

Informasjonsmøte - oppstart av reguleringsplan for Nedre Rommen 9-11

13.02.2025



Oslo

Agenda

- Kort om Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Bakgrunn for og hensikten med reguleringsplanarbeidet
- Planprosessen – hvor er vi nå
- Henning Larsen Arkitekter presenterer prosjektet



Oslo



Hvem er vi?

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten er kommunens grunneier og en aktiv pådriver for utvikling av byen
- Vi skal legge til rette for utvikling av nye boliger og utarbeide nye arealplaner som muliggjør områdeutvikling med gode kvaliteter
- I denne saken er vi forslagsstiller for reguleringsplanen for Oslo kommunes eiendom Nedre Rommen 9-11.
- Henning Larsen og Rambøll er vår fagkyndig/konsulent

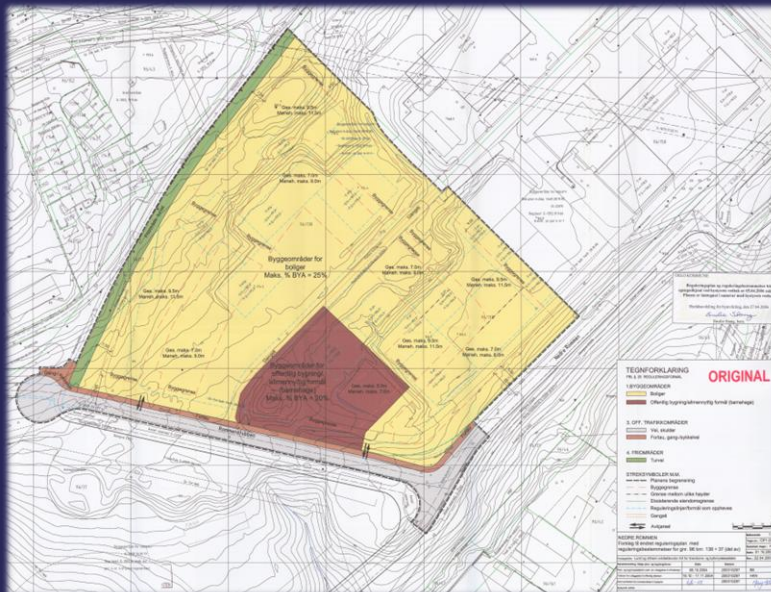


Fossumveien

Nedre
Rommen 9-11



- Eiendommen er boligregulert (2005)
- Nye og oppdaterte føringer - behov for en ny reguleringsplan
- Hensikten med planarbeidet er å regulere til bolig og barnehage – sykehjem skal også vurderes
- Skal også regulerer de offentlige arealene – gater, park, torg- og møteplasser iht. føringer i overordnet plan – Planprogram med VPOR for Nedre Rommen (politisk vedtatt 2022)



Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Nedre Rommen



Vedtatt 25.05.2022

Reguleringsprosess og medvirkning



Frist for skriftlige innspill er: 3. mars 2025!

Lenke til å si din mening på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn:

Si din mening

- om arealplaner i Oslo

Om tjenesten

- Abonner på bydel
- Hvordan bruke tjenesten

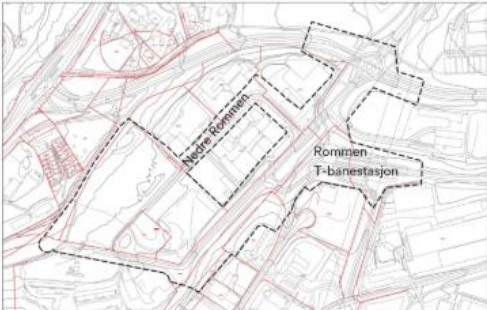
Kunngjøring etter fase

- Oppstart av plan (1)
- Offentlig ettersyn (3)
- Vedtatt plan (1)
- Alle kunngjøringer på kart

Kunngjøringer for bydel

Siste plankunngjøringer

Nedre rommen 9-11



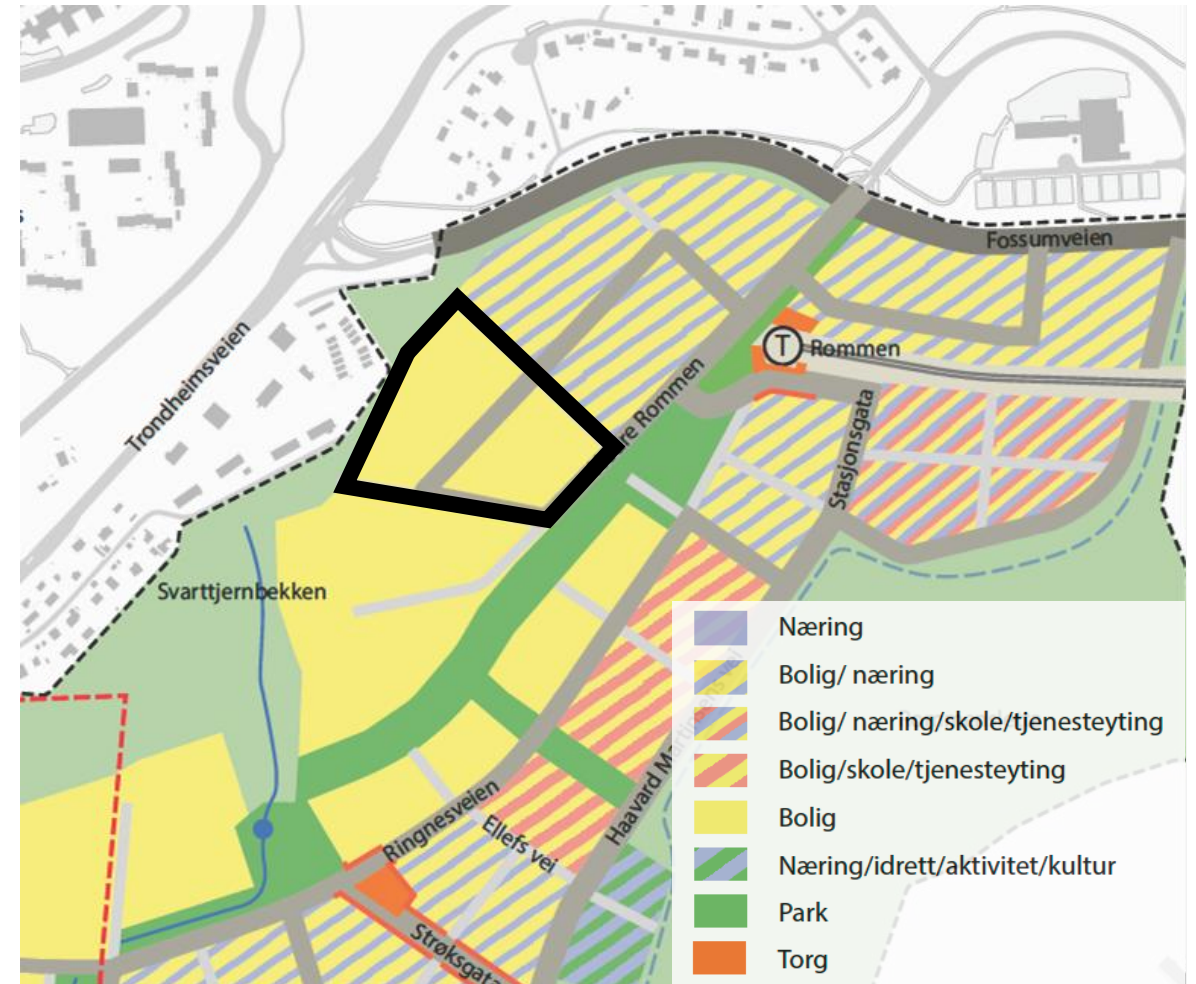
Kartet viser et område i Oslo med røde og grå linjer som markerer planområder og infrastruktur. Det er et innfelt område som er omgitt av andre bygninger og gater. Det er et rutenett som viser gater og plasser. Det er et område som er markert med røde linjer og et område som er markert med grå linjer. Det er et område som er markert med røde linjer og et område som er markert med grå linjer.

Oppstart av plan:
Detaljregulering med konsekvensutredning
Bydel:
Stovner
Uttalelsesfrist:
03.03.2025

Eiendoms- og byfornyelsesetaten starter arbeidet med å detaljregulere Nedre Rommen

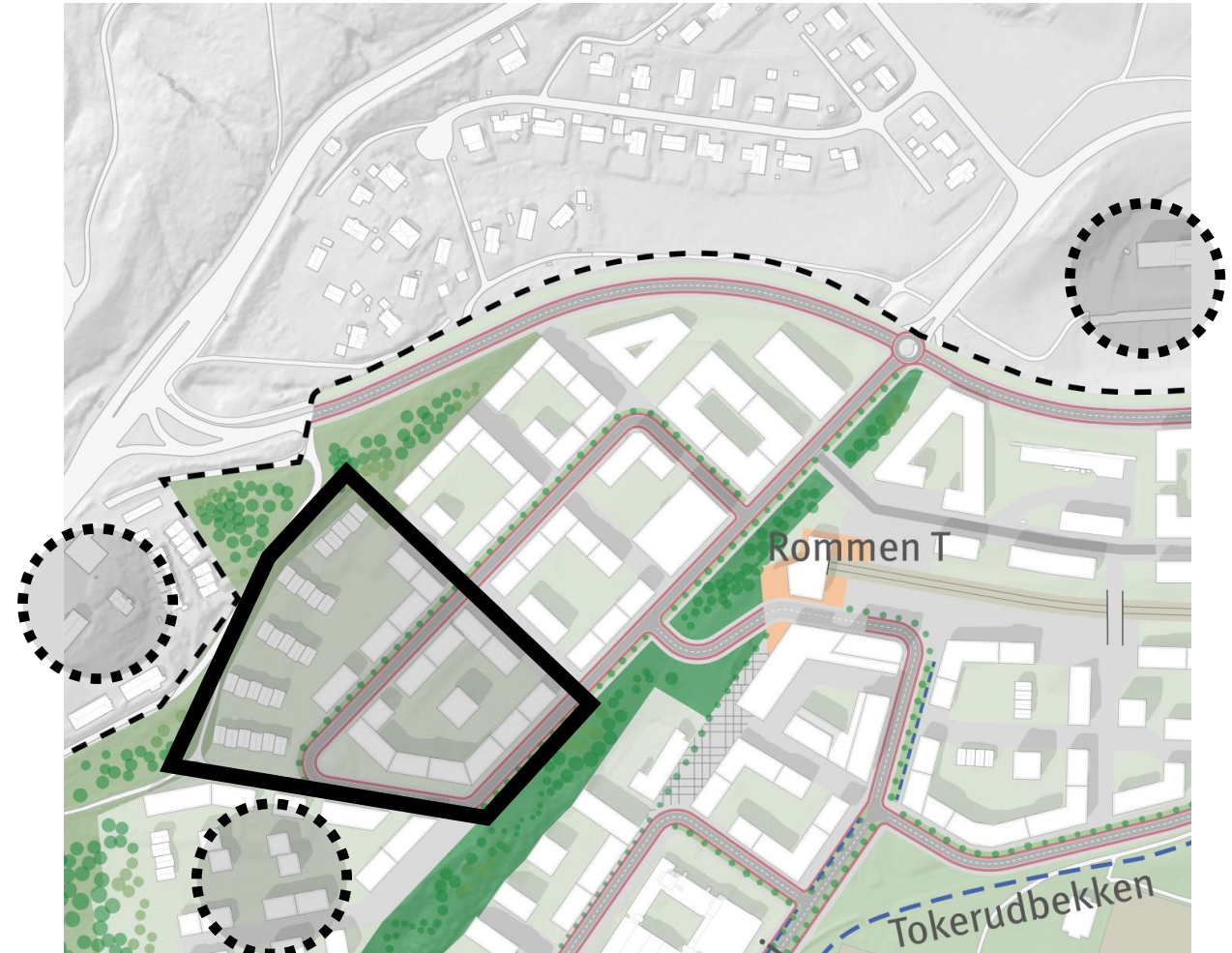
Føringer

- Detaljregulering som følger krav i Plan- og bygningsloven
- Kommuneplanen (arealdel og samfunnsdel)
- Kommunedelplan for torg og møteplasser
- Planprogram med Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Nedre Rommen
- Teknisk forprosjekt



Pågående planer

- Transformasjon og utvikling over tid
- Pågående planarbeid
 - Nedre Rommen 13 (boliger)
 - Trondheimsveien 529 (boliger)
 - Haavard Martinsens vei vei 54 (boliger og byrom)



Underlag: Illustrasjonsplan fra VPOR

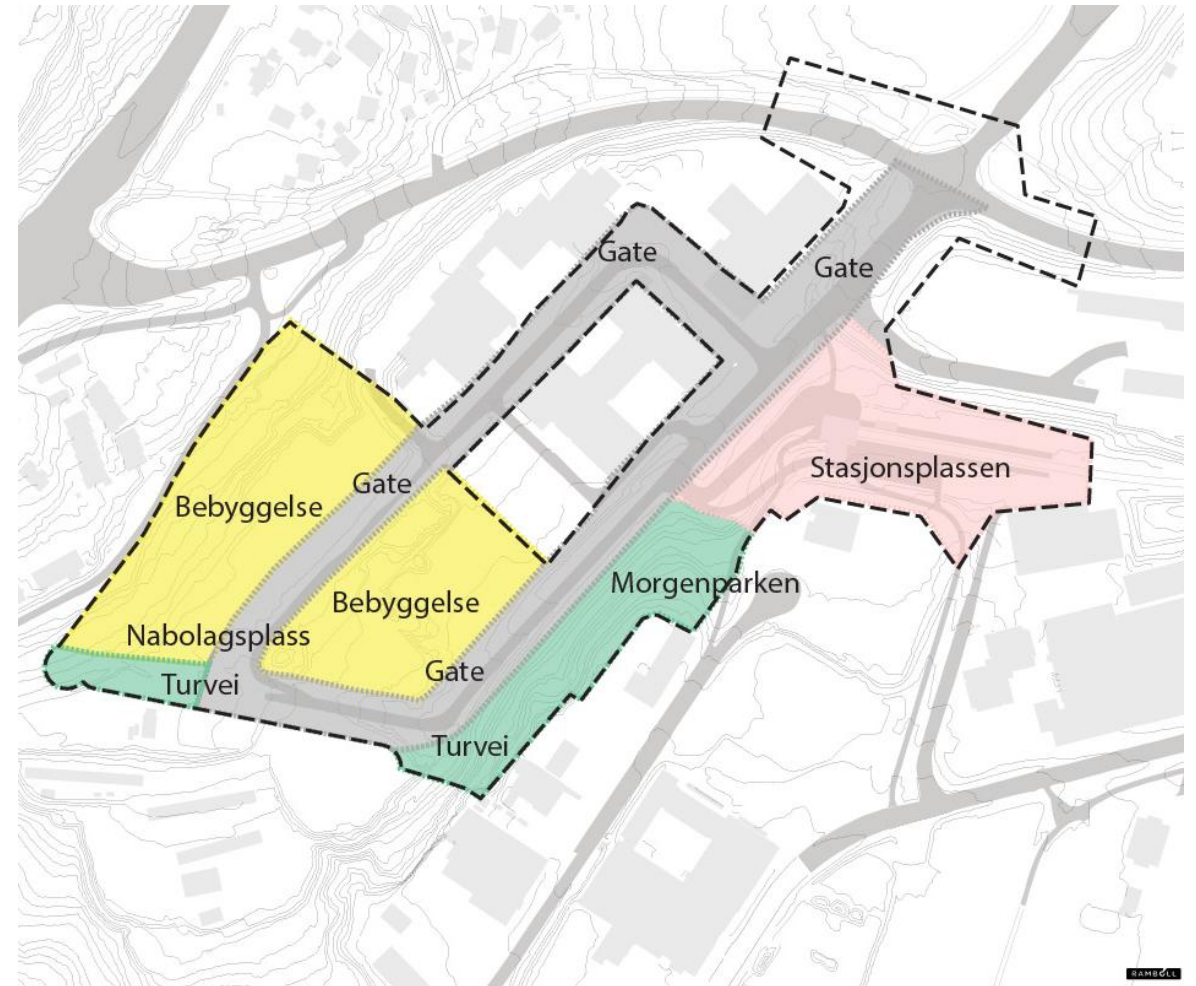
Formålet med detaljreguleringen

- Transformasjon og utvikling – attraktivt boligområde
- Nye og oppgraderte gater, byrom/møteplasser
- Park og turvei koblet på turveinett
- Bedre koblinger og trygge forbindelser i området
- Offentlig tjenesteyting
- Nye varierte boligtyper



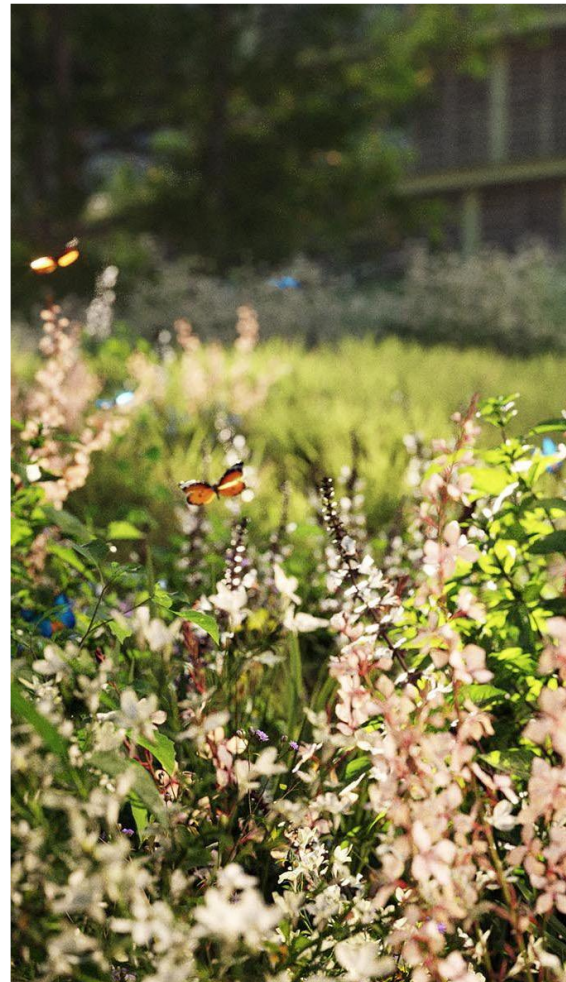
Funksjoner

- Stasjonsplassen
- Morgenparken
- Nabolagsplass
- Turvei
- Gater
- Barnehage
- Sykehjem vurderes
- Boliger



Ambisjoner og mål

- Nedre Rommen skal bli et levende lokalsamfunn i Groruddalen.
- Utviklingen skal bygge på stedlige kvaliteter
- Byrom og bystruktur – bymessig, aktiviteter og opphold
- Blågrønn struktur og styrke forbindelser
- Bokvaliteter

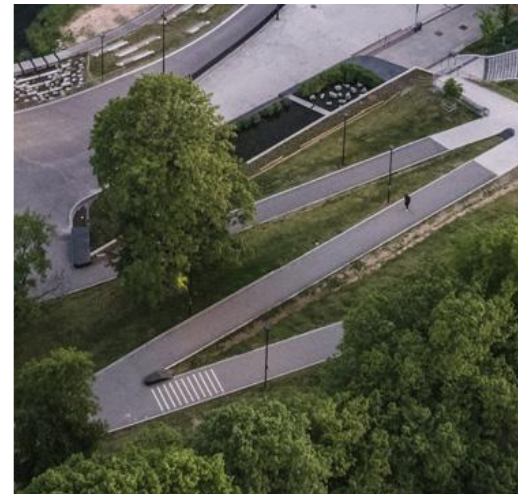


Ambisjoner og mål

Offentlige oppholdsarealer:

Trivelige, funksjonelle og godt egnet for opphold

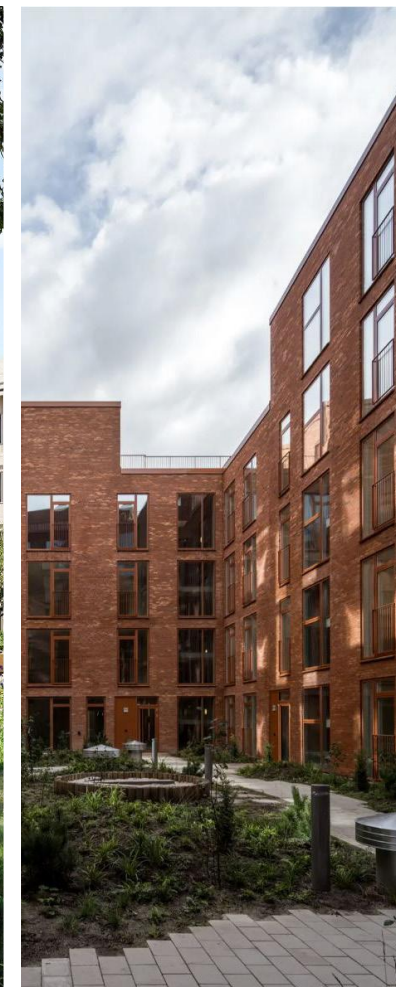
- Stasjonsplassen – byrom med høy kvalitet
- Morgenparken – grønnkorridor med turvei
- Nedre Rommen ringgate – offentlig bygate



Ambisjoner og mål

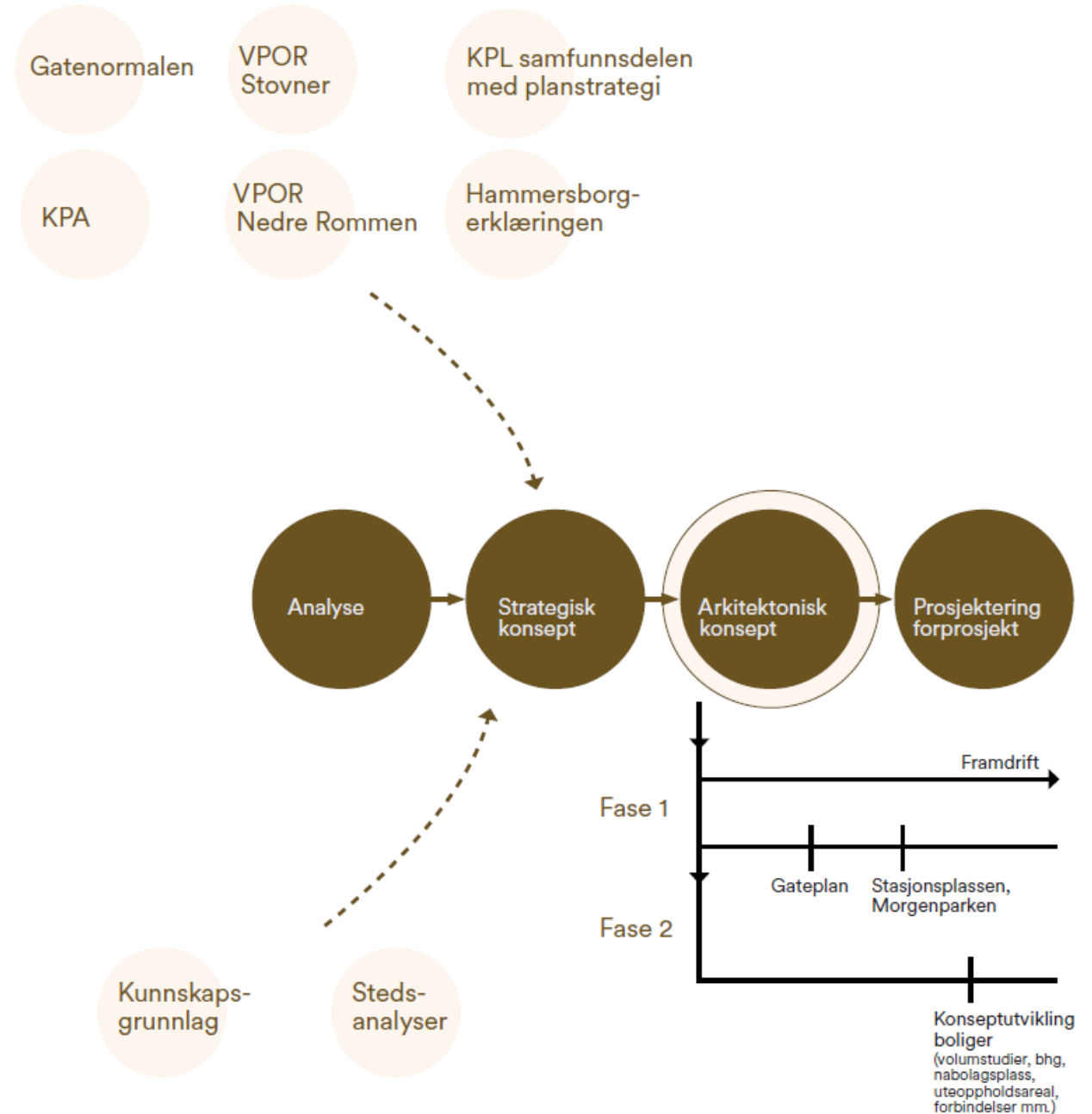
Variert boligbebyggelse

- Leilighetsfordeling og boligtypologier
- Bebyggelsesstruktur som inkluderer småhusbebyggelse
- Undersøke muligheter for boligkonsepter

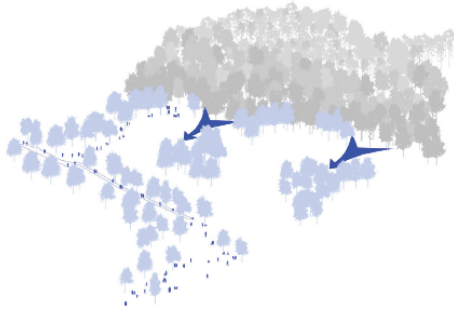


Prosess og metodikk

- Analyse – «Forståelsen»
- Strategisk konsept – visjonen «Hvorfor» og «hvordan»
- Arkitektonisk konsept – Uttrykket «Hva»
- Prosjektering – Historien «Hvordan»



Strategisk konsept



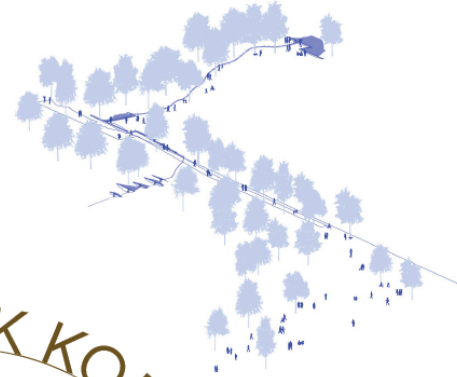
Spille på lag med naturen.

Grøntstruktur som spiller på lag med naturen og det eksisterende terrenget. Forene urbanitet og natur gjennom blågrønne løsninger.



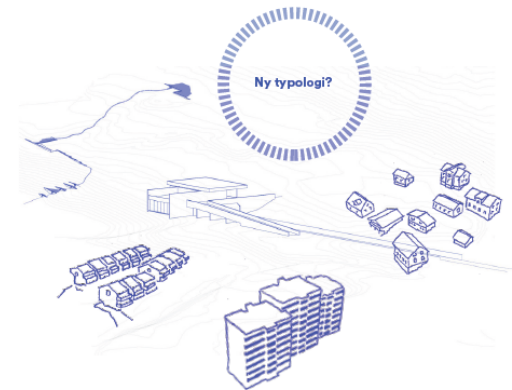
Skape gode nabolag.

Sosial bærekraft gjennom opplevd trygghet i inkluderende nabofellesskap. Skape fellesfunksjoner og møteplasser som fremmer stedsidentitet og folkehelse.



Styrke attraktive forbindelser.

Styrke og etablere nye attraktive, grønne forbindelser som knytter sammen Marka, byen og nabolag. Etablere en ny destinasjon som styrker Groruddalens helhet.

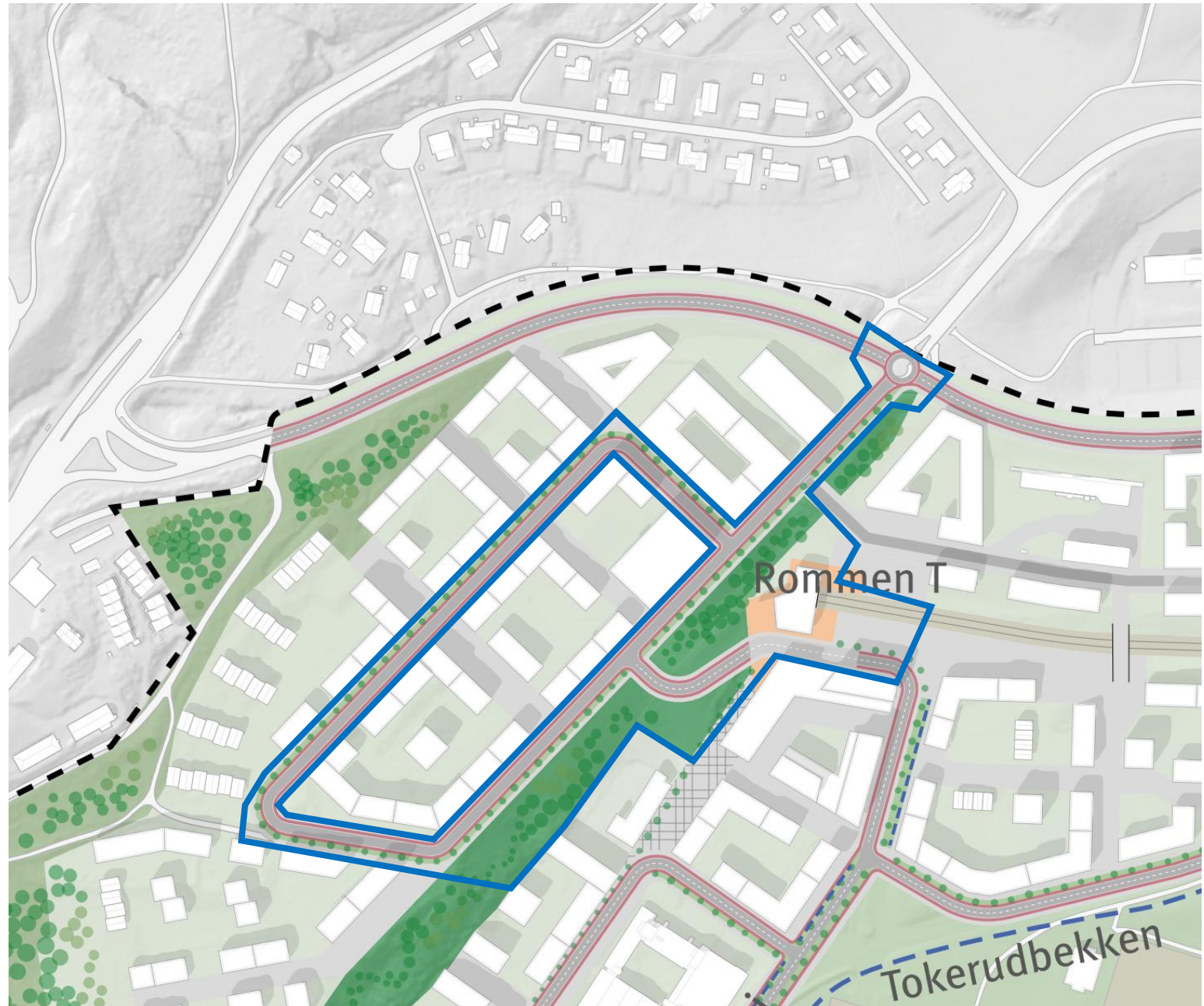


Fremme identitetskapende arkitektur.

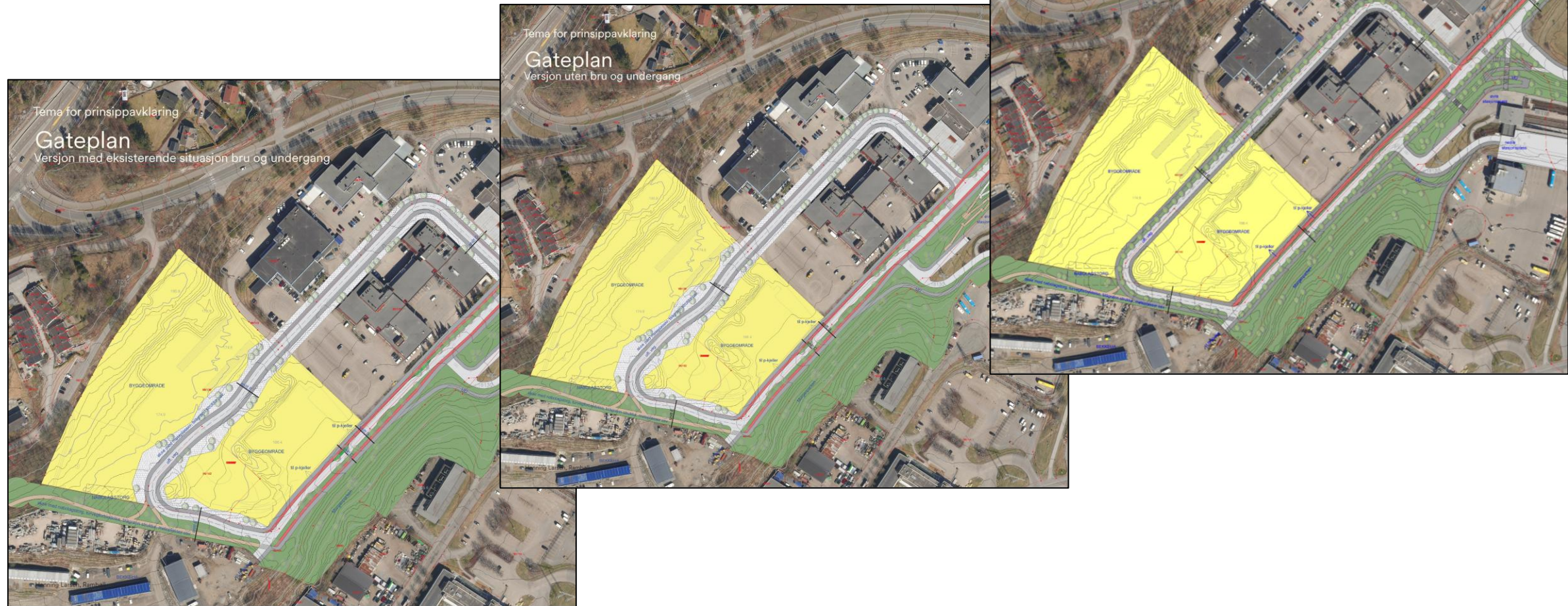
Styrke stedsidentiteten ved å forene moderne boformer med områdets historie. Utvikle attraktive boligtyper som utfordrer eksisterende typologier.

Teknisk forprosjekt

- Nedre Rommen ringgate
- Stasjonsplassen
- Morgenparken

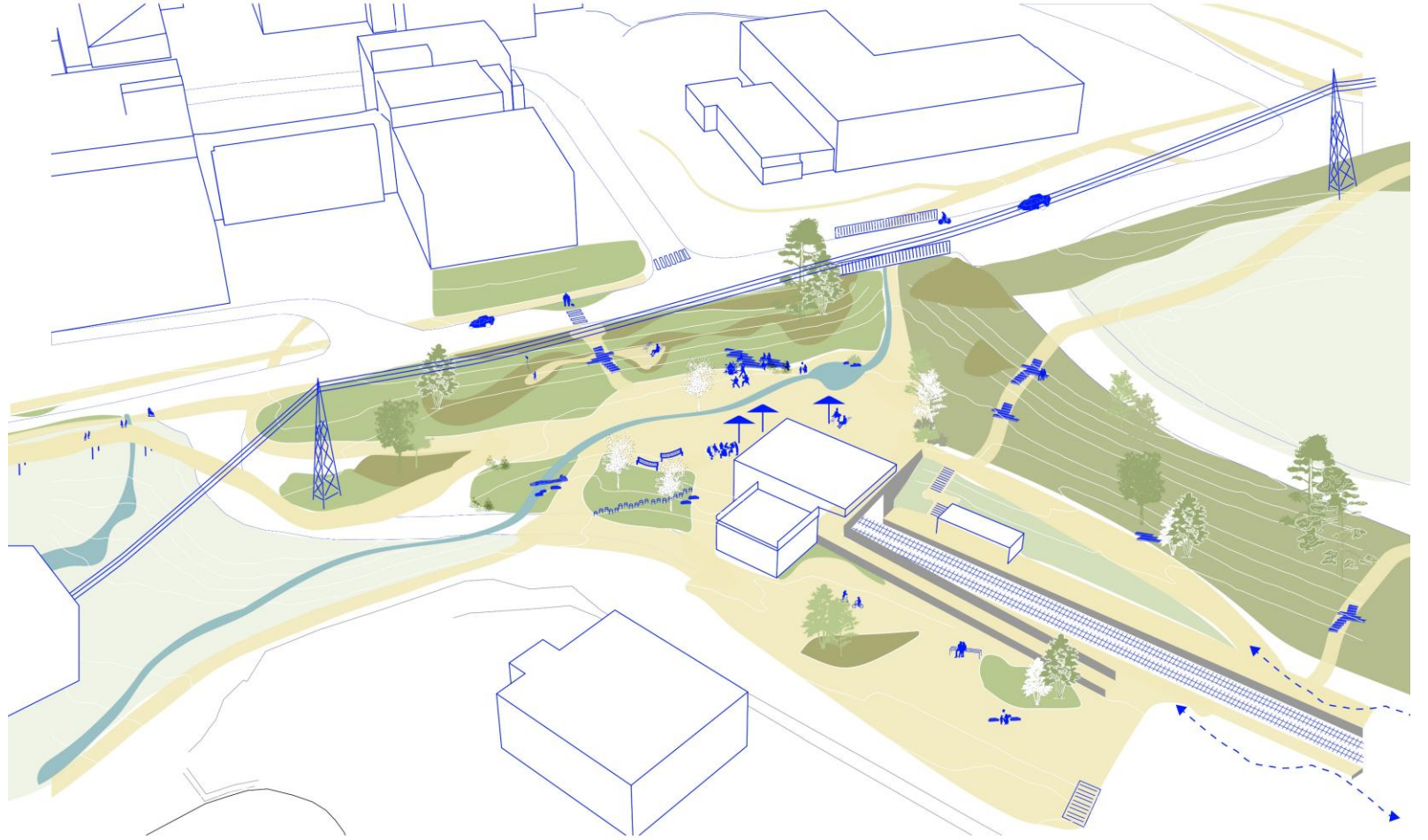


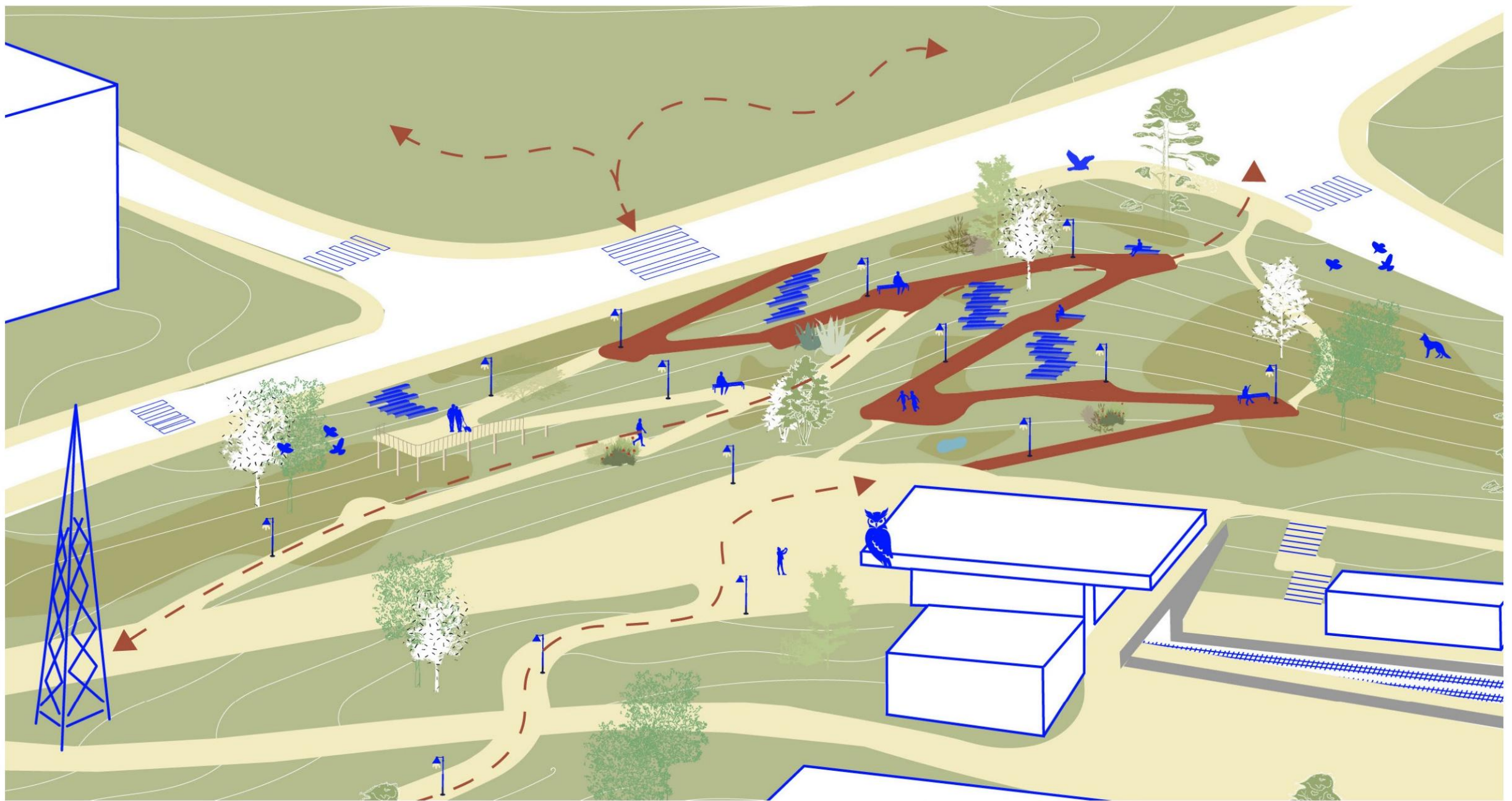
Prinsipppløsninger – skisser fra prosess



Stasjonsplassen

- Identitetsskapende attraksjon
- Gode og trygge byrom
- Park og torg
- Møteplasser
- Oppholdssoner
- Aktivitet
- Natur og vegetasjon
- Overvann som kvalitet
- Universelt utformede forbindelser
- Snarveier
- Kobler området Rommen
- Bygate med sykkelfelt
- Funksjonelt – mobilitet og drift

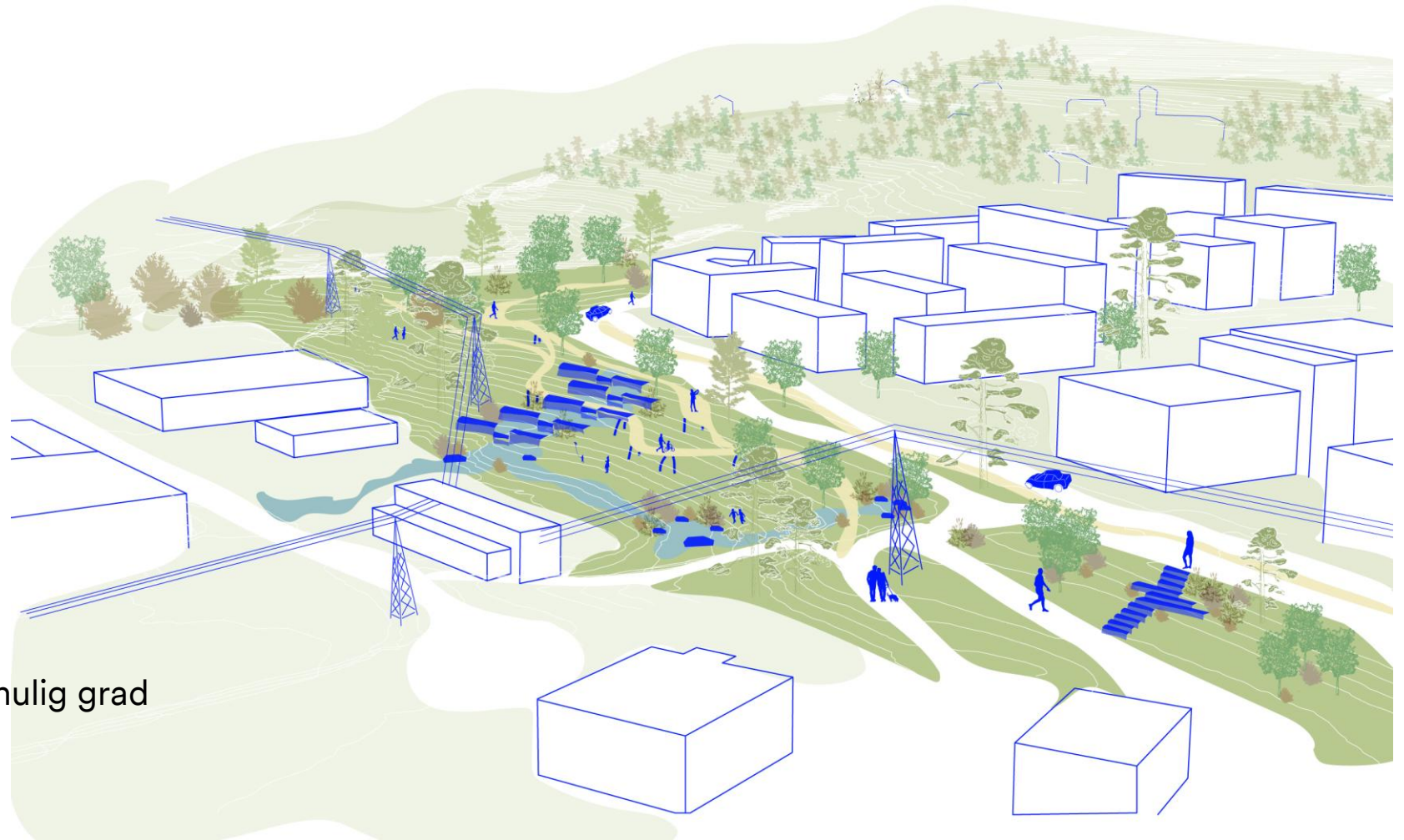




Skisse som viser at universelt utforma gangsti kan løses i nytt terreng mellom Stasjonsplassen og gatenivået ovenfor. Gangstien har helning på maks 1:15, kan få bredde på 2,5 m, og kan suppleres med alternative traseer, snarveier og oppholdsplasser. Skissen viser en første mulighetsstudie, og løsningen vil bearbeides.

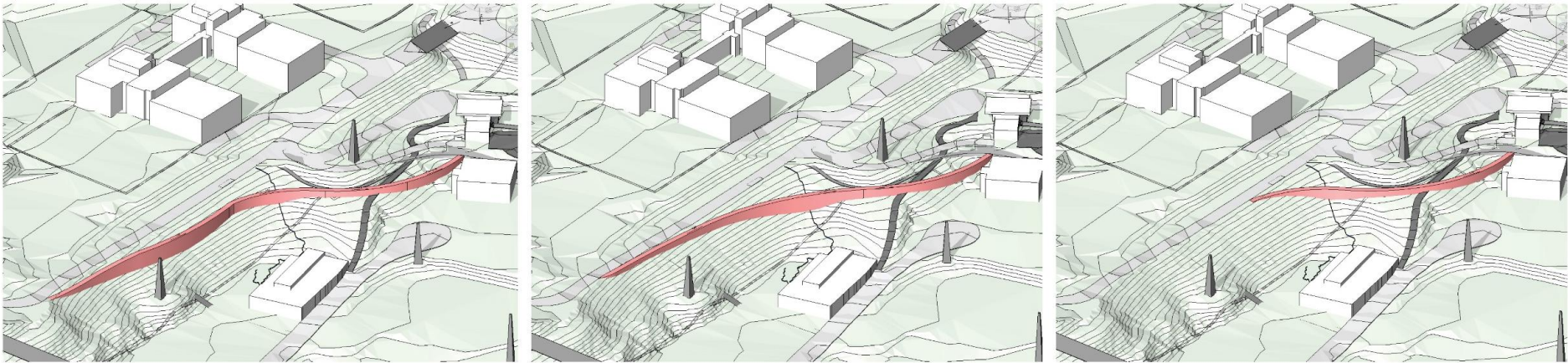
Morgenparken

- Park
- Turvei
- Møteplasser
- Oppholdssoner
- Snarveier
- Universelt utformede forbindelser
- Attraktiv bygate med sykkelfelt
- Natur og vegetasjon
- Overvann som kvalitet
- Eksisterende trær bevares i størst mulig grad





Referanser mulig utforming og opplevelse fra opphevet forbindelse (Alnaelva, Kent Rigde Park, Stovnertårnet)



Universelt utforma forbindelse, ulike traseer synliggjort i forhold til dagens terreng

Fagutredninger

- Geoteknikk (grunnundersøkelser utført)
- Forurensset grunn
- Flom
- Trafikk
- Støy
- Luftkvalitet
- Klima, miljø og energi
- Naturverdier
- Friluftsliv og friluftsområder

Reguleringsprosess og medvirkning



Status reguleringsplan

- Varslet oppstart med frist 03.03.2025
 - Infomøte 13.02.2025
 - Pop-up ved T-banestasjonen 25.02.2025



Husk å sende innspill til planarbeidet!

Send til eline.reitan.knudsen@henninglarsen.com

Innen 3. mars 2025

