

HAUGERUD

Plansak: Haugerudsenteret 45 med flere, sak 202506918 (202003040)
Detaljregulering med konsekvensutredning

Informasjonsmøte offentlig ettersyn

2. desember 2025

LPO SLA **RAMBOLL**

ILLUSTRASJON FRA SØR

Med foreløpig utviklingsvolum for hhv. nye skoler og Haugerud senter



LPO SLA RAMBOLL



MÅL FOR PRESENTASJONEN

- Vise kvaliteter
- Peke på viktige tema for planarbeidet
- Få innspill til planarbeidet



HOVEDPUNKTER

- Planforslaget følger opp vedtatt planprogram med VPOR.
- Dagens boliger, Trosterud skole og Haugerud sentrum barnehage forutsettes revet
- Tre boligkvartaler med ca. 480 boliger . Maks 6 etasjer
- Utvidelse av Solfjellet barnehage (10 avdelinger)
- Ny allmenning (søndre del)
- Åpning av Trosterudbekken fra marka til Gårdsveien
- Bevaring av Haugerud Kirke, Gårdsveien og gangbro



KONSEKVENsutredning

- Overordnede planer
- Barn og unge
- Trafikk og mobilitet
- Støyforurensning
- Luftforurensning
- Kulturminner og miljø
- Naturmangfold
- Anleggsfasen

+ Undersøkelser

Planforslaget vurderes samlet til å ha ubetydelig konsekvens for miljø og samfunn.

KORT OM PLANGREPET



PLANGREPET
BYGGEFELT BOLIG



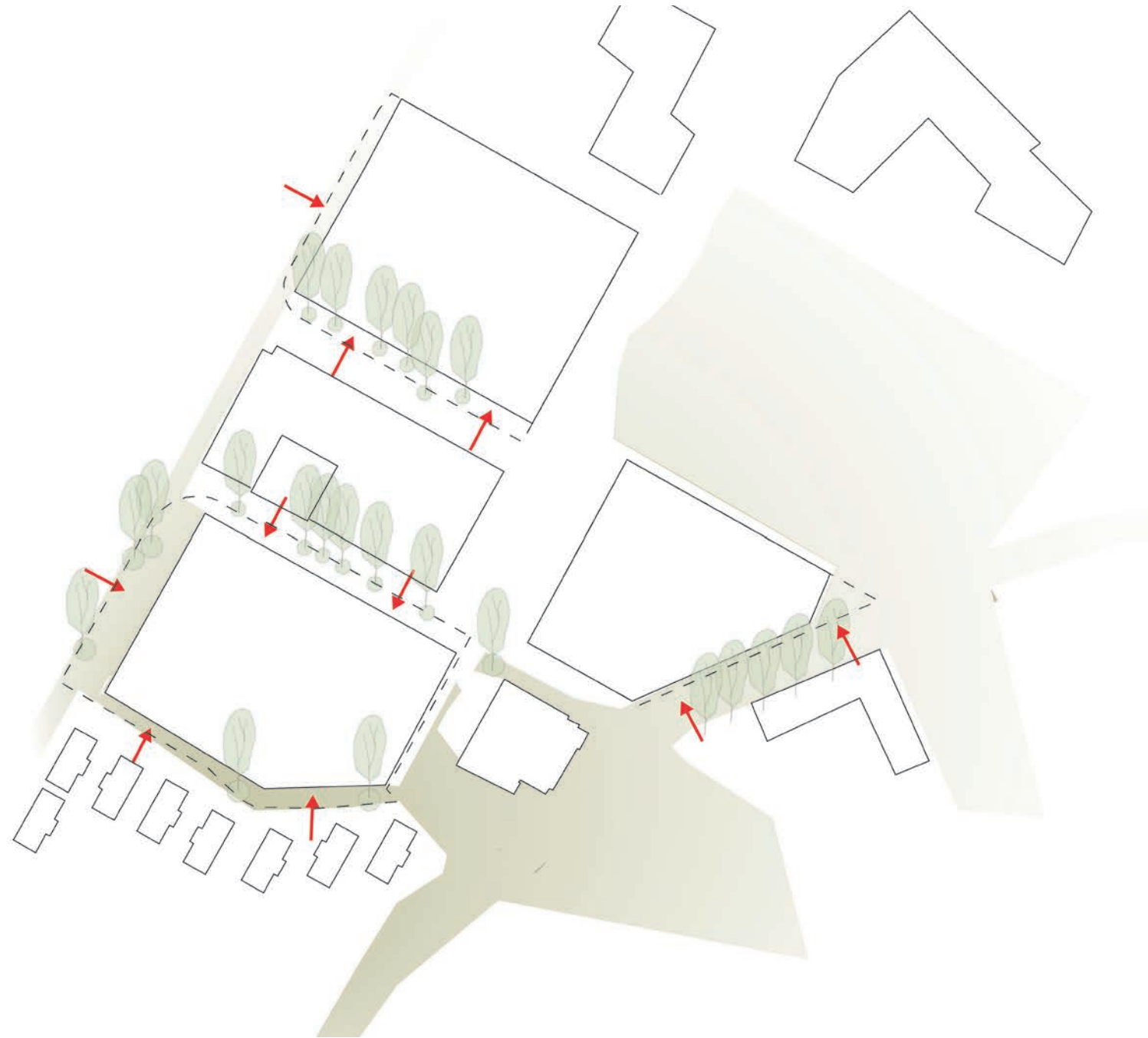
PLANGREPET

VIKTIGE BYROM STRUKTURERER UTVIKLINGEN



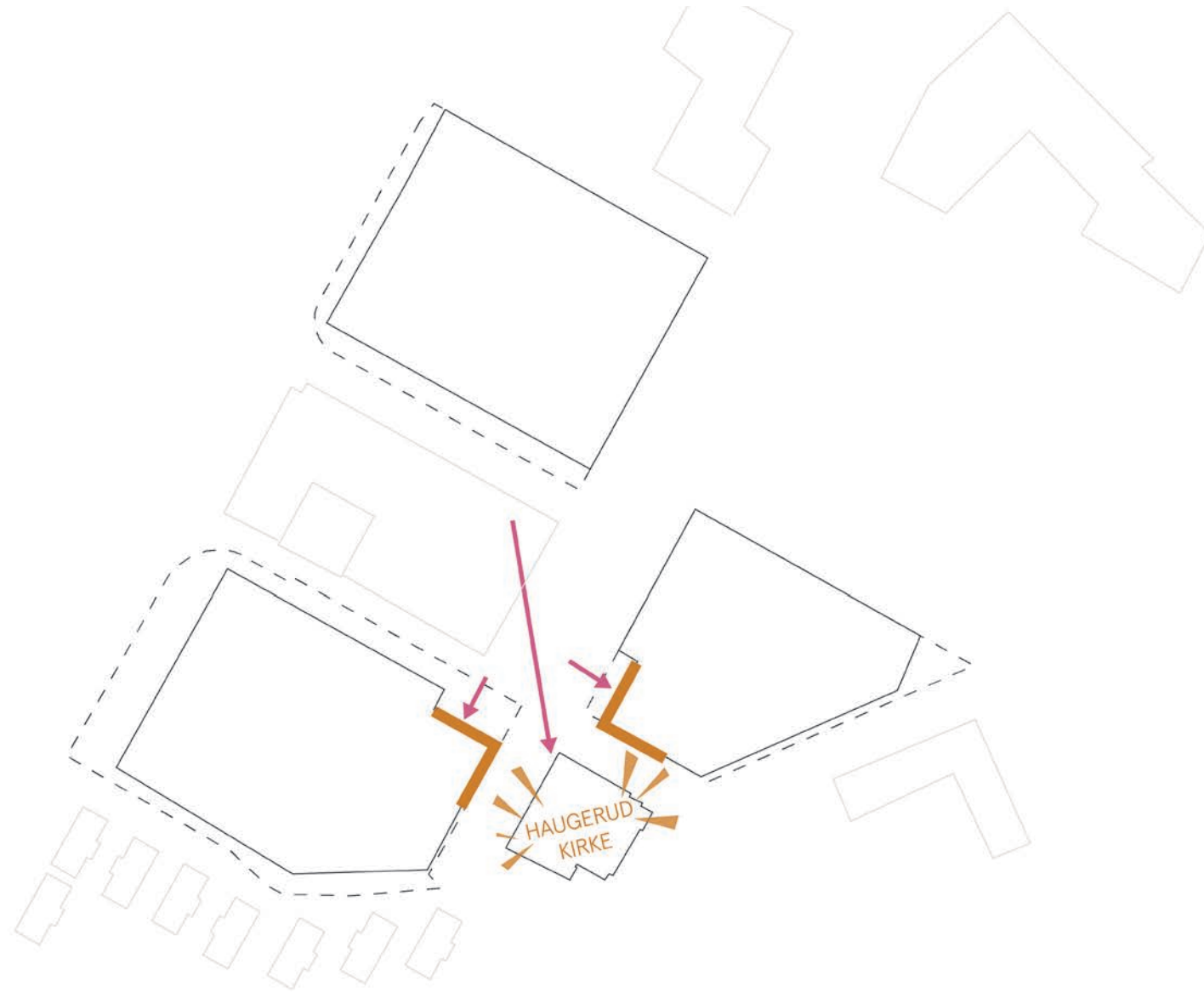
PLANGREPET

FLERE TRÆR BEVARES OG NYE TRÆR OG VEGETASJON SIKRES



PLANGREPET

NY BEBYGGELSE TILPASSES HAUGERUD KIRKE



Haugerud kirke (1975), Ark Finne&Nilsen

PLANGREPET

BYMESSIG BOLIGUTVIKLING MED GRØNNE KANTSONER



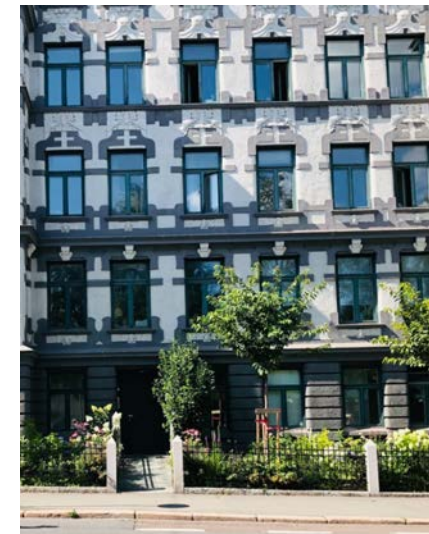
referanser



Cop amstelwuck
(blauw)

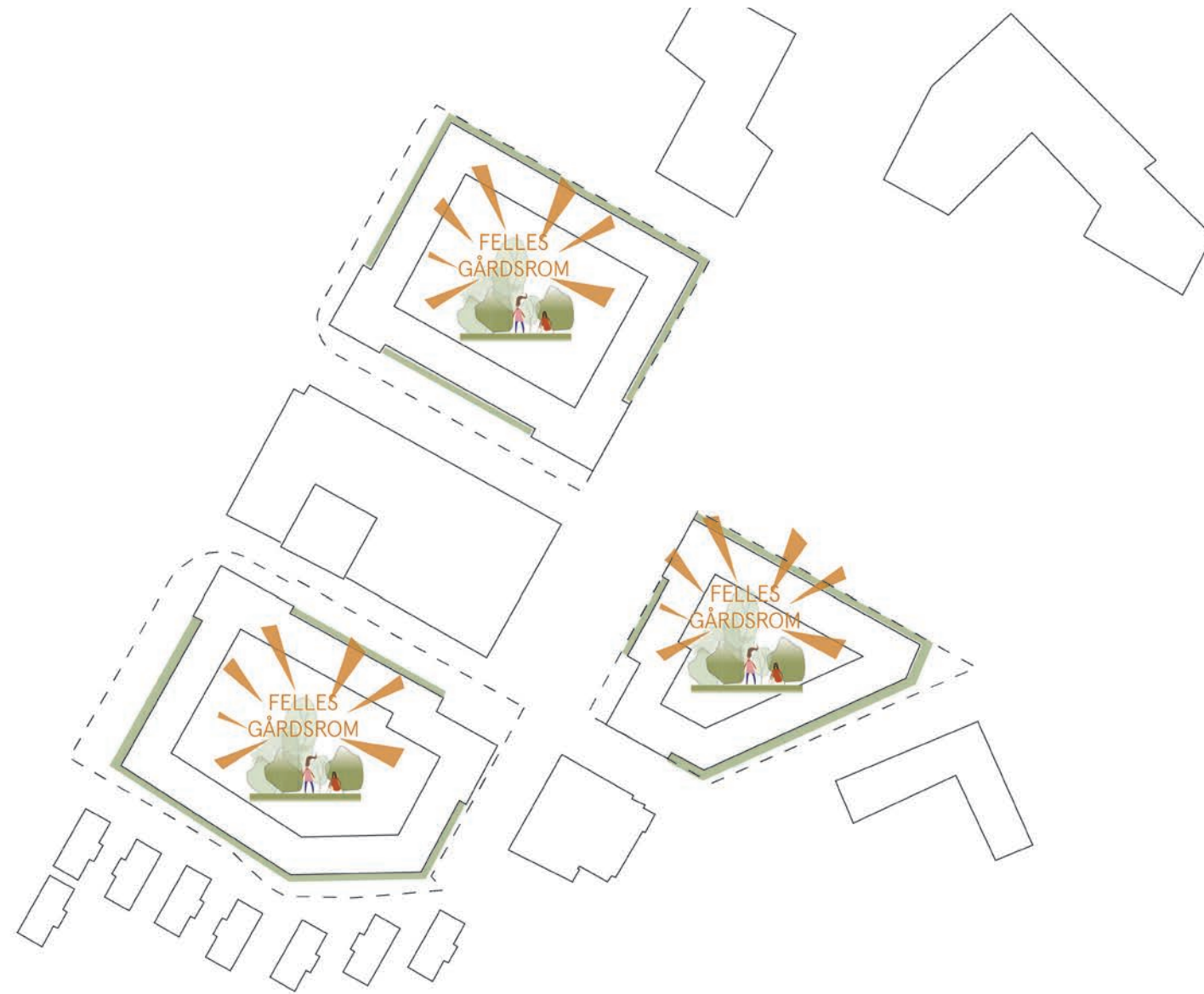


foto: Even Bakken



PLANGREPET

SKJERMEDE GRØNNE GÅRDSROM MED FELLES UTEAREAL



Enkel illustrasjon gårdsrom B1



Sammenlignbart gårdsrom. Jessenløkka.

Foto: Vibbo

SAMMENLIGNING MED VPOR

- Følger opp tiltakene i VPOR og muliggjør realisering av ambisjonene
- Reduserte byggefelt
 - B2: mer plass til skole/fotball/friområde
 - A2: mer plass til Inger Hagerups gate
 - barnehage: mer plass til bekk/natur/sti
- Lavere utnyttelse og færre boliger (fra ca 750 til 480)
- Færre avdelinger i ny barnehage (fra 12 til 10)

Planprogram



Planforslag



	PLANPROGRAM				NÅ		
	M2 - BYGGEFELT	M2 - BRA	% - BRA		M2 - BYGGEFELT*	M2 - BRA	% - BRA
A 2	9 700	19 800	204		7930 *	14 200	179 %
B 1	9 400	19 500	207		8150	17 950	220 %
B 2	10 700	19 800	185		5275	8 850	167 %
TOTALT	29 800	59 100	198		21 355	41 000	191%

An aerial architectural rendering of a proposed residential development. The scene shows several multi-story brick buildings with flat green roofs, interspersed with trees and pedestrian paths. In the lower right, a modern church building with a grey roof is visible, featuring a sign that reads "HAUGERUD KIRKE 50 ÅR". The overall atmosphere is bright and sunny, with long shadows cast by the buildings and trees.

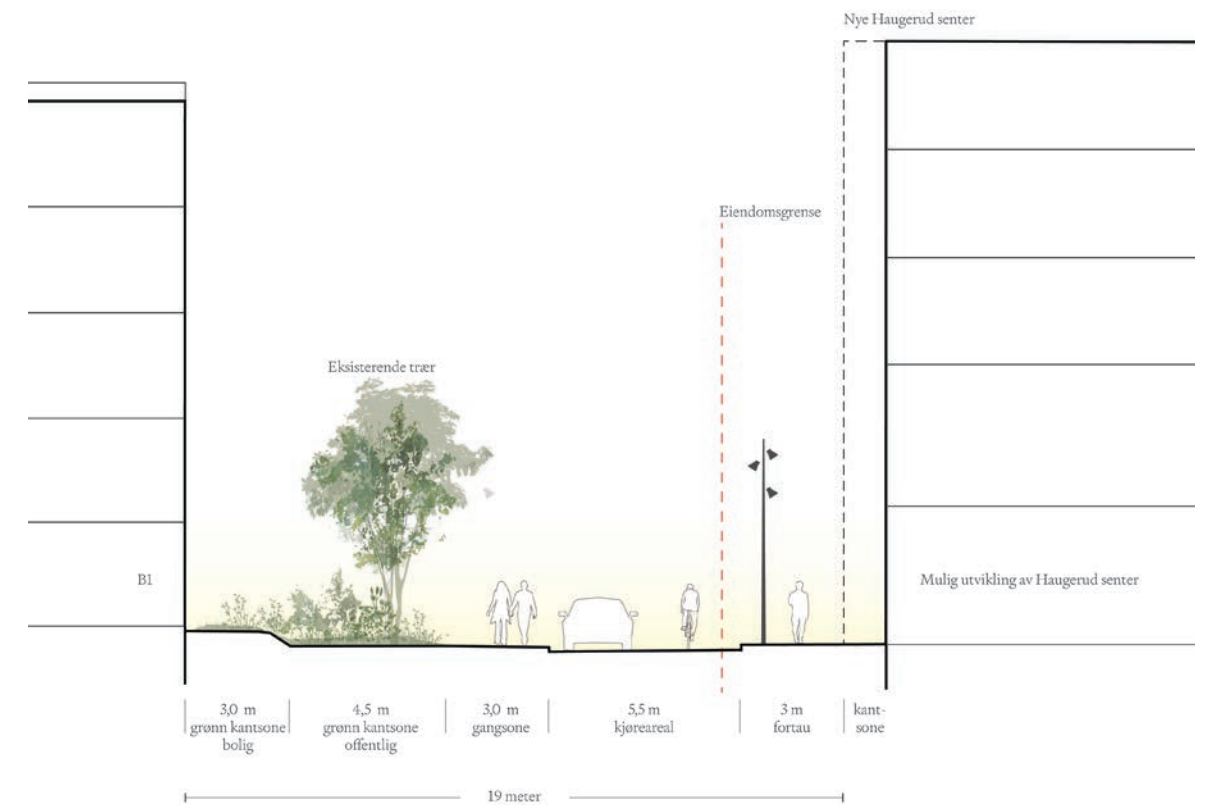
BYROM OG FORBINDELSER

HAUGERUDSENTERET (VEI)

ADKOMST TIL PLANOMRÅDET FOR KJØRENDE



- Nytt signalregulert T-kryss med fotgjengerovergang og fortau
- Store grønne kantsoner og bevaring av trær, "som i dag"
- Avkjøring til felles p-kjeller for alle boliger
- ca 166 stk i parkeringskjeller felt B1



Snitt Haugerudsenteret

ALLMENNINGEN

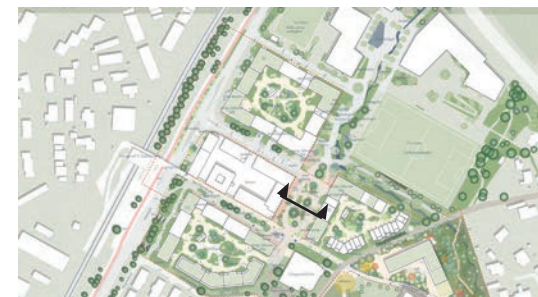
SØNDRE DEL

- Del av et 300 meter stort byrom.
- Må sikre kjørbart adkomst til Haugerud kirke, renovasjon mm.
Lite trafikk: ÅDT ca 100.
- Utforming sikrer avgrenset kjøreareal og lav fart
- Trafikksikre og store areal for gående og syklende. Torg, brede fortau, benker, paviljong og trær og vegetasjon.



ALLMENNINGEN

35M BRED MED GODE OPPHOLDSSONER

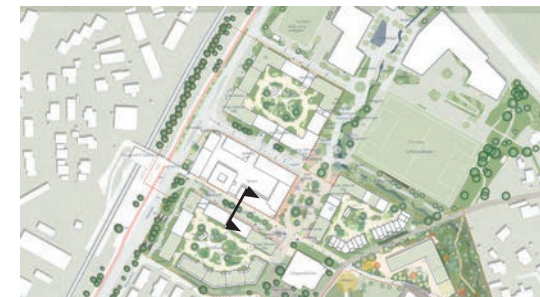
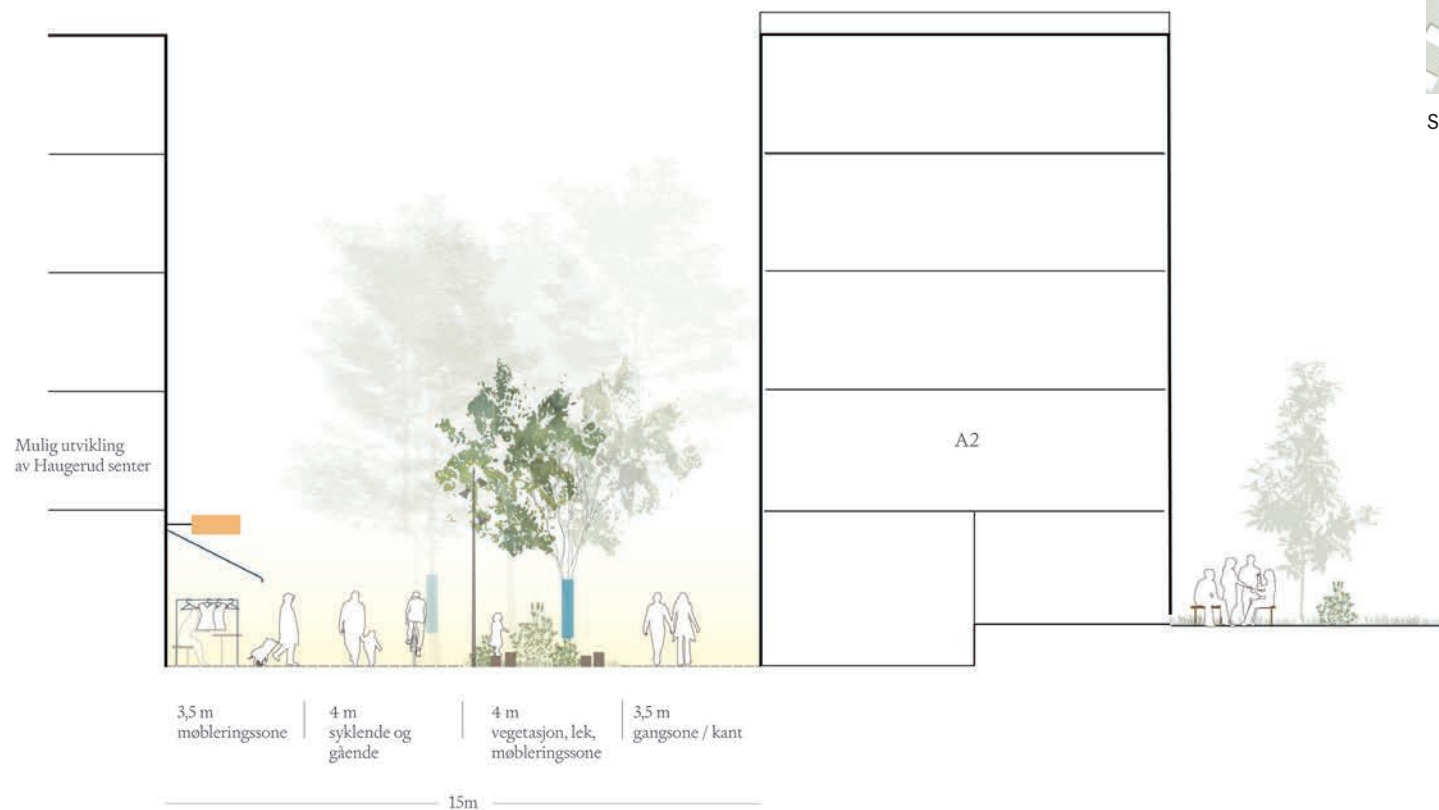


Snitthennvisning



STRØKSGATE

INGER HAGERUPS GATE



Snitthenvisning



Referanser

BYMESSIGHET MOT TVETENVEIEN

FELT A2 OG B1



Utsnitt Tvetenveien

- Bymessig boligutvikling
- Ikke næringsgrunnlag
- A2: Terreng, trær gangbro og holdeplass. Plass til forhager og felles gangvei og trapper.
- B1: Innganger, sykkelparkering og vegetasjonsfelt.



Illustrasjon innganger mot Tvetenveien felt A2

MATERIALBRUK, OMRÅDEKARAKTER OG -IDENTITET

PÅGÅENDE PROSJEKTER I PLANOMRÅDET

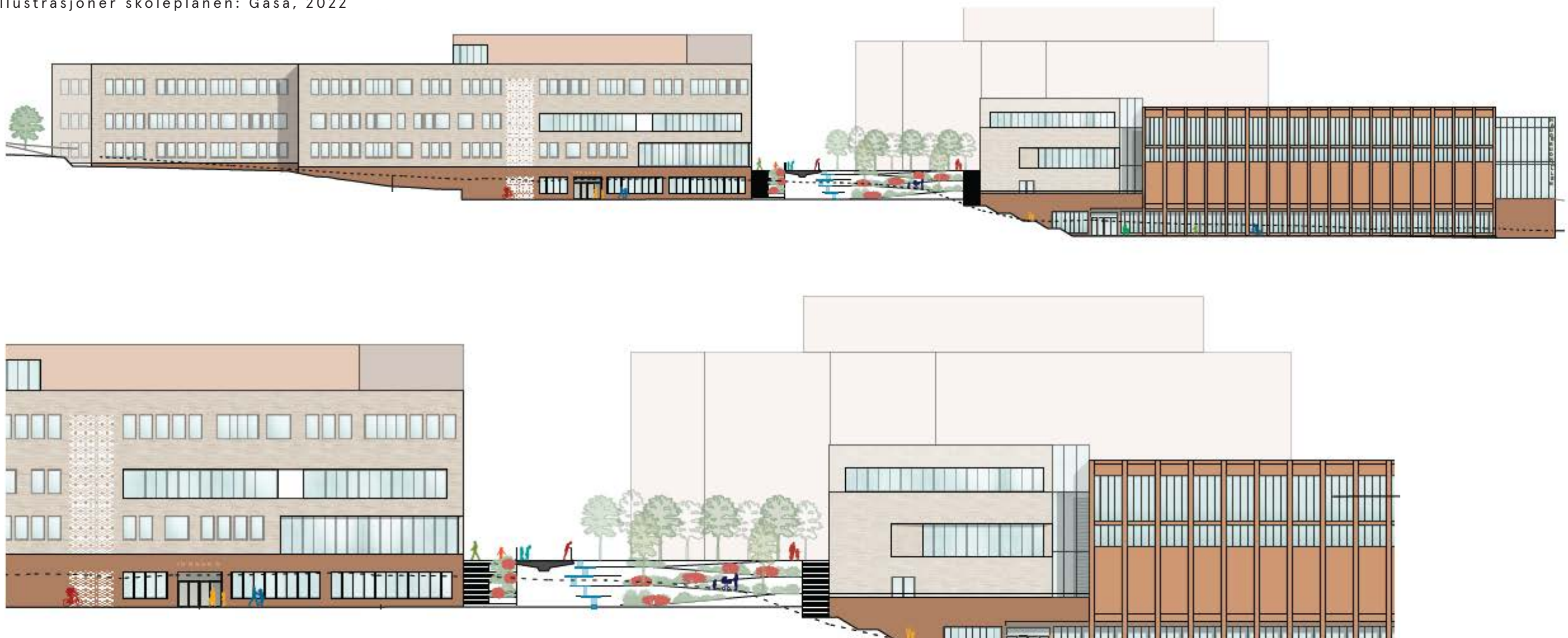


illustrasjon Haugerud senter, Meinich arkitekter



- Kun foreløpige tegninger
- Et nytt lag til utviklingen av Haugerud
- Materialer som er varige, har variasjonspotensial i detaljering og fargenyanser og er robuste

illustrasjoner skoleplanen: Gasa, 2022



ARKITEKTUR OG ESTETIKK | PRINSIPPER

FØRSTE ETASJER PRIORITERES

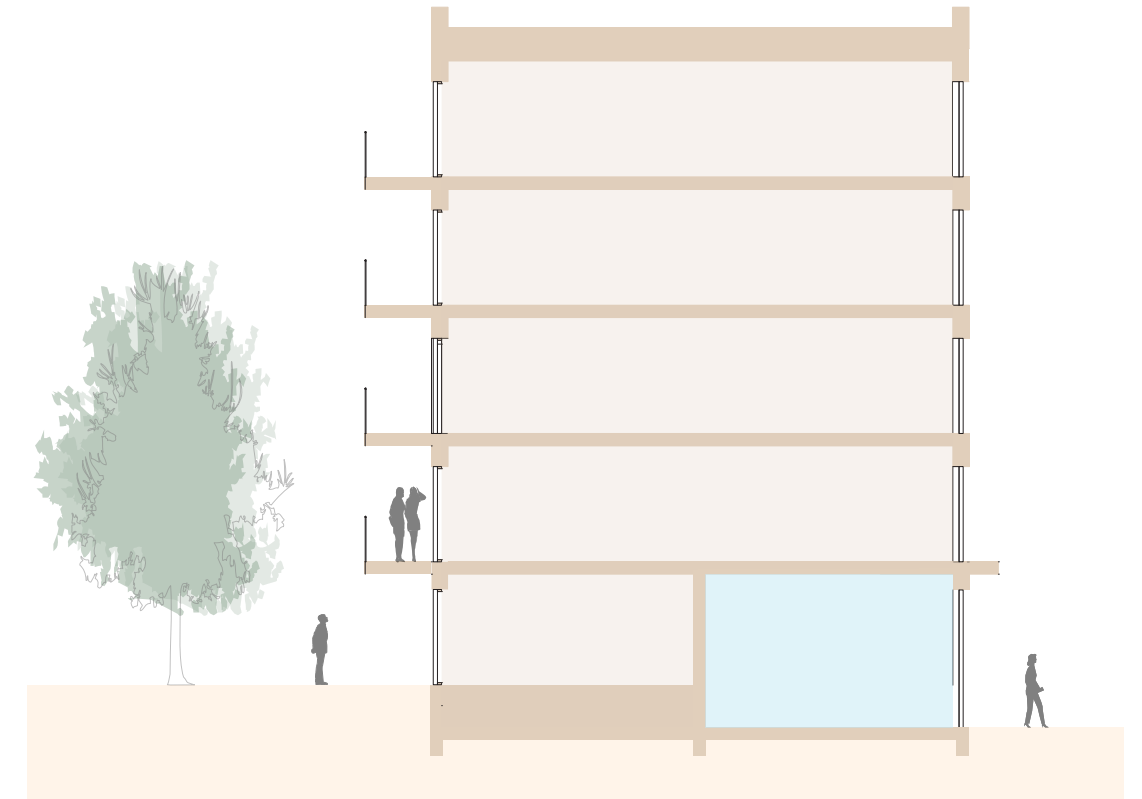


VARIASJON OG DETALJERING



Lilleaker/LPO

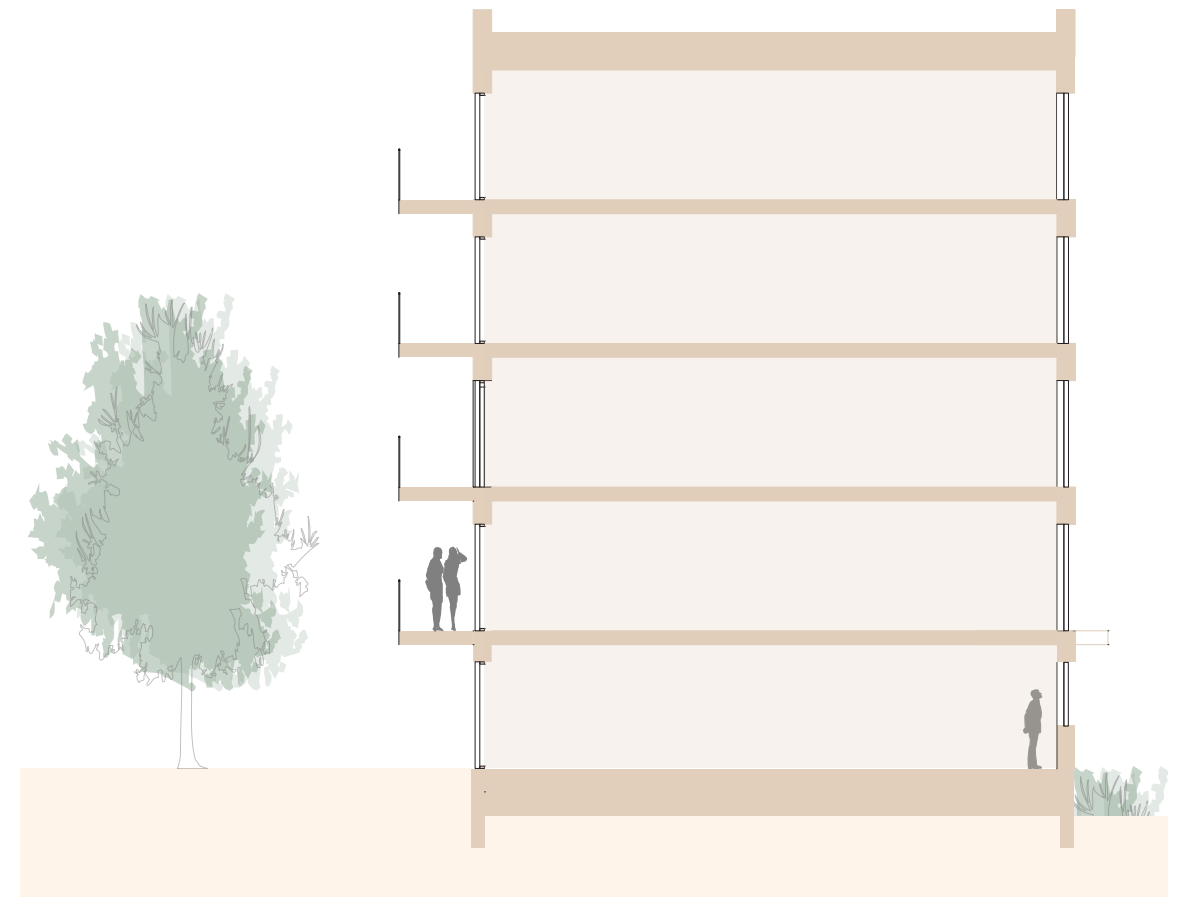
Nygaardsplassen/MAD



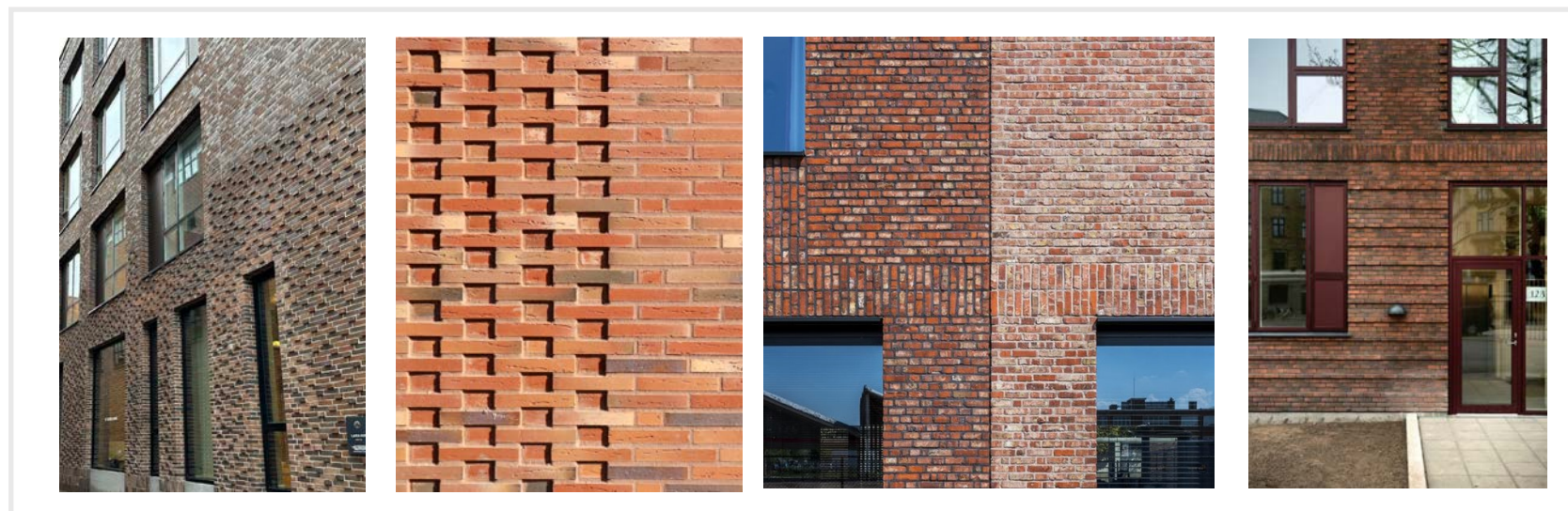
- Materialer i førsteetasje gir kvalitet til byen
- Bruk av robuste materialer
- Utadrettede funksjoner
- Rom for variasjon mellom enkeltbygg i kvartalet og gjennom ulik materialbruk

ARKITEKTUR OG ESTETIKK | PRINSIPPER

FØRSTE ETASJE, BOLIG



VARIASJON OG DETALJERING

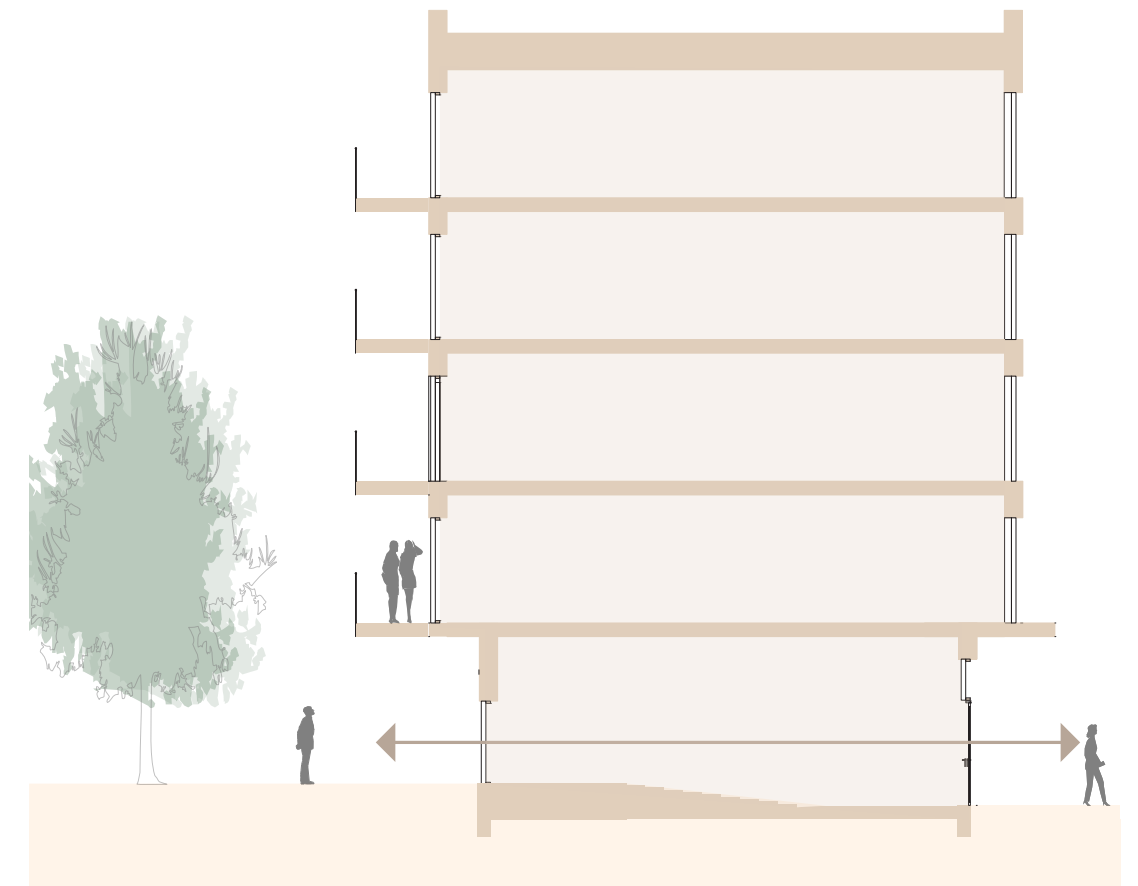


Eksempler: teglens variasjonsmuligheter/skift

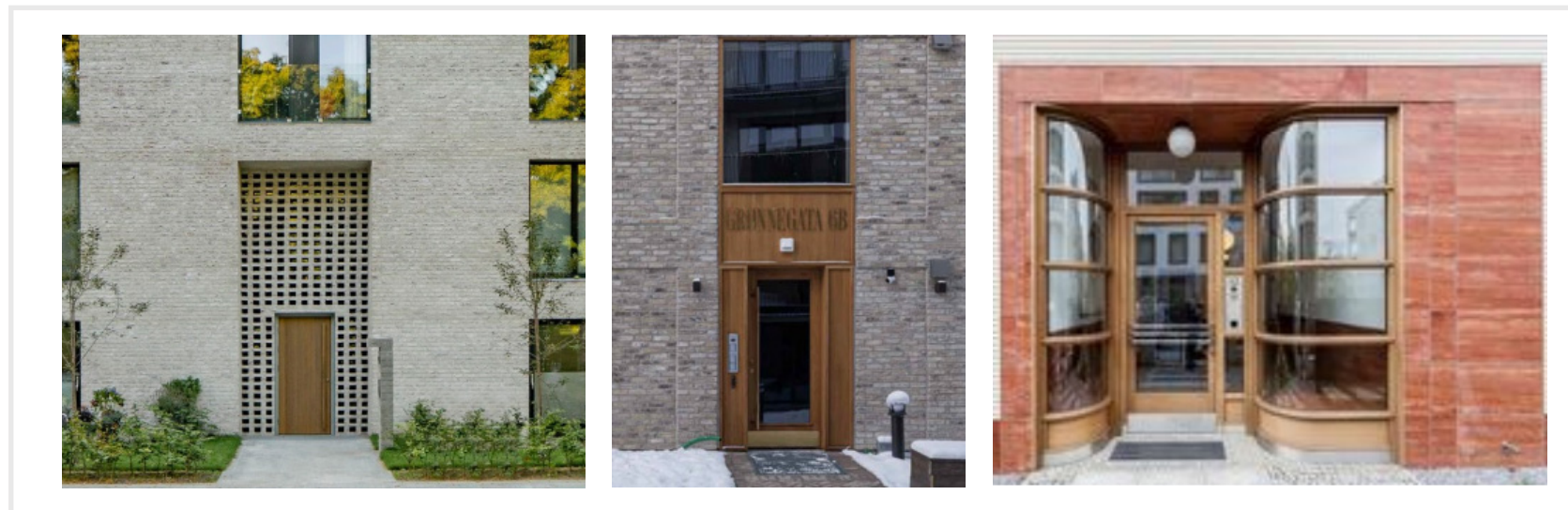
- Bolig i førsteetasje høyere enn gaten
- Beplantning for å skjerme boligene og gi kvalitet til offentlige rom

ARKITEKTUR OG ESTETIKK | PRINSIPPER

INNGANGSSITUASJON OG KANTSONER BOLIG



VARIASJON OG DETALJERING



Eksempler: inntrukket inngangspartier - formingsfrihet

- Boliginnganger markeres
- inngangspartiet inn fra fasadelivet
- Gjennomgående inngangssituasjon
- Hovedinngang fra gate/allmenning bidrar til byliv og trygghet i offentlig byrom
- Innganger fra gårdsrom styrker felleskap i kvartalet og nabolagstilhørighet/nærlaget.

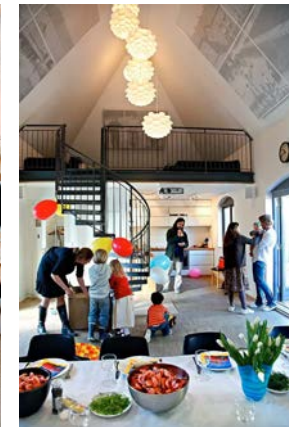
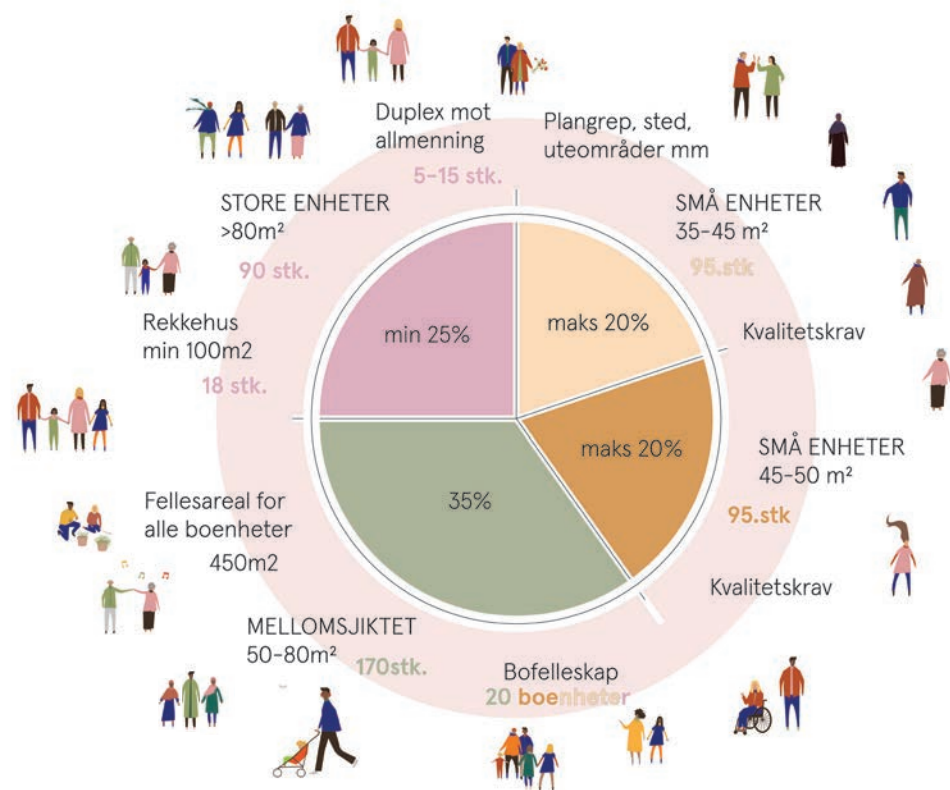


BOLIGMANGFOLD OG KVALITETER

BOLIGMANGFOLD

PRIORITERTE FELLESKOMMUNALE MÅL

- Bygge boliger
- Mangfold og variasjon av boliger tilpasset lokale behov for ulike grupper
- Legge til rette for rimeligere boliger
- Inkluderende og sosiale nabolag

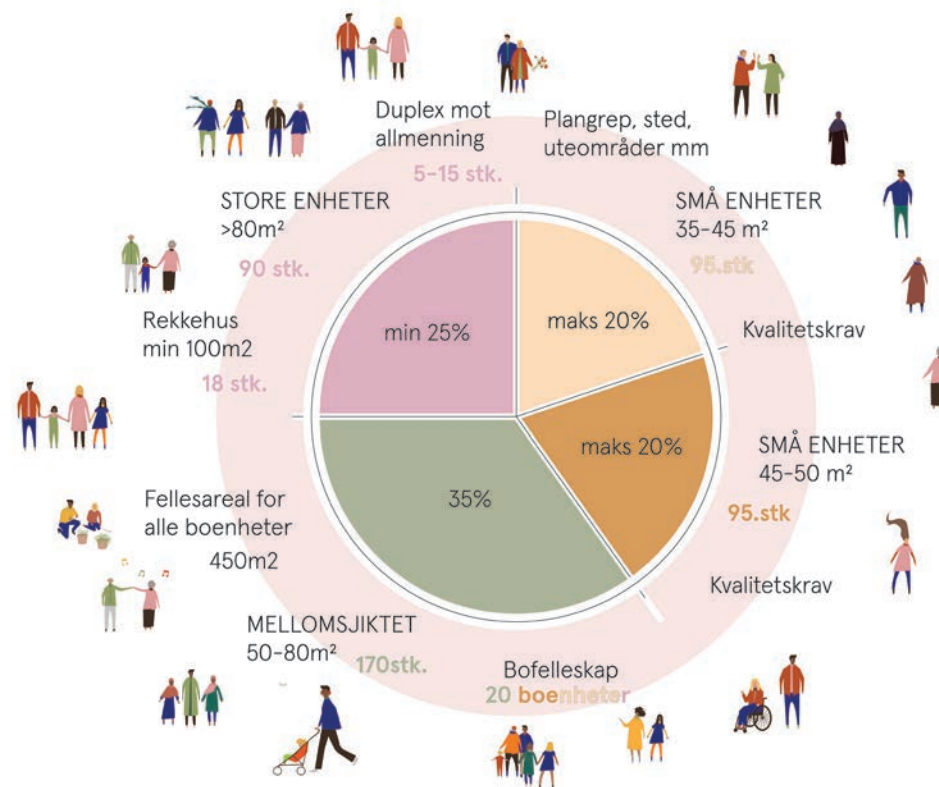


BOLIGMANGFOLD

VARIASJON AV BOLIGER

- Sikre variasjon for bostabilitet og variasjon av beboere
 - Leilighetsfordeling med maksimum og minimum
 - Krav om rekkehus og føringer for "Duplexboliger"
- Prioriterer mindre enheter (under 50m2):
 - Frigjøre større boliger i nærområdet
 - Bred målgruppe (eldre, unge eneboere og par mm.)
 - Attraktive boliger
- Prioriterer større boliger i det minste segmentet (45-50m2)
 - Gode løsninger for tilgjengelighet
 - Bred målgruppe (eldre, unge eneboere og par mm.)
 - Attraktive boliger

min 25% - maks 40% under 50kvm,
 min 15% - maks 50% 50-80m2,
 min 25% -maks 60% over 80m2 (ink krav til rekkehus)



Tall fra Insight property:

Boligstørrelse (m2)	Oslo*	nærområdet (700m radius)
0-49	24,5 %	15,7 %
50-79	41,0 %	34,0 %
80-	34,5 %	50,3%

*For Oslo mangler det tall for 22,5% av boligene. Det er gjort anslag om at boliger med kjente størrelser er representative for det totale utvalget.

Tall fra Oslo kommunes boligdashboard:

Demografi	Bydel Alna
1 person HH	44%
2	26%
3	12%
4 eller fler	19%
Antall husholdninger	22 985

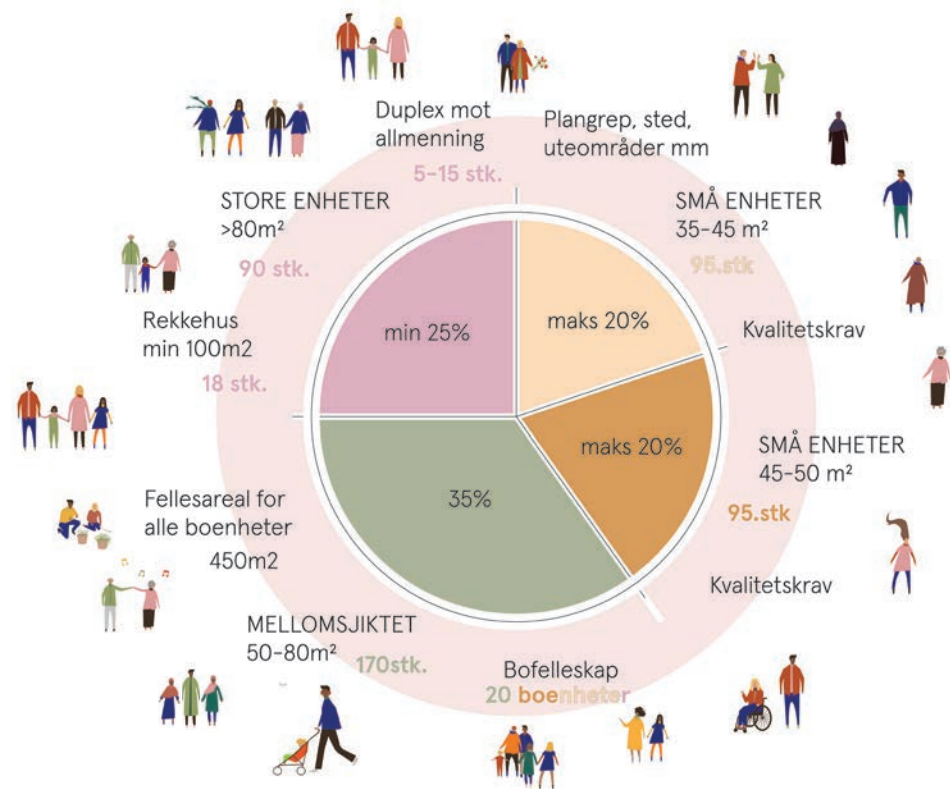
BOFELLESSKAP

ca 20-25 boliger skal inngå i bofelleskap (min. 5% per felt)

Bofelleskap = Ordinær bolig med kjøkken, bad og sov + fellesrom tett ved

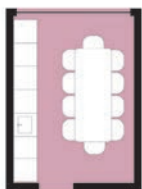
Minste Fellesrom skal være 15m²

12 boenheter kan være 25m² + fellesrom



Minste fellesrom per bofelleskap:

2 og 3 enheter = 15m². | >4 = 5m² *antall boenheter



3,3m

Ekstra kjøkken og
spiseplass for 10-12
personer



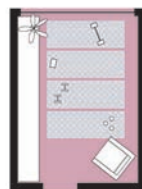
3,3m

Ekstra overnatting
for 2-3 personer



3,3m

Ekstra
TV-stue



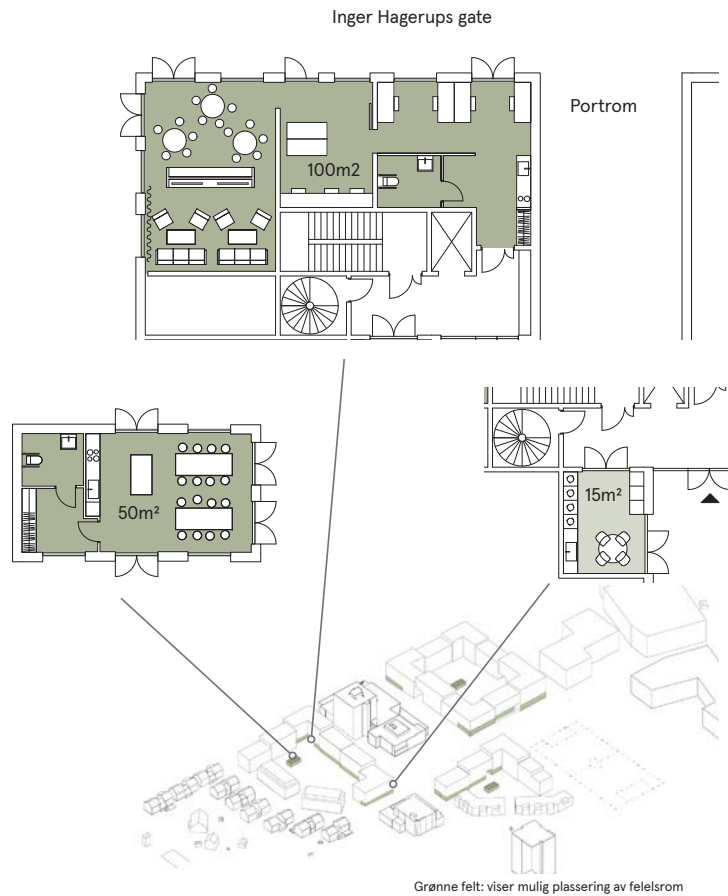
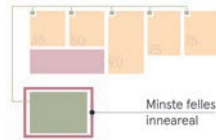
3,3m

Ekstra
Leke- og
treningsrom



Fellesrom Foto: Obos/Living Lab

SOSIALT BOMILJØ FELLESAREAL I KVARTALET

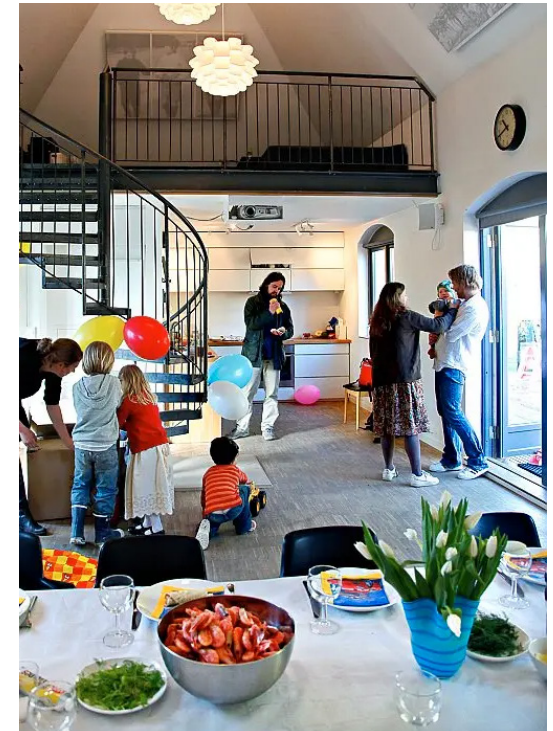


KRAV TIL MINSTE FELLES INNEAREAL 1,0M2 / BOENHET (PER FELT)

ca 165m2 felt A2
Ca 210m2 felt B1
ca 105m2 felt B2



Tøyenhagen Borettslag, Foto: Privat
ca 0,4m2 per boeneht)

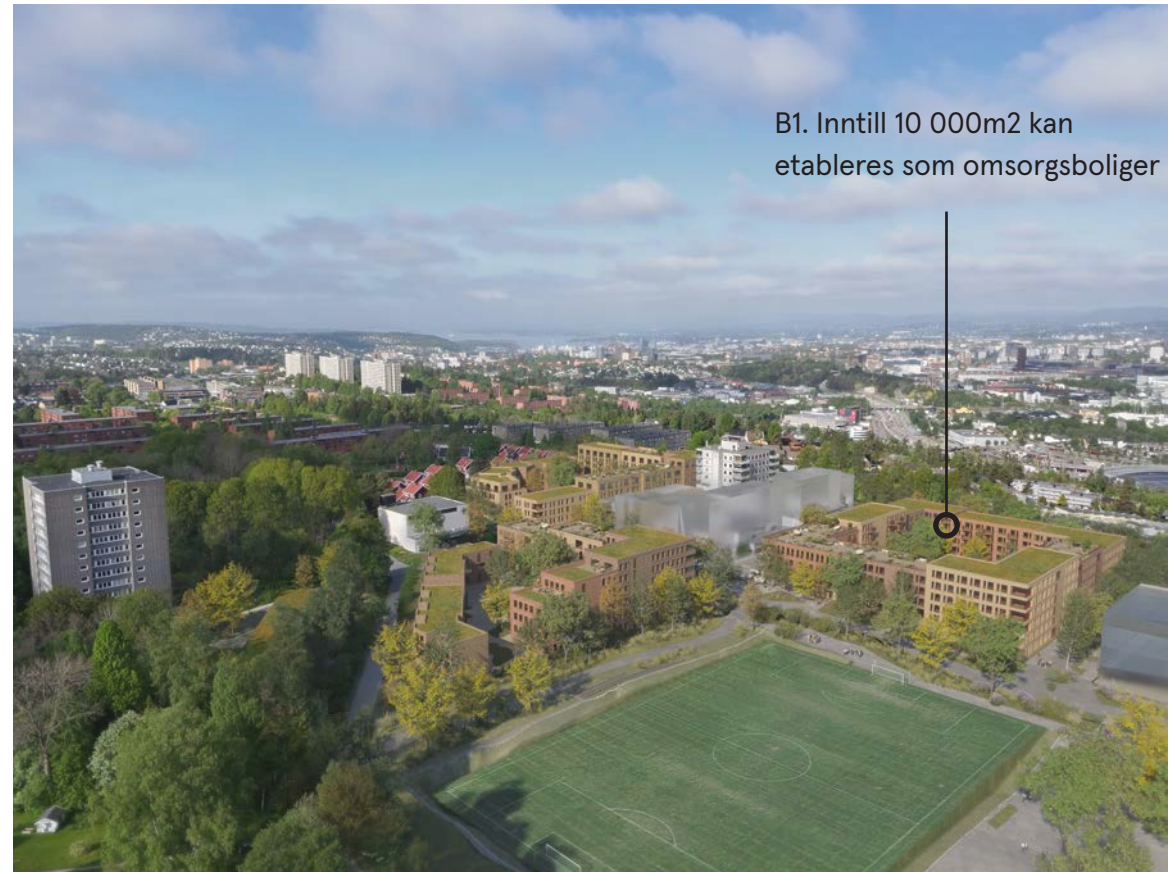


Trafoen Torshov Kvarter VIII, Foto: Katrine Nordli
Ca 0,37m² pr boeneht,

OMSORG+

BEHOVET ER ØNSKET HØRT

- Åpnet for muligheten på felt B1.
- Konsekvenser for boligmiks



Omsorg +

- Over 67 år
- Din nåværende bolig må være uegnet. Enten fordi den ikke er tilrettelagt for nedsatt funksjonsevne, eller fordi du har nedsatt funksjonsevne og opplever utrygghet eller ensomhet der du bor i dag.
- Leie
- Aktivitetstilbud

ØVRIG KOMMUNALT BOTILBUD

- ca. 100 kommunale boliger forutsettes revet på felt A2. I tråd med planprogram
- Dagens boliger fungerer og er i bruk, men i dårlig stand mtp. brannvern manglende tilgjengelighet, fukt, bad/våtrom med lekkasjeutfordringer, lyd/støy mellom boenheter, leilighetsmiks, energi-/varmetap.
- Botilbud kan innpasses i ny bebyggelse på alle 3 felt.
- Mulighet for å etablere ca. 30-35 boliger med base på felt B2.

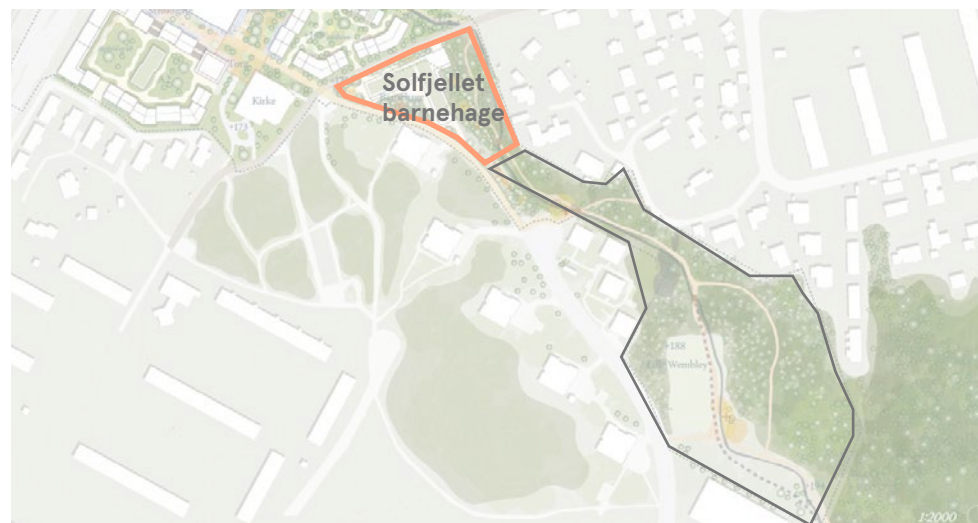
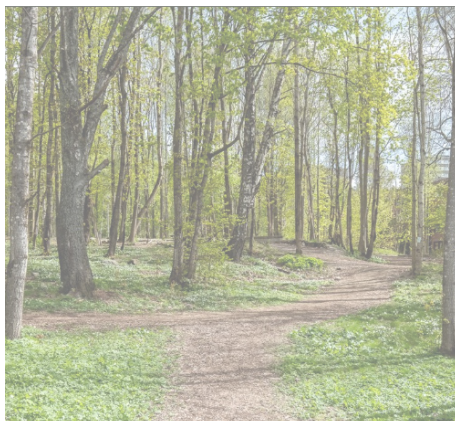


B1. Inntill 10 000m2 kan etableres som omsorgsboliger

B2.
Inntill 2 800m2 kan etableres som institusjonsbolig

LILLE WEMBLEY

BARNEHAGE, FRIOMRÅDE OG TROSTERUDBEKKEN



Naturmangfold



Registeringer på naturbase.no
område 2-4 ikke videreført etter ny
metodikk, men har verdi som naturområde



Registrert på befaring etter ny metodikk
1616 m2 med naturtypen høgstaude-edelløvskog (VU)
Rødlistet

SOLFJELLET BARNEHAGE

10 AVDELINGER

- 10 avdelinger med 19,2m² uteareal per barn*
- To etasjer, med ca. samme plassering som i dag.
- Gode uteromskvaliteter, krav til opparbeidelse, bevaring av trær og tilgang til natur mm.
- Mulig å realisere 8 avdelinger med 24m² uteareal per barn



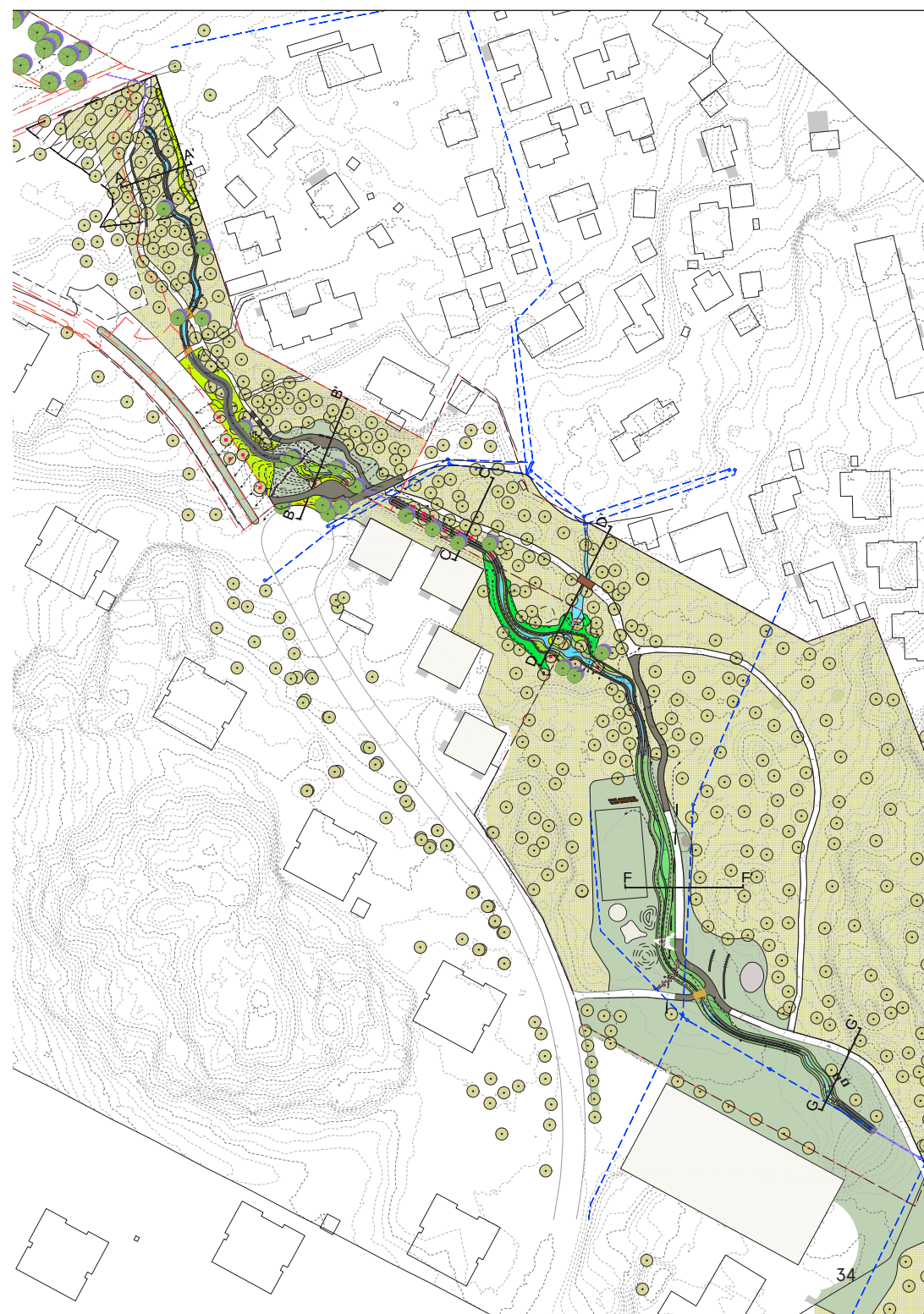
10-avdelings barnehage sett
fra nord mot sør

* storbarnsekvivalent

TROSTERUDBEKKEN FRA MARKA TIL GÅRDSVEIEN

- Del av overordnede planer, VPOR og VPKL. Anbefalt i "Alles Wembley."
- Innarbeidet i skoleplanen
- Positivt for klima, rekreasjon og attraktivitet.
- Kortsiktige negative konsekvenser bla. annet terrenginngrep og anleggsgjennomføring

Foreløpig skoleplan



NATURMANGFOLD
NEGATIVT FOR RØDLISTET NATURTYPE

Bekk og barnehage påvirker rødlistet naturtype negativt.

Anbefaler bekkeåpning og 10 avdelinger:

- Barnehagebehov
- Overordnede føringer for gjennåpning av bekken
- Områdekvalitet
- Fremtidig klimatilpassning

Samlet er konsekvensen for naturmangfold vurdert som ubetydelig (mot noe negativ)



VPOR: 12 avdelinger og hele naturtypen beslaglagt av barnehage/sti/bekk



Planforslag: 10 avdelinger. Areal vest for stien innlemmes

Uten betydning	Noe	Middels	Stor	Svært stor	Verdi
					Påvirkning
					Ødelagt
					Sterkt forringet
					Forringet
					Noe forringet
Ubetydelig endring					Ubetydelig endring
+ / ++					Forbedret

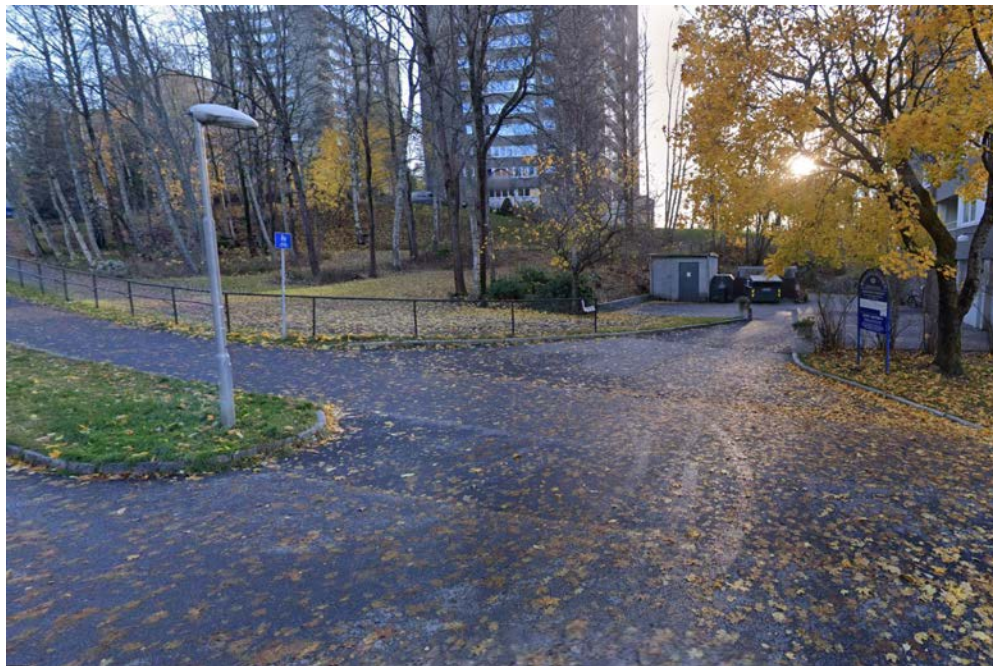
Samlet ubetydelig konsekvens, mot noe negativt

ADKOMST SOLFJELLET BARNEHAGE OG BORETTSLAG

DAGENS LØSNING TILPASSES OG SKAL OPPARBEIDES AV BARNEHAGEN



Bilder fra parkeringsplass og gang/sykkelvei



Dagens innkjøring til Haugerudveien 88

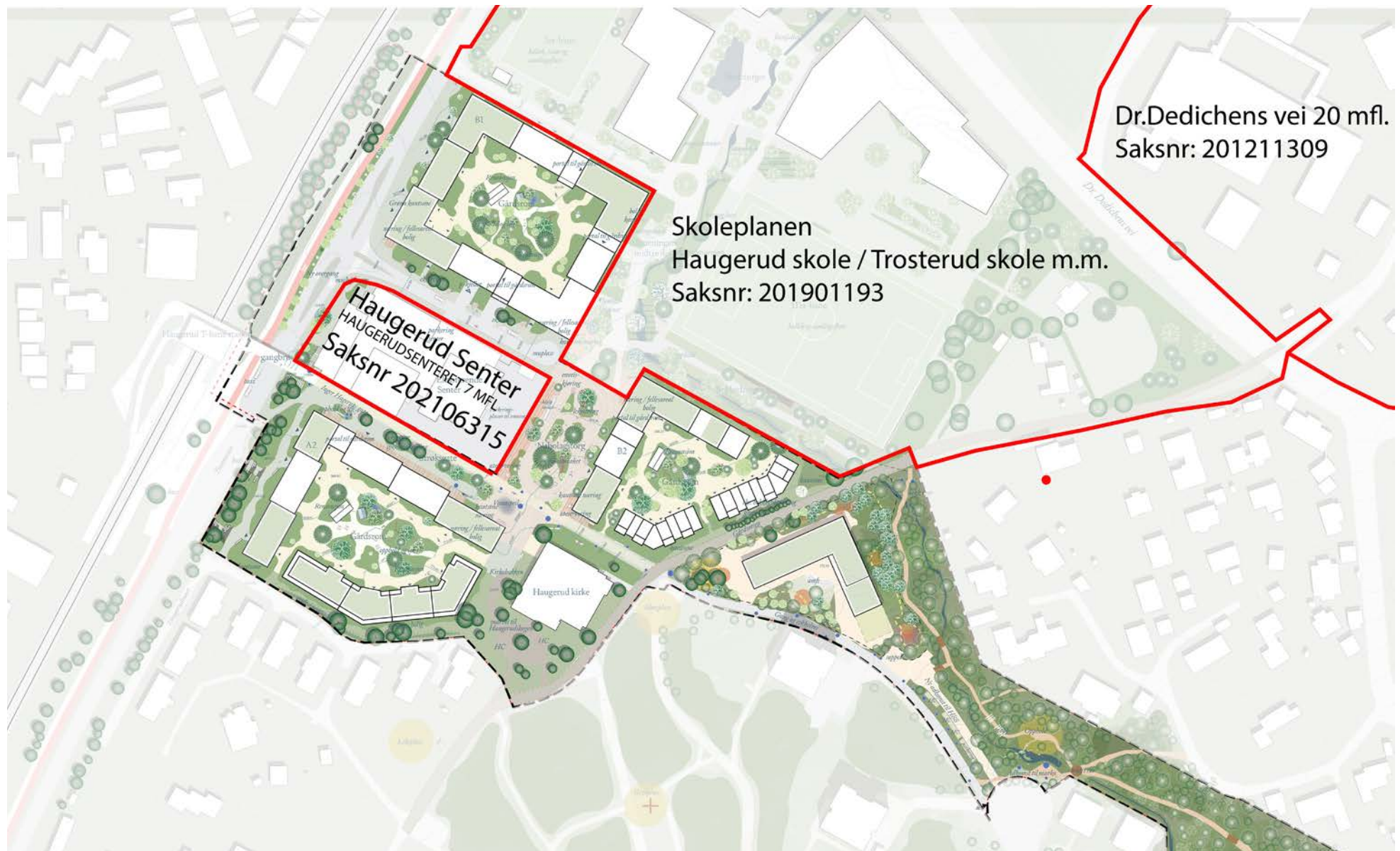


skisse snuplass $r=13m$. Ved detaljprosjektering må det medregnes ekstra areal til vegskulder

GRENSESNITT OG REKKEFØLGE

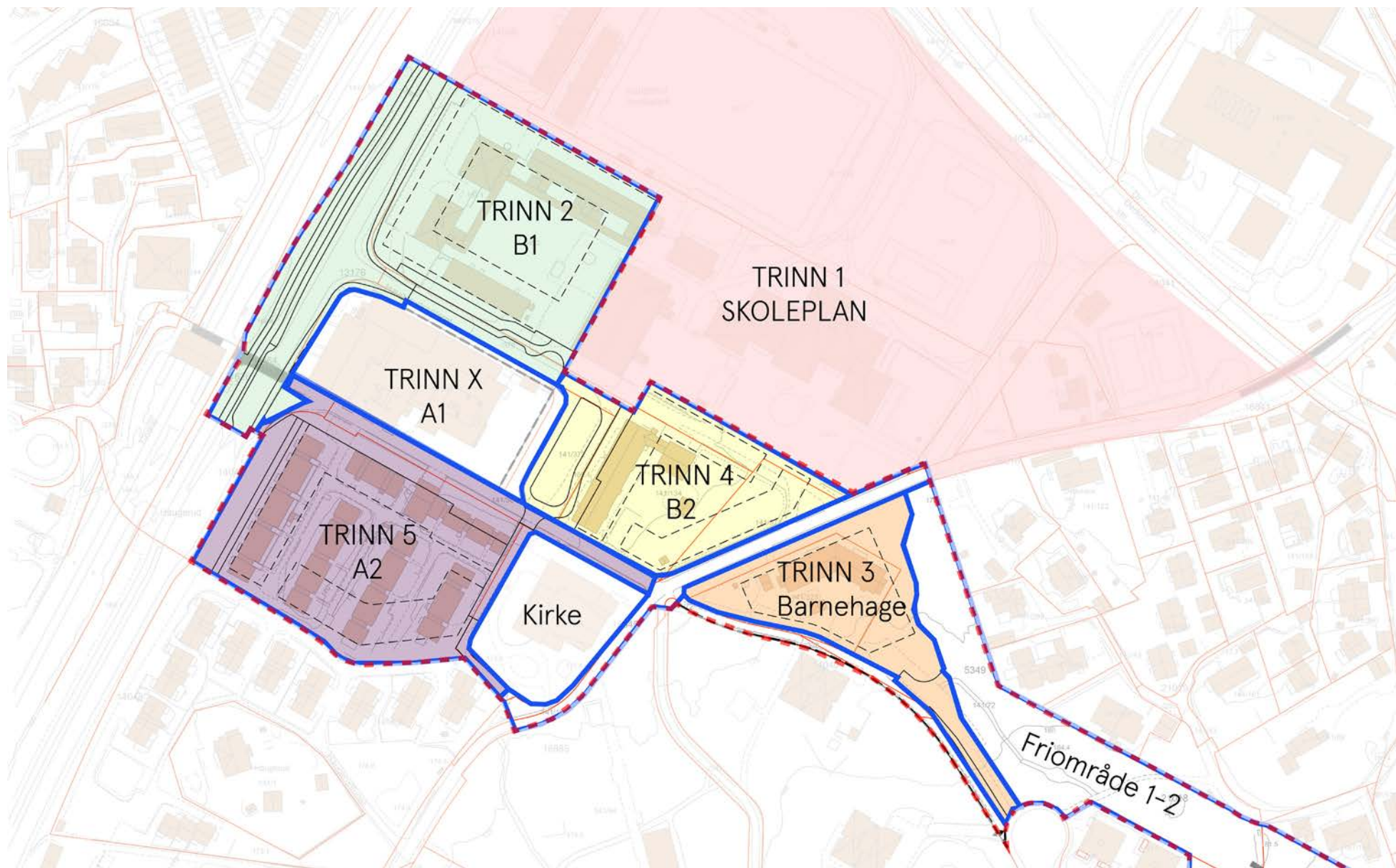


GRENSESNIITT



TENTATIV UTBYGGINGSREKKEFØLGE

SKOLEPLANEN ER FØRSTE BRIKKE





TAKK FOR MEG
ALEKSANDER OLDRUP JENSEN
LPO ARKITEKTER
90074589 / AOJ@LPO.no



- Bolig og byområde**
- Byrom / bygate
 - Torg
 - Vei
 - Hovedsykkelvei
 - Trase for renovasjon / nød og nytte
 - Ny grønnstruktur i gårdsrom
 - Eks. grønt
 - Nye trær (gjelder ikke Marka)
 - Eks. trær
 - Eks. kote
 - Nye kote
 - Innganger: Hoved, sekundær, næring
 - Planområde

- Bekkeåpning***
- Åpent bekkeløp
 - Bekk i rør
 - Nedsenket areal rundt bekk med planter/grus
 - VPKL bekketraser
 - Grussti
 - Klopp/bru
 - Moteplass

**Trær er ikke innmål. Ved fjerning plantes nye