



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forslag til
politisk behandling
29. juni 2018

Planprogram med veiledende plan for offentlig rom (VPOR) Hasle og Valle Hovin



Plan- og
bygningsetaten

HOVIN
BYEN



LØREN

ØKERN

HARALDRUD

CARL BERNER

ØKERN SØR

GRUNERLØKKA

KEYSERLØKKA

HASLE

UJEVEN

LILLE TØYEN

VALLE HOVIN

TEISEN

ENSJØ

TØYEN

HELSFYR

OSLO S

HOVINBYEN

PLANPROGRAM MED VPOR
HASLE OG VALLE HOVIN

Forord

Hasle og Økern sør er sentrale byutviklingsområder i Hovinbyen. Planområdet grenser til flere byområder som allerede er godt i gang med en transformasjon fra lager- og næringsområder til bymessig boligområder. Hasle og Økern sør er utpekt som byutviklingsområde i Kommuneplan 2015 "Oslo mot 2030", og den andre halvparten av planområdet, Valle Hovin, er det største park- og idrettsområdet i Hovinbyen. Planområdet strekker seg over tre bydeler, Bydel Grunerløkka, Bydel Bjerke og Bydel Gamle Oslo.

Planprogrammet med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Hasle og Valle Hovin skal kunne gi unntak fra kommuneplanens krav til felles planlegging. Formålet med planarbeidet har vært å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for utviklingen av et større område. Planprogrammet gir anbefalinger for bl.a. bystruktur, arealbruk og utnyttelse for etterfølgende detaljreguleringer. I tillegg foreslås det nødvendig areal til teknisk, sosial, blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg. Planprogrammet inkluderer en veiledende plan for offentlig rom (VPOR). VPOR er et eget kapittel i planprogrammet.

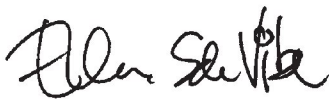
Prosjektet er utarbeidet av byutviklingsavdelingen i Plan- og bygningsetaten ved Marita Holhjem, Kristine Viste Eriksen, Lisa Steine Nesse, Trine Bølviken, Francesca Nobili, Jørn Roar Moe og Eystein Talleraas. Arbeidet har vært organisert med en kommunal arbeidsgruppe bestående av Bymiljøetaten, Byantikvaren, Vann- og avløpsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, bydel Grünerløkka, bydel Bjerke og bydel Gamle Oslo. Norconsult, Bjørbekk og Lindheim, COWI og Asplan Viak har deltatt i arbeidet med utredninger og analyser på enkelttema. Konklusjoner fra konsulentenes arbeid er innarbeidet i plandokumentet.

Planprogrammet var på offentlig ettersyn i perioden 18.12.2017-12.2.2018. Det kom inn 96 innspill til planen i høringsperioden som danner grunnlag for endringer i planen etter høring.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

29.juni 2018



Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør



Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør



Foto: Tennishallen på Hasle (foto: PBE)

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Innledning	7
1.2	Planområdet	9
1.3	Planstatus og andre rammebetingelser	16
1.4	Samarbeid og medvirkning	23
1.5	Bemerkninger ved offentlig ettersyn	28
2	Planfaglige anbefalinger	36
2.1	Mål for byutviklingen	37
2.2	Byplangrep	38
2.3	Klimavennlig transport	40
2.4	Offentlige rom- og grønnstruktur	44
2.5	Bymessighet	48
2.6	Arealbruk og blanding av funksjoner	52
2.7	Byggehøyde, utnyttelse, og uteoppholdsareal	58
2.8	Klima og miljø	62
3	Planalternativ	66
3.1	Endringer etter offentlig ettersyn	66
3.2	Nullalternativet	67
3.3	Anbefalt planalternativ	69
4	Veiledende plan for offentlige rom	72
4.1	Tiltakskartet	74
4.2	Beskrivelse av tiltakene	76
4.3	Kvalitet og standard	108
5	Krav til prosess og metode	112
5.1	Konsekvenser vurdert i planprogrammet	112
5.2	Krav til plan og utredninger	113
5.3	Metode og fremstilling	119
5.4	Videre planlegging og prosess	120

Vedlegg

1. Forhåndsuttalelser
2. Bemerkninger ved offentlig ettersyn
3. Sammendrag og PBEs kommentarer til bemerkningene (PBE)
4. Stedsanalyse (PBE)
5. Barnetråkk Teglvirket skole (Bydel Grunerløkka/PBE)
6. Handelsanalyse for Økern-Hasle (PBE)
7. Sol- og skyggetudier (PBE)
8. Mulighetsstudie Hovinbekken (Bjørbeek og Lindheim/Norconsult)
9. Notat - anbefalt trase for Hovinbekken gjennom Økern (Bjørbeek og Lindheim/Norconsult)
10. Trafikkløsninger Økernkrysset (Asplan Viak)
11. Trafikkløsninger Hasle - Økern (Cowi)
12. Trafikkanalyse Hasle (Cowi)
13. Trafikkanalyse - støyutredning Hasle (Cowi)
14. Trafikkanalyse - luftutredning Hasle (Cowi)
15. Veiledende plan for kabler og ledninger - VPKL (BYM)

1 Bakgrunn



Dronning Margretes vei i bro over T-banen og Eikenga (foto: PBE)



Ring 3 og Økernkrysset (foto: PBE)



Valle Hovin (foto: PBE)



Dronning Margretes vei og Bakers (foto: PBE)



Teglverksdammen (foto: PBE)

1.1 Innledning

Bakgrunn

Planområdet for Hasle og Valle Hovin er en sentral del av byutviklingsområdet Hovinbyen som står foran en større transformasjon fra industri- og lagervirksomhet til et tett byområde med også boliger. Hovinbyen er utpekt som et av de viktigste satsningsområdene for byutvikling i Kommuneplan 2015 blant annet på grunn av områdets strategiske beliggenhet i randsonen av indre by. Hovinbyen er mangfoldig og består av flere byområder med ulik karakter og identitet, hvorav noen er utpekt som utviklingsområder i kommuneplanen. Det er flere større infrastrukturelle barrierer innenfor planområdet, og en byutvikling her som etablerer nye forbindelser på tvers av barrierene vil bidra til å knytte byområdene i Hovinbyen bedre sammen.

Strategisk plan for Hovinbyen inkluderer en bestilling av planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin og angir planavgrensningen for planarbeidet. Planområdet ligger sentralt plassert mellom Økern, Tøyen og Helsfyr, og i nærhet av byområdene Løren, Ensjø, Ulven og Haraldrud, hvor transformasjonsprosessene er godt i gang. Transformasjonen innenfor planområdet er også i gang. I 2016 ble Teglverket skole og Teglverksdammen åpnet.

Valle Hovin er et viktig grøntområde for idrett og biologisk mangfold som med fordel kan styrkes som et viktig rekreasjonsområde for flere typer idretter, og innlemmes derfor i planområdet.

Formålet med planen

Formålet med planen er å styre transformasjonsprosessen på Hasle, Økern-sør og Valle Hovin ved å gi føringer for bebyggelsesstruktur, arealformål, tetthet, høyder, gater, parker og byrom som skal komme ved en utvikling av området. Planen angir utredningskrav for oppfølgende detaljplaner og inneholder et helhetlig byplangrep og inkluderer en veiledende plan for offentlige rom (VPOR) som gir rammer for utforming, programmering og avgrensning av det offentlige rom.

Bruk av planprogram med veiledende plan for offentlig rom

Hasle er underlagt krav om felles planlegging i kommuneplanen (hensynssone H810_2), jf. § 17.1. Kravet om felles planlegging innebærer at det skal foretas en helhetlig planlegging av området før enkelttomter kan utvikles. I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram for alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Etter pbl § 4-2 annet ledd skal det også gjennomføres en konsekvensutredning. I henhold til forskrift for konsekvensutredninger § 32 "særskilte regler om planprogram" kan planprogram benyttes for å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for arbeid med senere reguleringsplaner for et område, samt for flere pågående reguleringsprosesser innenfor et større område. Planprogram med veiledende plan for offentlig rom (VPOR) gir således grunnlag for unntak fra kravet om helhetlig planlegging i kommuneplanen 2015. Foreliggende anbefalte planprogram inneholder ett planalternativ, i tillegg til nullalternativet.

Planprogrammet inkluderer en veiledende plan for offentlig rom (VPOR). Tidligere har VPOR blitt utarbeidet som oppfølging av planprogram, men inkluderes i stedet her som et kapittel i planprogrammet slik at premisser for gater, parker og byrom kan avklares samtidig med premisser for bebyggelse og anlegg. Planprogrammet blir som følge av dette mer omfattende og komplekst, samtidig som de kommunale planprosessene blir kortere og mer effektive.

Bymiljøetaten (BYM) har utarbeidet en veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for planområdet parallelt med utarbeidelsen av planprogrammet. Den veiledende planen for kabler og ledninger har som formål å gi oversikt og planlegge for nødvendig infrastruktur under bakken allerede i starten av utviklingen av området, og er en del av



LØREN

ALNABANEN

ØKERN

ØKERN-SENTERET

ØKERN SØR

HASLE NORD

ULVEN

CARL BERNER

HASLE

TEGLVERKET
SKOLE

KEYSERLØKKA

VALLE
HOVIN

TEISEN

ENSJØ

HELSFYR

KAMPEN

Ortofoto med
planavgrensning og
stedsnavn

et tverretattlig prosjekt for samordning av planprogram, veiledende plan for offentlig rom og konseptvalgutredninger. Som en del av dette arbeidet er det også gjennomført en mer omfattende behovsavklaring, samt en mål og krav analyse som en del av planprogrammet.

Det er laget flere mulighetstudier og utredninger i løpet av planprosessen; mulighetstudie for Hovinbekken, barnetråkk, stedsanalyse for planområdet, handelsanalyse, undersøkelser av trafikksystemet og virkninger av foreslått planprogram på trafikk, støy, luftkvalitet og sol- og skygge fra foreslått bebyggelse på uteoppholdsareal og offentlig rom. Rapportene er vedlagt planprogrammet til politisk behandling.

1.2 Planområdet

Avgrensning av planområdet

Planområdet avgrenses av Økernveien og Alnabanen i nord, Grenseveien i vest og inkluderer grøntområdet Valle Hovin i sør. I tillegg til at utviklingsområdene på Hasle angitt i kommuneplanen 2015 inngår i planområdet, er Økernveien, Økernkrysset og Valle Hovin inkludert i planområdet. Økernkrysset er inkludert for å vurdere en mer bymessig utforming av trafikksystemet som vil redusere den barrieren veikrysset er i dag. Økernveien forbi Keyserløkka og Lille Tøyen hageby inkluderes i planområdet fordi det ønskes en mer bymessig utforming av gaten da veien er en viktig forbindelse mellom planområdet og sentrumsområdene. Det er behov for en helhetlig plan for utvikling av Valle Hovin og området er derfor inkludert i planavgrensningen.

Utvikling av den østlige delen av Valle Hovin er avhengig av planarbeidet med Ulvensplitten, et eventuelt lokk over Ring 3 og en mulig flytting av Vallhall. Noen beslutninger for dette området bør avvente utarbeidelse av områderegulering for Ulven da premisene for utvikling er tett sammenbundet med dette. Denne delen av Valle Hovin er derfor ikke innlemmet i planområdet.

Dagens situasjon

Planområdet har i dag ca. 400 beboere, som alle bor i de nybygde leilighetene knyttet til Hasle Torg. Sør i planområdet grenser Hasle til etablerte boligområder som Lille Tøyen Hageby, Keyserløkka, Hovin, Hasle og Frydenberg. Nyetablerte boligområder som Ensjø og Løren ligger tett på. Dette gir byområdet totalt varierte bygningstypologier med både eneboliger, lavblokker, en hageby og ny, tett lamell- og kvartalstruktur.

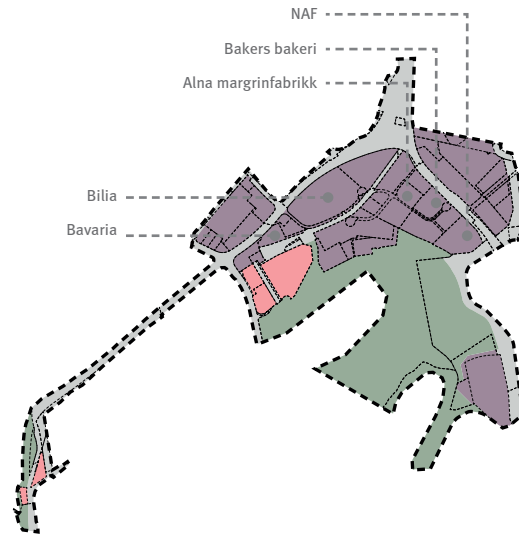
Planområdet består i hovedsak av tre deler. I vest er områdene ved Hasle T-banestasjon som inneholder en bred blanding av funksjoner som handel, boliger, skole, barnehage og et hyggelig friområde ved Teglverksdammen. I øst og nord er området dominert av næring, kontorer og produksjonslokaler. Næringsområdet her ble etablert allerede rundt 1918, men dagens bebyggelse er nyere, fra ca. 1950 til 2000 og hovedsaklig enkeltstående bygg. Den siste delen av planområdet er friområdet Valle Hovin i sør og de tiliggende idrettsbyggene. Delområdene er adskilt av tung infrastruktur som Ring 3, T-banespor og togspor (Alnabanen og Grorudbanen).

Det er utarbeidet en stedsanalyse som grunnlag for planarbeidet (vedlegg 4) som inneholder en mer omfattende kartlegging av planområdet. Hovedpunktene fra stedsanalysen er oppsummert i illustrasjonene på side 10.

Kartlegging av planområdet

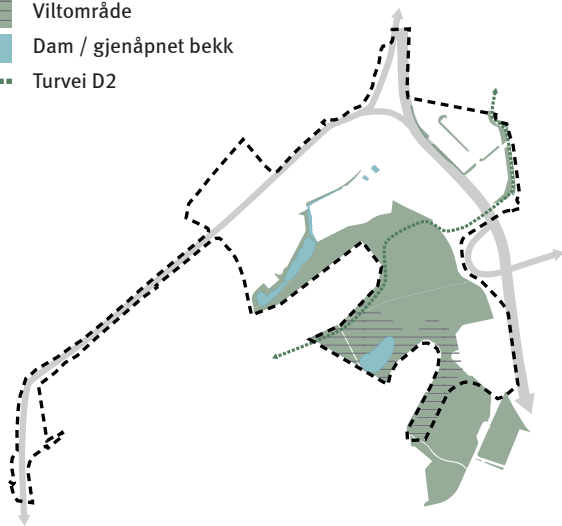
Fordeling av arealer

-  Planområdets størrelse: 665 daa
-  Bebyggelse regulert etter 2010:
28 daa (ca. 5 %)
-  Arealer for ny/transformert bebyggelse:
255 daa (ca. 40 %)
-  Infrastruktur:
162 daa (ca. 25 %)
-  Park (hovedakelig Valle Hovin):
220 daa (ca. 30 %)
-  Eiendomsgrenser



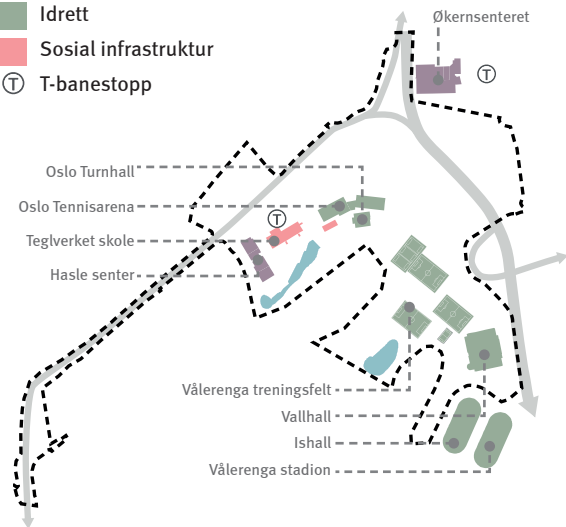
Blågrønn struktur

-  Grøntareal - regulert
-  Viltområde
-  Dam / gjenåpnet bekk
-  Turvei D2



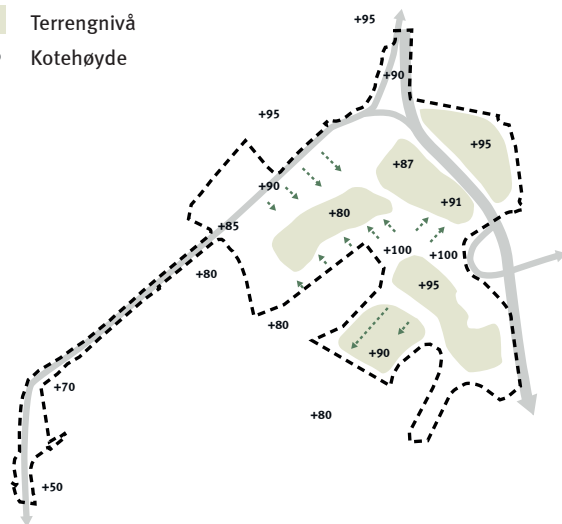
Målpunkt

-  Handel
-  Idrett
-  Sosial infrastruktur
-  T-banestopp



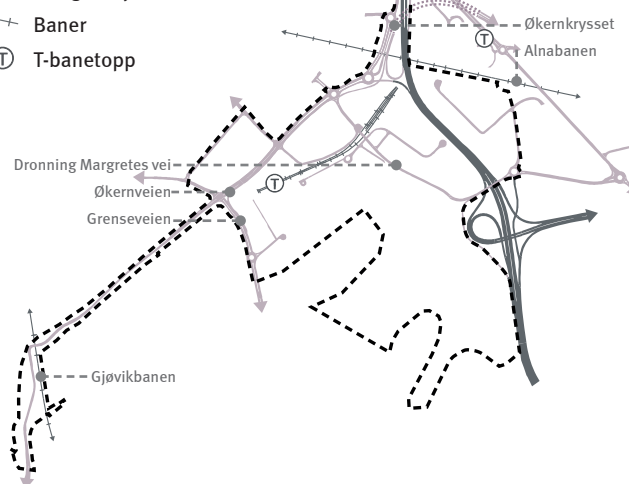
Landskap og terreng

-  Fallende terreng
-  Terrengnivå
-  Kotehøyde



Trafikk og infrastruktur

-  Ring 3 inkl. Ulvensplitten
-  Øvrig veisystem
-  Baner
-  T-banetopp



Mange og varierte målpunkt

Flere virksomheter i området er lokale og regionale målpunkt. Innen idretten er Oslo Tennisarena, Oslo Turn, Vålerenga stadion, Valle Hovin skøytestadion og Vallhall arena viktige målpunkt innenfor planområdet. Alle arenaene trekker i perioder store publikumsmengder og i det daglige aktive idrettsutøvere fra hele Oslo og omegn.

Både Hasle Torg og eksisterende senter på Økern er mindre handelssentre for lokalmiljøene som ligger ved hver sin T-banestasjon. Når nye Økernsenter er ferdig utviklet vil det bli det største handelsenteret i Oslo øst med sine 45 000 m² handel. Hasle Torg er et lokalt nærsenter som sammen med Teglverket skole og Teglverksdammen er viktige samlingssteder for lokalbefolkningen på Hasle.

Dagens næringsvirksomheter

Nesten 1/3 av planområdet er i dag i bruk av næringsvirksomheter, særlig til kontorer og lagere. Langs Økernveien er det to større bilbutikker; Bilia og Bavaria. Sør for Ring 3, ved NAF, er det flere bilbaserte virksomheter, bl.a. verksteder og bilglassforhandlere. Det er en del matproduksjon både nord og sør for Ring 3, som Bakers, Sodexo og Alna Margarin fabrikk. Det er også noe handelsareal på Hasle Torg, bl.a. apotek, blomsterforretning, bakeri, vinmonopol, frisør, treningssenter og matbutikk.

Blågrønn struktur

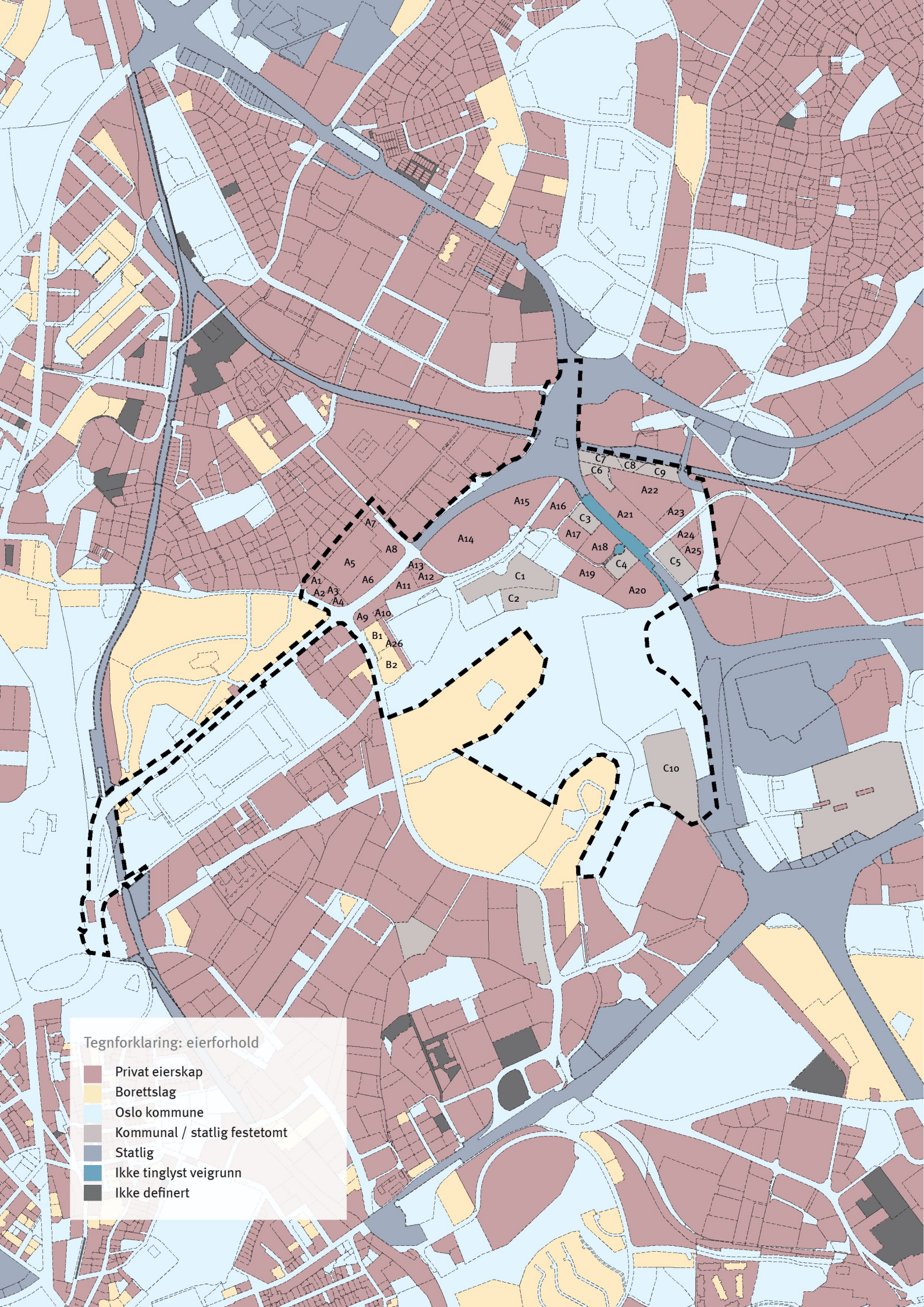
Valle Hovin er det største grøntområdet i Hovinbyen med sine 200 dekar. Parkområdet er hovedsaklig brukt til fotball, men har også noen større naturkvaliteter som bl.a. Hovindammen. Den sørligste delen av Valle Hovin er et sumpaktig område og er på grunn av det vanskelig å bruke. Teglverksdammen ble nylig etablert som et rense- og fordrøyningsdam for Hovinbekken som nå skal gjenåpnes i sin helhet. Hovinbekken er delvis gjenåpnet innenfor planområdet og turvei D2 krysser gjennom fra nord til syd.

Landskap og terreng

Planområdet består av flere terrengnivåer, med høydeforskjeller på opptil 20 meter. Fra nord i Økernveien faller terrenget ca. 10 meter ned til Hovinbekken og T-banesporene. Terrenget stiger deretter ca. 20 meter igjen opp til Valle Hovin. I tillegg stiger terrenget jevnt innenfor planområdet fra sør til nord. Sør for Ring 3 er et lavere terreng. Terrengeforskjellene bidrar til at området oppleves fragmentert og at Valle Hovin oppfattes som et helt annet sted enn Hasle.

Trafikk og infrastruktur

Det er en komplisert trafikksituasjon innenfor planområdet med den gjennomgående hovedveien Ring 3 og Økernkrysset som de mest dominerende trafikale elementene. Det er ingen krysningsmulighet over Ring 3 for fotgjengere innenfor planområdet i dag bortsett fra helt øst i planområdet i Dronning Margretes vei. Økernveien har en ÅDT på 25 000 frem til Grenseveien, deretter synker trafikken betraktelig til 5 800 ÅDT. Dronning Margretes vei knytter sammen Ulvenveien og Økernveien, og domineres av lastebiler i høy fart og store deler har hverken fortau eller sykkelfelt. I tillegg ligger T-banen synlig i dagen, Alnabanan krysser planområdet i nord og Gjøvikbanen i sør. Tilsammen gir dette et fragmentert gang- og sykkelnett og utfordringer med støy og luftforurensning. Planområdet har et relativt godt kollektivtilbud, med Hasle T-banestasjon innenfor planområdet og Økern og Helsfyr T-banestasjoner like utenfor. Det går busser i Økernveien, Grenseveien og Ulvenveien.



Tegnforklaring: eierforhold

- Privat eierskap
- Borettslag
- Oslo kommune
- Kommunal / statlig festetomt
- Statlig
- Ikke tinglyst veigrunn
- Ikke definert

Eierforhold

Planområdet omfatter omlag 70 eiendommer. Ca. 40 eiendommer er areal for bebyggelse, og største delen av disse eies av private selskaper. Kommunen eier ca. 30 eiendommer innenfor planområdet, hovedsakelig vei- og parkareal, men også noen tomter for bebyggelse som til dels er festet bort. Det er også noen borettslag, statlige festetomter og statlig veiareal innenfor planområdet.

Privat eierskap		gnr/bnr
A1	IMI Eiendom AS	125/69
A2	IMI Eiendom AS	125/70
A3	Shamsher Singh og Harpal Singh	125/68
A4	Økernveien 94 96 AS	127/9
A5	Haslevollen Eiendom AS	125/67
A6	Økernveien 94 96 AS	127/2
A7	Herkules Invest 127 AS	127/32
A8	Haslevangen 15 AS	127/33
A9	NG Commerce AS	127/7
A10	NG Commerce AS	122/488
A11	Økernveien Eiendom AS (Stor-Oslo Eiendom)	127/36
A12	Økernveien Eiendom AS (Stor-Oslo Eiendom)	127/56
A13	Økernveien Eiendom AS (Stor-Oslo Eiendom)	127/30
A14	Økernveien 115 AS (OBOS)	124/2
A15	Øwrebygg AS	124/3
A16	Haslevangen 28 30 AS	122/171
A17	Alna Margarinfabrik Eiendom AS	122/155
A18	Haslelund Bygg AS	122/154
A19	Eikenga 7 AS	122/189
A20	VVS Huset Eiendom ANS	122/160
A21	KLP Selma Ellefsens vei 8 AS	122/381
A22	Hesselberg Eiendom Oslo AS	122/107
A23	Hesselberg Eiendom Oslo AS	122/350
A24	Selma Ellefsens vei 4 AS	122/167
A25	Ulvenveien 83 AS	122/170
A26	Hasle torg nærsenter AS og NG Commerce AS	127/74

Borettslag		gnr/bnr
B1	Borettslaget Hasle torg II (Seksjon 2: Hasle torg nærsenter AS)	127/70
B2	Borettslaget Hasle torg I (Seksjon 2: Hasle torg nærsenter AS)	127/85

Festetomt (eid av Oslo kommune eller staten)		gnr/bnr
C1	Oslo Tennisarena AS (Oslo kommune EBY)	122/416
C2	Haslehallen AS (Oslo kommune EBY)	122/430
C3	Eikenenga 27 AS (Kommunal landspensjonskasse)	122/153
C4	VVS Huset Invest AS (Kommunal landspensjonskasse)	122/157
C5	Hjalmar Brentingsvei Invest AS (Kommunal landspensjonskasse)	122/163
C6	Ulvenveien 75 KS (Kommunal landspensjonskasse)	122/179
C7	Hesselberg Eiendom Oslo AS (Rom Eiendom AS)	122/415
C8	Hesselberg Eiendom Oslo AS (Rom Eiendom AS)	122/414
C9	Hesselberg Eiendom Oslo AS (Rom Eiendom AS)	122/377
C10	Vallhall Fotballhall KS (Oslo kommune EBY)	122/440

Områdets historie

Området har i hovedsak tilhørt gårdene Hovin og Hasle. På midten av 1800-tallet var området et rent jordbruksland. Økernveien er tegnet inn på kart fra 1700-tallet. Veien gikk fra byen og opp til Økern gård som var en av de store gårdene i Aker. I siste halvdel av 1800-tallet ble det bygget småhusbebyggelse langs Økernveien i forbindelse med teglverksproduksjon, og området fikk karakter av å være en forstad til Oslo. Teglverksdriften dominerte etterhvert store områder på Valle Hovin, og har formet landskapet.

I 1918 ble Hasle, Løren og deler av Økern avsatt som industriområde, og formålet ble befestet i Harald Hals sin generalplan for Stor Oslo fra 1934. Mange bedrifter flyttet ut fra små tomter i sentrum til Økern, og området ble etterhvert preget av bilbransjen da flere bilforhandlere etablerte seg her. I småhusområdene på Hasle ble det bygget boliger for arbeidene og funksjonærer.

Idrettsanleggene på Valle Hovin ble anlagt i området hvor Hovin teglverk tidligere hadde hentet ut leire. Kunstisbanen ble åpnet i 1969, og det ble arrangert VM på skøyter her i 1973 og 1989.



1.



2.



3.

1. Isberg (Bilia)-anlegget
i Økernveien 115
(foto: PBE)

2. Stavanger stål-hallen
i Eikenga 31
(foto: PBE)

3. Haslevangen 11 og 13
foran Vinmonopolets gamle
sentralanlegg
(foto: PBE)

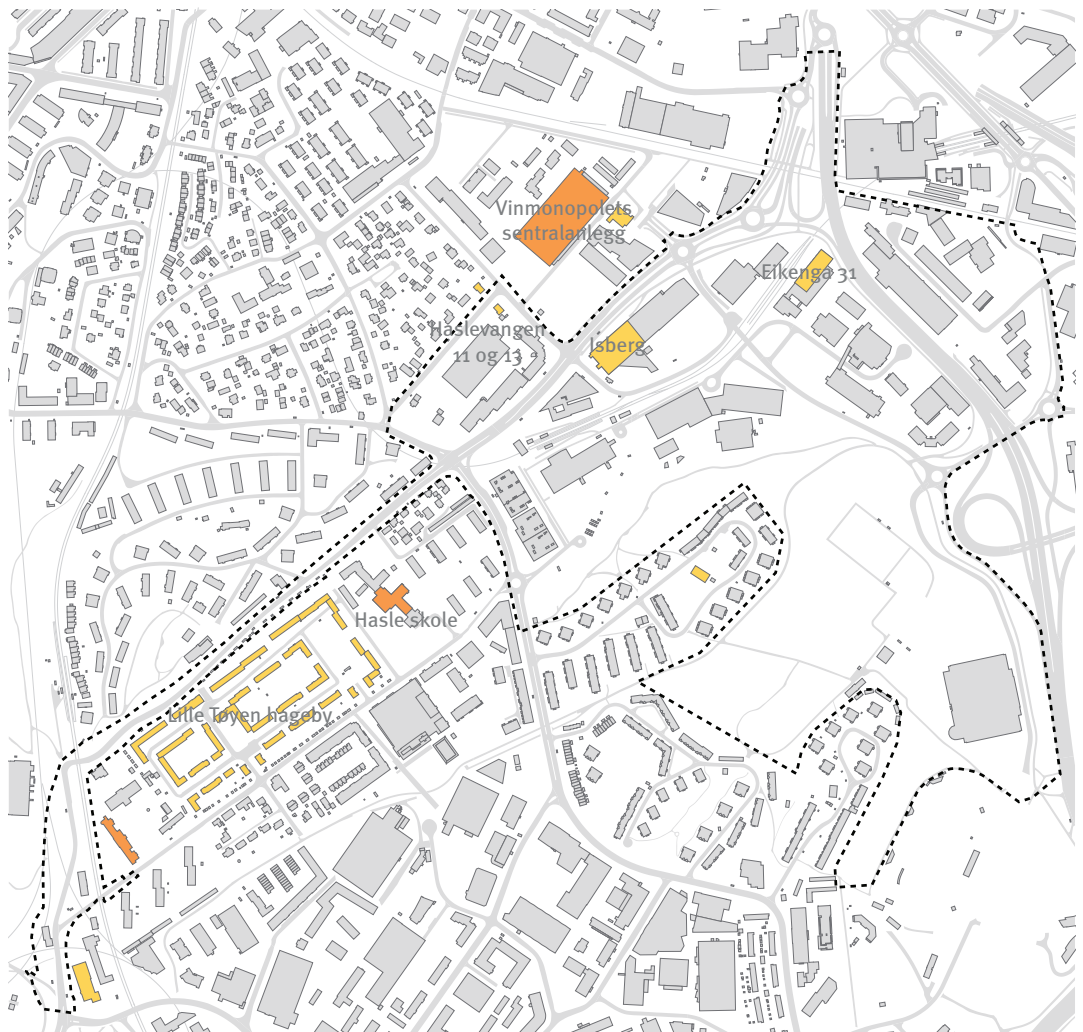
Kulturminner

Isberg (Bilia)-anlegget ble oppført i 1977 og er tegnet av arkitekt Bruskeland. Bilbutikker og verksteder har vært og er en viktig del av Hovinbyens identitet. Det er dermed svært viktig å ta vare på gode representanter for denne bransjen og Isberg, i dag Bilia, har sin historie helt tilbake til 1933.

Eikenga 31-hallen ble oppført som lagerbygg for bedriften Stavanger stål i 1959 og er tegnet av arkitektene A.H. Prennum og E.Olsson. Den gamle lagerhallen har både industriell og arkitektonisk verdi. Det karakteristiske taket som består av en rekke sammenhengende hvelv i støpt betong er godt bevart.

Haslevangen 13 er en funkisvilla i tre med saltak fra 1939 som fremstår som godt bevart når det gjelder uttrykk og hovedvolum og som representerer tidstypiske funksjonalistiske boligmiljøer med tette bånd til industriutviklingen på Hasle og Løren, særlig i sammenheng med villaen i Haslevangen 11 som sammen med denne utgjøre et portalmotiv sett mot Vinmonopolets tidligere sentralanlegg.

Alle de nevnte bygningene er markert som kulturminner og oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Langs Økernveien ligger flere bevaringsverdige og verdifulle kulturmiljøer som bl.a. Hasle skole og Lille Tøyen hageby.

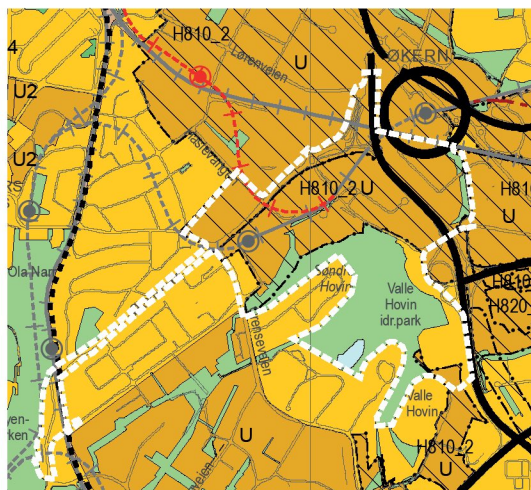


Tegnforklaring: kulturminner

- Listeført
- Vernet

Kartet viser de bevaringsverdige byggene innenfor planområdet, samt de viktigste bevaringsverdige byggene i nærheten av planområdet.

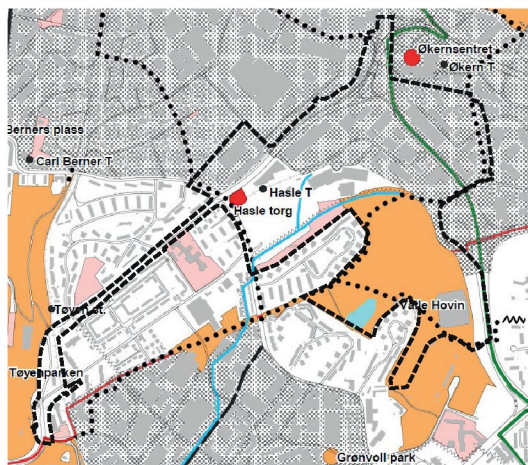
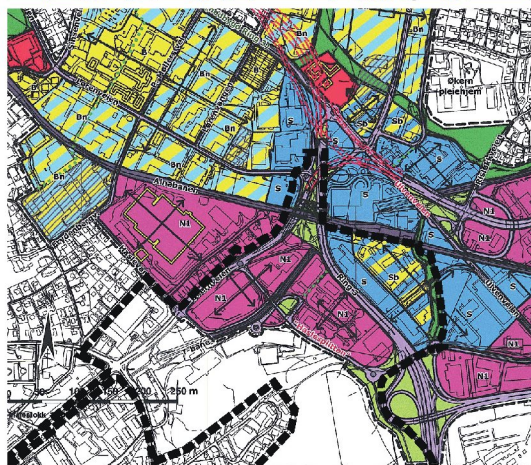
1.3 Planstatus og andre rammebetingelser



Strategisk arealkart

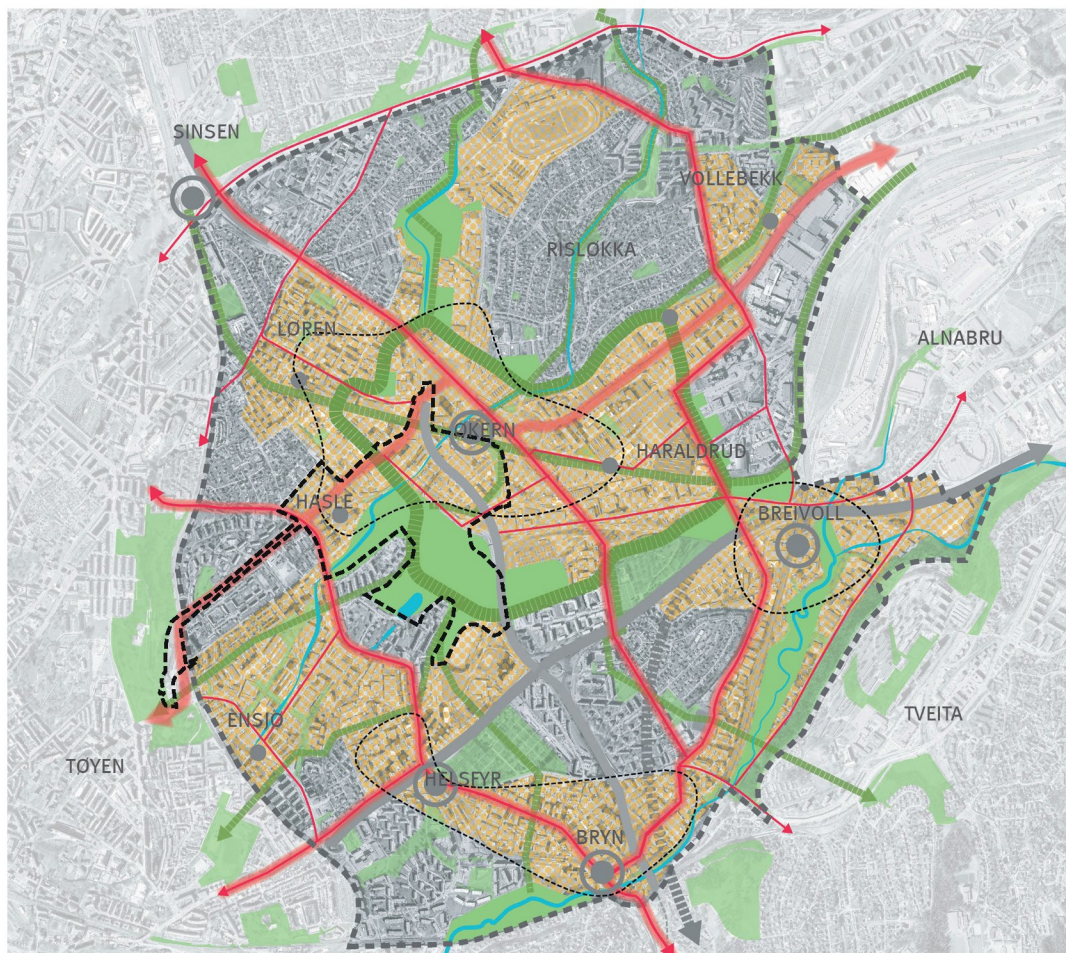
Temakart 7

Blågrønn struktur, kommuneplanen 2015



Kommunedelplan 15
Økernområdet

Kommunedelplan 17 for
torg og møteplasser



Hovedkart strategisk
plan for Hovinbyen

- Rekreativ grønn ring
- Akse med trikk
- Akse
- Gate
- Bytilpasset vei
- Grønne forbindelser
- Alnabanen turdrag
- Elv/bekk
- T-banestopp
- Knutepunkt
- Tett flerfunksjonell by
- Tyngdepunkt

Kommuneplanen 2015

Planprogrammet med VPOR er en oppfølging av kommuneplanen 2015 som angir store deler av planområdet på Hasle som utviklingsområde i ytre by underlagt krav om felles planlegging (hensynssone H810_2), jf. § 17.1. Kravet om felles planlegging innebærer at det skal utarbeides en helhetlig plan for området før enkelttomter kan utvikles. Følgende skal sikres gjennom felles planlegging, jf. § 11.2, 1 a-g :

- a. Avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.), blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg.
- b. Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter.
- c. Stasjonsområde for skinnegående trafikk skal gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og sosiale/kulturelle og andre publikumsrettede funksjoner.
- d. God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromsstruktur, både internt og til tilstøtende områder.
- e. God gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler og effektive bytter mellom kollektivmidler skal sikres.
- f. Vei- og gatesystemet skal prioritere lokal samfunnet fremfor gjennomgangstrafikk.
- g. Tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning gjennom lokalisering og utforming av bebyggelse skal inngå.

Som retningslinje for utnyttelse for utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt, bør det være en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, tilsvarende 200-400 prosent bruksareal avhengig av bl.a. boligandel og tomtens beliggenhet. Utpekte utviklingsområder har imidlertid forskjellige forutsetninger, både med hensyn til topografi, beliggenhet i forhold til stasjonsområdet, forventet boligandel, samt eksisterende boligsammensetning og tilbud av offentlige rom/infrastruktur utenfor det avgrensede området. Planområdet er et utpreget transformasjonsområde hvor en bymessig utvikling forutsetter at det må dannes nye bystrukturer og hvor det kreves omfattende investeringer i infrastruktur.

I temakart 7 fra kommuneplan 2015 er det markert en prinsipplassering for fremtidig elv/bekk – Hovinbekken - gjennom deler av planområdet. Bekken er allerede åpnet i dette strekket og det forutsettes at den også skal åpnes videre nordover til Risløkka. Hvor bekken mellom Hasle og Risløkka bør åpnes er vurdert i arbeidet med planprogrammet (vedlegg 8 og 9). Turvei D2 og D4 går gjennom planområdet over Valle Hovin. Det er i temakartet markert to krysningspunkt som krever tiltak ved Grenseveien. I det sørligste krysningspunktet er det allerede etablert en gangbro mellom Valle Hovin og Ensjø.

Kommunedelplan 15 Økernområdet (vedtatt 26.5.2004)

Området mellom Ring 3 og Alnabananen er angitt som kombinert bolig- og næringsområde med en angitt tomteutnyttelse (TU) på 250 %, og med hovedsakelig næringsbebyggelse ut mot Ring 3. Det gis føringer for at høyhus på 42m-70m kan vurderes ut mot Ring 3 dersom forutsatt at det også fremmes et alternativ. Hasleområdet ned mot Teglverksdammen er angitt som næringsområde med en tomteutnyttelse (TU) på 150%, med innslag av offentlige institusjoner. Kommunedelplanen blir regnet som delvis utdatert når det gjelder arealformål, utnyttelse og utforming av infrastruktur, så planprogrammet har foretatt nye vurderinger av dette med utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanen 2015 og strategisk plan for Hovinbyen.

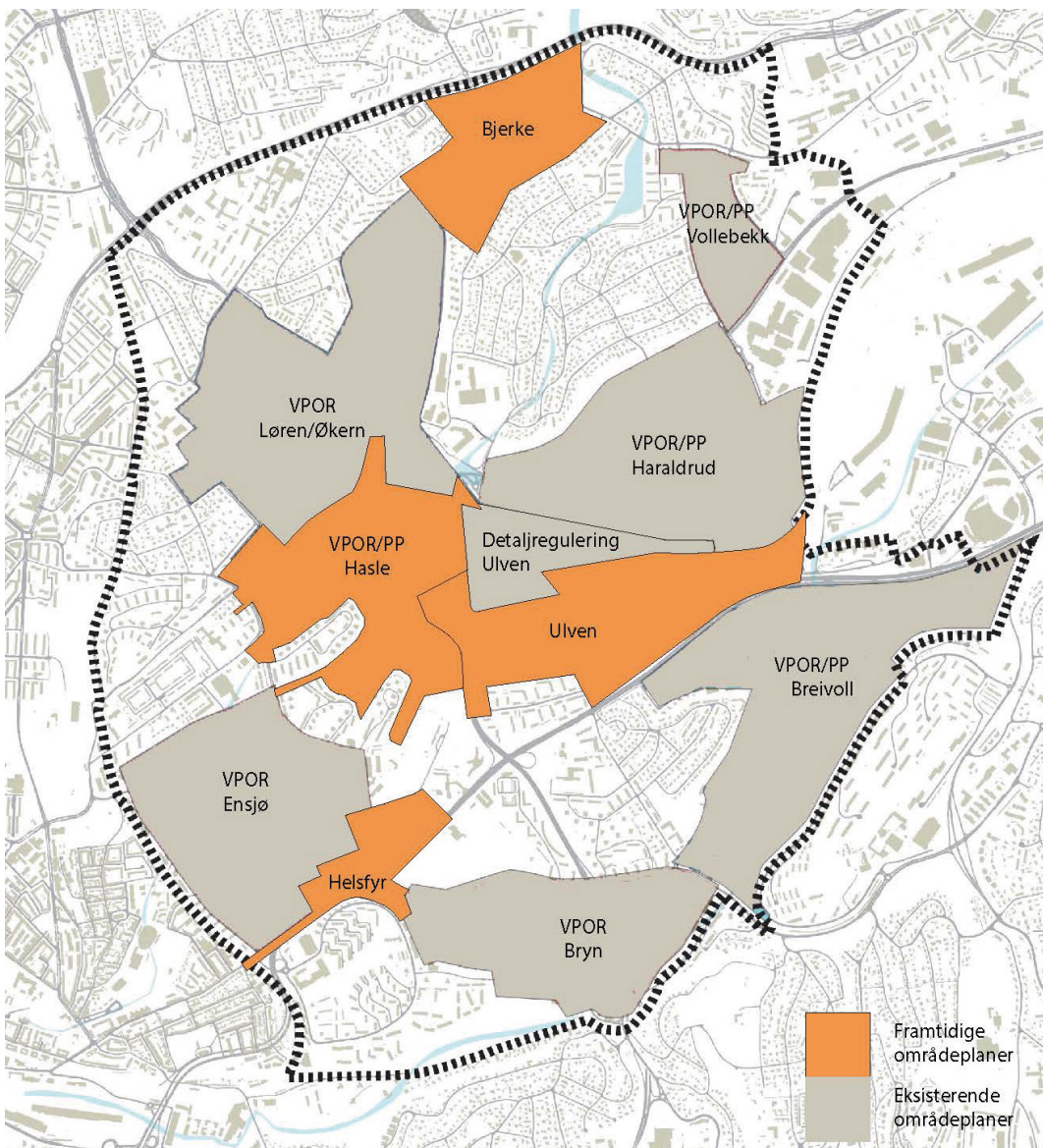
Kommunedelplan 17 for torg og møteplasser (vedtatt 22.4.2009)

Deler av planområdet er markert som "område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" (grå skravur). Her gjelder §7 som angir at utbygginger over 20 000 m² BRA skal avsette minst 5 % av tiltakets totale BRA til torg og møteplasser. For tiltak mindre enn 20 000 m² BRA må areal til torg og møteplasser vurderes etter behov. Valle Hovin er delvis markert som "eksisterende torg/møteplass – annen overordnet møteplass" (oransje felt) og delvis som "lokal torg og møteplass" (rosa felt). Det er markert to "eksisterende overordnede forbindelser" over Valle Hovin (turvei D2 og D4) og en "fremtidig overordnet forbindelse" (sikk-sakklinje i sort).



Prinsippkart Stor-Økern fra strategisk plan for Hovinbyen

- Akser
- Strøkgater
- Åpne førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner
- Prinsipplassering av torg i kryss og ved kollektivstopp
- Prinsipielt gatenett
- Den grønne ringen
- Hovedpark
- Hovinbekken/Refstadbekken
- Alnabanen
- ⋯ Hovedturvei
- Lokalgater
- Ring 3
- T T-bane
- S S-bane
- T Trikk
- Trikkelinje
- Tog- / t-banelinje
- Tog- / t-banelinje i tunnel



Kart for overordnede planer i Hovinbyen fra Strategisk plan for Hovinbyen

Strategisk plan for Hovinbyen (vedtatt 20.6.2018)

Strategisk plan for Hovinbyen er en oppfølging av kommuneplanen 2015 som gir rammer for byutvikling av Hovinbyområdet de neste tiårene. Planen danner grunnlag for å skape løsninger som er i tråd med kommuneplanens målsetninger for området og nasjonale føringer for klimavennlig byutvikling. Planen viser et overordnet byplangrep for videre utvikling, samt strategier og tiltak for å omdanne de tunge lager- og industriområdene til en del av det velfungerende og flerfunksjonelle indre Oslo. Planen gir også rammer for nyetablering, ombygging og bruk av transportinfrastrukturen for å redusere barrierer og miljøulemper.

Strategiene for byutvikling fra planen forutsettes fulgt opp i utviklingen av planområdet:

- Bebyggelsen som del av det offentlige rom
- Variasjon og kvalitet i byutviklingen
- Blanding av funksjoner gir en levende by
- Styrking av offentlig program
- Næringsliv integrert i tett og flerfunksjonell by
- Historiske kvaliteter som stedsaker

Planens anbefalinger for planarbeidet med planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin er:

- Medvirkning skal prioriteres i videre planarbeid.
- Hasleområdet skal utformes bymessig (oransje skravur) og være et flerfunksjonelt byområde med høyt innslag av boliger.
- Deler av planområdet nord for Ring 3 ligger innenfor det som defineres som Stor-Økern. Dette innebærer en større grad av funksjonsmiks og høyere utnyttelse i deler av planområdet. Som knutepunkt skal Stor-Økern ikke bare bestå av handel, men også kultur og rekreasjonsfunksjoner.
- Den grønne ringen skal bli en identitetskapende og rekreativ forbindelse som går gjennom Hovinbyen, også gjennom Hasle og Valle Hovin (grønn tykk strek). De områdevis planene skal foreslå karakter og utforming for delstrekket og arealene skal reguleres til offentlig torg eller grøntstruktur.
- Idrettsfunksjonene på Valle Hovin skal utvikles, arealeffektiviseres og innpasses i park- og bystrukturen. De bør også vurderes lagt under terreng.
- Det bør vurderes å lage en stor, regional lekeplass på Valle Hovin.
- Valle Hovin bør tilrettelegges bedre for uorganisert aktivitet.
- Valle Hovin skal videreutvikles som det viktigste grønne tyngdepunktet i Hovinbyen med en større variasjon i innhold og aktiviteter enn i dag og en mer effektiv bruk av arealene.
- Hovinbekken skal gjenåpnes mellom Hasle og Risløkka
- Byaksen (Tøyengata-Økernveien-Østre Aker vei) er en av fire gjennomgående forbindelser som skal utvikles til bygater og knytte Hovinbyen bedre sammen med byen forøvrig.

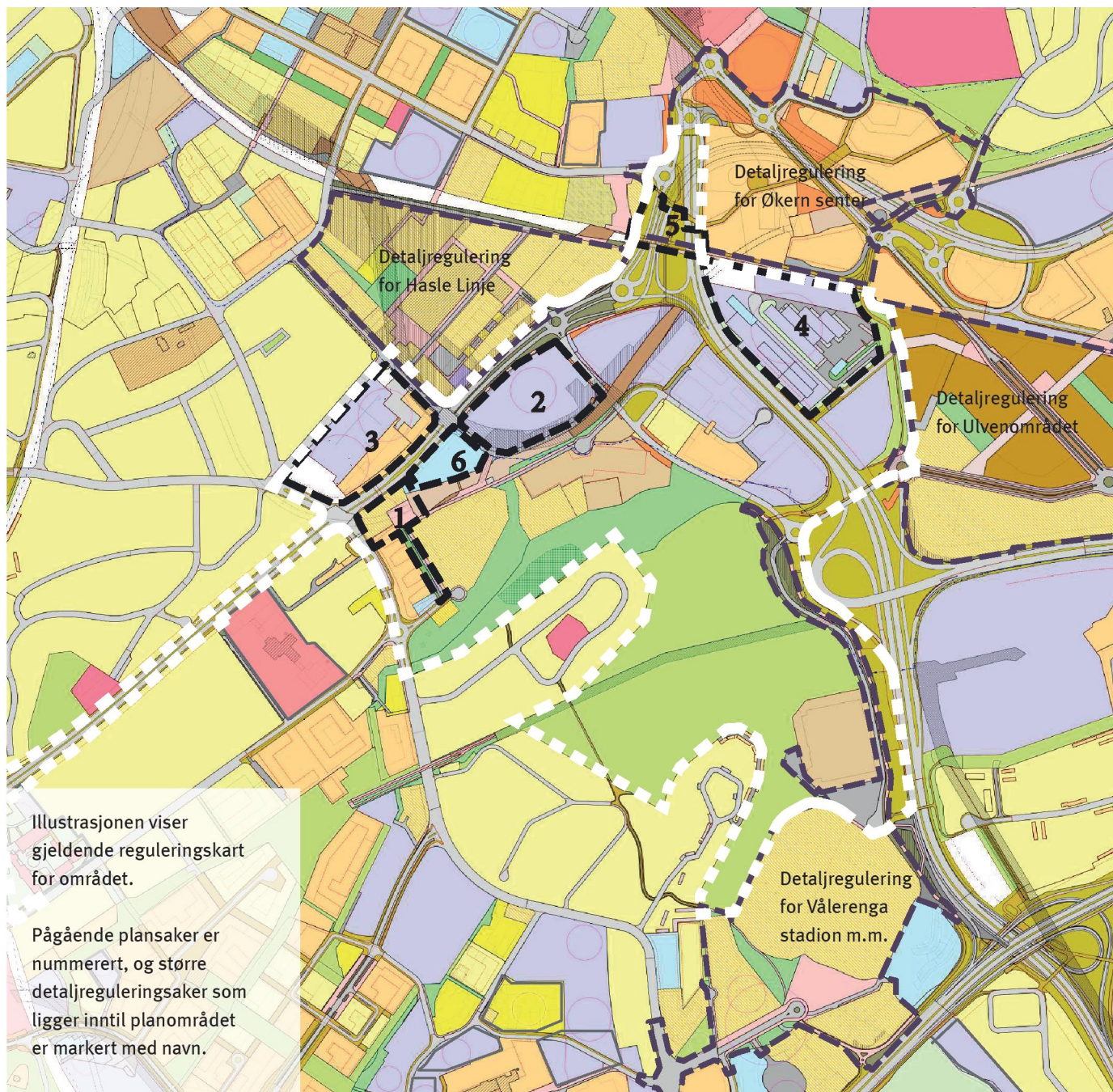
Overordnede planer for tilgrensende områder:

Planleggingsprogram for Ensjø (2002) / Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (vedtatt 28.2.2007)

Utviklingen på Ensjø har pågått siden starten av 2000-tallet. Blant annet er det etablert en ny T-banestasjon i området, en ny hovedgate - Gladengveien, en ny turvei D2 over Teglværsparken, og Hovinbekken er gjenåpnet gjennom området.

Veiledende plan for offentlige rom på Økern og Løren (tatt til orientering 23.06.2016)

Saksnr: 201316545. Planen foreslår blant annet Lørenveien som ny strøgsgate med en bred parkbro over Økernkrysset og en ny gang- og sykkelvei langs Alnabanen for å knytte byområdene sammen.



Gjeldende reguleringsplaner

S-2647 - Industri m.tilh.anlegg (1983), S-3187 - Forretning/industri (1990), S-2864 - Bolig m.tilh. anlegg/Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone (1986), S-3730 - Forretning/industri (1999), S-3255 - Privat institusjon, Forretning og kontor (1991), S-4651 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2012), S-4065 - Bolig,forretning,bevertning og bensinstasjon (2004), S-1129 - Industri m.tilh.anlegg (1964), S-2647 - Bolig, offentlig bygg, industri, Friområde (1983), S-4131 - Privat institusjon/Byggeområde for allmenntilgjengelig formål (idrett/kultur/utstil.) (2004), S-4791 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2014), S-4597 - Boligbebyggelse (2011), S-1353 - Industri m.tilh.anlegg (1966), S-1130 - Industri m.tilh.anlegg (1964), S-4832 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), Gang-/sykkelveg (2015), S-4632 Trasé for sporveg/forstadsbane (V1) (2011), V221209 Trasé for sporveg/forstadsbane (2009), S-661 Veigrunn i tunnel (1952), S-663 Veigrunn i tunnel (1957), S-850 - Veigrunn i tunnel (1960), 2772 - Holdeplass for buss/trikk/taxi (1972), 9637 - Offentlig kjørebane/veigrunn (1937), S-1839 - Offentlig kjørebane/veigrunn (1973), V080972 - Felles avkjørsel, Felles parkering, Forhage (1972), S-2117 - Offentlig kjørebane/veigrunn (1976), S-240GA - Offentlig kjørebane/veigrunn (1941), S-4606 Park, Sykkelveg/-felt (V3), Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), Gangveg/gangareal/gågate. (2011), S-4314 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl., Annet veiareal (2007), S-1311 - Offentlig kjørebane/veigrunn (1966), S-1108 - Offentlig kjørebane/veigrunn Linje (1964), S-3992 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl., Industri m.tilh.anlegg, Offentlig kjørebane/veigrunn, Felles avkjørsel (2003), V270110 - Gang-/sykkelveg (2010), S-1596 - Turvei/skiløype (1969).

Planprogram for Haraldrud (fastsatt 14.12.2016) og Veiledende plan for offentlige rom for Haraldrud (oversendt politisk behandling 31.5.2017)

Saksnr: 201300543/saksnr: 201408103. Kabelgata foreslås som strøgsgate for området, en ny undergang under Alnabanen til Ulvenområdet blir viktig for sammenkoblingen mellom Haraldrud og Ulven/Økern og Hovinbyen forøvrig. Hovinbekken foreslås gjenåpnet gjennom deler av planområdet. Østre Aker vei foreslått ombygget fra vei til gate, med kryssinger i plan.

Detaljregulering for Ulvenområdet - Ulvenveien 89 med flere - S-4832 (vedtatt 20.5.2015)

Saksnr: 200605417. Ulvenområdet reguleres til bolig og næringsutvikling. Ulvenveien med kryssende gatetun er planens hovedgrep for det offentlige rom. Ny boligutvikling her grenser mot planområdet nord for Ring 3.

Detaljregulering for Økern senter - S-4704 (stadfestet 12.9.2012 av Miljøverndirektoratet)

Saksnr: 200612026. Regulerer nytt Økernkryss, samt arealformålene forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (kino, kultur, konferanse, museum, badeanlegg, undervisning, helse, trim), hotel, bevertning og bolig. Mengden handel på Økernsenteret økes med denne reguleringen til 45 000 m², og senteret vil bli det største kjøpesenteret øst i Oslo. Offentlig-rom-strukturen er endret etter at reguleringsplanen ble godkjent og gangstrøket gjennom området ligger nå langs Alnabanen med et større torg planlagt ved T-banestoppet.

Detaljregulering for Haslevangen 16 - 18 m. flere (Hasle Linje) - S-4597 (vedtatt 24.8.2011)

Saksnr: 200714277. Regulerer Hasle Linje-området til bolig og næringsutvikling. Vinmonopolets gamle bygg ombygges til handel og næring i første etasje og boliger ellers. Området er nesten ferdig utbygget med et nytt torg foran Vinmonopolbygget og en liten nabolagspark. Det er regulert inn en bro over Alnabanen til Lørenvengen.

Innspurten - Valle Hovin - Vålerenga stadion m.m. - S-4791 (vedtatt 3.9.2014)

Saksnr: 200802334. Regulerer ny stadion til Vålerenga, Valle Hovin isbane, ny idrettskole og ny bolig- og næringsbebyggelse. Det er også regulert en ny adkomst fra Ulvensplitten over Valle Hovin parallelt med gang- og sykkelveien langs Ring 3. Hovedadkomst er fra Innspurten og Grenseveien.

Områderegulering for Ulven (fremtidig planarbeid)

Plan- og bygningsetaten vil igangsette et overordnet planarbeid for Ulven/Persveien/ Ulvensplitten i 2019. Østsiden av Valle Hovin vil bli sterkt påvirket av dette planarbeidet da det vil ta for seg trafikksituasjonen med Ring 3, mulig nytt lokk langs Den grønne ringen og mulig nedleggelse av Ulvensplitten.

Pågående plansaker innenfor planområdet:

- 1) 201609079 - Hjørnetomten Grenseveien / Økernveien – boliger, næring og hotell
- 2) 201615880 - Økernveien 115 – oppføring av boliger
- 3) 201617440 - Økernveien 94 og Haslevollen 1-3 og 13-15 - boliger og næring,
- 4) 201618936 - Selma Ellefsens vei 15 med flere - utvikling av Økern S, blandet formål
- 5) 201607747 - Økern - Parkbro (forslag til plan er sendt til Byrådet/Bystyret for behandling)
- 6) 201801786 - Økernveien 97 - omregulering til boligformål



Befaring med Kulturretaten, Byantikvaren, bydelene og PBE (foto: PBE)



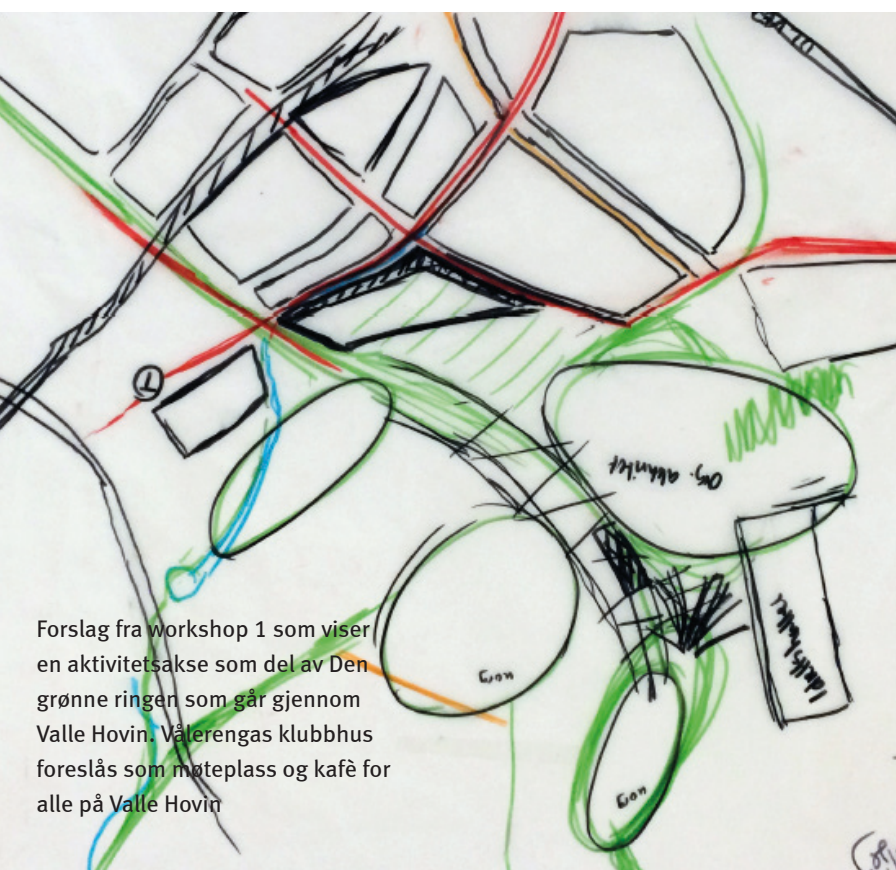
Barnetråkk på Teglverket skole (foto: Bydel Grünerløkka)



Workshop 2 hos BYM (foto: PBE)



Workshop 2 hos BYM (foto: PBE)



Forslag fra workshop 1 som viser en aktivitetsakse som del av Den grønne ringen som går gjennom Valle Hovin. Vålerengas klubbhus foreslås som møteplass og kafè for alle på Valle Hovin



Befaring på Valle Hovin med Vålerenga fotball (foto: PBE)

1.4 Samarbeid og medvirkning

Det har vært stor interesse for medvirkning i planarbeidet og det har derfor i planarbeidet vært satt av god tid til medvirkning fra tidlig fase. Naboområder som Løren og Ensjø har vært i endring i mange år og lokalbefolkning har allerede merket konsekvenser av transformasjonen.

Brukere av områdene som Oslo idrettskrets, Vålerenga idrettsforening, Hasle korps, Tennisforbundet, elever på barneskolen og bydelene har vist et stort engasjement for området. Det er seks store, igangsatte plansaker innenfor planområdet og flere store pågående byggesaker som ligger inntil planområdet, bl.a. Hasle Linje, Økernsenteret og Ulvenområdet. Avdelingen for byutvikling i Plan- og bygningsetaten har samarbeidet tett med avdeling for områdeutvikling om plansakene og har deltatt på møter med forslagsstillere i plansakene. Det har vært gjennomført et barnetråkk på Teglverket skole i samarbeid med Bydel Grünerløkka.

I tillegg til informasjonsmøter i forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn, har etaten hatt et utvidet medvirkningsopplegg bestående av workshops. Representanter for lokalbefolkningen, interesseorganisasjoner, grunneiere, eiendomsutviklere og kommunen har fått anledning til å delta i arbeidet med planprogrammet med VPOR. Etaten har gjennomført tre workshops. Den første workshopen omhandlet byplangrepet og den andre handlet om offentlige rom innenfor planområdet. Den tredje workshopen ble avholdt i høringsperioden og omhandlet gjennomføring og oppfølgende prosesser.

Kommunalt samarbeid

Planarbeidet har hatt en kommunal arbeidsgruppe som har sikret kontinuerlig dialog mellom kommunale etater og bydelene. Følgende etater har deltatt: Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Bymiljøetaten (BYM), Byantikvaren (BYA), Vann- og avløpsetaten (VAV), Bydel Grünerløkka, Bydel Bjerke og Bydel Gamle Oslo.

Det har vært en egen kommunal arbeidsgruppe for utarbeidelse av veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL). BYM har ledet arbeidsgruppen og VAV, REN (Renovasjonsetaten) og PBE har deltatt. Norconsult har hatt ansvaret for utarbeidelse av stedsanalysen under bakken og VPKL på vegne av BYM (vedlegg 15)

BYM, VAV og PBE har fått gjennomført en felles mulighetstudie for Hovinbekken, som følger planprogrammet som vedlegg 8 og 9.

PBE har i planarbeidet for Hasle og Valle Hovin gjennomført en befaringsreise med Kulturetaten (KUL), Byantikvaren og bydelene til kulturminnene innenfor planområdet for å se om noen av bygningene passer til arealbehovene bydelene/KUL har. Eikenga 31 har av KUL blitt trukket frem som et identitetskapende bygg som kan egne seg til kunstproduksjon.

Oppsummering av innspill til varsling

Ved varsling av planarbeidet (22.8.16-3.10.16) kom det inn totalt 33 innspill og det deltok ca. 60 personer på informasjonsmøtet (26.9.16) med stort engasjement. Basert på håndopprekninger anslår vi at ca. halvparten var grunneiere og resten naboer og særinteressenter. Omtrent halvparten av de skriftlige innspillene kom fra privatpersoner/naboer.

I hovedsak er innspillene i varslingen i stor grad positive til en overordnet og helhetlig planlegging av området. Lokalbefolkningen ønsker i hovedsak at ny byutvikling også kommer med nye, positive elementer for lokalsamfunnet, og ikke bare flere beboere som må benytte eksisterende parker, idrettsareal, øvingslokaler og parkeringsplasser. Det er ønske om lokaler til kulturtilbud og flere arealer til lokal idrett. Teglverket skole er ikke bygget med tilrettelegging for kulturhusfunksjoner til musikk og sambruk. Byantikvaren bemerker at det

må påregnes krav om arkeologisk registrering av deler av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vurdering av kommunale arealbehov i området (pilotprosjekt)

De kommunale etatene Omsorgsbygg (OBY), Eiendom og byfornyelsesetaten (EBY), Kulturetaten (KUL), Bymiljøetaten (BYM), bydelene, Kultur- og idrettsbygg (KID), Byantikvaren (BYA), Utdanningsetaten (UDE), Renovasjonsetaten (REN), Vann og avløpsetaten (VAV) i tillegg til Ruter og Statens vegvesen (SVRØ) har rapportert inn behov innenfor deres ansvarsområder basert på planene om utvikling i området. Arbeidet er koordinert av PBE og EBY.

Innspilte behov er vurdert og systematisert. Behovene er delt inn etter formålsbygg, offentlige rom/uteanlegg/flater, infrastruktur/blågrønnstruktur og tiltak under bakken. Behovet er prioritert etter følgende kriterier:

- Lovpålagt/krav i vedtatte planer
- Utløser ønsket byutvikling
- Tidskritisk
- Lokal tilknytning
- Synergi/sambruk

I kategorien SKAL (lovpålagte/vedtatte formål) er:

1. Bekkeåpning
2. Barnehager
3. Minigjenbruksstasjon
4. Møteplasser
5. Utvide/forbedre grønnstrukturen

I kategorien BØR er:

1. Kulturhus/nærmiljøsent (produksjonslokaler/flerbruksarealer), fritidsklubb, øvingslokaler
2. Idrett: flerbruksflater, skateanlegg, kunstisbane, mindre uteflater for uorganisert ballspill)
3. Ivareta kulturminner

Barnetråkk på Teglverket skole

Plan- og bygningsetaten avholdt i samarbeid med Bydel Grünerløkka barnetråkk på Teglverket skole 30. september 2016. Det er to hovedpunkter fremkom gjennom dette arbeidet. Både Økernveien og Grenseveien benyttes som skoleveier og må utbedres for å gi tryggere og bedre forhold for barn som skal til og fra skolen og idrettsaktiviteter. Det andre er mangel på lekearealer og lekeplasser i områdene barna bor. Det er generelt viktig å sikre trygge forhold for barn da skolekretsene kan endre seg på sikt og nye skoleveier oppstå.

Workshop 1: Byplangrep

Den første workshopen ble avholdt 10. november 2016 på Hasle i Allers-bygget og hadde ca. 50 deltagere. Deltagerne var berørte grunneiere, utviklere, kommunale etater, brukere av området (Vålerenga fotball, Oslo Turn m.fl.), og representanter fra nabolagene (inkludert representanter fra store utviklingsprosjekt ved planområdet). Det ble diskutert i gruppene hvordan vi på hvert vårt vis kan bidra til en positiv utvikling av området. Det ble også utviklet forslag til plangrep. Det er laget en enkel oppsummeringsrapport som finnes i saksinnsyn 201604970 - 67.

Workshop 2: Utforming og plassering av offentlige rom

Den andre workshopen fant sted 3. april 2017 på Hasle i Bymiljøetatens lokaler. De samme aktørene ble invitert for å diskutere offentlige rom og møteplasser i planområdet. 60 deltakere var tilstede. PBEs forslag til byplangrep etter første workshop ble lagt til grunn for diskusjonen, og hovedfokus i gruppene var fire planelementer: Valle Hovin,

Den Grønne Ringen, gangstrøket med Hovinbekken og Økernveien. Innspillene er dokumentert i en enkel oppsummeringsrapport som finnes i saksinnsyn 201604970 - 75.

Innspill fra workshopene er tatt med i vurdering av utforming og bearbeiding av byplangrepet og utforming av de offentlige rommene i planen.

Workshop 3: Gjennomføring

Den tredje og siste workshopen ble avholdt 29.januar i Plan- og bygningsetatens lokaler i Vahls gate 1. Hovedhensikten med workshopen var å samle aktørene til en felles diskusjon om hvordan kommunen og andre interessenter ser for seg videre planlegging og gjennomføring av byutviklingen innennfor planområdet. Det ble også gitt mulighet til å komme med innspill og kommentarer til planprogrammet som var på høring. Gruppearbeidet og innspillene er oppsummert i en enkel rapport.

Urbact sub»urban - reinventing the fringe - case: Hasle

Oslo kommune eier en stor tomt innenfor planområdet som er festet bort til Tennisforbundet og Oslo Turn. Bebyggelsen her har varierende kvalitet og tomten er dårlig utnyttet. I samarbeid med EBY, Bydel Grünerløkka, BYM og festerne ble det etablert en prosjektgruppe for å se på en videreutvikling av denne tomten, felt H4, samt felt Hn3, til flere typer idrett, bolig, barnehage, nærmiljøfunksjoner og park. Asplan Viak ble engasjert for å lage en mulighetsstudie, som ble ferdigstilt i mai 2018. Prosjektet var del av et internasjonalt prosjekt som Oslo kommune har deltatt i, Urbact «sub-urban – reinventing the fringe», som skal bidra til utvikling av flerfunksjonelle utviklingsprosjekter som stedskapere i Hovinbyen. Prosjektet hadde derfor et faglig fokus på funksjonsblanding og en eksperimentell tilnærming, noe som anbefales videre i utvikling av tomten.

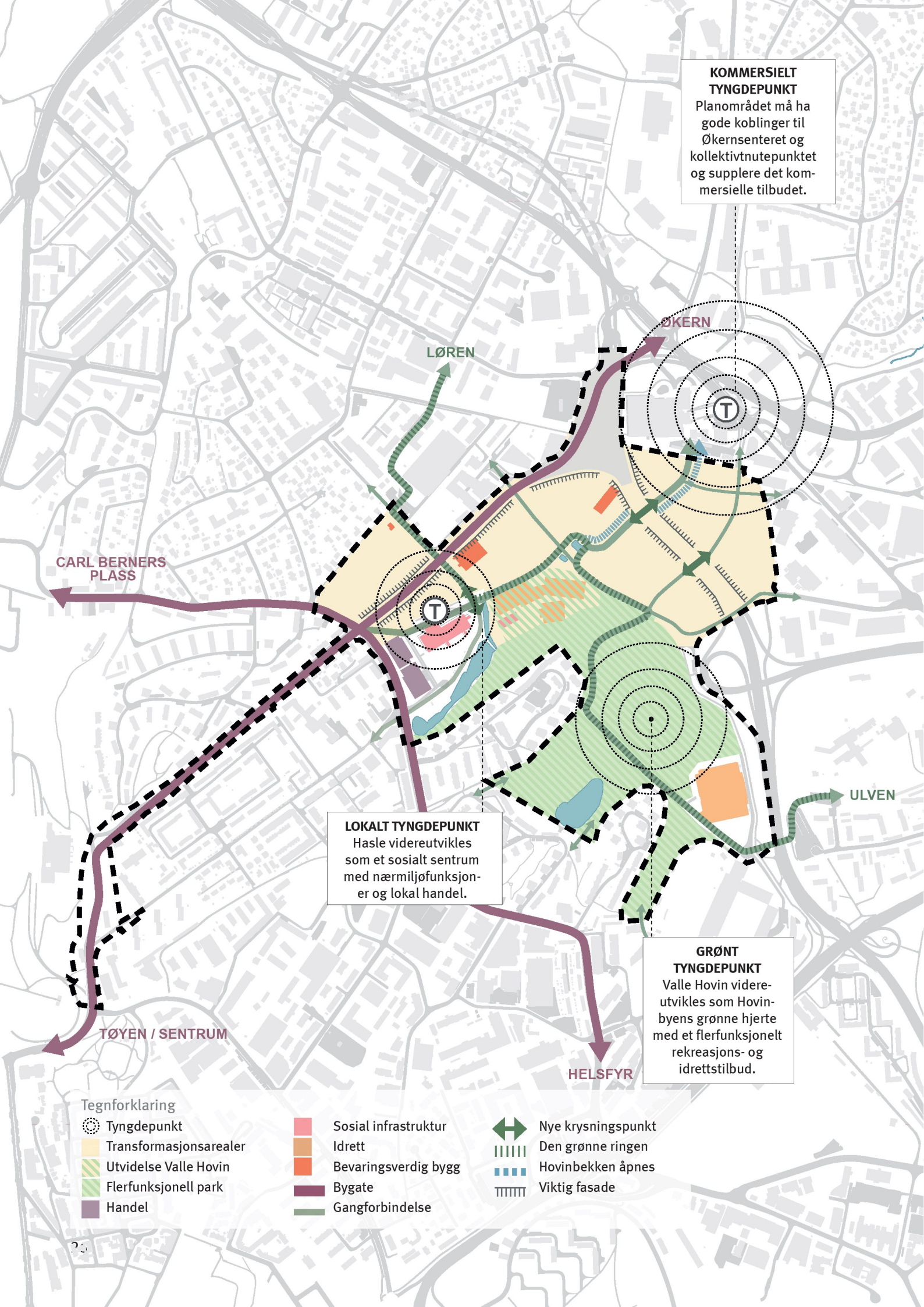
Befaring på Valle Hovin med Bymiljøetaten og Vålrenga idrettsklubb

Vålrenga idrettsklubb leier store deler av Valle Hovin av Oslo kommune. PBE og BYM ble invitert til møte hos idrettsklubben og fikk høre mer om deres arealbehov og bruk av Valle Hovin, og hvilke tanker de har til forbedring og inkludering av andre idretter og brukere. Flere utbedringer av Valle Hovin vil være til det beste for alle brukerne, som et styrketreningsområde og en joggeløype rundt hele parken.

Oppsummering av arealbehov fremkommet i medvirkning

- Flere møteplasser:
 - Eksisterende parker og idrettsareal er allerede overfylt
 - Det er mangel på lekearealer i eksisterende boligområder
 - Behov for lokaler til kulturtilbud og spesifikt øvingslokaler til musikk
 - Behov for lokaler til bydelsaktiviteter (flerbrukslokaler)
- Blågrønn infrastruktur:
 - Hovinbekken skal åpnes
 - Grønnstrukturen bør utvides/forbedres
- Idrett - behov for:
 - flerbruksarealer
 - skateanlegg
 - kunstisbane
 - utendørsareal for uorganisert ballspill
- Økernveien og Grenseveien er skoleveier og overgangen ved krysset må utbedres
- Barnehager skal etableres i tråd med behov fra nye boliger
- Minigjenbruksstasjon skal etableres
- Kulturminner skal ivaretas

**KOMMERSIELT
TYNGDEPUNKT**
Planområdet må ha
gode koblinger til
Økernsenteret og
kollektivtutepunktet
og supplere det kom-
mersielle tilbudet.



LOKALT TYNGDEPUNKT
Hasle videreutvikles
som et sosialt sentrum
med nærmiljøfunksjon-
er og lokal handel.

**GRØNT
TYNGDEPUNKT**
Valle Hovin videre-
utvikles som Hovin-
byens grønne hjerte
med et flerfunksjonelt
rekreasjons- og
idrettstilbud.

Tegnforklaring

- Tyngdepunkt
- Transformasjonsarealer
- Utvidelse Valle Hovin
- Flerfunksjonell park
- Handel

- Sosial infrastruktur
- Idrett
- Bevaringsverdig bygg
- Bygate
- Gangforbindelse

- ↔ Nye krysningspunkt
- ||||| Den grønne ringen
- ||||| Hovinbekken åpnes
- ||||| Viktig fasade

Anbefalingskart fra Plan- og bygningsetatens stedsanalyse

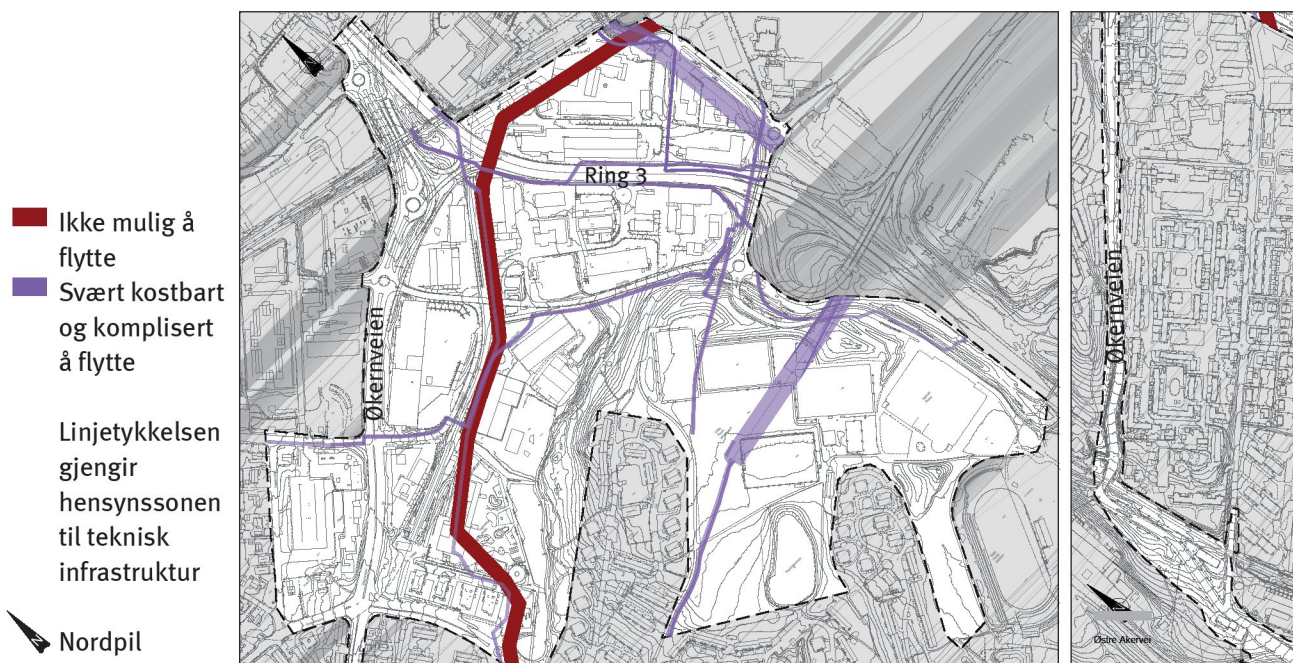
Anbefalingskartet på motsatt side er hentet fra stedsanalysen som ble utført tidlig i planprosessen og som følger planen som vedlegg 4. Kartet viser anbefalinger for utvikling av planområdet med utgangspunkt i en samlet analyse av stedets kvaliteter og utfordringer.

- Hasle bør styrkes som et sosialt sentrum. Tegilverket skole og barnehage og lokal handel på Hasle torg bør suppleres med nærmiljøfunksjoner.
- Økern vil bli et kommersielt sentrum for hele Hovinbyen og et kollektivknutepunkt. Området sør for Økern bør koble seg på Økern både med gode forbindelser og ved en bymessig utforming.
- Valle Hovin idrettspark skal videreutvikles som Hovinbyens grønne tyngdepunkt, med mer varierte idrettsfunksjoner og mulighet for selvorganisert aktivitet, rekreasjon og lek. Parken bør utvides nordover på taket på "tennistomten" ved å utnytte potensialet i terrengforskjellene.
- Planområdet må utvikles med et mer finmasket gang- og sykkelnettverk, og forbindelser til og fra de tre tyngdepunktene - Økern, Hasle og Valle Hovin, må gis spesiell viktighet.
- Den grønne ringen blir et strukturerende element gjennom Valle Hovin og en viktig forbindelse til Hasle og Løren.
- Hovinbekken anbefales åpnet nordover mot Økern, og samlokaliseres med en gangforbindelse mellom Hasle og Økern.
- Det må etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje langs Økernveien for å styrke veien som bygate.
- Langs Ring 3 plasseres ny bebyggelse som støyskjerm mot trafikk.
- Videreføring av bevaringsverdig bebyggelse på Byantikvarens gul liste og tilrettelggning for ny bruk av kulturminner som Bilia-anlegget, lagerhallen i Eikenga 31 og funkisboligen i Haslevangen 13

Anbefalingskart fra Bymiljøetatens stedsanalyse under bakken

Stedsanalysen under bakken er gjennomført av Norconsult på vegne av Bymiljøetaten (BYM), og i samarbeid med Vann- og avløpsetaten (VAV) og PBE. Den har konkludert med et hovedkart som viser infrastruktur under bakken som bør hensyntas spesielt ved byutvikling. Infrastrukturen er kategorisert etter handlingsrom for flytting, og tykkelsen på strekene angir hensynssoner. Hovedkonklusjonene fra arbeidet er:

- Luftspent høyspentledning (tykk lilla strek) bør graves ned ved byutvikling. Ledningen må hensyntas ved byutvikling.
- Hovinbekk-kulverten (rød strek) har en hensynsone for bygging og kan ikke flyttes.
- Andre store kabler og ledninger som er vist i kartet er kostbare å flytte, men det er mulig.



1.5 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin har vært på offentlig ettersyn i perioden 18.12.2017-12.2.2018. Det kom inn 96 bemerkninger til planforslaget i høringsperioden. Alle høringsbemerkningene er oppsummert og ligger i vedlegg 3 sammen med Plan- og bygningsetatens kommentar til bemerkningen. Høringsbemerkningene i sin helhet følger planen som vedlegg 2.

Liste over inkomne bemerkninger

Bydeler

- 1) Grunerløkka (25.01.2018, Dok.nr.89)
- 2) Bydel Bjerke-barnas representant i plansaker (30.01.2018, Dok.nr.91)
- 3) Bydel Bjerke (07.02.2018, Dok.nr.101)

Byrådsavdeling

- 4) Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (12.01.2018, Dok.nr.146)

Kommunale etater og foretak

- 5) Ruter (09.02.2018, Dok.nr. 104)
- 6) Renovasjonsetaten (09.02.2018, Dok.nr. 106)
- 7) Vann- og avløpsetaten (12.02.2018, Dok.nr. 141)
- 8) Bymiljøetaten (11.02.2018, Dok.nr. 152)
- 9) Kulturetaten (12.02.2018, Dok.nr. 182)
- 10) Byantikvaren (14.02.2018, Dok.nr. 184)
- 11) Eiendoms- og byfornyelsesetaten (05.04.2018 Dok.nr 193)
- 12) Teglverket skole (12.02.2018, Dok.nr. 131)

Fylkesmannen

- 13) Fylkesmannen i Oslo og Akershus (06.02.2018, Dok.nr. 96)

Statlige instanser

- 14) Statens vegvesen (16.02.2018, Dok.nr. 186)

Statlige foretak

- 15) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (07.02.2018, Dok.nr.100)
- 16) Bane Nor (12.02.2018, Dok.nr.107)
- 17) Statens jernbanetilsyn (09.01.2018, Dok.nr.85)

Organisasjoner

- 18) FAU, Teglverket skole (12.02.2018, Dok.nr. 109)
- 19) Oslo Elveforum (12.02.2018, Dok.nr. 121)
- 20) Hasle Skole Musikkorps (12.02.2018, Dok.nr. 148)
- 21) Vålerenga Fotball (12.02.2018, Dok.nr. 151)
- 22) Lille Tøyen Fotballklubb (12.02.2018, Dok.nr. 158)
- 23) Syklistenes landsforening i Oslo (12.02.2018, Dok.nr. 163)
- 24) FAU Hasle skole (12.02.2018, Dok.nr. 174) 27
- 25) Oslo idrettskrets (12.02.2018, Dok.nr. 176) 27
- 26) Oslo Pretenders Sportsklubb (16.02.2018, Dok.nr. 185)

Private (utbyggere, arkitekter)

- 27) ARCASA arkitekter (03.02.2018, Dok.nr. 94)
- 28) Eirik Ryssgård, på vegne av Niels Torp arkitekter (09.02.2018, Dok.nr. 105)

- 29) Marit Øhrn Langslet, AS Civitas på vegne av Møller Eiendom Holding AS og Haslevollen Eiendom AS (12.02.2018, Dok.nr. 108)
- 30) OBOS Nye Hjem AS (12.02.2018, Dok.nr. 129)
- 31) DARK PROSJEKT AS med Alliance arkitekter (12.02.2018, Dok.nr. 133 og 123)
- 32) Digiplex Norway AS (12.02.2018, Dok.nr. 142)
- 33) Hille Melbye Arkitekter AS (14.02.2018, Dok.nr. 183)

Private (beboere)

- 34) Hilde Rannem Rostad, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 135)
- 35) Janne Hafslund, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 138)
- 36) Jonas Rusten Wang, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 139)
- 37) Marianne og Pedro Kringen, beboere (12.02.2018, Dok.nr. 140)
- 38) Stein Christian Nordbø Dykesteen, privatperson (12.02.2018, Dok.nr. 143)
- 39) Tom Ivar Tjessem Junker, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 144)
- 40) Hilde-Helen Kjellstad, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 150)
- 41) Mirja Emilia Ottesen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 153)
- 42) Sigrid Bjørkum, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 154)
- 43) Randi Elin Helleland og Jørn Broll, beboere (12.02.2018, Dok.nr. 155)
- 44) Maja Kjellstad Aannonsen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 156)
- 45) Janne Horgen Friberg, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 157)
- 46) Even Sannes Riiser, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 159)
- 47) Espen Soszynski Heier (13.02.2018, Dok.nr. 179)
- 48) Jostein Amlie og Anita Sæbø, beboere (12.02.2018, Dok.nr. 160)
- 49) Thomas Onseid, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 134)
- 50) Tor Bjørnar Holmlund, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 161)
- 51) Jane Kathrine Arveseter Krobert, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 162)
- 52) Josephine Munch Rasmussen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 164)
- 53) Nora Helene Wytrykowski Christensen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 165)
- 54) Eli Hanna Roer Haslie, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 166)
- 55) Ellen Wisløff, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 167)
- 56) Anita Sand, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 170)
- 57) Hedvig Marie Larsen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 173)
- 58) Hege Solli, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 175)
- 59) Borettslaget Lille Tøyen Hageby (12.02.2018, Dok.nr. 169)
- 60) Bjørn Mork, beboer (05.01.2018, Dok.nr. 84)
- 61) Peder Landfald, beboer (29.01.2018, Dok.nr. 90)
- 62) Rine Anette Bøhagen Simensen (Dok.nr. 97)
- 63) Bente Helenesdatter Pettersen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 127)
- 64) Anders Aarøe Mømb, beboer (07.02.2018, Dok.nr. 99)
- 65) Anna Elise Von Hanno Bast Sørnum, beboer (11.02.2018, Dok.nr. 113)
- 66) Per Christian Evensen Helme, beboer (11.02.2018, Dok.nr. 114)
- 67) Simen Randen, beboer (11.02.2018, Dok.nr. 115)
- 68) Håkon Matre Aasarød, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 117)
- 69) Emil Helland Broll, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 118)
- 70) Gaute Boris Hol Skjegstad, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 119)
- 71) Linn Katrine Hirsti, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 120)
- 72) Kari Hunter Nielsen beboer (12.02.2018, Dok.nr. 122)
- 73) Gard Haglund, beboer (11.02.2018, Dok.nr. 124)
- 74) Vegard Hammerø Mordal (12.02.2018, Dok.nr. 126)
- 75) Ragna Synnøve Gretesdatter Aarum (12.02.2018, Dok.nr. 130)
- 76) Hege Meland (12.02.2018, Dok.nr. 132)
- 77) Eirik Aimar Engebretsen (07.02.2018, Dok.nr. 98)

- 78) Haavard Gulbrandsen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 172)
- 79) Kari Margaret Asheim, beboer (11.02.2018, Dok.nr. 112)
- 80) Ingunn Marie Berg-Nordlie og Mikkel Berg-Nordlie, Keyserløkka Sør borettslag (11.02.2018, Dok.nr. 116)
- 81) Odd-Rune Hansen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 128)
- 82) Jonas J. Håland, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 136)
- 83) Tom Kristian Berger, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 145)
- 84) Linn Bølstad, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 147)
- 85) Helge Hatland, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 168)
- 86) Mette Bakken Skauerud, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 171)
- 87) Morten Marius Ræder, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 177)
- 88) Fredrik Høgestøl (01.02.2018, Dok.nr. 92)
- 89) Borettslaget Hasle Torg II (04.02.2018, Dok.nr. 95)
- 90) Patrick Ween, på vegne av Keyserløkka Nord Borettslag (07.02.2018, Dok.nr. 102)
- 91) Per Bråten, beboer (07.02.2018, Dok.nr. 103)
- 92) Marienfryd Høyhuset Eierseksjonssameie (11.02.2018, Dok.nr. 110)
- 93) Johnny Skogstad, Valle borettslag (11.02.2018, Dok.nr. 111)
- 94) Keyserløkka sør borettslag (12.02.2018, Dok.nr. 125)
- 95) Irene Eide, beboer (18.02.2018, Dok.nr. 187 og 188)
- 96) Olaug Irene Røsvik Andreassen, beboer (12.02.2018, Dok.nr. 178)

Hovedpunkter fra sentrale høringsparter

I det følgende redegjøres det for hovedpunkter fra sentrale høringsparter og Plan- og bygningsetatens kommentar til disse:

Bydel Grunerløkka

Behov for flere sosiale møteplasser og mulighet for uorganisert aktivitet i området for barn, unge, voksne og på tvers av generasjoner. Mangelfulle tilbud til ungdom i området. Behov for kulturhus, bibliotek, nærmiljøsenters, flerfunksjonelle lokaler hvor det kan drives frivillighetsarbeid, utrettet folkehelsearbeid og andre tiltak for nærområdet. Legge til rette for barn og ungdom på steder hvor det er greit at de henger og får lov til å lage lyd. Det er mangel på idrettshaller. Bydelen er kritisk til utnyttelsesgrader som nedjusterer krav til gode, solfylte uteoppholdsarealer og lys i boligene. Bydelen mener at god arkitektonisk kvalitet, høy kvalitet på uteoppholdsareal, torg- og møteplasser skal være standard i alle prosjekter. Bydelen etterlyser ambisiøse tiltak for at biltrafikk generelt, inkludert utslippsfri biltrafikk reduseres og at byliv, flerfunksjonalitet, gående, syklende og kollektivtrafikk prioriteres. Det bør være et mål om at luftkvaliteten i Oslo forbedres og at det ikke gis rom for at anbefalinger om luftkvalitet kan fravikes. Dette mener bydelen også bør gjelde for støy.

Bydel Bjerke

Bydelen vurderer områdene mellom Ring 3 og Alnabanen som dårlig egnet for boliger. Miljøbelastninger og fravær av kvaliteter gir risiko for et ustabilt bomiljø med høy flyttefrekvens som kan gi opphopning av vanskeligstilte. Det bør heller vurderes sentrumsformål, idrettsbygg, kultur og næring i dette området. Det må arbeides med temaene bokvalitet og bymiljø. Den tekniske og arkitektoniske utforming av leilighetene er kun et av en rekke elementer av betydning her, og temaet bør heller betegnes «bomiljø». Lokalklima med sol- skyggeeffekter og vindanalyse bør tillegges stor vekt for anbefalt utnyttelsesgrad og byggehøyder. Bydelen deler målene som ligger bak formuleringene under tema trafikksystemet, om at området bør generere minst mulig biltrafikk. Det er viktig at det vurderes gode fartsdempende tiltak i området.

Byrådsavdelingen for oppvekst og kunnskap

Byrådsavdelingen er uenig i at eksisterende Teglverket barnehage er med i behovsberegningen, ca. halvparten av dagens kapasitet kan frigjøres. Byrådsavdelingen mener det er behov for 15-26 nye barnehageavdelinger, ikke 12-18. Videre støtter Byrådsavdelingen foreslått barnehageplassering nær grøntarealer, og ønsker at de 2-3 barnehagene etableres som større enheter med 8-12 avdelinger hver.

Renovasjonsetaten (REN)

REN støtter utarbeidelse av en energi- og ressursplan. Vurdering av plassering av minigjenbruksstasjon eller evt. stoppesteder for mobil minigjenbruksstasjon bør inngå i ressursplanen. REN støtter nedgravd renovasjonsløsning for boliger. Etablering av avfallssug er basert på privat etablering, eierskap og drift.

Vann- og avløpsetaten (VAV)

Generelt må det settes av areal til håndtering av overvann for alle typer områder. Tilførsel av overvann til avløpsnettets skal minimeres. Mest mulig vann skal infiltreres og fordrøyes der det faller. Det må settes av nok arealer til håndtering av overvann fra veier og andre flater. VAV presiserer at det er kostbart og komplisert å flytte infrastrukturen. Flytting av vannledninger innebærer en stor risiko i leveringssikkerhet for drikkevann og brannvannsdekning.

Bymiljøetaten (BYM)

Naturmangfold er for lite omtalt, planen må ivareta salamanderens leveområder. BYM ønsker høyere ambisjonsnivå for gående og syklende. Veisnittene kan ikke håndtere dagens trafikk, og dersom løsningen velges må hastighets- og trafikkreduserende tiltak beskrives. BYM frykter at bare en mindre del av førsteetasjene vil la seg fylle med kommersielle servicetilbud. Det bør utredes hvordan kommunen kan bidra til at resten av førsteetasjene kan fylles med ulike offentlige, ideelle og frivillige servicetilbud. For Valle Hovin er BYM enig i omorganisering av fotballbaner pga. arealutnyttelse. Alle baner må være kunstgress, pga. større bruksverdi enn naturgress.

Kulturetaten (KUL)

KUL fremhever kunst- og kulturproduksjon som bidrag en sammensatt næringsprofil, sosial bærekraft og som ledd i videreføring og utvikling av Hasles produksjons- og industrihistorie. KUL støtter arealavsetningen til kulturell infrastruktur, men arbeid gjenstår om det skal sikres. KUL mener kulturskolestasjon bør prioriteres høyt og sikres en plass, fortrinnsvis på en kommunal tomt, da Teglverket skole ikke har slike lokaler og området generelt mangler denne type lokaler.

Byantikvaren (BYA)

Mener områdets historie må beskrives grundigere. Bevaring av de tre bevaringsverdige byggene må være et premiss. I detaljreguleringer vil BYA be om at de bevaringsverdige anleggene reguleres til hensynssone bevaring. BYA er positive til Gjenbrukstorget og Haslevangen 13 som felleshus, og anbefaler at Haslevangen nabopark utformes med assosiasjoner til Akers historie som fruktkommune. BYA kan anbefale erstatning av støyskjermene mot Lille Tøyen Hageby. For undergangen under Gjøvikbanen, ber BYA om at den historiske grorudgranitten flyttes og gjenbrukes i ny løsning. Forholdet til automatisk fredete kulturminner må utredes i løpet av planprosessen. Når enkelte av områdene (særlig innenfor Valle Hovin) detaljreguleres vil det komme krav om arkeologisk registrering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY mener tiltakene på Valle Hovin bør kunne fullfinansieres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler, men det er mulig at det også er behov for bidrag fra utbyggere utenfor planområdet. For en rekke arealbehov vil planprogramområdet være for lite til å generere behov i seg selv for egne funksjoner (f.eks. kulturstasjon, skole, idrettshall, sykehjem, omsorg+, bibliotek). Vurdering av lokalisering av denne typen formål må derfor gjøres på tvers av planprogramområder og lokalisering av et formål innenfor et planprogramområde kan fort utelukke lokalisering av det samme formålet i et tiliggende planprogramområde. Det er en langvarig festekontrakt på H4. Utvikling betinger derfor en løsning som både er finansielt gjennomførbar og ivaretar festers interesser.

Statens vegvesen

Statens vegvesen mener nye påkoblinger til rv.150 Ring 3 er en avvikende løsning som de ikke kan akseptere og forutsetter at nye påkoblingsramper ikke legges til grunn i videre planlegging. Avstanden mellom de etablerte riksvegkryssene er svært kort og vekslingsstrekningene er anstrengte. Av trafikksikkerhetsmessige og trafikkteknisk årsaker skal rampene som forbinder kryssene og hovedveisystemet ikke ha av/påkjøringer. Dersom nye koblinger til rv. 150 Ring 3 ikke tas ut av videre planlegging, vil det bli konfliktfylt i forhold til Statens vegvesens rolle som veimyndighet. Av hensyn til trafikksikkerhet og ønsket standard skal det ikke anlegges adkomster eller servicegater/lokalgater som må krysse hovedsykkelruta. Statens vegvesen forutsetter at kravene i kommuneplanens bestemmelser om støy tilfredsstilles.

Bane Nor

Bane NOR er opptatt av å sikre mulighetene for senere utvidelser av jernbanen. Foreslått ny undergang under jernbanen ligger på Bane NOR sin eiendom og berører Alnabanen

FAU, Teglverket skole og Teglverket skole

Oppvekstvilkår for eldre barn og unge (10-18 år), inkludert innendørs og utendørs møteplasser, sosial og kulturell infrastruktur og ungdomsklubb, må tydeliggjøres og sikres som krav i detaljplanlegging. Ungdomsklubb/øvingslokaler bør inn på skal-listen. Uten satsing på barn og unge spesielt, risikeres fremvekst av uønsket kultur, frafall fra skole, negativ sosial utvikling, fraflytting av familier og/eller dårlig folkehelse. Skolen ser et behov for felles gjesterom og festlokaler, da mange familier bor trangt.

Hasle skole musikkorps

Korpset anbefaler at det «skal» settes av plass på H4 til et kommunalt Hasle kulturhus, inkludert ungdomsklubb, øvingslokaler og plass til arrangementer. Det må settes av arealer til frivillige organisasjoner innen barne- og ungdomskultur og kulturarbeid, da samspillet mellom barne-, ungdoms og voksenkultur optimaliserer bruk, læringsressurser og bygger nærmiljøidentitet. Korpset mener andre aktiviteter må gis arealer og arenaer på lik linje med idretten, bl.a med tanke på tilhørighet og integrering. Trafikksituasjonen bedres ved at trafikken begrenses, forholdene forbedres for gående/sykler, og overganger utbedres ytterligere. Det er positivt at det planlegges å gjøre Økernveien helt ned til Tøyenparken til bygate.

Fotball (Vålerenga og Lille Tøyen fotballklubb)

VIF må ha en sentral rolle i planleggings- og gjennomføringsfasen, og ønsker dialog med kommunen. Det er viktig at planene igangsettes raskt og gjennomføres som «ett stort grep». VIF må ikke bli økonomisk skadelidende i forhold til investeringer som er gjennomført i klubbens regi. Nytt klubb-/samfunnshus inkludert servering skal være for alle, og kan utvikles i samarbeid mellom det offentlige, brukere og idretten. VIF foreslår at eksisterende gressbaner, treningsbanen for herrer A-laget og to 7er-baner nord for denne, bygges om til kunstgressbaner. Disse vil kunne brukes i anleggsperioden og bidra til å opprettholde treningstilbudet og vil øke banekapasiteten etter alle banene er ferdigstilt. VIF anmoder om at det vurderes miljøvennlig granulat og andre miljøtiltak.

Oslo idrettskrets

Idrettskretsen er bekymret for utendørsidretten i Hovinbyen. Det er vanskelig å se for seg at Valle Hovin skal betjene behovet til alle nye innbyggere i området når det kun er lagt opp til kapasitetsutvidelse hvis/når Ulvensplitten legges ned og Vallhall flyttes.

Private utbyggere, som ARCASA arkitekter, Nils Torp arkitekter, Møller Eiendom Holding AS, Haslevollen Eiendom AS, OBOS nye hjem AS, DARK PROSJEKT AS med Alliance arkitekter, Digiplex Norway AS, Hille Melbye Arkitekter AS

Mener planen er for detaljert, og at høyder og utnyttelser er satt for lavt. Ønsker større fleksibilitet i formål/funksjon/arealbruk. Det har kommet kommentarer på størrelsen på foreslåtte parker, plassering og størrelse på torg og møteplasser som ligger innenfor eller opp mot deres utbyggingsområde. De fleste utbyggerne vil ha en lavere områdekategori for uteoppholdsareal enn PBE har foreslått. Uenighet om bevaringsverdige bygg, barnehager (størrelse og lokalisering), underganger og bruer. Det blir også stilt spørsmål om medvirkningen har vært god nok.

Private beboere

En stor andel av innspillene fra de private beboerne går på utarbeidelsen av Økernveien. Beboerne i Lille Tøyen hageby ønsker ikke at det skal gjøres noe med støyskjermen pga støy, innsyn, lokalmiljø og sikkerhet for barn. Beboere utenfor Lille Tøyen hageby ønsker derimot at det åpnes opp og at nabolagene blir mer sammenhengende.

Det er en generell bekymring for trafikksituasjonen i området og ønske om fartsreduserende tiltak og lavere fartsgrenser. Mange mener det bygges for høyt og tett og er bekymret for hvilke bo- og områdekvaliteter utviklingen vil gi. Frykter tilgjengeligheten til T-banen på Hasle med nye byggeprosjekter. Ønsker områder for organisert og uorganisert aktivitet, møteplasser, lokaler til frivillige og organisasjoner, kulturtilbud både for barn, ungdom og voksne.

Plan- og bygningsetatens samlede kommentarer til bemerkningene

Detaljeringsnivået i PP med VPOR

Mange av de private utbyggerne har kommentert detaljeringsnivået i Planprogram med VPOR. I følge Forskrift om konsekvensutredninger § 32. "Særskilte regler om planprogram" kan et planprogram brukes til å avklare og fastsette overordnede rammer for arbeidet med senere reguleringsplaner for et område og for flere pågående reguleringsplanprosesser innenfor et større område. Et planprogram, og eventuelt konsekvensutredningen, kan også brukes til å ta stilling til hvilke alternative lokaliteter man skal gjennomføre et reguleringsarbeid for etter plan- og bygningsloven.

PBE mener at overordnede rammer kan inkludere tema som utnyttning, høyder, type utearealkrav osv, jf. bl.a. planprogram for Vollebekk som er fastsatt av bystyret. Utviklingsområdene på Hasle er i Kommuneplan 2015 underlagt krav om felles planlegging jf §17.1. Planprogram med VPOR vil gi grunnlag for unntak fra krav til felles plan. Selv med de føringene vi har gitt i Planprogrammet med VPOR gir det handlingsrom og mer fleksibilitet til utbyggerne enn hvis det hadde vært utarbeidet en områderegulering.

Utnyttelse og høyder

Fra bydelene og lokalbefolkningen er det ønske om mindre utbygging og lavere høyder, mens private utbyggere generelt ønsker en høyere utnyttelse. PBE har forsøkt å finne hva som er riktige høyder med tanke på bomiljø både innendørs og utendørs, ønske om områdekarakter, og kommuneplanens retningslinjer for områdeutnyttelse.

Gateutforming

Det er stor bekymring blant beboerne i Lille Tøyen hageby knyttet til oppgradering av Økernveien, og beboerne ønsker ikke en fjerning eller endring av støyskjerm. Beboerne som bor i andre nabolag like ved er positive til oppgradering av Økernveien og redusere skjermen langs Lille Tøyen Hageby. Støyskjermene på begge sider av Lille Tøyen Hageby gjør at området er lite tilgjengelig å gå gjennom og bruke for andre enn de som bor der. Forslag til fjerning/ endring av støyskjermen i Økernveien er tatt ut av planen og vil vurderes i forbindelse med reguleringsplan for Økernveien, hvor det også skal gjøres en grundig støyanalyse.

Ifølge utredningene og analysene vi har utført i forbindelse med planarbeidet vil det være mulig å legge adkomstgater med påkobling til Ring 3 langs med Ring 3 gjennom planområdet. PBE foreslår at det bygges adkomstgater langs Ring 3 og tar ikke Statens vegvesen innspill til følge. Konklusjonen fra Cowi sine analyser viser at: «Veisystemet i området vil bli enda mer komplekst enn dagens, men det er fullt mulig å etablere løsninger som tilfredsstiller krav til geometri, sikt, høyder og avstander mellom kryss og ramper». For å tilpasse seg bysituasjonen bør Ring 3 utformes med H6 standard og fartsgrense på maks 60 km i timen.

Gate- og veinettet i planområdet skal utformes tilpasset en bysituasjon, det betyr blandt annet lavere fartsgrenser, bymessig utforming, og prioritering av gående og syklende før kollektivtrafikk som blir prioritert før bilen.

Trafikk

Det er bekymringer for at utbyggingen vil påføre nærmiljøet en belastning i form av økt trafikk. Trafikkanalysene viser noe mer trafikk enn dagens situasjon, særlig kryssene er problematiske. I påfølgende planer må det jobbes aktivt med trafikkreduserende tiltak både i utforming av veier, gater og utbyggingsområdene. Når adkomstgatene langs Ring 3 kobles på betyr det at en del varetransport og biltrafikk ikke trenger å kjøre inn i planområdet, men kan holde seg langs Ring 3.

Gange og sykkel

Planprogram med VPOR følger nå plan for sykkelveinettet i Oslo og Oslo kommunes sykkelstrategi (2015-2025), i tillegg har vi planlagt for ekstra god tilrettelegging for gående og

syklende langs de mest trafikkerte veiene. Mange har etterspurt ulike typer kryssløsninger og detaljering av tilrettelegging, dette vil bli fulgt opp i oppfølgende planer.

Kultur og møteplasser

Det har kommet mange innspill til behovet for kulturtilbud i området, både for barn, ungdom og voksne. EBY jobber med en kommunal arealbehovsanalyse som vurderer hvor i Hovinbyen det er behov for ulike kulturtilbud. PBE vurderer at uavhengig om analysen viser behov for kulturstasjon plassert her, mener etaten at det er behov for et tilbud for alle aldersgrupper i nærmiljøet, særlig ved Teglverket skole.

Det er et stort behov for møteplasser i området både innendørs og utendørs. Det er behov for lokaler til kultur, øvingslokaler, fritidsklubb, lavterskeltilbud, mulighet for frivillig arbeid, organisasjoner og administrasjon.

Kulturminner

Bevaringsverdige bygg (Økernveien 90, Haslevangen 13 og Eikenga 31) skal bevares som en del av utviklingen. Ved utvikling av eiendommer skal det vurderes om eksisterende bygningsmasse kan transformeres og påbygges, som et alternativ til å rive og bygge nytt. Forhold til automatisk fredede kulturminner må undersøkes.

Naturmangfold

Det er uttrykt bekymring for naturverdier i området. Viktige naturverdier må ivaretas i videreutviklingen av park- og friområder og hensyntas ved etablering av nye parker. De to viktigste forekomstene av naturmangfold innenfor planområdet er rundt Hovindammen og i skråningen øst for felt H4/Teglverksdammen.

Valle Hovin

Videre utforming og detaljering av Valle Hovin og spørsmål om nøyaktig plassering av innhold, banenes detaljerte mål, snødeponi, vinterdrift og etablering av kunstisbane om vinteren må vurderes i påfølgende planer. Finansiering vurderes i påfølgende plan. Fordelingen mellom naturgress og kunstgress bør opparbeides som vi anbefalte i høringsutkastet, et naturlig banedekke er mer fleksibel for annen bruk enn fotball. Granulater er også meget skadelig for nærmiljøet og et stort miljøproblem, det bør velges miljøvennlig granulater eller lignende. Det er bekymring for kapasiteten på idrettsanlegg i Hovinbyen. I tillegg til Valle Hovin-anlegget vil det komme arealer for uorganisert aktivitet blant annet langs den grønne ringen og tilknyttet Syd-Økern park. Det er behov for flere nye idrettsarealer i Hovinbyen i tillegg til Valle Hovin. I strategisk plan for Hovinbyen er det bl.a. foreslått et større idrettsanlegg på Ulven.

Støy og luft

Det er utført støy og luftutredninger på et overordnet nivå, men det er behov for videre undersøkelser i forbindelse med boligprosjektene. Forurensset luft fra Groruddalen går gjennom området og det må sikres at denne luftstrømmen ikke stopper opp og gjør situasjonen verre. Dette gjelder særlig for områdene langs Ring 3 og sør for Økern.

Hovinbekken

Hovinbekken skal gjenåpnes mellom Hasle, Økern og Risløkka, og samordnes med nytt gangstøk. Det har vært noen uenigheter om bekkens trase. PBEs forslag går mest mulig i dagen langs gangveger og unngår i større grad konflikt med kabler i bakken og problemer med fall pga av helning.

Medvirkning

Det er noen av de private utbyggerne som savner medvirkning, i denne planen har vi hatt mer medvirkning enn det som er vanlig under utarbeidelsen av planprogram. Det har vært arrangert tre workshops, høringsmøter, og møter med utbyggere. Det at PBE ikke har blitt enige med utbygger betyr ikke at vi ikke har hørt deres side av saken, men at vi etter en helhetlig vurdering har konkludert i en annen retning enn det utbygger ønsket.

2 Planfaglige anbefalinger



Dette kapittelet inneholder Plan- og bygningsetatens anbefalinger for byutvikling på Hasle, Økern-sør og Valle Hovin. De planfaglige anbefalingene skal gjelde for alle etterfølgende detaljplaner og danner rammer for byutviklingen. I kapittel 2.1 konkretiseres overordnede mål for byutviklingen innenfor planområdet. De overordnede målene for byutviklingen beskriver områdets fremtidige identitet og særpreg, mens byplangrepet som beskrives i kapittel 2.2 gir et samlende konsept for byutvikling i tråd med målene. I de påfølgende delkapitlene gjennomgås de planfaglige anbefalingene for klimavennlig transport, offentlige rom- og grønnsstruktur, bymessighet, arealbruk og blanding av funksjoner, byggehøyder, utnyttelse og uteoppholdsareal og klima og miljø tematisk.

2.1 Mål for byutviklingen

Utviklingen av Hasle og Valle Hovin skal bygge videre på stedets identitet og kvaliteter.

Det store og varierte parkområdet Valle Hovin er en av områdets største kvaliteter og vil i fremtiden fortsette å gi egenart til området. Teglverket skole, Teglverksdammen og Hovinbekken er nye tilskudd til området, men er allerede godt besøkte attraksjoner og starten på et sosialt lokalsentrum.

Hasle og Økerns industri- og produksjonshistorie med bevaringsverdige bygninger som Bilia-anlegget og lagerhallen i Eikenga 31 som er med på å gi egenart til området. Med inspirasjon fra den industrielle byen, hvor håndverksbedrifter og annen småskala produksjon også var en del av byen, ønsker vi at disse funksjonene skal være en del av fremtidig byutvikling.

Hasle og Valle Hovin skal være et foregangsområde for robust og klimasmart byutvikling - 10-minuttersbyen

Hasle gjør det enklere å leve klimavennlig i hverdagen. Mangfoldet av funksjoner som bolig, næring, handel, service og rekreasjon gjør at beboerne på Hasle får mindre behov for å bruke bil. I lokalmiljøet er det et sammenhengende nettverk av gater med god tilrettelegging for gående og syklende som gjør det enkelt å komme seg rundt i nærområdet og til kollektivknutepunktene for de litt lengre reisene. Det skal tilrettelegges for lokal overvannshåndtering, og gjennom bekk og grøntareal skal overvannet utnyttes som en ressurs. Ombruk av gamle bygg er sentralt i klimasammenheng.

Kulturtilbudet og møteplassene gjør Hasle til et sosialt bærekraftig område

En satsning på kulturtilbudet og nærmiljøfunksjoner er viktig for å få innbyggerne til å delta aktivt i lokalmiljøet, noe som styrker sosiale forhold. Befolkningen har behov for gode møteplasser, både for organisert og uorganisert samvær, og det skal være møteplasser både innendørs og utendørs som er fleksible og tilrettelegger for variert bruk. Det skal tilrettelegges for et bredt kulturtilbud innenfor området. Valle Hovins funksjon som regional og lokal møteplass, med et mangfoldig idrettstilbud skal styrkes.

Parken skal være en integrert tilgjengelig og synlig del av byen

Valle Hovin er en berikelse både for nærområdet og for resten av Oslo. Utviklingen av området vil legge til rette for bedre tilgjengelighet til parken, med flere forbindelser fra naboområdene og T-banestoppene. Valle Hovin-parken vil komme tettere på Hasle med etablering av Den grønne ringen, turvei D2 og idrettsfunksjoner som knytter seg til tennisanlegget, Vålerenga fotballarena og turnhallen. Stier gjennom parken vil sørge for at de tilgrensende byområdene knyttes sammen. Valle Hovin vil utformes med en større egenart enn den har i dag med elementer som naturleksplass, joggeløyper, fotballbaner og friområder.

2.2 Byplangrep



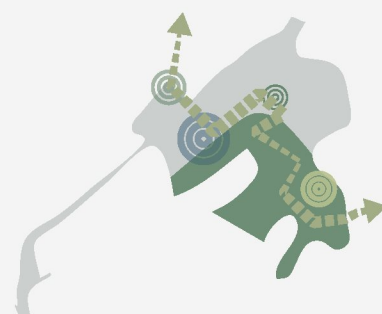
Delelementer av byplangrepet:



Økernveien videreutvikles til en bygate.



Planområdet tre "steder"; Hasle lokalsentrum, Økern sentrum og Valle Hovin park styrkes og kobles bedre sammen.



Den grønne ringen knytter Hasle lokalsentrum til små og store blågrønne byrom.

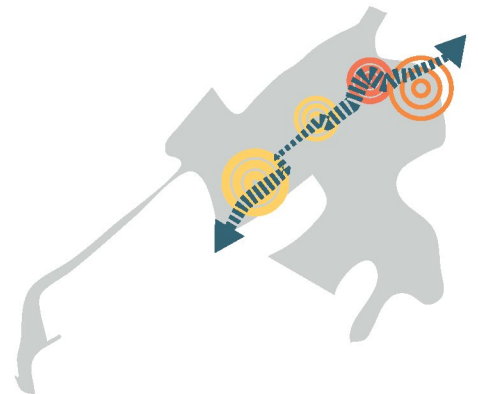
Byutviklingsstrategi

Føringer fra overordnede planer, stedsanalysen og den kommunale arealbehovskartleggingen brukes til å utarbeide et overordnet byplangrep for planområdet.

De forskjellige delementene støtter opp om hverandre og danner sammen en byutviklingsstrategi for utviklingen av Hasle og Valle Hovin.



1. Hovinbekken skal gjenåpnes fra Marka til fjorden og blir en viktig naturressurs samt en forbindelse gjennom byen, i tråd med overordnede føringer.



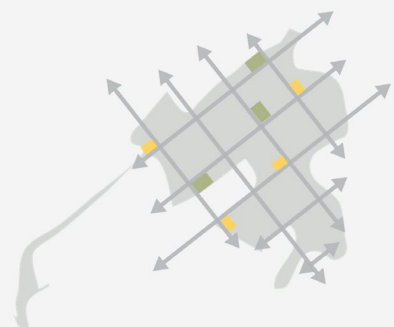
2. Sammen med Hovinbekken etableres et gangstrøk som knytter sammen sentrale, eksisterende og nye byrom innenfor planområdet og samler delområdene.



3. Kultur, idrett og sosiale funksjoner som generator for byutvikling skaper liv langs Hovinbekken. Noen eiendommer langs bekken er kommunalt eid og kan ha funksjoner som blir møtested for lokalmiljøet - som skole, idrett, kultur eller andre nærmiljøfunksjoner.

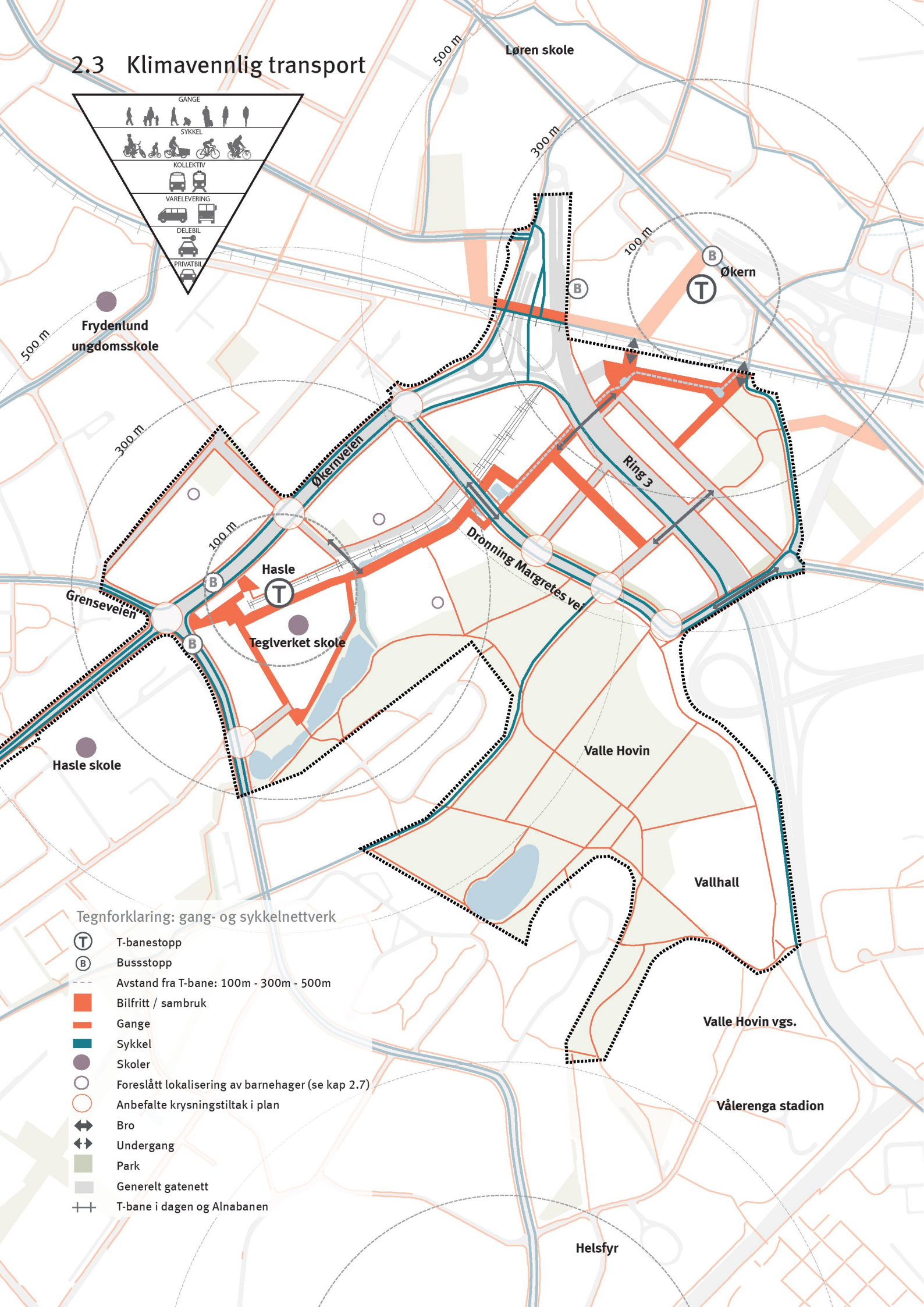
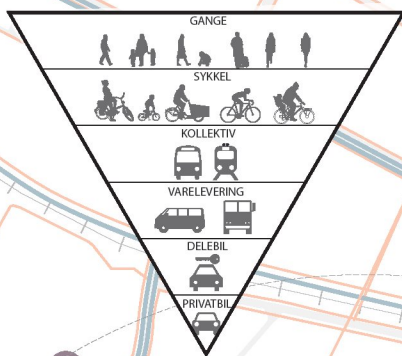


Turvei D2 er en trygg forbindelse gjennom området og knytter sammen Økernområdet med Valle Hovin og flere mindre parker.



Utvikle et bymessig gate- og byromsnett.

2.3 Klimavennlig transport



Veisystemet i området bærer preg av dagens industri- og lagerfunksjoner i området, med god tilrettelegging for lastebiler og rause parkeringsareal. Det er flere infrastrukturelementer innenfor planområdet; Ring 3, Alnabanen, T-banelinjen og Gjøvikbanen, som tilrettelegger for gjennomfartstransport, og samtidig minsker tilgjengeligheten for gående og syklende innenfor planområdet og fremstår som barrierer for byutvikling. Det er gjort tre eksterne vurderinger av trafikksystemet eller elementer av trafikksystemet i løpet av planarbeidet. De er omtalt i planen og følger planen som vedlegg (10-12).

Fokus på gående og syklede

Alle nye gater i området skal planlegges med fokus på gående og syklende. Hele byutviklingsområdet ligger innenfor 500 meter fra T-banestasjoner, og med etablering av flere forbindelser for gange og sykling, vil utviklingen bidra til å nå Oslos mål om vekst uten økning i biltrafikken.

Det foreslås to nye gangbroer over Ring 3 i tillegg til ny parkbro ved Økern senteret, en ny undergang under Alnabanen, utvidelse av eksisterende underganger under Alnabanen og Gjøvikbanen, en ny gang- og sykkelbro over T-banen ved Hasle T-banestasjon og bredere broer med fortau og eget sykkelanlegg i Dronning Margretes vei. Disse nye fotgjenger- og sykkelforbindelsene knytter områdene sammen og gir god tilgjengelighet til kollektivtransport, grøntområder og tilbudene forøvrig i området. Bilfremkommelighet må vike for løsninger som fremmer byliv, lesbarhet, økt trivsel og gode forbindelser for gående og syklende. Plasskrevende rundkjøringer og avkjøringsramper foreslås endret til gatekryss. Gjennomgående lavere fartsgrenser vil gi redusert trafikkareal og bedre lesbarhet og fremkommelighet for de som går og sykler. Alle veier og gater tilpasses tett by. Tiltakene er beskrevet i kapittel 4.



Tegnforklaring: sykkelveinett

- Eget sykkelanlegg
- Tilrettelegging i blandet trafikk

Kollektiv

Det er to T-banestasjoner i området: Hasle og Økern T. Helsfyr og Løren T-banestasjon ligger like utenfor planområdet. I Grenseveien, Økernveien, Ulvenveien og langs Ring 3 er det flere busstopp. Det er planer for to nye trikkelinjer; en i Grenseveien og en i Ulvenveien. Begge ligger i ytterkant av planområdet. Det skal sikres gode, trygge gang- og sykkelruter til kollektivpunktene.

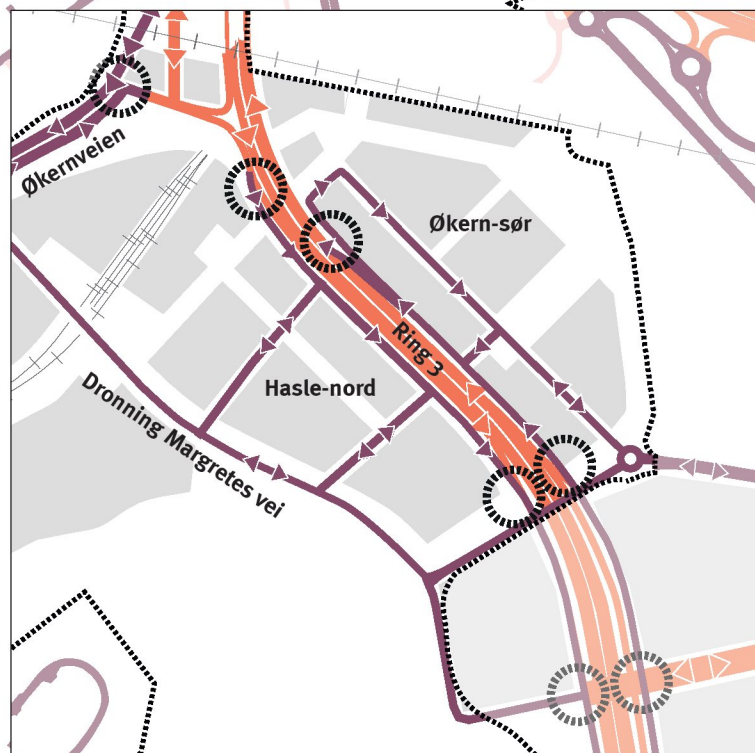
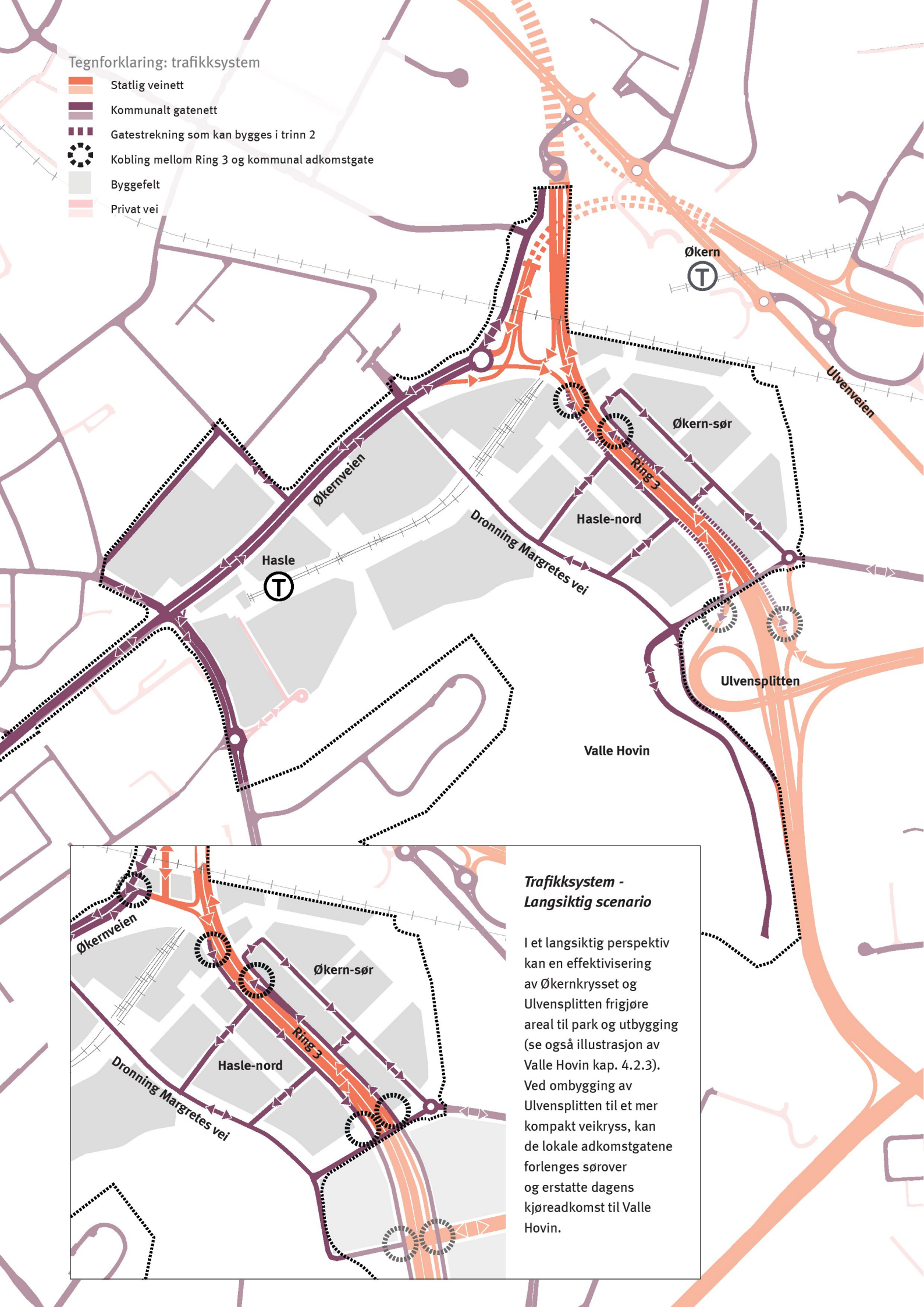
Lokalgatesystemet

Både Økernveien og Dronning Margretes vei har en stor trafikkbelastning i dag. Lokalgatesystemet skal sikre adkomst til alle deler av planområdet og samtidig utformes slik at bilen ikke er prioritert framkomstmiddelet i området. Omforming av Økernveien og Dronning Margretes vei til gater med trafikkreduserende tiltak, lavere fartsgrense, bredere fortau, eget anlegg for sykkel og mer definerte gateløp er sentralt for å få til fremtidig byutvikling.

Det foreslås å etablere lokale enveiskjørte adkomstgater langs begge sider av Ring 3, som en byboulevard, for å avlaste gatenettet internt i området. Hasle-nord og Økern-sør får da adkomst direkte fra Ring 3. De lokale adkomstgatene langs Ring 3 blir enveiskjørte i samme

Tegnforklaring: trafikksystem

- Statlig veinett
- Kommunalt gatenett
- Gatestrekning som kan bygges i trinn 2
- Kobling mellom Ring 3 og kommunal adkomstgate
- Byggefelt
- Privat vei



Trafikksystem - Langsiktig scenario

I et langsiktig perspektiv kan en effektivisering av Økernkrysset og Ulvensplitten frigjøre areal til park og utbygging (se også illustrasjon av Valle Hovin kap. 4.2.3). Ved ombygging av Ulvensplitten til et mer kompakt veikryss, kan de lokale adkomstgatene forlenges sørover og erstatte dagens kjøreadkomst til Valle Hovin.

retning som kjøreretningen langs Ring 3 og vil være en del av lokaltrafikksystemet. Dette vil konsentrere trafikk og en god del av vareleveringen i én korridor som fører til mindre belastning på boligområdene, samtidig som de lokale adkomstgatene langs Ring 3 fungerer som en bymessig buffer mot riksveien. De lokale adkomstgatene langs Ring 3 skal utformes med fortau og store trær og sammen med Ring 3 skal de fremstå som én bygate. Gatene vil være kommunale, noe som er en måte å håndtere en viktig gjennomfartsåre gjennom et byområde hvor det er viktig med en bymessig utforming av både tilliggende bebyggelse og gate.

Illustrasjonen på motsatt side viser det foreslåtte trafikksystemet. I tillegg til det viste gatenettet, kan nødvendig adkomst til tomter, f.eks. til Teglverket skole, skje via sambruksareal (vist på forrige side). Virkningene av det foreslåtte trafikksystemet er undersøkt i vedlegg 12 "Trafikkanalyse for Hasle". Analysene viser at kryssene Økernveien-Dronning Margretes vei og Økernveien-Ring 3 vil bli overbelastet som en konsekvens av den foreslåtte utviklingen. Kapasitetsutnyttningen i kryssene mellom Økernveien-Grenseveien og Økernveien-Haslevollen er allerede svært høy. Da Økernveien skal omdannes til en bygate anbefales det å gjøre en ny analyse i etterkant.

Kobling til riksveisystemet

Ring 3 er en sentral gjennomfartsåre som går på tvers av planområdet og deler utviklingsområdene i to; Økern-sør og Hasle-nord. På nåværende tidspunkt er det ikke aktuelt å ombygge Ring 3 til en byaveny med kryssing i plan. Dermed er forslaget som nevnt i forrige avsnitt å tilnærme seg veien fra hver sin side med lokale adkomstgater som legger seg inntil gjennomfartsåren. Ring 3 har av- og påkjøring mot Økernveien og Ulvensplitten. Det foreslås at de lokale adkomstgatene kobler seg til det eksisterende av- og påkjøringssystemet. hhl vedlegg 11 "Notat trafikkløsninger Hasle - Økern" har Cowi vist en mer detaljert løsning for hvordan adkomstgatene langs Ring 3 kan kobles til eksisterende veinett.

Trinnvis utvikling

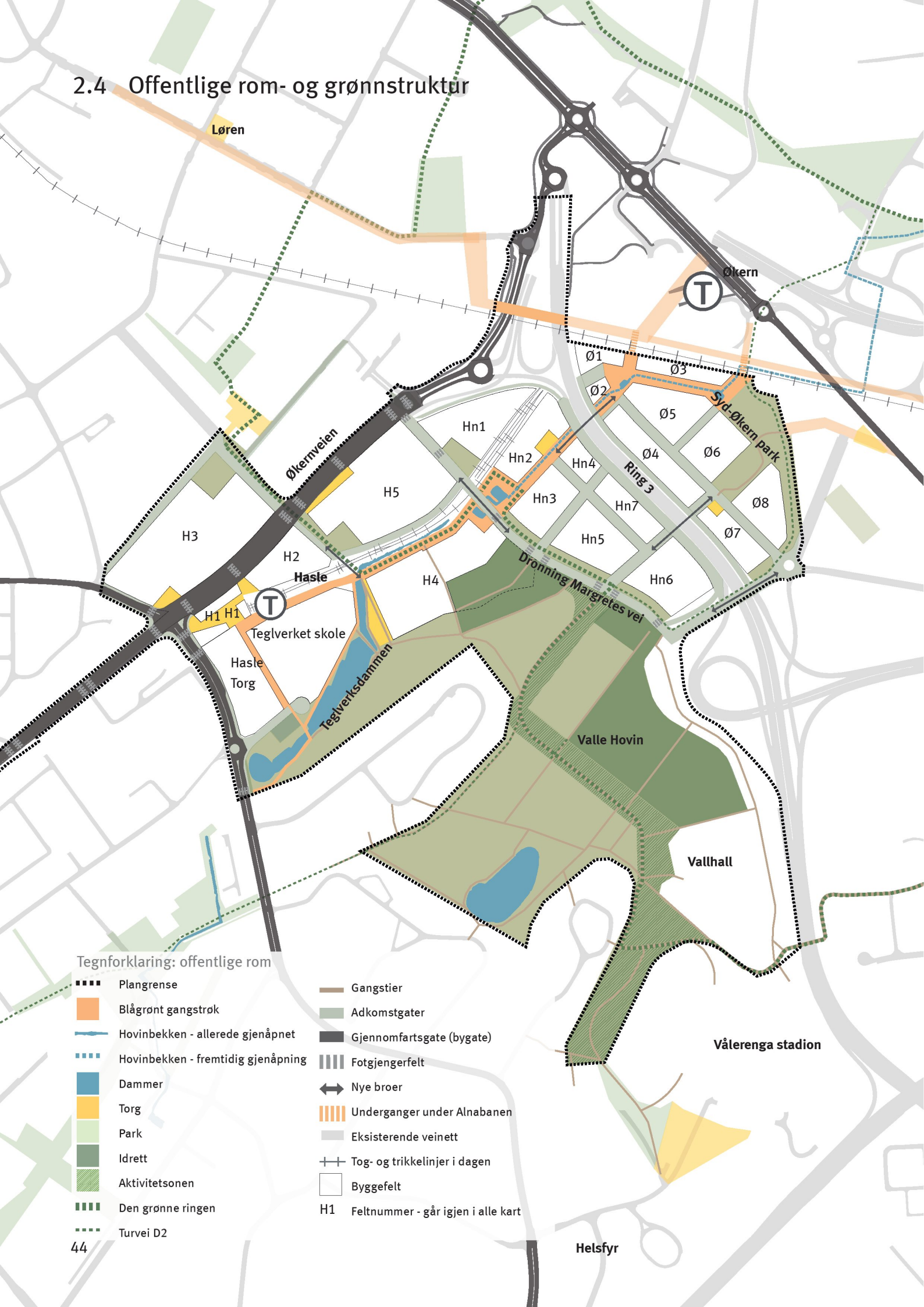
Det vil være mulig å starte utviklingen på Økern-sør og Hasle-nord med etablering av de nye, lokale adkomstgatene uten direkte kobling til Ring 3 i første omgang. Adkomstgatene anlegges langs Ring 3 med adkomst fra Dronning Margretes vei og Persveien. På sikt må lokalgatesystemet kobles direkte til Ring 3 for å avlaste Dronning Margretes vei og Økernveien. Trafikkanalyse for Hasle (vedlegg 12) viser at kapasiteten på kryss og rundkjøringer i disse veiene er nær ved å bli overbelastet og fremtidig byutvikling er avhengig av en avlastende trafikkløsning.

Enda bedre koblinger mellom Ring 3 og lokalgatesystemet bør vurderes nærmere i det oppfølgende reguleringsplanarbeidet. I vedlegg 10 "Notat trafikkløsninger Økernkrysset" har Asplan Viak vurdert flere alternativer for kobling mellom Økernveien, Ring 3 og Østre Aker vei, med formål om at denne koblingen skal bli mindre arealkrevende samtidig som den har god trafikkavvikling. Det ene alternativet er vist i illustrasjonen "Trafikksystem - Langsiktig scenario" på motsatt side. I et mer langsiktig perspektiv, hvis Ulvensplitten bygges om, kan de lokale adkomstgatene forlenges videre sørover og erstatte dagens adkomst til Valle Hovin, Vallhall og Vålerenga stadion (se illustrasjon "Trafikksystem -Langsiktig scenario" på motsatt side). Dette kan potensielt gi store arealutviklingsmuligheter. Det anbefales at Ring 3 bygges om til H6-standard med kjørehastighet på 60 km/t.

Parkering

Den enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal benyttes for planområdet. Det bør etterstrebes en egen felles parkeringsløsning for Økern-sør området nord for Ring 3, og det samme for området Hasle-nord sør for Ring 3. Nedkjørselen til p-anleggene bør plasseres i utkanten av områdene, noe som vil minske den lokale trafikkb belastningen og øke sannsynligheten for at andre transportmidler velges fordi gangavstanden til bilparkering økes. Det må etableres trygg sykkelparkering i alle offentlige byrom, utenfor offentlige funksjoner og ved T-banestasjonene. Sykkelparkering bør være av ulik type, både stativer på gaten og under tak. Ved T-banestasjonene bør det også settes av arealer til sykkelhotell. Det anbefales at Bymiljøetatens "Veileder for sykkelparkering i det offentlige rom" følges. Bysykkelløsningen bør utvides til hele planområdet.

2.4 Offentlige rom- og grønnstruktur



Tegnforklaring: offentlige rom

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ■■■■ Plangrense | — Gangstier |
| ■ Blågrønt gangstrøk | — Adkomstgater |
| — Hovinbekken - allerede gjenåpnet | — Gjennomfartsgate (bygate) |
| --- Hovinbekken - fremtidig gjenåpning | Fotgjengerfelt |
| ■ Dammer | ↔ Nye broer |
| ■ Torg | Underganger under Alnabanen |
| ■ Park | — Eksisterende veinett |
| ■ Idrett | + + Tog- og trikkelinjer i dagen |
| ■ Aktivitetsonen | □ Byggefelt |
| ■ Den grønne ringen | H1 Feltnummer - går igjen i alle kart |
| --- Turvei D2 | |

Tomtene innenfor planområdet er i stor grad uten grønnstruktur, og består i hovedsak av større bygninger omkranset av asfalterte parkeringsområder. Det er krav om å avgi areal til offentlig rom ved utbygging av området. Kommunedelplan for torg og møteplasser gir føringer for at det ved utbygginger over 20 000 m² BRA skal avsettes minst 5% av tiltakets totale bruksareal til torg og møteplasser. I kommuneplanen 2015 er det krav om etablering av en park på minimum 5 daa. på Økern-sør ved byutvikling. Disse kravene gjelder i tillegg til hverandre. For områder som reguleres med en felles plan, anbefales det at kravet fra KDP torg og møteplasser sees på for hele planområdet under ett for å skape helhet i strukturen for offentlig rom.

Stedsanalysen og innspill i medvirkningsprosesser viser at det er mangel på park, grøntområder, lekeplasser og idrettsflater innenfor planområdet. Særlig barn og unge har mangel på fritidstilbud i området. Flere av de nye offentlige rommene i planen foreslås derfor benyttet til nettopp dette formålet. Dette er videre utdypet i kapittel 4 som omhandler den veiledende planen for offentlig rom (VPOR). Her er alle de offentlige rommenes størrelse, utforming og kvalitet beskrevet.

De store tekniske anleggene innenfor planområdet er hensyntatt i anbefalt utforming av offentlige rom. Det blågrønne gangstrøket er plassert over dagens kulvert for Hovinbekken. Høyspentledningen anbefales nedgravd under Syd-Økern park på Økern-sør og Valle Hovin, og de største ledningene anbefales lagt i fremtidige gateløp.

Gjenåpning av Hovinbekken - det blågrønne gangstrøket

Bjørbeek og Lindheim/Norconsult har gjennomført en mulighetstudie som har undersøkt fordeler og ulemper ved flere traséer for gjenåpning av Hovinbekken mellom Tennisdammen og Risløkka (vedlegg 8 og 9). Gjenåpning av Hovinbekken anbefales i mulighetsstudiens alternativ 1, som går via Selma Ellefsens vei 17-27 og langs nordsiden av Alnabanen fra turvei D2. Her er forholdene tilrettelagt for å få til en sammenhengende gangforbindelse langs bekken, her er det mest gunstige terrengfallet, få konfliktpunkter med eksisterende teknisk infratraktur og traséen går gjennom områder som forventes transformert. I oppfølgende arbeid må utfordringer knyttet til fraviket fra avstandskrav til jernbanen håndteres i samarbeid med BaneNor. Anbefalt trasé går hovedsakelig langs Hovinbekkulverten, som vil bli liggende og avlaste vannavrenning ved store vannmengder.

Kulverten har en hensynsone knyttet til seg, og det foreslås derfor å legge et gangstrøk her. Det blågrønne gangstrøket vil bli definerende og samlende for byutviklingsområdene, og vil knytte Hasleområdet sammen med Økern sentrum og Ulven. Gangstrøket knytter sammen de viktigste byrommene i delområdene, som Syd-Økern-park, Gjenbrukstorget og Teglverksdammen. Det anbefales at gangstrøket utformes som et sambruksareal hvor gange er prioritert, men det må være mulig med begrenset biladkomst til noen funksjoner, som f. eks. Teglverket skole, barnehagen i felt H4 og for utrykningskjøretøy (brannbil, ambulanse o.l.).

Den grønne ringen

Gjennom Hasleområdet danner Den grønne ringen en trygg, grønn og aktiv forbindelse. Den grønne gangforbindelsen knytter sammen flere mindre parker og lekeareal med Hasle T-banestasjon og Teglverket skole, og vil kunne bli en trygg og attraktiv skolevei for barn som bor på Hasle. Den grønne ringen krysser Økernveien og følger Hovinbekken og gangstrøket opp til Dronning Margretes vei. Langs Dronning Margretes vei manifesterer den grønne ringen seg som et parkområde langs veien med mulighet for mindre ballbaner, benker og oppholdssoner. Dronning Margretes vei ligger høyt i terrenget og mot sør blir dette en solfylt utvidelse av byrommet. Den grønne ringen utvides til et bredt aktivitets- og landskapsbelte over Valle Hovin. Aktivitetsbeltet knytter sammen delene av Forundringsparken og definerer Valle Hovins ulike soner. Den grønne ringen sammenbinder de forskjellige idretts-, rekreasjons-, og aktivitetssonene på Valle Hovin, samt knytter sammen byområdene Hasle, Ulven og Helsfyr sammen på tvers av Valle Hovin. Den grønne ringen svinger videre mot Ulvenområdet, i samme retning som Valle Hovin vil utvides i fremtiden dersom Ulvensplitten bygges om. Den permanente traséen til den grønne ringen over Ring 3 mot Ulvenområdet vil avgjøres i forbindelse med områdereguleringsplanen for Ulven som skal utarbeides.



1



2



3



4

1 + 2. Multifunksjonelt idretts- og aktivitetsareal

Maria Park, Danmark (2013)

Landskapsarkitekt: Bascon

Transformasjon av en parkeringsplass i sentrum til en park med fokus på fysisk aktivitet gjennom hele året. Bølgende terrengformasjoner skaper varierte soner. (Foto: Carsten Ingemann, Bascon, Vejle Municipality)

3. Bymessig bekkeutforming

Roombeek, Enschede, Nederland (2008)

Arkitekt: Buro Sant en co

Bekken Roombeek, som tidligere lå i rør, har blitt gjenåpnet. Bekken har blitt midtpunktet i den kommersielle gaten, og har blitt gitt en bymessig utforming med varierende bredde. (Foto: Buro Sant en Co)

4. Naturlige lekearealer for barn

Drapers field, London (2014)

Arkitekt: KLA

Parken ble opprettet etter OL i London og har fokus på lek og aktiviteter for barn. (Foto: Adrian Taylor)

Bygater og byrom

Eksisterende veistruktur skal omformes og tilpasses ønsket byutvikling, med fokus på trygg ferdsel for gående - særlig barn og syklister. Det foreslås å etablere nye adkomstgater som server alle tomter. Nye torg og møteplasser plasseres i tiknytning til offentlige forbindelser, med gode solforhold, trær og busker, og tilrettelagt for variert bruk. Kvalitetskravene angitt i §5 i Kommundelplan for torg og møteplasser skal oppfylles.

Parker

Planområdet består i dag av ca. 220 dekar grønnstruktur, hvorav mesteparten ligger innenfor Valle Hovin. I tillegg er det regulert noe grøntareal til turvei langs turvei D2. I planprogrammet anbefales Valle Hovin utvidet med minimum 5 dekar. Det foreslås en større park på Økern-sør i tilknytning til turvei D2, og mindre dretts- og aktivitetsparker på felt H3, H5 og Hn3. Disse parkene og idretts- og aktivitetsarealene vil være viktige som del av det overordnede overvannshåndteringssystemet i området.

Valle Hovin

Ved en utvikling av felt H4 bør 5-10 dekar avsettes til parkareal, f.eks. på taket av fremtidige idrettshaller inn mot dagens skrent. Her skal parkarealet utformes som en avslutning og utvidelse av Valle Hovin i vest. Denne løsningen vil gjøre dagens lite brukbare parkareal mer tilgjengelig. En bedre terrengmessig utforming vil gjøre at parkarealet her også kan brukes til aktiviteter. Dette arealet inngår ikke som et offentlig rom iht KDP torg og møteplasser, da det allerede er regulert som grønnstruktur. Anbefalt utvikling av Valle Hovin er beskrevet i kap. 4.

Syd-Økern park

Den største nye parken som foreslås innenfor planområdet ligger på Økern-sør, og inkluderer turdraget D2. Øst for parken kommer den nye boligbebyggelsen på Ulven. Parken sikrer en god overgang mellom de to store byutviklingsområdene Ulven og Økern-sør, og vil bli et viktig møtested i området. Parkens areal er basert på føringer fra kommuneplanen om etablering av en park på minimum 5 dekar her, i tillegg til føringer fra KDP torg og møteplasser om at minst 5 % av utbyggingsprosjekters totale bruksareal skal avsettes til offentlig rom, i tillegg er areal på regulert turvei gjennom området inkludert. Tilsammen vil Syd-Økern park få en størrelse på ca 12,5 dekar. I dag går det en høyspentledning i luften langs turvei D2 med en bred hensynssone tilknyttet seg. Høyspenten anbefales lagt i bakken for å frigjøre areal til utbygging på felt Ø8 og for å bedre parkarealenes kvaliteter. Det bør vurderes om D2 bør få en ny trase gjennom Syd-Økern park mellom felt Ø6 og Ø8 og videre i bro over Ring 3.

Naturverdier

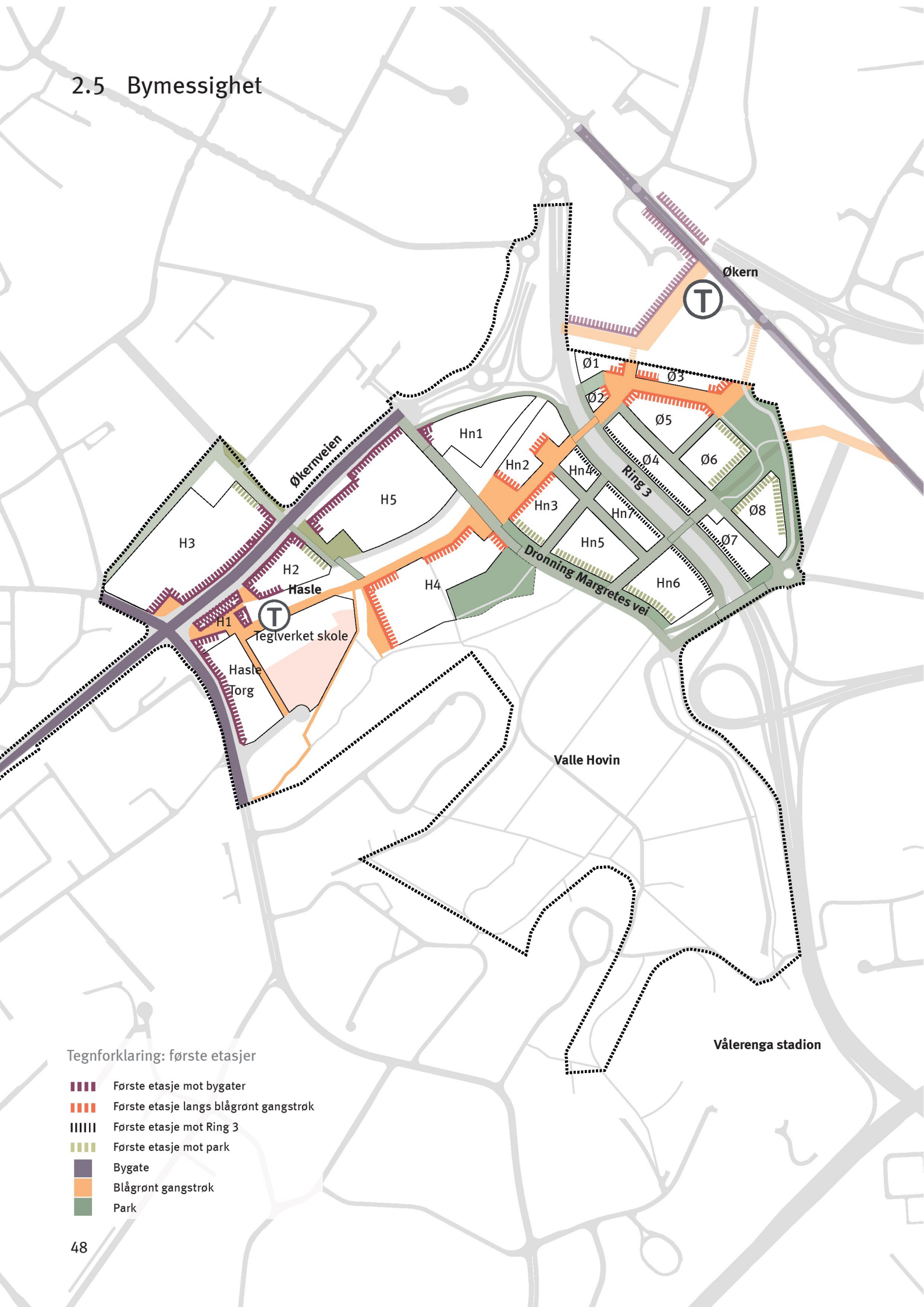
Viktige naturverdier må ivaretas i videreutvikling av park- og friområder og hensyntas ved etablering av nye parker. De to viktige forekomstene av naturmangfold innenfor planområdet er rundt Hovindammen og i skråningen øst for felt H4/Teglverksdammen. Hovindammen er et viktig fugleområde, bl. a. gåsebeite, og yngleområde for salamander som er rødlistet og beskyttet av egen forskrift. I tillegg er skråningen øst for H4 er overvintringssted og mulig leveområde for stor salamander.

Idrett og egenorganisert aktivitet

Gjennom medvirkning og kommunal arealbehovsavklaring, har det framkommet behov for mer areal til idrett og uorganiserte aktiviteter i området for dagens og fremtidige beboere. I dag er det kun avsatt areal til fotball på Valle Hovin. Det foreslås å beholde fotballbanene og tilføre flere idretts- og aktivitetsflater for andre idrettsgrener og aktiviteter. Se kapittel. 4.

Det er mangel på tilbud for eldre barn og ungdom i området og idretts- og aktivitetsparken på felt H5 (tiltak 2.6) og deler av det blågrønne gangstrøket skal utformes med ungdom som hovedbrukergruppe. Det foreslås også en aktivitetssone rettet mot ungdom i østre del av Syd-Økern park (tiltak 2.9). Ungdom fra lokalmiljøet, f.eks fra Frydenberg ungdomsskole, bør involveres i utforming av parkene.

2.5 Bymessighet



Tegnforklaring: første etasjer

- Første etasje mot bygater
- Første etasje langs blågrønt gangstrøk
- Første etasje mot Ring 3
- Første etasje mot park
- Bygate
- Blågrønt gangstrøk
- Park

Begrepet bymessighet er i Strategisk plan for Hovinbyen definert som de fysiske rammene som tilrettelegger for urbanitet. Byrommets vegger er en viktig del av disse fysiske rammene, og dette delkapittelet har derfor et ekstra fokus på førsteetasjene ut mot byrom. I tillegg er bebyggelsesstruktur, boligkvalitet og andre kvalitetskriterier beskrevet.

Byrommets vegger

Bebyggelsen avgrenser gater, torg og parker, og definerer byrommene. Utforming og bruk av første etasje er viktig for byen og vår opplevelse av gatene, torg og parker. De forskjellige byrommene trenger forskjellige byvegger og variasjon av bruk kan bidra til liv i byrom, skape trygghet eller noe interessant å hvile blikket på mens vi går gjennom byområdene. Alle førsteetasjer markert i kartet anbefales utformet som åpne førsteetasjer, men med en tilpasning av bruk og utforming etter byrommets karakter. Som beskrevet under, foreslås det at åpne førsteetasjer ut mot sentrale byrom i hovedsak har publikumsrettede funksjoner.

Med åpne førsteetasjer menes det at fasader skal ha store vindusflater og minimum 4 meter innvendig takhøyde. Innvendig gulv i førsteetasjer skal ligge på nivå med bygulvet og ha fasademateriale som er godt å ta på. Åpne førsteetasjer mot bygater og langs det blågrønne gangstrøket skal ha maksimalt 10 meter avstand mellom inngangsdører.

Førsteetasjer mot bygater (sentrumsformål): Ut mot bygatene foreslås det sentrumsformål som hovedformål. Det vil si at første etasjene ut mot bygatene kan romme alt fra hotell-/kontorresepsjon, kafé, kantiner, forretning, galleri, mindre verksteder, inngang til boliger, fellesarealer for boliger og kiosk m.m.

Førsteetasje mot Ring 3 (næringsformål): Bebyggelsen mot Ring 3 skal ha en bymessig og tydelig definert utforming, med innganger til næringsvirksomhetene fra adkomstgaten langs Ring 3. Det anbefales en variasjon av næringsformål i første etasje som småskala produksjon, kontorer eller arealkrevende handel med henvendelse mot Ring 3. Det kan også legges større idrettshaller/-funksjoner her. Se illustrasjoner i kapittel 2.6. I fremtiden kan utforming og bruk av Ring 3 endres noe som vil kunne gi mulighet for annen arealbruk langs Ring 3, og dette bør tas i betraktning i utforming av bebyggelse mot Ring 3.

Førsteetasjer langs det blågrønne gangstrøket (tjenesteyting, nærmiljøfunksjoner, kultur, servering, idrett): Det nye gangstrøket binder sammen nabolagsfunksjoner som skole, barnehage, idrett, barne- og ungdomshus, serveringssteder, småforretninger, minigjenvinningstasjon, o.l. Gangstrøket knytter også sammen de viktigste torgene innenfor planområdet. Ved torgene bør det være noen kaféer og/eller andre serveringssteder. Boliger eller annet skal ha inngang fra gangstrøket. Se illustrasjoner i kapittel 2.6.

Førsteetasjer mot parker og grønne byrom: Det vil i hovedsak være boliger, barnehager og noen nabolagsfunksjoner som fellesrom for boligene, små kaféer eller fellesverksted ut parkene. Bebyggelsen skal ha henvendelse mot byrommet med inngang derfra og første etasjen skal ligge på nivå med byrommet.

Bomiljø og boligkvalitet

Boligene innenfor planområdet skal variere i størrelse og typologi for å tiltrekke seg et bredt spekter av beboere. Det skal være fokus på å skape gode bomiljøer i de nye boligprosjektene. Hvordan bebyggelsen er organisert, hvor inngangen plasseres, hvordan boligbebyggelsen samt offentlige og private fellesareal utformes for å skape tilhørighet til et boligområde skal vektlegges i saksbehandlingen av boligprosjekter. Prosjekter bør utvikles i tråd med den stedegne karakteren det gis føringer for i dette planprogrammet med VPOR. Fordeler ved å bo tett i en bymessig situasjon skal bl.a. være at det er lett å leve bærekraftig og mulighet for å bo i fellesskap med andre. Gjennom tilhørighet vil også folk ta mye større ansvar for sitt nærmiljø. Det finnes mange varianter av delesystemer som gjør det billigere for folk å kjøpe nye boliger samtidig som det gir andre kvaliteter som kan være attraktive uavhengig av alder og livssituasjon. Det oppfordres til å tenke kreativt om boformer og fellesløsninger for beboerne. Bilkollektiv og tilgang til felles gjesterom, vaske- og tørkerom, festlokale og lignende er



Førsteetasje mot gangstrøket

Dælenggata 36 (2013)

Arkitekt: Element arkitekter AS

Utforming av første etasje i tre med store vinduer, og en liten spesialbutikk tiltrekker publikum. (Foto: Finn Ståle Felberg)

Variert boligtypologi

Het Eilandje, Antwerpen, Belgia (2010).

Byutviklingsområde med varierte boligtypologier og funksjoner. Foran i bildet er et havnebygg som er gjort om til sjøfartsmuseum med utsiktstårn. Til høyre for museet er et felt med selvbyggerboliger, utformet som fire-etasjers townhouses med boligtn mellom husrekkene. I bakgrunnen er frittstående boligblokker med publikumsrettede funksjoner i førsteetasje. I forgrunnen er en ny bygata og park under etablering. (Foto: PBE)



Bygningsstruktur som skjermer mot nord og åpner mot sør

Tiedemannsjordet, Ensjo (2007)

Arkitekt: Scala Arkitekter AS

En sydvestvendt hesteskoform med townhouses inni kvartalet, vil kunne lukke trafikk og lyd ute mot en trafikkert vei og åpne for sol og lys mot syd og vest. (Foto: Scala Arkitekter AS)



attraktive supplement til leiligheter. Dette er noe den tette byen faktisk kan tilrettelegge for og som bør være viktig i nye boligprosjekter innenfor planområdet.

De nye boligområdene skal kunne gi barn og unge et sunt og trygt oppvekstmiljø. Mot Økernveien og Ring 3 må bebyggelsen utformes for å skjerme boligens uteområder fra støy- og luftforurensing. Selv om veiene endres til bygater vil de sannsynligvis ha stor trafikkmengde i overskuelig fremtid. Spesielt langs Ring 3, er en tett, bymessig næringsskjerm nødvendig for å muliggjøre boligutvikling på Økern-sør og Hasle-nord, og for å oppnå tilstrekkelige kvaliteter på bakenforliggende offentlige rom, utearealer og bebyggelse. Hensynet til boligkvalitet og bomiljø må komme først ved planlegging av funksjonsblanding.

Bebyggelsesstruktur og typologi

Planområdet grenser til byområder med ulike kvaliteter, utfordringer og bebyggelsestypologier. Området skal i hovedsak få en bymessig bebyggelsesstruktur, men det er også behov for en variert boligtypologi innenfor planområdet. I tillegg til leiligheter er bymessige townhouses (som Tiedemannsjordet og Het Eilandje, Antwerpen, s.48) eller lavblokker (som Røa have, s.52) attraktive boligtypologier. Variasjon i boligtyper skal sikres som helhet og i de enkelte boområdene. Townhouse og større familieleiligheter med egen hageflekk bør beholdes første og andre etasje i større leilighetsbygg sammen med gode fellesområder.

Bebyggelsen bør legges direkte inntil gatene for å definere gaterom. For å oppnå skjermvirkning ut mot Ring 3, anbefales en mer lukket bebyggelsestruktur her, men med hyppige fotgjengerpassasjer på tvers. På Økern-sør anbefales en bymessig struktur som gjenspeiler nærheten til kollektivknutepunktet Økern. Områdets plassering mellom Ring 3 og Alnabanen gjør at det kan virke avsondret fra omgivelsene, og det må derfor legges særlig vekt på en bebyggelsesutforming som styrker forbindelsene på tvers av Alnabanen og Ring 3.

Vest for Økernveien (felt H3) grenser planområdet til et villaområde. Ny bebyggelse mot Haslevollen må tilpasses eneboligstrukturen og ivareta siktaksen til Vinmomolets gamle sentralanlegg. Mot Valle Hovin og Syd-Økern park skal bebyggelsen være lavere for å sikre gode solfohold på uteareal. På felt H4 kan bebyggelsen ha en mer åpen karakter mot Valle Hovin, med referanse til de eksisterende boligområdene rundt parken.

Varierte boligstørrelser

Leilighetsnormen for indre by gjelder i dag for planområdet sør for Ring 3, og vil også gjøres gjeldende for hele planområdet. Variasjon i størrelse og utforming av boliger gjør at folk har mulighet til å bo innenfor samme bomiljø lenge. En god variasjon av boliger sikrer et stabilt bomiljø, en variert befolkningssammensetning, og legger til rette for at barn kan bli boende innenfor samme skolekrets selv om behovet for en større bolig melder seg.

Fleksible bygninger

Byutviklingsområder er ikke alltid modne for ønsket byutvikling, f.eks pga. manglende infrastruktur eller sakte transformasjonsprosesser. Dette kan endre seg over tid, og å investere i fleksible bygninger som egner seg for ulikt bruk, kan være fornuftig. En del eksisterende bebyggelse har høy kvalitet, og bevaring kan være fornuftig selv om bygget ikke er bevaringsverdig eller har identitetskapende egenskaper. Kontorbygg kan enkelt endres til boliger dersom det tilrettelegges for dette, som i Østensjøveien 27.

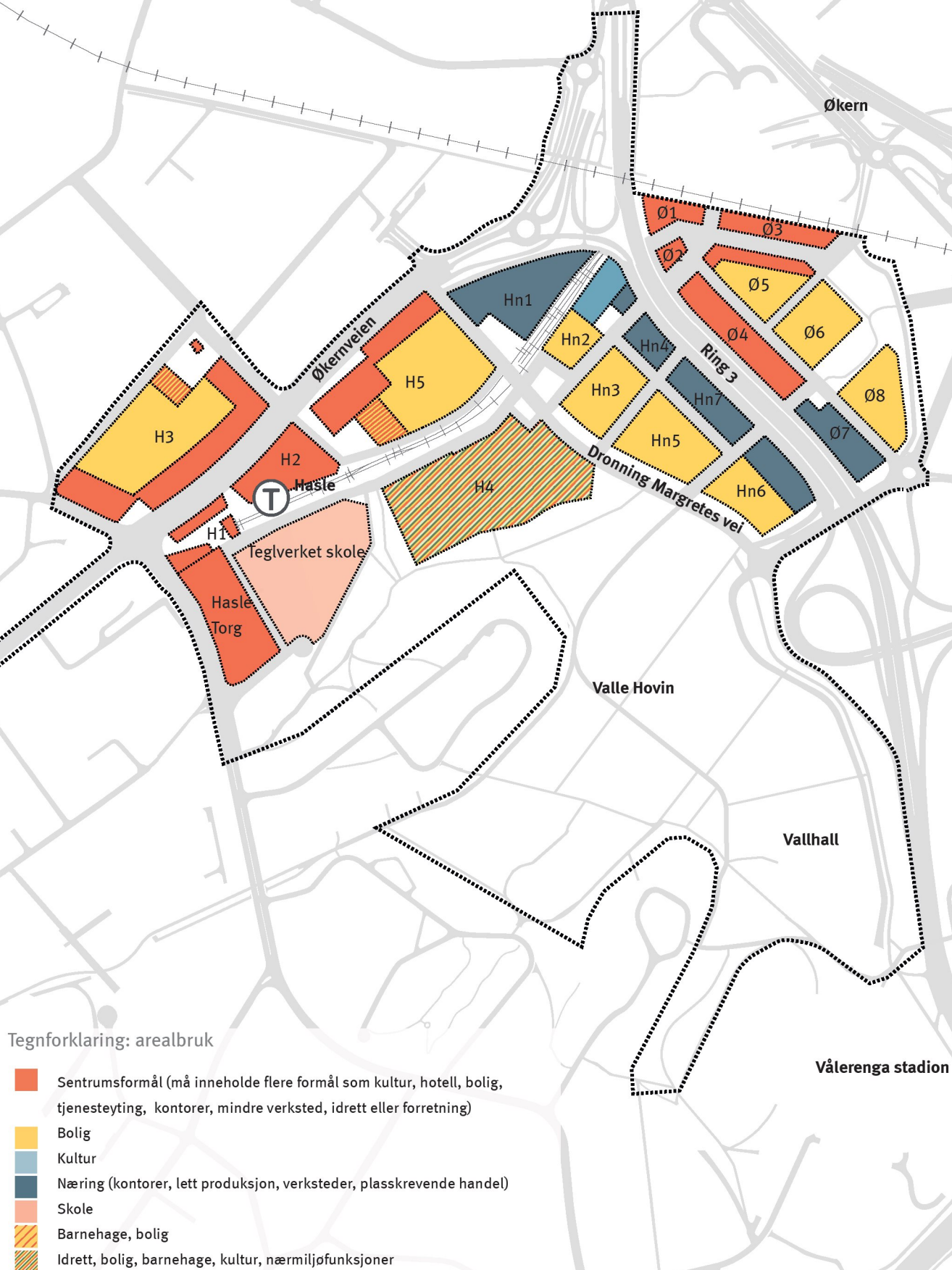
Identitetskapende bebyggelse

Planprogrammet viderefører Byantikvarens anbefaling om bevaring av lagerhallen i Eikenga 31 og Bilia-bygget. Begge har karakteristisk arkitektur og vil være identitetsskapende. Hallene har store, åpne rom som f.eks kan passe til kultur, kunst og andre kreative næringer. I tillegg anbefales det at det bevaringsverdige huset i Haslevangen 13 tilrettelegges for ny bruk.

Variert bruk gir varierte arkitektoniske uttrykk

Utformingen av bebyggelsen og økt bruk av farger skal gi en variert arkitektur og byform som bidrar til byliv, identitet og egenart. Bebyggelsen skal bidra til kvalitet i de nye byområdene.

2.6 Arealbruk og blanding av funksjoner



I tråd med overordnede planer for områdets utvikling anbefales en variert arealbruk med både boliger, næring og offentlig- og privat tjenesteyting. Som en utvidelse av den tette, flerfunksjonelle byen skal det være en blanding av funksjoner som gir byliv og aktivitet store deler av døgnet. De ulike delområdene har forskjellige kvaliteter og vil egne seg til forskjellig bruk. Noe av dagens virksomheter kan integreres ved byutvikling. Stor-Økernområdet har flere arealbehov som bør inngå i utviklingen av området, som idrett, kultur og andre nærmiljøfunksjoner. Publikumsrettede funksjoner som tjenesteyting og forretninger skal plasseres i førsteetasjer hvor det kan bidra til gateliv og aktivisering av byrommene.

Anbefalt planalternativ i kapittel 3 illustrerer en mulig utvikling med utgangspunkt i planfaglige anbefalinger fra kapittel 2 basert på løsninger fra planalternativ 2 som illustrert i høringsutkastet. Fokuset er på næringsutvikling integrert i en tett, flerfunksjonell by.

Næringsformål

Deler av planområdet egner seg godt til forskjellige næringsformål. Det åpnes for en tett, variert og bymessig utformet næringsutvikling med god tilgjengelighet fra Ring 3 og T-banestasjonene. Mot Ring 3 vil det ikke være mulig å etablere boliger fordi støv- og luftforurensingen er for høy. Næringsbebyggelse her vil fungere som en skjerm mot bakenforliggende boligområder. Det vil være mulighet for kontorer, plasskrevende handel, verksteder, innendørs idrettsfunksjoner og produksjon her som en del av bystrukturen. I første etasje ut mot Ring 3 bør anbefales det arealkrevende aktiviteter som verksted, lett industri, produksjonslokaler eller idrettsfunksjoner. Disse vil få adkomst fra de nye adkomstgatene langs Ring 3. Felles biladkomst for flere eiendommer til f.eks. varelevering bør vurderes.

Næringsformål inngår som en del av sentrumsformål langs Økernveien, Grenseveien og langs gangstrøket på Økern-sør.

Integrasjon av eksisterende næring

En del av den eksisterende næringen kan forbli i området om den innpasses i fremtidig byutvikling. Et eksempel er bakeriet i Eikenga 19, Bakers, som kan være en ressurs og berikelse for lokalmiljøet om det er mulig å integrere næringen med ny bruk av området.

Illustrasjon av en mulig utvikling mot de enveiskjørte adkomstgatene langs Ring 3 (felt Hn4). Illustrasjonen viser bilbutikk over flere etasjer med inngang fra adkomstgata, verksteder og treningssenter i dobbel første etasje, og kontorer i etasjene over.





Bymessig utformet bilbutikk med aktiv første etasje

Audi Manhattan, New York, NY (2012),

Arkitekt: CR Studio Architects

Plasskrevende handel med bymessig utforming av bebyggelsen som definerer gaterommene og bidrar til liv på gateplan.

Påbygning av eksisterende identiteskapende bebyggelse

The Ter Meulen Building, Rotterdam (2001)

Arkitekt: Ibelings van Tilburg Architecten

Et nytt boligbygg er bygget oppå et populært, tre-etasjes renoveret shoppingssenter fra 1948. Bygget hviler på konstruksjonen i det eksisterende shoppingssenteret og det har blitt addert noen heissjakter for stabilitet.

(Foto: Ossip van Duivenbode)



Lavere boligbebyggelse ved eksisterende boligområder og park

Røa have, Oslo (2005)

Arkitekt: LPO Arkitekter AS

Bymessig fortetting på Røa med hus i tegl på fire etasjer.

Leilighetene varierer fra 2- til 5-roms. (Foto: PBE)



Illustrasjon av felt Hn2. Deler av feltet skal utvikles med nytt boligprosjekt og næringsbygg. Eikenga 31 foreslås transformert til kunstateliet og galleri med Gjenbrukstorget foran.

Sentrumsformål

Langs bygatene Økernveien og Grenseveien bør det utvikles en variasjon av formål. Det vil kunne være boliger, hotell, kontorer, forretning, mindre verksted, kultur, idrett eller tjenesteyting. I diagrammet på s. 46 er det anbefalt hvor det bør lokaliseres publikumsrettet aktivitet i førsteetasje. Selv om noen prosjekter langs gaten allerede er bygget uten en god henvendelse mot gaten, betyr ikke det at ikke det totale inntrykket kan bli en variert, bymessig gate. Bilia-bygget foreslås bevart. Påbygg er aktuelt her. Bygget passer godt til kultur- eller idrettsformål, men bygget kan også beholde sin eksisterende bruk. Felt H1 har en sentral beliggenhet i krysset Økernveien/Grenseveien og ligger tett på Hasle T-banestasjon. Her er det viktig å sikre publikumsrettede aktiviteter i førsteetasje. Det kan være handel, men også galleri, serveringssted eller lokale til leie for lokalforeninger.

Det foreslås sentrumsformål for deler av Økern-sør (Ø1-Ø4, deler av Ø5) for å styrke koblingen til Økern sentrum og for å aktivisere gangstrøket langs Hovinbekken med en variasjon av formål. For feltene langs Ring 3 (Ø1, Ø2 og Ø4) tillates ikke bolig innenfor sentrumsformål. Det foreslås studentboliger på felt Ø3. Ø4 har en størrelse og lokalisering som også kan være egnet for større idrettshaller.

Forretning

Det har i forbindelse med planområdet blitt foretatt en handelsanalyse for Hasle-Økern (vedlegg 6). Analysen inkluderer ikke handel for plasskrevende varer. Handelsanalysen viser at det vil være grunnlag for totalt om lag 12 000 m² varehandel i området rundt Hasle Torg. Hasle torg har allerede ca 5 000 m² handel og Hasle Linje er foreslått med 4000 m². Da gjenstår 3 000 m² som kan fordeles mellom øvrige prosjekter i området rundt Hasle Torg. Dette vil være med å videreutvikle Hasle som et lite lokalsentrum. De 3000 m² foreslås fordelt mellom felt H1, H2 og H3, men med hovedvekt på H1. I tillegg foreslås 1 500 m² på Økern Sør langs gangstrøket. Det er allerede vedtatt 45 000 handel m² på Økernsenteret som vil betjene store deler av området. Alt nytt handelsareal innenfor planområdet skal etableres som mindre forretninger på maksimalt 300 m² per enhet med inngang fra gateplan.

Boligformål

Det er beregnet potensiale for ca. 2200 nye boliger innenfor planområdet, i tillegg til de 190 eksisterende. Det foreslås boligformål som del av alle felt, med unntak av feltene langs Ring 3. Hovedvekten av boliger er plassert ut mot eksisterende boligområder og parker. En større variasjon av formål, som også inkluderer boliger, legges til grunn for utbygging mot Økernveien, Hasle torg og det blågrønne gangstrøket.

Det skal settes av noe areal til boliger for varierte brukergrupper. Det er foreslått studentboliger mot det blågrønne gangstrøket på felt Ø3. Tomten har en egnet lokalisering med god tilgang til flere T-banelinjer på Økern og idrett på Valle Hovin. Felt Hn3, eid av Oslo kommune, foreslås benyttet til et alternativt boligprosjekt som for eksempel selvbygging eller lavkostbolig. Det er viktig at noen av boenhetene blir utformet for brukere med spesielle hensyn som kan trives i en integrert boligsituasjon. Det kan være eldreboliger, sosialboliger eller boliger for mennesker med funksjonshemninger.

Kultur og nærmiljøfunksjoner

Det anbefales å avsette areal til kultur på felt Hn2, H4 og Ø3. I den bevaringsverdige lagerhallen i Eikenga 31 (Hn2), foreslås kunstproduksjon som fremtidig bruk. Lagerhallen er et lokale med gode lysforhold og store, åpne rom som vil være godt å arbeide i for kunstnere. Bygget ligger langs det blågrønne gangstrøket og bør henvende seg mot gangstrøket og Gjenbrukstorget ved en fremtidig transformasjon. Se illustrasjon på s. 53.

På felt H4, eventuelt Hn3 dersom utvikling av H4 er langt fram i tid, foreslås det å avsette godt med areal til kultur- og nærmiljøfunksjoner. Teglverket skole ligger like ved, men er ikke tilrettelagt for kulturskolefunksjoner og har ingen arealer avsatt til bruk etter skoletid. Kulturetaten ser behov for et anlegg med flere store og små undervisningsrom som dekker behovet for kulturell aktivitet i området, gjerne samlokalisert med idrettsanlegg, fritidsklubb eller lignende. Felt H4 har en egnet lokalisering for et flerfunksjonelt prosjekt med ungdomsklubb, idrettslokaler, kulturhus, kulturskole, møtevirkosomhet (bl.a for frivilligheten) og samlingssted for lokalmiljøet. Dette foreslås etablert ut mot Teglverksdammen sammen med noe serveringstilbud.

Det må også avsettes areal til kultur og nærmiljøfunksjoner nord for Ring 3. På Ø3 foreslås det at førsteetasje og kjeller i studentbygg kan settes av til musikk-/øvingslokaler og et konsertlokale, da det er stor mangel på fasiliteter til å drive med musikk i området.

På felt Hn3, er det foreslått å sette av førsteetasje ut mot gangstrøket til en gjenbrukskafé. Renovasjonsetaten har behov for et lokale i område til en minigjenbruksstasjon, og ved å utvide dette til å også inkludere bytting av eiendeler og kombinert med en kafé, vil det bidra til aktivisering av gangstrøket.



På felt H4 ved Teglverksdammen anbefales et flerfunksjonelt kommunalt prosjekt med nærmiljøfunksjoner som ungdomsklubb, kulturstasjon, allrom og bydelsfunksjoner, i tillegg til servering, boliger, barnehage og idrett. Utviklingen vil bidra til å avgrense byrommet og styrke Teglverksdammen som et samlingssted for lokalmiljøet.

Idrettsanlegg

Det anbefales å utvide idrettstilbudene i området, i hovedsak knyttet til Valle Hovin og felt H4, men tomter ut mot Ring 3 kan også være egnet. Det bør tilrettelegges for at eksisterende idrett kan videreføres, men også at det avsettes areal til flere og større variasjon av idrettsflater. Det kan etableres flere idrettsfunksjoner i første etasjene ut mot Ring 3 eller i Bilia-bygget på H5.

H4 festes i dag av Oslo Turn og Oslo Tennisarena og er lavt utnyttet. Ved omorganisering av dagens idrettsflater, oppnås mer plass til flere idretter og andre funksjoner. Idrettshallene kan bygges inn i terrenget mot Valle Hovin og parken kan utvides med idretts- og aktivitetsareal oppå hallene. Det anbefales hovedvekt av idrett mot nord og boliger, kultur, barnehage og nærmiljøfunksjoner mot Teglverksdammen i sør. Tomten kan ha adkomst både fra Dronning Margretes vei og det blågrønne gangstrøket.

Planprogrammet åpner for at tennis- og turnanleggene kan få en alternativ plassering i byen, fortrinnsvis i Hovinbyen. Som store, regionale funksjoner, trenger ikke tennis- og turnhallene å ligge på Hasle. De opptar mye areal på en attraktiv boligtomt og genererer en del biltrafikk til området. En eventuell flytting av anleggene vil muliggjøre flere boliger på H4. Alternative plasseringer innenfor planområdet kan for eksempel være langs Ring 3 (Ø4, Ø7, Hn7, Hn6) eller i eksisterende kjelleretasjer på H5. Andre tomter i Oslo nært kollektivknutepunkt kan også være aktuelle. Eventuell flytting av tennis og turn er avhengig av en avtale med festerne, ettersom kontraktene varer til henholdsvis 2051 og 2054.

Det tas ikke stilling til endringer for Vallhall Arena i planprogrammet. Dette vil vurderes ifm. endring av Ulvensplitten og etablering av ny bred bro over Ring 3. Arenaen genererer en del trafikk og kan med fordel flyttes nærmere et kollektivknutepunkt. Dette ville frigjort verdifullt areal til park og idrett.

Barnehager

Ved å beregne en 4-avdelings barnehage per 450 nye boliger og medregnet 6 av 12 avdelinger i eksisterende Teglverket barnehage i tråd med anbefaling fra byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap, er det behov for ca. 20 barnehageavdelinger. Ved økt antall boliger øker barnehagebehovet.

Det er lagt vekt på trygg og kort vei til t-bane og parker, samt gode lokalklimatiske og miljømessige forhold i etatens anbefalte plassering av barnehager. På felt H4, inngår de 12 avdelingene i dagens Teglverket barnehage i beregningen, hvorav 6 avdelinger inngår i beregningen av nye barnehager. Barnehagen foreslås bygget på nytt med uteområde mot Valle Hovin. Det foreslås en ny 8-avdelings barnehage på felt H5, i direkte tilknytning til Hasle t-banestasjon og Den grønne ringen. Det anbefales også etablert en ny 6-avdelings barnehage på felt H3 med god tilgang til Den grønne ringen. Arealene mot Ring 3 og på Økern-sør er vurdert som uegnet til barnehageformål grunnet støy- og luftforurensningsbelastningen i området.

Alle barnehager skal utformes for bruk på kveldstid jfr. føringer gitt i kommuneplanens § 6.5. Dette gjelder også den kommunale barnehagen på felt H4.

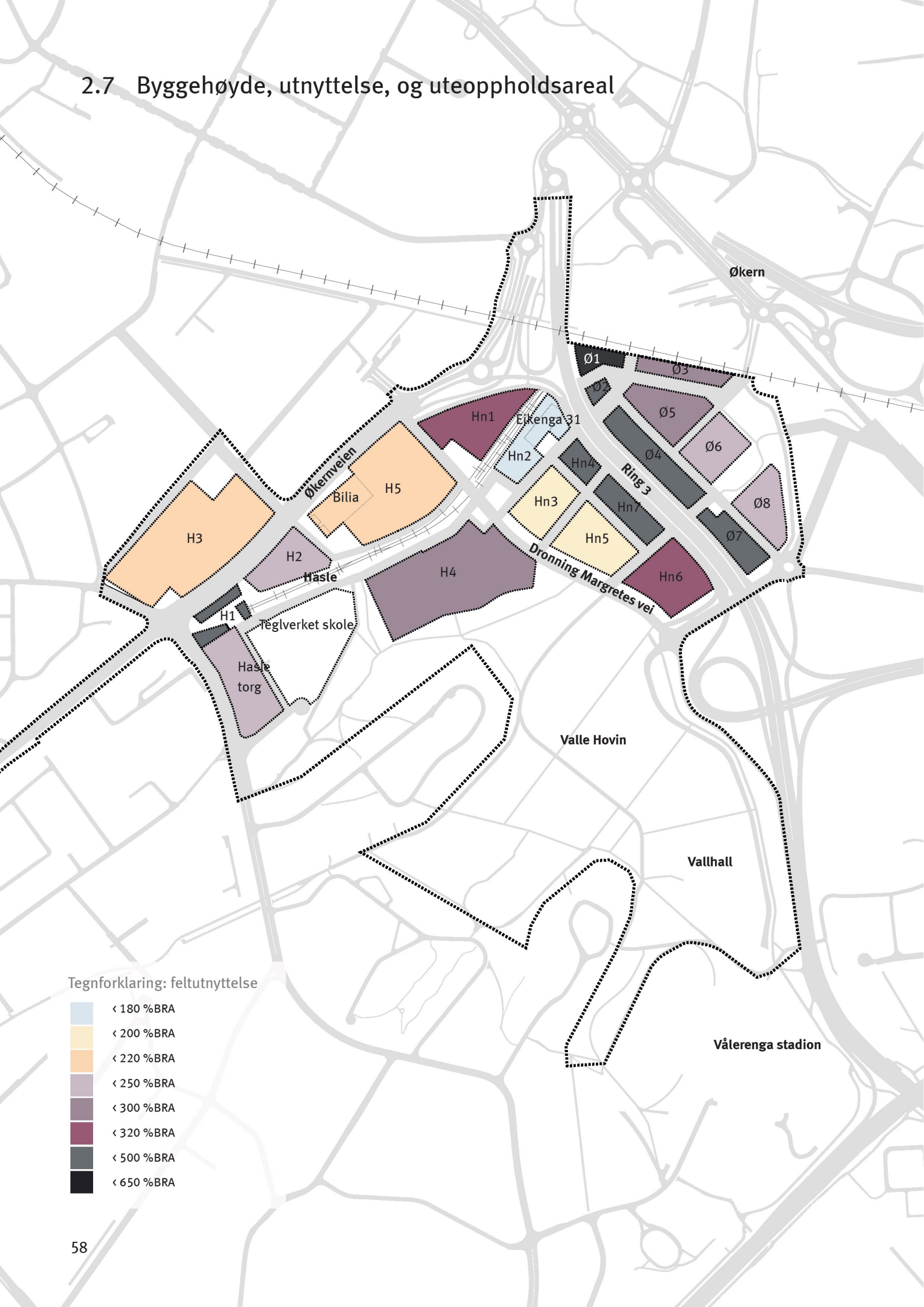


Tegnforklaring: lokalisering av barnehager

- Barnehage (ny)
- Barnehage (eksisterende, videreført)
- Byggefelt
- Park

2.7 Byggehøyde, utnyttelse, og uteoppholdsareal

Tegnforklaring: feltutnyttelse



Kommuneplan 2015 anbefaler som retningslinje for utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt, en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, tilsvarende 200-400 prosent bruksareal avhengig av bl.a. boligandel og tomtens beliggenhet. Utpekte utviklingsområder har imidlertid forskjellige forutsetninger, både med hensyn til topografi, beliggenhet i forhold til stasjonsområdet, forventet boligandel, samt eksisterende boligsammensetning og tilbud av offentlige rom/infrastruktur utenfor det avgrensede området. Utnyttelse i planprogrammet er vurdert i forhold til gitte forutsetninger. Tomter langs Ring 3 er vurdert for en høyere utnyttelse forutsatt at de utvikles til næringsformål eller tilsvarende. Lokalklima med sol- og skyggevirkninger tillegges stor vekt for anbefalt utnyttelsesgrad og høyder.

Anbefalt prosent bruksareal er beregnet med utgangspunkt i netto tomt; tomtearealet som gjenstår etter at areal til gater, torg og møteplasser er trukket fra. I planprogrammet referes det til tomtens nettoareal som feltets areal. I beregningen er areal under bakken ikke regnet med. Krav til arkitektonisk kvalitet, uteoppholdsareal, solforhold, byggehøyder, torg og møteplasser er forutsetninger som må oppfylles for å kunne oppnå anbefalt utnyttelse.

Noen av feltene er vurdert for en høy grad av funksjonsblanding. Om man øker boligandelen innenfor et felt vil utnyttelsesgraden justeres ned for å oppfylle krav til gode, solfylte uteoppholdsarealer. Dette gjelder blant annet for felt H1, H2, H4, og Ø5. Vurderingen vil være en del av detaljreguleringsprosessen som sees i forhold til boligandelen i prosjektene.

Eksisterende bebyggelse ut mot Økernveien og Hasle Linje, har gjennomsnittlig 6, maks. 8 etasjer. Det anbefales at denne makshøyden blir førende for ny bebyggelse både mot Økernveien og Ring 3. Det foreslås enkelte steder bygg på 8-12 etasjer og ett høyhus over 42 m på Økern-sør langs det blågrønne gangstrøket. Plassering avklares i detaljregulering.

Hasle - lokalsenter - Felt H1-H5

Felt H1 ved Hasle Torg er en del av det stasjonsnære området ved Hasle T-banestasjon. For felt H1 anbefales byggehøyder i tråd med etatens område- og prosessavklaring (5.8.2016). Feltet er gitt lavt krav til uteoppholdsareal (områdekategori 1) og kan dermed gis noe høyere utnyttelse ettersom boliger kun vil ha uteareal på tak. Utnyttelse fastsettes her endelig i detaljregulering. Det kan vurderes et høyere bygg på 8-12 etasjer i felt H1 mot Grenseveien, som markerer starten på gangstrøket. Dette avklares i detaljregulering.

Felt H3 ligger inntil Økernveien og Grenseveien, samtidig som det grenser til eneboligområdet på Hasle i nordvest og Keyserløkka i sør. Det anbefales at byggehøyder her ikke overstiger 4 etasjer mot eneboligområdet. Staten anbefaler høyder på maks 6 etasjer ut mot krysset Grenseveien/Økernveien for å unngå en voldsom portalvirkning. Felt H5 vil som følge av bevaring av Bilia-bygget få et lavere utbyggingspotensial. Anbefalt utnyttelse i planprogrammet forutsetter at det er mulig å bygge på Bilia-bygget på en måte Byantikvaren aksepterer. Løsninger for dette må vurderes i detaljregulering.

Felt H4 anbefales med stor grad av funksjonsblanding med idrett, kultur, nærmiljøfunksjoner, bolig og barnehager og er på grunn av det vanskelig å fastsette en utnyttelse for nå. Staten anbefaler i planprogrammet en utnyttelse på 300 prosent bruksareal gitt at turn- og tennis blir værende. Dersom turn- og tennishallene flyttes og det åpnes opp for flere boliger, vil utnyttelse måtte vurderes på nytt. Høyder mot det blågrønne gangstrøket skal uansett ikke overstige 6 etasjer av hensyn til solforhold i det offentlige rommet. Eksisterende bebygde felt (Hasle torg og Teglverket skole) videreføres med dagens høyder og utnyttelse.

Hasle Nord - Felt Hn1-Hn7

Felt Hn4 og Hn7 ligger ut mot Ring 3 og anbefales med en høy tetthet på 500 prosent bruksareal. For Hn6 anbefales næringsformål langs Ring 3, og bolig for øvrig, med samlet utnyttelse 320 prosent bruksareal. Andel boliger som foreslås vil påvirke utnyttelsen, og må studeres nærmere i detaljregulering. For Hn1 anbefales utnyttelse på 320 prosen bruksareal. Felt Hn2 får totalt en lavere utnyttelse enn de tilsvarende feltene da den bevaringsverdige



lagerhallen i Eikenga 31 anbefales videreført. Etaten anbefaler høy grad av funksjonsblanding på feltet. Det foreslås nybygg med boliger ut mot gangstrøket og næringsbebyggelse langs Ring 3. Bebyggelsen grenser også ut mot gangstrøket og er viktig for å skjerme gangstrøket og fra støy. Planprogrammet foreslår mulig plassering av ett høyere bygg på 8-12 etg her.

Felt Hn3 og Hn5 er anbefalt for boligutvikling, som gir en lavere utnyttelse enn andre felt som kun er tiltenkt næringsformål. Hn3 og Hn5 foreslås med maks 4 etasjer mot sør og Valle Hovin, og 5-8 etasjer på nordre del av feltene for å skape en god overgang mot næringsskjermen.

Økern sør - Felt Ø1-Ø8

For felt Ø5, Ø6 og Ø8 anbefales bolig som hovedformål, men med noe sentrumsformål på Ø5. På felt Ø3 anbefales sentrumsformål med studentbolig. På grunn av den sentrale beliggenheten Økern-sør har, anbefales en utnyttelse på 250 prosent bruksareal for Ø6 og Ø8, og 300 prosent bruksareal for Ø3 og Ø5 dersom krav til arkitektonisk kvalitet, gode uteoppholdsareal, parker og møteplasser oppfylles. For Ø3 og Ø5 vil boligandelen påvirke utnyttelsen. Endelig utnyttelse fastsettes i detaljreguleringen. For felt Ø5, Ø6 og Ø8 anbefales byggehøyder på 4-7 etasjer, og 6-8 etasjer på felt Ø3 som ligger mot Økernsenteret. Høyden på felt Ø6 og Ø8 må tilpasses gode solforhold i Økern-Syd park, med maks 4 etasjer ut mot parken.

Økern-sør ligger innenfor KDP Økern, som åpner for noe høyere bebyggelse nord for Ring 3. Det er allerede regulert et høyhus som en del av Økernsenteret (til erstatning for dagens), og et høyere bygg i Lørenveien 65. Økern-sør området kan med sine store veistrukturer og sentralitet i Hovinbyen egne seg for noen flere høye bygninger. Ø2, Ø4 og Ø7 foreslås med 500 prosent bruksareal. Det foreslås plassering av et høyhus i felt Ø1 med 650 % BRA, men plasseringen er fleksibel så lenge det ligger nær Økern T-banestasjon og gangstrøket, og ikke skyggelegger offentlige rom og utearealer. Dette avgjøres endelig i detaljregulering

Uteoppholdsareal

Kartet under viser føringene som gis for områdekategori for uteoppholdsareal for boliger. For de hvite feltene anbefales ikke boliger og uteoppholdsareal er derfor ikke relevant. I strategisk plan for Hovinbyen defineres bruk av områdekategorier for uteoppholdsareal i Hovinbyen. Det skal i hovedsak benyttes kategori 3 i Hovinbyen. Innenfor 100 m avstand til regionalt kollektivknutepunkt eller stasjonsnært område kan kategori 1 vurderes. Innenfor 200 m fra regionalt knutepunkt eller stasjonsnært område kan kategori 2 vurderes dersom det sikres trafikk sikker tilgang til offentlig park over 5 dekar maks 200 m fra boligen. Områdekategori 2 kan også vurderes i utviklingsområder med trafikktrygg avstand på maks 150 m fra offentlig park på min 15 dekar. Nødvendige forbindelser for å oppnå avstandskriterier må være sikret i plan for at områdekategori 1 eller 2 skal kunne benyttes.

For H1 åpner etatens område- og prosessavklaring (5.8.2016) for kategori 1 gitt at kvaliteten på utearealene er god. H2 oppfyller kriteriene for kategori 2 pga foreslått ny gangbro over T-banen. Det anbefales også kategori 2 for H4, Hn3, Hn5 og Hn6 pga nærheten til Valle Hovin. For Hn3, Hn5 og Hn6 forutsettes det at gode trafikktrygge kryssninger av Dronning Margretes vei er sikret. En liten del av felt H5 ligger i sone for områdekategori 2. Dette vil gjelde om man skulle ønske å videreutvikle Bilia-bygget med noen påbygg. Nord for Ring 3 vil Ø3 og Ø5 oppfylle kriteriene for kategori 2 med ny undergang under Alnabanen og oppgradering av eksisterende.



Tegnforklaring:

Områdekategorier for uteoppholdsareal

- | | |
|---|---|
|  Kategori 1 |  Ikke relevant |
|  Kategori 2 |  Parker over 15 daa. |
|  Kategori 3 |  Parker over 5 daa. |

 Nødvendige kryssningstiltak

2.8 Klima og miljø

Planprogrammet følger opp Oslo kommunes satsningsområder i Klima- og energistrategien for Oslo (Oslo bystyre 22.06.2016). Hasle er en del av Hovinbyen og skal følge opp målsetningen om å være en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse. 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 ta fremtidig vekst uten økning i biltrafikken.

I tillegg økes mengden areal til park og idrett, som vil bidra til bedre folkehelse og et større naturmangfold.

Det planlegges å gjenåpne Hovinbekken, og denne blir en viktig brikke i overvannstrategien for området, og vil ha en positiv effekt på trafikkstøy og luftkvalitet. Dette er beskrevet senere i kapittelet.

Energi- og ressursplan

I samarbeid med Klima- og energietaten, Renovasjonsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten utarbeides en energi- og en ressursplan. Denne vil kartlegge ressursene i området og anbefale en plan for fremtidige energikilder for bebyggelsen innenfor planområdet.

Klimatilpasset bebyggelse

I henhold til kommuneplanen 2015 § 9 skal det utarbeides kvalitetsprogram for miljø og energi ved regulering av utbyggingsprosjekter som har større bruksareal enn 15 000 kvadratmeter. Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

Minigjenbruksstasjon

Det er behov for en minigjenbruksstasjon innenfor planområdet. Etaten foreslår at den legges i første etasje ut mot Gjenbrukstorget. Dette stedet har god tilgjengelighet og her kan gjenbruksstasjonen bidra til et levende torg og et samlingsted for lokalebefolkningen.



Lindeberglokalet

Frivillighetslokale i Bydel Alna og kontor for områdeløft Lindeberg. Lokalet brukes blant annet til gjenbruk og frivillighetsarbeid. (Foto: Renas)

Avfallssug

Oslo kommune ønsker vurdere mulighet og trasè for en nedgravd avfallshåndtering i planområdet, enten nedgravde beholdere eller avfallssug. Kommunen har gjennom arbeidet med veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) og energi- og ressursplanen vurdert mulighet og trasè for avfallssug gjennom området.

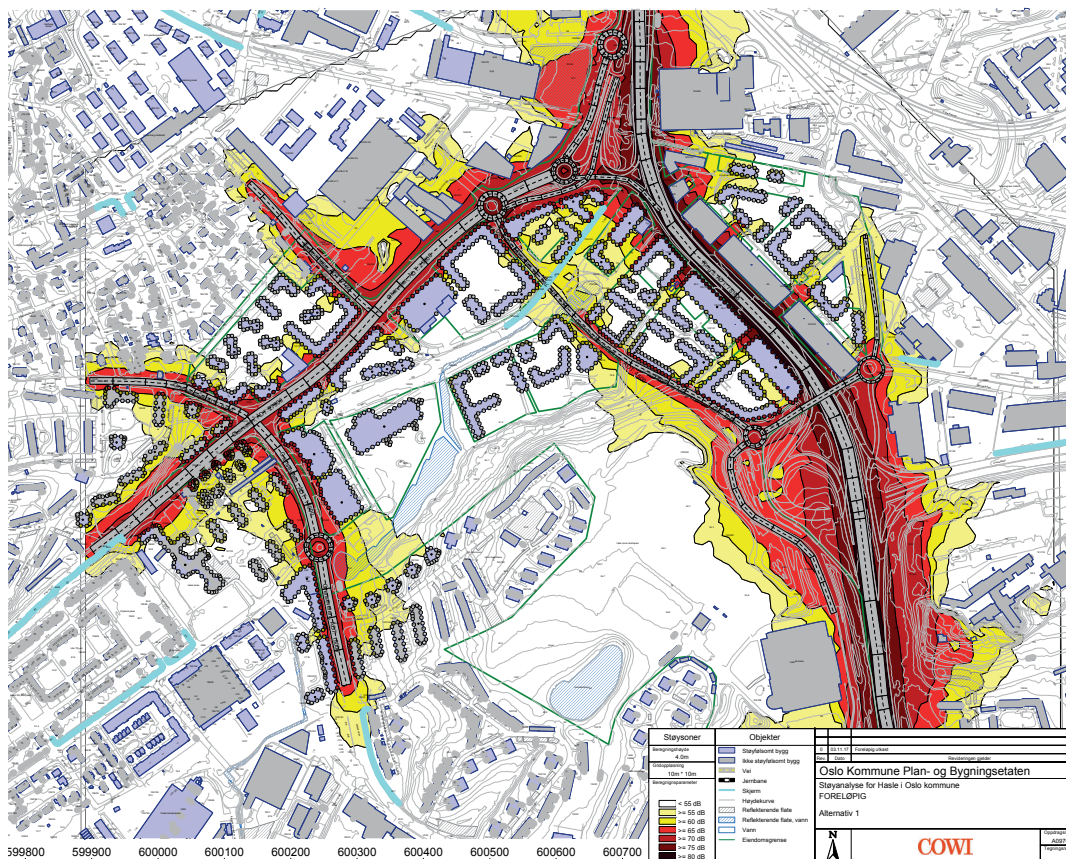
Luftkvalitet

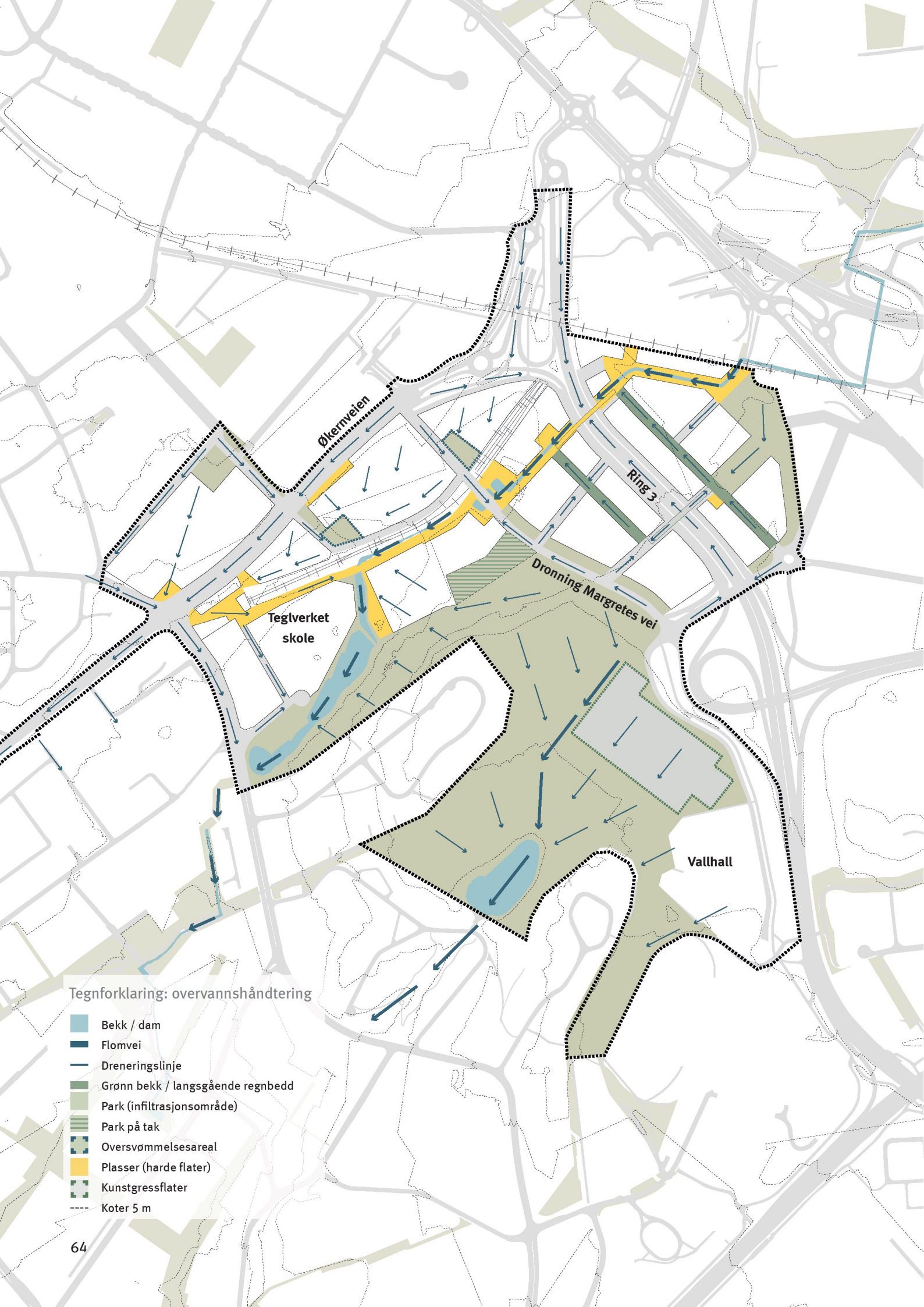
Store deler av planområdet ligger i rød sone for luftkvalitet. For PM10 er konsentrasjonen høy langs Økernveien og i en sone på ca. 50 meter fra Ring 3, mens for NO2 er konsentrasjonen høy i hele planområdet. Som følge av bedre motorteknologi, renere brensel og utslippsfrie biler vil konsentrasjonen av NO2 bli mye lavere i fremtiden, mens for PM10 vil endringen være mindre fordi dette i større grad skyldes partikkelutslipp fra veidekke, brems og dekk. Gjennomgående lavere fartsgrense kan hjelpe noe. Det er derfor spesielt viktig å planlegge for redusert konsentrasjon av For PM10 i de nye boligområdene.

Aktiv bruk av bygningskroppen som støvskjerm med få og små åpninger kan redusere eksponeringen for svevestøv (og støy) i bygningsrekken bak Ring 3 og Økernveien. I tillegg vil beplantning og gjenåpning av Hovinbekken bidra til å minske støv i luften. Drenering av forurenset luft fra Groruddalen må ikke forindres av utbygging. § 7.2 Luftkvalitet og lokalklima i kommuneplanen må følges.

Støy

Ring 3, Økernveien, Grenseveien og Dronning Margretes vei er relativt trafikkerte og vil gi støy nivå som overskrider rød sone for de mest nærliggende bygningene. For bygninger som inneholder boliger og ligger i rød støysone, må det sørges for avbøtende tiltak, som gjennomgående boenheter, tilgang på tilfredsstillende uteareal og tilstrekkelig fasadeisolasjon. Det må sørges for en bygningsstruktur som gir skjermende effekt fra støyyende veier. § 7.1 Støy i kommuneplanen 2015 må følges. Merk at bygninger med støyfølsom bruksformål i kartet er lyseblå, og de som ikke har det er grå.





Tegnforklaring: overvannshåndtering

- Bekk / dam
- Flomvei
- Dreneringslinje
- Grønn bekk / langsgående regnbedd
- Park (infiltrasjonsområde)
- Park på tak
- Oversvømmelsesareal
- Plasser (harde flater)
- Kunstgressflater
- Koter 5 m

Overvannshåndtering

Klimaendringer krever at vi håndterer økende nedbørsmengder og tilførsel av overvann til avløpsnettets skal minimeres. Overvannet skal derfor disponeres åpent og lokalt, som beskrevet i «Oslos strategi for overvannshåndtering» og «Overvannshåndtering - en veileder for utbygger». Det betyr i praksis at det anvendes en 3-trinnstrategi: Nedbøren skal så langt det er mulig infiltreres der det faller (1), og forsinkes og fordrøyes ved hjelp av grønnstruktur og åpne fordrøyningsløsninger (2). Større nedbørsmengder/flom skal ledes trygt frem til egnet resipient uten å gjøre skade på bygninger og annen infrastruktur (3). Hensynet til lokal og åpen overvannsdisponering bør være kriterium for valg av trær og grønnstruktur.

Prinsipper for overvannshåndtering på Hasle og Valle Hovin

På Valle Hovin-plataet gjøres tiltak for å styre tilførselen av overvann åpent til Hovindammen. For resten av planområdet vil Hovinbekken fungere som flomvei ved kraftige regnskyl i fremtiden. Mest mulig vann skal infiltreres og fordrøyes der det faller og før det når Hovinbekken for å hindre overbelastning. T-banelinjen utgjør i dag en barriere mellom den nord-vestlige delen av planområdet og Hovinbekken. Parkene nordvest for T-banen utformes som oversvømmelsesareal innpasset med idrett- og lekefunksjoner, med formål om å forsinke og magasinere vannet, før det ledes til Teglverksdammen. Se kapittel 4 VPOR for beskrivelse av konkrete overvannstiltak og referansebilder (tiltak 1.3, 2.6, 5.5-5.9, 5.13).

Beskrivelse av anbefalte tiltak

Det er viktig at det settes av nok areal til håndtering av overvann fra veier og andre flater. I lavpunkt i terrenget parallellt med gate/sykkelsti/gangvei kan det legges langsgående grønne grøfter/wadi der overvannet/veivannet gis en rensing og grunnvannet mates. Grønne grøfter og regnbed kan kombineres som areal for lagring av snø. Takutkast kan også kobles til disse grøntarealene. Grønne grøfter/wadi kan enten beplantes med trær eller busker, og skal ha bunnvegetasjon for å hindre erosjon, og vil også fungere som flomveier ved kraftig nedbør. Veivann skal renses/infiltreres i grønne arealer før det slippes videre til avløpsnett (avløpsrenseanlegget er ikke konstruert for å rense tungmetaller osv.). Mest mulig bruk av grøntareal vil bidra til å redusere forurensningen til fjorden.

Det bør vurderes om eksisterende tilkoblinger til ledningsnett fra tak og andre harde flater kan tas inn i nye, åpne og grønne løsninger. Ved enkelte taknedløp, er det mulig å anlegge regnbed som en del av det offentlige rommet. Regnbed er grønne fordypninger som normalt er tørre, men som kan holde overvann en viss periode før det infiltrerer. Regnbed har vegetasjon. Tiltaket kan også motta forurenset veivann som vil gis en rensing. Det finnes mange andre tiltak som minner om regnbed, men der overvannet ledes ned gjennom nedløpskum og overvannet filtreres gjennom rotsonen til vegetasjonen.

Oppfølging i plan- og byggesaker

Prinsippene for overvannshåndtering innenfor planområdet gir føringer som skal følges opp i detaljregulering og byggesak, og det må sikres nok areal til overvannshåndtering. Ved eventuelt påslipp av overvann til offentlig nett må det søkes om forhåndsuttalelse fra VAV til ramme- eller igangsettingstillatelse. Tiltakshaver må blant annet vise til en utomhusplan som er i tråd med «Overvannshåndtering - en veileder for utbygger».

Grønne tak skal etterstrebes der det er mulig, enten som sedumstak på næringsbygg, eller som takhager på boligbygg med busker og mindre trær. Det bør også legges til rette for urbant jordbruk og matproduksjon på Hovinbyens taklandskap.

3 Planalternativ

Dette kapittelet inneholder beskrivelse og illustrasjoner av ett anbefalt planalternativ, som sammenliknes med nullalternativet, dagens situasjon. Det anbefalte planalternativet bygger på anbefalingene i kapittel 2 og er illustrert med en mulig bebyggelsesstruktur. Det presiseres at det finnes flere måter å utforme bebyggelse innenfor de planfaglige rammene.

3.1 Endringer etter offentlig ettersyn

I utkastet til offentlig ettersyn, datert 18.12.2017, ble det beskrevet og illustrert to planalternativer med ulik fordeling av bolig og næring, i tillegg til nullalternativet. Etter offentlig ettersyn anbefaler etaten en videreutvikling av planalternativ 2 fordi det i større grad følger opp føringer i strategisk plan for Hovinbyen om utvikling av en flerfunksjonell by med et tett integrert næringsliv. En større spredning av arbeidsplasser i byen legger blant annet til rette for redusert reisevei og aktivitet gjennom døgnet. Planalternativ 2 hadde også en større dekning av tilbud innen idrett, kultur og nærmiljøfunksjoner per bolig, noe det har kommet mange innspill fra lokalmiljøet om behov for. I tillegg har hensyn til støy, luftforurensing og bokvalitet vært et viktig tema i innspillene til offentlig ettersyn, noe planalternativ 2 i større grad ivaretar.

For deler av planområdet er de planfaglige anbefalingene, som arealbruk og avgrensing av offentlig rom, endret noe etter offentlig ettersyn, noe som gjør at anbefalt planalternativ skiller seg fra alternativ 2 i større grad. Dette gjelder spesielt for Økern-sør. For felt Hn1 videreføres feltutformingen fra planalternativ 1 fordi dette alternativet legger opp til størst grad av funksjonsblanding som er ønskelig. For felt H2 og H4 er det tatt utgangspunkt i både planalternativ 1 og 2, med noe større andel boliger enn planalternativ 2 ettersom feltene ligger sentralt og er attraktive boligfelt innenfor et planområde hvor flere byggefelt har miljøutfordringer knyttet til støy og luftforurensning.



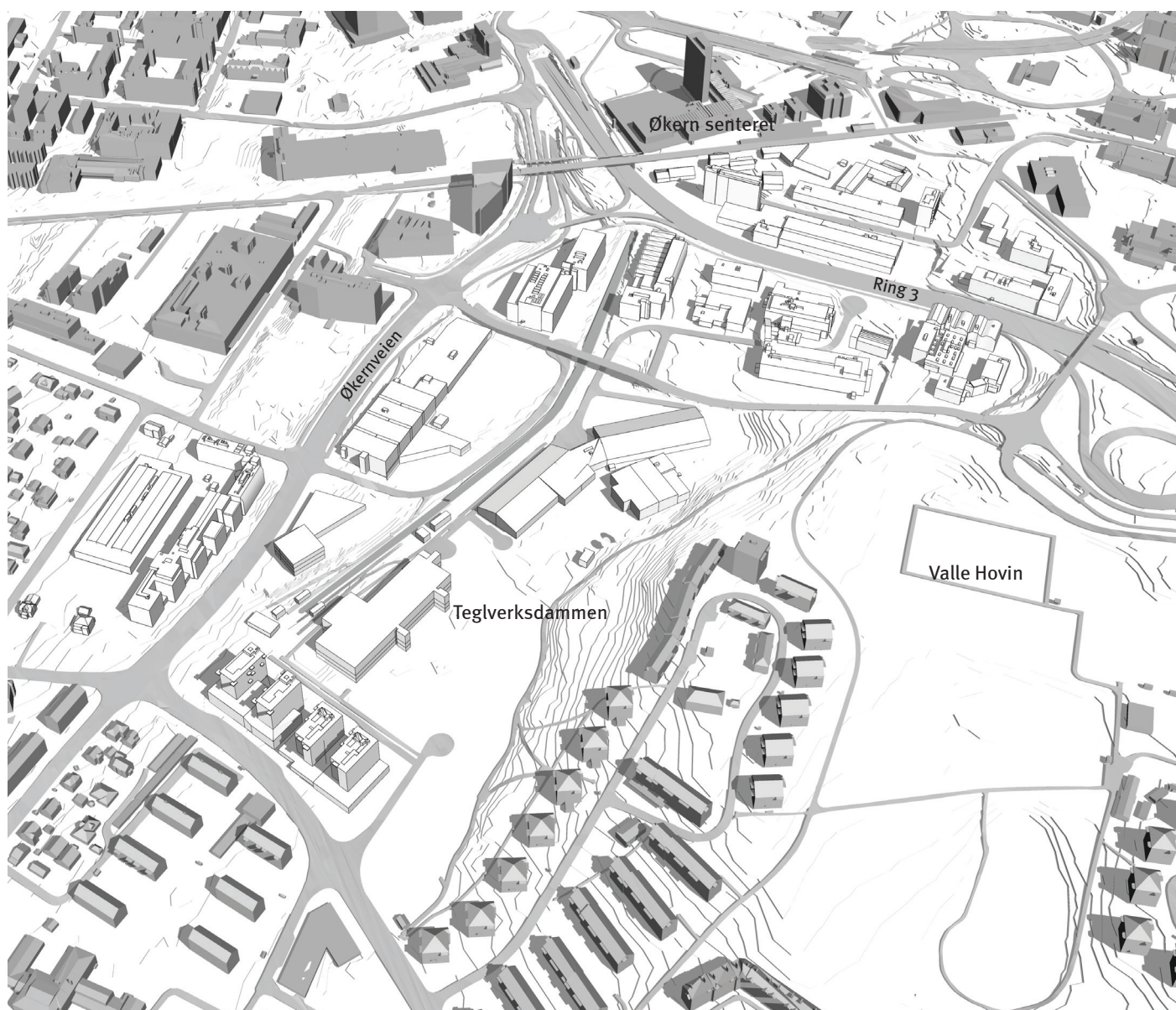
Tegnforklaring: endringer etter offentlig ettersyn

- Videreført/revidert med utgangspunkt i alternativ 2
- Bearbeidet som en blanding av alternativ 1 og 2
- Videreført/revidert med utgangspunkt i alternativ 1
- Ikke relevant (allerede bygget)

Diagrammet viser en overordnet oversikt over endringer av alternativ 2 fra utkastet til offentlig ettersyn.

3.2 Nullalternativet

Nullalternativet viser eksisterende situasjon. I dag preges planområdet av monofunksjonell industri- og næringsbebyggelse i nord. Idrettsanlegg, natur- og rekreasjonsområder, skole, barnehage, handel og 190 boliger bidrar til å skape noe byliv i sør. Området er et regionalt målpunkt for idrett, med tennis- og turnanleggene og fotballbanene på Valle Hovin. Områdets største utfordringer er infrastrukturbarrierene mellom byområdene, støy og luftforurensing fra de trafikkerte veiene, mangel på forbindelser for gående og syklende, en udefinert bebyggelsestruktur og manglende grønnstruktur i utviklingsområdet.



Nullalternativet (eksisterende situasjon)



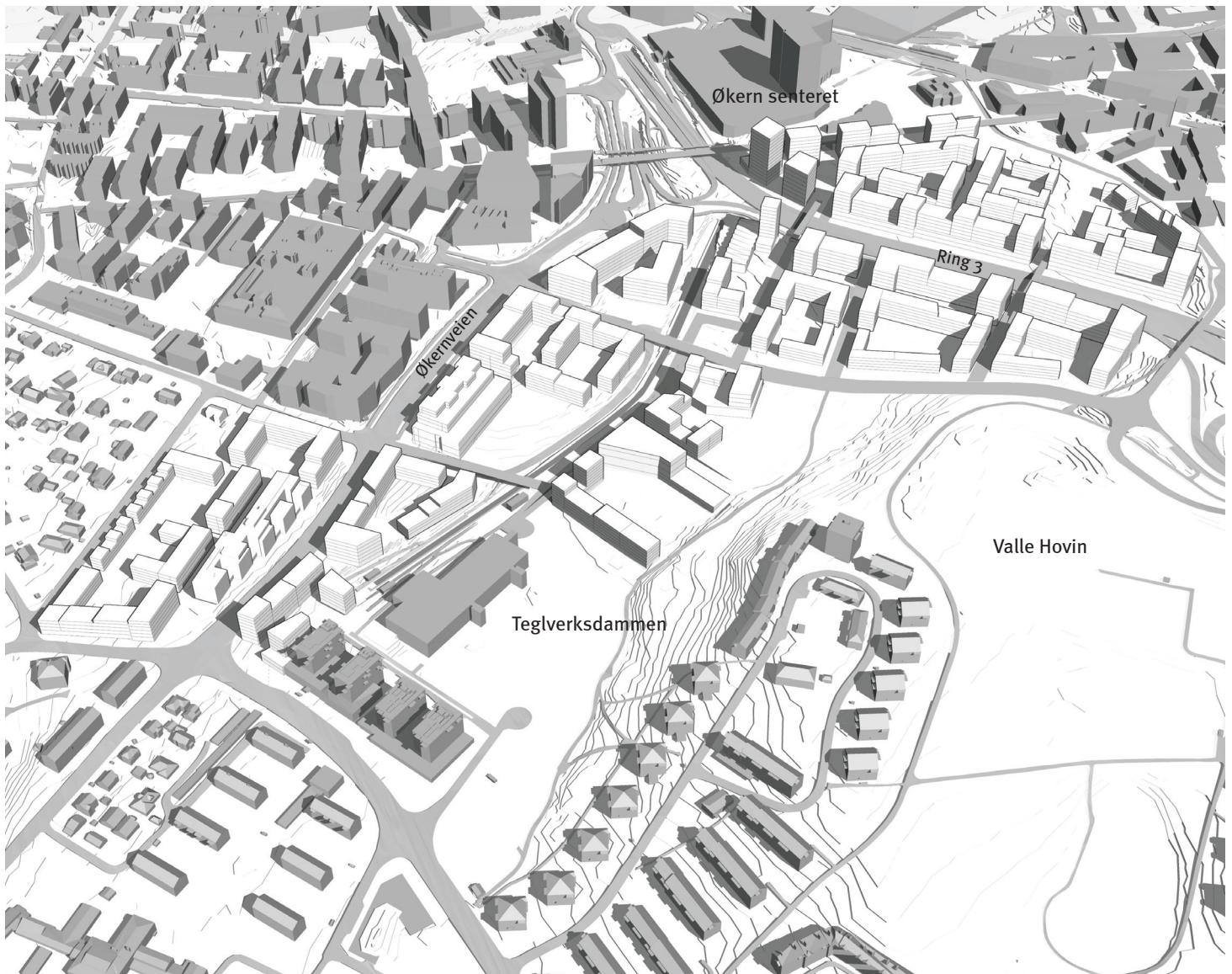
Tegnforklaring: Illustrasjonplan anbefalt planalternativ

- | | | |
|--|--|---|
|  ny bebyggelse |  torg/møteplass/gangstroket |  uteoppholdsareal bolig |
|  eksisterende/nyregulert bebyggelse |  grønnstruktur |  barnehage |

3.3 Anbefalt planalternativ

Det anbefalte planalternativet legger opp til at planområdet får en bymessig utvikling som et flerfunksjonelt byområde med utgangspunkt i planfaglige anbefalingene i kapittel 2 for gater og byrom, bebyggelse, arealbruk, utnyttelse, uteoppholdsareal, bokvalitet, kulturminner med mere. Med en blandet arealbruk etablerer man og beholder flere arbeidsplasser innenfor planområdet, som er i tråd med ønske om en 10 minutters-by der man har kort vei til arbeid, barnehager, dagligvarebutikker osv. Dette bidrar til å skape et byområde med aktivitet både på dagtid og på kvelden, og et sted som er attraktivt både for å bo og jobbe.

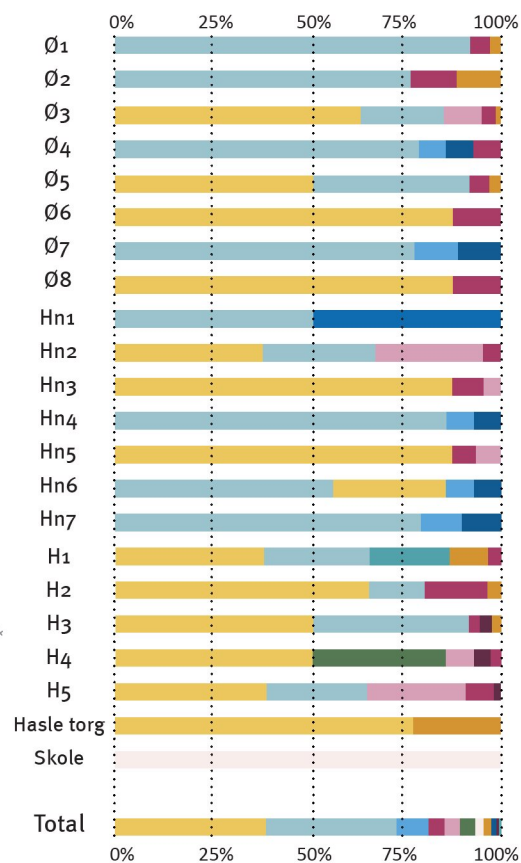
Arealberegninger viser at illustrert planalternativ gir nytt boligareal på ca. 170 000 m². Samlet boligandel innenfor planområdet blir da ca. 38 %, og tilsvarer ca. 2200 nye boliger. Anslaget av antall boliger er forutsatt at boligene har en gjennomsnittlig størrelse på 80 m².



Anbefalt planalternativ

Fordeling av arealformål

Diagrammet viser anbefalt fordeling av formål på de ulike feltene innenfor planområdet.



Tegnforklaring: fordeling av arealformål

Bolig	Tjenesteyting - skole	Idrett
Næring - kontor	Tjenesteyting - barnehage	Forretning
Næring - produksjon	Tjenesteyting - kultur/nærmiljø	Eksisterende bebyggelse som bevares
Næring - arealkrevende handel	Tjenesteyting - servering/lege/treningsenter m.m.	
Næring - hotell		

Det åpnes ikke for boliger i feltene langs Ring 3 på grunn av miljøbelastningen. Boliger i felt Hn2 skal ligge mot gangstrøket og boliger i felt Hn6 skal ligge mot Valle Hovin i god avstand til Ring 3 og bakenfor en skjerm av næringsbebyggelse.

Alle felt med bolig som hovedformål anbefales med en andel av andre formål på 10 %. Andre formål kan være tjenesteyting, serveringssteder eller små produksjonslokaler. Mer flerfunksjonelle nabolag vil kunne ha flere nabolagsverdier å tilby beboerne.

Det anbefales sentrumsformål med variert arealbruk mot Økernveien/Hasle torg og mot det blågrønne gangstrøket på Økern-sør. For felt H1, H3 og H5 langs Økernveien og Hasle Torg anbefales det maks 40 % boligandel innenfor sentrumsformål. Felt H2 kan få noe høyere boligandel. Det anbefales sentrumsformål i feltene Ø1, Ø2 og Ø4 gitt at boligformål ikke er en del av det. For feltene Ø3 og Ø5 anbefales til sammen en boligandel innenfor sentrumsformål på maks 60 %.

For felt H4 anbefales en høy grad av funksjonsblanding. I det anbefalte planalternativet er H4 vist med hovedsakelig idrettsformål og kultur- og nærmiljøfunksjoner i bygningenes første etasjer. På nordre del av tomten kan idrettsanlegget bygges inn i skråningen mot Valle Hovin og få en takflate som fungerer som en utvidelse av parken. Ved denne løsningen skal takflaten tilrettelegges for ulike idretts- og aktivitetsfunksjoner som beskrevet i VPOR. Boliger kan ligge oppå idrettshallene og kultur- og nærmiljøfunksjoner, som bl.a. ungdomsklubb og kulturskole, anbefales plassert ut mot Teglverksdammen med inngang herfra fra bxakkeplan.

I tillegg til bevaring av de tre kulturminnene innenfor planområdet; Bilia-anlegget, lagerhallen i Eikenga 31 og villaen i Haslevangen 13, er planalternativet illustrert med mulighet for gjenbruk av deler av det eksisterende næringsbygget på felt H3. Dette er bebyggelse av høy kvalitet som kan gjenbrukes eller bygges på, samtidig som byggets plassering legger tilrette for en god arrondering av ny bebyggelse på feltet.

4 Veiledende plan for offentlige rom



Introduksjon

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) gir overordnede rammer for utforming, programmering og avgrensning av det offentlige rom. Dette kapittelet bygger videre på anbefalingene i kapittel 2, spesielt kapittel 2.3 Klimavennlig transport og kapittel 2.4 Offentlige rom- og grønnstruktur. VPOR inneholder 46 tiltak, som vist i tiltakskartet og tiltakslisten på neste side, beskrivelse av tiltakene samt standardkart og tabell.

Prioriterte tiltak

Alle tiltak foreslått i VPOR for Hasle og Valle Hovin er nødvendige for utviklingen innenfor planområdet, men det er likevel noen tiltak Plan- og bygningsetaten ønsker å trekke frem som prioriterte i henhold til hovedgrepene i planen. Dette er tiltakene som er viktigst for å legge tilrette for transformasjon og byutvikling innenfor planområdet, med særlig vekt på overvannshåndtering og tilgjengelighet: bekkeåpning, Dronning Margretes vei, adkomstgatene langs Ring 3, gangbroen over Ring 3 (gangstrøket), gang- og sykkelbroen over t-banen (Hasle stasjon) samt nedgravning av høyspentledningen gjennom planområdet.

Utforming

Alle torg og møteplasser skal utformes i henhold til §5 i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDPTM). Alle gater, parker og torg skal fremstå som offentlige og være tilknyttet offentlig tilgjengelig gate- og gangveinett. Offentlige rom, inkludert adkomstgater og gangveier, skal ikke overbygges. Det skal legges vekt på god belysning i utformingen av alle offentlige rom for å skape trygghet og attraktivitet. Torg og plasser markert i kartet kan endre avgrensning om andre hensyn gjør dette gunstig, men intensjonen med byrommet skal videreføres og areal og kvaliteter skal ikke reduseres. Tiltakenes areal/bredde, kvaliteter og standard er beskrevet i dette kapittelet. I videre detaljering av parker og torg bør medvirkning og involvering bidra til at endelig innhold og utforming av de offentlige rommene svarer på lokalmiljøets behov.

Kunst i offentlig rom

Kunst er et viktig virkemiddel i byutviklingen. Ved å innlemme arbeidet med kunst i planleggingsfasen av et byrom vil kunstverket bli en integrert del i stedet for et løsrevet objekt. Bymiljøetaten har ofte hovedansvaret for opparbeidelse av torg, parker og gater. Nærmere innhold og utforming bør imidlertid planlegges i tett samarbeid og fra tidlig fase med andre relevante aktører, som Kulturretaten og den utvalgte kunstneren. Midlertidige kunstprosjekter kan være positivt som delelementet i en langsiktig byutvikling, som en del av medvirkning eller som virkemiddel for å diskutere et byroms identitet og innhold. I medvirkningsprosesser kan kunstnere bidra med nye måter å ha en dialog eller samskape på.

Referansebilder:

1. "Into the wild",
Haag. Arkitekt:
Openfabric og Dmau.
(Foto: Daryl Mulvhill)

2. Rombeek,
Enschede. Arkitekt:
Buro Sant en Co.
(Foto: Amar Sjaw En
Wa)

3. Maria Park, Velje.
Arkitekt: Bascon.
(Foto: Bascon)

4. Vester Voldgade,
København, GHB
landskabsarkitekter.
(Foto: GHB
landskabsarkitekter)

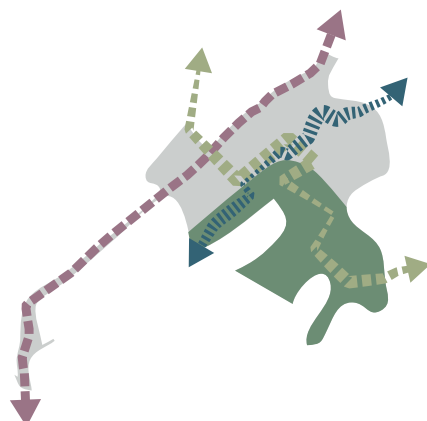
5. Stasjons-
allmenningen,
Bjørsvika, Arkitekt: SLA,
(Foto: SLA)

Inndeling av tiltakene

I tiltakslisten og beskrivelsen av tiltakene i VPOR er tiltakene inndelt i grupper etter hovedgrepet de tilhører: Gangstrøket med Hovinbekken (1), Den grønne ringen (2), Valle Hovin (3) og Byaksen (4). Offentlig rom som ikke faller under et av disse hovedgrepene er beskrevet under "Øvrige offentlige rom" (5).

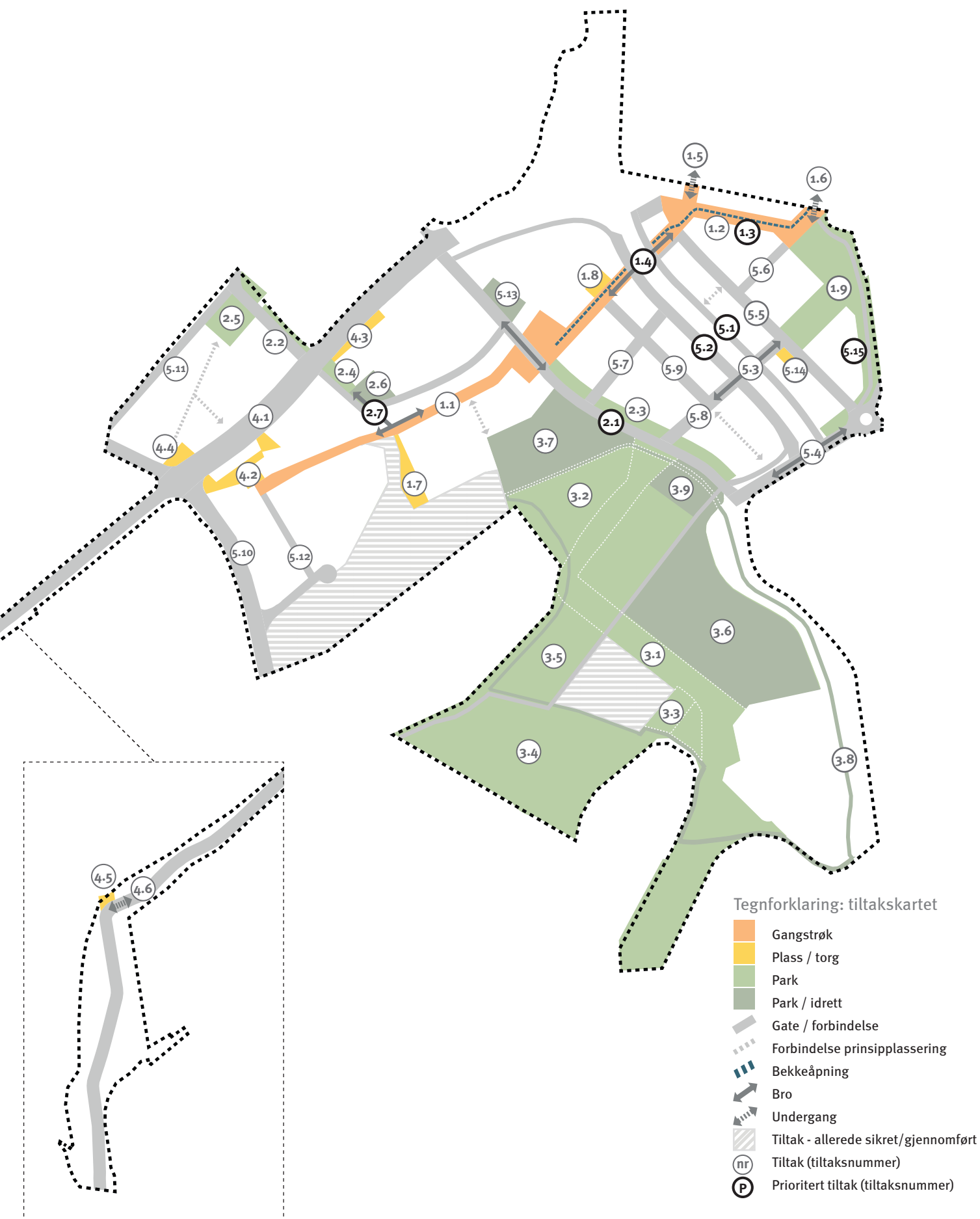
Tegnforklaring hovedgrep i VPOR

-  Gangstrøket med Hovinbekken
-  Den grønne ringen
-  Valle Hovin
-  Byaksen - Økernveien



4.1 Tiltakskartet

Tiltakskartet viser offentlige rom som skal etableres på Hasle og Valle Hovin og som er nødvendig for fremtidig byutvikling.



Tiltakslisten

Tiltakslisten er inndelt etter hovedgrepene: Gangstrøket med Hovinbekken (1), Den grønne ringen (2), Valle Hovin (3), Byaksen (4) og øvrige offentlige rom (5, 6) (se diagram forrige side). Videre er tiltakene delt i underkategorier etter type tiltak: gangstrøk, plass/torg, park, park/ idrett, gate/forbindelse, krysningstiltak. Tiltakene er oppgitt med minimumsstørrelse og er rundet av til nærmeste 100 m². Ved økt utnyttelse øker behovet for areal til offentlig rom. I henhold til §7 i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDPTM) skal areal for torg og møteplasser være minst 5% av tiltakets bruksareal.

1. Gangstrøket med Hovinbekken

Nr.	Type	Tiltak	Areal m ²
1.1		Gangstrøket sør	10 000
1.2		Gangstrøket nord	6 800
1.3	(P)	Bekkeåpning *	-
1.4	(P)	Gangbro over Ring 3 - vest	900
1.5		Ny undergang - Alnabanen	200
1.6		Utvide undergang - Alnabanen	200
1.7		Damplassen	1 700
1.8		Gjenbrukstorget	600
1.9		Syd-Økern park	12 500

2. Den grønne ringen

Nr.	Type	Tiltak	Areal m ²
2.1	(P)	Dronning Margretes vei	7 800
2.2		Haslevangen	5 400
2.3		Grønn ring Dronning Margretes vei	4 100
2.4		Grønn ring Haslevangen	1 700
2.5		Haslevangen nabopark	2 200
2.6		Haslevangen aktivitetspark	1 500
2.7	(P)	Bro over t-banen - Hasle stasjon	800

3. Valle Hovin **

Nr.	Type	Tiltak	Areal m ²
3.1		Flerfunksjonelt landskapsbelte	41 000
3.2		Forundringsparken	12 000
3.3		Møteplassen	2 000
3.4		Rekreasjonsområde	33 000
3.5		Sambruk: Rekreasjon og aktivitet	23 000
3.6		Idrettsområdet	31 500
3.7		Aktivitetstaket	13 500
3.8		Rundløypen	6 000
3.9		Treningslandskapet	3 300

4. Byaksen

Nr.	Type	Tiltak	Areal m ²
4.1		Økernveien	35 700
4.2		Hasle torg	2 400
4.3		Isbergplassen	1 000
4.4		Hjørnetorget	700
4.5		Tøyen-stasjon torg	300
4.6		Utvide undergang - Gjøvikbanen	200

5. Øvrige offentlige rom

Nr.	Type	Tiltak	Areal m ²
5.1	(P)	Adkomstgate langs Ring 3 - nord	4 000
5.2	(P)	Adkomstgate langs Ring 3 - sør	8 300
5.3		Gangbro over Ring 3 - øst	800
5.4		Utvide bro over Ring 3 og sykkelvei	11 000
5.5-5.6		Adkomstgater Økern-sør	7 700
5.7-5.9		Adkomstgater Hasle-nord	7 200
5.10		Grenseveien	-
5.11		Haslevollen	2 900
5.12		Adkomstgate Hasle	3 200
5.13		Sportsplassen	1 500
5.14		Mindre torg - Økern sør	300
5.15	(P)	Nedgraving høyspentledning ***	-

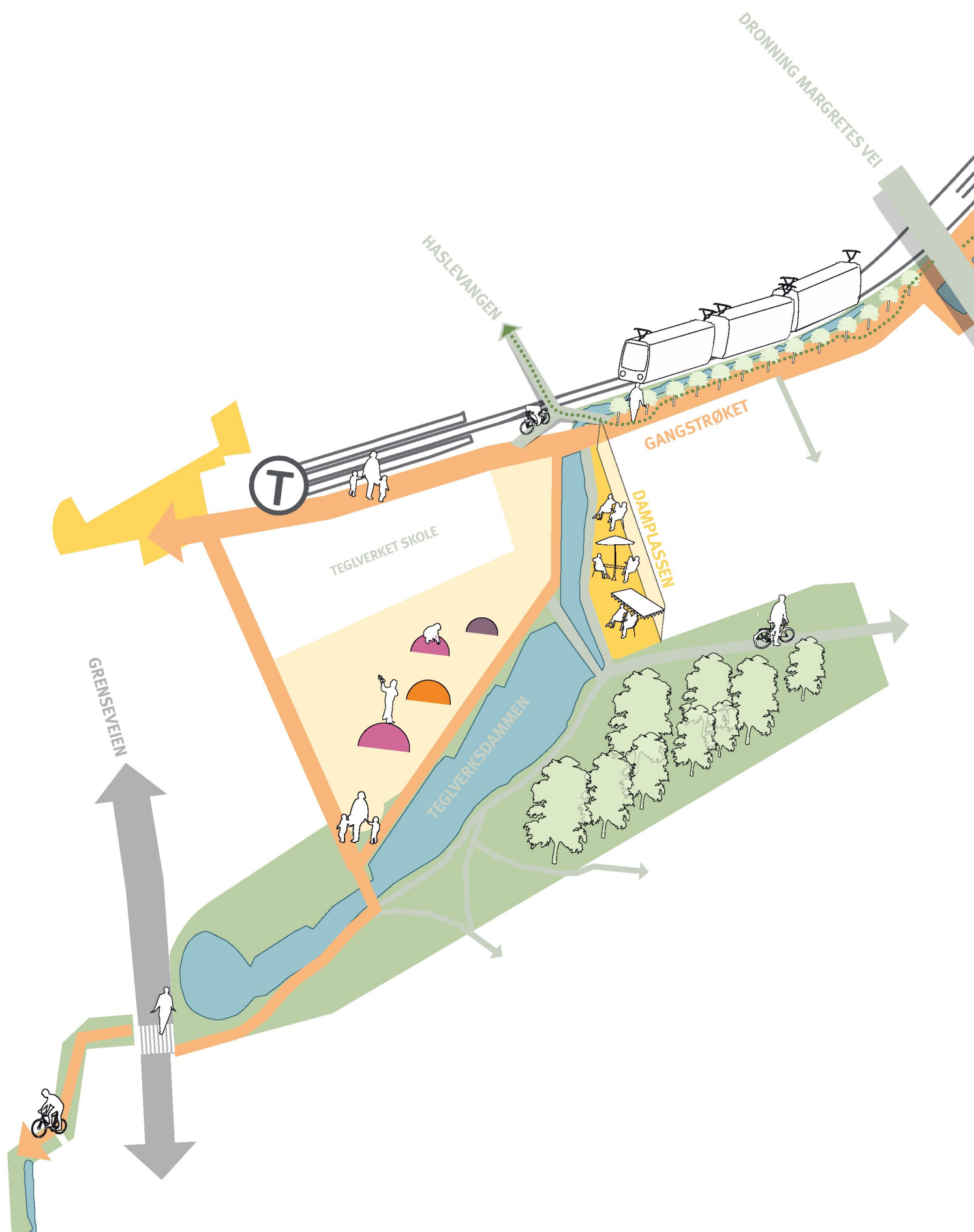
* Areal til bekk er inkludert i gangstrøket.

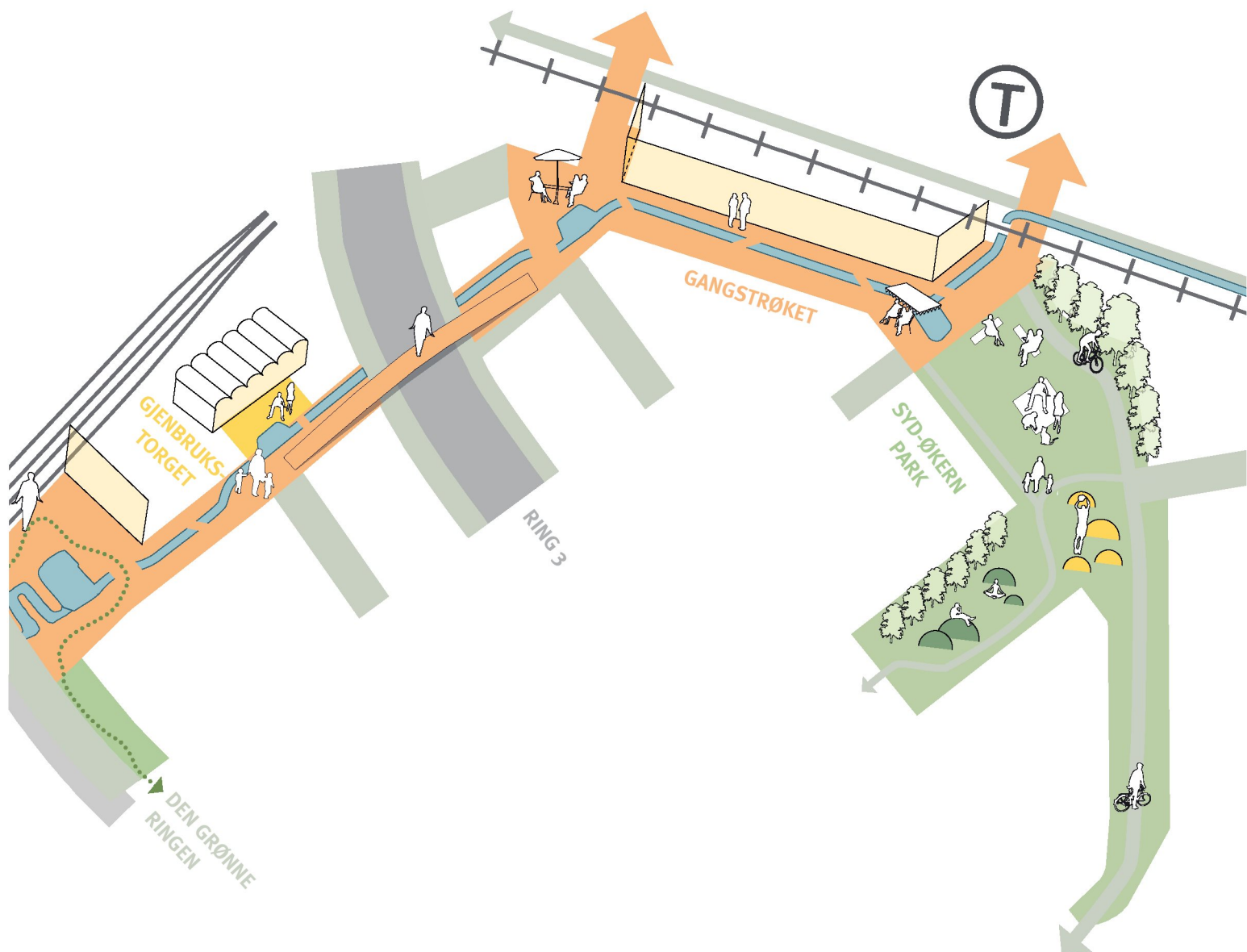
** Tiltak innenfor Valle Hovin er områdeovergrepene tiltak.

*** Areal til nedgraving av høyspentledning er inkludert i andre offentlige rom (Valle Hovin og Syd-Økern park).

4.2 Beskrivelse av tiltakene

4.2.1 Gangstrøket med Hovinbekken





Rolle, identitet og utformingsprinsipper

Hovinsbekken er et av Oslos sentrale elveløp, med kildevann fra Grefsen og Årvollmarka. I dag ligger store deler av bekken i rør, mens delstrekningen mellom Tennisdammen og Teglverksdammen (2015) og videre ned til Ensjø er gjenåpnet. Teglverksdammen er utformet som et naturlig renseanlegg for Hovinsbekken, og er samtidig et attraktivt rekreasjonsområde for nærmiljøet.

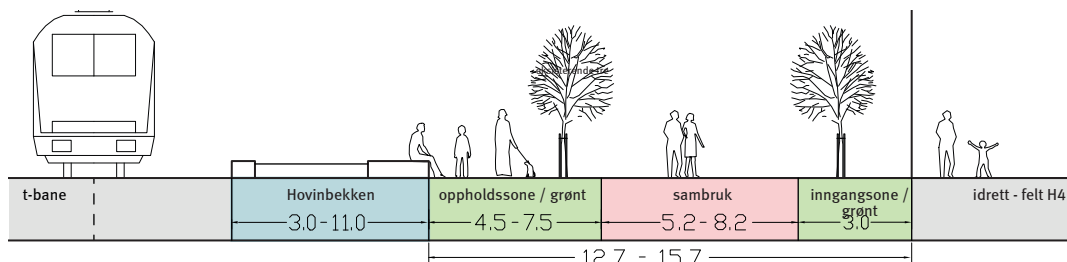
Hovinsbekken skal gjenåpnes mellom Hasle, Økern og Risløkka, og samlokaliseres med et nytt gangstrøk. Sammenliknet med Økernveien, vil gangstrøket være et roligere alternativ for gående og syklende mellom Hasle og Økern. Gangstrøket knytter sammen torg, rekreasjonsarealer, flere aktivitets- og idrettsfunksjoner, skole, barnehage og nærmiljøsenteret foreslått ved Teglverksdammen. Gangstrøket blir skolevei til Teglverket skole fra Hasle-nord og Økern-sør. Det er allerede etablert en attraktiv gang- og sykkelforbindelse langs Teglverksdammen og videre til Ensjø. Forbindelsen nord-østover langs Eikenga mot Tennisdammen videreutvikles, og forlenges videre i bro over Ring 3. Det skal etableres en ny undergang under Alnabanen, som vil gi en direkte forbindelse til Økernsenteret. Videre fortsetter gangstrøket østover til Syd-Økern park og krysser Alnabanen ved turvei D2. Eksisterende undergang under Alnabanen oppgraderes.

Bekken vil være identitetsskapende for byområdet, og vil samtidig være viktig for overvannshåndtering, for å skape bedre lokalklima og for naturmangfoldet. Utformingen av Hovinsbekken skal tilpasses byområdene den går gjennom og integreres som en del av bymiljøet. Hovinsbekken bør tilrettelegges for opplevelser, og være en berikende attraksjon for området. Offentlige rom og fasader som grenser mot gangstrøket skal utformes slik at de bidrar til å skape aktivitet og tilrettelegger for opphold på utvalgte steder.

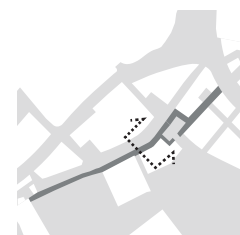
Gangstrøket med Hovinbekken sør (1.1, 1.3)

Kategori: gangstrøk, bekkeåpning | Tiltak: omforming, ny | Bredde: min. 12,7-15,7 m

Hovinbekken skal åpnes videre nordover fra Tennisdammen. Mellom Teglværksdammen/Hasle torg og Tennisdammen videreutvikles eksisterende forbindelse langs Hovinbekken (Eikenga). Arealet mellom den nylig plantede trerekken og bekken utformes som en grønn oppholdssone og arealet mellom trerekken og fasaden utvides og utformes som sambruksareal. Innenfor gangstrøket er opphold og gangtrafikk prioritert. Nødvendig biladkomst til Teglværket skole og sykling med lav hastighet skal begrenses til en smal kjøresone innenfor sambruksarealet. Arealet mellom t-baneperrongen og skolen oppgraderes også (bredde min. 12 m) og gangstrøket og bekken forlenges videre mot nordøst (bredde min. 18 m). Tilgrensende fasader skal utformes med en tydelig og åpen henvendelse mot gangstrøket, med innganger til idrett og nærmiljøfunksjonene og boliger.



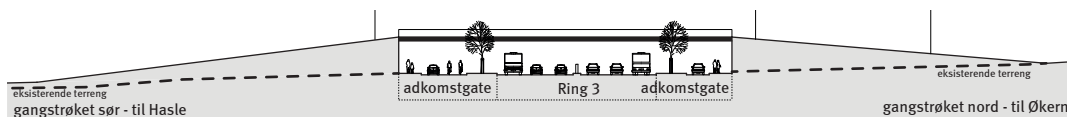
Prinsippssnitt:
Gangstrøket sør



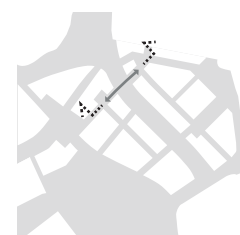
Gangbro over Ring 3 - vest (1.4)

Kategori: kryssningstiltak | Tiltak: ny | Bredde: min. 7 m

Som en del av det blågrønne gangstrøket etableres en ny gangbro over Ring 3. Broen vil være et viktig bidrag til et mer finmasket nettverk for myke trafikanter i området, og vil knytte Hasle og Økern bedre sammen. Eksakt plassering av broen ift. bebyggelsen avklares i oppfølgende detaljregulering av Økern-sør. Den stiplede linjen i prinsippssnittet viser at eksisterende terreng ligger på nivå med Ring 3, og det er derfor nødvendig med ramper på begge sider av broen. Broen og rampene skal innpasses godt i terrenget og utformes slik at den naturlige bevegelsesflyten langs gangstrøket ikke brytes. Rampene integreres som en del av gangstrøkets utforming, og avgrenses med bebyggelse på begge sider. Se referansefoto av Stasjonsallmenningen i Bjørvika på s.72.



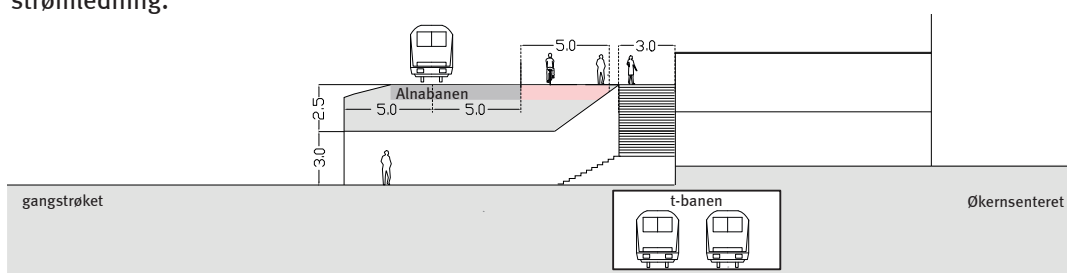
Prinsippssnitt:
Bro over Ring 3



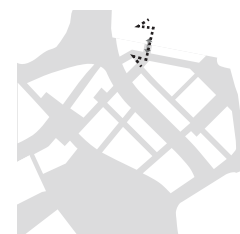
Ny undergang under Alnabanen (1.5)

Kategori: kryssningstiltak | Tiltak: ny | Bredde: min. 5 m

Den nye undergangen gir direkte forbindelse til Økernsenteret fra Hasle og Økern-sør, og tilgjengeliggjør det rekreative gangstrøket for handlende på senteret. Terrengforskjeller gjør at det ikke er mulig å få til en universielt utformet oppgang på Økernsiden, men trappen skal utformes slik at det er mulig å trille opp barnevogner og sykler. Undergangen skal utformes med god takhøyde, god belysning for trygghet og attraktive materialer. Det må gjøres en teknisk forstudie for å vurdere konsekvensene av fraviket fra avstandskrav til jernbanespor og strømledning.

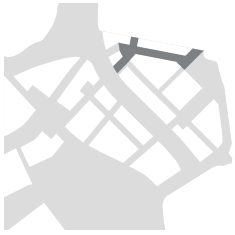


Prinsippssnitt:
Ny undergang under
Alnabanen



Gangstrøket med Hovinbekken nord (1.2, 1.3, 1.6)

Kategori: gangstrøk , bekkeåpning, utvidelse av undergang | Tiltak: ny | Bredde: min. 20 m



Nord for Ring 3 fortsetter gangstrøket med bekken i øst-vest retning mellom Ring 3 og Syd-Økern park. Byrommet vil være bilfritt, kun med unntak av begrenset kjøring i krysset med Selma Ellefsens vei. Hovinbekken skal åpnes og etableres som det sentrale elementet som leder vei langs gangstrøket. Gangstrøket er direkte koblet til Økern med to underganger under Alnabanen, og ett sør for disse etableres to torg som en del av gangstrøket. På de to torgene etableres dammer i tilknytning til Hovinbekken. Fra krysset med turvei D2, krysser Hovinbekken under Alnabanen og fortsetter langs gang- sykkelveien på nordsiden av togsporene. Eksisterende undergang må utvides for å gjøre plass til sykkelvei med dobbeltsidig fortau og nødvendig teknisk infrastruktur for Hovinbekken. Nøyaktig trasé for bakkens tilkobling til nordsiden av Alnabanen og bredden på undergangen må avklares i oppfølgende detaljregulering.

Gangstrøket gis en bymessig utforming og programmering som gjenspeiler nærheten til kollektivknutepunktet og handelssenteret Økern. Bekken skal bli det naturlige midtpunktet i gangstrøket. Langs gangstrøket, med særlig vekt på de to torgene, legges oppholds- og aktivitetssoner med for eksempel møblering, leke- og kunstinstallasjoner, vegetasjon og uteservering. Nøyaktig innhold vil avgjøres i videre prosesser. Tilliggende fasader utformes med en tydelig henvendelse mot gangstrøket og kultur- og nærmiljøfunksjoner, boliger mm. skal ha innganger herfra. I utformingen av byrommet skal det legges vekt på fremkommelighet på tvers av terrengsprang og integrerte løsninger for universell utforming. Dette vil være spesielt viktig i forbindelse med den eksisterende undergangen under Alnabanen og den nye gangbroen over Ring 3.



Bymessig bekkeutforming

Roombeek, Enschede, Nederland, ferdigstilt 2008, arkitekt: Buro Sant en Co. Bekken Roombeek, som tidligere lå i rør, har blitt gjenåpnet. Bekken har blitt midtpunktet i den kommersielle gaten, og har fått en bymessig utforming med varierende bredde. (Foto: Amar Sjaauw En Wa)

Damplassen (1.7)

Kategori: torg | Tiltak: ny | Størrelse: min. 1 700 m²

Damplassen etableres på østsiden av Teglverksdammen. Plassen skal binde sammen viktige nærmiljøfunksjoner og rekreasjons- og naturområder, og en gang- og sykkelvei langs plassen forbinder gangstrøket og broen over t-banen med gang- og sykkelveien til Valle Hovin. Bebyggelsen skal ha aktive fasader mot Damplassen med innganger til de offentlige funksjonene. Plassen skal både ha kafé og gratis sitteplasser. Her skal alle kunne nyte utsikten til Teglverksdammen i ettermiddagssolen, f.eks. kan ungdom gjøre lekser eller foreldre kan ta seg en kaffe mens de venter på at barna på trening. Skolen og idretten bør involveres i videre prosesser med å konkretisere innholdet på plassen. Det foreslås treverk som materiale for å spille videre på eksisterende materialbruk i broene over dammen.



Eksisterende situasjon:
Teglverksdammen (Foto: PBE)



En offentlig terrasse

Monash University, Caulfield Campus, Australia, ferdigstilt 2015, arkitekt: Taylor Cullity Lethlean Landscape Architecture. Campus-parken har fått en sentral, felles terrasse som tilbyr passive utendørs aktiviteter med kafébord og stoler - et sted for å studere og sosialisere. (Foto: Andrew Lloyd)

Gjenbrukstorget (1.8)

Kategori: torg | Tiltak: ny | Størrelse: min. 600 m²

Gjenbrukstorget skal lokaliseres langs gangstrøket foran den bevaringsverdige bygget i Eikenga 31. Byrommets karakter skal farges av det opprinnelige lagerbygget til Stavanger stål med dets karakteristiske, bølgede takform. Utforming av torget og materialvalg skal bygge videre på industrihistorien for å bidra til at det gamle og det nye flettes sammen, f.eks. gjennom gjenbruk av industriellelementer eller bruk av tegl som refererer til teglverkene som lå i området. Plassen skal være fleksibel og skal kunne tilpasses arrangementer for ulike brukergrupper. Plassen kan for eksempel huse utendørs utstillinger med kunst produsert i lokalene i Eikenga 31 eller bruktmarked i regi av minigjenbruksstasjonen.



Eksisterende situasjon:
Eikenga 31 (Foto: PBE)



Med referanse til industrialhistorien

Godsbanearealet, Aalborg, Danmark, ferdigstilt 2014, arkitekt: Polyform. Et større byområde som er transformert fra godsbaneareal til et nytt byområde. De offentlige rommenes utforming refererer tydelig til industrialhistorien. (Foto: Wickmann+Bendtsen)

Syd-Økern park (1.9, 5.15)

Kategori: park, nedgraving av høyspentledning | Tiltak: omforming og ny | Størrelse: min. 12 500²



Parken skal bli en lokal møteplass for de nye boligområdene på Økern-sør og Ulven. Høyspentledningen, som i dag er i dagen, graves ned og frigjør areal til park og byutvikling. Turvei D2 med sykkelvei kobler seg på parken. Forbindelseslinjer deler parken naturlig inn i tre soner som gis hver sin karakter. Den nordøstre delen kobler seg på gangstrøket, og utformes som et åpent, urbant parkrom med plass til uorganisert aktivitet og fri lek. Østre del utformes som et aktivt sted for eldre barn og unge. I sør-delen bearbeides terrenget for å skape flere mindre, rolige soner. Den eksisterende trerekken med kirsebærtrær integreres i parken, og suppleres med matvekster. Parken skal bidra til å infiltrere og fordøye overvann for å avlaste Hovinbekken. Åpne overvannselementer integreres som en del av parkutformingen.



Eksisterende situasjon: turvei D2
(Foto: PBE)



Et åpent, urbant parkrom

Park am Gleisdreieck, Berlin, ferdigstilt 2013, arkitekt: Atelier LOIDL. En åpen, fleksibel bypark i hjerte av Kreuzberg.
(Foto: Atelier LOIDL)



Terrengformasjoner som romdeler

Ladegårdsparken, Holbæk, Danmark, ferdigstilt 1997, arkitekt: SLA.

Topografi og terrengformasjoner bidrar til å dele den store parken inn i flere midre, intime soner.
(Foto: SLA)



Aktivitet og fysisk utfoldelse

Parkourpark i Verdensparken, Furuset, Oslo. Ferdigstilt: 2014, arkitekt: Kragh & Berglund. Parkourparken er en del av en større park, Verdensparken, som har ulike soner med variert bruk og uttrykk. Parkourparken er utformet både som et oppholdssted for fysisk utfoldelse i parken, og med en gjennomgående sti.
(Foto: BYM)



4.2.2 Den grønne ringen

Rolle , identitet og utformingsprinsipper

Den grønne ringen er en ca. 6 km sammenhengende, grønn gangforbindelse som kobler sammen viktige parker, plasser og torg i Hovinbyen. Den grønne ringen vil både ha en rekreativ karakter med et tilknyttet aktivitetsprogram, og skal samtidig være en trygg og god gangforbindelse mellom byområder. I tillegg krysser den grønne ringen flere overordnede gang- og sykkelveier som leder til Marka, Groruddalen og Oslofjorden. Den grønne ringen skal ha en sammenhengende, men stedstilpasset, grønn karakter. Prinsipp- og handlingsprogram for den grønne ringen vil definere overordnede prinsipper for å sikre en helhetlig utforming og utvikling av hele ringen, inkludert gjenkjennelige designelementer som markering og belysning, beplantning og aktivitetspunkter.

To delstrekninger

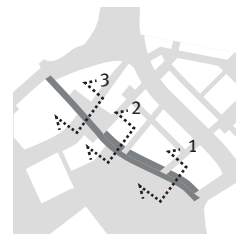
Innenfor planområdet er Den grønne ringen delt inn i to delstrekninger. Den første, bymessige delstrekningen går fra parken på Hasle Linje og torget foran Vinmonopolets tidligere sentralanlegg, langs Haslevangen, krysser Økernveien, og går videre i bro over t-banen. Fotgjengerovergangen over Økernveien skal være lysregulert for å skape en trygg skolevei til Teglverket skole. Den grønne ringen følger så gangstrøket med Hovinbekken, før den kobler seg på Dronning Margretes vei. Langs den bymessige strekningen ligger Haslevangen nabolagspark og Haslevangen aktivitetspark, samt et rekreativt grøntbelte langs Haslevangen og Dronning Margretes vei. Den andre, parkmessige strekningen, går gjennom Valle Hovin idrettspark, hvor den blir en del av det flerfunksjonelle landskapsbeltet som forbinder idretts-, aktivitets- og rekreasjonssonene i parken. Valle Hovin idrettspark er beskrevet nærmere i kapittel 4.2.3.



Dronning Margretes vei og den grønne ringen (2.1, 2.3)

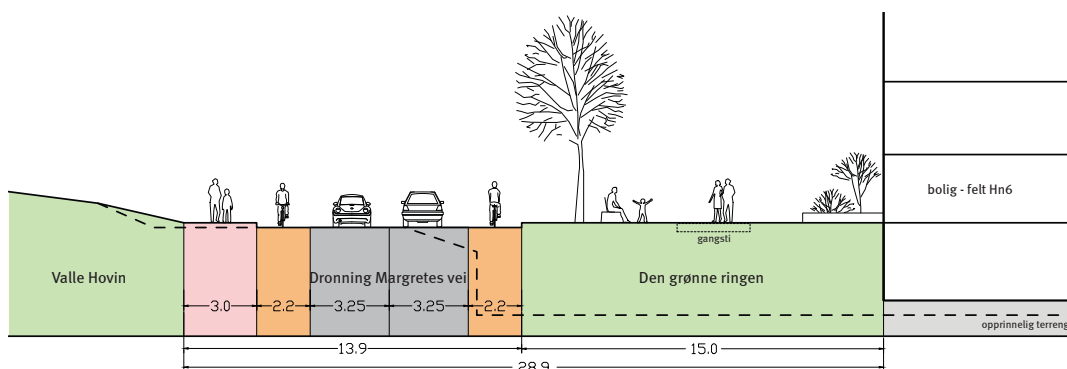
Kategori: gate, park | Tiltak: omforming, ny | Bredde: min. 16,9-30,4 m

Dronning Margretes vei skal omformes til en gate med prioritering av gående og syklende, med Den grønne ringen på østsiden av veien. Veien, som delvis går på bro, utvides for å få plass til dobbeltsidig fortau og sykkelfelt. Kryssing av Dronning Margretes vei vil være viktig for adkomst til Valle Hovin. Det skal etableres hyppige og godt synlige fotgjengeroverganger ved hvert kryss og eksisterende undergang etableres som kryssing i plan. Utforming av Den grønne ringen og tilliggende byggefelt skal utjevne de store terrengsprangene som er på begge sider av Dronning Margretes vei i dag. Det innebærer at bebyggelse legges inntil broen med innganger fra gateplan.

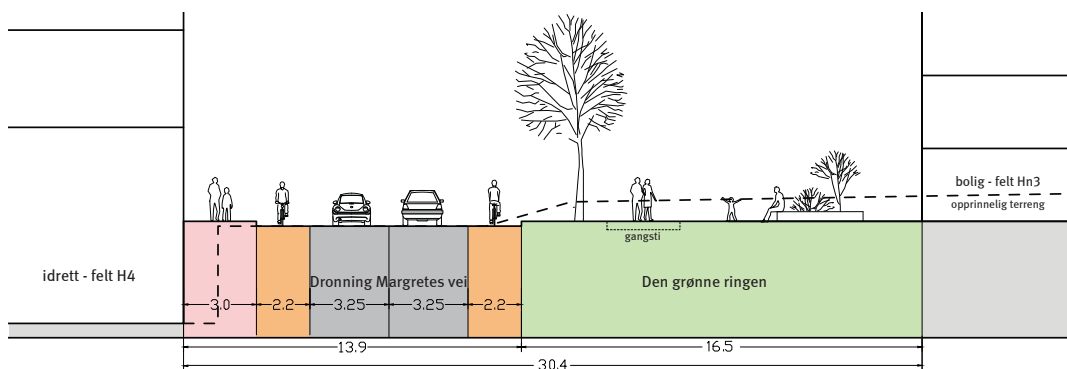


Den grønne ringen utformes som et lineært parkdrag med minimum 15 m bredde med en gangsti. Parkdraget programmeres med innslag av aktivitets- og oppholdsfunksjoner, som en bymessig fortsettelse av det flerfunksjonelle landskapsbeltet gjennom Valle Hovin (se kap. 4.3.3). Med utgangspunkt i areal som skal avsettes til offentlige rom fra tilliggende eiendommer, foreslås det at parkdraget blir minst 15 m bredt langs felt Hn6 og 16,5 m langs felt Hn3 og Hn5. Samlet blir Dronning Margretes vei og Den grønne ringen minimum 28,9-30,4 m bred.

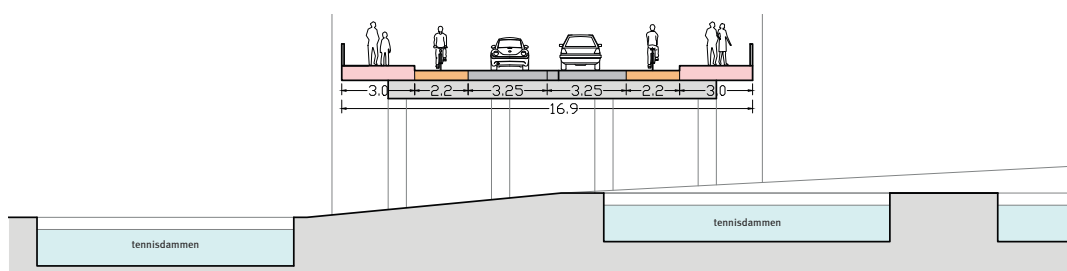
Inntil adkomstgatene langs Ring 3 er etablert med påkoblinger til riksveien, vil det gå noe mer trafikk, inkludert noe tungtrafikk, i Dronning Margretes vei. Den grønne ringen vil fungere som buffer mot boligene i denne perioden, og det bør derfor velges trær og planter med høy absorberingsevne for støv. På sikt skal Dronning Margretes vei omformes til en adkomstgate som hovedsakelig skal betjene tilliggende eiendommer, og kjørefeltene kan da reduseres til 3 m bredde til fordel for bredere fortau eller sykkelfelt.



Prinsippsnitt 1



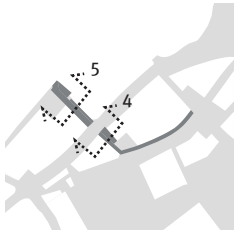
Prinsippsnitt 2



Prinsippsnitt 3

Haslevangen og den grønne ringen (2.2, 2.4)

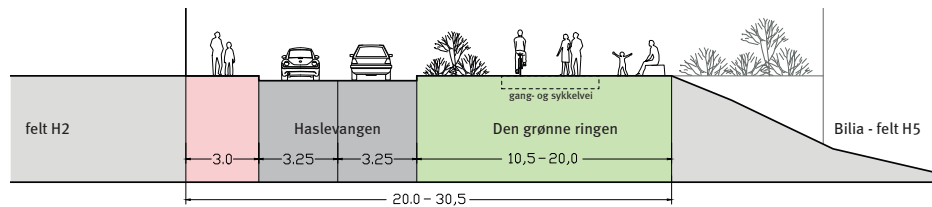
Kategori: gate, park | Tiltak: omforming, ny | Bredde: min. 19,9-30,5 m



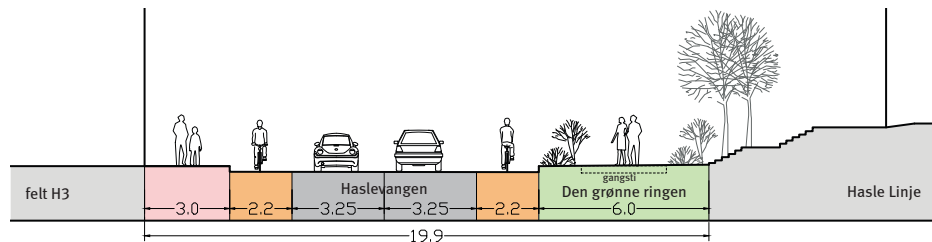
Haslevangen skal oppgraderes med fokus på gående og syklende, med den grønne ringen på østsiden av veien. Veien går mellom den nye gang- og sykkelbroen over t-banen ved Hasle stasjon og Frydenbergveien. Delstrekningen av Haslevangen mellom Økernveien og Frydenbergveien er del av reguleringsplanen for Hasle Linje, som ble vedtatt i 2011. Mellom Økernveien og Haslevollen er Haslevangen regulert med tre kjørefelt og dobbeltsidig fortau. VPOR foreslår å redusere Haslevangen til to kjørefelt med sykkelfelt. I henhold til Plan for sykkelveinettet i Oslo, etableres egne sykkelfelt i Haslevangen nord for Økernveien, og samlet gang- og sykkelvei sør for Økernveien. Nøyaktig lokalisering og utforming av gang- og sykkelveien må avgjøres i oppfølgingsarbeid.

Den grønne ringen følger Haslevangen fra t-banen, krysser Økernveien, og går videre til krysset med Haslevollen, hvor den svinger mot øst til Hasle Linje. Den grønne ringen utformes som et lineært parkdrag med varierende bredder, og kobler sammen Haslevangen nabopark og Haslevangen aktivitetspark. Sør for Økernveien og nord for Bøkkerveien er parkdraget 10,5-20 m bredt, og tilføres mindre aktivitets- og oppholdsfunksjoner, f.eks. benker, ping-pongbord og lekeinstallasjoner. Mellom Økernveien og Bøkkerveien etableres den grønne ringen som et 6 m bredt grøntdrag med en gangsti.

Prinsippsnitt 4



Prinsippsnitt 5



Flerfunksjonelt grøntdrag

Sønder Boulevard,
København,
ferdigstilt 2006,
arkitekt: SLA.

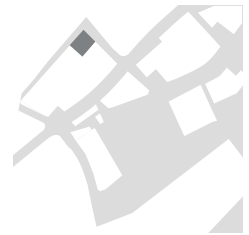
Den tidligere trafikkåren
er transformert til et
levende byrom. En
gangvei slynger seg
gjennom det lineære
grøntdraget, og langs er
ulike funksjoner integrert,
fra en basketballbane, til
møblerte oppholdsoner
og lekeelementer.

(Foto: SLA)



Haslevangen nabopark (2.5)

Kategori: park | Tiltak: ny | Størrelse: min. 2 200 m²



Haslevangen nabopark skal opparbeides i en tidligere privat hage som ligger langs Den grønne ringen. Plasseringen vil gjøre parken til en møteplass for beboere både på Hasle og Løren og bidra til å binde de to byområdene tettere sammen. Parken utformes slik at den formidler Akers historie som fruktkommune og gir assosiasjoner til de gamle frukthagene. Parken kan for eksempel inneholde frukttrær og andre matvekster, blomsterbed, gressplen og griller, hvor man kan samle en større gruppe til middag eller lese en bok under et tre. Det er mangel på lekeplasser i denne delen av planområdet, og barns behov skal derfor tas hensyn til. Deler av parken tilrettelegges for lek og noe areal opprettholdes for fri lek. Sentralt i parken ligger Haslevangen 13, opprinnelig en bolig, som er på Byantikvarens gule liste. Sammen med tilsvarende bolig på andre siden av Haslevollen, danner de et portalmotiv foran hovedinngangen til Vinmonopolets gamle distribusjonssenter. Haslevangen 13 kan transformeres til et felleshus for nabolaget, med for eksempel mulighet for leie til arrangementer og møter, og blir et midtpunkt i parken.



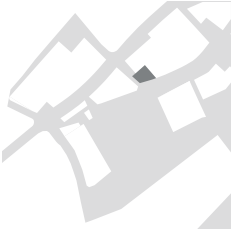
En felleshage

Valby Storbyhave, København, ferdigstilt: 2013, arkitekt: 1:1 landskab.

En urban hage med frodig gressplen og blomsterbed, mindre terrengformasjoner og innslag av lekne elementer. Hagen er utviklet som et møtested for områdets beboere i alle aldre. (Foto: 1:1 landskab)

Haslevangen aktivitetspark (2.6)

Kategori: park - idrett | Tiltak: ny | Størrelse: min. 1 500 m²



Det skal etableres en aktivitetspark langs Den grønne ringen på felt H5. Parken ligger sentralt på Hasle, nær t-banen, Teglvirket skole og ny barnehage på felt H5, og vil bli en viktig møteplass for barn og unge i bydelen. Parken skal være et aktivt sted, for eksempel tilrettelagt for skating, og samtidig møbleres for å tilrettelegge for lavterskel, sosiale møter. Parken har også en viktig rolle for overvannshåndteringen på nordsiden av t-banen, og skal utformes som oversvømmelsesareal som hindrer oversvømmelse av t-banesporene. For eksempel kan en skatebowl utformes slik at den ved kraftig regnskyll samler flomvann. Barn og unge fra bydelen bør involveres i programmeringen av parken.

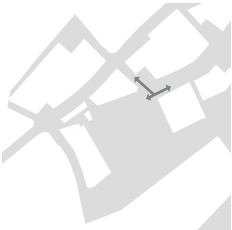


Skatepark som flomsikring

Rabalderparken, Roskilde, ferdigstilt 2012, arkitekt: SNE architects og GHB Landskab. En skatepark med dreneringskanaler og vannreservoarer som samler regnvann. (Foto: Kim Wendt)

Gang- og sykkelbro over t-banen (2.7)

Kategori: krysnings tiltak | Tiltak: ny | Bredde: min. 6 m



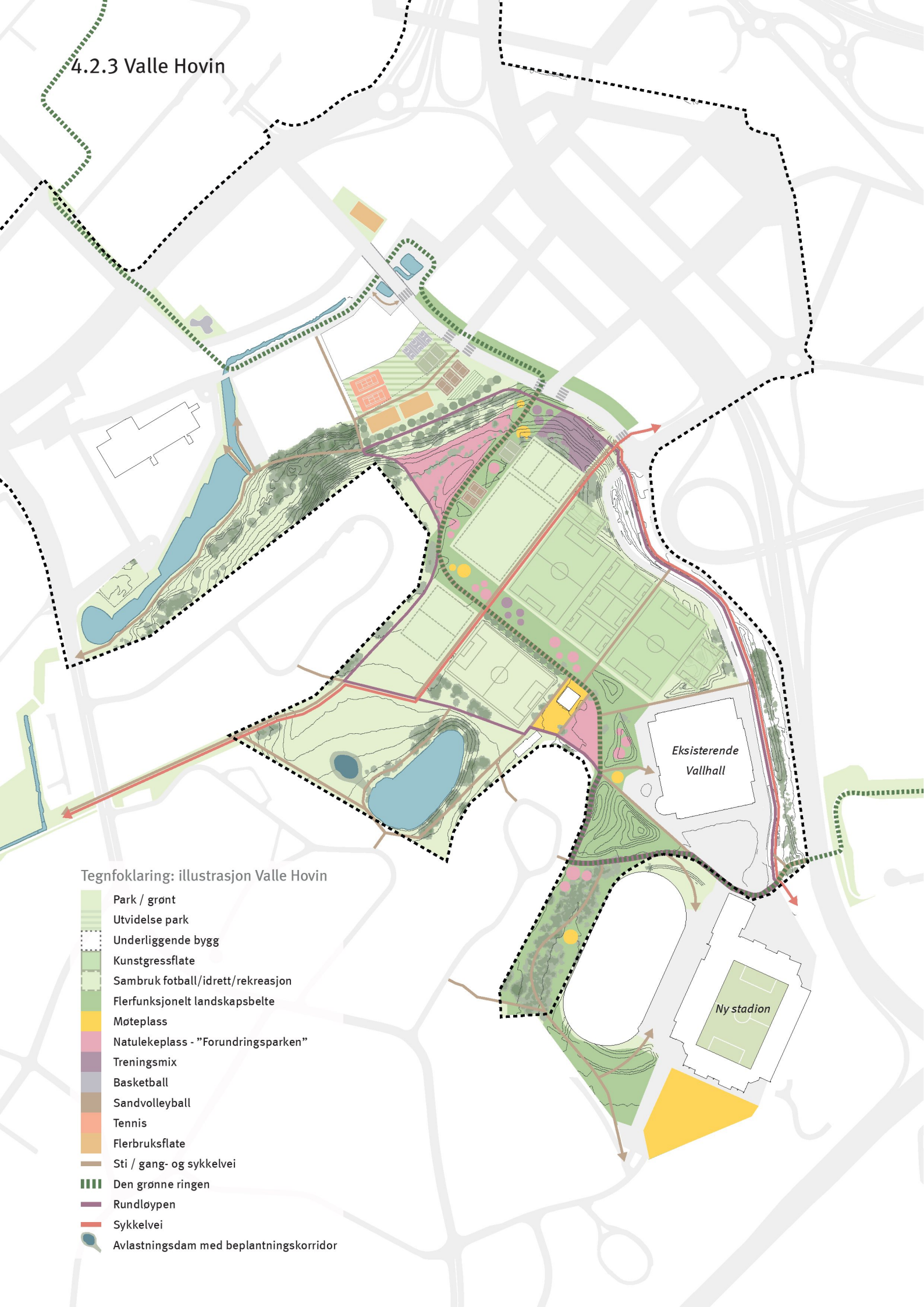
Det skal etableres en ny gang- og sykkelbro over t-banesporene ved Hasle stasjon. Broen inngår i den grønne ringens trasé, og er en viktig gang- og sykkelforbindelse til t-banen og Teglvirket skole. Broen kobler seg direkte på gangstrøket langs Hovinbekken, Hasle t-banestasjon og Teglvirket skole. Broen skal integreres godt i terrenget og må utformes slik at den blir universelt utformet og tilgjengelig for syklistene.



Terrengtilpasset gangbro

Gangbro over elven Meurthe, Raon-l'Étape, Frankrike, ferdigstilt 2012, arkitekt: Atelier Cite Architecture. En gangbro som slynger seg i landskapet. (Foto: Michel Denancé)

4.2.3 Valle Hovin



Tegnforklaring: illustrasjon Valle Hovin

- Park / grønt
- Utvidelse park
- Underliggende bygg
- Kunstgressflate
- Sambruk fotball/idrett/rekreasjon
- Flerfunksjonelt landskapsbelte
- Møteplass
- Natulekeplass - "Forundringsparken"
- Treningsmix
- Basketball
- Sandvolleyball
- Tennis
- Flerbruksflate
- Sti / gang- og sykkelvei
- Den grønne ringen
- Rundløypen
- Sykkelvei
- Avlastningsdam med beplantningskorridor

Rolle og identitet

Valle Hovin er Hovinbyens største park- og idrettsareal og er et målpunkt både regionalt, for idrett og konserter, og lokalt, for rekreasjon. Parken skal bli mer flerfunksjonell enn den er i dag, med flere idrettsgrener, et generasjonsoverskridende aktivitets- og rekreasjonstilbud og vinteraktiviteter. Turveiene som går gjennom parken er Den grønne ringen og D2. Disse er en viktig del av det overordnede gang- og sykkelnettet, og bidrar til å knytte Valle Hovin sammen med omkringliggende nabolag.

Eksisterende situasjon

I dag er Valle Hovin i dominerende grad brukt til fotball. Parken bærer preg av mangel på struktur som følge av at fotballbanene har blitt bygget ut over tid. Spesielt parkens randsoner og mellomrommet mellom fotballbanene er dårlig utnyttet. Store deler av parken driftes av Vålerenga fotball, som disponerer kunst- og naturgressbaner med ulik størrelse, grad av opparbeidelse og profesjonalitet. Hovindammen og skråningen øst for felt H4 har viktige naturverdier, inkludert rødlistet stor salamander, som må ivaretas i omformingen av parken.

Omforming

Illustrasjonen på motsatt side viser overordnede prinsipper for omstrukturering av Valle Hovin. Dagens antall fotballbaner videreføres, men omorganiseres for å gi rom for å supplere med andre idrettsgrener og aktiviteter. Kunstgressbanene samles i

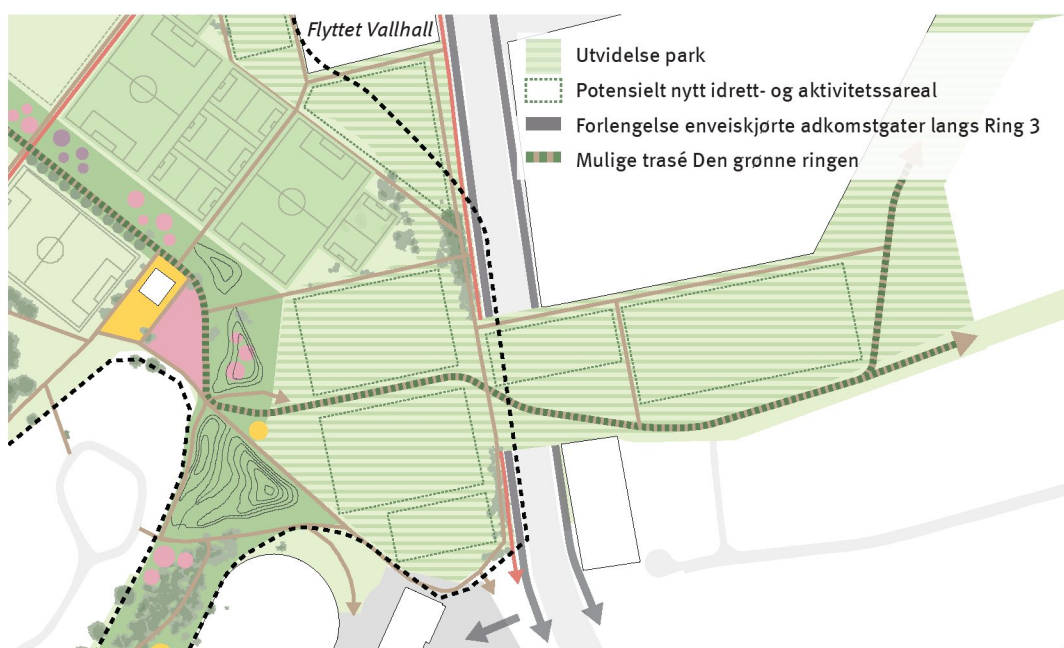
øst for å utnytte arealet mellom spillflatene og i parkens randsoner bedre. Naturgressbanen fra 60-tallet, som brukes av landslaget og A-laget, beholder sin sentrale plassering og det legges til rette for å kunne se på profflagene trene ved å plassere benker rundt. Valle Hovin utvides på taket av felt H4, og her opparbeides mindre baner for diverse idrettsgrener. Endelig valg av nye idrettsflater må koordineres med Bymiljøetatens "Behovsplan for idrett og friluftsliv 2019-2028", som var på høring mars og april 2018. Omorganiseringen av fotballbanene gir også plass til en stor naturlekeplass, «Forundringparken», som vil styrke Valle Hovin som målpunkt. I tillegg til tilrettelagte idretts- og aktivitetssoner, vil store deler av parken utnyttes til fleksibel bruk. Den grønne ringen går parallelt med et flerfunksjonelt landskapsbelte som blir et strukturerende element i parken, og knytter sammen de ulike aktivitetssonene. Landskapsbeltet bidrar til å skape samspill mellom de ulike funksjonene og brukergruppene i parken, og er beskrevet nærmere på neste side.

Langsiktig utvidelse

På lenger sikt kan det bli mulig å utvide parken mot øst i tråd med strategisk plan for Hovinbyen. Dette forutsetter at Ulvensplitten legges ned og adkomstveien til Vallhall flyttes. Dette kan potensielt frigjøre store arealer til idrett, aktivitet og rekreasjon, og gir et større handlingsrom for å få til en flerfoldig park med et godt tilbud for alle brukergrupper. I tillegg vil dette gi mulighet for en bedre kobling mot Ulven og Trafoparken. Ny kjøreadkomst bør være en forlengelse av adkomstgatene langs Ring 3 for å optimalisere frigjort trafikkareal.

Forrige side: fase 1.
Illustrasjon som viser potensiale ved omorganisering av Valle Hovin og utvidelse mot nord på taket av idrettshaller på H4.

Høyre: mulig fase 2.
Illustrasjon som viser potensiale ved utvidelse av Valle Hovin mot Ulven ved nedleggelse av Ulvensplitten, ombygging av trafostasjonen og flytting av Vallhall.



Flerfunksjonelt landskapsbelte (3.1)

Tiltak: omforming | Størrelse: 41 000 m²

Et flerfunksjonelt landskapsbelte blir sammen med Den grønne ringen et strukturerende element som knytter sammen Valle Hovins ulike soner, og gir varierte opplevelser når man beveger seg gjennom parken mellom Hasle, Helsefyr og Ulven. Landskapsbeltet skal ha en finmasket funksjonsblanding og tar opp i seg elementer fra parkens ulike soner, som lekeinstallasjoner, mindre idretts-, trening- og aktivitetsfunksjoner, skiløyper, mindre møteplasser og møblering. Landskapsbeltet inkluderer også elementer fra parkens ulike landskapstrekk, fra den tette skogen i sør, de kupert landskapsformasjonene ved Vallhall, til det åpne, flate platået sentralt i parken. Ny vegetasjon skal bidra til å styrke parkens biologiske mangfold.



Finmasket funksjonsblanding

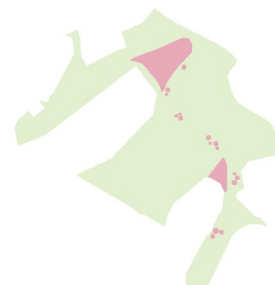
Drapers field, London, ferdigstilt: 2014, arkitekt: KLA.

En flerfunksjonell park med lek og aktivitetstilbud for ulike aldre. Ulike aktivitetssoner glir over i hverandre. (Foto: London Borough of Waltham Forest)

Forundringsparken (3.2)

Tiltak: omforming | Størrelse: 12 000 m²

Forundringsparken skal bli en stor naturlekeplass med motoriske og kreative utfordringer for barn i ulike aldersgrupper. Lekeplassen får to tyngdepunkt, ett i nord og ett sentralt i parken, som kobles sammen med lekeelementer i det flerfunksjonelle landskapsbeltet. Forundringsparken skal inndeles i soner. Noen skal være alderstilpassede og noen skal legge tilrette for at barn i ulike aldre møtes. Lekeplassen skal ha variert innhold, f.eks. hoppeputer, klatrevegg og trehytter, samtidig som den utformes som en helhet med bruk av naturlige materialer og ved at den integreres i landskapet. Den nordre delen av Forundringsparken er mulig leveområde for rødlistet stor salamander. Ved planlegging av tiltak her må det derfor gjøres en nøyaktig kartlegging av salamanderens vandringsveier og overvintringssteder.



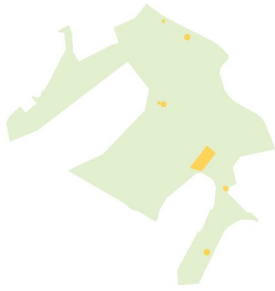
Naturlekeplass

Skørping skole, Danmark, ferdigstilt: 2016, arkitekt: Vega Landskab.

En naturlekeplass i stor skala med motoriske utfordringer og integrerte møteplasser. (Foto: Simon Jeppesen)

Møteplassen (3.3)

Tiltak: omforming | Størrelse: 2 000 m²



Det etableres én større og flere mindre møteplasser langs det flerfunksjonelle landskapsbeltet. Den store etableres ved Vålerengas klubbhus, som videreutvikles til å bli et parkhus for alle og et generasjonsovergripende samlingspunkt. Overgangen mellom ute og inne skal bearbeides slik at parkhuset oppleves som inviterende. Her skal man ha tilgang til nødvendige fasiliteter for å kunne tilbringe en hel dag i parken, inkludert kafé, drikkevann, toaletter, wifi og strømuttak. Møteplassen skal samtidig være fleksibel og fasilitetene i og rundt parkhuset skal gjøre det enklere å arrangere ulike arrangementer, som konserter, fotballcup, skirenn mm. Uteområdet møbleres med hensyn til gode sol- og siktforhold.

En kulturdestinasjon i parken

Arc House, Harrow, London,
ferdigstilt: 2014, arkitekt: Adams
& Sutherland.

Et nytt kulturhus i parken med
utendørs scene og amfi åpner
seg opp mot omgivelsene og
bidrar til å aktivisere den tidligere
ubrukte parken. (Foto: Adams &
Sutherland)



Rekreasjonsområde med Hovindammen (3.4)

Tiltak: omforming | Størrelse: 33 000 m²



Området rundt Hovindammen skal videreutvikles som rekreasjonsområde, samtidig som naturverdier ivaretas. Området har fine blågrønne kvaliteter, men i dag er gresset ofte vått og derfor lite brukbart til rekreasjon og opphold. Hovindammen er viktig for fugler og er et yngleområde for salamander. Leveområdene for disse artene skal videreutvikles ved omforming av parken. Det anbefales å etablere en avlastingsdam vest for Hovindammen for å sikre overvintringssteder for salamander og for å bidra til å gjøre plenen rundt tørrere. Avlastningsdammen bør koples til Hovindammen med en beplantet vandringskorridor for salamander og vegetasjonen rundt Hovindammen bør utvides og suppleres med stedegen vegetasjon.

Blågrønt naturområde

Rives de Saône, Rochetaillee,
Frankrike.
Rekreasjonsområde i blågrønne,
naturlige omgivelser.
(Foto: Laurence Danière/
Métropole de Lyon)



Sambruksområde for rekreasjon og aktivitet (3.5)

Tiltak: omforming | Størrelse: 23 000 m²

Valle Hovin skal også inneholde et sambruksareal for rekreasjon, aktivitet og idrett. Vålerenga fotball vil benytte arealet deler av tiden, men det skal også kunne brukes til andre idretter og aktiviteter. Området utformes som en åpen naturgresslette, slik at det kan tas i bruk på en fleksibel måte. Idrettsmål kan flyttes rundt og baner kan markeres opp etter behov. Ved arrangementer kan området brukes for oppsett av midlertidige installasjoner, som telt, kiosk osv. Sambruksarealet utformes som en integrert del av parken og skal være tilgjengelig og inviterende for alle.



Fleksibel park

Voldsløkka, Oslo.

En stor, åpen gresslette til fleksibel bruk: fotballmål flyttes rundt etter behov, men arealet kan også benyttes til f.eks. piknik eller lek. (Foto: Anne-Sophie Ofrim)

Idrettsområdet (3.6)

Tiltak: omforming | Størrelse: 31 500 m²

Ved omorganiseringen av Valle Hovin, samles kunstgressbanene øst i parken. Dagens antall kunstgressbaner videreføres. Det er tre 11-er baner, hvorav en av de er inndelt i tre 7-ere, en 7-er, en 5-er og to 3-mot-3 baner. De to 11-er banene bygges med undervarme for helårsbruk til utendørs fotball, som i dag. Det må være tilstrekkelig sikkerhetssoner og areal til snølagring mellom banene. De tre 7-er banene anbefales etablert som kunstisbane på vinteren, men ved behov kan deler brukes til snølagring. Fotballbaner er store og beslaglegger mye areal, og det må derfor tilrettelegges for god framkommelighet mellom banene slik at de ikke får barrierevirkning i parken. Belastning på miljøet må hindres ved bruk av alternativer til gummigranulat, f.eks. miljøvennlig granulat, og tiltak må gjøres for å hindre at granulat kommer på avveie. Andre miljøtiltak som anbefales er gjenbruk av kunstgressdekker og utstyr og valg av belysning med god avblending.



Helårsbruk

Frogner stadion, Oslo, rehabilitert 2009. Kunstgressdekke og arena for fotball, lacrosse og amerikansk fotball om sommeren. Kunstfrossen isflate til bandy, hurtigløp på skøyter og rekreativ skøytegang om vinteren. (Foto, cropped: Kjetil Ree)

Aktivitetstaket (3.7)

Tiltak: omforming | Størrelse: 13 500 m²



Valle Hovin utvides på taket av felt H4 med ca. 8 daa. Østre del av skrenten mot Valle Hovin-platået bearbejdes slik at dette blir en naturlig del av parken som helhet, samtidig som opprinnelige landskapsformer skal søkes gjenetablert. Det tilrettelegges for mindre idrettsbaner og aktiviteter på taket, og den nederste delen av skrenten blir et amfi, hvor man kan nyte kveldssolen og observere aktiviteten på taket. Ved planlegging av tiltak i skråningen må det gjøres en nøyaktig kartlegging av salamanderens vandringsveier og overvintringssteder.



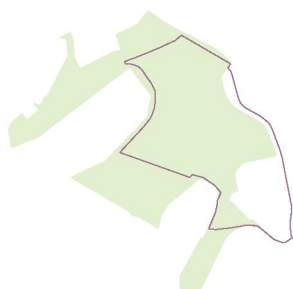
Idrett på tak

Public condenser, Paris, ferdigstilt: 2016, arkitekt: MUOTO.

Et offentlig flerfunksjonelt bygg med idrett på taket. (Foto: Maxime Delvaux)

Rundløypen (3.8)

Tiltak: omforming | Størrelse: 6 000 m²



Rundt parken etableres en omlag 2 km rundløype. Løypen skal ha et dekke av naturlige materialer og skal være egnet for jogging og løping. Langs rundløypen prepareres skispor om vinteren. Utformingen av rundløypen skal tilpasses terrenget og ulike landskapsformer i parken.



Sammenhengende parkløyper

Bjerkedalen park, Oslo, ferdigstilt: 2014, arkitekt: Dronninga

Landskap og Filter Arkitekter. Et sammenhengende nettverk av turveier med grusdekke, som slynger seg gjennom parken. (Foto: Camilla Jensen)

Treningslandskapet (3.9)

Tiltak: omforming | Størrelse: 3 300 m²



Som et stopp langs rundløypen, etableres et treningslandskap i det eksisterende, kuperte terrenget. Treningslandskapet skal være en lekeplass for voksne og ungdom, med ulike utfordringer integrert i en helhetlig utforming, f.eks. bakkeløp, trapper for spensttrening og monkeybars.



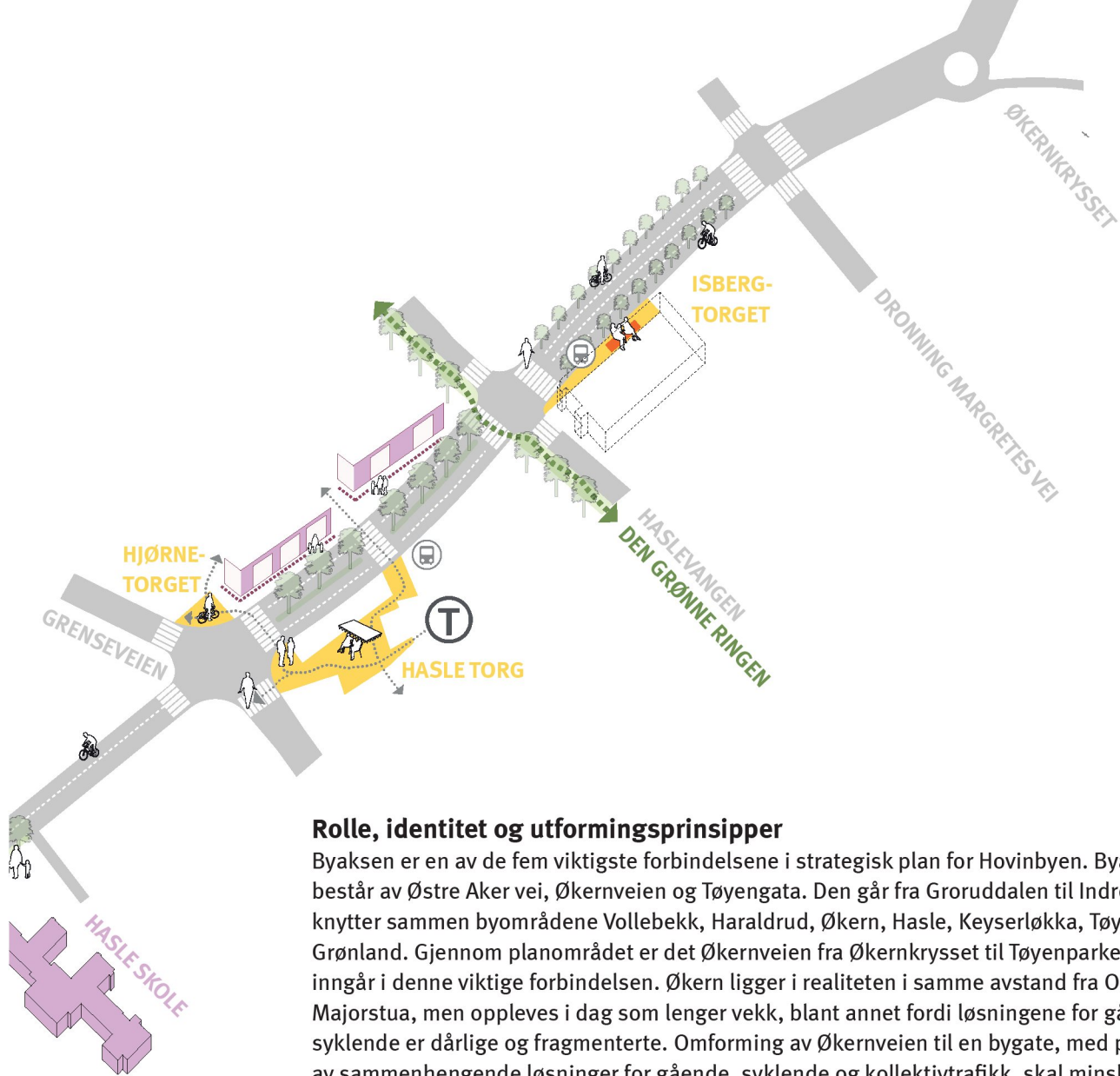
En hinderløype integrert i landskapet

Athletics Exploratorium, Syddansk Universitet, Odense, ferdigstilt: 2013, arkitekt: Keingart.

Et treningslandskap med fysiske utfordringer, hindringer og bakker. (Foto: Rune Johansen)

4.2.4 Byaksen - Økernveien





Rolle, identitet og utformingsprinsipper

Byaksen er en av de fem viktigste forbindelsene i strategisk plan for Hovinbyen. Byaksen består av Østre Aker vei, Økernveien og Tøyengata. Den går fra Groruddalen til Indre by, og knytter sammen byområdene Vollebekk, Haraldrud, Økern, Hasle, Keyserløkka, Tøyen og Grønland. Gjennom planområdet er det Økernveien fra Økernkrysset til Tøyenparken som inngår i denne viktige forbindelsen. Økern ligger i realiteten i samme avstand fra Oslo S som Majorstua, men oppleves i dag som lenger vekk, blant annet fordi løsningene for gående og syklende er dårlige og fragmenterte. Omforming av Økernveien til en bygate, med prioritering av sammenhengende løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk, skal minske den mentale avstanden til sentrum og vil bidra til å utvide den flerfunksjonelle og tette byen østover.

Samtidig som Økernveien skal oppleves som sammenhengende, må det tas hensyn til at aksene går gjennom byområder med ulik karakter og med variert intensitet i byliv. Økernveien skal utformes slik at inngrep i terreng og vegetasjon begrenses. Gaten går gjennom områder med variert bruk, bebyggelse og byrom. Byaksen skal både muliggjøre effektive hverdagsreiser fra A til Å, men vil også ha muligheter for opphold på veien.

Fra Økernkrysset og sørvestover går Økernveien gjennom et urbant bymiljø, og utformes som en flerfunksjonell og bymessig gate. Gaterommet strammes opp med plassering av bebyggelsen langs gaten, og aktiviseres med publikumsrettede funksjoner i første etasje og innganger fra gateplan. Fra Grenseveien og mot sentrum går gaten gjennom eksisterende bolig- og parkområder, og her er handlingsrommet for å styrke bygata med tilliggende bebyggelse og offentlig-rom-tiltak derfor begrenset. Spredt bebyggelsesstruktur og stedvis kraftige terrengsprang gjør at omgivelsene i varierende grad henvender seg mot Økernveien. Der det er mulig, er det derfor spesielt viktig å utforme terreng, bebyggelse og andre elementer på en måte som styrker forholdet mellom Økernveien og omgivelsene.

Den eksisterende støyskjermen langs Lille Tøyen hageby er med på å gi nedre del av Økernveien et ensformig preg. I forbindelse med oppfølgende detaljplan for ombygging av Økernveien med trafikkreduserende tiltak og lavere fartsgrense, bør det undersøkes om fjerning eller endring av støyskjermen er mulig uten å forringe bomiljøet i Lille Tøyen hageby. Det må gjøres en støyutredning av støbelastning på Lille Tøyen Hageby som følge av en eventuell fjerning eller endring av dagens støyskjerm.



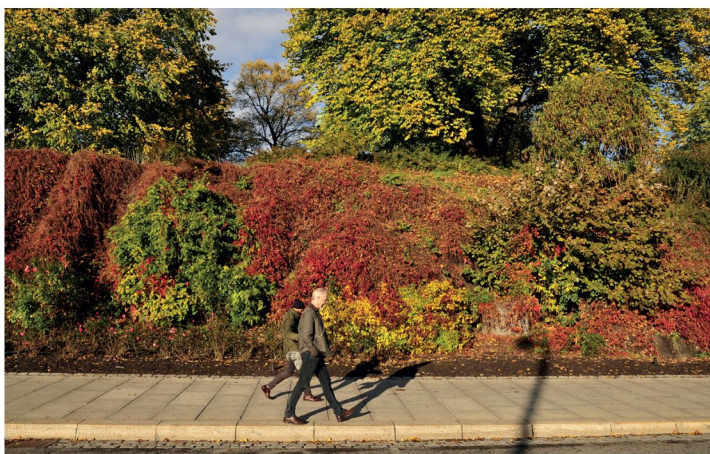
Eksisterende situasjon

Venstre: Økernveien øvre del.
Høyre: Økernveien nedre del.
(Foto: PBE)



Flerfunksjonell byggate

Dronning Eufemias gate,
ferdigstilt: 2015, arkitekt:
Dronninga Landskap. En
høytrafikkert vei utformet som
en levende byggate for gående,
syklende, kollektiv og bil.
Utforming som en asymmetrisk
aveny med trerekker,
publikumsrettede fasader i 1.
etg. og innslag av møblering.
(Foto: Ole Billing Hansen)



Grønne kvaliteter

Henrik Ibsens gate, Oslo.
En mer spredt bebygd del av
gaten langs Slottsparken med
generøse, solfylte fortau og
grønne kvaliteter
(Foto: PBE)



Fartsdemping og trafikksikkerhetstiltak

Madrid, ferdigstilt:
2016, kunstner: Christo
Guelov. Fargrike
fotgjengeroverganger for å
tiltrekke oppmerksomheten
til bilister og gjøre
fotgjengeroverganger tryggere.
(Foto: Rafael Perez Martinez)

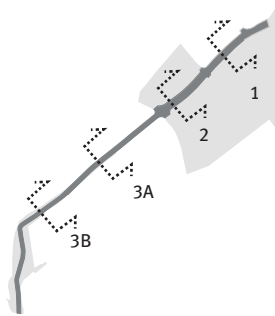


Synlige kollektivholdeplasser

Dronning Eufemias gate,
ferdigstilt: 2015. Oransje buss-
og trikkeholdeplasser er godt
synlige fra avstand og gir ly fra
vær og vind mens man venter
på bussen eller trikken.
(Foto: Leif Jørgensen)

Økernveien (4.1)

Kategori: gate | Tiltak: omforming | Bredde: min. 16,9-34 m

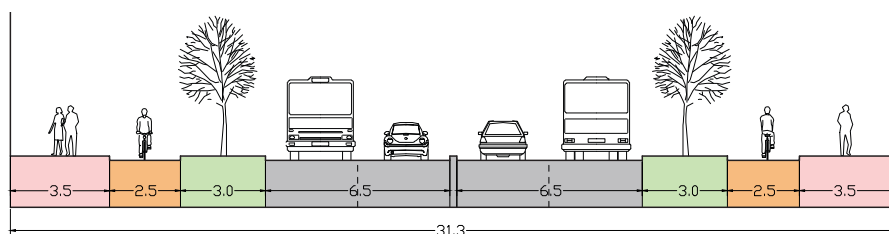


Økernveien skal omformes med utgangspunkt i tre stedstilpassede prinsippsnitt med sammenhengende, dobbeltsidig fortau og sykkelfelt. Øvre del, mellom Økernkrysset og Grenseveien, skal ha fire kjørefelt, hvorav to er forbeholdt kollektivtransport. Her etableres brede fortau og sykkelvei. Det skal undersøkes om de nylig plantede trærne mellom Økernkrysset og Dronning Margretes vei kan flyttes slik at disse kommer mellom sykkelveien og kjørebanelen. I snitt 2 utvides gaten med et midtre grøntfelt med trerekke, som også vil fungere som ventefelt for kryssende fotgjengere.

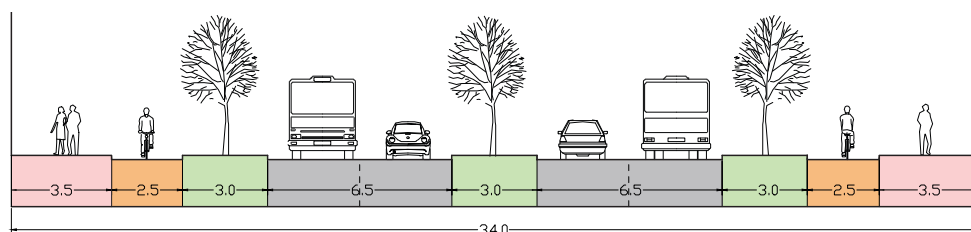
I nedre del, mellom Grenseveien og Tøyen stasjon, utformes Økernveien som en to-felts gate. Her skal sykkelfeltene være opphøyd av hensyn til trafiksikkerhet. I nedre del av Økernveien er muligheten for utvidelse av veien begrenset av eksisterende vegetasjon, terreng og bomiljøer. Her skal Økernveien hovedsakelig utvides på nordsiden for å unngå fjerning av store trær og inngrep i hagene til Lille Tøyen hageby og eneboligene langs veien. I oppfølgende detaljplan for Økernveien skal nøyaktig lokalisering av veien undersøkes nærmere. Ved Hasleplarken skal veiutvidelsen ikke krysse dagens regulerte formålsgrense mellom vei og park. Terrengbearbeidelsene langs Hasleparken skal bidra til at parkens randsone blir mer brukervennlig og skal bedre tilgjengeligheten for fotgjengere mellom Økernveien og parken/kirken.

Ved å tilrettelegge Økernveien bedre for gående og syklende, reduseres opplevelsen av veien som barriere. Det skal etableres hyppigere og mer synlige fotgjengeroverganger ved viktige funksjoner og kryssende forbindelseslinjer. Nøyaktig lokalisering og utforming av overgangene, for eksempel om de skal være opphøyde eller lysregulerte, vurderes i oppfølgende detaljplan. Det er viktig med fartsdempende utforming generelt, og spesielt ved Økernkrysset for å begrense kjørehastigheten inn i byen. Tilstedeværelse av myke trafikanter og bruk av vegetasjon vil ha fartsdempende virkning. God belysning vil være viktig for å gjøre Økernveien trygg, spesielt i delstrekninger med spredt bebyggelse. I oppfølgende detaljplan skal det vurderes behov for ytterligere fartsdempende tiltak.

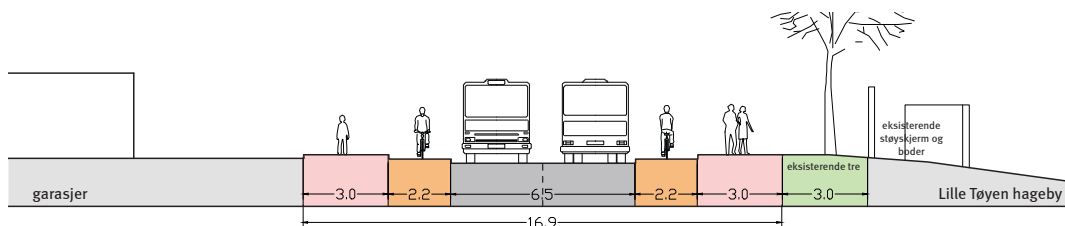
Prinsippsnitt 1: Mellom Økernkrysset og Dronning Margretes vei



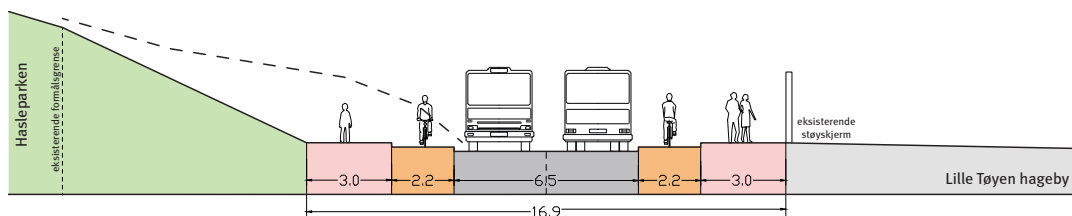
Prinsippsnitt 2: Mellom Dronning Margretes vei og Grenseveien



Prinsippsnitt 3A: Mellom Haslekroken og Hasle kirke



Prinsippsnitt 3B: Mellom Grenseveien og Haslekroken, og mellom Hasle kirke og Tøyen



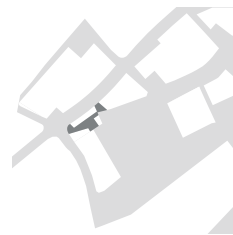
Hasle torg (4.2)

Kategori: torg | Tiltak: ny | Størrelse: min. 2 400 m²

Hasle torg ligger i krysningspunktet mellom flere byomfattende forbindelser, inkludert Økernveien, Grenseveien, t-bane, buss og fremtidig trikk, og i møtet med lokale forbindelser, som gangstrøket med Hovinbekken og adkomstgater. Funksjonen som gjennomgangsrom skal ivaretas, og terrengutforming med universell utforming mellom høydeforskjeller mellom Økernveien, Grenseveien, torget og t-banen skal integreres i plassutformingen. Torget skal være et oppholdsrom med gode solforhold og mulighet for ly fra regnet. Torget skal være flerfunksjonelt, med tilgang til handel og servering i første etasje, sitteplasser, vegetasjon og sykkelparkering, som utformes helhetlig med et sammenhengende bygulv. Det skal etableres sykkelhotell i tilknytning til torget og t-banen.



Eksisterende situasjon (Foto: PBE)



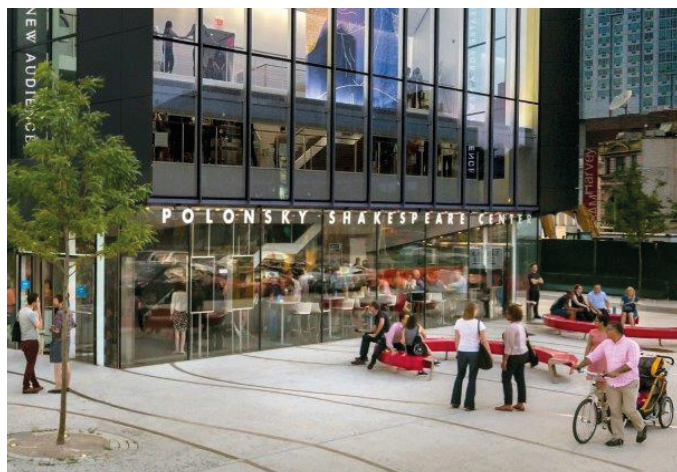
Fra gjennomgangsrom til oppholdsrom

Ruseløkkveien (Vikaterrassen), ferdigstilt: 2016, arkitekt: Dark. Oppgradering fra trafikkert gjennomgangsrom til gågate tilrettelagt for opphold med variert program, vegetasjon, sittemuligheter og tidvis arrangementer. (Foto: Tomasz Majewski)

Isbergplassen (4.3)

Kategori: torg | Tiltak: ny | Størrelse: min. 1 000 m²

Det som i dag er restareal mellom det bevaringsverdige Isberg-bygget (i dag Bilia) og Økernveien skal utformes som en sosial forplass. Den langstrakte glassfasaden skal brukes for å skape liv på plassen. Når det er mørkt lyser salgshallen opp og visker ut skillet mellom ute og inne. Bygget har historisk betydning som bilforretning, fra da John Erik Isberg åpnet Volvo-agentur her i 1933. Dette skal tas hensyn til i utformingen av plassen og bidra til identitetskapning gjennom en ny, men tilpasset, tolkning av det modernistiske formspråket i betong og glass.



Eksisterende situasjon: Isberg-bygget, i dag Bilia, på gul liste. (Foto: PBE)

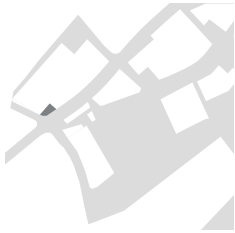


En sosial forplass

TFANA Arts Plaza, Brooklyn, New York, ferdigstilt: 2013, arkitekt: Ken Smith Workshop. En forplass som oppfordrer til sosial interaksjon foran Theater for a New Audience / Polonsky Shakespeare Center i Downtown Brooklyn Cultural District. (Foto: David Sundberg)

Hjørnetorget (4.4)

Kategori: torg | Tiltak: ny | Størrelse: min. 700 m²



Hjørnetorget ligger i krysset mellom Grenseveien og Økernveien, ved inngangen til utviklingsområdene i Hovinbyen. Torget vil daglig ha mange forbipasserende både til fots, med sykkel, kollektiv og bil. Kryssende forbindelser gjør dette til et naturlig møte- og ventested, som bør tilrettelegges for med sitteplasser og mulighet for ly fra vær og vind. Som krysningspunkt mellom to viktige sykkelårer i kombinasjon med nærheten til kollektivstopp, er plassen et egnet sted for bysykler, sykkelparkering og sykkelreparasjon-stopp. Mot plassen skal det være åpne fasader med publikumsrettet aktivitet i første etasje. Kunst integrert i det offentlige rommet kan bidra til å gi plassen en tydelig identitet og markere overgangen til de nye, funksjonsblandede byområdene i Hovinbyen.



Kunst, belysning og møblering integrert i utformingen

The Pinnacle on Adelaide, Toronto, arkitekt: Janet Rosenberg & Studio. En dynamisk plass langs den trafikerte John Street. En møteplass og for lokale beboere og forbipasserende med kafé og butikker i første etasje. Kunst, belysning, møblering, vannspeil, og beplantning er integrert i utformingen. (Foto: Jeff McNeill)

Tøyen-stasjon torg (4.5)

Kategori: torg | Tiltak: ny | Størrelse: min. 300 m²



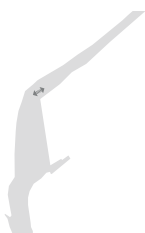
Det skal etableres et lite torg i krysningspunktet mellom Økernveien og Gjøvikbanen. I dag er Tøyen stasjon lite synlig og området nedenfor perrongen bærer preg av å være et restareal. Torget vil bidra til å synliggjøre togstasjonen i gatebildet. Tøyen-stasjon torg skal utformes spesielt med tanke på å gjøre det enkelt å bytte mellom transportmidler som tog, buss, sykkel og gange, og utstyres med billettautomater, bysykkelstativ, sykkelparkering og sitteplasser. Det bør etableres sykkelhotell i tilknytning til torget og stasjonen.



Eksisterende situasjon (Foto: PBE)

Undergang under Gjøvikbanen (4.6)

Kategori: krysningstiltak | Tiltak: omforming | Bredde: min. 16,9 m



Den eksisterende undergangen under Gjøvikbanen skal utvides for å få plass til dobbeltsidig fortau og sykkelfelt. I dag er undergangen kun 9 m bred med ensidig fortau med 1,2 m bredde. Det foreslås at undergangen utvides til minimum 16,9 m for å få plass til fortau og sykkelfelt tilsvarende prinsippsnipp 3B på forrige side. Den historiske grorudgranitten gjenbrukes i den utvidede undergangen. Bruk av belysning, farge og materialitet skal gjøre undergangen mer attraktiv. For referansebilder av underganger, se s. 81 i strategisk plan for Hovinbyen.



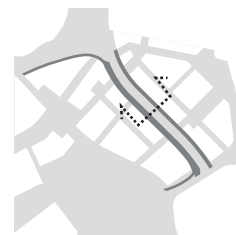
Eksisterende situasjon (Foto: PBE)

4.2.5 Øvrige offentlige rom

Enveiskjørte adkomstgater langs Ring 3 (5.1, 5.2)

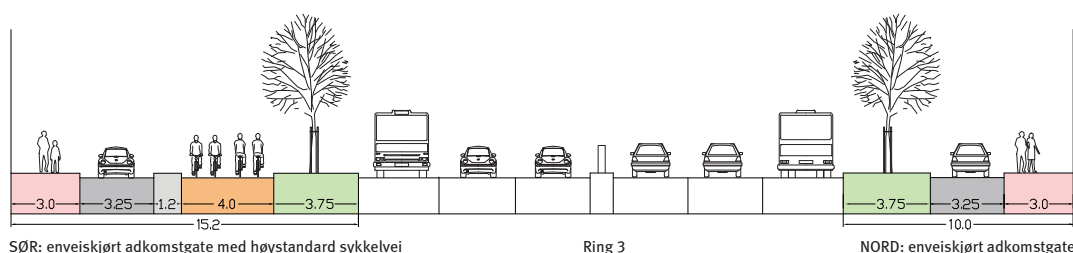
Kategori: gate | Tiltak: ny | Bredde: min. 10-15,2 m

På begge sider av Ring 3 etableres enveiskjørte adkomstgater som en del av lokalgatenettet i byområdene Økern-sør og Hasle-nord. Næring i første etasje, for eksempel plasskrevende handel, produksjon- eller lagervirksomhet, får direkte adkomst fra adkomstgatene, og gatene må derfor dimensjoneres for større kjøretøy. Adkomstgaten vil være enveiskjørt mot øst på sørsiden og mot vest på nordsiden, og gatene skal kobles på Ring 3 i begge ender. På lang sikt, med mulig nedleggelse av Ulvensplitten, er det potensiale for å forlenge adkomstgatene sørover. Se beskrivelse av trafikksystemet i kapittel 2.3.

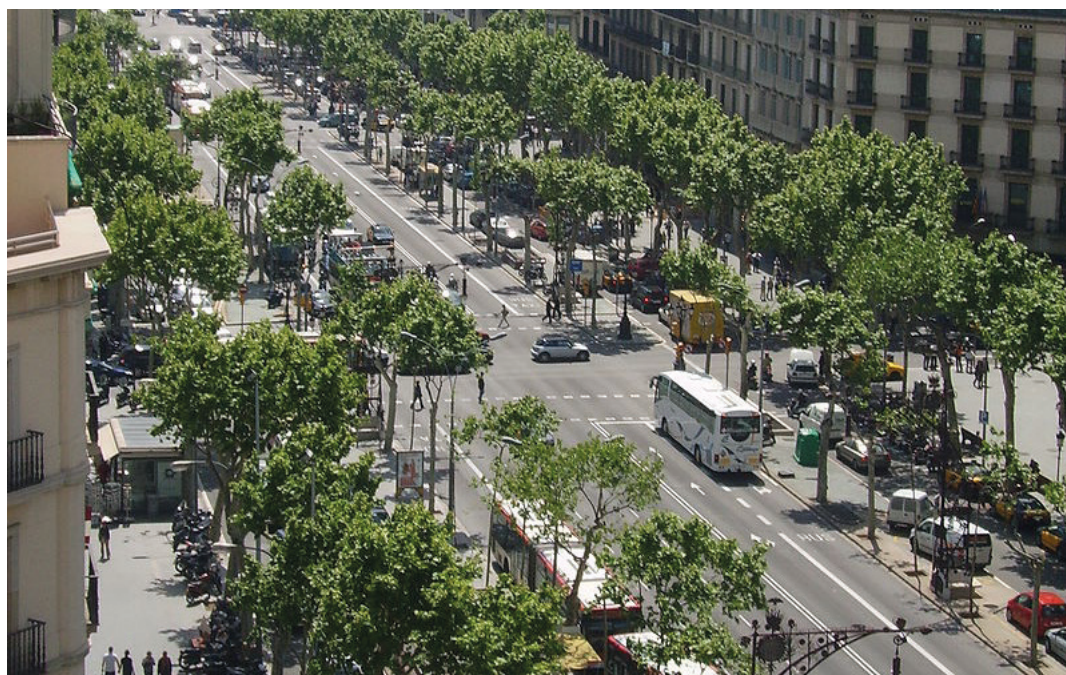


De enveiskjørte adkomstgatene er en bymessig måte å håndtere en gjennomfartsåre med høyhastighetstrafikk. Adkomstgatene er atskilt fra gjennomfartstrafikken og skal ha maksimal fartsgrense 30 km/t. Fasadene som henvender seg mot adkomstgatene får en mer bymessig utforming enn det man tradisjonelt har sett langs gjennomfartsårer, blant annet med innganger fra gateplan.

Sykkelveien på sørsiden av Ring 3 etableres som en høystandard sykkelvei. Dette er en vei for høyhastighetssykling, og syklistene separeres derfor i eget felt på utsiden av kjørefeltet. Det anbefales planskilt kryssing mellom sykkelveien og avkjøringsfelt fra Ring 3 av hensyn til trafikksikkerhet. I oppfølgende planarbeid må det undersøkes om trerekker mellom adkomstgatene og Ring 3, som illustrert i prinsippssnittet, er mulig å få til med eksisterende teknisk infrastruktur i bakken. Hvis det ikke er mulig, må det vurderes alternativer for vegetasjon, for eksempel midtstilt trekke.



Prinsippssnitt:
enveiskjørte
adkomstgater langs
Ring 3

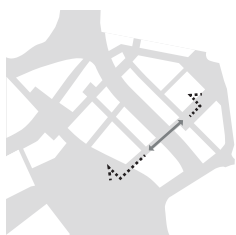


Adskilt lokal- og gjennomfartstrafikk

Passeig de Gracia, Barcelona. Referansebildet viser prinsippet om lokaltrafikk separert fra høyhastighets gjennomfartstrafikk i enveiskjørte adkomstgater. Adkomstgatene gir direkte tilgang til tiliggende bygg og eiendommer, og muliggjør en mer byintegret bruk og utforming av bebyggelsen som vender mot den høytrafikkerte veien. (Foto: I, Andrew)

Gangbro over Ring 3 - øst (5.3)

Kategori: kryssningstiltak | Tiltak: ny | Bredde: min. 7 m

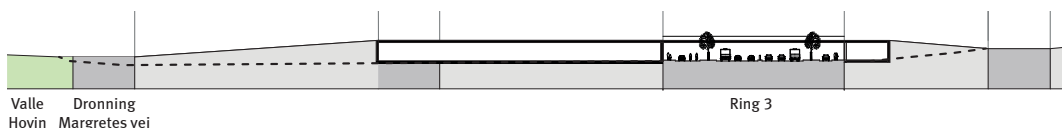


Den nye gangbroen over Ring 3 er et bidrag til et mer finmasket nettverk for myke trafikanter i området, og vil bedre tilgjengeligheten mellom Valle Hovin og Økern. Terrenget ligger høyere på nordsiden og her forholdene godt tilrettelagt for å innrette broen i terrenget, mens på sørsiden kreves større tiltak. Snittene under viser to alternativer for terrengtilpasning. Ett alternativ er en lett brokonstruksjon som innpasses i eksisterende terreng. I det andre alternativet er bygulvet på sørsiden løftet opp en etasje med næring- og industrifunksjoner under med direkte tilgjengelig fra den enveiskjørte adkomstgaten langs Ring 3.

Prinsippsnitt alt.1:
bro innpasset i
eksisterende terreng

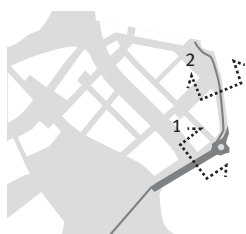


Prinsippsnitt alt.2:
bygulvet løftet opp
en etasje



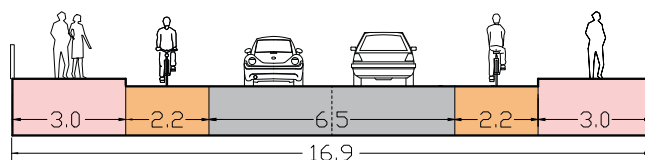
Utvivelse av bro over Ring 3 og sykkelvei (5.4)

Kategori: gate/forbindelse | Tiltak: omforming | Bredde: min. 7-16,9 m

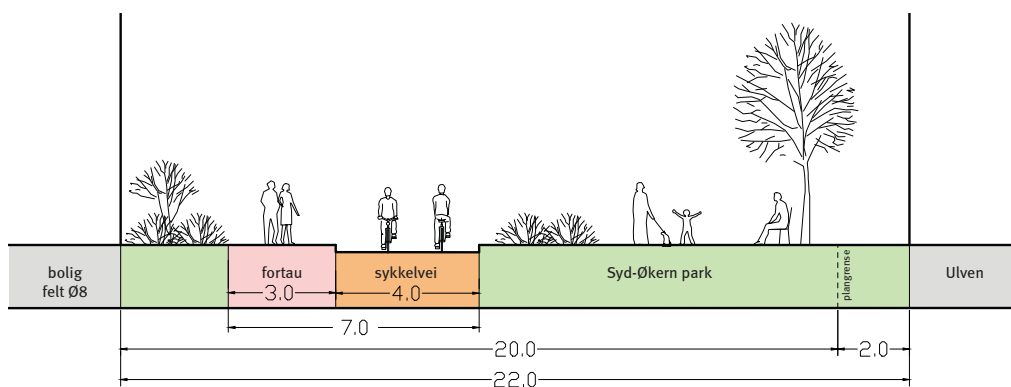


Broen over Ring 3 øst i planområdet må utvides fra 12 m til minimum 16,9 m for å gjøre plass til dobbeltsidig fortau og sykkelfelt. Plan for sykkelveinettet i Oslo angir en trasé for eget sykkelanlegg gjennom Valle Hovin, over broen og langs dagens trasé for turvei D2. Ved Valle Hovin og Syd-Økern park vil det være systemskifte fra sykkelfelt til sykkelvei med fortau. Når Selma Ellefsens vei opphører, anbefales det at fortauet som er regulert i Ulvenplanen tillegges Syd-Økern park.

Prinsippsnitt 1:
Bro over Ring 3



Prinsippsnitt 2:
Gjennom Syd-Økern park





Blågrønn adkomstgate

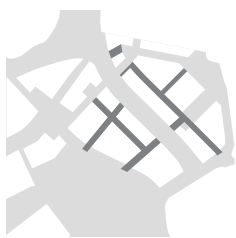
Deichmans og Wilses gate i Oslo, ferdigstilt: 2016, arkitekt: Asplan Viak. Et pilotprosjekt for lokal overvannshåndtering, med kombinasjon av frodig vegetasjon i regnbed, åpne vannkanaler og vannskulpturer. I tillegg er det brukt permeable materialer på dekker, som stor- og smågatestein, naturgrus, heller og gressarmering. (Foto: Åse Holte)

Lek og opphold i adkomstgate

Nikolaismauet i Bergen. Adkomstgate utformet som et grønt gatetun. En designet lekeinstallasjon med hoppeputer er integrert i gateutformingen og det er tilrettelagt opphold med variert møblement. (Foto: PBE)

Adkomstgater Hasle-nord og Økern-sør (5.5-5.9)

Kategori: gate | Tiltak: ny og omforming | Bredde: min. 15,5 m (unntaksvis 12 m og 17 m)

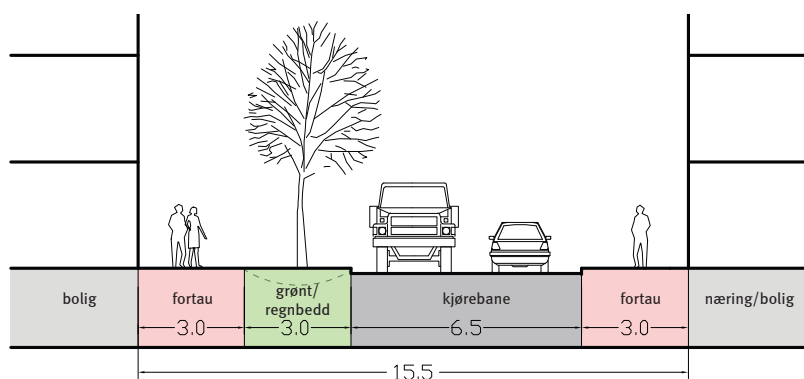


Med utbyggingen av Hasle-nord og Økern-sør utvikles et finmasket gatenett. De to eksisterende adkomstveiene i området, Selma Ellefsens vei og Eikenga, er blindveier, som omformes og kobles til resten av gatenettet i begge ender. Foruten disse er adkomstgatene nye forbindelser. Hasle-nord og Økern-sør skal bli funksjonblandede områder med bolig, kontor, småskala industri og plasskrevende handel mm. Under er det skissert tre alternative prinsippsnitt for adkomstgatene for å ivareta fleksibilitet for fremtidig utvikling.

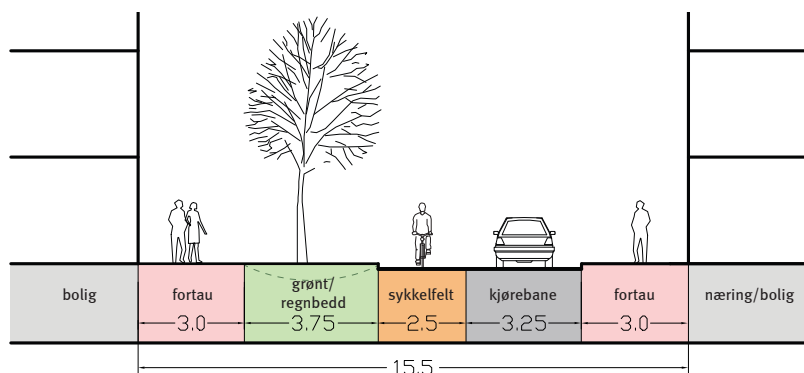
Adkomstgatene skal som hovedregel være minimum 15,5 m brede, men med to unntak. Forbindelsen mellom Ø5 og Ø6 kan nedjusteres til 12 m fordi den har en mindre viktig rolle i gatenettet. Gaten som knytter seg på den østre gangbroen over Ring 3 bør være minimum 17 m bred for å skape en tydeligere akse på tvers av Ring 3 og med mer grønt som binder sammen Den grønne ringen og Syd-Økern park. Snittene er illustrert med kjørefelt på 3,25 m bredde, men for adkomstgater som ikke må betjene større kjøretøy til industri/næring, kan kjørefeltene nedjusteres til 3 m og frigjort areal tillegges areal for myke trafikanter eller grøntareal.

Adkomstgatene er viktige for håndtering av overvann i området. Mest mulig overvann skal infiltreres og fordrøyes før det når Hovinbekken. Dette gjøres ved å anlegge regnbedd eller grønne bekker, som samtidig bidrar til å gi gatene en grønn karakter. Terrengbearbeidelser skal gjøres slik at overvannet naturlig faller nord-vestover mot Hovinbekken.

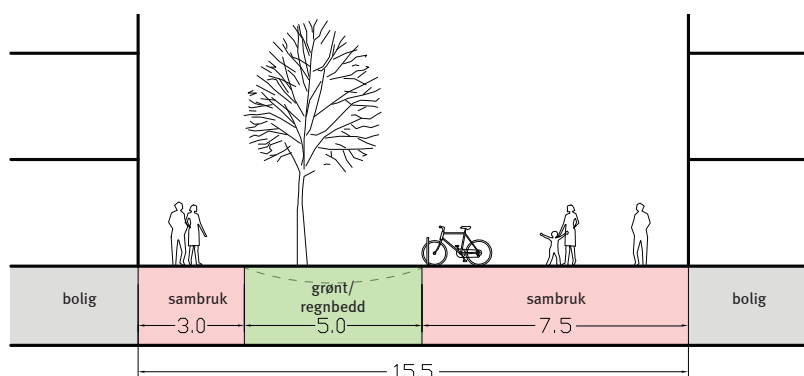
Prinsippsnitt alt. 1:
Toveiskjørt



Prinsippsnitt alt. 2:
Enveiskjørt



Prinsippsnitt alt. 3:
Bilfritt



Grenseveien mellom Hovinveien og Haslevollen (5.10)

Kategori: gate | Tiltak: omforming

Grenseveien er del av "Bybeltet", en av hovedaksene i strategisk plan for Hovinbyen. Bybeltet går fra Carl Berner til Bryn og skal bli en trikketrasé som forbinder fire t-banestasjoner og andre kollektivmidler. Planprogram med VPOR inkluderer kun en mindre del av Grenseveien, og gateutformingen må konkretiseres i forbindelse med et prosjekt for hele "Bybeltet". VPOR begrenser seg derfor til å angi tiltak for å bedre forholdene for barn og myke trafikanter som må inngå i det helhetlige prosjektet.

Det skal legges vekt på tiltak for bedre kryssing av Grenseveien. Barnetråkket utført ved Teglverket skole høsten 2016 viste at veien krysses av skolebarn daglig. Barna beskriver veien som problematisk; det er liten tid til å krysse, mye trafikk, biler med høy hastighet og støy. Kryssing av Grenseveien vil bli enda viktigere med videreutvikling av service- og nærmiljøfunksjonene rundt Hasle torg og skolen, samt som adkomst for myke trafikanter til Valle Hovin.

Innenfor planområdet er det i dag fotgjengeroverganger over Grenseveien nord og sør for krysset ved Økernveien og nord og sør for rundkjøringen med Hovinveien. Alle disse kryssningene bør utbedres. I kommuneplanens temakart for blågrønn struktur, er rundkjøringen i krysset mellom Grenseveien og Hovinveien markert som kryssningspunkt som krever tiltak.

Det foreslås en ny fotgjengerovergang ved passasjen gjennom senteret for direkte tilgang til Teglverket skole og bedre tilknytning til bussholdeplassene og hovedinngangen til senteret. Nøyaktig plassering og utforming av fotgjengerovergangen må vurderes i t.f. trafiksikkerhet ved busslommen. Busslommen på østsiden av veien på 80 m kan vurderes å gjøres kortere. Fotgjengerovergangen nord for rundkjøringen ved Hovinveien bør vurderes plassert lenger sør, med bedre tilknytning til bevegelseslinjer langs adkomstgatene på Hasle og langs Hovinveien. Det bør også anlegges en ny fotgjengerovergang nedenfor krysset med Haslevollen. Fotgjengerovergangene skal være lysregulert med nedtelling og utformes med god bredde og synlighet.

Det anbefales at fartsgrensen i Grenseveien nedjusteres til 40 km/t og at ventefeltet mellom kjøreretningene utvides. I det fremtidige prosjektet for "Bybeltet" skal det legges vekt på bedre løsninger for gående og syklende langs Grenseveien og fartsdempende utforming av veien.



Eksisterende situasjon:
Grenseveien fra krysset med
Økernveien (Foto: PBE)



Eksisterende situasjon:
Grenseveien foran Hasle Torg
(Foto: PBE)

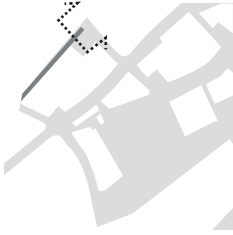


Eksisterende situasjon:
Fotgjengerovergang ved
Økernveien (Foto: PBE)



Haslevollen (5.11)

Kategori: gate | Tiltak: omforming | Bredde: min. 12 m

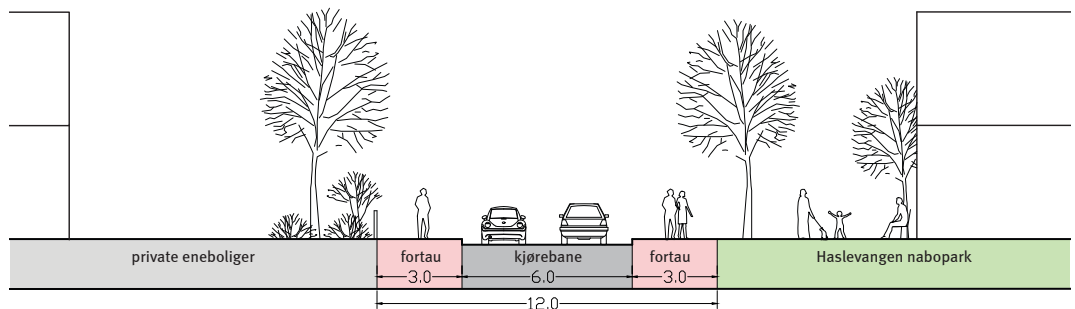


Haslevollen går fra Grenseveien til Haslevangen, i siktaksen til Vinmonopolets gamle, bevaringsverdige sentralanlegg. På nordsiden av gaten er det villabebyggelse med adkomst fra Haslevollen. Området på sørsiden er under utvikling til bolig og næringsformål. I dag er det ensidig smalt fortau på nordsiden. Det foreslås dobbeltsidig fortau samt utvidet fortausbredde. Langs sørsiden av Haslevangen etableres forhager for å ivareta siktaksen til Vinmonopol-bygget og for å skape en god overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse.



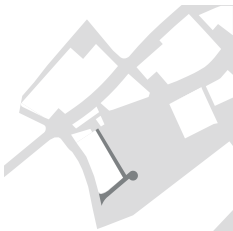
Eksisterende situasjon (Foto: PBE)

Prinsippsnitt:
Haslevollen



Adkomstgate Hasle (5.12)

Kategori: gate | Tiltak: omforming



Gatene har en viktig logistikkfunksjon med drop-off sone ved Teglverket skole, varelevering og adkomst til parkering for eksisterende boliger på Hasle torg. I tillegg har de eksisterende boligene ved Hasle torg innganger herfra. I dag har gatene et bakside-preg med mye asfalt og restarealer. Gatenes logistikk- og adkomstfunksjon foreslås videreført, men tiltak må gjøres for å øke attraktiviteten for myke trafikanter. Trafikksikkerhet er spesielt viktig ettersom dette er en skolevei. Asfaltert areal skal reduseres, restarealer nyttiggjøres og en større andel av arealet forbeholdes myke trafikanter. Materialbruken bør referere til gangstrøket langs Hovinbekken og gaten gis et grønnere preg. Det skal skapes et tydeligere skille mellom gang- og sykkelforbindelsen og vareleveringen, for eksempel ved å plante trær. Restarealer utnyttes til å lage mindre møtepunkter hvor barn og unge kan vente på hverandre for å ta følge hjem fra skolen.

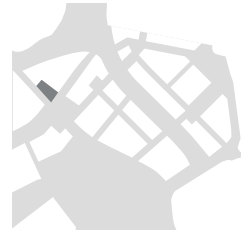


Eksisterende situasjon (Foto: PBE)

Sportsplassen (5.13)

Kategori: park - idrett | Tiltak: ny | Størrelse: min. 1 500 m²

På nordsiden av t-banen langs Dronning Margretes vei etableres Sportsplassen, et aktivt og uformelt møtested med ungdom som fokusgruppe. Byrommet skal være lavterskel å ta i bruk, og utformes som et flerfunksjonelt aktivitetsrom tilrettelagt for selvorganisert idrett. Samtidig skal Sportsplassen være et flomsikringstiltak. Ved å senke byrommet ned i terrenget, supplert med sittetrapp rundt, skal Sportsplassen fungere som oversvømmelsesbasseng ved kraftig regnfall. Ungdommer fra bydelen bør involveres i programmering og utforming av byrommet.

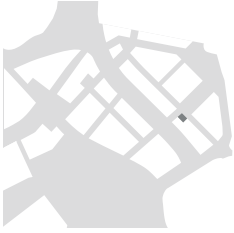


Idrettsbaner utformet som oversvømmelsesbasseng

Water Square Benthemplein, Rotterdam, ferdigstilt 2013, arkitekt: De Urbanisten. Plassen er designet for å være et dynamisk sted for unge, med plass til aktivitet, sport og samtidig en uformell hengeplass. Når det regner fylles tre basseng med vann, hvorav et av de er dimensjonert for å håndtere skybrudd for et større område rundt plassen. (Foto: Ossip Van Duivenbode)

Mindre plass Økern-sør (5.14)

Kategori: plass/torg | Tiltak: ny | Areal: min. 300 m²



Det etableres en mindre plass på hjørnet av felt Ø7 i møtet mellom nærings- og boligbebyggelsen og i tilknytning til Syd-Økern park og den nye gangbroen over Ring 3. Plassen blir en forplass foran inngangspartiet til næringsbebyggelsen, og samtidig en bymessig avslutning av Syd-Økern park. Utformingen skal gjøre at plassen blir innbydende for beboere og forbipasserende såvel som for ansatte i næringsbebyggelsen. Plassens lokalisering mellom kryssende forbindelser, ulike formål og parken, gjør at plassen egner seg for praktiske funksjoner, som god og variert sykkelparkering, kiosk og toalett.

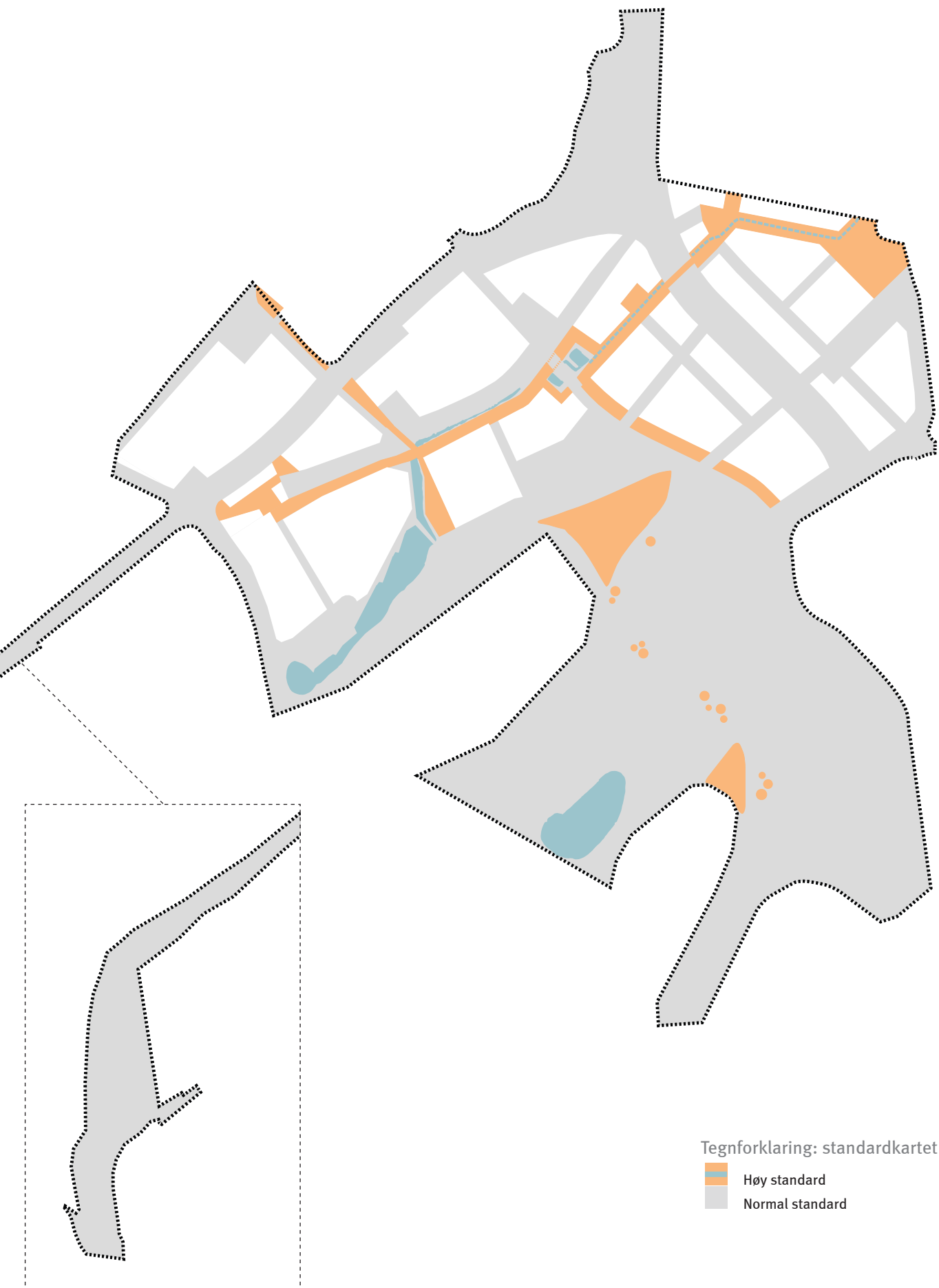


En bymessig avslutning av parken

Knud Knudsens plass, Oslo, ferdigstilt: 2010, arkitekt: Grindaker. Plassen ved foten av St.Hanshaugen har blitt oppgradert med nye sitteplasser, sykkelparkering, kunstnerisk utsmykking, vegetasjon og nytt dekke. Tiltak er gjort for å styrke kontakten mellom parken og plassen. Mot parken avsluttes plassen med vegetasjon med inspirert fra parken. (Foto: Damian Heinisch)

4.3 Kvalitet og standard

4.3.1 Standardkart



Normal og høy standard

VPOR for Hasle og Valle Hovin angir to standarder for opparbeidelse av offentlig rom; normal og høy standard. Både normal og høy standard skal ha høy teknisk kvalitet. De to standardene legges til grunn for detaljprosjektering, kostnadsoverslag og forhandlinger om utbyggingsavtaler mellom Oslo kommune og utbyggere.

Følgende tiltak foreslås opparbeidet med høy standard: Gangstrøket med Hovinbekken og tilliggende torg, parker og krysningspunkt, den grønne ringen langs Dronning Margretes vei og Haslevangen, broen over t-banen ved Hasle stasjon, samt "Forundringsparken" på Valle Hovin. Øvrige offentlige rom foreslås opparbeidet med normal standard.

Normal standard

Normal standard følger Oslo kommunes generelle standard for opparbeidelse av gater, torg og parker. Det finnes et spekter av ulike kvaliteter på materialer innenfor kommunens generelle standard, som gir mulighet for ulike materialvalg og løsninger for de ulike gatene og byrommene. Oslo kommunes generelle standard for materialer, møbler etc. fremgår av tabellen på neste side.

I standardtabellen åpnes det opp for at noen elementer kan få høyere standard selv om det offentlige rommet er angitt med normal standard (presisert i parentes i tabellen). Bakgrunnen for dette er at Hasle og Valle Hovin har spesielt behov for tiltak som bedrer trafiksikkerhet, grønnstruktur og tilrettelegger for aktivitet for barn og unge, uten at det offentlige rommet har behov for høy standard for øvrig. I tillegg åpner standardtabellen for at fortau i gater angitt med normal standard kan opparbeides med andre materialer enn asfalt for å muliggjøre større grad av visuell variasjon og økt estetikk.

Høy standard

Høy standard innebærer at enkelte prioriterte tiltak i VPOR Hasle og Valle Hovin skal ha en egendefinert standard. Hva som inngår i høy standard for VPOR Hasle og Valle Hovin framgår av tabellen på neste side. Hva som er høy standard i denne planen er bestemt med utgangspunkt i områdets karakter samt mål og visjoner for utvikling av området. Ved høy standard kan det være aktuelt at enkelte elementer får en særegen design. Det er et premiss for designede løsninger at de utformes på en måte som gjør elementet enkelt å drifte og vedlikeholde.

4.3.2 Standardtabell

	Normal standard	Høy standard
Gate	Fortau: Asfalt (andre materialer kan vurderes) Kjørebane: Asfalt Kantutforming: Naturstein Gatevarming: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard søpplekasser, sykkelstativ osv. (for sitteelementer kan design vurderes) Belysning: Kommunal standard Kunst / utsmykning: ingen Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Standard Overgangsfelt: Standard (bredt/opphøyd overgangsfelt skal vurderes)	Fortau: Naturstein, betong Kjørebane: Asfalt, annet dekke kan vurderes Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst / utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Design Overgangsfelt: Bredt/opphøyd
Gangstrøk / adkomstgater	Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker (annen beplantning kan vurderes) Møblement: Standard søppelbøtter, sykkelstativ osv. (For alle sitte-, aktivitets-, og lekelementer skal design vurderes) Belysning: Kommunal standard Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Standard Kunst / utsmykning: Kan vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Vannelementer: Åpen overvannshåndtering, bekkeåpning markert i VPOR Universiell utforming: Design Kunst / utsmykning: Skal vurderes
Plass / torg	Dekke: Betong, asfalt, gatestein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker (annen beplantning skal vurderes) Møblement: Standard søppelbøtter, sykkelstativer osv. (For alle sitte-, aktivitets-, og lekelementer skal design vurderes) Belysning: Kommunal standard Kunst / utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes, ikke like omfattende som ved høy standard.	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst / utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi (ref. "opplevelsesbarometeret" KDP Torg og Møteplasser)
Park	Terreng/landskapsforming: Kan vurderes Dekke: Grus, asfalt (annent materiale kan vurderes) Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress (annen beplantning skal vurderes) Møblement: Standard søppelbøtter, sykkelstativer osv. (For alle sitte-, aktivitets-, og lekelementer skal design vurderes) Belysning: Kommunal standard Kunst / utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Standard	Terreng/landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong, gummidekke osv. Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress, blomster/staudebedd vurderes, årstidsvekster, høy velikehold Møblement: Design Belysning: Design Universiell utforming: Design Kunst / utsmykning: Skal vurderes, integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universiell utforming: Design

Om enkeltelementer i standardtabellen

Der det er angitt at møblement skal ha designede løsninger (høy standard), trenger ikke dette å gjelde for alt møblement. Møblement som kan få designede løsninger er f.eks. benker og sykkelstativ. Det vil f.eks. være naturlig at søppelbøtter har kommunal standard.

Belysning skal brukes til å lede gående og syklende, og vil forsterke trygghetsfølelsen i området, spesielt om vinteren. Alle parker og byrom skal ha god belysning. Der belysning skal ha designede løsninger, er det viktig at lyspære er av kommunal standard, slik at belysningen blir enkel å vedlikeholde.

Større trær i området skal bevares. Det anbefales treplanting langs de mest trafikkerte hovedgatene for å forsterke den bymessige karakteren og bedre den estetiske opplevelsen av gatene. I adkomstgatene skal vegetasjon brukes for å skape gode soner for opphold og lage et attraktivt miljø for fotgjengere og beboere. Turdrag, parker og byrom skal ha variert vegetasjon.

På torg, plasser og parker bør en i størst mulig grad velge materialer som bidrar til å drenere vannet når det regner, og arealene bør utformes slik at nedbør kan samles i fordypninger hvor vannet enten kan stå over tid og infiltrere, eller bli ledet videre til flomvei.

5 Krav til prosess og metode

Den første delen av kapittel 5 omhandler utredninger og konsekvenser av planprogrammet og den siste delen omhandler videre planlegging og prosess for planområdet, samt en gjennomføringsstrategi for veiledende plan for offentlige rom. I kapittelet stilles det krav til undersøkelser og konsekvensutredninger som skal utføres i etterfølgende planlegging. Kapittelet starter med en gjennomgang av utredninger gjennomført som en del av planprogrammet

5.1 Konsekvenser vurdert i planprogrammet

Plan- og bygningsetaten har valgt å vurdere konsekvenser av foreslått utvikling på overordnet nivå for utvalgte temaer allerede i planprogrammet. Temaene trafikkforhold og miljøforhold er utredet fordi de påvirker fremtidig arealbruk, høyde og utnyttelse for fremtidig bebyggelse. Vurderingene er tilpasset beslutningene som skal tas på områdenivå. Dersom fremtidig arealbruk endres vesentlig fra arealbruk foreslått i planprogrammet vil det måtte gjennomføres ny konsekvensutredning.

Trafikkforhold

Det er redegjort for eksisterende trafikkforhold og fremtidige trafikale konsekvenser. Utredningene viser at ved byutvikling vil trafikkbelastningen fra bil bli høyere, og at spesielt kryss langs Økernveien vil få kapasitetsproblemer. Rundkjøringen i Persveien kan bli overbelastet om ikke det nye trafikksystemet kommer på plass. Tidlig tilrettelegging for økt bruk av gange, sykkel og kollektive transportmidler er derfor viktig. For mer informasjon se vedlegg 12.

Miljøfaglige forhold

- Sol- skyggeforhold: Konsekvensene av sol- skyggeforhold fra foreslått bebyggelse, offentlig rom og uteoppholdsareal er vurdert. Kravene fra kommunedelplan 17 for torg og møteplasser, og uteoppholdsarealnormen er oppfylt. Se vedlegg 7.
- Luft- og støyforhold: Det er utført en vurdering av planforslagets konsekvenser når det gjelder luft og støyforhold. Det er redegjort for hvilke områder som er utsatt for støy og luftforurensing. Hele planområdet ligger i rød sone for luftkvalitet, men omlegging av kjøretøyparken vil føre til at det er kun svevestøv (PM10) som i et 15- 20 års perspektiv fremdeles vil være alt for høy. Bebyggelsen skal brukes for å skjerme uteområder mot støy og støv fra Økernveien og Ring 3, i tillegg vil ny beplantning, samt gjenåpning av Hovinbekken, bidra til bedre forhold. Se vedlegg 13 og 14.

5.2 Krav til plan og utredninger

Tabellen som følger gir en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes og/eller konsekvensutredes i henhold til forskrift, i etterfølgende planer. I undersøkelsene skal det vektlegges hvilke muligheter og utfordringer de ulike alternativene gir, og hvordan disse skal håndteres. I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativene 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 forskrift om konsekvensutredninger vedlegg IV b samt supplert med egne temaer. Tabellen er ikke nødvendigvis uttømmende.

Planfaglige temaer i oppfølgende reguleringsplan	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
Bokvalitet og bymiljø	X	
Stedsutvikling	X	
Barn og unges interesser	X	
Landskap	X	
Trafikkforhold	X	X
Estetikk og byggeskikk	X	
Kulturminner	X	
Sosial infrastruktur	X	
Teknisk infrastruktur	X	X
Naturmangfold	X	
Miljøfaglige forhold	X	X
Blågrønn struktur	X	
Bygge- og anleggsperioden	X	X

Program for plan- og utredningstemaer

Bokvalitet og bymiljø		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Bokvalitet	Hvordan utforming av leiligheter kan føre til at vi får en mangfoldig befolkningssammensetning. Hvordan kan det tilrettelegges for at innbyggerne kan bo i området gjennom et livsløp. Hvordan kan leilighetene utformes for å legge til rette for delingsøkonomien, sosialt samvær og hindre ensomhet. Det bør undersøkes muligheten for felles samlingsrom og gjesterom i 1. etg. av boligbyggene. Hvordan utforme alle gater, parker og torg slik at de fremstår som offentlige og er tilknyttet offentlig tilgjengelige gater og gangveinett. Grad av utnyttelse og høyder skal begrunnes. Lokalklima, med sol-/ skyggevirkninger og vindanalyse skal vurderes.	Beskrivelser, plan, utomhusplan, illustrasjoner, snitt, sol- og skyggediagrammer den 21. mars og 21. juni til ulike tidspunkter.
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Bymiljø	Hvordan bør 1. etasjer utformes og programmeres for å tilrettelegge for fleksibel bruk og bygge opp om aktivitet i nærmiljøet. Hvordan kan handelslokalene gi andre kvaliteter til nærmiljøet enn kun sin funksjon, for eksempel åpenhet, trygghet og lys. Det skal undersøkes hvordan samspillet mellom bebyggelse og uterom bidrar til en bymessig utvikling og kvalitet i bebyggelse og utearealer. Hvordan kan utforming av bebyggelse og byrom i samspill med belysning bidra til trygghet og sosial kontroll. Hvordan legge til rette for gode sambruksløsninger som benyttes til flere aktiviteter på ulike tider av døgnet. Hvordan legge best mulig til rette for nærmiljøfunksjoner som bidrar til en kortreist hverdag. Kunst i byrommet skal undersøkes tidlig i arbeidet med utforming av utearealer, for godt integrerte løsninger som skaper identitet. Hvordan skal de blågrønne kvalitetene utformes for å bidra til et mangfoldig og godt bymiljø. Hvordan kan man bruke farger for å skape diversitet og identitet.	Tekst, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Offentlige rom og møteplasser	Det skal undersøkes hvordan torg, parker og andre offentlige møteplasser kan programmeres og utformes for å bli gode møteplasser på tvers av ulike aldersgrupper, sosiale grupper, kulturell og religiøs bakgrunn. Solforhold og lokalklima må hensyntas. Utformingen av offentlig rom skal ha en lokal forankring og det skal jobbes med medvirkning fra lokalbefolkningen. Hvordan kan området rundt T-banestasjonen utformes for å sikre god tilgjengelighet samtidig som det skal være et attraktivt og trygt sted å oppholde seg. Det skal undersøkes hvordan utformingen av byrom kan bidra til trygghet og sosial kontroll. Hvordan skape byrom som kan brukes uavhengig av årstid.	Tekst, diagrammer, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Idrettsanlegg, kultur og nærmiljøfunksjoner	Det skal redegjøres for hvordan idrettsanlegg, kultur og nærmiljøfunksjoner styrkes i området. Hvordan skape plass til det organiserte og uorganiserte tilbudet og styrke de sosiale forholdene. Mulighet for sambruk skal undersøkes.	Tekst, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller

Barn og unges interesser		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Barn og unges behov skal tas hensyn til i detaljutforming av arealer	Hva har ungdom behov for i det offentlige rom? Hvordan lage varierte lekearealer som supplerer lekearealer i nærområdet? Hvordan skape lekeplasser/møtesteder/ aktivitetssområder for både barn, ungdom og voksne. Hvordan utforme de nye byrommene slik at barn og unges behov og interesser styrkes? Hvordan utforme krysningene av hovedveiene slik at de er trygge for barn. Hvordan utforme leiligheter som er familievennlige.	Tekst, tegninger, diagrammer
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Landskap		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Utbyggingens konsekvenser for landskapet	Hvordan utbyggingen best mulig kan tilpasses topografi, vegetasjon/grønnstruktur, naturtype, naturelement og annet. Registrering og verddivurdering av kulturlandskapet slik det har utviklet seg over tid, med funksjonelle og visuelle sammenhenger. Berørte kulturminners/kulturmiljøers rolle i relasjon til topografi og landskap, med vekt på bruk av visuelle kvaliteter som silhuetter, utsyn etc. Hvordan nytt terreng, der det er nødvendig med dette, tilpasser seg bebyggelse og håndtering av overvann.	Tekst, tegninger, kart, analyser
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Trafikkforhold		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Bilbruk og varelevering på eiendommene	Hvordan avkjørsel, varelevering, parkering, snøopplag skal utformes på en bytilpasset måte som tar hensyn til grønn mobilitet. Det skal undersøkes om det er hensiktsmessig med felles varelevering og parkeringskjeller for Økern-sør og for Hasle-nord med innkjøring fra/til adkomstgatene langs Ring 3.	Tekst, analyser, illustrasjoner
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Trafikksystemet	Hvordan skape et byområde som genererer minst mulig biltrafikk. Hvordan øke andelen som går, sykler og kjører kollektivt på reiser i, til og fra området. Hvordan kan krysninger utformes trygt og bymessig spesielt for gående og syklende. Det bør undersøkes om feltene i Økern-syd området har behov for to tilkoblinger for bil til det eksisterende veisystemet. Veiene og gatene innenfor planområdet bør bygges om og tilpasse seg byen, med fartsreducerende tiltak og lavere fartsgrenser, samt god tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk.	Tekst, analyser, illustrasjoner, snitt.
	Hva skal konsekvensutredes	Ansvarlig
	Utbyggingens konsekvenser for trafikksystemet og tilkobling til Ring 3, for bedre kunnskap om utforming, avhengigheter og rekkefølge behov. Dette gjelder for delområdene Økern-syd og Hasle-nord.	Forslagstiller

Estetikk og byggeskikk		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Hva gir bygningenes utforming til nærmiljøet	Hvordan kan bygningenes struktur, utforming arkitektoniske kvalitet og karakter bidra til å gi området en bymessig utforming. Hvordan utbyggingens fjernvirkning, bygningstyper, formspråk, materialer, farger, kan utformes med en kvalitet som gir noe tilbake til nærmiljøet. Hvordan kan byggene utformes for å bygge opp under Hasles egenart.	Tekst, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Kulturminner		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Transformasjon	Ved utvikling av eiendom skal det vurderes om eksisterende bygningsmasse kan transformeres og påbygges, som et alternativ til å rive og bygge nytt.	Tekst, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Bilia-anlegget (Økernveien 90), Haslevangen 13, Eikenga 31- hallen	Utrede hvordan bevaringsverdige bygg som er på BYAs gule liste kan bevares som en del av utviklingen, gi egnet bruk og integreres som et historiefortellende og identitetsskapende bygg. Avbøtende tiltak vurderes.	Tekst, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Arkeologiske forhold	Planområdet ligger innenfor de gamle gårdsgrensene til middelaldergårdene Tøyen, Hasle, Løren, Hovin og Valle. Det er funnet flere fredede kulturminner innenfor planområdet. Forhold til automatisk fredede kulturminner må undersøkes. Når enkeltområder skal detaljreguleres vil det komme krav om arkeologisk registrering av planområdet jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 §9. Dersom tiltak går direkte til byggesak uten detaljregulering, må hvert fremtidige tiltak oversendes Byantikvaren for vurdering av tiltaket opp mot kulturminneloven §8,1. ledd.	Tekst, tegninger
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Sosial infrastruktur		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Barnehager	Hvordan kan barnehagene utformes for å gi et tilbud til nabolaget utenfor åpningstidene? Dersom boligantallet avviker fra det som er foreslått i planprogrammet må barnehagebehovet vurderes på nytt.	Tekst, tegninger, illustrasjoner
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Teknisk infrastruktur		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Kvalitetsprogram for energi og miljø	Det skal utarbeides et felles kvalitetsprogram for energi- og miljø. Som del av utredningen bør mulighetene for lokale energisystemer og felles renovasjonsløsninger undersøkes, med utgangspunkt i anbefalinger i energi- og ressursplanen.	Plan
		Ansvarlig
		PBE

Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Bygningene og den tekniske infrastrukturen	Hvordan kan planlegging og utbygging av teknisk infrastruktur samordnes? Håndtering av belastningen utbyggingen fører til for vann, overvann, avløp, energi eller annen teknisk infrastruktur .	Tekst, tegninger, analyser
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Miljøfaglige forhold		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Klima- og miljøvennlig byggeri	Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for miljø og energi ved regulering av utbyggingsprosjekter på mer enn 15 000 m² BRA i hht. § 9 i kommuneplanen Oslo mot 2030 (2015). Reduksjon av energiforbruk og klimagassutslipp, luft- og støyforhold, grunnforhold, vannforhold, forurensing, andel gjenbruk av bygningsmaterialer og annet skal undersøkes.	Analyser og beregninger, tegninger, tekst, illustrasjoner, kart.
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Luftkvalitet	Hvordan kan bygningsmassen som vender ut mot de største luftforurensingskildene som Ring 3 og Økernveien utformes for å skjerme områdene bak mot luftforurensing, skjermbebyggelsen bør komme før boligene utvikles bak. Utforming og løsninger skal sees i sammenheng med tilgrensende eiendommer for å skjerme i størst mulig grad. Hvordan utforme bygningene, leilighetene og utearealet for å skape et godt bomiljø og gode uteoppholdsarealer. Hvordan utforme tiltak og ta i bruk elementer som vann og beplantning for å bedre luftkvaliteten. Før boliger bygges må det undersøkes om de oppfyller krav og retningslinjer.	Tegninger, analyser, beskrivelse, tegninger.
	Hva skal konsekvensutredes?	Ansvarlig
	Hva vil utbyggingen føre til for luftkvaliteten på eiendommen og i området, da særlig på tilgrensende eiendommer. Hva er konsekvensen av tiltak for å forbedre luftkvaliteten.	Forslagstiller
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Støy	Hvordan kan bygningsmassen som vender ut mot de største støykildene som Ring 3 og Økernveien utformes for å skjerme områdene bak mot støy. Utforming og løsninger skal sees i sammenheng med tilgrensende eiendom for å skjerme i størst mulig grad. Hvordan utforme bygningene, leilighetene og utearealet for å skape et godt bomiljø og gode uteoppholdsarealer. Før boliger bygges må det undersøkes om de oppfyller krav og retningslinjer.	Beregninger, analyser, beskrivelse, tegninger.
	Hva skal konsekvensutredes	Ansvarlig
	Utbyggingens konsekvenser for støybelastning på egne fasader og evt. leiligheter , samt refleksjon av støy mot nabobebyggelse. Hva er konsekvensen av tiltak for å forbedre støysituasjonen.	Forslagstiller

Undertema	Hva skal konsekvensutredes	Presentasjonsform
Naturmangfold	Konsekvenser for naturmangfold skal beskrives jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold, naturmangfoldloven. Viktige tema er prioriterte arter, utvalgte naturtyper, geologisk mangfold og biologisk mangfold. Det er registrert naturmangfold i skråningen ned mot Teglverksdammen og i området rundt Hovindammen (se stedsanalyse). Dette må det tas spesielt hensyn til i utbyggingen.	
Blågrønn struktur		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
Hovinbekken	Hvordan få til en utforming og dimensjonering av Hovinbekken som er god for innbyggerne og bymiljøet, samtidig som den er funksjonell og sikrer god overvannshåndtering.	Analyser, tegninger, snitt, beskrivelser
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Overvann og flomhåndtering	Helhetlige løsninger som ivaretar lokal og åpen overvannshåndtering og sikrer flomveier, fordrøyningsbassenger og infiltrasjon jf. Overvannsstrategien for Oslo kommune. Hvordan kan overvannshåndteringen utformes for å gi kvaliteter tilbake til nabolaget.	Analyser, tegninger, snitt, beskrivelser
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Blågrønn struktur	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
	Hvordan bevare og øke biologisk mangfold innenfor planområdet. Hvordan vil utviklingen påvirke blågrønn struktur. Hvordan begrense forurensingen av blågrønn struktur både under og etter anleggsperioden. Hvordan kan ny blågrønn struktur bygge videre på og forsterke allerede eksisterende kvaliteter. Hvordan skape et grønt byområde. Hvilke vekster er spesielt egnet til å bedre luftkvalitet. Er det stedspesifikke planter som kan brukes i området. Hvordan utforme grønnsstruktur som gjør det mer attraktivt å gå og sykle langs trafikkbelastete veier.	Analyser, tegninger, snitt, beskrivelser
		Ansvarlig
		Forslagstiller
Bygge- og anleggsperioden		
Undertema	Hva skal undersøkes	Presentasjonsform
	Ved store anleggsarbeid skal det undersøkes hvordan arbeidet kan være minst mulig belastende for området rundt. Miljømessige og trafikale belastninger på nærområdet skal minimeres, det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som omhandler: Trafikkvolumer og kjøreruter, tilrettelegging for trygg ferdsel og god fremkommelighet for gående og syklende. Støy og støv fra anleggsarbeidet skal kartlegges. Fare for ulykker og akutt forurensing til vann, luft eller grunn. Håndtering av forurensede masser og avfall. Plassering av midlertidige riggområder og evt. masser. Det er viktig å hensynta barn i anleggsperioden, særlig med tanke på trafikkavvikling til/fra byggeplassen, slik at barn kan ferdes trygt.	Beregninger, tekst, illustrasjoner, kart
	Hva skal konsekvensutredes	Ansvarlig
	Bygge- og anleggsarbeidets CO2 utslipp, da særlig fra anleggstransport og arbeid på tomten. Det skal arbeides med avbøtende tiltak for å minimere utslipp av CO2 og NOx.	Forslagstiller

Risiko og sårbarhets analyser (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 samfunns-sikkerhet og beredskap.

5.3 Metode og fremstilling

Konsekvensutredningen i oppfølgende 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 utredningstema 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 prosessavklaringen hvilke tema som skal undersøkes eller utredes.

De enkelte undersøkelser og utredninger fremstilles temavis i den presentasjonsform som er angitt i tabellene tidligere i dette kapittelet. De enkelte utredningstemaene skal belyses gjennom analyse, tekst og hensiktsmessige illustrasjoner. Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad for alternativer sammenliknet med 0-alternativet. 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. 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 i detaljregulering.

5.4 Videre planlegging og prosess

Planprosesser og fremdrift

Planprogrammet med veiledende plan for offentlig rom var til offentlig ettersyn 18.12.2017-12.02.2018, og ble oversendt fra Plan- og bygningsetaten til Rådhuset for politisk behandling i juni 2018.

Medvirkning

Som en del av arbeidet med planprogrammet har det vært medvirkningsprosesser, hovedsaklig i form av tre store workshops, enkeltmøter i tillegg til varsel om oppstart og offentlig ettersyn med tilhørende informasjonsmøter.

I påfølgende arbeid med offentlig rom og etablering av offentlige virksomheter vil det være viktig at bydel og lokalmiljøet blir invitert til å delta. Barn og ungdom innenfor planområdet og i byområdene like ved har få steder å være i dag og må høres i utformingen av nye offentlige rom.

Kommunal samarbeidsgruppe

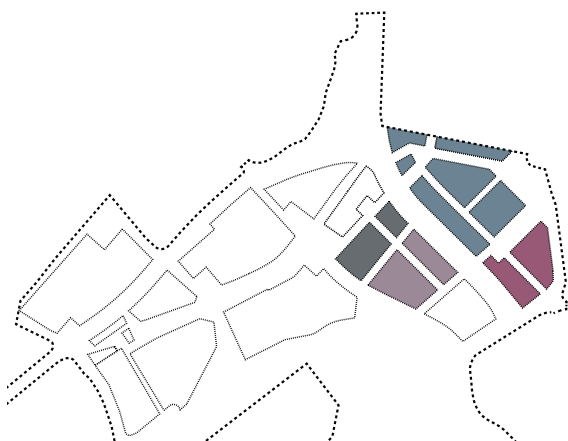
Det anbefales at det etableres en kommunal samarbeidsgruppe for planområdet. Gruppen bør koordinere gjennomføring av offentlige tiltak og tiltak som er nødvendig for ønsket byutvikling. Den kommunale samarbeidsgruppen bør ledes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

5.4.1 Private detaljreguleringer

I hovedsak vil byutvikling innenfor planområdet skje gjennom private initiativ. Grunneier eller utvikler sender inn en privat detaljregulering når de ønsker å utvikle sin eiendom i tråd med ønsket byutvikling. Et godt samarbeid mellom Oslo kommune og private utviklere er nødvendig for å få til en god byutvikling.

Krav til felles detaljregulering

Noen offentlig rom vil strekke seg over flere eiendommer og enkelte eiendommer vil være avhengig av rammer eller tiltak på andre eiendommer. Det kan da bli et krav til felles planlegging for disse eiendommene, samt at planområdene utvides for å sikre en funksjonell tilkobling og atkomst til områdene, samferdselssystemet rundt eller f. eks. sosial infrastruktur. I delområdene Hasle-nord og Økern-sør kan dette bli aktuelt for å sikre nødvendig tilgjengelighet eller tilstrekkelig skjerming for boligfelt med tanke på luft- og støyforurensing.



Diagrammet viser felt som vil få krav om felles detaljregulering:

Tegnforklaring: krav til felles detaljregulering

- Felt Ø1 - 06
- Felt Ø7 og Ø8
- Felt Hn3 og Hn4
- Felt Hn5 og Hn7

For Hasle-nord vil henholdsvis Hn3 og Hn4, samt Hn5 og Hn7, få krav til felles planlegging. For Økern-sør vil det settes krav til felles plan for henholdsvis områdene Ø1 til Ø6 samt Ø7 og Ø8. For alle disse kan det også forventes krav til å regulere tilstøtende og intern blå, grønn og grå infrastruktur. Endelig beslutning i forhold til krav til felles plan og planavgrensing vil tas i de individuelle plansakene, da dette vil påvirkes av rekkefølgen planene igangsettes i.

5.4.2 Oppfølging av sosial, kulturell og idrettslig infrastruktur

Plan- og bygningsetaten foreslår at anbefalte tiltak innen sosial, kulturell og idrettslig infrastruktur følges opp gjennom mulighetstudier med gjennomføringsplaner gjennomført av ansvarlig fagetat. Den kommunale samarbeidsgruppen vil kunne støtte og følge opp fagetaten ved behov. Grønn og sosial infrastruktur bør være på plass før innflytting jfr. vedtakspunkt 15 i bystyrets behandling av strategisk plan for Hovinbyen (sak 234, 20.06.2018). Barnehage, Valle Hovin og Syd-Økern park bør opparbeides senest samtidig med første boligprosjekt.

Felt H4 og Hn3 - kommunal eiendom

Det er gjennomført en mulighetstudie for felt H4 og Hn3 som rommer blant annet nærmiljøfunksjoner, kultur og idrett i tillegg til boliger og barnehage. Prosjektgruppen ble ledet av EBY, og bestod av Plan- og bygningsetaten, bydel Grunerløkka, Oslo tennisforening og Oslo Turn. EBY oppfordres til raskt å undersøke alternative tomter for tennis og turn, for å kunne komme i gang med utviklingen av H4 og sikre et lokaltilbud for området.

Kunst og kulturproduksjon - Eikenga 31

PBE foreslår at det, i samarbeid med grunneier, gjennomføres en mulighetstudie med en gjennomføringsplan for Eikenga 31, med tanke på utvikling av lagerhallen til kunst- og kulturproduksjon mm. Det må vurderes om arbeidet bør ledes av Kulturetaten (KUL), PBE eller grunneier. KUL bør samtidig, i samarbeid med EBY, igangsette en prosess for å avklare om det er aktuelt for kommunen å erverve, eventuelt inngå en langsiktig leieavtale for eiendommen. Det bør etableres en kommunal arbeidsgruppe for dette arbeidet, der KUL, PBE og EBY deltar.

Barnehager

Barnehager reguleres både i offentlig og privat regi. Private utbyggere må på tomtene H3 og H5 påregne krav om innpassing av en barnehage for å dekke det egengenererte barnehagebehovet innenfor Hasleområdet. Det kan være at det midlertidig stilles krav til etablering av barnehager på andre tomter for å dekke de egengenererte behov, hvis det blir underdekning i området. I de tilfeller der barnehager reguleres i privat regi, forutsettes at det inngås en avtale med Omsorgsbygg om erverv/drift av barnehagen.

5.4.3 Gjennomføring Valle Hovin

Park og idrettsområdet Valle Hovin har stor betydning for hele Hovinbyen, i tillegg til alle byområdene som ligger inntil, som Helsfyr, Ensjo, Ulven i tillegg til Hasle og Økern. Samtlige private utbyggingsprosjekter innenfor Hovinbyen må derfor påregne å bidra økonomisk til gjennomføring av dette tiltaket.

Gjennomføringen av Valle Hovin er delt i flere trinn. Flere av trinnene eller delprosjektene er uavhengig av hverandre og kan igangsettes når det blir anledning. Noen av dem kan oppføres av private organisasjoner på eget initiativ, mens andre bør gjennomføres av Oslo kommune. Arbeidet bør koordineres av den kommunale samarbeidsgruppen.

5.4.4 Gjennomføring av VPOR tiltak

Regulering

Regulering av VPOR-tiltak i området skjer som hovedregel ved at tiltakene eller deler av tiltakene tas med i private reguleringsplaner og gis en utforming som er i samsvar med VPOR som fremmes for bystyret. I noen tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å regulere inn et tiltak i egen plan fordi det er viktig å få en tidlig avgrensing mot private planer. I slike situasjoner er som hovedregel Bymiljøetaten (BYM) eller PBE forslagsstiller for planen.

Utforming av rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringer

PBE knytter rekkefølgebestemmelser til relevante tiltak i de enkelte reguleringsplanene.

Prosjektering og bygging

Prosjektering og bygging av store offentlige tiltak som ikke kan gjennomføres av en utbygger i forbindelse med gjennomføring av en reguleringsplan, vil normalt skje i regi av BYM . I dette tilfellet vil det antageligvis gjelde for Økernveien, Dronning Margretes vei og Valle Hovin. I tilfeller hvor offentlige tiltak etter utbyggingsavtale skal leveres som realytelser av private utbyggere har BYM normalt ansvaret for kravspesifikasjon, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg i samarbeid med aktuelle etater (Ensjømodellen). Søknadsbehandling etter plan og bygningsloven fastsettes i den enkelte reguleringsplansak. Ved detaljering av parker og byrom bør berørte parter, spesielt bydelene involveres.

Gjennomføringsansvar

PBE er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesaker innenfor planområdet. BYM bør ta ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Hasle. EBY vil være ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler. Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak avklares i utbyggingsavtalene. Som hovedregel skal offentlige rom overdras vederlagsfritt til Oslo kommune før tiltaket er gjennomført og godkjent av BYM.

Kommunal koordineringsgruppe

Det er etablert en kommunal koordineringsgruppe på direktørnivå og en samarbeidsgruppe, der relevante etater for gjennomføring av tiltakene (PBE, BYM, EBY og VAV) deltar. Gruppen er ledet av BYM.

Kommunale oppfølgingsoppgaver

Veiledende plan for kabler og ledninger og overordnet landskapsplan

Parallelt med arbeidet er det laget en veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL), som beskriver volumer og traseer for vann, avløp, fjernvarme, elektriske anlegg, IKT-/ teleanlegg, evt avfallsug med plassering av rør og avfallsentral samt overvannsprinsipper for området Se vedlegg 15.

Offentlig gjennomføring

BYM vurderer å påta seg koordineringsansvar for kommunalteknisk infrastruktur på Hasle. BYM kan da også ta på seg å gjennomføre enkelte tiltak, men gjennom vedtatte utbyggingsavtaler. Tiltak som kan være egnet for offentlig gjennomføring er Økernveien, de to broene over Ring 3 og drenering av Valle Hovin.

Gjennomføringsstrategi

EBY utarbeider et kostnadsoverslag og en gjennomføringsstrategi. Finansierings- og gjennomføringsplan utarbeides etter politisk behandling.

Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere

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

Ny undergang under Alnabanen

I forbindelse med vurdering av ny undergang under Alnabanen, skal Oslo kommune ved PBE gjennomføre en teknisk forstudie for å vurdere konsekvensene av fraviket fra avstandskrav til jernbanespor og strømledning.

Offentlig tiltak

Et offentlig tiltak er et tiltak som reguleres til offentlig (o) i reguleringsplaner. VPOR-tiltak skal i hovedsak reguleres til offentlig, men noen ganger kan det være hensiktsmessig med et privat formål med allmenn tilgjengelighet. Alle prioriterte tiltak, hovedsamlevereier og samlevereier skal reguleres til offentlig formål.

Kommunedelplan 17 for torg og møteplasser (vedtatt 22.4.2009)

Hele planområdet faller innenfor ”område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling”, og dermed gjelder § 7 for hele planområdet. I § 7 står det at for utbygginger over 20 000 m² BRA skal det sikres og etableres minst ett torg/en møteplass på minimum 5 % av tiltakets m² bruksareal. Siden byutviklingsområdet er et område med underskudd på torg og møteplasser forutsettes det at minimum 5 % av tiltakets bruksareal som hovedregel avsettes til torg/møteplass for alle utbygginger, også under 20.000 m² bruksareal. Disse offentlige arealene kommer i tillegg til prosjektets eget utearealbehov. Planprogrammet angir noen unntak fra denne hovedregelen, basert på en helhetlig vurdering.

Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak i VPOR

Hovedprinsippet for finansiering av infrastrukturtiltakene i området er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etablering, jfr. det generelle forutsigbarhetsvedtaket som er del av kommuneplan 2015. Forutsigbarhetsvedtaket i strategisk plan for Hovinbyen gjelder for planområdet og grunneiere må regne med å bidra til tiltak også utenfor planområdet. Hovedprinsippet for finansiering av tiltak er at grunneiere/utbyggere tar kostnadene i forbindelse med etableringen. Dette forutsetter at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og at grunneiernes/utbyggernes utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jfr. plan- og bygningslovens § 17-3.

Tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser som forutsettes oppfylt ved at et tiltak besørges (realytelse) eller bekostes (kontantbidrag). Private bidrag og tiltakshaveransvar fastsettes endelig i utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Offentlige tiltak inkluderer ikke lovpålagt sosial infrastruktur.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo

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

Telefon: 23491000

Saksnummer: 201604970

