



Oslo kommune

BUILT  
FOR  
THE  
FUTURE

# Handlingsprogram – forbildeområdet Furuset

# FUTURE

Handlingsprogram for bildeområdet Furuset er utarbeidet av prosjektgruppe for Furuset. I arbeidet har følgende bidratt:

Hanne Marie Sønstegaard og Halvor Voldstad, Bydel Alna  
Vidar Valvik, Elin Lindal og Reidun Stubbe, Bymiljøetaten  
Henriette Vidnes og Hanne Løvbrøtte, Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Erling Ekerholt Sæveraas og Kristine Viste Eriksen, Plan- og bygningsetaten  
Helene Egeland og Eili Vigestad Berge, FutureBuilt, Oslo kommune

# LT FUTURE BUILT

# FURUSET - OSLO KOMMUNES FORBILDEOMRÅDE

Oslo er i kraftig vekst, og store areal for framtidig byutvikling ligger i Groruddalen. Oslo kommune skal legge til rette for at denne utviklingen, med kanskje så mange som 100 000 nye beboere i Groruddalen i 2050, blir best mulig.

Furuset er valgt til Oslo kommunes forbildeområde i FutureBuilt-programmet. Gode eksempler viser vei for fremtidens byutvikling. Arbeidet med Furuset er et viktig bidrag for å revitalisere Groruddalen og skape gode by- og bomiljøer for Groruddalens beboere. På Furuset skal vi vise at det er mulig å bygge et moderne byområde som kombinerer hensyn til miljøet med god arkitektur.

Det er primært to grunner til at Oslo kommune løfter fram ett område som forbilde innen bærekraftig byutvikling:

1. På verdensbasis står byer ansvarlig for ca. 75 % av energiforbruk og 80 % av klimagassutslipp. Gjennom bevisste grep i byutviklingen kan Oslo gjøre vesentlige kutt i klimagassutslipp og bidra til klimanøytralitet i 2050.
2. I vekstperioden Oslo er inne i, må byutviklingen skje gjennom å være energieffektiv, arealeffektiv og samtidig skape byrom med høy kvalitet hvor folk trives. Vi må derfor ha et bevisst forhold til spørsmål som omhandler energi, transport, bokvalitet, materialbruk og grøntareal – tema som er vesentlige for reduksjon av klimagassutslipp.

Handlingsprogram for forbildeområdet Furuset redegjør for oppbygning og struktur for gjennomføring av FutureBuilt-forbildeområdet Furuset. Dokumentet beskriver gjennomføringsmodell for bærekraftig byutvikling for forbildeområdet Furuset og prioriterte forbildeprosjekter som skal realiseres. Dokumentet er utarbeidet av prosjektgruppen for FutureBuilt Furuset og er forankret tverretatlig i Oslo kommune gjennom kommunal styringsgruppe for FutureBuilt i Oslo.

Oslo kommune ønsker å lede an i arbeidet med å realisere Furuset som et forbilde for bærekraftig byutvikling, og vil starte med egne prosjekter: Alle prosjekter som gjennomføres i forbildeområdet i regi av Oslo kommune skal redusere klimagassutslipp med 50 % innen energi, transport og materiale i forhold til dagens praksis. Kommunens arbeid skal være preget av følgende styrende verdier for utviklingen og tiltakene som settes i gang:

**Nyskapende:** Tiltak på Furuset skal være preget av nyskaping og innovasjon, både innen byplanlegging, teknologi, materialer og metoder, men også administrativt og organisatorisk. Furuset skal være et laboratorium for utprøving av nye ideer innen byutvikling – her skal nye ideer skapes og testes ut i praksis.

**Prioritert:** Arbeidet med forbildeområdet skal gi læring for utvikling av andre lignende områder i Oslo, og ha overføringsverdi også utenfor Oslo. For å sikre forbilledlige resultater, prioriteres derfor arbeidet av alle involverte aktører.

**Samhandlende:** Arbeidet med Furuset skal være preget av helhet, klare målsetninger og konkrete prosjekter i godt samspill mellom prosjektene og mellom aktørene.

FutureBuilt-forbildeområdet Furuset bygger på *Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset*, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og områdeløftet Furuset gjennom Groruddalssatsingen (2007-2013). For å gjennomføre videre satsing på Furuset med høye ambisjoner blir dette dokumentet fremmet for behandling i Byrådet som en anbefaling for hvordan FutureBuilds visjon og mål kan følges opp i gjennomføringsfasen.

Kommunal styringsgruppe for FutureBuilt i Oslo fattet 14.10.2014 følgende vedtak:  
Handlingsprogram for FutureBuilt forbildeområdet Furuset foreslås lagt til grunn for videre gjennomføring av FutureBuilt-forbildeområdet Furuset.

Oslo, desember 2014



Hans Edvardsen  
Bymiljøetaten



Ellen S. de Vibe  
Plan- og bygningsetaten



Eskil Bråten  
Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten



Tore Olsen Pran  
Bydel Alna



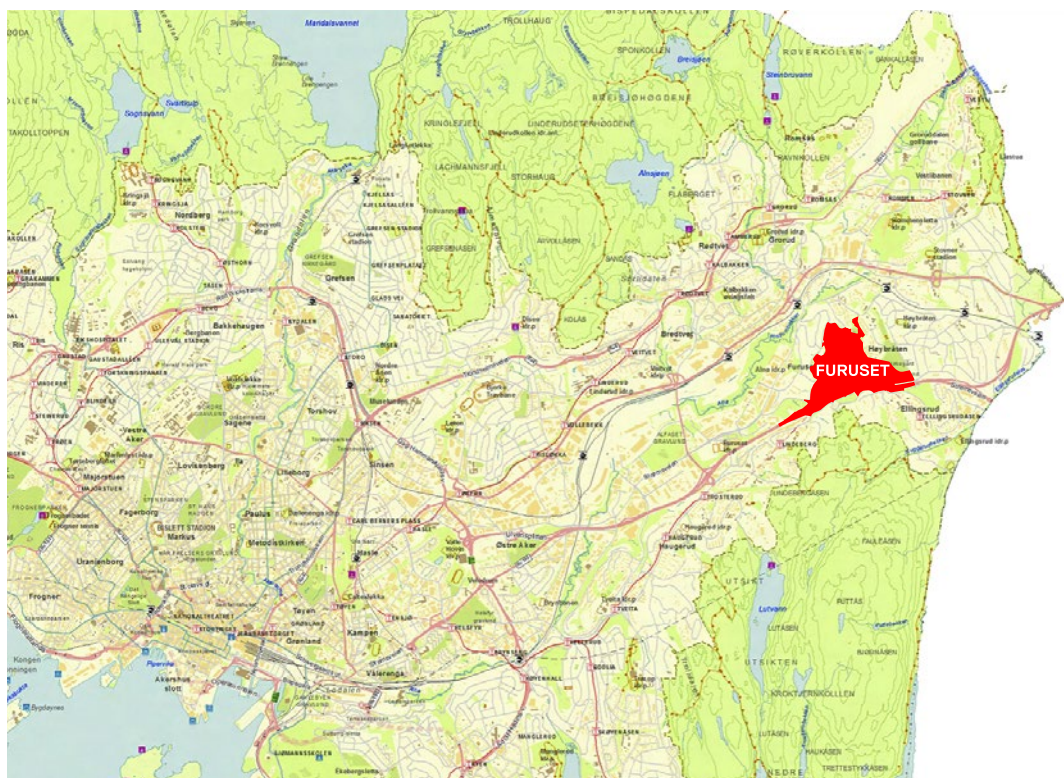
Illustrasjon som viser Furuset med tunnel sett mot nordøst. Illustrasjon: a-lab (Arkitekturlaboratoriet AS)

Flyfoto som viser Furuset sett mot nord. Foto: <<LasseTur/Mapaid>>



# INNHOOLD

1.	FUTUREBUILT FORBILDEOMRÅDE .....	7
1.1.	FutureBuilt .....	7
2.	FURUSET I DAG .....	8
2.1.	Groruddalsatsingen og Områdeløftet .....	9
2.2.	Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset .....	9
2.3.	Store og langsiktige tiltak .....	10
2.4.	Gjennomførte forbildeprosjekter .....	11
3.	GJENNOMFØRINGSMODELL FOR BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING PÅ FURUSET .....	13
3.1.	Furuset 2014 .....	14
3.2.	Visjon for Furuset 2030 .....	15
3.3.	Mål .....	15
3.4.	Gjennomføring .....	17
3.4.1.	Styrende verdier .....	17
3.4.2.	Gjennomføringsmodell for FutureBuilt forbildeområdet Furuset .....	17
3.4.3.	Strategier for gjennomføring .....	18
3.5.	Prioriterte forbildeprosjekter .....	21
3.5.1.	Skole og sykehjem .....	21
3.5.2.	Trygve Lies plass .....	21
3.5.3.	Energiløsning .....	21
3.5.4.	Klimavennlige byggeri .....	22



# 1. FUTUREBUILT FORBILDEOMRÅDE

Furuset har vært et satsingsområde for Oslo kommune siden 2007, både gjennom Groruddalssatsingen (samarbeid mellom Oslo kommune og Staten, 2007-2016) og gjennom planprosess ledet av Plan- og bygningsetaten (startet 2009). Furuset ble identifisert som et område med behov for en revisjon av plangrunnlaget for å sikre god, langsiktig steds- og byutvikling. Flere planer og byggeprosjekter er under utarbeidelse på Furuset. Dette var bakgrunnen for at Furuset ble utvalgt til å være Oslo kommunes forbildeområde i FutureBuilt-programmet. Forbildeområdets avgrensning tilsvarer plangrensen for områdereguleringen, se side 8.

## 1.1. FutureBuilt

FutureBuilt er et 10-årig program (2010-2020) med visjonen å vise at det er mulig å utvikle klimanøytrale byområder og arkitektur med høy kvalitet gjennom konkrete forbildeprosjekter. Gjennom FutureBuilt-programmet skal det frem til 2020 realiseres totalt 50 forbildeprosjekter med bl.a. minst 50 % redusert klimagassutslipp. FutureBuilt styres av et bredt partnerskap bestående av Oslo kommune, Bærum kommune, Asker kommune, Drammen kommune, Husbanken, Enova, Direktoratet for byggkvalitet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Grønn Byggallianse, Transnova og Norske arkitekters landsforbund. Hver av de nevnte kommunene har flere forbildeprosjekter på byggnivå og ett områdeprosjekt hver. Furuset er Oslo kommunes områdeprosjekt i FutureBuilt.

Forbildeområdet Furuset er utviklet på basis av FutureBuilts kriterier for områdeprosjekter, vedtatt av FutureBuilts programstyre 13.9.2013. For å være forbildeområde i FutureBuilt, skal området oppfylle følgende kriterier:

### **Forbildeegenskaper**

Området skal være et forbilde for klimavennlig byutvikling. Det skal utvikles og benyttes løsninger, konsepter, prosesser og arbeidsmåter som er nyskapende og framtidsrettede. Innenfor området skal det kontinuerlig realiseres fysiske og andre konkrete tiltak som bygger opp under områdets forbildeegenskaper.

### **Bymiljø og arkitektur**

Området skal utvikles til et godt bymiljø med gode livskvaliteter og ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.

### **Klimagassutslipp**

Områdeprosjekter i FutureBuilt skal lokaliseres nær høyfrekvent kollektivknutepunkt for skinnegående transport.

Området skal utvikles med et langsiktig mål om lavest mulig klimagassutslipp. Det skal søkes oppnådd minimum 50 % redusert klimagassutslipp i forhold til dagens praksis.

### **Prosess**

Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for området hvor kvalitetskriteriene konkretiseres i en prosjektspesifikk visjon og utdypes med konkrete mål. Kvalitetsprogrammet må inneholde en strategi for hvordan området skal framstå som et forbilde, og må inneholde mål og tiltak.

## 2. FURUSET I DAG

Furuset er et byområde som ligger i østre del av Groruddalen, nær grensen mot Lørenskog. Området ligger midt mellom Oslo sentrum og Lillestrøm. Det er ca. 3800 bosatte og ca. 1500 arbeidsplasser innenfor området.

### Særpreget drabantby med behov for oppgradering

Furuset er et særpreget byområde med en helhetlig drabantbybebyggelse som ble etablert på slutten av 1970-tallet. Mange borettslag og parker er opprustet de senere år, men området har stort potensiale for fortetting og utvikling i området rundt Furuset senter. Tomtene mellom senteret og E6 kan utnyttes bedre og førsteinntrykket for besøkende som ankommer sentrumsområdet kan løftes. Furuset har utfordringer med tanke på levekår, og fysiske oppgradering må sees i sammenheng med sosiale tiltak. Bolig- og eiendomsprisene i området er relativt lave i Oslo-sammenheng, noe som er et viktig premiss for utviklingen av området.

Kartet viser eiendomsforholdene på Furuset

#### NÆRINGSAKTØRER/PRIVATE GRUNNEIERE

- N1: Etatbygg Furuset AS, Søylen eiendom, Utvikling I AS, Utvikling II AS
- N2-N5: Utvikling I AS
- N6: Furuset Idrettsforening
- N7: Aberdeen Søren Bulls vei 2
- N8: Marby Eiendom
- N9: Laboratoriebygg AS
- N10: Roba Eiendom AS
- N11: Aschehough H & W Nygaard AS
- N12: Karihaugveien 22 AS, Karihaugen seksjon AS
- N13: Ahmadiyya Muslim Jamaat
- N14: Strømsveien 303 AS (IKEA)
- N15: Conex AS
- N16: Kirkelig Fellesråd i Oslo
- N17: Muslim Senter Furuset Oslo

#### BORETTSLAG

- B1: Nordre Gran borettslag (OBOS)
- B2: Granstangen borettslag (OBOS)
- B3: Gransletta borettslag (OBOS)
- B4: Gransdalen 29 AS (OBOS)
- B5: Uslholt borettslag (OBOS)
- B6: Øvre Furuset borettslag (OBOS)
- B7: Kurland borettslag (OBOS)



### **Trygge bomiljø, store grøntareal, god tilgjengelighet**

Furuset har mange kvaliteter. Det er store friområder, kort vei til Østmarka, og borettslag med store, trygge og opprustedes bygninger og utearealer. Det er godt kollektivtilbud med stasjon på T-banelinje 1 og 2 og flere busslinjer, og det er lite gjennomgående biltrafikk i området. Området har også tilbud som svømmehall, ishall og flerbrukshall.

### **Mangfoldig bydelssenter med utviklingsmuligheter**

Furuset er et område som med mange tilbud som brukes av en mangfoldig befolkning med høy innvanderandel. Det fysiske aktivitetstilbudet er godt og biblioteket er et av byens best besøkte. Det er potensial for å forbedre handel-, kultur- og det offentlige tjenestetilbudet. Idag er mange av aktivitetene området byr på dårlig synliggjort i det offentlige rom.

## **2.1. Groruddalsatsingen og Områdeløftet**

Groruddalsatsingen er en felles 10-årig satsing (2007-2016) mellom Staten og Oslo kommune om miljøopprustning, levekårsforbedring og omdømmebygging i Groruddalen. Som en del av satsingen ble Furuset valgt som Bydel Alnas områdeløftprosjekt med fokus på levekårsforbedring, miljø og bedring av omdømme. Områdeløftet ble faset ut i 2013, og har resultert i konkrete prosjekter som Verdensparken og Trygves hage.

Forbildeområdet Furuset trekker på erfaringer, nettverk og målsetninger fra Områdeløftet og viderefører fokuset fra Områdeløftet gjennom å fokusere på å skape gode byrom, møteplasser og fokus på blågrønn struktur.

## **2.2. Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset**

Plan- og bygningsetaten startet planarbeidet på Furuset i 2009. Både FutureBuilt og Groruddalssatsingen sine målsettinger ligger til grunn for planprosessen. I 2010/11 arrangerte Oslo kommune FutureBuilt-konkurransen «Furuset – fra senter til sentrum». Vinner av konkurransen var forslaget «Furuset – en by i emning» av A-lab, COWI og Architectopia. Planprogram for klimaeffektiv byutvikling på Furuset, som satte rammene for planprosessen, bygger på vinnerforslaget og juryvurderingene sammen med innspill fra høring. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet områdereguleringen i tråd med planprogrammet, og planen forventes oversendt Rådhuset for politisk behandling i 2014.

### **Overordnet plangrep**

Hensikten med områdereguleringen er å videreutvikle Furuset til et klimaeffektivt byområde med gode byrom, møteplasser, funksjonsblanding og varierte boområder. Planforslaget legger til rette for ca. 390 000 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse innenfor planområdet. Planen bygger opp under målsetting om fortetting rundt knutepunkt, og endrer både arealbruk og grad av utnyttelse i nærhet til Furuset T-banestasjon.

Hovedgrepet i planen er etablering av to kryssende byrom, med ny tilliggende bebyggelse som avgrensner rommene og bidrar til et mer bymessig sentrum på Furuset. Bygaten, utgjør byrommet i øst-vest retning, mens et parkdrag, Østmarkallmenningen, utgjør et blågrønt byrom i nord-sørretning fra Østmarka til Verdensparken. Trygve Lies plass ligger der disse to byrommene møtes og utgjør hjertet i planen. Her ligger Furuset T-banestasjon og ny bussterminal.

### **Klimagassregnskap**

Plan- og bygningsetaten fikk i april 2014 gjennomført et klimagassregnskap «Furuset – fra senter til sentrum, klimagassberegninger». Denne ble utført av Norconsult etter regneregler utarbeidet av FutureBuilt. Rapporten peker på at det kan kuttes 61 % CO<sub>2</sub>-ekv./år/m<sup>2</sup> sammenliknet med nåsituasjonen, og 40 % CO<sub>2</sub>-ekv./år/m<sup>2</sup> sammenliknet med referanse-situasjonen hvis alle tiltakene planen legger opp til gjennomføres. De største reduksjonene oppnås gjennom energiltak.

**Konsekvenser av områdereguleringen for utviklingen av forbildeområdet Furuset**  
I Planprogram for klimaeffektiv byutvikling på Furuset, som ble fastsatt 10.08.2011, ble følgende mål lagt til grunn for det videre planarbeidet:

- Utvikle Furuset til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling.
- Legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.
- «Fra senter til sentrum» – å skape og utvikle Furusets offentlige rom og møteplasser.
- Styrke den blågrønne strukturen.
- Etablere et robust trafikksystem med fokus på de myke trafikantene og kollektivtransport.
- Forsterke knutepunktet gjennom boligfortetting (1000-2000 boliger) – større boligvariasjon og arbeidsplassutvikling (1400-2800 arbeidsplasser).
- Videreutvikle den offentlige infrastrukturen.

Mål for forbildeområdet Furuset bygger direkte på disse målsetningene (se kap 3.3).

Videre fastsetter områdereguleringen viktige premisser for utviklingen på Furuset, som arealbruk, utnyttelse og høyder samt kvalitative krav gjennom kart og bestemmelser. Kvalitetsprogrammet er en videreutvikling og utdypning av kvalitetskrav i bestemmelsene med fokus på klimavennlige tiltak og kvalitetskrav for byrom.

Intensjonen i områdereguleringen er å legge til rette for bl.a. 50 % reduksjon av klimagassutslipp og at Furuset skal bli et klimanøytralt byområde på sikt. Områdereguleringen favner bredere og dekker flere tema enn FutureBuilt forbildeområdet Furuset. Det er også viktig at dette er en områderegulering iht. plan- og bygningsloven med de muligheter og begrensninger dette gir.

Innenfor planavgrensningen finnes det flere kommunale tomter. Tomtene som avgrensner bygata mot nord er kommunalt eid, samt en skoletomt ved Østmarkallmenningen (Verdensparken skole/felt T4) og en tomt langs Granstangen (BT3). Dette gir Oslo kommune en unik mulighet til å påvirke og igangsette byutviklingen ved hjelp av egne prosjekt.

I områdereguleringen legges det også til rette for et felles energisystem for vannbåren varme i planområdet, og det kreves at alle byggverk innenfor området skal tilknyttes energianlegget.

## 2.3. Store og langsiktige tiltak

Utenom de tiltak som blir iverksatt gjennom forbildeområdet Furuset, er det flere større tiltak og endringer som i stor grad vil påvirke utviklingen på Furuset og mulighetene for å redusere klimagassutslipp. Disse tiltakene er ikke inkludert i handlingsprogrammet for forbildeområdet Furuset, men er tiltak det arbeides med parallelt:

- Lokk/tunnel over E6 gir økt bolig-/utbyggingspotensial.
- T-baneforlengelse til Akershus universitetssykehus bedrer kollektivtilgjengeligheten fra Furuset mot Lørenskog.
- Eventuell ny T-bane fra Økern til Furuset med mulig forgrening mot Rommen som vil gi en kraftig forbedring av kollektivtilgjengeligheten fra Furuset til nordsiden av Groruddalen og til T-baneringen. Samtidig vil hyppigheten på avgangene fra Furuset trolig kunne doubles.
- Helhetlig mobilitetsstrategi for Ruter og tilrettelegging for gang-/sykkelveier.
- Utviklingen av utslippene fra biltransport, gjennom f.eks. vridning mot el-biler og liknende.
- Utviklingen av teknologi og fornybarandelen av el-forsyningen til strømmettet for eks. for eksisterende borettslag.
- Utviklingen av krav i teknisk forskrift og utførelsen av byggenæringen.

## 2.4. Gjennomførte forbildeprosjekter

Per dags dato er tre forbildeprosjekter igangsatt og delvis gjennomført på Furuset gjennom Groruddalssatsingen og FutureBuilt.

### **Verdensparken**

Bydelsparken ble realisert som del av Groruddalssatsingen. Byggetrinn 1 ble ferdigstilt i 2013 og byggetrinn 2 ble ferdigstilt i 2014.

### **Førstehjemsboliger Ulsholtveien 31**

Privat boligprosjekt for førstehjemsboliger er del av FutureBuilt-porteføljen i regi av Stiftelsen Betanien. Intensjonsavtale mellom FutureBuilt, Oslo kommune og byggherre er inngått, arkitektkonkurranse er gjennomført og detaljregulering skal utarbeides. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2016.

### **Granstangen skole**

Skoleprosjekt i FutureBuilt-porteføljen i regi av Utdanningsetaten. Prosjektet er under bygging og skal stå ferdig til skolestart 2015.



Illustrasjon som viser FutureBuilt-prosjektet med nye ungdomsboliger i Ulsholtveien 31.

Illustrasjon: Haugen/Zohar arkitekter



# 3. GJENNOMFØRINGSMODELL FOR BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING PÅ FURUSET

For å realisere Furuset som et FutureBuilt-forbildeområde med høye klimaambisjoner er det nødvendig med en helhetlig tilnærming. *Gjennomføringsmodell for bærekraftig byutvikling på Furuset* peker ut retningen i Oslo kommunes videre arbeid.

## *Gjennomføringsmodellen består av følgende nivå:*

### **Furuset 2014**

Modellen tar utgangspunkt i nåsituasjonens potensial og utfordringer på Furuset, kartlagt i Områdereguleringen og Områdeløftet. *Furuset 2014* er plassert i den innerste sirkelen i figuren på neste side.

### **Visjon for Furuset 2030**

Gjennom en felles visjon for satsingen på Furuset, vist i den neste ringen, pekes det ut en retning mot en ønsket framtidssituasjon som prosjekter i området skal strekke seg mot. Visjonen skal engasjere og er en ledestjerne som prosesser og prosjekter kan måles mot. Denne visjonen bygger på mål for områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset.

### **Mål**

I den tredje ringen angis de overordnede mål for forbildeområdet Furuset.

### **Gjennomføring**

Denne ringen beskriver Oslo kommunes videre involvering i gjennomføringen av forbildeområdet Furuset og hvilke strategier som skal iverksettes for å nå målsettingene for området i tråd med mål og visjon.

### **Forbildeprosjekter**

En rekke forbildeprosjekter vil bli igangsatt i kommunal regi for å sette igang ønsket utvikling og sikre konkrete og forbilledlige resultater på Furuset. Forbildeprosjektene blir en konkretisering av visjon, målsettinger og et resultat av valgte strategier.

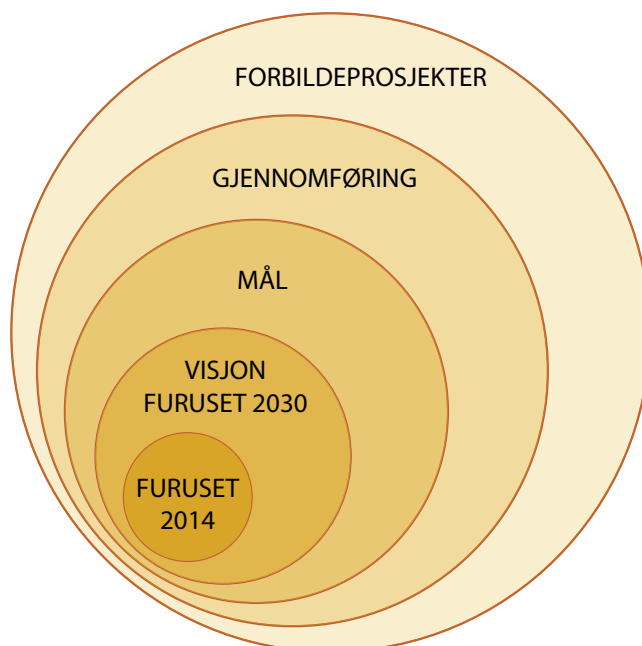


Diagram som viser modell for gjennomføring av bærekraftig byutvikling på Furuset



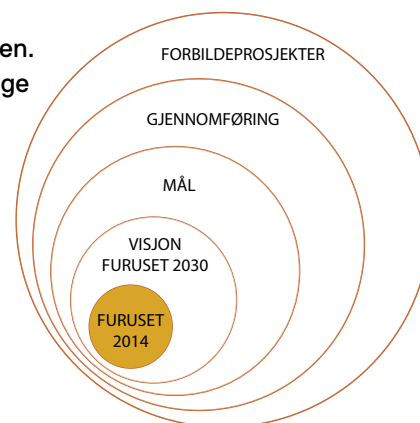
### 3.1. Furuset 2014

#### *Furuset – uforløst potensial*

Oslo er i kraftig vekst, og store areal for framtidig byutvikling ligger i Groruddalen. Oslo kommune skal legge til rette for at denne utviklingen, med kanskje så mange som 100 000 nye beboere i Groruddalen i 2050, blir best mulig.

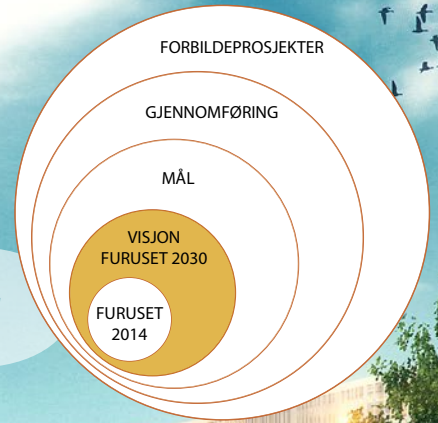
Fra kommunens side planlegges det flere store byggeprosjekter på Furuset; nye skoler, nytt sykehjem og oppgradering av uterommene. En koordinering av disse prosjektene gir et godt utgangspunkt for en samlet merverdi.

På dagens Furuset ligger et stort uforløst potensial for å redusere klimagassutslipp fra transport, bygg og energi. Fortetting rundt knutepunkt og tilrettelegging for syklende og gående vil bidra til å redusere klimagassutslippene fra transport. Valg av materialer ved oppføring av nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse vil bidra til å skape et område preget av klimavennlig byggeri. Når det gjelder energibruk finnes det videre et stort potensiale for å redusere klimagassutslipp gjennom så vel energieffektiviseringstiltak i eksisterende bygningsmasse, bruk av fornybare energikilder, samt å legge til rette for utveksling av varme-/kjølebehov i området.



### 3.2. Visjon for Furuset 2030

*FURUSET – SMART DRABANT I FORKANT*



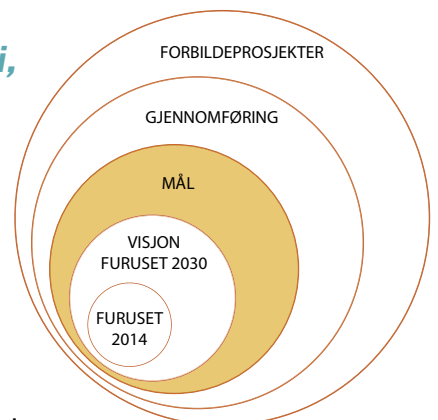
Illustrasjon som viser mulig fremtidig løsning for Trygve Lies plass. Illustrasjon: a-lab (Arkitekturlaboratoriet AS)

### 3.3. Mål

Overordnet mål for forbildeområdet Furuset:

*Forbildeområdet Furuset skal vise vei, engasjere og skape løsninger for framtiden*

Mål for forbildeområdet Furuset bygger på målsettinger fra «Planprogram for klimaeffektiv byutvikling på Furuset» og FutureBuilts kvalitetskriterier for områdeprosjekter.



Tidsspesifisering og måling: Delmål skal minimum være igangsatt innen utgangen av FutureBuilts programperiode, dvs. innen 2020. Det skal foretas målinger av klimagassutslipp f.eks. gjennom klimagassregnskap hvert femte år for å følge utviklingen og resultater av tiltak som iverksettes. Det er en målsetting om 50 % reduksjon av klimagassutslipp for området innen 2030.

Tabell redegjør for mål, delmål og måleindikatorer for forbildeområdet Furuset.

Mål	Fortetting ved knutepunkt	Oppgradere offentlige rom	Implementere effektive energiløsninger	Realisere prosjekter med høy innovasjonsgrad
<b>Delmål</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forsterket knutepunkt gjennom boligfortetting og funksjonsblanding.</li> <li>• Varierte boligtyper i nærhet til knutepunktet.</li> <li>• Offentlige tjenester og næringsutvikling med attraktive tilbud og arbeidsplasser.</li> <li>• Høy arkitektonisk kvalitet i alle prosjekt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablering av gode torg og møteplasser med bymessige kvaliteter.</li> <li>• Styrking av blågrønn struktur.</li> <li>• Etablere varige og effektive driftsmodeller mellom berørte parter for vedlikehold av parker og møteplasser.</li> <li>• Utvikle effektiv klimavennlig transport-løsning som prioriterer gående, syklende, kollektivreisende og grønn varedistribusjon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablere et felles energisystem for området basert på fornybare energikilder.</li> <li>• Utnytte overskuddsvarme i området gjennom utveksling av kjøle- og varmebehov i området.</li> <li>• Høy energistandard i alle nye bygg.</li> <li>• Energieffektiviserings-tiltak implementeres i eksisterende bygg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gjennomføre internasjonale konseptkonkurranser for pleie- og omsorgstilbud og skole basert på FutureBuilt's kriterier inkl. høy arkitektonisk kvalitet.</li> <li>• Oslo kommune bruker sin rolle som grunneier og leietaker på en strategisk måte for å oppnå klimagassreduksjon.</li> <li>• Teste nye prosesser for gjennomføring av offentlige byggeprosjekter bl.a. gjennom høy grad av samhandling mellom private og offentlige aktører.</li> <li>• Oppnå merverdi gjennom redusert arealbruk ved sambruk i kommunale prosjekter (skole/ pleie- og omsorgstilbud, Bydel Alnas tjenester).</li> <li>• Bruk av materialer med lavt klimagassutslipp.</li> </ul>
<b>Måleindikator</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygata blir etablert med bolig og næring.</li> <li>• Det er oppført ulike typer boliger innenfor planområdet.</li> <li>• Internasjonale arkitekturkonkurranser er gjennomført for sentrale prosjekter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trygve Lies plass er etablert som velfungerende møteplass med varierte tilbud og blågrønn profil.</li> <li>• Kurlandsbekken, Gransbekken, Bakåsbekken og Senterbekken er gjenåpnet.</li> <li>• Antall besøkende og grad av fornøydhed i parker og møteplasser økes (måles gjennom bylivsundersøkelse og BYMs brukerundersøkelse).</li> <li>• Korte, smidige og trygge overganger og tilførsler mellom ulike former for klimavennlig transport er etablert.</li> <li>• Felles parkeringsanlegg i sentrum er etablert under bakken med prioritet for klimavennlige kjøretøy (f.eks. bildelingsordning, sambruk av plasser, el-biler).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Velfungerende felles, vannbårent distribusjonsnett for energi som dekker områdets varme- og kjølebehov og en god driftsmodell er etablert.</li> <li>• Energistandard i nye bygg er høyere enn gjeldende forskriftskrav.</li> <li>• Andel av energitap i området reduseres.</li> <li>• 40 % av det totale energiforbruket for området kommer fra fornybare energikilder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Furuset skal være kjent som et pilotprosjekt innen bærekraftig byutvikling.</li> <li>• Furuset sykehjem og Verdensparken skole er gjennomført som felles FutureBuilt-forbildeprosjekt med høy arkitektonisk kvalitet.</li> <li>• Prøvesalg av kommunale tomter er utprøvd som metode for å fremme nytenkende byggeprosjekter.</li> <li>• Miljøkrav prioriteres i kommunale anskaffelsesprosesser for bygg/ leieareal.</li> <li>• Samarbeid mellom private og offentlige aktører gir konkrete nye produkter, konsepter eller metoder.</li> <li>• Det er utarbeidet felles KVV for pleie- og omsorgstilbud og skole.</li> <li>• Bygg og offentlige rom rapporterer etter BREEAM NOR-systemet eller klimagassregnskap.</li> <li>• Valg av materialer baseres på livssyklusanalyser.</li> </ul>

## 3.4. Gjennomføring

### 3.4.1. Styrende verdier

Kommunens arbeid på Furuset skal være preget av følgende styrende verdier, både for utviklingen og tiltakene som settes i gang:

**Nyskapende:** Tiltak på Furuset skal være preget av nyskaping og innovasjon, både innen byplanlegging, teknologi, materialer og metoder, men også administrativt og organisatorisk. Furuset skal være et laboratorium for utprøving av nye ideer innen byutvikling – her skal nye ideer skapes og testes ut i praksis.

**Prioritert:** Arbeidet med forbildeområdet skal gi læring for utvikling av andre lignende områder i Oslo, og ha overføringsverdi også utenfor Oslo. For å sikre forbilledlige resultater, prioriteres derfor arbeidet av alle involverte aktører.

**Samhandlende:** Arbeidet med Furuset skal være preget av helhet, klare målsetninger og konkrete prosjekter i godt samspill mellom prosjektene og mellom aktørene.

### 3.4.2. Gjennomføringsmodell for FutureBuilt forbildeområdet Furuset

Bred tverretattlig representasjon sikrer kommunen koordinert innsats og at læring kan overføres når andre tilsvarende områder skal utvikles.

Arbeidet med forbildeområdet Furuset deles inn i to faser; planleggingsfase (Fase 1) og gjennomføringsfase (Fase 2), se figur side 18.

#### Fase 1

Elementer som er inkludert i Fase 1 er utarbeiding av prosjektbeskrivelser, definere miljøprofil- og strategi, utarbeide og følge opp innovative konkurranser og anskaffelsesstrategier, utarbeide finansieringsstrategi.

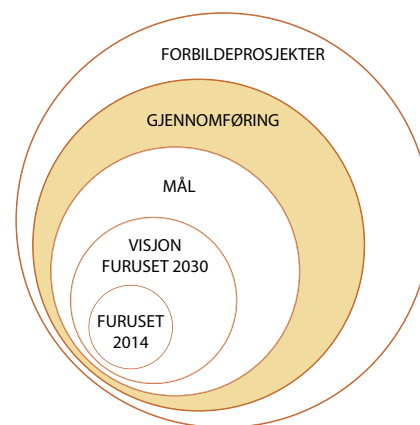
Fase 1 blir koordinert gjennom den etablerte kommunale styringsgruppen for FutureBuilt-programmet, samt en underliggende interkommunal prosjektgruppe. Styringsgruppen og prosjektgruppen skal sikre oppfølging av målsettingene for forbildeområdet. Det er valgt ut konkrete enkeltprosjekter som prioriteres for å igangsette den ønskede utviklingen for området. Fase 1 skal gjennomføres i nært samarbeid med relevante etater, f.eks. Utdanningsetaten og Sykehjemsetaten.

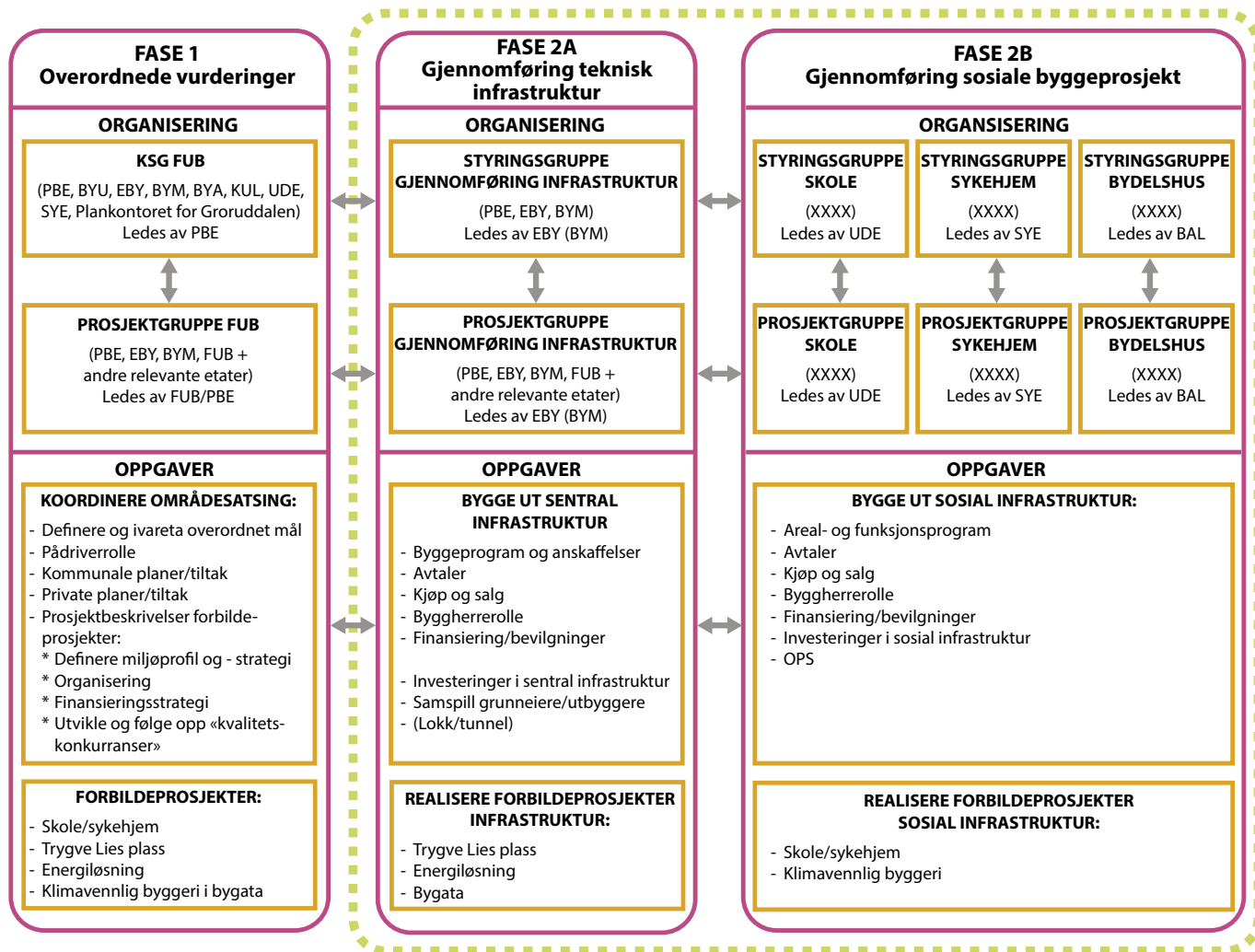
#### Fase 2

Når forbildeområdet Furuset beveger seg inn i gjennomføringsfasen (Fase 2A og 2B) vil ansvaret overføres til en styringsgruppe og prosjektgruppe der ansvaret tilfaller de respektive kommunale foretak/etater som prosjektet naturlig ligger under. For å sikre at FutureBuilt-målsettinger ivaretas også i gjennomføringsfasen bør FutureBuilt være representert også i Fase 2.

Elementer som er inkludert i Fase 2 er byggeprogram, anskaffelser, avtaler, byggherrerolle, finansiering/bevilgning og anleggsperioden.

Bymiljøetaten er ansvarlig kommunal gjennomføringsorganisasjon for teknisk og grønn infrastruktur. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler, kjøp og salg av eiendommer. Etaten har også som kommunal grunneier,





Figuren viser prosjektorganiserings for FutureBuilt for bildeområdet Furuset

i visse tilfeller, gjennomføringsansvar i form av eiendomsutvikling. Plan- og bygningsetaten vil som normalt ha ansvaret for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesaker innenfor planområdet.

Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak vil være en del av utbyggingsavtaleforhandlingene. Der det vurderes som hensiktsmessig, kan opparbeidelse av tilliggende deler av det offentlige rom utføres av de private utbyggerne. Som hovedregel skal offentlige rom overdras vederlagsfritt til Oslo kommune etter at tiltaket er gjennomført og godkjent av Bymiljøetaten.

### 3.4.3. Strategier for gjennomføring

#### Investeringer i teknisk infrastruktur

Oslo kommune har allerede gjort vesentlige investeringer i den blågrønne strukturen på Furuset, og har også konkrete planer for sosial infrastruktur. For å forsterke den videre utviklingen av området vil en viktig strategi være at Oslo kommune bygger ut sentral infrastruktur for området i den første utbyggingsfasen. Bygata, Østmarkallmeningen og nytt energisystem er de sentrale tiltakene.

Kommunen vurderer Bygata til å være så vesentlig for utviklingen av området, herunder nytt bussrutesystem, at kommunen vil ta initiativ til tidlig bygging av gata. Bygata muliggjør også utvikling av kommunalt eid grunn. Videre vil kommunen ta initiativ til en konkret parkeringsstrategi som muliggjør utvikling av Trygve Lies plass. Kommunen vil også

utrede utviklingen av et felles energisystem for området basert på behovet i de offentlige byggeprosjektene og utviklingstomtene. Deler av Østmarkallmenningen vil kunne utvikles sammen med Verdensparken skole.

#### **Investeringer i sosial infrastruktur**

Det skal gjøres store investeringer i sosial infrastruktur på Furuset. Granstangen ungdomsskole bygges allerede som et FutureBuilt-byggeprosjekt. Verdensparken skole og nytt Furuset sykehjem planlegges snart utbygget. Bydel Alna har planer for å gi et bedre tjenestetilbud, med samlokalisering av sine tjenester på Furuset. Oslo kommune vil bruke de mulighetene som ligger i at kommunen skal investere i viktig sosial infrastruktur som innsatsfaktor for å realisere ambisjonene for Furuset, og vise at ambisiøse kommunale prosjekter kan bidra til å heve omdømmet for området. Et viktig virkemiddel kommunen vil ta i bruk for å sikre samspill med næringslivet i gjennomføringen av kommunens prosjekter er OPS-avtaler (Offentlig-privat samarbeid) med klar prioritering av miljø, reduksjon av klimagassutslipp og utvikling av nye løsninger.



### Samspill med grunneiere/utbyggere

Det er flere private initiativ i området i dag fra senteret, Karihaugveien 22, Ahmadiyya-menigheten og for Betaniens ungdomsboliger i Ulsholtveien. Utbyggere har likevel, så langt, i liten grad vært interessert i å realisere store deler av planene for Furuset med dagens eiendomspriser. Oslo kommune ønsker å videreføre dette samspillet, og gradvis trekke det private næringslivet mer inn i gjennomføringen av planen og har god dialog med grunneiere og utbyggere i området.

Det etableres et grunneiersamarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere om gjennomføring av tiltak i området. Kontakt, informasjon og samarbeid vil da, så langt det er hensiktsmessig, skje gjennom denne gruppen. EBY vil lede en slik koordineringsgruppe i selve gjennomføringsfasen, PBE/FutureBuilt i planleggingsfasen (Fase 1). Plan- og byggesaksbehandlingen skjer på ordinært vis i PBE. Prosjekter som blir forbildeprosjekter i FutureBuilt vil få prioritert saksbehandling og reduksjon i byggesaksgebyr. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utvikling av området gjennom godt miljø- og kvalitetsarbeid.

### Motivere innovasjon hos utbyggere

Furuset skal være et forbilde for utviklingen av lignende områder i Oslo og utenfor. Dette fordrer nytenkning og at kommunen og andre aktører utfordrer de vanlige gjennomføringsformene. For Furuset vil kommunen bruke de kommunale utviklingstomtene langs Bygata som innsatsfaktor for å teste ut innovative metoder for gjennomføring, f.eks. prøvesalg. Målet vil være å utvikle gode prosjekter med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet. Kommunen ønsker å bruke Furuset for å skape et mulighetsrom i samspill med private aktører hvor nye løsninger kan testes ut. Mulige tiltak:

- Innovasjonskontrakter: fokus på FoU-resultater som skaper positive resultater både for kommunen og for private aktører (nye produkter, nye løsninger).
- Konkurranser om utbygging i henhold til ambisiøse miljøkrav på kommunale tomter/"prøvesalg".
- Plusshuskonkurranse: konkurranse som viser at klimanøytralitet er mulig.

Aktuelle prosjekter kan være Karihaugveien 22, boligprosjekt i regi av Ahmadiyyamoskeen og Furuset senter.



Den nye Bygata. Illustrasjon: Plan- og bygningsetaten

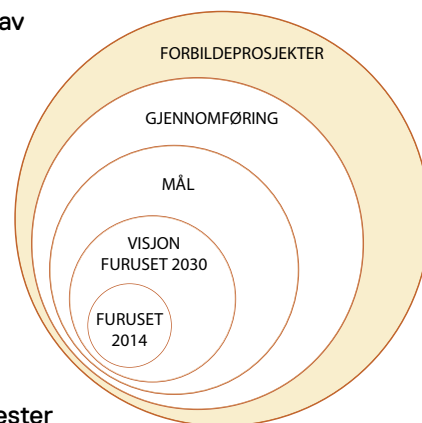
## Lokk eller tunnel over E6

I den reviderte Oslopakke 3-avtalen forutsettes planarbeid for E6-lokket ved Furuset/Alna igangsatt i planperioden. Kort lokk er beregnet fra 1,6 til 2,1 milliarder, mens tunnel med stor grad av usikkerhet er beregnet til 4,4 milliarder. Statens vegvesen har tidligere pekt på at langt lokk kan komme til å koste 2,6 milliarder. Om et lokk skal gjennomføres tyder mye på at dette må totalfinansieres av det offentlige. Lokk/tunnel vil kunne realisere større grad av boligutvikling på Furuset, samt sikre bedring av både støy og luftkvalitet for området.

## 3.5. Prioriterte forbildeprosjekter

Gjennomføring av forbildeprosjekter er en iverksetting av den aktive strategien Oslo kommune ønsker for gjennomføringen av Furuset som forbildeområde.

Følgende prioriterte forbildeprosjekter foreslås gjennomført i regi av kommunen på Furuset:



### 3.5.1. Skole og sykehjem

En ny Verdensparken skole er inne i skolebehovsplan og planlegges ferdig i 2018. Eksisterende sykehjem på Furuset må erstattes og Byråd for eldre og sosiale tjenester og Sykehjemsetaten planlegger nytt sykehjem bygd på Furuset.

Det å se disse to prosjektene under ett, åpner for muligheter ift. synergieffekter både i sambruk og besparelser i areal, energiløsning og selve prosjektgjennomføring m.m. I tillegg må det også ses på hvilke andre behov for pleie- og omsorgstilbud som finnes i området. Både nytt sykehjem og ny Verdensparken skole foreslås gjennomført som FutureBuilt-forbildeprosjekter med internasjonale konseptkonkurranser med prioritering av miljøkrav.

### 3.5.2. Trygve Lies plass

Trygve Lies plass er hjertet av Furuset, og det første som møter besøkende som ankommer området med T-bane og buss. Plassen har et stort uforløst potensial, og er en svært viktig brikke i målsettingen om å skape gode møteplasser, og bidra til å endre Furusets omdømme.

Målsettingen er å gjøre Trygve Lies plass til et forbilde for effektiv knutepunktsutvikling som prioriterer gående, syklende, kollektivreisende og grønn varedistribusjon, og som samtidig fremviser gode bymessige kvaliteter. Det er et mål at plassen utformes og møbleres slik at det oppnås mangfold i bruk og opplevelse. Utsmykning, belysning, beplantning og møblering skal bidra til identitet, trivsel og trygghet.

### 3.5.3. Energiløsning

Det bør utvikles og realiseres en fremtidsrettet energiløsning for Furuset. I dette prosjektet ønsker kommunen å ha en sentral rolle i å skape dialog mellom relevante gjennomføringsaktører (private og kommunale) for å komme frem til den mest bærekraftige energiløsningen. Kommunen vil også ha en sentral rolle i forhold til å bidra til å realisere et energipilotprosjekt på Furuset slik at man sikrer en klimavennlig utvikling av området. Investeringen er sentral for å få en god klimagevinst i området.

Det er viktig å få til en felles energiløsning for området som gjør det mulig å utnytte overskuddsenergi i området og som samtidig benytter miljøvennlig energikilde. Gjennom arbeidet med områdereguleringen for Furuset er det foreslått en energistrategi for området hvor man utvikler et system med felles vannbårent distribusjonsnett for varme og kjøling ('energivann-nett') med felles geobrønner. Denne løsningen, som også er lagt

inn i klimagassregnskapet for områdereguleringen, kan utvikles etappevis, med beskjedne investeringer i tidlig fase og som samtidig reduserer energibruken. Dette forslaget vil danne et viktig utgangspunkt for arbeidet med å finne den beste energiløsningen for forbildeområdet, selv om dette ikke skal være bindende for prosjektet. Det sentrale er å finne en energiløsning som tilfredsstillere kravene til klimavennlig energiløsning for et FutureBuilt forbildeområdet, og som samtidig lar seg realisere økonomisk og teknologisk.

#### 3.5.4. Klimavennlige byggeri

Gjennom prosjektet skal det testes ut nye måter for kommunen å utvikle egne tomter. Hensikten vil være å gjøre det mer attraktivt å investere på Furuset, samtidig som det skal bidra til å sikre forbilledlige resultater.

Langs Bygata på Furuset planlegges det oppført bygg med aktive førsteetasjer, dvs. kombinasjonsbygg som kan brukes både til bolig og til næring. Byggene kan kobles på områdets klimavennlige energisystem, og fungere som piloter for bruk av et fremtidsrettet energisystem.

Et av målene som områdereguleringen skal oppnå er å legge til rette for flere boliger for fremtidens Osloborgere. Det er derfor essensielt at forbildeområdet Furuset også inkluderer et eller flere boligprosjekt. Å legge til rette for å bygge bygninger som viser smarte, klima- og brukervennlige løsninger for boliger med en gjennomførbar økonomisk ramme vil kunne ha en stor overføringsverdi til andre steder i Groruddalen, resten av Norge og internasjonalt.



### Kontaktpersoner FutureBuilt forbildeområdet Furuset:

Prosjektleder FutureBuilt Oslo: Eili Vigestad Berge, tlf. 414 63 434  
eili.berge@pbe.oslo.kommune.no

Sykehjem: Anne Berger Sørli, Sykehjemsetaten, tlf. 900 49 801  
anne.berger.sorli@sy.e.oslo.kommune.no

Skole: Christian Cleve Broch, Utdanningsetaten, tlf. 23 46 71 14  
christian.cleve.broch@ude.oslo.kommune.no

Trygve Lies plass: Vidar Valvik, Bymiljøetaten, tlf. 917 51 031  
vidar.valvik@bym.oslo.kommune.no

Energiløsning: Helene Egeland, Plan- og bygningsetaten, tlf. 413 10 936  
helene.egeland@pbe.oslo.kommune.no

Klimavennlig byggeri/bygata: Gard Skoe Fredriksen,  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, tlf. 930 08 237  
gard.fredriksen@eby.oslo.kommune.no

Bydel Alna: Halvor Voldstad, tlf. 991 04 198  
halvor.voldstad@bal.oslo.kommune.no

# BUILT FOR THE FUTURE

