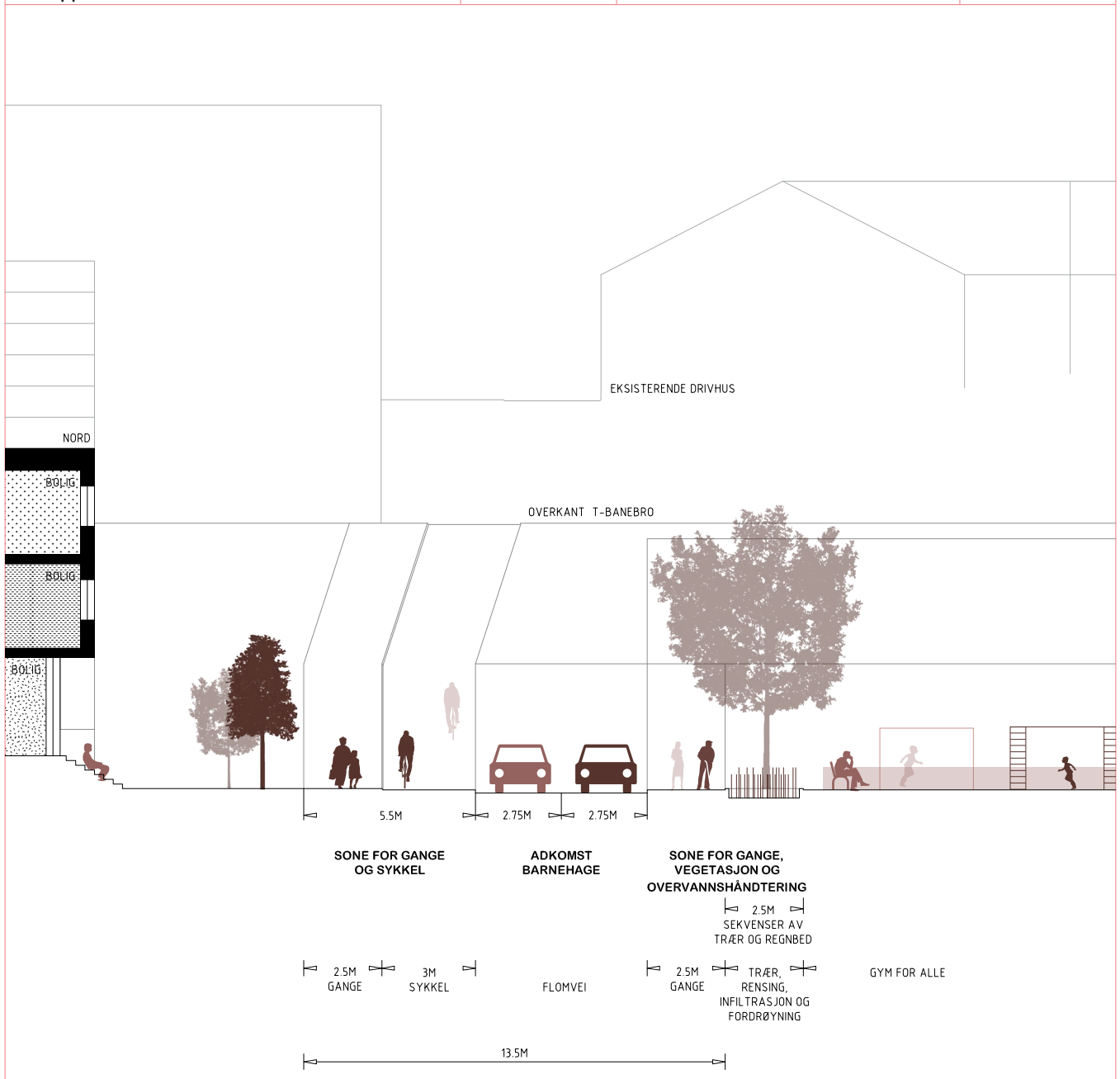
<b>Kategori</b>	Gate
<b>Bredde</b>	13.5m
<b>Standard</b>	Normal

**Beskrivelse**

Skullerudbakken vest får en minimumsbredde på 14.5 meter og forbinder boligområdene i sørvest til barnehagen forbi Skullerud gård, Tandberggata og til Østmarka. Kantsonen utformes med en horisontal eller vertikal buffer som sørger for gode overganger mellom byrommet og boligene. Skullerudbakken vest er åpen for private kjøreadkomst til barnehagen, og har adskilt fortau på nord- og sørsiden. Det er vendemulighet for biler på barnehagens areal. Skullerudbakken vest er en del av de prioriterte sykkelforbindelsene gjennom planområdet. Gata inngår imidlertid i nylig vedtatt detaljregulering for barnehagen uten tilrettelegging for sykkel. Sykkelvei med fortau må derfor etableres her i forbindelse med utvikling av boligene i nord. I påvente av denne utbyggingen anses løsning uten eget anlegg som forsvarlig, ettersom Skulleudbakken vest kun åpner for kjøring til barnehagen med begrenset trafikk og lav hastighet. Skullerudbakken vest får en sammenhengende utforming av belysning og møblering, tilsvarende den som i Skullerudbakken øst og Tandberggata sør. Den får en enhetlig materialbruk med permeable overflater og åpne, grønne overvannsløsninger. Det plantes middels store løvtrær med årstidsvariasjoner og nyttevekster.

**Prinsipsnitt**

1:200



## #2.09 GYM FOR ALLE

<b>Kategori</b>	Plass
<b>Areal</b>	900m <sup>2</sup>
<b>Standard</b>	Normal



### Referanse

Basket for alle

Esplanade des Traceurs de Coques / A/LTA architects

Ile de Nantes

Foto: PBE / Oslo kommune

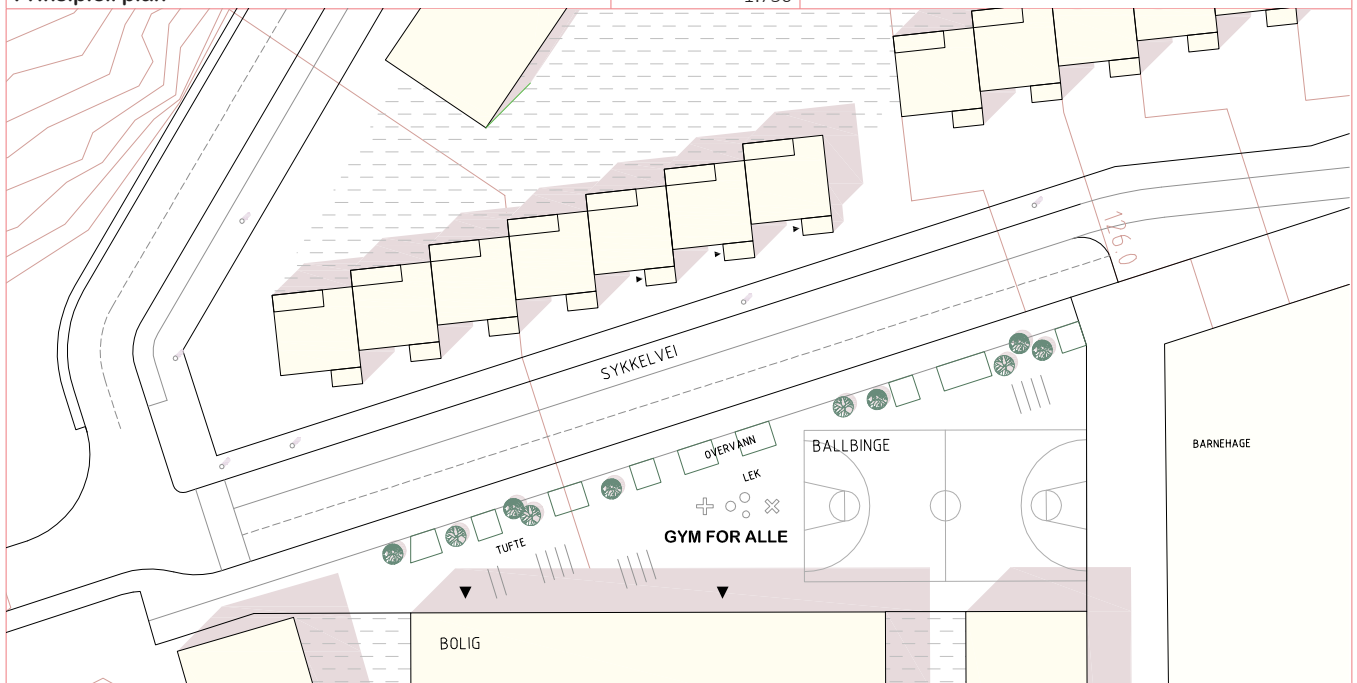
### Beskrivelse

Som en utvidelse av gangstrøket langs Skullerudbakken vest etableres en møteplass på den kommunale eiendommen sørvest i området, der det i dag ligger en ballbinge. Plassen «Gym for alle» kan være en plass for lek og fysisk aktivitet uavhengig av alder og fysiske ferdigheter. Møteplassen skal tilby helårs aktiviteter og være en flerfunksjonell plass for alle aldre. Endelig innhold avklares i påfølgende regulerings medvirkningsprosess, men anlegg for egenorganisert bør vurderes. Plassen gis en belysning-, møblerings- og vegetasjonsbruk tilsvarende som for Skullerudbakken vest med sekvenser av åpen overvannshåndtering og trær med årstidsvariasjoner. Det etableres tørt, flerfunksjonelt fordrøyningsmagasin som del av plassen.



### Prinsipiell plan

1:750



<b>Referanse</b>	<b>Kategori</b>	Plass	
OASE / Byøkologisk festival	<b>Areal</b>	2 100m <sup>2</sup>	
Kjeldsrud	<b>Standard</b>	Normal	

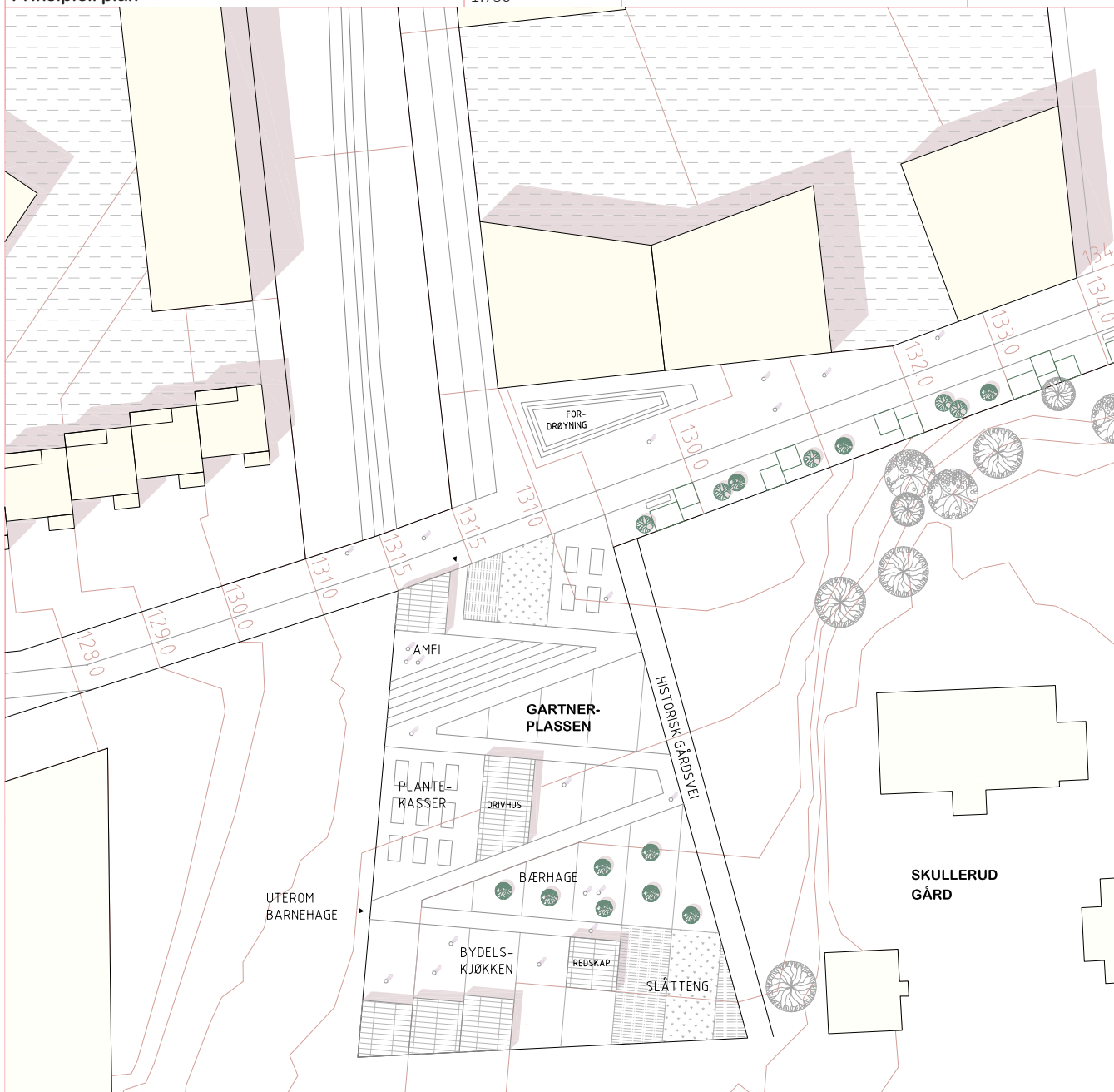
Foto: PBE / Oslo kommune

**Beskrivelse**

Gårdsplassen etableres vest for den gamle gårdsveien opp til Skullerud gård, der dagens vestvendte terreng ligger som en del av gårdens kulturlandskap. Denne nordvestvendte plassen vil få gode solforhold. Plassen ligger langs Skullerudbakken øst, og knytter seg til den overordnede gang- og sykkelstrukturen. Gårdsplassen utformes og tilpasses eksisterende terreng. Muligheten for å etablere en plass for urbant landbruk bestående av for eksempel nyttevekster, slåtteng, plantekasser og bydelskjøkken, vurderes i påfølgende detaljregulerings medvirkningsprosess som også må involvere Byantikvaren. Den vestvendte skråningen er velegnet for alle former for dyrking og kan bli en møteplass for læring, folkehelse og matkultur på tvers av alder og bakgrunn. Gårdsplassen kan således binde ny og gammel historie på Skullerud sammen og bli et yndet sted å besøke for barnehagebarn, skoleklasser og voksne. Videre kan urbant landbruk bidra til økt kunnskap og bevissthet om økologi, biologisk mangfold og matproduksjon.

**Prinsipiell plan**

1:750



## #2.11 GARTNERGATA

Kategori	Gate
Bredde	12m
Standard	Normal



### Referanse

Overgang byrom og førsteetasjer med bolig

Islands Brygge / Vandkunsten

København

Foto: PBE / Oslo kommune

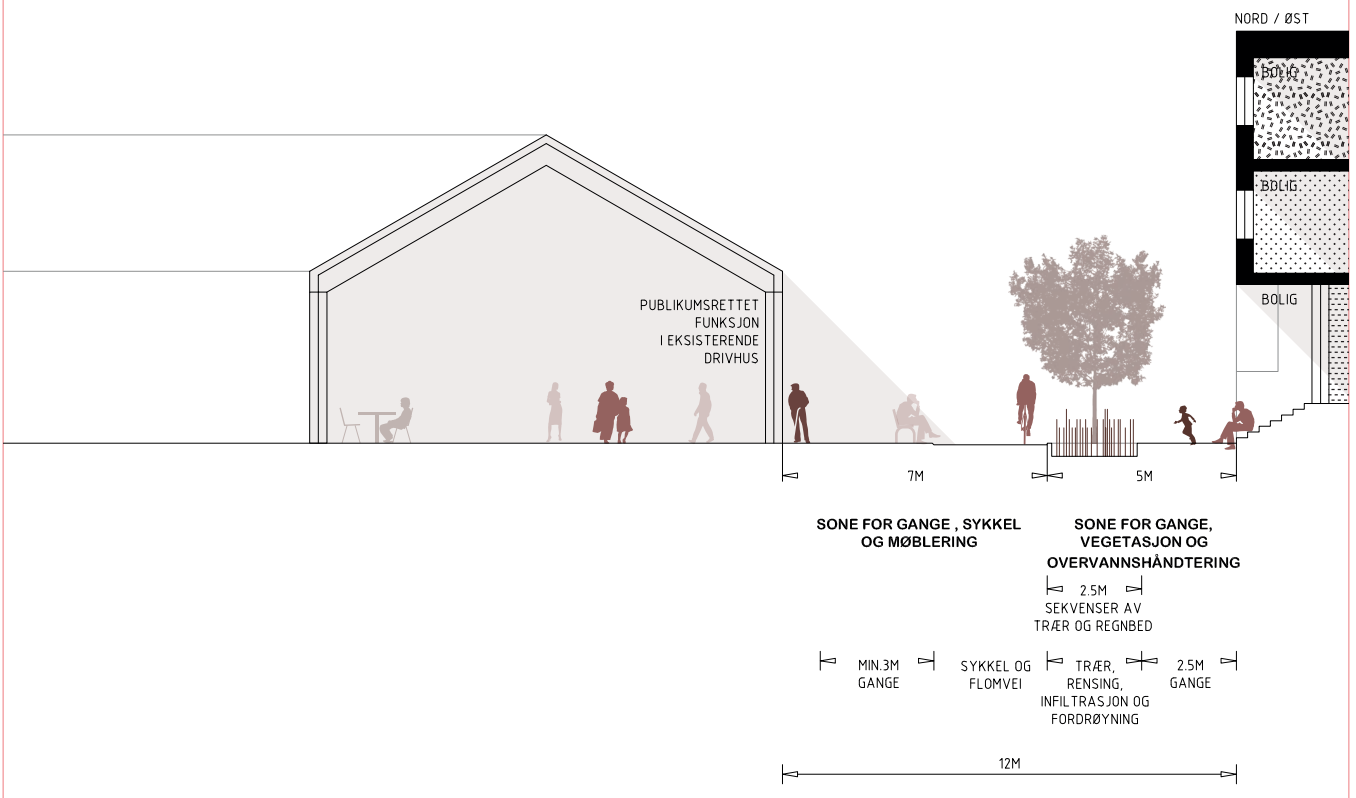
### Beskrivelse

Gartnergata får en minimumsbredde på 12 meter og gir en forbindelse fra Tandberggata sør og Gartnerplassen til boligområdet i sørøst og til Østmarka. Kantsonen utformes med en horisontal eller vertikal buffer som sørger for en gode overganger mellom byrommet og boligene. Gata forbeholdes for gående og syklende og utformes uten sonedeling for de ulike trafikantergruppene, men areal for sykkel og kjørbil adkomst for bil tydeliggjøres med lav ikke-avvisende kantstein og gjennomgående fast dekke. Gartnergata gis en sammenhengende utforming av belysning og møblering, tilsvarende den som i Tandberggata sør. Den får en enhetlig materialbruk med permeable overflater og åpne, overvannsløsninger. Det plantes middels store løvtrær med årstidsvariasjoner og nyttevekster.



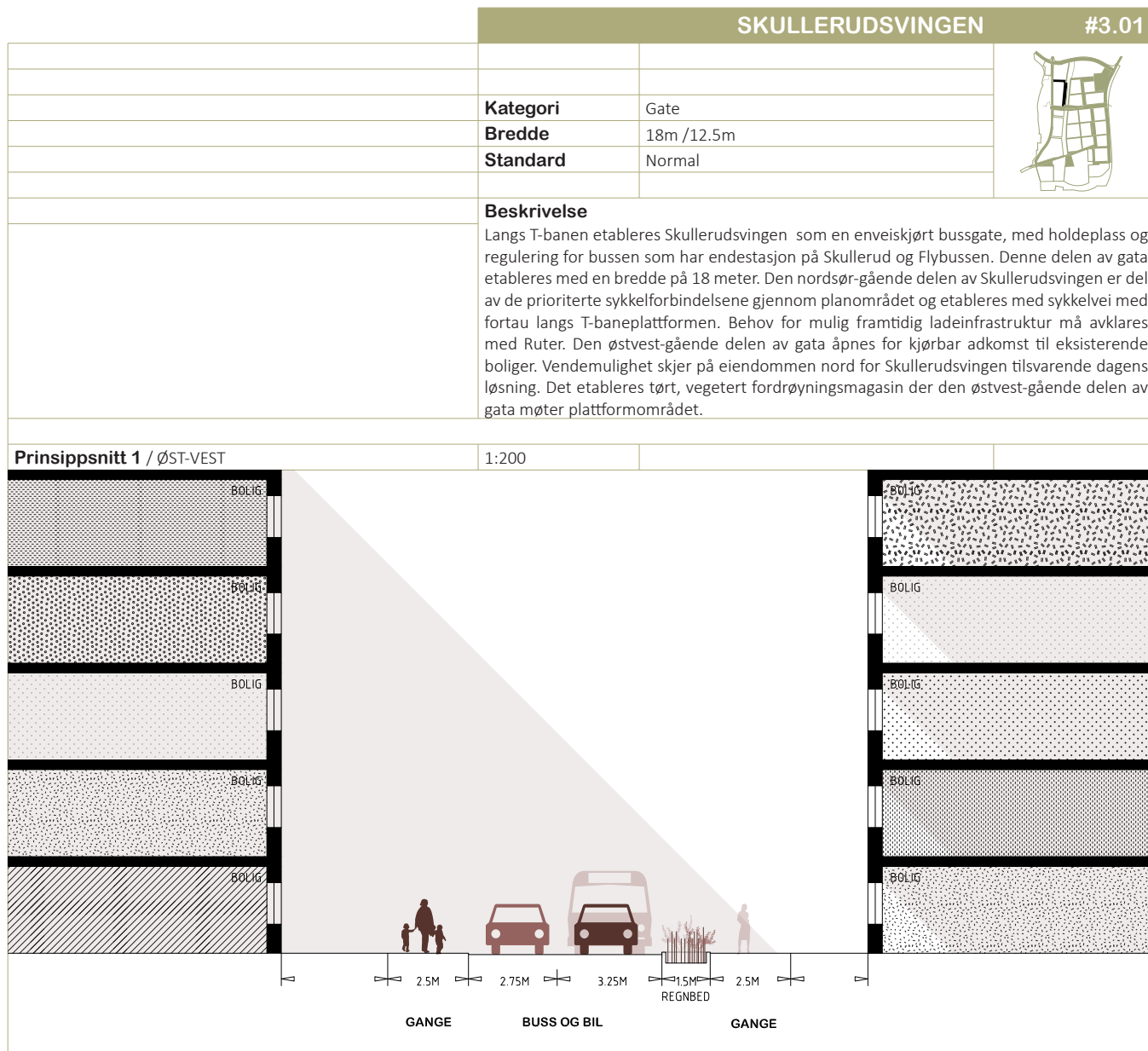
### Prinsipsnitt

1:200



## ØVRIGE GATER OG FORBINDELSER

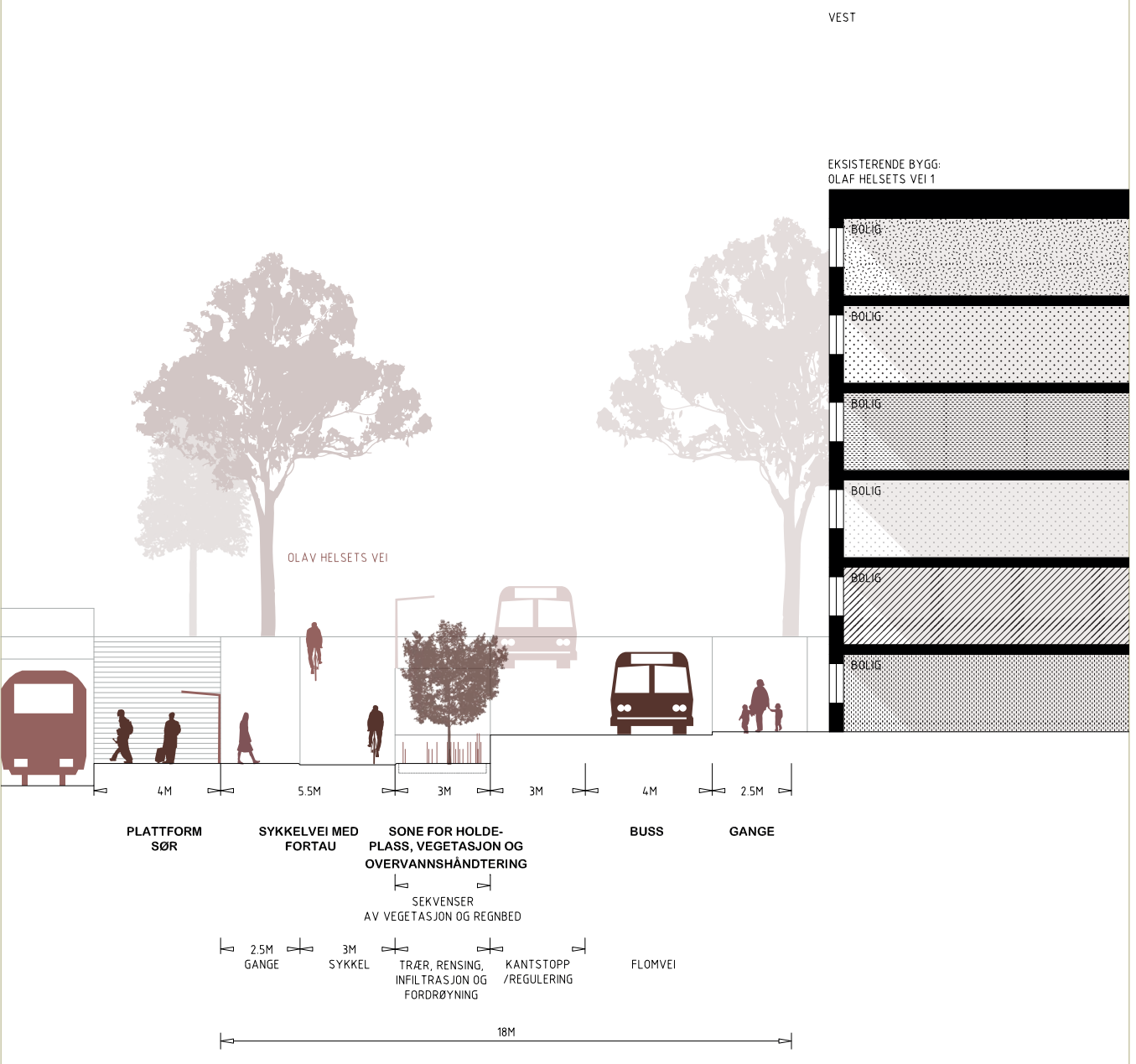
Som beskrevet i delkapittel 2.4 om gatebruk og tilgjengelighet, anbefales det generelt en tydelig prioritering og et finmasket nett for gående og syklende, bedre og flere forbindelser til omgivelsene og begrenset fremkommelighet for private kjøretøy. Forbindelsene utformes som byrom for opphold, opplevelser og arkitektonisk kvalitet – som gater, ikke veier. Åpne løsninger for håndtering av overvann prioriteres. Videre vektlegges en gatestruktur som tilpasses eksisterende terreng og dimensjonerende høyder på en måte som sikrer godt samspill mellom bebyggelse og terreng innenfor hele planområdet. Alle gater utformes med friareal for brannbil på 3.5 meter.



# #3.01 SKULLERUDSVINGEN (FORTS.)

Prinsippsnitt 2 / NORD-SØR

1:200



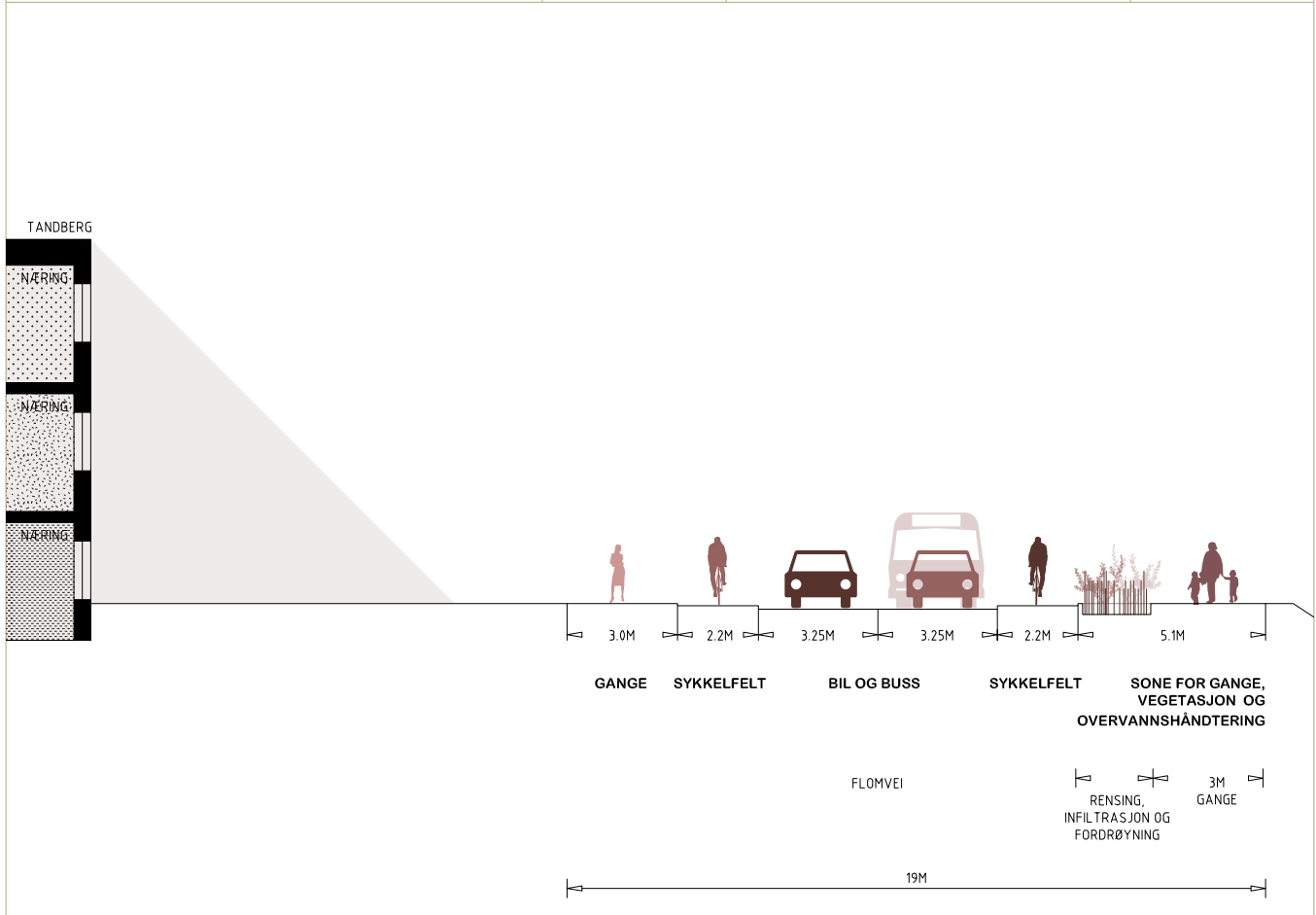
			
<b>Kategori</b>	Gate		
<b>Bredde</b>	19m		
<b>Standard</b>	Normal		

**Beskrivelse**

Skullerudveien bygges om fra vei til gate med en bredde på 19 meter og det etableres fire nye opphøyde gangfelt for kryssing av gående og syklende. Gata utformes med tosidig fortau, opphøyde tosidige sykkelfelt i begge retninger, kjøreareal for bil og buss, samt sone for vegetasjon med åpen overvannshåndtering på nordsiden av gata. Kryssløsninger ved Johan Scharffenbergs vei og General Ruges vei må avklares i påfølgende detaljregulering, men framkommelighet og reduserte avstander for gående og syklende skal prioriteres.

**Prinsippsnitt**

1:200



## #3.03

## JOHAN SCHARFFENBERGS VEI

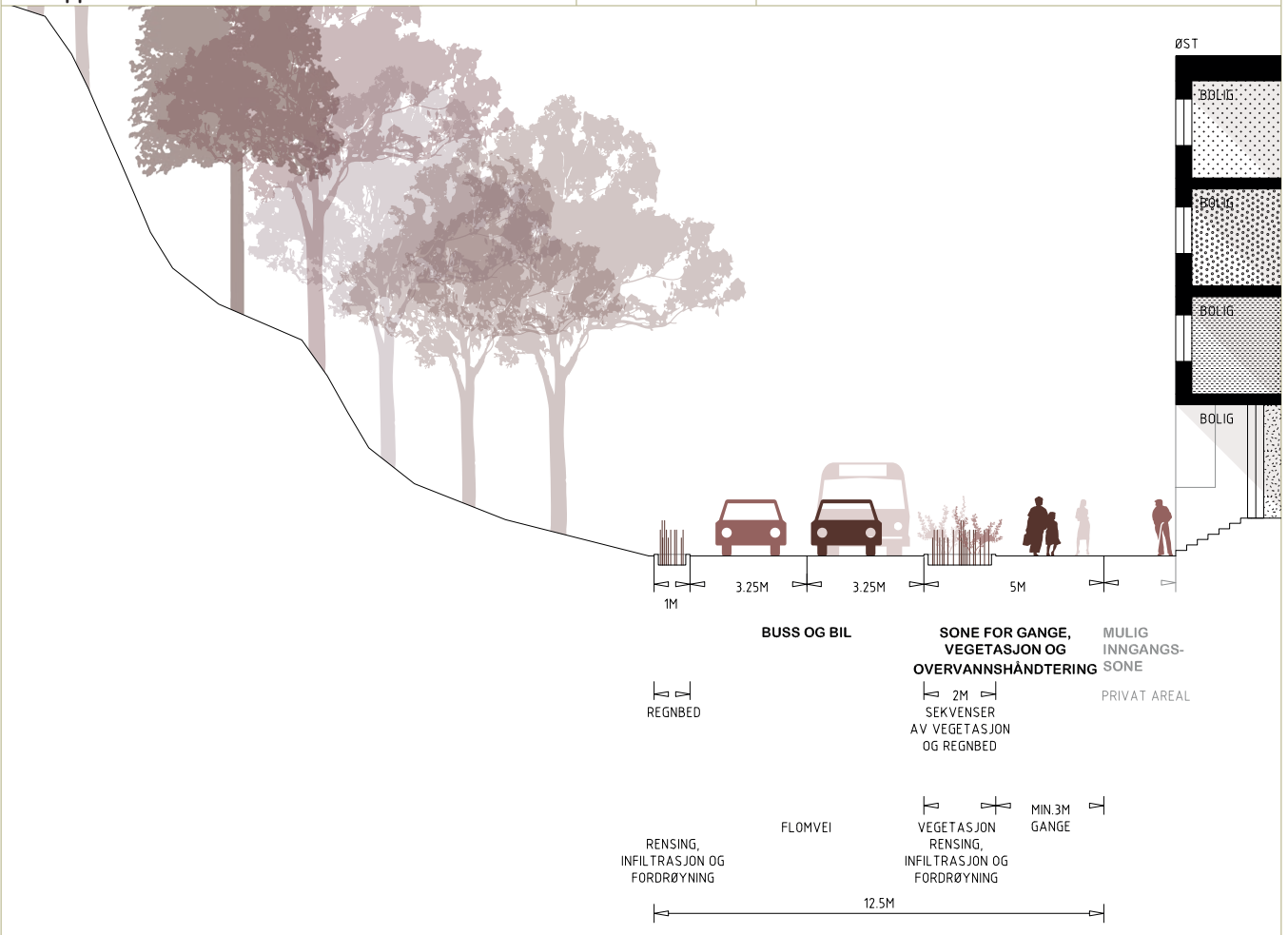
Kategori	Gate
Bredde	12.5m
Standard	Normal

**Beskrivelse**

Vest for Johan Scharffenbergs vei ligger en bratt skjæring som gir begrensninger for mulig utvidelse av gatetverrsnittet. Johan Scharffenbergs vei bygges likevel om fra vei til gate innenfor eksisterende gatetverrsnitt. Gaten etableres derfor med en bredde på 12.5 meter med ensidig fortau langs boligbebyggelsen i øst, med to kjørefelt og åpen overvannshåndtering og vegetasjon på begge sider av gaten. Overvannshåndtering på vestsiden skal forsinke og infiltrere vannet som følger naturlige dreneringslinjer fra åsen. Bedre kryssing i plan og etablering av et nytt opphøyd gangfelt må vurderes der det er nødvendig. Krysset Skullerudbakken – Johan Scharffenbergs vei strammes opp for bedre lesbarhet og tryggere ferdsel for gående og syklister. Endelig utforming avklares i påfølgende detaljregulering, men framkommelighet og reduserte avstander for gående og syklende skal prioriteres. Videre må plassering av busstopp for sørgående buss med tilhørende fortau vurderes som del av samme avklaring.

**Prinsippsnitt**

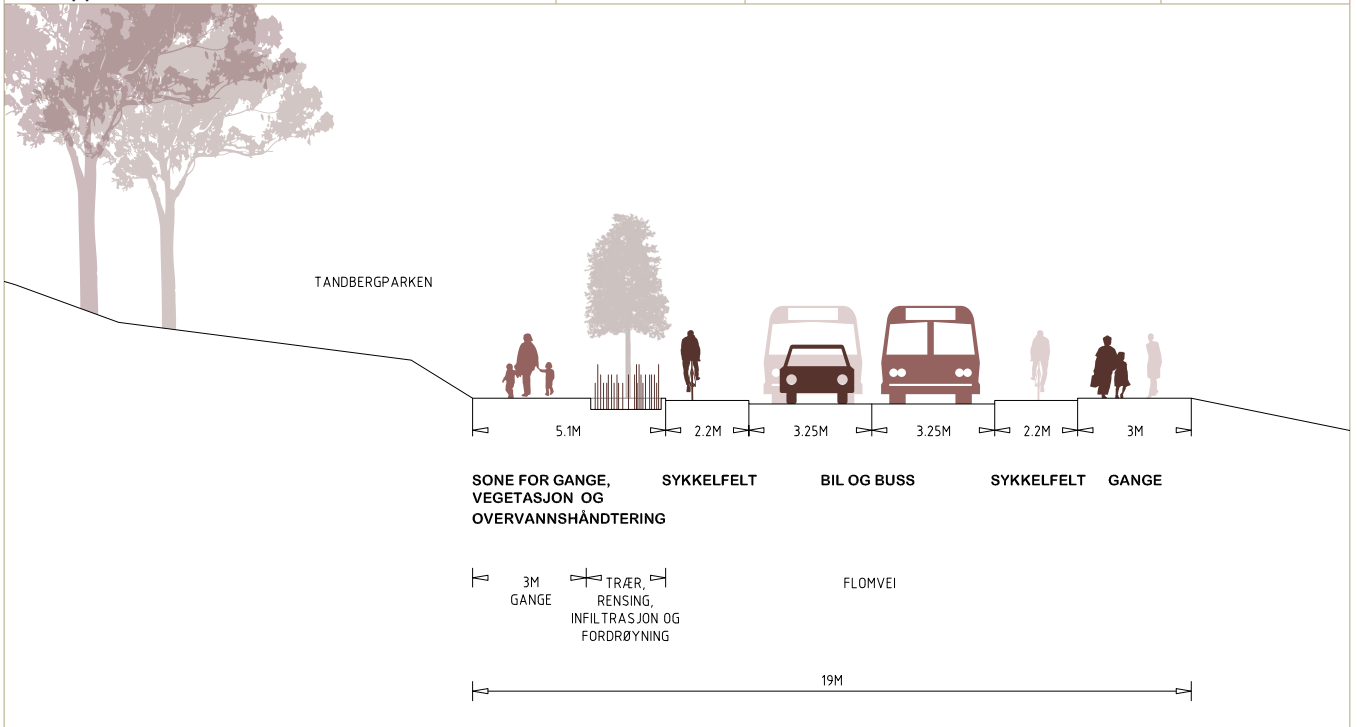
1:200



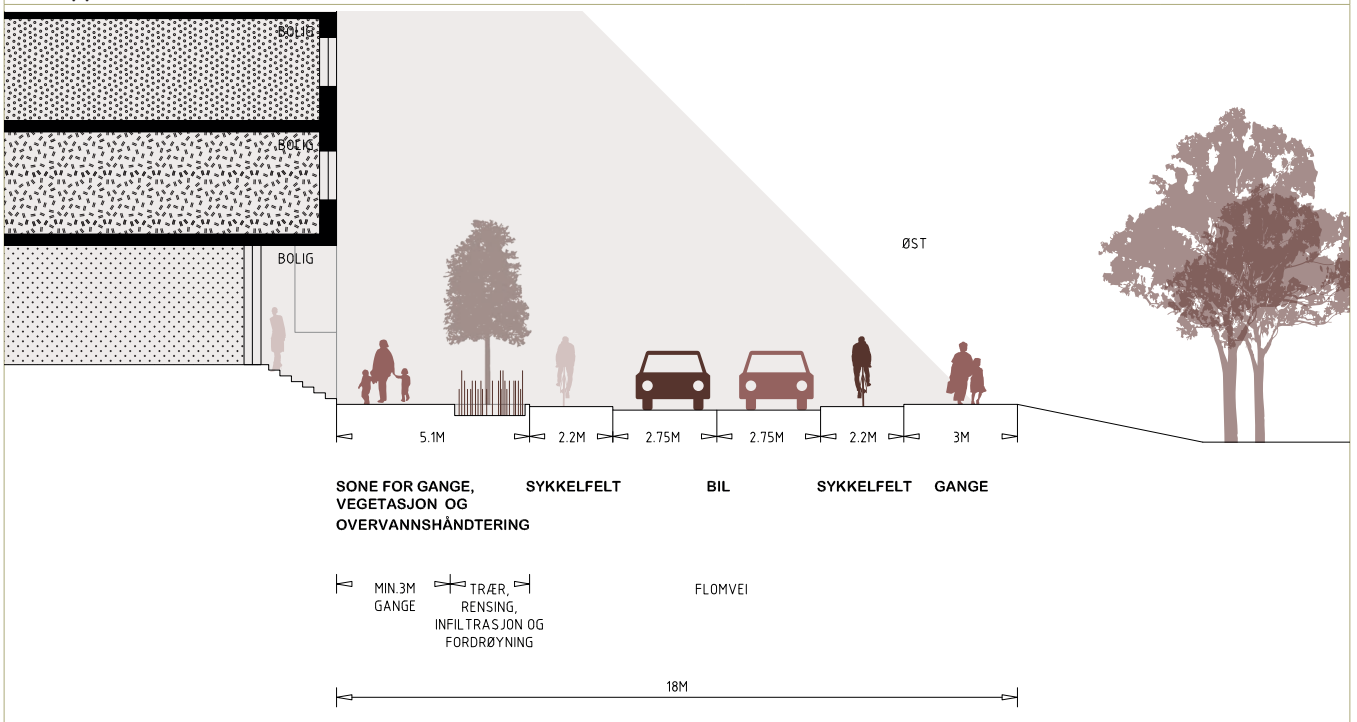
			
<b>Kategori</b>	Gate		
<b>Bredde</b>	18/19m		
<b>Standard</b>	Normal		
<b>Beskrivelse</b>			
<p>General Ruges vei ligger i overgangen mellom planforslagets bebyggelse og Østmarka og bygges om fra vei til gate med bredde på 18 meter sør for Olaf Helsets vei og 19 meter nord for Olaf Helsets vei som trafikkeres av buss. Gata utformes med tosidig fortau, overvannshåndtering og vegetasjon samt tosidig opphøyd sykkelfelt. Krysset Olaf Helsets vei – General Ruges vei strammes opp for bedre lesbarhet og tryggere kryssing for gående og syklist. Dagens undergang fra Olaf Helsets vei i retning Østmarka erstattes av kryssing i plan og etablering av et nytt opphøyd gangfelt.</p>			

Prinsippnitt 1 / NORD


1:200



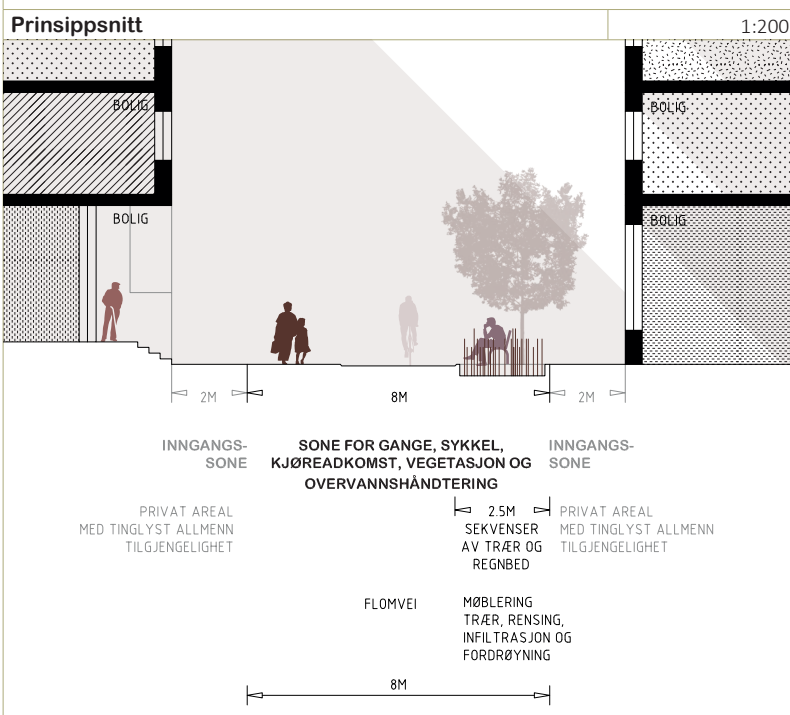
Prinsippnitt 2 / SØR




### #3.05 INTERNGATER

Kategori	Gate	
Bredde	12m	
Standard	Normal	

**Beskrivelse**  
 Interngatene etableres som del av det finmaskede nettet for gående og syklende på Skullerud og gis en bredde på 12 meter. Gatene forbeholdes for gående og syklende og utformes uten sonedeling for de ulike trafikantgruppene, men areal for sykkel og kjørbare adkomst for bil tydeliggjøres med lav ikke-avvisende kantstein. Kantsonene utformes på en måte som sikrer gode overganger mellom byrommet og boligene. Det er settes av 8 meter i interngatenes tverrsnitt til gange, sykkel, møblering, overvannshåndtering og vegetasjon og som reguleres til offentlig formål. På hver side av gatene settes det av en privat sone med bredde 2 meter som tinglyses med allmenn tilgjengelighet. Interngatene gis en materialbruk med permeable overflater på arealet for ferdsel og åpne areal for vegetasjon. Det brukes kantstein mot gater der det tillates ordinær trafikk.




### #3.06 GANGVEI SKULLERUDHØGDA

Kategori	Forbindelse	
Bredde	-	
Standard	Normal	

**Beskrivelse**  
 Eksisterende gangvei med rekkverk forbinder Skullerud med boligområdene på Skullerudhøgda i vest. For å gjøre forbindelsen mer sikker og attraktiv gjennom hele året, oppgraderes gangveien oppgraderes med nytt dekke, rekkverk og belysning.

## SYKKELVEI MED FORTAU NORDVEST

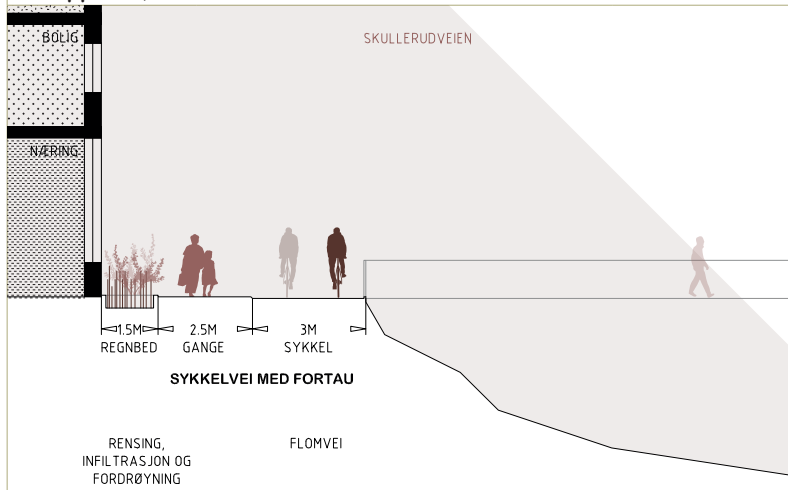
#3.07

		
<b>Kategori</b>	Forbindelse	
<b>Bredde</b>	7m	
<b>Standard</b>	Normal	

### Beskrivelse

Vest for T-banesporene etableres ny sykkelvei med fortau som er en del av de prioriterte sykkelforbindelsene gjennom planområdet. Forbindelsen kobler sykkelanlegget i Skullerudveien til Skullerudsvingen. Videre er forbindelsen en viktig kobling fra plattformen på denne siden av sporene til boligområdene og skolene i nord. Forbindelsen sikres mot sporene og det etableres en sone for overvannshåndtering og vegetasjon.

### Prinsippsnitt / 1:200



## SYKKELVEI MED FORTAU SØR

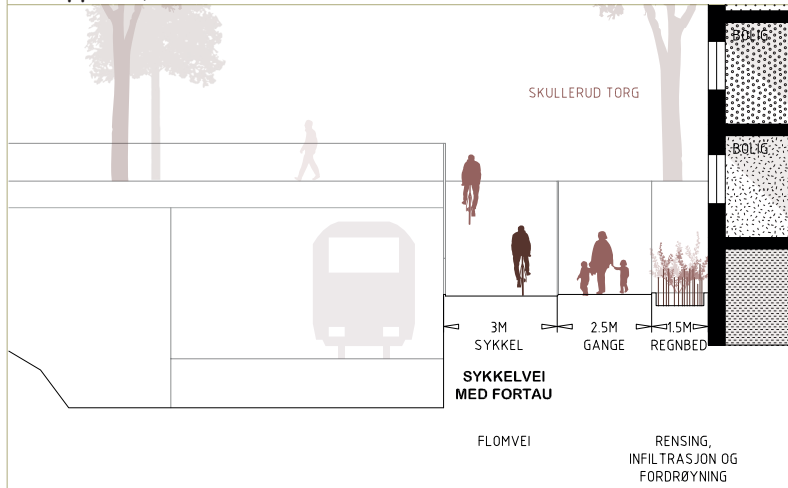
#3.08

		
<b>Kategori</b>	Forbindelse	
<b>Bredde</b>	7m	
<b>Standard</b>	Normal	


### Beskrivelse

Mellom Olaf Helsets vei og Skullerudbakken i sør, etableres sykkelvei med fortau på østsiden av T-banesporene som er en del av de prioriterte sykkelforbindelsene gjennom planområdet. Forbindelsen sikres mot sporene og det etableres en sone for overvannshåndtering og vegetasjon.

### Prinsippsnitt / 1:200




### #3.09 GANGVEI NORDØST

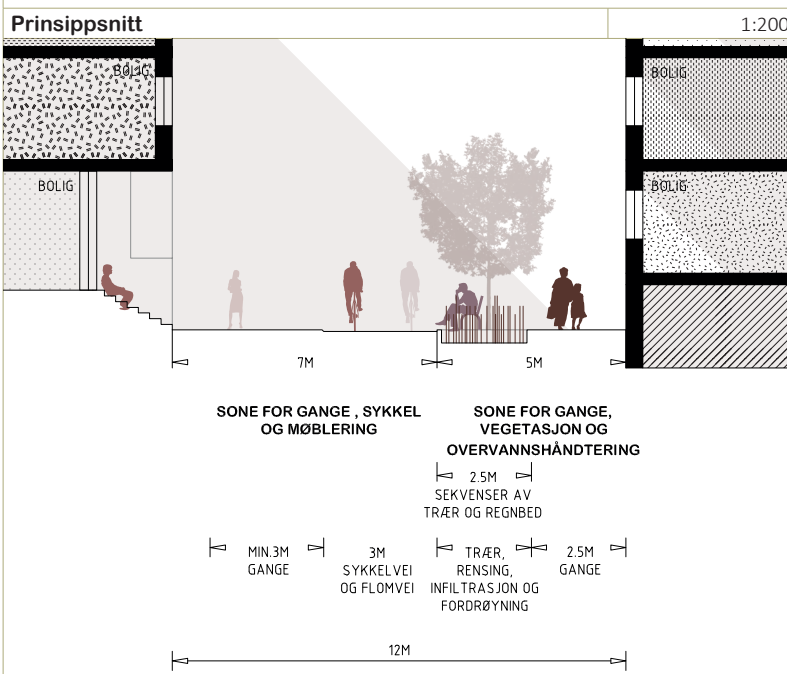
		
<b>Kategori</b>	Forbindelse	
<b>Bredde</b>	3m	
<b>Standard</b>	Normal	

**Beskrivelse**  
Mellom T-banesporene og Tandbergbygget i nord utvides dagens stiforbindelse fra boligområdene i nord til T-banens sentrumsrettede plattform. Gangforbindelsen sikres mot sporene.

### #3.10 DATAGATA

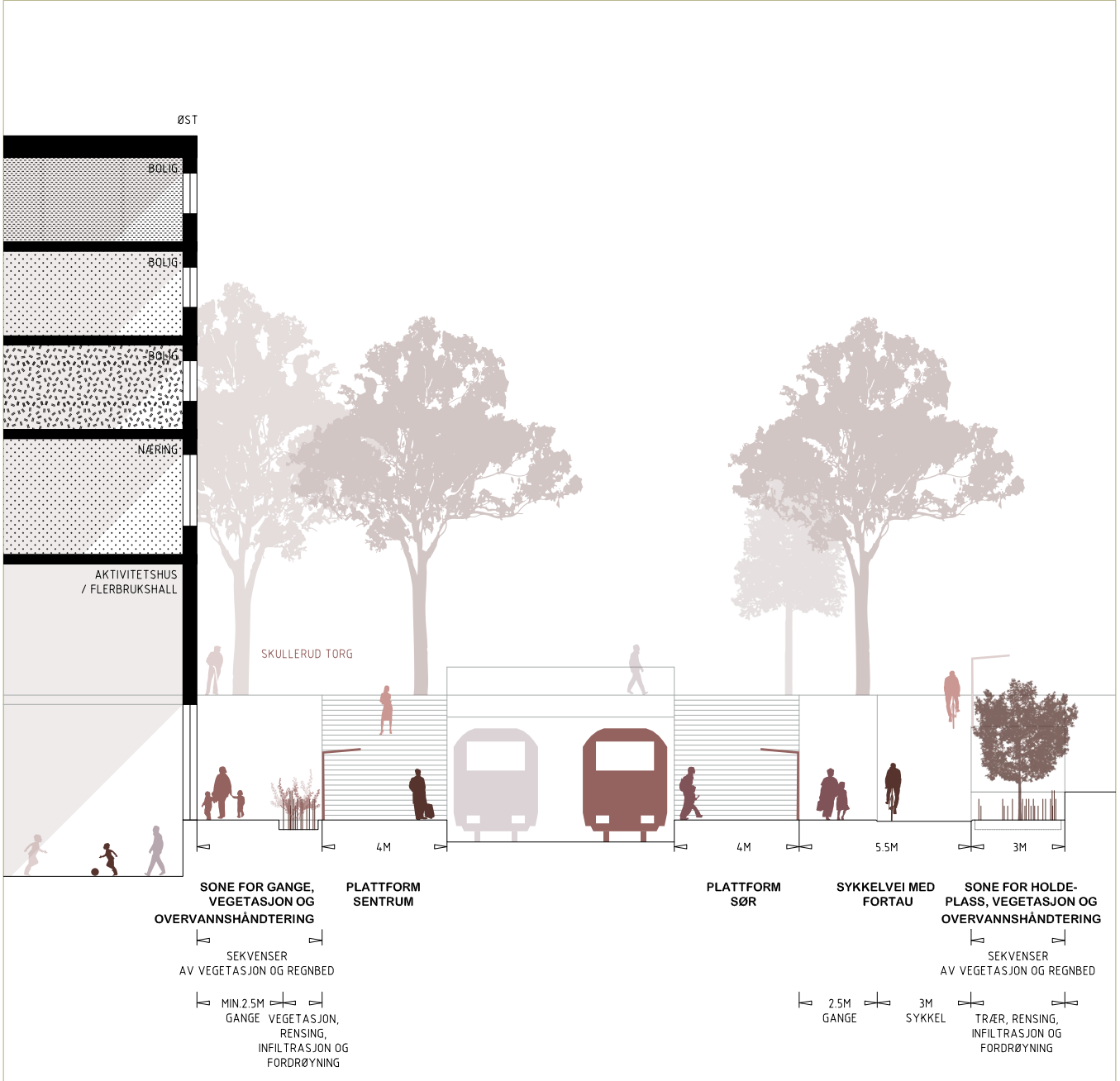
		
<b>Kategori</b>	Gate	
<b>Bredde</b>	12m	
<b>Standard</b>	Normal	

**Beskrivelse**  
Datagata etableres i forlengelsen av Skullerudbakken øst og Gartnerplassen og er en del av de prioriterte sykkelforbindelsene gjennom planområdet. Datagata forbeholdes gående og syklende og utformes som sykkelvei med fortau og etableres med en bredde på 12 meter. Kantsonen utformes med en horisontal eller vertikal buffer som sørger for en gode overganger mellom byrommet og boligene. Gata gis en materialbruk-, belysning-, møblerings-, overvannsløsninger og vegetasjonsbruk tilsvarende som for Skullerudbakken øst.



			
<b>Kategori</b>	-		
<b>Bredde</b>	-		
<b>Standard</b>	Iht. Sporveiens standard		
<b>Beskrivelse</b>			
<p>T-baneplattformene bygges om og tilpasses de nye byrommene og den nye bebyggelsen omkring. Begge plattformene får en bredde på 4 meter. Plattformene etableres med universelt utformet adkomst til Skullerud torg. Alle dagens funksjoner ved dagens bussterminal og T-bane, inkludert møblering, leskur kiosk, sjåførtoalett, videreføres eller reetableres. Videre skal plattformene ha adkomst for driftskjøretøy. Sykkelparkering etableres under tak på torget, og endelig antall og størrelse avklares i påfølgende detaljregulering.</p>			

<b>Prinsippsnitt</b>	1:200		
----------------------	-------	--	--



## 5 Videre planlegging



## 5.1 Organisering

Planprogram med VPOR for Skullerud var til offentlig ettersyn i perioden 25.06. til 14.09.2018 og oversendes fra Plan- og bygningsetaten (PBE) til Rådhuset for politisk behandling 29.03.19.

### Kommunal oppfølging

PBE er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesaker innenfor planområdet. Bymiljøetaten (BYM) har tatt ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Skullerud. Eiendom- og byfornyelsesetaten (EBY) vil være ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler. Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak avklares i utbyggingsavtalene.

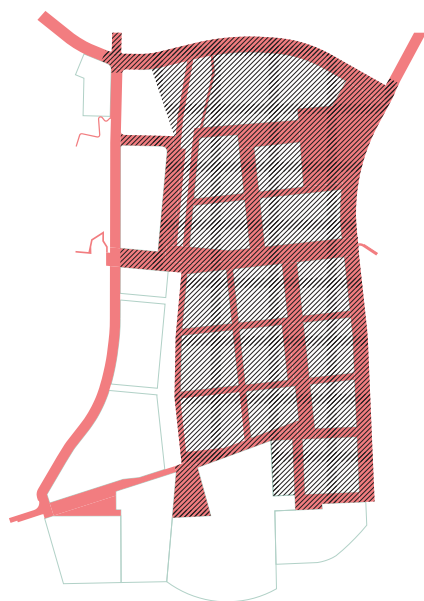
Det er etablert en kommunal koordineringsgruppe på direktørnivå, Koordineringsgruppen for gjennomføring, der relevante etater for gjennomføringavtiltakdeltar, slik som PBE, BYM, EBY, Renovasjonsetaten (REN) og Vann- og avløpsetaten (VAV). Koordineringsgruppen er ledet av BYM, og planleggingsområdet er utvidet til å inkludere blant annet Skullerud. Dersom koordineringsgruppen for gjennomføring avvikes på sikt, kan framtidig koordinering av gjennomføring på Skullerud gjøres gjennom Grønt teknisk forum.

### Private detaljreguleringer

Videre utvikling innenfor planområdet vil i hovedsak skje gjennom private initiativ. Grunneier eller utvikler sender inn en privat detaljregulering når de ønsker å utvikle sin eiendom i tråd med ønsket byutvikling og de føringene som Planprogram med VPOR for Skullerud gir. Et godt samarbeid mellom Oslo kommune og private grunneiere og utviklere er nødvendig for å få til en god og helhetlig byutvikling. Grunneier Anders Opsahl Eiendom har startet sitt arbeid med detaljregulering for deler av planprogrammets planområde (saksnummer 201808107, PBEs saksinnsyn).

### Krav til felles planlegging

Noen av de offentlige byrommene strekker seg over flere eiendommer og enkelte eiendommer vil være avhengig av rammer eller tiltak på andre eiendommer. Dette kan utløse krav til felles planlegging for aktuelle eiendommer, og at planområdet utvides for å sikre en funksjonell tilkobling og adkomst til områdene, samferdselssystemet rundt eller til sosial infrastruktur. PBE anbefaler at det lages en felles detaljreguleringsplan for eiendommene som vist på illustrasjonen, til venstre.



### Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere

Det bør etableres et grunneiersamarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/ utbyggere innenfor planområdet. Kontakt, informasjon og samarbeid vil så langt det er hensiktsmessig, kunne styres gjennom denne gruppen. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utvikling av området gjennom et godt miljø- og kvalitetsarbeid.

## Medvirkning

I tillegg til plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, skal det i oppfølgende private og offentlig planarbeid samt ved etablering av sosial infrastruktur og nærmiljøfunksjoner, legges særlig vekt på bred involvering lokalt, inkludert bydelen, lokalbefolkning og grunneiere. Ungdommene som allerede er kjent med og engasjert i utviklingen av Skullerud gjennom Ungdomstråkk (se delkapittel 1.4), bør inviteres til dette arbeidet.

## 5.2 Finansiering og forutsigbarhetsvedtak

Hovedprinsippet for finansiering i Oslo kommune er at grunneiere/utbyggere skal bære kostnadene til offentlige infrastrukturtiltak i området. Offentlige infrastrukturtiltak inkluderer i tillegg til VPOR-tiltak over bakken, også nødvendig infrastruktur under bakken slik som nedlegging av høyspentlinjen, omlegging av VA-ledninger og aktuell renovasjonsløsning. Dette forutsetter at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og at grunneiernes/utbyggerens utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jfr. plan- og bygningslovens § 17-3. Offentlige tiltak inkluderer ikke lovpålagt sosial infrastruktur. Ved omlegging av hovedvannledninger skal tiltakshaver i henhold til bystyrevedtak 296/76 bekoste dagsverdi av eksisterende ledninger som utgår samt eventuelle merkostnader.

I tilfeller der Oslo kommune er grunneier for utviklingsareal som er viktig for byutvikling, har EBY samme ansvar som private forslagsstillere. Det samme vurderes å gjelde for kommunale foretak som er utbygger av kommunale formål. Kommunen eier lite grunn innenfor planområdet, og mange av behovene som utløses, forutsetter bidrag fra utbygger.

Tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser som forutsettes oppfylt ved at et tiltak opparbeides (realytelse) eller bekostes (kontantbidrag). Private bidrag og tiltakshaveransvar fastsettes endelig i egen utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger.

EBY har utarbeidet en finansierings- og gjennomføringsplan som vil følge Planprogram med VPOR for Skullerud til politisk behandling. Finansierings- og gjennomføringsplanen er unntatt offentlighet jf. Offentlighetsloven §14.1.

### Forutsigbarhetsvedtak

Forutsigbarhetsvedtak for området ble hørt og avklart i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogram med VPOR. Ved vedtak av Planprogram med VPOR for Skullerud fastsetter Oslo bystyre med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17 – 2 og Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 (punkt 2 i bystyrets vedtak 23.09.15, sak 262) følgende forutsigbarhetsvedtak for Skullerud:

- Ved behandling av reguleringsplaner innenfor området som omfattes av Planprogram med VPOR for Skullerud, vil det bli utformet rekkefølgebestemmelser knyttet til offentlige tiltak som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneiere/utbyggere og kommunen. Utbyggingsavtalene vil hovedsakelig regulere grunneiernes/utbyggerens forpliktelse til å besørge eller helt, eller delvis bekoste, offentlige tiltak

beskrevet i Planprogrammet med VPOR og/eller i den aktuelle detaljreguleringsplan, herunder omlegging og nedleggelse av høyspentledning gjennom området. Det er ikke et krav at de offentlige tiltakene er regulert før utbyggingsavtale inngås. Utbyggingsavtalen kan også omfatte tiltak som ligger i tilknytning eller inntil området som omfattes av Planprogrammet med VPOR. Det er en forutsetning at tiltakene er tatt inn som rekkefølgebestemmelser i de reguleringsplanene utbyggingsavtalen skal regulere gjennomføringen av.

- Det forutsettes også inngått utbyggingsavtaler om eventuelle andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen som utbyggingsavtalen gjelder for eller som for øvrig omfattes av regelverket, jmfør plan- og bygningsloven § 17-3 eller senere bestemmelser som erstatter eller endrer denne.
- Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige tiltakene som beskrives i Planprogram med VPOR er at grunneiere/utbyggere skal bære alle kostnadene til opparbeidelse av tiltakene, inkludert arealavståelse og/eller kostnader knyttet til erverv av areal.

### 5.3 Gjennomføring

Regulering av offentlige infrastrukturtiltak innenfor planområdet skjer som hovedregel ved at tiltak eller deler av tiltak inkluderes i private detaljreguleringsplaner. Tiltakene gis en utforming som er i samsvar med Planprogram med VPOR samt VPKL som fremmes for bystyret. PBE knytter rekkefølgebestemmelser til relevante tiltak i de enkelte detaljreguleringsplanene.

#### **VPOR-tiltak og teknisk infrastruktur**

VPOR-tiltak skal i hovedsak reguleres til offentlig formål, men noen ganger kan det være hensiktsmessig med et privat formål, men med allmenn tilgjengelighet. Byplangrepets struktur for en helhetlig utforming av Skullerud og alle VPOR-tiltak skal reguleres til offentlig formål. Planprogram med VPOR for Skullerud anbefaler en offentlig byromstruktur som forutsetter ombygging av viktig teknisk infrastruktur i en første fase, forut for utbyggingen av området. Se kapittel 2.9.

I det følgende er det derfor skilt mellom gjennomføring av en slik første fase og gjennomføring av øvrige VPOR-tiltak:

#### **Fase 1**

Som det framgår i kapittel 2.9 om utbyggingsrekkefølge, anbefaler PBE at omlegging av kritiske vannledninger og nedgraving av høyspent samordnes i et første byggetrinn, som også inkluderer alle VPOR-tiltak for de berørte byrommene. PBE anbefaler at BYM får ansvar for å utarbeide det tekniske grunnlaget, og at VAV får ansvaret for de tekniske løsningene for vannledningene. Videre kan BYM bygge, ikke bekoste, tiltak over og under bakken som beskrevet for fase 1, finansiert ved kontantbidrag

Det er vesentlig at eksisterende virksomheter i planområdet sikres god adkomst i utbyggingsperioden samt at grunneiere involveres og at det settes opp en forpliktende framdrift for arbeidet.

### ***Øvrige VPOR-tiltak***

Øvrige VPOR-tiltak med tilhørende teknisk infrastruktur i henhold til VPKL, leveres som realtyelser av private utbyggere. BYM har da ansvaret for å utforme kravspesifikasjon samt godkjenne byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg i samarbeid med aktuelle etater. Søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven fastsettes i den enkelte reguleringsplansak. Offentlige byrom må opparbeides før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i tilliggende byggefelt. Dette gjelder for alle tiltak listet i kapittel 4.1. Olaf Helsets vei må opparbeides i sin helhet før det gis brukstillatelse i forbindelse med første utbygging av tilstøtende byggefelt

### **Sosial infrastruktur og kultur-, idrett og nærmiljøfunksjoner**

Som det framgår i kapittel 1.4 og 2.6 anbefaler PBE at det etableres aktivitetshus, flerbruks- og basishall, ski- og utstyrsutlån samt minigjenbruksstasjon innenfor planområdet. PBE anbefaler at kommunen følger opp med utarbeidelse av romprogram, vurdering av sambruksmuligheter samt gjennomføringsplan for utvikling av aktivitetshus med flerbruks- og basishall. I arbeidet med romprogram bør det avklares hvorvidt ski- og utstyrsutlån samt minigjenbruksstasjon kan være del av det samme huset eller om disse funksjonene må få en annen plassering innenfor planområdet.

## **5.4 Utredningsbehov**

### **Konsekvenser vurdert i planprogrammet**

PBE har som del av arbeidet av Planprogram med VPOR, vurdert konsekvensene av de planfaglige anbefalingene på et overordnet nivå for noen utvalgte tema. I påfølgende planarbeid kan det bli nødvendig å gjøre nye eller supplerende analyser. Konsekvenser er vurdert og beskrevet for:

### ***Tilpasning til kritiske vannledninger***

Som del av arbeidet med planprogram med VPOR og VPKL for Skullerud, utarbeidet PBE høsten 2017 utarbeidet PBE flere alternativer for den offentlige byromstrukturen med delvis eller maksimal tilpasning til lil kritiske vannledninger i planområdet. Alternativene ble vurdert med hensyn på planfaglige konsekvenser samt risiko, kostnader og gjennomførbarhet. Det er redegjort for alternativene i kapittel 3.4.

### ***ROS-analyse av leveransesikkerhet for drikkevann***

I arbeidet med nevnte alternative byplangrep med ulik grad av tilpasning til kritiske vannledninger, ble det identifisert et behov for å utrede risiko og sårbarhet (ROS) for dagens kritiske infrastruktur for vannforsyning som en transformasjon av Skullerud kan medføre. Det tverretatlige arbeidet er utført av Norconsult på vegne av BYM, i samarbeid med VAV og PBE, våren 2018. Analysen vurderer konsekvenser av to hovedalternativ – å legge om hovedvannledningene i løpet av en kortvarig periode før transformasjonen eller å følge opp transformasjonen trinn for trinn over mange år. ROS-analysen er unntatt offentlighet, jf. Offentlighetsloven § 13, men det redegjøres for hovedkonklusjonene av analysen i kapittel 2.

### **Trafikkforhold**

I juni 2016 utarbeidet Asplan Viak på oppdrag fra PBE trafikkanalyse med støy- og luftvurdering. Trafikkanalysen vurderer konsekvenser av to framtidige trafikkalternativer - med og uten gjennomkjøring for private kjøretøy i Olaf Helsets vei. I tillegg ble det gjort en vurdering av trafikale konsekvenser ved å åpne Skullerudbakken for private kjøretøy til/fra E6. Trafikkanalysen inneholder også en vurdering av hvilke plangrep og tiltak som kan bidra til nullvekstmålet. I juni 2018 gjorde Asplan Viak et tilleggsoppdrag til trafikkanalysen med justert utbyggingsvolum og kjøremønster. Det redegjøres for eksisterende og framtidige forhold med tanke på trafikk i kapittel 2. Trafikkanalysene er vedlagt planprogram med VPOR (vedlegg 13 og 14). Etter gjennomført trafikkanalyse og i henhold til innspill ved offentlig ettersyn anbefaler PBE et kjøremønster som avviker fra det som lå til grunn for trafikkanalysen. Det anbefales at gateterminal for buss må stenges for privat motorisert ferdsel. Gateterminal for buss vil medføre mindre tomkjøring og redusert trafikkbelastning fra bussene som pendler gjennom området. Skullerudsvingen vil trafikkeres av færre busser og ingen privatbiler i den nordsør-gående delen av området. I påfølgende plan må det gjennomføres ny trafikkanalyse.

### **Miljøfaglige forhold**

#### ***Luft- og støyforhold***

Med basis i nevnte trafikkanalyse har Asplan Viak også gjort en vurdering av hvordan trafikkalternativene vil påvirke støy- og luftforurensing. Det redegjøres for eksisterende og framtidige forhold med tanke på luft og støy i kapittel 2. Trafikkanalyse med luftvurdering og støyvurdering er vedlagt planprogram med VPOR (vedlegg 13 - 15).

#### ***Sol- og skyggeforhold***

PBE har i arbeidet med Planprogram med VPOR for Skullerud utredet konsekvenser av anbefalt utbyggingsvolum med tanke på sol- og skyggeforhold. Kvalitetskravene fra kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP17), og revidert uteoppholdsarealnorm (mai 2018) er oppfylt. Sol- og skyggestudiet er vedlagt planprogram med VPOR (vedlegg 11).

## Krav til plan og utredninger

Tabellen under gir en oversikt over hvilke temaer som i påfølgende planer skal undersøkes og/eller konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger vedlegg IV b. I undersøkelsene skal det vektlegges hvilke muligheter og utfordringer planforslaget gir, og hvordan disse skal håndteres. I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planforslaget belyses, og det skal vurderes og presenteres eventuelle avbøtende tiltak der det er aktuelt. Noen temaer skal både undersøkes og utredes. Temaene i tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i forskriften og supplert med egne temaer. Tabellen er ikke nødvendigvis uttømmende.

<b>PLANFAGLIGE TEMAER I OPPFØLGENDE REGULERINGSPLAN</b>	<b>TEMA SOM SKAL UNDERSØKES</b>	<b>TEMA SOM SKAL KONSEKVENNS- UTREDES</b>
Bymiljø og bokvalitet	X	
Barn og unges interesser	X	
Sosial infrastruktur	X	
Landskap og blågrønn struktur	X	X
Kulturminner	X	X
Miljøfaglige forhold	X	X
Estetikk og byggeskikk	X	
Trafikkforhold	X	
Teknisk infrastruktur	X	
Bygge- og anleggsperioden	X	X

Krav til innhold i undersøkelsene og konsekvensutredningene er beskrevet for hvert tema i tabellen på de neste sidene.

<b>BYMILJØ OG BOKVALITET</b>			
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
BYMILJØ OG BYMESSIGHET	<p>Det skal undersøkes hvordan bebyggelsens plassering, utforming, henvendelse og bruk av førsteetasjer bidrar til en bymessig utforming av gater og byrom.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan bebyggelse og byrom kan utformes på en måte som gir rause utendørs oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan utforming av førsteetasjene åpner for fleksibel bruk og gradvis økt aktivitet over tid.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan tilrettelegging med nærmiljøfunksjoner kan bidra til en kortreist hverdag.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan utforming av bebyggelse, gater og byrom kan bidra til trygghet og positiv sosial kontroll.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, snitt	Forslagsstiller
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
OFFENTLIGE BYROM	<p>Det skal undersøkes hvilken utforming og hvilket innhold som kan bidra til at byrommene blir gode møteplasser på tvers av ulike aldersgrupper, sosiale grupper, kulturell og religiøs bakgrunn.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan byrommene kan utformes og gis innhold på en fleksibel måte som bidrar til bruk ved ulike tider av døgnet og året.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan alle gater, plasser og parker kan utformes slik at de framstår som offentlige og er tilknyttet den offentlige byromstrukturen.</p> <p>Kunst og spor av kulturhistorie i byrommet skal undersøkes tidlig i arbeidet for å oppnå godt integrerte løsninger som tilfører stedet kvaliteter og skaper identitet.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan midlertidige tiltak og involvering lokalt kan bidra til områdemodning og informasjon i byggeperioden.</p> <p>Lokalklima med sol- og skyggestudier samt vindanalyse skal utredes og vises iht. KDP 17.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan området T- banestasjonen og gateterminalen kan utformes for å sikre god tilgjengelighet, samtidig som det skal være et attraktivt og trygt sted å oppholde seg.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan eksisterende Skullerud torg kan aktiviseres og integreres i den framtidige offentlige byromstrukturen.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, snitt, sol- og skyggestudier	<p>Forslagsstiller med involvering av bydel, lokalmiljø og grunneiere.</p> <p>Kunst og spor av kulturhistorie i offentlige rom bør undersøkes i samråd med KUL.</p>
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
IDRETTSANLEGG, KULTUR- OG NÆRMILJØ-FUNKSJONER	<p>Det skal vises hvordan behovet for egenorganisert aktivitet og idrettsanlegg for de minste barna er ivaretatt.</p> <p>Mulighet for sambruk skal undersøkes.</p> <p>Det skal vises hvordan tilgjengeligheten fra planområdet til Østmarka og Ljanselva styrkes.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller med involvering av bydel og lokalmiljø

Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
BOKVALITET	<p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget kan bidra til stabile bomiljøer og et differensiert boligtilbud lokalt med hensyn til boligtyper og –størrelser- tilpasset ulike livsfaser og uavhengig av økonomisk evne.</p> <p>Det skal vises hvordan boligens innhold, utforming og utearealer vil bidra til å skape attraktive boliger for familier med barn.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan utforming av boligene og utearealer kan tilrettelegge for delingsøkonomi, sosialt samvær og hindre ensomhet.</p> <p>Muligheten for nye boligutviklingsmodeller og byggfelleskap skal vurderes.</p> <p>Grad av utnyttelse, høyder og valg av typologi skal begrunnes.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan forholdet mellom bebyggelse og uterom sikrer kvaliteter i boligene og utearealene samt hvordan planforslaget bidrar til tydelige skiller mellom private, halvprivate og offentlige arealer.</p> <p>Lokalklima med sol- og skyggestudier samt vindanalyse skal utredes og vises for bebyggelse og utearealer.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan bebyggelse og utearealer kan plasseres og utformes for å redusere støy i boliger og uteoppholdsarealer.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, snitt, sol- og skyggestudier	Forslagsstiller

## BARN OG UNGES INTERESSER

Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
BARN OG UNGES INTERESSER	<p>Barn og unges ønsker for utforming og innhold til byrommene skal undersøkes.</p> <p>Det skal vises hvordan lekeplasser, nærmiljøanlegg og idrettsanlegg for de minste barna vil fungere for ulike aldersgrupper, inkludert de voksne.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan leke- og møteplasser for barn og unge kan supplere eksisterende tilbud i lokalmiljøet.</p> <p>Arealer og anlegg, herunder viktige gangforbindelser, som benyttes av barn og unge til lek, opphold og aktivitet skal kartlegges og redegjøres for. Dersom tiltaket er i konflikt med barn og unges interesser og bruk av området skal det iht. rikspolitiske retningslinjer, skaffes fullverdig erstatningsarealer.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan barn og unge sikres trygg ferdsel i til og fra planområdet.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller med involvering av bydel og lokalmiljø

## SOSIAL INFRASTRUKTUR

Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
BARNEHAGER	<p>Det skal redegjøres for barnehagedekning. Dersom boligantallet avviker fra det som er skissert i Planprogram med VPOR, må barnehagebehovet vurderes på nytt.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan eventuelle barnehager kan utformes som lokale møteplasser og sikres bruk utenom barnehagens åpningstid.</p> <p>Det skal for eventuelle barnehager, vises en variasjon av naturlig og opparbeidede utearealer med mulighet for ulike typer lek. Sol- og skyggestudier skal vises for utearealene.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, eventuelt sol- og skyggestudier	Forslagsstiller

<b>LANDSKAP OG BLÅGRØNN STRUKTUR</b>			
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
LANDSKAP	<p>Det skal redegjøres og for og illustreres hvordan tiltaket tilpasser seg eksisterende terreng, naturelementer og grønstruktur.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan eksisterende spor av det historiske kulturlandskapet og vegetasjon kan videreføres og innarbeides i tiltaket.</p> <p>Det skal vises hvordan vegetasjon kan brukes for å skape fysisk og visuell sammenheng innenfor planområdet og med naturområdene omkring.</p> <p>Fjernvirkning og hvordan viktige siktlinjer ivaretas skal vises.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, snitt	Forslagsstiller
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
NATURMANGFOLD	<p>Det skal redegjøres for hvordan viktige arter og det biologiske mangfoldet skal ivaretas og styrkes.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan avrenning av forurenset overflatevann til Ljanselva forhindres.</p> <p><b>Hva skal konsekvensutredes</b></p> <p>For tiltak som kan komme i konflikt med naturtyper av type B (med regional verdi) skal virkningen for registrerte naturverdier konsekvensutredes.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller i samråd med BYM
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
OVERVANNSHÅNDTERING	<p>Det skal redegjøres for hvordan overvann håndteres åpent og lokalt med helhetlige løsninger for fordrøyning, infiltrasjon, rensing og flomveier iht. Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering (2013-2030).</p> <p>Det skal vises hvordan det primære systemet for overvann følger og bidrar til en hensiktsmessig ressursbruk med kvaliteter og opplevelser prioritert til den primære byromstrukturen.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan overvannshåndteringen kan utformes for å bidra til opplevelser, læring, sammenheng og karakter i byrommene.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, beregninger	Forslagsstiller i samråd med BYM og VAV
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
BLÅGRØNN STRUKTUR	<p>Det skal undersøkes hvordan den blågrønne strukturen kan utformes på en måte som gir godt integrerte løsninger for overvann og vegetasjon.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan den blågrønne strukturen kan gjøre det mer attraktivt å gå og sykle langs gater med bil- og busstrafikk.</p> <p>Det skal vurderes hvorvidt nyttevekster kan etableres i byrommene.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller
<b>KULTURMINNER</b>			
<b>Undertema</b>	<b>Hva skal undersøkes</b>	<b>Presentasjonsform</b>	<b>Ansvarlig</b>
KULTURMINNER OG BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE	<p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil ivareta og styrke kulturminner og –miljøer.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan kulturminnene og –miljøene kan bevares og videreutvikles som et godt synlige og historiefortellende elementer.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan de bevaringsverdige anleggene Tandbergbygget samt Norsk Data 1 og 2 kan få en sentral plass, gi tidsdybde, være identitetsmarkører og lesbare holdepunkter i den framtidige byromstrukturen.</p> <p><b>Hva skal konsekvensutredes</b></p> <p>Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal kartlegges og redegjøres for. Det skal utredes hvordan planforslaget påvirker kulturminneverdiene.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller

Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
ARKEOLOGISKE FORHOLD	Forholdet til automatisk fredede kulturminner må utredes. Deler av planområdet innehar potensial for funn av automatisk fredede kulturminner, og det må derfor tas høyde for at det kan komme krav om arkeologisk registrering av planområdet jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50. §9.	Beskrivelser og illustrasjoner	Forslagsstiller
<b>MILJØFAGLIGE FORHOLD</b>			
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
KLIMA- OG MILJØVENNLIG BYGGERI	Iht. § 9 i Kommuneplan 2015 skal det skal utarbeides et kvalitetsprogram for miljø og energi ved regulering av utbyggingsprosjekter på mer enn 15 000 kvadratmeter BRA.  Reduksjon av energiforbruk og klimagassutslipp, luft- og støyforhold, grunnforhold, vannforhold, forurensing, andel gjenbruk av bygningsmaterialer og annet skal undersøkes.  Det skal beskrives hvordan byrom og ny bebyggelse med utearealer kan gis en materialbruk og detaljering som sikrer varige og robuste løsninger.	Beskrivelser, illustrasjoner, analyser, beregninger	Forslagsstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
MASSEBALANSE	Det skal redegjøres for behandling av overskudd og underskudd av masser i alle faser av utviklingen.	Beskrivelser, illustrasjoner, beregninger	Forslagsstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
AVFALLSLØSNING	Det lages en helhetlig plan for plassering av nedgravde avfallsbeholderne og returpunkt.  Ved eventuelt valg av løsning med avfallssug, skal det undersøkes hvordan plassering av en sentral kan bidra til aktivitet, læring og opplevelser i byrommet.	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller i samråd med REN
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
STØY	Det skal undersøkes hvordan bebyggelsen som vender ut mot de største støykildene kan utformes for å skjerme utearealer og sikre boligkvalitet.  Det skal undersøkes hvordan bebyggelse som vender mot støykilder kan utformes og samtidig ivareta opplevd bymessighet og høykvalitets utforming av byggene. <b>Hva skal konsekvensutredes</b> Det skal utredes hvorvidt framtidig trafikkbelastning medfører støynivåer som etter retningslinje T-1442 gjør det nødvendig å gjennomføre avbøtende tiltak for eksisterende bebyggelse og hvilke avbøtende tiltak som i så fall må gjennomføres.	Beskrivelser, illustrasjoner, analyser	Forslagsstiller
<b>ESTETIKK OG BYGGESKIKK</b>			
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
KVALITET OG UTFORMING	Det skal undersøkes hvordan byggenes formspråk, materialer og farger, sammensetning av bygningstyper og fjernvirkning gir kvaliteter som tilfører nærmiljøet et variert, men helhetlig formuttrykk.  Det skal undersøkes hvordan byggenes formspråk, materialbruk, farger og detaljering kan tilpasse seg, fortolke og bygge oppunder den bevaringsverdige bebyggelsens arkitektur.	Beskrivelser, illustrasjoner	Forslagsstiller
<b>TRAFIKKFORHOLD</b>			
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
BILBRUK	Det skal redegjøres for lokale tiltak og virkemidler som kan bidra til å nå nullutslippsmålet.  Det skal undersøkes løsninger for parkering og bildeling, parkeringsdekning, tilgjengelighet til kollektivtilbud samt en bytilpasset varelevering som bidrar til redusert bilbruk og bilhold.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner	Forslagsstiller

Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
TRAFIKKSYSTEMET	<p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget ivaretar og sikrer trygg skolevei og annen ferdsel til fots og på sykkel.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan kryss, avkjørsler, varelevering, parkering og snøopplag kan utformes på en bytilpasset måte som ivaretar fotgjengere og syklistene.</p> <p>Det skal redegjøres for eksisterende trafikkforhold og nødvendige tiltak i vei- og gatenettet som følge av den planlagte utbyggingen. Det skal gjennomføres trafikkberegninger for framtidig utbygging samt støyberegninger med støykart og redegjørelse, jf. retningslinje T-1442.</p>	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner	Forslagsstiller
<b>TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>			
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
TEKNISK INFRASTRUKTUR	<p>Teknisk infrastruktur under bakken skal kartlegges og konsekvenser og behov for tiltak som følger av planforslaget skal redegjøres for iht. føringene i VPKL.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan planlegging og utbygging av teknisk infrastruktur kan samordnes på en måte som reduserer belastning for nærmiljøet og ressursbruk.</p>	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner	Forslagsstiller i samråd med infrastruktureiere og relevante kommunale etater
<b>BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN</b>			
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform	Ansvarlig
	<p>Det skal undersøkes hvordan bygge- og anleggsarbeid kan være minst mulig belastende for nærområdet. Negative konsekvenser for nærområdet, miljø og trafikkavvikling skal minimeres og det skal utarbeides en plan som blant annet beskriver (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Håndtering av forurensede masser</li> <li>• Avbøtende tiltak med tanke på støy</li> <li>• Avbøtende tiltak med tanke på fare for ulykker og akutt forurensing til vann, luft eller grunn</li> <li>• Avbøtende tiltak med tanke på trygg ferdsel og framkommelighet for barn</li> <li>• Avbøtende tiltak ved eventuelle belastninger som grunnrystelser, vannstand og andre midlertidige endringer</li> <li>• Framkommelighet for myke trafikanter, kollektivtrafikk og annen trafikk til eksisterende boliger og virksomheter</li> <li>• Tilgang til Skullerud Idrettsanlegg med særlig fokus på å minimere belastning i vintersesongen</li> <li>• Forpliktende framdriftsplaner</li> </ul> <p><b>Hva skal konsekvensutredes</b></p> <p>Det skal redegjøres for miljømessige og trafikale konsekvenser av anleggsarbeidet samt avbøtende tiltak og hvordan CO2- og NOX-utslipp kan reduseres.</p>	Beskrivelser, illustrasjoner, beregninger	Forslagsstiller i samråd med BYM

## **Metode og framstilling for konsekvensutredninger og undersøkelser**

Konsekvensutredninger og undersøkelser i påfølgende reguleringsplaner skal bygges opp av tre hovedtrinn for hvert fagtema som utredes:

- Beskrivelse av dagens situasjon
- Beskrivelse av tiltaket
- Beskrivelse, beregning og vurdering av tiltakets effekt på, og konsekvenser for de ulike temaene

Aktuelle utredningstemaer er de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. Forhold som er tilstrekkelig utredet i planprogrammet eller andre gjeldende planer skal gjengis i reguleringsplan og ikke utredes på nytt. Nyere kunnskap eller endrede rammebetingelser kan føre til at behovet for utredninger utvides eller reduseres. Det vil ikke være behov for at alle tema undersøkes og utredes i hver enkelte detaljregulering. Temaene må derfor tilpasses den enkelte situasjon og behov, og det avgjøres i område- og prosessavklaring ved oppstart av reguleringsplanarbeid hvilke tema som skal undersøkes eller utredes.

De enkelte undersøkelser og utredninger fremstilles temavis i den presentasjonsform som er angitt i tabellen i dette kapittelet. De enkelte utredningstemaene skal belyses gjennom analyse, beskrivelser og hensiktsmessige illustrasjoner. Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad for alternativer sammenliknet med nullalternativet. Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives alternative løsninger eller avbøtende tiltak. Det skal redegjøres for datagrunnlag og metoder som er brukt for å beskrive konsekvensene.

Konsekvensutredninger skal normalt inngå i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen som innarbeides i planbeskrivelsen som sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE). På bakgrunn av de vurderinger og resultater som har fremkommet i undersøkelsene og utredningene skal alle eventuelle planalternativ kunne fremmes som selvstendige planforslag. Forslagstiller skal, med grunnlag i undersøkelsene og utredningene som gjennomføres, komme med en faglig anbefaling ved detaljregulering.

## **Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS)**

Samfunnssikkerhet og beredskapsmessige interesser skal ivaretas i all planlegging. Ved utbygging skal risiko- og sårbarhetsforhold synliggjøres. Analysen skal være en gjennomgang av aktuelle risiko- og sårbarhetsmomenter med redegjørelse for sannsynlighet og avbøtende tiltak. ROS-analyse skal utarbeides med utgangspunkt i veileder for risiko- og sårbarhetsanalyser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.



# 6 Høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Planprogram med VPOR for Skullerud var til offentlig ettersyn i perioden 25.06.-14.09.18. Det kom inn 46 høringsuttalelser. Det henvises til sammendrag av bemerkninger siden innspillene er omfattende. Oppsummering av alle uttalelser med Plan- og bygningsetatens samlede kommentarer følger planen som vedlegg 2 til 5. I det følgende redegjøres det først for hovedpunktene fra sentrale høringsparter og deretter PBEs samlede kommentarer til hovedtema i bemerkningene.

## Liste over bemerkninger

### Bydelen

1. Bydel Østensjø
2. Barnerepresentanten Bydel Østensjø
3. Ungdomsmedvirkning ved AFI, Oslo Met

### Byrådsavdeling

4. Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap

### Kommunale etater og foretak

5. Brann- og redningsetaten (BRE)
6. Bymiljøetaten (BYM)
7. Ruter
8. Renovasjonsetaten (REN)
9. Kulturetaten (KUL)
10. Vann- og avløpsetaten (VAV)
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
12. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)
13. Utdanningsetaten (UDE)
14. Sporveien
15. Byantikvaren (BYA)

### Statlige instanser og foretak

16. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
17. Statens vegvesen, Region Øst (SVRØ)
18. Statens jernbanetilsyn

### Organisasjoner

19. Abildsø skole FAU, Trafikkgruppen
20. Miljøprosjekt Ljanselva
21. Østmarkas venner
22. Oslo Idrettskrets
23. Rødt Østensjø
24. Rustad FAU
25. Aksjonsgruppa Enebakkveien
26. Idrettens samarbeidsutvalg Østensjø
27. Et levende Bogerud

### Private, grunneiere

28. Anders Opsahl Eiendom (AOE) ved Civitas

## Private, beboere

29. Odd Fjeldstad
30. Frøy Bilet Hellebust
31. Ivar Arve Alsvik
32. Isabelle Borschenius
33. Skullerudgrenda vel
34. Sameiet Skullerudlia
35. Bjørn Tobias Broschag
36. Anthony Wong og Renate Milford
37. Sameiet Skullerud Torg
38. Einar Rydal
39. Ellen Vægter Hjulmand
40. Søndre Langerud Tomteselskap
41. Tone og Jens Løvås
42. Anne R. og Ole Opsahl
43. Ketil Åstebøl
44. Kristin Marie og Ole Narve Opsahl
45. Knut Vala
46. Alf Gunnar Eritslund

## Hovedpunkter fra sentrale høringsparter

### Bydel Østensjø

Bydelen har fattet vedtak i bydelsutvalget, som utgjør bydelens bemerkninger til planforslaget. Bydel Østensjø er positiv til at Skullerud utvikles til et kombinert bolig- og næringsområde, og støtter grepet med å beholde arbeidsplasser i etablerte næringsbygg. Olaf Helsets vei som sentral byggate med publikumsrettet næring i første etasje og flere boliger, vil gi mulighet for et levende lokalsamfunn. Det er positivt å tilrettelegge for bydelshus/aktivitetshus med aktiviteter for alle aldre som bibliotek, arbeidstrening, utleielokaler og byttestasjon. Skullerud har behov for møteplasser, og bydelen er spesielt opptatt av generasjonsmøteplasser. Planen sikrer ikke tilstrekkelig skolekapasitet og skole og flerbrukshall bør legges innenfor planområdet. Bydelen støtter ulike typer og større boliger, byggfelleskap og sosial boligbygging for å få en variert befolkningssammensetning. Utbygging med over 1000 boliger medfører mer trafikk til Skullerud, selv om nye bomstasjoner vil dempe bydelstrafikken fra 2019. Bussframkommelighet mellom Skullerud og Ryen er dårlig og det er behov for trafikkreduserende tiltak. Sammenhengende tilrettelegging for sykkel mellom planområdet og Abildsøkruset samt planområdet og Skullerud skole må ferdigstilles før utbyggingen starter. Konsekvensen av bussholdeplass i Olaf Helsets vei må utredes med tanke på gående og syklende. Bydelen er opptatt av god kommunikasjon mot Rustadområdet i nord. Gjennom bydelens satsning på folkehelseprogrammet har bydelen vært pådriver for at ungdom skal få si sin mening som innspill til planarbeidet.

### Barnerepresentant Bydel Østensjø

Trafikksikkerhetstiltak må etableres i byggeperioden. Skullerudbakken og Johan Scharffenbergs vei er skolevei for barn som går på Rustad skole. Planområdet synes lukket mot nord, og det er viktig med tydelige kommunikasjonslinjer gjennom planområdet. Konsekvenser av gateterminal i Olaf Helsets vei må utredes med tanke på gående og syklende. Eksisterende grøntdrag mellom Østensjøvannet og Østmarka må videreutvikles for å gi plass til gående, syklende og skiløpere. Noen av grøntområdene i planområdet må etableres som åpne og oversiktlige generasjonsmøteplasser for beboere i alle aldre, mens andre plasser lages for spesielle alders- og/eller interessegrupper.

## **Ungdomsmedvirkning ved Arbeidsforskningsinstituttet, Oslo Met**

Innspillet er basert på medvirkningsworkshop og ungdomstråkk, gjennomført på Skullerud skole 06.09.18 i tilknytning til offentlig ettersyn, i samarbeid med Bydel Østensjø, Skullerud og Rustad skoler og PBE. Deltagerne besto av 44 elever fra 9. klasse og to lærere fra Skullerud ungdomsskole og 10 elever fra 6. klasse på Rustad barneskole. Arbeidsforskningsinstituttets (AFI) oppsummering av innspillene følger plansaken som eget vedlegg.

Hovedfunn fra ungdomstråkk er at ungdom her ønsker seg flere møteplasser som; parker, butikker/ kjøpesenter, torg, ungdomsklubb og spisesteder/kaféer. Mange ungdommer driver med organiserte og uorganiserte aktiviteter så det er ønske om bedre tilrettelegging for sport og lek i form av; flerbrukshall/ fotball- og håndballbaner, svømmebasseng, klatrepark i skogen, park med treningsstativer, ballbinge og skatepark. Spesielt innenfor planområdet på Skullerud viser ungdommenes tematiske «sportstråkk», at de ønsker lokaler for; fekting, kampsport, dans, yoga og boksing. I dag oppholder ungdommene seg sjeldent på Skullerud på grunn av mangel på møteplasser. Det er omtrent ingen tilrettelagte arealer eller lokaler for uorganiserte, gratis aktiviteter for ungdom og barn. Ungdommene er spesielt opptatt av transport og miljø i nærområdene, og ønsker seg bedre sykkelstativer, flere fotgjengerfelt, bydelssykler, lys, bevare trær, flere søppelkasser, bedre veier, kunst og farger på veggene, gangbro mellom T-banepattformene og færre parkeringsplasser.

## **Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap**

Byrådsavdelingen støtter at barnehagedekningen vil være tilfredsstillende etter bygging av 13- avdelings barnehage i Skullerudbakken 147 i tillegg til 4-avdelings barnehage i Johan Scharffenbergs vei 91-93.

## **Bymiljøetaten (BYM)**

Foreslått byplangrep er et godt utgangspunkt for å nå byutviklingsmålene. BYM støtter etablering av flerbrukshall og basishall innenfor planområdet og anser nærhet til kollektivtransport som positivt. BYM er positiv til at det etableres ski- og sykkelhus. Utlånsentraler er i høringsutkast for behovsplan for idrett og friluftsliv, et av flere prioriterte tiltak, og er i tråd med en satsing på tilrettelegging og videreutvikling av innfallssportene til Marka. BYM mener at det bør vurderes idrettsfunksjoner for aktivitetshuset, som bør ha tilbud til alle barn og unge, også dem som ikke er del av organiserte aktiviteter. Samarbeid mellom kommune og frivillige organisasjoner er viktig. BYM er positive til at planen foreslår konkrete anlegg for egenorganisert aktivitet samt til anleggenes foreslåtte plassering, eksempelvis «gym for alle» og arena for urbant landbruk. Beboere bør involveres i videre detaljering av VPOR-tiltakene, for å sikre at parker og plasser får et innhold som gjør at de blir brukt. BYM støtter gateterminal i Olaf Helsets vei. Gateterminal lagt til Olaf Helsets vei med blandet trafikk vil bli et dårlig tilbud til syklende. Å tillate gjennomkjøring for privatbil og ikke tilrettelegge for sykkel svarer dårlig på målet om at syklistene og fotgjengere skal prioriteres. BYM anbefaler tosidig løsning med opphøyde sykkelfelt som føres bak holdeplasser for buss. BYM er bekymret for at mangel på parkeringsplasser for bolig og næring i området kan føre til at parkeringsplassen ved Skullerud idrettsanlegg brukes av andre enn dem som skal i Marka. Snøproduksjonsanlegget på Skullerud er en kilde til støy. For at idrettsanlegget skal fungere optimalt, er det viktig at nye bygg i planområdet ikke begrenser optimal snøproduksjon. Arealbruk og funksjoner må derfor ta hensyn til støy fra anlegget. I søndre del av planområdet og sør for Skullerud gård er det påvist flere prioriterte utvalgte arter som har en spesiell beskyttelse i henhold til forskrifter etter naturmangfoldloven.

## **Ruter**

Ruter er positiv til utvikling av kollektivknutepunktet ved å etablere en gateterminal. Et knutepunkt må fungere godt i en framtidig situasjon med økt aktivitet. Fremkommelighet er viktig for at kollektivtrafikk skal bli et reelt alternativ til bil. Bussene må sikres hinderfri kjørevei, og mulighet for å stenge gateterminalen for øvrig motorisert trafikk bør vurderes. Det må tilrettelegges for trygge krysningsforhold for gående ved holdeplassene i nevnte gater.

### **Renovasjonsetaten (REN)**

REN mener at Skullerud kan ha behov for minigjenbruksstasjon og at aktivitetshuset kan være egnet lokalisering. REN anbefaler løsning med nedgravde avfallsbeholdere. Avfallssug er en bedre løsning enn tradisjonelle avfallsbeholdere og containere. Dersom utbygger ønsker en slik løsning, så må det bli et privat anlegg.

### **Kulturetaten (KUL)**

Utvikling av kulturell infrastruktur må ses i sammenheng med og utfylle eksisterende kulturarenaer utenfor planområdet, som Skullerud aktivitetshus ved Skullerud ungdomsskole. KUL har ikke vurdert etablering av eventuell kulturstasjon ettersom Utdanningsetaten ikke har meldt inn behov for ny skole. KUL er positive til etablering av aktivitetshus på Skullerud torg. KUL stiller seg positive til forslagene om definerte torg, plasser og parker innenfor planområdet. KUL anser det som viktig at det legges til rette for utendørs kulturaktivitet og kunstopplevelser i utforming av utendørs møteplasser på Skullerud. KUL ser det som positivt at Skullerud gård og annen bevaringsverdig bebyggelse løftes fram. Områdets betydningsfulle rolle under 2. verdenskrig bør synliggjøres i planprogrammet. Kulturlandskapet er en viktig del av stedets identitet, og det et må konkretiseres hvordan historiske spor skal synliggjøres og formidles.

### **Vann- og avløpsetaten (VAV)**

Planprogram med VPOR må tydelig synliggjøre det anbefalte planalternativets kostnader og konsekvenser for kommunen. Anbefalt planalternativ forutsetter en tidlig omlegging av et velfungerende kritisk vanninfrastrukturanlegg som forsyner Oslo Sør og som ikke har oppnådd sin nedskrivningsverdi. VAV etterspør et alternativ som tilpasser seg eksisterende kritisk vanninfrastruktur, men som like fullt foreslår en ny byromstruktur.

### **Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)**

Planforslaget gir særskilte gjennomføringsutfordringer som bør synliggjøres tydeligere i planen. Fordi nedgraving av høyspent er en forutsetning for utvikling av området, vil omlegging av ytterligere infrastruktur under bakken kunne bidra til at planen er utfordrende med hensyn til gjennomførbarhet. Det bør derfor vurderes om det skal utarbeides et alternativt plangrep der infrastrukturen under bakken tas hensyn til i større grad. EBY utarbeider kostnadsvurdering og usikkerhetsanalyse for VPOR-tiltakene, samt finansierings- og gjennomføringsplan som følger saken til politisk behandling.

### **Utdanningsetaten (UDE)**

Basert på elevtallsframskrivningene for den kommende tiårsperioden, ser UDE ikke behov for å etablere en ny grunnskole i området. Etablering av en grunnskole med 840 elever vil medføre overkapasitet i området. Betydelig overkapasitet vil medføre at man tar elevgrunnlaget fra eksisterende skoler og legger opp til lav oppfylling av skoleanleggene. Etablering av nye skoler splitter etablerte nærmiljøer. Planområdet ligger i utkant av bydelen, omgitt av flere barrierer som gjør at en ny skole i området må få et elevgrunnlag fra Skullerud, Rustad og mot Abildsø. Skolen kan ikke brukes til å løse behov i Nordstrand eller Søndre Nordstrand. Et eventuelt økt skole-behov løses ved justering av inntaksområder eller ved å utnytte urealisert potensiale ved Skullerud skole.

### **Sporveien AS**

Sporveien støtter ikke at dagens stasjonshus, sykkelparkering samt adkomstrampe til plattform mot sentrum og tilhørende grøntanlegg fjernes. Sporveien vil motsette seg at bebyggelse plasseres så nær stasjonsanlegget og T-banetraséen. I henhold til Jernbanelovens § 10 er det byggeforbud innenfor en sone på 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

## **Byantikvaren (BYA)**

BYA har vurdert og spilt inn følgende bevaringsverdige anlegg innenfor området til planarbeidet; Skullerud gård, Tandberg radiofabrikk med uteanlegg og park og Norsk Datas byggetrinn 1 og 2 (ND 1 og 2), og er positiv til at er med i planprogrammet og at den kulturhistoriske betydningen påpekes. Det bør komme klart fram at de bevaringsverdige anleggene skal reguleres til hensyssonne bevaring av kulturmiljø i framtidig detaljregulering. De urbane kvalitetene som følger av det å ta vare på historiske bygninger, bør komme bedre fram i planprogrammet. BYA er svært positive til at byromstrukturen skal være utformet med et bevisst hensyn til de bevaringsverdige anleggene, med bl.a. Tandbergbygget som fondmotiv i enden av gangstrøket.

BYA støtter at eksisterende terreng, landskapsrom og rester av tidligere landskap (knauser, treklynger osv.) videreføres og integreres i framtidig byromsstruktur. BYA er i prinsippet positiv til det finmaskede rutenettet som grunnlag for plangrepet, men det bør justeres noe for å ivareta målsetningen om at nye bolig- og næringsarealer kan utvikles over tid uten å være bundet av at verneverdig bebyggelse må rives. BYA fraråder sterkt at Norsk Datas hovedfasader og hovedinngang skal bli dominert av et høyt tårnbygg, og forutsetter samtidig at de glassoverdekte interne bygatene i ND 1 og 2 bevares. BYA ser det som uheldig å erstatte veksthusene omkring Skullerud gård med boliger, hvis foreslåtte volum vil svekke kulturlandskapet og den kulturhistoriske sammenhengen rundt gården. BYA mener at det åpne åkerlandskapet vest for Skullerud gård bør bevares og er derfor positiv til forslaget til sosiale aktiviteter som løfter fram gården som en kvalitet i lokalmiljøet. Rustad skole er en av Oslos mest verdifulle etterkrigsskoler og har begrenset fortettingspotensial. BYA støtter derfor at flerbrukshall i stedet plasseres innenfor planområdet.

## **Statens vegvesen, Region Øst (SVRØ)**

Et planprogram har en bestemt betydning i plan- og bygningsloven, og begrepet brukes her om en uformell plan. Kommunen oppfordres til å finne en annen betegnelse. Statens vegvesen vil ha innsigelse til detaljplaner som foreslår å gjenåpne bommen i Skullerudbakken for biltrafikk. SVRØ støtter målet om å redusere P-arealer, forbedre kollektivtilgjengelighet/-tilbud og bedre tilrettelegging for sykkel og gange.

## **Privat grunneier Anders Opsahl Eiendom (AOE) ved CIVITAS**

AOE mener at PBE har gjort et grundig arbeid, og at mange av prinsippene og løsningene er gode. AOE ønsker i hovedsak å tilpasse seg dem. AOE mener at en byromsstruktur som tar utgangspunkt i dagens vei- og gateløp med nødvendige utvidelser, justeringer og oppgraderinger, gir vel så gode forutsetninger for en god utvikling. AOE mener følgelig at en omlegging av vannledningene ikke er nødvendig. AOE framfører at det med tanke på alder og kapasitet ikke er noen grunn til å skifte ut vannledningene i området. AOE mener at omleggingen vil bety uforholdsmessig store kostnader og resulterer i et plangrep som ikke er økonomisk eller praktisk gjennomførbart. AOE framfører at omlegging av vannledninger og tilhørende gater vil gi praktiske ulemper for næringslivet og beboere i området. AOE mener omlegging av fullt fungerende infrastruktur er vanskelig å forsvare med tanke på bærekraftig og miljøriktig utvikling. AOE sier føringene i PP med VPOR ikke må forstås så detaljert og konkret at man begrenser muligheten for gode løsninger i reguleringsfasen.

AOE mener ny gateterminal krever heving av terreng og gir uforholdsmessig store konsekvenser og derfor må annet stopp for buss vurderes. AOE er enig i at Skullerud Torg bør plasseres sentralt og i nærheten av T-banen, men torget må ikke få en for offentlig karakter så færre opplever eierskap så sosial kontroll reduseres. AOE mener at en optimal plassering vil være mer sentralt, ved boliger og arbeidsplasser. AOE mener at flerbrukshaller bør plasseres ved Rustad eller Skullerud skoler, og mener etablering av ny 840-elevers grunnskole med uteareal og flerbrukshall vil båndlegge store arealer og i praksis hindre transformasjon av planområdet.

AOE mener at et aktivitetshus bør legges til Norsk Data 3 og løses gjennom en ombygging av nordre fløy der offentlige bydelstjenester er i dag. AOE uttrykker at byggefeltens utnyttelse,

høyder og bebyggelsesstruktur bør forstås som eksemplifisering av prinsipper som bør justeres i videre detaljregulering.

AOE mener planprogrammet går langt utover det som har vært lovgivers intensjon med spesialbestemmelsen i forskrift om konsekvensutredninger § 32. Materialet går vesentlig lengre enn å avklare og fastsette overordnede rammer. Et omfattende planprogram som dette er ikke nødvendig.

AOE mener at omleggingen av vannledninger er i strid med de grunnleggende hensyn som planleggingen skal bygge på, slik disse er presisert i pbl § 3-1 første ledd, bokstav d, der det heter at planer etter pbl skal legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling.

### **Private beboere**

En stor andel av beboerne er opptatt av; tilgjengelighet og sikkerhet for gående og syklende internt i planområdet og behov for flere gangfelt til nærområdene, økt trafikk som følge av utbygging, framkommeligheten for buss og derigjennom trafikk- og støybelastning for nærområdene og spesielt langs Skullerudveien, at boligsammensetningen må bli mer variert med større boenheter enn i dag for å tiltrekke seg flere småbarnsfamilier som blir boende (eksempelvis flere store leiligheter og rekkehus), helårsmøteplasser for ungdom, skepsis til bruk av parkeringsnorm for indre by, antallet nye boliger og eventuell omlegging av Skullerudveiens trasé og boliger på nordsiden. Samtidig bemerker flere at det er mange gode forslag for utvikling av Skullerud, og at stedet har potensiale til å bli en spennende og trygg bydel. De fleste er generelt positive til en helhetlig plan for utvikling av området, og ser behovet for et aktivitetshus/ kulturhus, og flerbrukshall. Det pekes på at et løft for Skullerud, kan bety et samlet løft for tilstøtende nabolag og for bydelen.

## **PBEs kommentarer til hovedtema**

Flere av uttalelsene er sammenfallende om tema. Det gjelder innspill vedrørende omlegging av vannledninger, skolebehov, boligsammensetning, trafikkbelastning for nabolagene, aktivitetshus, flerbruks- og basishall, gateterminal og sykkeløsning for Olaf Helsets vei, Skullerudveien og tilgjengelighet mot nord samt fortsatt stenging av Skullerudbakken. PBE har valgt å oppsummere og kommentere disse temaene samlet:

### **Omlegging av vannledninger**

Planforslaget anbefaler en byromstruktur som forutsetter omlegging av kritiske vannledninger i en første fase, forut for utbyggingen.

Vann- og avløpsetaten (VAV) mener at Planprogram med VPOR må bli tydeligere på det anbefalte planalternativets kostnader og konsekvenser for kommunen. VAV bemerker at det anbefalte planalternativet fordrer en tidlig omlegging av et velfungerende kritisk vanninfrastrukturanlegg som forsyner Oslo Sør og som ikke har oppnådd sin nedskrivningsverdi. VAV etterspør et nullalternativ som tilpasser seg eksisterende kritisk vanninfrastruktur, men som like fullt foreslår en ny byromstruktur.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) bemerker at planforslaget gir særskilte gjennomføringsutfordringer som bør synliggjøres tydeligere i planen. Fordi nedgraving av høyspent er en forutsetning for utvikling av området, vil omlegging av ytterligere infrastruktur under bakken kunne bidra til at planen er utfordrende med hensyn til gjennomførbarhet. EBY mener det bør vurderes om det skal utarbeides et alternativt plangrep der infrastrukturen under bakken tas hensyn til i større grad.

Grunneier Anders Opsahl Eiendom (AOE) mener at en byromstruktur som tar utgangspunkt i dagens vei- og gateløp med nødvendige utvidelser, justeringer og oppgraderinger, gir vel så gode forutsetninger for en god utvikling. AOE mener følgelig at en omlegging av vannledningene ikke er nødvendig. Grunneier framfører at det med tanke på alder og kapasitet ikke er noen grunn til å skifte ut vannledningene i området. AOE mener at omleggingen vil bety uforholdsmessig store kostnader og resulterer i et plangrep som ikke er økonomisk eller praktisk gjennomførbart. Grunneier uttrykker at omlegging av vannledninger og tilhørende gater vil gi praktiske ulemper for næringslivet og beboere i området. Grunneier mener også at omlegging av fullt fungerende infrastruktur er vanskelig å forsvare med tanke på bærekraftig og miljøriktig utvikling.

AOE har engasjert konsulent Multiconsult for en grov vurdering av eksisterende vann- og avløpsnett på Skullerud. Denne vurderingen er vedlagt høringsuttalelsen sammen med illustrasjoner som blant annet viser en byromstruktur tilpasset vannledningene.

### ***PBEs kommentar***

PBE vil i planforslag til politisk behandling holde fast ved at omlegging av vannledninger er nødvendig for å få til en optimal byromstruktur, overvannshåndtering og blågrønn struktur. Som det vil framgå i planforslagets kapittel 3.3 Ikke anbefalte alternativer, har PBE vurdert fordeler og ulemper ved en byromstruktur som tilpasser seg eksisterende vannledninger.

Som det framgår i planforslagets kapittel 2.6 om arealbruk og funksjonsblanding, anbefaler PBE at den bevaringsverdige bebyggelsen – Tandberg og Norsk Data 1 og 2 (ND1 og ND2) - med etablerte arbeidsplasser og aktiviteter får en sentral plass i den framtidige byromstrukturen. Med det menes mer konkret blant annet at byggenes interne glassoverdekkede bygater får sine innganger fra de sentrale utendørs gatene og byrommene i området.

I dag er planområdet preget av disse store frittliggende næringsbyggene, flateparkering og store avstander i en veistruktur med begrenset tilrettelegging for gående og syklende samt få, om ingen, definerte byrom. Vannledningene ligger i eksisterende veier og parkeringsareal. PBE mener derfor at det å bevare eksisterende veistruktur med vannledninger, er lite forenlig med bestemmelsene i planarbeidets bestilling – Kommuneplanen 2015s (KP 2015) § 11 om utviklingsområder i ytre by, som blant annet stiller krav til bymessig utforming gjennom økt tetthet, arkitektonisk kvalitet, gode solfylte byrom, sammenhengende grønnstruktur samt integrering av viktige steds kvaliteter.

Videre mener PBE at ledningenes restlevetid og kostnader knyttet til omlegging må ses i sammenheng med at Planprogrammet med VPOR for Skullerud skal legge til rette for en byromstruktur og bebyggelse som vil ligge fast i mange generasjoner.

Mer konkret mener PBE at både alternativet Maksimal tilpasning til vannledningene som vil gjengis i kapittel 3.3, og AOE's vedlegg til sin høringsuttalelse illustrerer følgende utfordringer ved en byromstruktur som tar utgangspunkt i eksisterende vannledninger:

### ***Offentlige byrom og bymessighet***

Enkelte av byrommene vil som konsekvens av ledningsnettets utstrekning, være uforholdsmessig store, synes tilfeldig plassert og ikke ha optimale solforhold. I tillegg til å gi føringer for gatenes og byrommenes plassering og størrelser, gir ledningene av hensyn til minimum og maksimum tilbakefyllingsmasser, også lite fleksibilitet i vertikalplanet. Dette utfordrer en tilgjengelig byromstruktur og gir terrengfall i sentrale deler av planområdet som begrenser muligheten for oppholdssoner på samme nivå som førsteetasjene. Deler av ledningsnettets ligger i bratte fyllinger og skjæringer som vil kreve store terrengendringer når traséen skal tilpasses kravet til ny gatebredde og –utforming samt overvannshåndtering og tilstøtende byggefelt skal realiseres. Byrommene vil være utflytende og stedvis dårlig tilpasset Skulleruds skala. Ukjente grunnforhold gir usikkerhet knyttet til mulig plassering av fasadeliv og gatesnitternes endelige bredde, ettersom sikring og bygging i eventuelle løsmasser eller fjell kan medføre større avstand enn tillatt minstekrav. Videre vil ledningene gi føringer for fundamentering og plassering av møbler i byrommene.

### **Blågrønn struktur og overvann**

Det eksisterende nettet av vannledninger legger begrensninger for utforming av overvannssystemet og for planting av trær. Grønne regnbed kan normalt anlegges over ledningene, men det er krav til minimum overhøyde og dermed begrenset fleksibilitet med tanke på bedenes plassering og utforming. Større trær må plasseres i god avstand og med plantekasser av betong som vanskeliggjør en godt integrert løsning for overvann og vegetasjon. Det kompliserte og utflytende nettet av ledninger sør for ND2 gjør planting av større trær urealistisk og annen vegetasjonsetablering mindre sannsynlig her.

### **Utnyttelse, byggehøyder og uteopphold**

Nettet av vannledninger reduserer mulig fotavtrykk og dermed redusert utnyttelse som kompenseres med dårlig stedstilpassede byggehøyder. Enkelte av byggefeltene vil få en mindre rasjonell geometri og utfordrende terrengtilpasninger som kan gå på bekostning av boligkvaliteten. Dersom vannledningene skal krysse boligens uteoppholdsareal vil det legge føringer på utforming av dette arealet med krav til tilgang og begrensninger for vegetasjon, konstruksjoner osv.

Til VAVs, EBYs og AOE's øvrige innspill har PBE følgende kommentarer:

### **Utbyggingsrekkefølge og gjennomførbarhet**

Som det framgår i planforslagets kapittel 2.9 om utbyggingsrekkefølge har det i arbeidet med Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) blitt utført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for leveransesikkerhet av vannforsyningen til Oslo sør ved omlegging av vannledningene på Skullerud. ROS-analysen konkluderer med at både høyspent- og vannledningene må nedgraves i en første fase før utbygging av området.

PBE vil i planforslag til politisk behandling anbefale at Bymiljøetaten (BYM) får ansvar for å utarbeide det tekniske grunnlaget og bygge, ikke bekoste, en slik første fase. PBE vil i den forbindelse presisere at næringsbyggene må sikres god adkomst i utbyggingsperioden, at grunneier inviteres til medvirkning samt at det settes opp en forpliktende framdrift for bygging.

Det pågående arbeidet med VPKL vil avklare endelig løsning samt kostnader for en slik omlegging av høyspent og vannledninger. VPKL-en vil oversendes sammen med Planprogram med VPOR til politisk behandling. Muligheter for kommunal forskuttering av kostnader må avklares i grunneiers kommende forhandlinger med EBY. Det er for øvrig ukjent hvilke forutsetninger og beregninger som ligger til grunn for skisserte kostnader i Multiconsults vurdering vedlagt AOE's uttalelse.

Kostnader og konsekvenser for kommunen ved omlegging av vannledningene, vil synliggjøres i EBYs finansierings- og gjennomføringsplan som vil følge planforslaget til politisk behandling. Videre vil kostnader og konsekvenser av en omlegging omtales i planforslagets sammenlikning av vurderte og anbefalte alternativer.

Med tanke på økonomisk gjennomførbarhet bemerkes det for øvrig at planforslaget sikrer videreføring av et betydelig volum utleieareal på grunneiers eiendom.

### **Klima og miljø**

Hva angår grunneiers bemerkning vedrørende hvorvidt omlegging av vannledningene er forenlig med en bærekraftig og miljøriktig utvikling, er det PBE's mening at den økonomiske og ressursmessige verdien av eksisterende infrastruktur må vurderes opp mot de miljømessige fordelene ved en robust byromstruktur som muliggjør helhetlige overvannsløsninger og det å bevare en betydelig andel av eksisterende bygningsmasse.

### **Planalternativ**

I utarbeidelsen av planforslag til offentlig ettersyn har PBE vurdert alternativer som tilpasser seg eksisterende vannledninger. Dette vil synliggjøres i nytt kapittel 3.3 Ikke anbefalte alternativer til politisk behandling. Disse vurderte alternativene har vært diskutert og problematisert i den

kommunale prosjektgruppen og i VPKL-arbeidet. Det kan for øvrig synes som at begrepene nullalternativ og planalternativ blandes i VAV sin uttalelse. Et nullalternativ viser dagens situasjon uten utbygging.

## **Skolebehov**

Med utgangspunkt i Utdanningsetatens (UDE) behovsvurderinger underveis i planarbeidet, ble det ikke vurdert som nødvendig å legge til rette for ny skole innenfor planområdet. I Skolebehovsplan 2019-2028 anbefales mindre utvidelser på flere av skolene i bydelen, men basert på forventninger til befolkningsvekst har UDE ikke vurdert det som nødvendig å utvide kapasiteten med ny skole på Skullerud. I sin høringsuttalelse til Skolebehovsplanen har PBE imidlertid anbefalt at skolebehovet bør defineres innenfor en 20-års tidshorisont og basere seg på byplanfaglige hensyn i tillegg til befolkningsprognoser. PBE mener at det bør sikres areal til en mulig ny grunnskole innenfor bydelen. I forbindelse med offentlig ettersyn av Planprogram med VPOR for Skullerud, har PBE derfor ønsket å avklare framtidig skolebehov i bydel Østensjø generelt og innenfor planområdet Skullerud spesielt.

Med utgangspunkt i befolkningsprognoser, fastholder UDE til offentlig ettersyn at det ikke er behov for ny skole på Skullerud. Skullerud ligger i utkanten av bydelen og en eventuell skole på Skullerud må hente sitt elevgrunnlag fra Skullerud, Rustad og Abildsø. Videre er Skullerud omgitt av barrierer som gjør området lite egnet til å løse behov i andre bydeler som Nordstrand og Søndre Nordstrand. En ny barneskole for 840 elever vil medføre betydelig overkapasitet i denne delen av Østensjø, lav oppfylling av skoleanleggene og oppsplitting av etablerte skole- og nærmiljøer. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å etablere skoler som er mindre enn standardprogrammets standardstørrelse med fire klasserrekker og 840 elever. Et eventuelt økt behov løses i stedet ved justering av inntaksområder eller ved å utnytte arealreserver ved Skullerud skole. Dersom en helhetlig vurdering av kommunale behov tilsier det, mener UDE at det å avsette en tomt til sosial infrastruktur eventuelt kan vurderes.

Bydel Østensjø mener at en forventet befolkningsøkning på opp mot 3500 innbyggere på Skullerud og ved Bogerud senter, gjør det nødvendig å sette av plass til en grunnskole i området. EBY forutsetter at PBE løser plassering av ny skole med fagetat. FAU ved både Abildsø og Rustad skole samt Rødt Østensjø mener at det må sikres arealer til ny skole innenfor planområdet. FAU ved Rustad skole påpeker at skole er viktig for lokal tilknytning og at kapasitet alene derfor ikke bør være kriterium for skolebehov. Beboerforeningen Et levende Bogerud vektlegger lokal tilhørighet og ber om at skolekapasitet utredes grundigere. Grunneier AOE påpeker at en 840-elevers grunnskole med uteareal og eventuelt flerbrukshall vil båndlegge store arealer og i praksis hindre en transformasjon av området.

## ***PBEs kommentarer***

PBE er opptatt av at skoleplanleggingen bør basere seg på byplanfaglige vurderinger i tillegg til prognosene. Bydel Østensjø er en langstrakt bydel med flere barrierer som gjør at dagens skoler ikke er opplagte møteplasser for lokalmiljøene, slik som også et av UDEs fokusområder for grunnskoler legger opp til. En eventuell ny skole på Skullerud vil ha god tilgjengelighet, mulighet for sambruk med andre bydelsfunksjoner og sånn sett kunne tjene som viktig møtested i området. Videre kan en samkjørt kapasitet for barnehager og skoler bidra til stabilitet i boområdene ved å gjøre det mer aktuelt å bli boende med barn i flere aldersgrupper. Barnehagekapasiteten utvides nå med et volum som vil ivareta den utbyggingen planprogrammet legger opp til for området.

I høringsperioden har imidlertid UDE redegjort ytterligere for kapasitet og behov i bydelen. Med foreliggende befolkningsprognoser inkludert anbefalt utbyggingsvolum på Skullerud, har UDE vist til at kapasitetsbehovet løses ved planlagte utvidelser samt reserven ved Skullerud skole, selv om enkelte skoler kan ha høy oppfyllingsgrad i perioder. En eventuell skole vil oppta arealer som reduserer utbyggingspotensialet betydelig, og dermed også befolkningsgrunnlaget og behovet for økt skolekapasitet. Dette vil også gjelde for en skole som er mindre enn standardprogrammets standardstørrelse.

Videre vil en eventuell skole innenfor planområdet få overlappende inntaksgrenser med Rustad skole og medføre justering av eksisterende skolegrenser, noe som kan være uheldig for godt etablerte skole- og nærmiljøer

Med det som bakgrunn vil PBE til politisk behandling ikke anbefale at det etableres skole innenfor planområdet. I planforslag til politisk behandling vil det imidlertid anbefales andre funksjoner som kan tjene som møteplasser og avlaste skolene i nærområdet, slik som aktivitetshus og flerbruks- og basishall.

### **Boligsammensetning**

I planforslag til offentlig ettersyn anbefaler PBE en variert boligsammensetning og en leilighetsfordeling tilsvarende normen for indre by. Normens maksimumstall for andel små leiligheter ble lagt til grunn.

Bydelen støtter at et mangfold av boligtyper vil være et viktig verktøy for å legge til rette for en variert befolkningssammensetning. FAU Rustad uttrykker at området mangler boliger for familier i barneskolealder. FAU Abildsø påpeker at trangboddhet er større enn andre steder i bydelen og etterspør flere større boliger. Det samme gjør Rødt Østensjø, Idrettens samarbeidsutvalg Østensjø, foreningen for Et levende Bogerud, grunneier AOE samt flere av sameiene, borettslagene og beboerne i området.

#### ***PBEs kommentarer***

Innspillene tas til etterretning og PBE vil i planforslag til politisk behandling anbefale en boligsammensetning bestående av flere større boenheter. Det bemerkes at intensjonen bak planforslaget til offentlig ettersyn er i tråd med innspillene, men at PBE ikke var tydelig nok med bruken av normen for indre by, og at foreslåtte rekkehus og townhouse ikke var inkludert i det anbefalte boligantallet.

### **Trafikkbelastning for nærområdene**

Planforslaget foreslår en utbygging på om lag 100 000 kvadratmeter bruksareal ny bebyggelse innenfor planområdet. Flere av innspillene uttrykker bekymring for trafikkbelastningen det vil kunne medføre for nærområdene.

Bydel Østensjø mener at alternativ trafikkavvikling for Skullerud- og Abildsøområdet må utredes grundig slik at konsekvenser for Skullerudveien, Abildsøkrysset, Enebakkveien, General Ruges vei og Hellerudveien er avklart før utbygging starter. Det er behov for trafikkreduserende tiltak, særlig mellom Skullerud og Ryen. Bussframkommelighet mellom Skullerud og Ryen er dårlig i dag og det er behov for trafikkreduserende tiltak, særlig på denne strekningen. Sammenhengende tilrettelegging for sykkel mellom planområdet og Abildsøkrysset samt planområdet og Skullerud skole må ferdigstilles før utbyggingen starter. Abildsøkrysset må avlastes.

Trafikkgruppen i FAU ved Abildsø skole bemerker at foreslått utbygging vil gi økt trafikk og dermed redusert framkommelighet for buss, økt trafikkbelastning for boligområder langs Skullerud-/ Enebakkveien og redusert sikkerhet for skoleveien til mange av elevene ved Abildsø skole. Gruppen mener at trafiksikkerhet og miljø langs Enebakkveien og General Ruges vei bør være utslagsgivende for omfanget av utbygging, videre at utbyggingen må vente til kollektivandelen har økt i området. Gruppen bemerker at det er nødvendig med tidlig etablering av sykkeltiltak i Skullerud- og Enebakkveien.

FAU ved Rustad skole mener at trafiksikringstiltak må ses helhetlig og ikke begrenses til kryssene innad i planområdet. Både Enebakkveien og General Ruges vei må krysses som skolevei for mange elever til Rustad.

Aksjonsgruppa Enebakkveien bemerker det er gjennomgående for alle byggeprosjekter i bydelen at det bare vurderes enkelttiltak, men ikke gjøres en vurdering av konsekvensene for

omkringliggende områder. Aksjonsgruppa mener at det må fastsettes maksimal årsdøgntrafikk med avbøtende tiltak dersom dette overskrides. Trafikkmengden ved Abildsø skole må reduseres betraktelig med en bussbom i tillegg til flytting av bomsnitt. Bussframkommelighet må prioriteres. General Ruges vei og Skullerudveien må ha adskilte sykkelfelt. Og sykkelfelt langs Enebakkveien må etableres før utbygging starter.

Beboerforeningen Et levende Bogerud mener at utbyggingen må medføre tiltak som sikrer en trygg skolevei. Foreningen oppfordrer at General Ruges vei må oppgraderes til miljøgate fra Skullerud til Eterveien rett nord for Bogerud senter.

Flere sameier, borettslag og naboer uttrykker at den negative miljøbelastningen som følger av utbygging på Skullerud må reduseres.

### ***PBEs kommentarer***

Kommunen er forpliktet til å arbeide for nullvekst i personbiltrafikk gjennom bymiljøavtalen. Av det følger at persontransport i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Plattform for byrådssamarbeid 2015-2019 skjerper denne ambisjonen ytterligere ved å slå fast at biltrafikken skal reduseres med en tredjedel innen 2030. Flere av verktøyene for å nå en slik ambisjon innebærer tiltak som ligger utenfor planområdet eller berører temaer som Planprogram med VPOR for Skullerud ikke kan styre, eksempelvis plassering av bomsnitt eller kollektivtilbud og framkommelighet for buss. Det er ikke realistisk å nå disse målene utelukkende ved hjelp av lokale enkelttiltak. Men det er mulig dersom man iverksetter en samlet virkemiddepakke.

Lokalt på Skullerud er et av de viktigste virkemidlene restriktive tiltak. Restriktive tiltak kan dreie seg om å begrense antall parkeringsplasser som tilbys samt å styre hvor disse plassene lokaliseres. Videre er det viktig å sørge for tilgjengelighet til kollektivtilbudet på en måte som gjør det konkurransedyktig med bilen med tanke på total reisetid.

Planforslaget legger opp til en utvikling av planområdet som fjerner flateparkering og innfører en parkeringsnorm tilsvarende den for indre by. Videre anbefales en tydelig prioritering og et finmasket nett for gående og syklende, bedre og flere forbindelser til omgivelsene, sentralt plassert gateterminal for buss, bedre tilgjengelighet til T-bane, begrenset bilframkommelighet, fortsatt stenging av Skullerudbakken samt felles parkeringskjellere innenfor planområdet.

Trafikkanalysene er laget på en måte som ikke gjør det mulig å framstille effekten av de omtalte virkemidlene utenfor planområdet, og viser derfor en økt trafikkproduksjon.

Konkrete forslag til tiltak utenfor planområdet, eksempelvis mot Abildsø eller Bogerud, vil ikke ivaretas i Planprogram med VPOR for Skullerud eller etterfølgende detaljregulering. Eget sykkelanlegg i Skullerudveien og General Ruges vei mot henholdsvis Abildsø og Bogerud er en del av det framtidige sykkelveinettet i vedtatt Plan for sykkelveinettet i Oslo. PBE vil videreformidle forslagene til BYM for oppfølging og mulig omprioritering.

### **Aktivitetshus**

I planforslag til offentlig ettersyn anbefaler PBE at et aktivitetshus etableres med en sentral plassering ved T-banen, på nordsiden av Olaf Helsets vei og nytt Skullerud torg. Aktivitetshuset vil være en flerfunksjonell møteplass for befolkningen på tvers av alder og bakgrunn og vil eksempelvis kunne inneholde bydelstjenester, kantine åpen for alle, ungdomsklubb, bibliotekfunksjoner, øvingslokaler, leksehjelp, minigjenbruksstasjon, ski- og sykkelutleie med mer.

Bydel Østensjø mener det er positivt å tilrettelegge for et aktivitets-/bydelshus med aktiviteter for alle aldre. Skullerud har behov for møteplasser og bydelen er spesielt opptatt av generasjonsmøteplasser.

BYM mener at det også bør vurderes idrettsfunksjoner for aktivitetshuset. Aktivitetshuset bør

ha et tilbud til alle barn og unge, også dem som ikke er del av organiserte aktiviteter. Tilbudet behøver ikke å være løsrevet fra de organiserte miljøene, men samarbeid mellom kommune og frivillige organisasjoner er viktig.

Kulturetaten (KUL) stiller seg positive til etablering av aktivitetshus ved Skullerud torg. Utvikling av kulturell infrastruktur må ses i sammenheng med og utfylle eksisterende kulturarenaer utenfor planområdet. Dette gjelder særlig det eksisterende aktivitetshuset ved Skullerud ungdomsskole.

Grunneier AOE mener at et aktivitetshus bør legges til Norsk Data 3 (ND3) på sørsiden av Olaf Helsets vei og løses gjennom en ombygging av den nordre fløyen der bydelstjenester er etablert i dag.

Et levende Bogerud mener at Fubiak på Furuset bør brukes som forbilde, også med tanke på medvirkning og utvikling av aktivitetshuset. Foreningen etterspør forpliktende føringer og at aktivitetshuset reguleres inn i etterfølgende planer.

Enkelte naboer etterspør kulturfunksjoner som del av aktivitetshuset.

### ***PBEs kommentarer***

PBE vil i planforslag til politisk behandling opprettholde anbefaling om det kan etableres aktivitetshus innenfor planområdet. Dette vil være en gratis møteplass for varierte grupper av lokalbefolkningen med tanke på bakgrunn og alder. PBE mener at aktivitetshuset må få en sentral plassering, være synlig i nærmiljøet, ha god tilknytning til buss og T-bane og dessuten knyttes direkte til det viktigste, sørvendte og solfylte nye torget som anbefales i utvidelsen av bygata Olaf Helsets vei. For øvrig anbefaler Planprogrammet at ND3 kan erstattes for å oppnå flere boliger.

I etterkant av høringsperioden har BYM anbefalt at det planlegges for flerbruks- og basishall innenfor planområdet på Skullerud. PBE vil i planforslag til politisk behandling anbefale at hallene løses som del av aktivitetshuset. Barn og ungdommer etterspør flere gratis møteplasser, inne og ute, samt bedre tilrettelegging for lek og idrett. Ved en samlokalisering av idrettsfunksjoner og aktivitetshus får bydelens søndre deler et komplett lokalt tilbud med mulighet for både organiserte og uorganiserte fritidstilbud/ -aktiviteter. Videre vil en samlokalisering gi mulighet for sambruk av støttefunksjoner og betjening. Aktivitetshuset med haller vil dessuten være en videreutvikling av bydelens godt etablerte tjenester i planområdet.

Endelig programmering av huset bør løses i medvirkningsprosess etter modell fra Fubiak (bibliotek og aktivitetshuset på Furuset), men planforslaget til politisk behandling vil bli tydeligere på at arealer for kultur og uorganiserte aktiviteter bør vurderes. Hvorvidt fritidstilbud for ungdom skal være en videreføring eller supplering av aktivitetshuset ved Skullerud skole, bør avklares i samme prosess.

I etterkant av høringsperioden har EBY avklart de kommunale arealbehovene på Skullerud. Der framgår det at behovet for aktivitetshus bør avklares med KUL og byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet. Alternativt kan det løses med samlokalisering av andre kommunale tiltak. PBE vil i planforslag til politisk behandling anbefale at kommunen følger opp med utarbeidelse av romprogram, vurdering av sambruksmuligheter og gjennomføringsplan for utvikling av aktivitetshuset med flerbruks- og basishall. Dette arbeidet bør gjøres med bred involvering lokalt og i samarbeid med grunneier.

## Flerbruks- og basishall

I planforslag til offentlig ettersyn anbefaler PBE at det etableres flerbrukshall innenfor planområdet. Flerbrukshall har tidligere blant annet vært vurdert i tilknytning til Rustad skole, men i planforslag til offentlig ettersyn framgår det at en mer sentral plassering ved Skullerud T-bane og det anbefalte nye gang- og sykkelveinettet vurderes som bedre egnet.

Bydel Østensjø mener at flerbrukshall bør legges innenfor planområdet og at dette kan vurderes opp mot idé om ny hall på Rustad eller Skullerud skole.

I etterkant av høringsperioden har EBY avklart de kommunale arealbehovene på Skullerud. Der framgår det at flerbrukshaller som hovedregel etableres ved nye skoleanlegg, men at det likevel kan være lokale forhold som tilsier at det er behov for å øke dekningsgraden i et område uten at det knyttes til bygging av ny skole.

I etterkant av høringsperioden har BYM anbefalt at det planlegges for flerbruks- og basishall innenfor planområdet på Skullerud. BYM anser nærhet til kollektivtransport som et viktig argument for dette. Behovet for hallene er forankret i Behovsplan for idrett og friluftsliv 2019-2028, vedtatt i bystyret 19.12.2019. BYM bemerker at byområde sør har lavest dekning av basishaller. BYM anbefaler derfor at det etableres en basishall i tilknytning til flerbrukshallen med sambruk av støttefunksjoner. Alternativt kan basishallen også bygges som selvstendig enhet.

Byantikvaren (BYA) påpeker at Rustad skole er en av Oslos mest verdifulle etterkrigsskoler og har begrenset fortettingspotensial. BYA støtter derfor at flerbrukshall plasseres innenfor planområdet i stedet.

Oslo idrettskrets (OIK) bemerker at søndre del av bydel Østensjø har et stort behov for en idrettshall og en basishall for turn. OIK mener at slike anlegg primært bør plasseres sammen med eller i umiddelbar nærhet av en skole.

Idrettens samarbeidsutvalg Østensjø påpeker at det er stort behov for idrettshall i Skullerudområdet. Utvalget mener at hallen bør eies av kommunen og være et fellesgode til bruk for fellesskapet. Hallen bør kunne brukes av flere enn de klassiske innendørsidrettene og være en basishall.

Grunneier AOE bemerker at flerbrukshaller bør plasseres ved skoler. AOE mener at Rustad og Skullerud skole har trygge og gode forbindelser og at begge skolene er egnede steder for lokalisering. Grunneier mener at en skole med flerbrukshall vil båndlegge store arealer og i praksis hindre en transformasjon av området.

Abildsø FAU mener at både Rustad og Skullerud har behov for hver sin flerbrukshall. Rustad FAU har tidligere pekt på utfordringer ved å plassere en hall i Østensjøområdet miljøpark og fastholder at flerbrukshall bør plasseres på Skullerud, særlig med planlegging av et stort antall boliger innenfor planområdet.

Et levende Bogerud uttrykker at en flerbrukshall er etterlengtet og må gi plass for flere aktiviteter enn ballspill, tilpasset lokale aktiviteter, som dans og kultur. Beboerforeningen mener at foreslått plassering ved Skullerud T-bane er god. Det har vært behov for flerbrukshall i mange år og det må nå settes inn et hurtigspor for å få det til. Alternativer bør derfor utredes og utfartsparkering ved Skullerud skole er et godt alternativ. På Rustadfeltet bør det kun bygges ny gymsal og utvidet klubbhus for Rustad IL.

Flere borettslag, sameier og naboer er positive til en flerbrukshall innenfor planområdet. Søndre Langerud tomteselskap ønsker ikke en flerbrukshall på Rustadfeltet fordi det vil gi uheldig trafikkbelastning på viktige skoleveier.

### ***PBEs kommentarer***

PBE vil i planforslag til politisk behandling anbefale at flerbruks- og basishall kan løses som en del av aktivitetshuset. Denne plasseringen vil gi mulighet for sambruk av fasiliteter som garderobe, toaletter, foaje, betjening, øvingslokaler for dans osv. Gitt terrengforskjellene mellom plattform og Skullerud torg, kan hallen(e) gi en god utnyttning av ellers mørke arealer i aktivitetshuset. Videre kan hallen(e) utformes med åpne fasader mot plattformen og bidra til aktivisering også av dette arealet. Se for øvrig avsnitt om aktivitetshus for anbefalinger om gjennomføring.

Friområdet omkring Østensjøområdet miljøpark, verneplanen for Osloskolene og eksisterende trafikksituasjon legger begrensninger på muligheten for å etablere flerbrukshall ved Rustad skole. En plassering ved Skullerud T-bane vil gjøre hallen(e) tilgjengelig(e) for flere og dessuten sikre trygge forbindelser via det anbefalte gang- og sykkelveinettet.

I etterkant av høringsperioden har grunneier AOE spilt inn forslag om plassering av flerbrukshall ved Skullerud skole (se PBEs saksinnsyn 201411787-135). PBE vil imidlertid ikke anbefale dette, da området omkring Skullerud skole er utpekt av UDE som arealreserve ved endrede behov for skole (se avsnitt om skolebehov).

PBE er enig med idrettsutvalget om viktigheten av offentlig eie eller langsiktige leieavtaler for hallen(e). Endelig eie- og driftsmodell vil håndteres av EBY i videre oppfølging.

### **Gateterminal og sykkelløsning i Olaf Helsets vei**

I planforslaget til offentlig ettersyn anbefaler PBE at det etableres en gateterminal i Olaf Helsets vei for bussrutene som pendler gjennom planområdet. For den sentrumsrettede busslinjen som vender og regulerer på Skullerud, og flybussen som har lengre påstigningstid, anbefales det å opprettholde plasser i dagens bussterminalgate. I planforslaget anbefaler PBE at Skullerudveien i nord og Skullerudbakken i sør gis prioritet som sykkelforbindelse i østvest-retning. Videre anbefales det at prioritert sykkelforbindelse i nordsør-retning legges langs T-banen. Planforslaget legger ikke opp til sykling i eget anlegg i Olaf Helsets vei.

Bydel Østensjø og bydelens barnerepresentant mener at gateterminal i Olaf Helsets vei må utredes med tanke på gående og syklende og tilgjengeligheten gjennom området i nordsør-retning. Bydelen uttrykker bekymring for syklende i Olaf Helsets vei, fordi syklistene må konkurrere om plassen med gående på fortau eller bussene i den nye bygata.

I kommunal prosjektgruppemøte i etterkant av høringsperioden er det klargjort at BYM støtter gateterminal i Olaf Helsets vei. BYM mener imidlertid at blandet trafikk vil være et dårlig tilbud til de syklende. Olaf Helsets vei blir en viktig gate med mange målpunkter. Gata er også hovedforbindelse mellom Marka og T-banen. Å tillate gjennomkjøring for privatbil og ikke tilrettelegge for sykkel svarer dårlig på målet om at syklistene og fotgjengere skal prioriteres. I prosjektgruppemøtet ble det uttalt at foreslått løsning uten definerte soner for de ulike trafikkantgruppene, kun egner seg i sentrumsnære strøk og er avhengig av høy fotgjengertrafikk for at det skal fungere bra. BYM mener at foreslått løsning legger opp til konflikt – mellom syklistene og busser i hele gata og spesielt ved kantstoppene, og mellom syklist og fotgjenger på fortauene. Dette forsterkes av terrengforskjell og kurvatur i gata. BYM er kjent med at Vegdirektoratet har utredet forbud mot sykling på fortau og mener det vil være uheldig å bygge en løsning nå som forutsetter at syklistene må passere kantstoppene inneklemt mellom busser og annet kjøretøy mot midten av kjørebane. BYM er spesielt bekymret for konfliktene mellom sykkel og motoriserte kjøretøy, som kan få svært alvorlige utfall.

BYM anbefaler tosidig løsning med opphøyde sykkelfelt som føres bak holdeplasser for buss.

Ruter er positive til utvikling av kollektivknutepunktet ved å etablere en gateterminal. Bussene må sikres framkommelighet og stenging av terminalen for øvrig motorisert trafikk må vurderes. Dersom terminalområdet skal være åpent for øvrig motorisert ferdsel må fire felt etableres på

hele strekningen. Ruter mener at sykkel- og kollektivtrafikk bør skilles i Olaf Helsets vei.

Grunneier AOE uttrykker at ny gateterminal krever heving av terreng og gir uforholdsmessig store konsekvenser som medfører at annen løsning for buss må vurderes. Idrettens samarbeidsutvalg mener at kantholdeplasser i kjørebane ikke er en god løsning for en smidig avvikling av trafikken. Rødt Østensjø er skeptisk til at så mye busstrafikk legges over torget.

### ***PBEs kommentarer***

Dagens løsning med sakseholdeplasser langs T-banen medfører unødig trafikkbelastning i denne delen av planområdet og gir en lite effektiv trafikkavvikling for de pendlende bussrutene. En gateterminal gir god lesbarhet for de reisende og korte gangavstander til målpunkt i byområdet. Videre mener PBE at en gateterminal kan bidra til aktivitet og liv ved det nye torget. Ruter har som mål at bussene skal kjøre på fossilfri energi. Dette vil minimere negative konsekvenser for støy og luftkvalitet. PBE vil i forslag til politisk behandling opprettholde anbefaling om gateterminal i Olaf Helsets vei. I etterkant av høringsperioden har denne bussløsningen som vil anbefales til politisk behandling, blitt avklart med Ruter: Gateterminalen anbefales stengt for gjennomkjøring med privatbil, to kjørefelt opprettholdes og kantholdeplassene plasseres på en måte som muliggjør forbikjøring for bussene. Nødvendig heving av terreng er forenlig med en tilgjengelig byggate med rause oppholdssoner på samme nivå som førstetasjene.

PBE vil i forslag til politisk behandling opprettholde anbefaling med sykling i blandet trafikk i Olaf Helsets vei. Syklister gis prioritet i øst-vest retning med egne sykkelfelt i både Skullerudveien og Skullerudbakken. Begge disse østvest-forbindelsene er koblet på prioritert sykkelforbindelse langs T-banen i nordsør-retning. PBE mener at bygata Olaf Helsets vei bør styrkes som målpunkt framfor som gjennomfartsåre, og følgelig at gata bør tilrettelegges for syklister med parkering, møblering og andre støttefunksjoner som mulig servicestasjon, pumpe osv. PBE vil anbefale at kantstoppene plasseres med avstand til den prioriterte nordsør-koblingen langs T-banen, slik at denne forbindelsen kan nås på en trygg og oversiktlig måte. PBE mener at egne sykkelfelt i Olaf Helsets vei vil være uheldig i det en slik løsning enten vil kreve utvidelse av gatetverrsnittet eller gå på bekostning av oppholdsareal. Et bredere gatetverrsnitt vil redusere gatas intimitet og intensitet. Redusert oppholdsareal vil begrense muligheten for aktivitet. I begge tilfeller vil egne sykkelfelt bidra til lengre kryssing fra fortau til fortau for de gående.

### **Skullerudveien**

I planforslag til offentlig ettersyn, anbefaler PBE en oppstramming av Skullerudveiens horisontale kurvatur som forholder seg til Tandbergbyggets fasade. Mulige fordeler, usikkerheter og ulemper ved å etablere småskala boligbebyggelse på det frigjorte arealet på nordsiden, ble anbefalt som etterfølgende utredningstema. I forlengelsen av gang-/sykkelforbindelsen på vestsiden av T-baneporene, ble det anbefalt en undergang under Skullerudveien.

Bydel Østensjø og Barnerepresentanten i bydelen er opptatt av god tilgjengelighet for gående og syklende mot Rustadområdet nord for Skullerudveien.

Ruter ber PBE drøfte muligheten for en gangforbindelse fra Skullerudveien til plattformen mot sentrum.

BYA mener det bør undersøkes hvordan en oppstramming av Skullerudveien vil påvirke opplevelsen av Tandbergbygget og atriumhusene.

Grunneier AOE er kritisk til kostnadene en omlegging av Skullerudveien vil medføre.

Flere naboer er negative til boliger på nordsiden av veien og en oppstramming av kurvaturen. Videre etterspør de bedre og tryggere koblinger mot nord. Skullerudgrenda Vel og flere av naboene er kritiske til en undergang for gående og syklende som nord for Skullerudveien kobler seg på den private veien på vestsiden av T-banen. Velet peker på at adkomstveien er smal og at det bør søkes andre løsninger for en trygg gang- og sykkelvei mellom Skullerud og Rustad skole.

### ***PBEs kommentarer***

Oppstramming av kurvatur samt utredning av boliger på nordsiden av Skullerudveien anbefales ikke i planforslag til politisk behandling. Foreslått undergang erstattes av anbefaling av flere nye opphøyde gangfelt for gående og syklende. Videre anbefaler planprogrammet fartsgrenser på 30 km/t i alle gater innenfor området. For gater som trafikkeres av buss, som Skullerudveien, men med unntak av Olaf Helsets vei, så kan 40 km/t vurderes. Ny, bredere og lyssatt gang-/sykkelvei fra Skullerudveien til den sentrumsrettede plattformen på østsiden foreslås som VPOR-tiltak til politisk behandling.

### **Skullerudbakken**

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget er det gjennomført en trafikkanalyse tidlig i planperioden. Den viser at en eventuell åpning av Skullerudbakken for privatbiler vil bidra til økt gjennomgangstrafikk fra E6. Til offentlig ettersyn anbefalte derfor PBE at Skullerudbakken forblir stengt for annen trafikk enn lokalbuss til og fra E6.

Statens vegvesen varsler innsigelse til detaljplaner som foreslår å gjenåpne bommen i Skullerudbakken for biltrafikk.

Bydel Østensjø, Rødt Østensjø, Et levende Bogerud og flere av sameiene, borettslagene og naboene i området støtter anbefalingen om at Skullerudbakken forblir stengt.

En nabo mener at det bør lages tunnel fra bommen til Olaf Helsets vei, alternativt at Skullerudbakken åpnes for privatbiler.

### ***PBEs kommentarer***

Et betydelig flertall av innspillene vedrørende Skullerudbakken støtter anbefalingen til offentlig ettersyn. PBE fastholder at det ikke bør åpnes for økt gjennomgangstrafikk fra E6 og vil i planforslaget til politisk anbefale at Skullerudbakken forblir stengt.

## PBEs juridiske vurdering

Grunneier AOE har i sin høringsuttalelse til Planprogram med VPOR for Skullerud engasjert advokatfirmaet DLA Piper Norway for en juridisk vurdering vedrørende detaljeringsnivået i foreslått planprogram med VPOR, krav til alternative planforslag fra forslagsstiller samt økonomisk gjennomførbarhet.

### **Detaljeringsnivå planprogram med VPOR**

Grunneier AOE mener at forslaget til planprogram går langt ut over det som har vært lovgivers intensjon bak KU-forskriftens bestemmelse § 32, der det heter at et planprogram kan brukes til å avklare og fastsette overordnede rammer for arbeidet med senere reguleringsplaner. AOE framfører at planprogrammet i realiteten inneholder en fullstendig avklaring av alle viktige plantema og at det som gjenstår å avklare, er forhold som kunne vært håndtert i byggesaksbehandlingen. AOE's eiendommer er i all hovedsak de eneste med utviklingspotensial innenfor planområdet. AOE har hele veien ønsket å regulere hele området, som nærmest tilsvarer hele utviklingsområdet i kommuneplanen, i ett. AOE mener derfor at det ikke er behov for den samme overordnede avklaringen som i et område med mange grunneiere med motstridende interesser. Et omfattende planprogram som PBE foreslår, er dermed ikke nødvendig.

### ***PBEs kommentarer***

I KP 2015 stilles krav om felles planlegging på Skullerud. PBE mener at Planprogram med VPOR er et egnet styringsverktøy som sikrer helhet og viktige kvaliteter som ikke kan oppnås gjennom bitvis detaljregulering av området.

Planprogrammet med VPOR ivaretar hensyn som strekker seg utover AOE's eiendommer og planområdet slik det er definert i AOE's pågående detaljregulering for Skullerud (saksnr. 201808107). Det bemerkes for øvrig at PBE tidlig i 2018 ble gjort kjent med at Opsahl Gruppen hadde kjøpt KLP sine eiendommer der AOE tidligere hadde vært fester. Inntil da hadde det vært knyttet stor uenighet og usikkerhet til de to grunneiernes ambisjoner for Tandbergbygget og Norsk Data 1 og 2, samt utviklingsscenarier for området. Særlig viktig var grunneiernes ulike syn på bevaring av næringseiendommene der AOE var fester.

Hva angår planforslagets detaljeringsnivå, må planprogrammets byplangrep og fem tematiske anbefalingskart forstås som klare føringer og rammer for de offentlige rommene og bebyggelsen. Beskrivelsen av tiltakene i VPOR er forankret i byplangrepet samt de tematiske anbefalingskartene og danner som kjent underlag for kostnadsberegninger og kommende utbyggingsavtaler. Detaljeringsnivået i VPOR er valgt for å gi et best mulig grunnlag til disse kostnadsberegningene. For å ivareta en hensiktsmessig gjennomføring, vil det i kommende detaljregulering åpnes for en viss fleksibilitet med tanke på tiltakenes endelige plassering og utforming.

### **Krav til alternative planforslag fra forslagsstiller**

Grunneier AOE påpeker videre at kommunen ikke kan pålegge forslagsstiller å utarbeide alternative planforslag, slik de har tolket Planprogram med VPORs siste avsnitt i kapittel 5.3 om krav til prosess og metode. Videre vises det til Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-11 og det framføres at denne bestemmelsen ikke åpner for å nekte fremmet et planforslag i strid med planprogrammet uten at forslagsstiller kan kreve dette politisk behandlet.

### ***PBEs kommentarer***

PBE vil til politisk behandling omformulere nevnte avsnitt slik at det ikke kan misforstås.

PBE er enig i at det ikke er dekning i pbl for at kommunen kan pålegge forslagsstiller å utarbeide alternative planforslag. I pbl § 12-11 heter det at kommunen selv kan fremme alternative forslag til regulering av arealet.

PBE presiseres at det i pbl § 12-11 heter at avslaget (på å fremme planforslag), kan kreves forelagt kommunestyret. Dette forutsetter på Skullerud at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (eller områderegulering, som ikke er relevant for Skullerud).

### **Økonomisk gjennomførbarhet**

AOE viser til pbl § 3-1 om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og mener at en omlegging av vannledninger og enkelte veier medfører betydelige kostnader som må ha en planfaglig svært god begrunnelse. Grunneier kan ikke se at omleggingen vil være nødvendig eller at den har tilstrekkelig nytte. AOE mener at omleggingen er i strid med de grunnleggende hensyn som planleggingen skal bygge på, slik disse er presisert i pbl § 3-1 første ledd, bokstav d, der det heter at planer etter pbl skal legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling.

Avslutningsvis viser AOE til pbl § 3-1 tredje ledd der det heter at planleggingen (...) ikke skal være mer omfattende enn nødvendig. Det bemerkes at planleggingen skal være et nyttig virkemiddel og ikke et mål i seg selv. Dette krever at den er realistisk i den forstand at den bygger på de reelle økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring. Det er også viktig at kommuner og regioner ikke planlegger for planleggingens skyld, og at kommunen ikke gjør planen mer omfattende enn det som er nødvendig eller realistisk å gjennomføre innenfor planens tidsrammer.

### ***PBEs kommentar***

Pbl §3-1 omtaler flere og ikke nødvendigvis forenlige oppgaver og hensyn i planlegging etter loven. I første ledd heter det blant annet i bokstav b at planleggingen skal sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer. I bokstav e heter det at planleggingen også skal legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår (...). I bokstav f heter det at planleggingen skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller. Videre heter det i bokstav g at planleggingen skal ta klimahensyn og i bokstav h fremme samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko for (...) skade på (...) viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

PBE mener at alle hensynene må ses i sammenheng, at ett hensyn ikke kan vurderes isolert, og således at oppgavene som beskrevet i bokstav b, e, f, g og h, er og må være en sentral del av planarbeidet for Skullerud.

I avsnittet Omlegging av vannledninger (se over) er det redegjort for hvorfor PBE mener en omlegging er nødvendig og har tilstrekkelig nytte.

Hva angår det å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling bemerkes for øvrig at planforslaget legger opp til en utbygging på om lag 115 000 kvadratmeter bruksareal ny bebyggelse innenfor hele planområdet og en videreføring av om lag 40 000 kvadratmeter eksisterende utleieareal for næring på AOE sine eiendommer.

PBE er nødvendigvis helt enig i at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig og at planleggingen skal være et virkemiddel og ikke et mål i seg selv. Målet med planarbeidet, hvilke hensyn det skal ivareta og planarbeidets detaljeringsgrad er redegjort for i avsnittet om Detaljeringsnivå i planprogram med VPOR (se over).

# Ordliste

## Blågrønn struktur og grønnstruktur

Blågrønn struktur er grønnstrukturen som følger vannet, - gjennom vassdrag, bekker, overvann, flomveier med mer. Grønnstrukturen er veven av små og store naturpregede områder i byen, som ofte omtales som grønn infrastruktur. Grønnstruktur brukes også som et samlebegrep for både den grønne og blå strukturen.

## Bygater

En bygate er en gate som fungerer som møteplass og lokalt sentrum i et område med forskjellige butikker og cafeer m.m.

## Byliv

Bylivet er for oss summen av menneskers aktiviteter i byen. Begrepet dekker både de nødvendige og de valgfrie aktivitetene i byrommene. Nødvendige aktiviteter kan være handel i gatene, varelevering og reiser til fots og sykkel til og fra arbeid o.l. Valgfrie aktiviteter dekker all annen bruk av byen, som sosiale aktiviteter, rekreasjon, vandring, lek og trening.

## Bymessig og urban

Begrepene bymessig og urban er begge benyttet til å beskrive egenskaper som er sterkt knyttet til byen. Når vi bruker begrepet bymessig viser vi til den fysiske formen på bygninger, gater og byrom. Når vi bruker begrepet urban viser vi til de kulturelle elementene ved byen, - holdninger, væremåter og livsstil.

## Byplangrep

Byplangrepet gir anbefalinger for en overordnet og helhetlig fysisk utforming av et sted.

## Byrom

Defineres her som alle offentlig tilgjengelige uterom som; gater, torg, plasser, parker og blågrønne arealer/strukturer.

## Felles planlegging

Planen kan bestemme at det for et større område må utarbeides en felles plan som sikrer at hensyn til områdets kvaliteter, grøntstruktur, sosial og teknisk infrastruktur og offentlige rom avklares for hele området samlet. Dette kan løses ved at grunneierne går sammen om en felles reguleringsplan for hele området, eller at kommunen utarbeider en områdeplan for området som en områderegeringsplan eller et planprogram og en veiledende plan for offentlige rom.

## Flerfunksjonelle byområder

Når det er mange forskjellige tilbud som kontorer, butikker, offentlige institusjoner, lekeplasser, benker og kulturtilbud på ett sted.

## Fortetting

Når man bygger mer på en tomt enn det var der tidligere, fortettes det. Det kan bygges mellom eksisterende hus, oppå eksisterende hus eller man kan bytte ut små eller lave hus med større eller høye hus – resultatet blir at vi bygger tettere.

### **Funksjonsblandet arealbruk**

Noen områder har gjerne blandet formål – det vil si at man har for eksempel både næringslokaler og boliger i samme område eller i samme bygg.

### **Kollektivknutepunkt**

Kollektivknutepunkt kan være områder der flere banelinjer og tunge busslinjer møtes. Områdene har også potensial for bymessig utvikling og kan fortettes. Det forutsettes en høyere utnyttelsesgrad rundt kollektivknutepunktene enn i byområdet ellers.

### **Kulturell infrastruktur**

Kulturell infrastruktur er for eksempel øvingslokaler, konsertlokaler, atelierer, skrivestuer, stipendier, orkestrer, men kan også være biblioteker og museer.

### **Kulturminner**

Kulturminneloven sier at kulturminner er alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø – inkludert steder det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljøer er områder der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng – for eksempel et større område i en by. Kulturminner kan være fredet eller vernet på annen måte. Kulturminner og kulturmiljøer er deler av vår fysiske kulturarv – historien vår slik den viser seg i det fysiske miljøet.

### **Møteplass**

Parker, torg og gater som er utformet til opphold.

### **Overvann**

Overvann er regnvann som ikke renner ned i bakken og fordrøyes, fordi den er dekket av for eksempel betong eller asfalt. Dette regnvannet følger lavbrekkene i landskapet og byens overflater og blir til dammer og oversvømmelser. Med mer regn i fremtiden er det viktig at vannet har steder å gjøre av seg uten at det gjør skade på byggverk og lignende. Det å lage steder vannet kan renne og fordrøyes naturlig og ikke i ledningssystemer kalles for åpen overvannshåndtering, - slik som når bakken er dekket av vegetasjon eller når man gjenåpner gamle bekker som er lagt i rør.

### **Parkeringsnorm**

En parkeringsnorm er en kommunes regler for hvor mange parkeringsplasser for biler og sykler det skal være i et bygg. Den angis gjerne per leilighet, per kvadratmeter eller per ansatt – og bestemmer minimum eller maksimum antall plasser.

### **Sosial infrastruktur**

Sosial infrastruktur er bygg som skole, barnehage og sykehjem.

### **Stedsidentitet**

Stedsidentitet kan være ditt eget forhold til et sted – et sted du identifiserer deg med og føler tilhørighet til. Det kan også forstås som fysiske egenskaper ved et sted – egenskaper som gjør at et sted skiller seg fra et annet og ser ut på en helt spesiell måte.

### **Teknisk infrastruktur**

Kommunalteknisk infrastruktur er for eksempel lokalveier, gjenbruksstasjoner, nettet av vannledninger som gir deg vann i kranen, avløpsnettet og rensestasjoner.

### **Transformasjon**

Når vi transformerer et område i byen, bruker vi dette området på nye måter. Et område kan for eksempel gå fra å være et industriområde til å bli et boligområde. En transformasjon innebærer at det er behov for å etablere ny teknisk infrastruktur og nye gater og andre offentlige rom.

### **Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgraden forteller hvor mye man kan bygge på en eiendom. Denne fastsettes enten som en prosentandel av arealet på tomten det kan bygges på eller som et fast antall kvadratmeter. Det er helt bestemte regnemåter for disse arealene, fastsatt i Byggteknisk forskrift (TEK10/TEK17).



## Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Saksnummer: 201411787

