

Denne delen inneholder beskrivelser og illustrasjoner av et anbefalt planalternativ basert på plangrepet presentert i kapittel 2. I tillegg vises nullalternativet, som er en videreføring av dagens situasjon, dersom omregulering ikke gjennomføres. Bebyggelsen og byromsstrukturen vil i all hovedsak fortsette å være som i dag, men det kan påregnes forbedringer av trafikksituasjon og mindre bygningsmessige

endringer som ikke krever forutgående planvedtak. Planalternativet bygger på mål og anbefalinger i kapittel 2 og er illustrert gjennom mulige volumscenarier. Bebyggelse og uterom kan løses på mange ulike måter innenfor de rammene plangrepet rommer, planalternativets illustrasjoner gir derfor kun prinsipielle føringer for plassering og utforming.

		NULLALTERNATIV	PLANALTERNATIV	ENDRING
GENERELT	Planområdet størrelse (m ²) ¹⁾	307 000	307 000	0
	Basote personer	115	3 132	+ 3 017
	Arbeidsplasser	160	634	+ 474
	Områdeutnyttelse [%OU] ²⁾	22 %	98 %	+ 76 %
	BRA totalt (m ²)	44 490	199 600	+ 155 110
BOLIG	BRA bolig	4 960	133 125	+ 128 265
	Antall boliger	60	1 566	+ 1 506
	Boligandel i %	11 %	67 %	+ 56 %
TRAV	Flateareal benyttes til trav (maks/min)	227 400	125 300/ 114 100	- 102 100 / - 113 300
	Parkeringsplasser til trav	850	200	- 650
	Publikumskapasitet	15 000	15 000	0
NÆRING	Bruksareal næring ³⁾	39 630	66 520	+ 26 870
	Bruksareal varehandel/service ⁴⁾	3 000	10 000	+ 7 000
	Næringsandel i %	89 %	33 %	- 56 %
OFFENTLIG	Barnehageavdelinger	2	12	+ 10
	Barnehage antall barn	42	216	+ 174
KULTUR, IDRETT OG NÆRMILJØ	Bibliotek (m ²)	500	1 200	+ 700
	Bydelshus	0	610	+ 610
	Barne- og ungdomstilbud	Pornitrav Bibliotek	Pornitrav Bibliotek Lekeplass for barn Møteplass for ungdom	
	Idrett	Trav Treningssenter	Trav Treningssenter Utegym/skate/parkour Flerbrukshall Aktivitetsflater	
MØTEPLASSER	Bruksareal park	21 464	35 100	+ 13 636
	Møteplasser	3 650	9 500	+ 5 850

¹⁾ Inkludert travbanen (80 000 m²) og park med travsløyfe (25 160 m²) som er fritatt områdeutnyttelse.

²⁾ Områdeutnyttelse beregnes av en områdestørrelse på 202 720 m², hvor travbane og park med travsløyfe er trukket fra.

³⁾ Kontor (inkl. travvirksomhet), varehandel, service, sosial infrastruktur, kultur, hotell

⁴⁾ Inkludert i BRA næring

3.1 Utvikling av planalternativet etter offentlig ettersyn

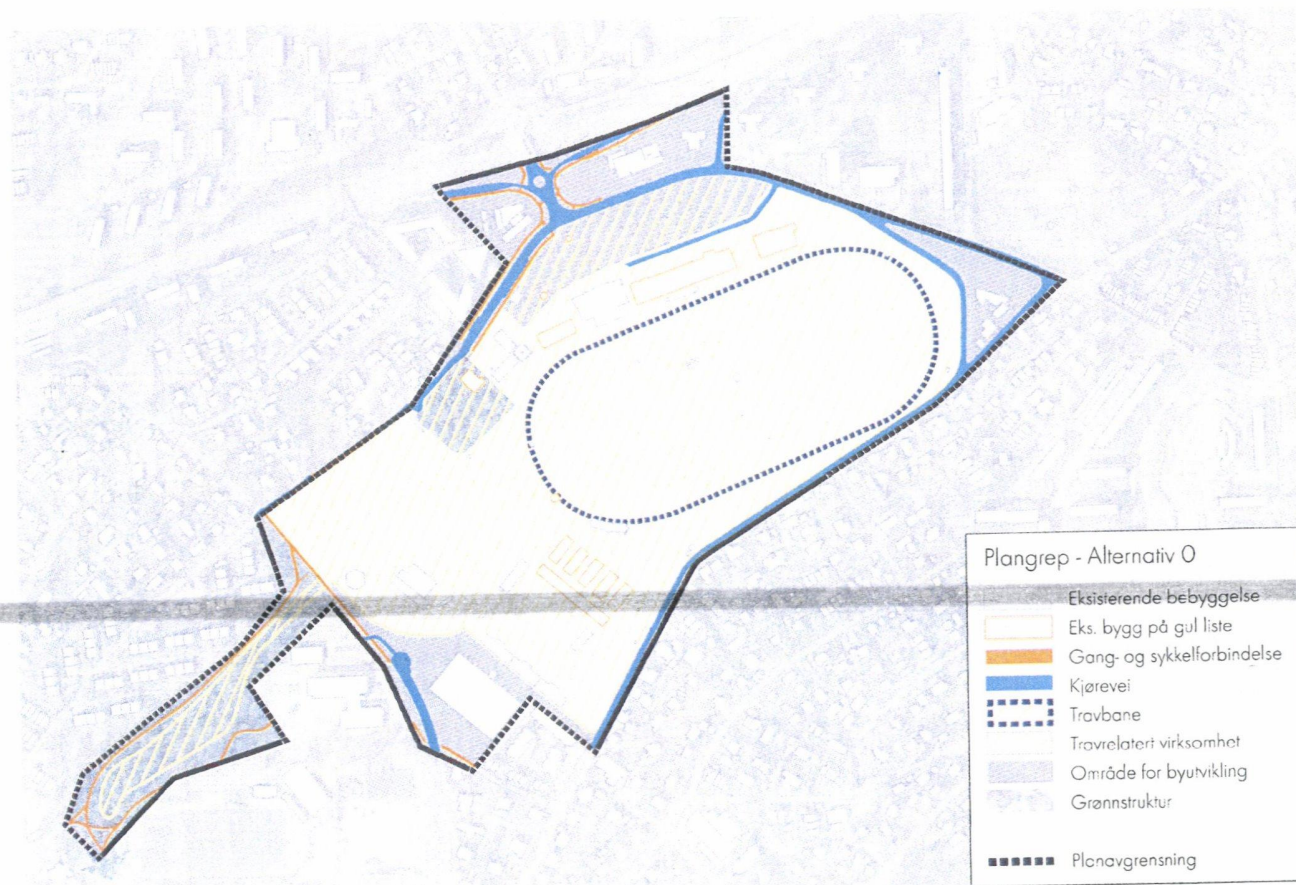
Til offentlig ettersyn 09.08.19 – 23.09.19 ble det vist tre ulike planalternativer og et nullalternativ. Gjennom høringen ble det drøftet fordeler og ulemper ved de forskjellige alternativene. Hensikten med flere alternativer var å bidra til et bedre grunnlag for medvirkningsarbeidet ved å belyse mulighetene, og tydeliggjøre viktige konseptuelle valg og vise konsekvenser av disse valgene. Sentrale tema i alternativene var bevaring av bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

På bakgrunn av innkomne innspill i høringsperioden, skulle elementer fra de forskjellige alternativene kombineres til ett eller to planalternativer som skulle fremmes for politisk behandling. Planalternativet bygger på at området skal utvikles etappevis og over en periode på flere år. Det har derfor vært vektlagt å finne grep for området som strukturerer de offentlige forbindelsene samtidig som det innenfor de enkelte delområder ligger en fleksibilitet til å

foredle by- og boligkvalitetene ved detaljering av de enkelte prosjekt. Det har vært avgjørende å finne et planalternativ som ikke forskutterer beslutninger som skal konsekvensutredes senere i forbindelse med detaljregulering. Dette gjelder for eksempel avgjørelser knyttet til bevaring av tribune- og travbebyggelse. Planalternativet er fleksibelt og robust nok til at man i senere detaljregulering skal utforske og utrede konsekvenser av ulike scenarier knyttet til bevaring, utvikling og transformasjon.

3.2 Nullalternativet

Det stilles krav om at det skal redegjøres for følgene av å ikke realisere planen, det er dette som omtales som nullalternativet. Nullalternativet innebærer at travbanens funksjoner forblir som i dag og at parkeringsplassen nord for travbanen og syd for Refstadveien benyttes med den kapasitet den har i dag. Staller og treningsfelt i sydområdet opprettholdes. Økern Torgvei 13 kan utbygges i tråd med regulering fra 2006, øvrig bebyggelse innenfor planområdet består med dagens volum og funksjoner.



Plangrep nullalternativet

Miljø og bærekraft

Nullalternativet er i stor grad tilrettelagt for bil og hest og i liten grad for gående og syklende. En relativt monofunksjonell arealbruk gjør at området mangler et variert tilbud og det har en lav utnyttelse som ikke står i forhold til den relativt sentrale plasseringen og gode kollektivdekningen. Langs Trondheimsveien og Refstadveien er det støy- og forurensningsutsatt og nullalternativets utearealer for bolig har dermed reduserte kvaliteter på grunn av dette.

Gatebruk og tilgjengelighet

Nullalternativet har god biltilgjengelighet, men flere av gatene i området oppleves mer som veier, stort sett med ensidig fortau og tilrettelegging for fotgjengere. Turvei D2 går gjennom området i sørvest, men mangler god og lesbar tilknytning både sydover, nordover og østover.

Byromsstruktur og byliv

Det er regulert flere større flater til friområde innenfor nullalternativet. Noe av dette brukes til trav (treningsbane) og er dermed ikke tilgjengelig for allmenn benyttelse. Dette gjelder også publikumsarealene foran travbanen som i dag ikke har en opparbeidelse som innbyr til bruk og opphold når det ikke er travløp. Området oppleves ikke i dag som bymessig eller sammenhengende, men inneholder enkeltbygg som fungerer isolert sett uten tilknytning til omgivelsene.

Bebyggelsesstruktur, typologi og boligutvikling

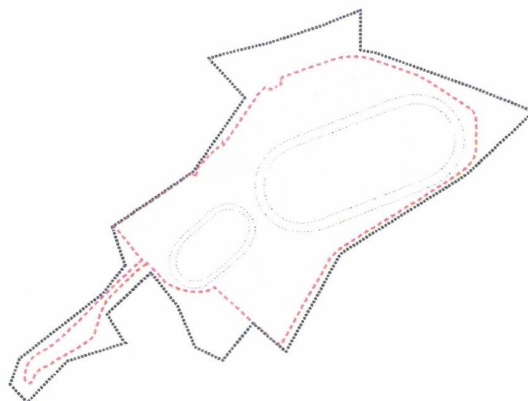
Eksisterende tribunebebyggelse skaper den tydeligste strukturen i området, med en fasade mot travbanen og det åpne landskapsrommet. Bjerke gård ligger som en enslig struktur mot usammenhengende og utflytende driftsfunksjoner til travet. Eksisterende område er ikke særlig tilrettelagt for by- og boligutvikling. Dagens områdeutnyttelse tilsvarer 22 % innenfor planområdet. Boligandelen er på 11 %.

Arealbruk, sambruk og blanding av funksjoner

Nullalternativet består i all hovedsak av arealer tilknyttet selve travet, herunder også infrastruktur som parkering, lagringsplasser og atkomstveier til denne. Bebyggelsen mot Trondheimsveien i nord består av bensinstasjon, næringsbygg med noe utadrettet virksomhet i de nederste etasjene og ett punkthus med bolig (Refstadsvingen 2, nordøst i planområdet). Deichmanske bibliotek filial Bjerke ligger i komplekset med adresse Refstadveien 60-84 (tidl. Trondheimsveien 275).

Bebyggelsen på Bjerke Travbanes eiendommer inneholder, i tillegg til staller og lagringsarealer, kontorer, restaurant og tribunefunksjoner for travet, samt en blanding av øvrige formål innenfor segmentet parkering, kontor og tjenesteyting. Bjerke gård benyttes til ulike kontorfunksjoner. Se for øvrig kapittel 1.4.7.

Parkeringsareal (felt N6) er overdimensjonert ut fra dagens behov og arealet ligger ofte ubrukt. Tribunebyggets arealfordeling og utforming som et spesialbygg som tribune for trav gir få, om noen alternativer til bruk. Kostnadsberegninger viser sammen med levetidskostnader at det ikke er lønnsomt å gjennomføre den nødvendige ombygging og totalrehabilitering. Travsporten vil ut fra det ovenstående ikke kunne fortsette på Bjerke slik det er i dag.



Trav - dagens arealbruk

--- Avstengt areal ved travarrangement

..... Travrelaterte baner

----- Planavgrensning

Blågrønn struktur og overvann

Tross store grønne flater i nullalternativet mangler en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tilrettelagt for åpen overvannshåndtering innenfor nullalternativet bortsett fra en dam på travbanens indre bane. Denne er primært et estetisk element.

Utnyttelse og byggehøyder

Nullalternativets utnyttelse er betydelig lavere enn det kommuneplan Oslo mot 2030 (2015) angir. Bebyggelsen nord for travbanen varierer mellom en og fem etasjer, punkthuset i Refstadsvingen 2 med boliger er høyeste bygg med sine 12 etasjer + loft.

Teknisk infrastruktur

Nullalternativet innebærer ingen endring på teknisk infrastruktur. Dette gjelder også høyspentledning gjennom deler av sydområdet.

3.3 Planalternativet

Planalternativet inneholder korte beskrivelser, aksonometrier som viser overganger mellom bebyggelse og byrom fra fire utvalgte delområder og perspektiver som viser tre ulike volumscenarier innenfor planalternativets rammer. Illustrasjonene er ment å vise en måte området kan bygges ut på, samt hvordan utnyttelsen som kommer frem i arealtabellen kan fremstå. Ved detaljregulering skal bebyggelsestypologier utredes for den enkelte regulering.

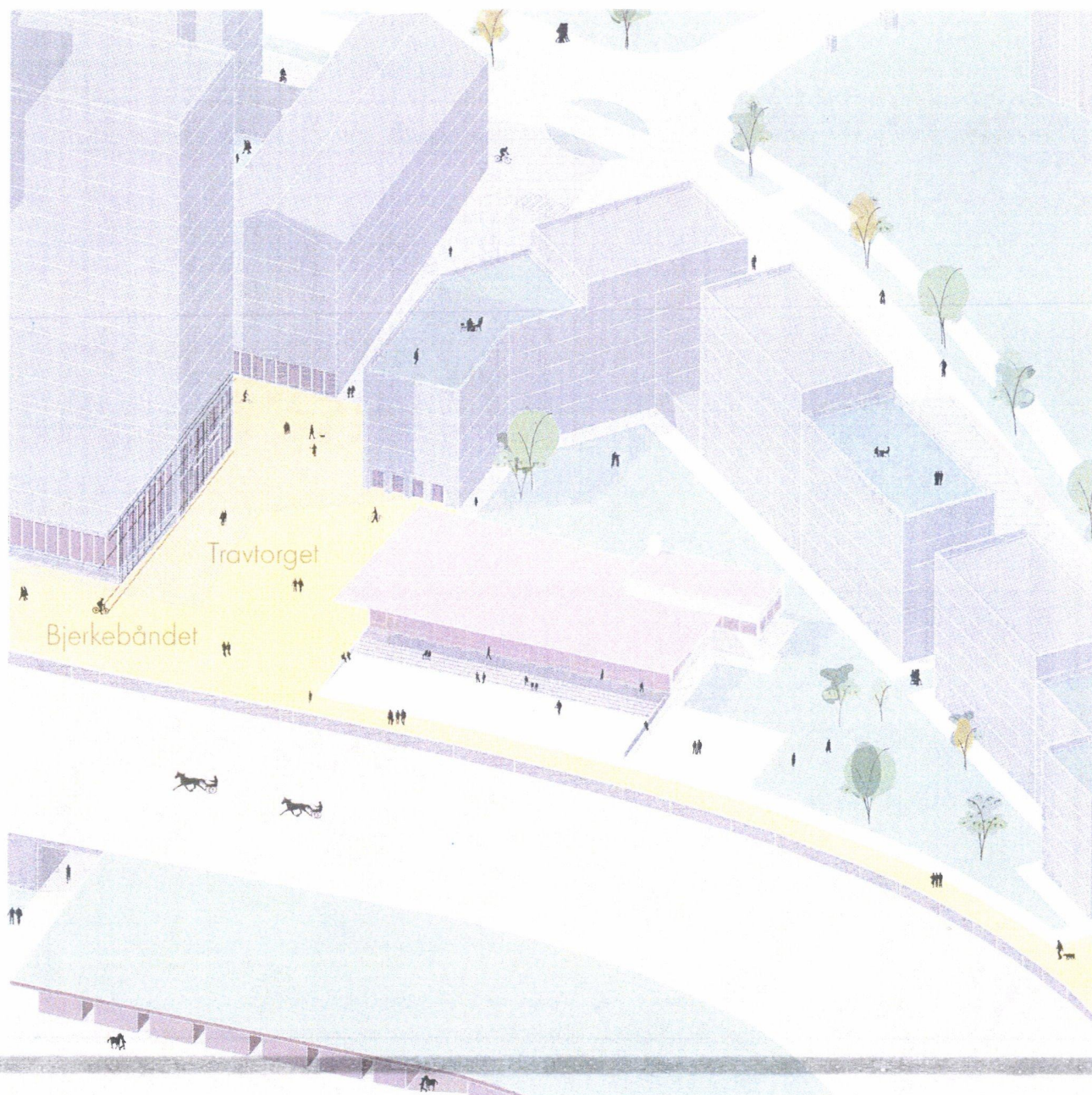
Planalternativets utviklingsområder

Hensikten med planalternativets rammer er at området skal bygges ut med et mangfold og en variasjon i typologier og strukturer og hvor gate- og byromsnettverket binder området sammen til en god helhet. Planalternativet gir føringer for utnyttelse og formål på enkelte delfelter, anbefalt struktur for offentlige gater, byrom og grøntstruktur. Området kan grovt deles inn i tre ulike delområder med ulik miks av formål:

- Torgbyen – Den nordre delen av planområdet med en miks av næring, bolig og tjenesteyting med hotell og konferanseanlegg opp mot travbanen
- Bjerkebanen – Området som er avsatt for travfunksjoner, men som også skal utvikles til en byintegreert arena med flere arrangementsfunksjoner
- Parkbyen – Området vest for travbanen skal hovedsakelig utvikles som et boligområde med en struktur som åpner opp mot parkområdene

Beskrivelse av 4 delområders karakter og arkitektur:

1. Travtorget med hotell/næringsbygg og boligbebyggelse

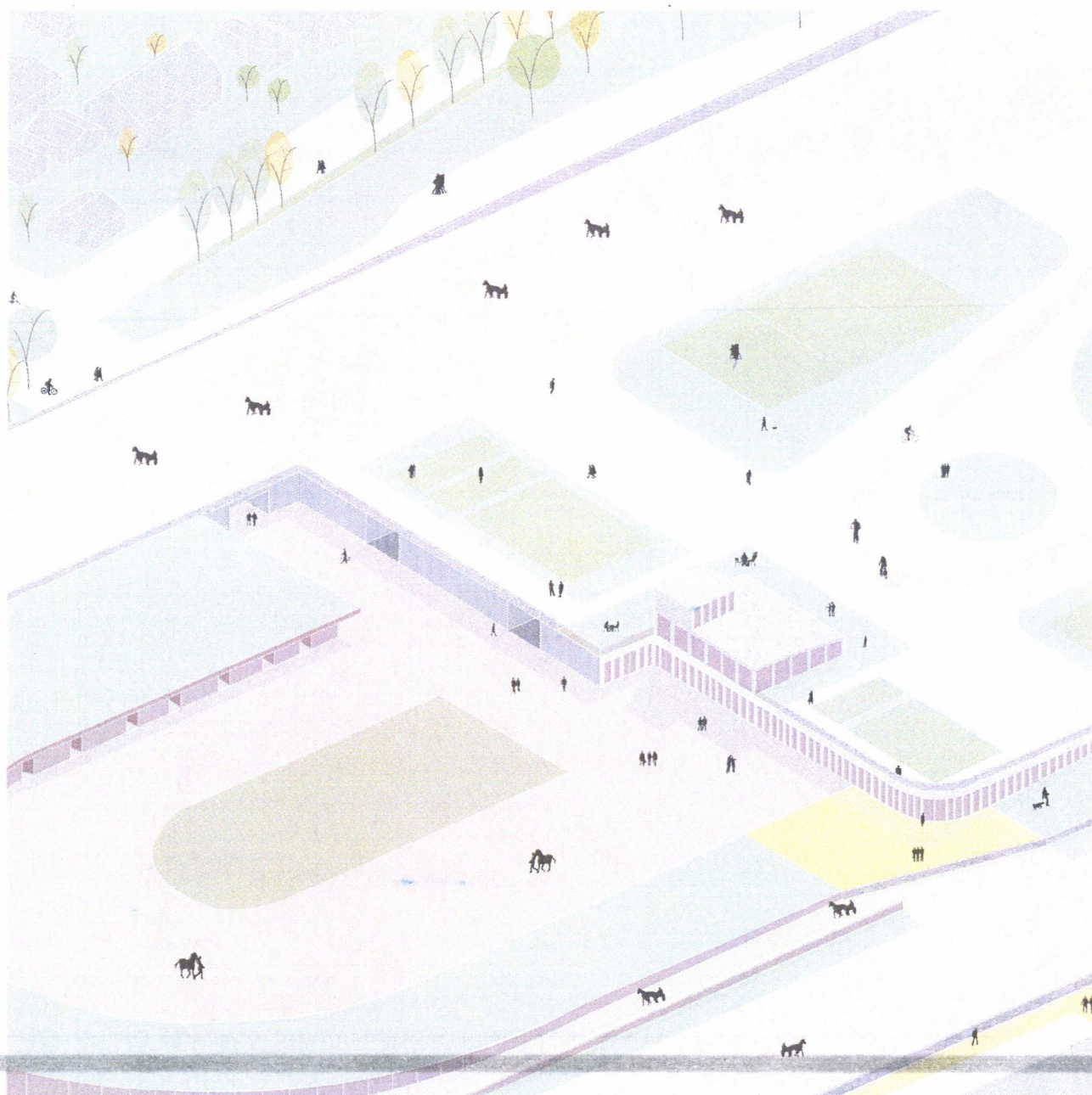


Travbanen på Bjerke har vært i kontinuerlig utvikling siden starten i 1928 og en videreutvikling av funksjoner knyttet opp til banen er sentralt for plangrepet. Tribunebebyggelsens relasjon til travbanen er karakteristisk og skal videreutvikles gjennom vern, transformasjon eller ny bebyggelse. Travtorget knytter boligområder sammen med travbanens bebyggelse og forbindelse til nye aktiviteter og møteplasser på indre bane. Travtorget er en del av Bjerkebåndets

byromssekvenser.

Hotell/næringsbygg tilknyttet travbanen er pekt på som et bygg som skal få en tydelig posisjon og uttrykk i planen. Boligbebyggelsen vil plasseres inntil Refstadveien og danne et skjermet gårdsrom mot travbanen.

2. Indre bane med staller, aktivitetsflater og aktivitetshus

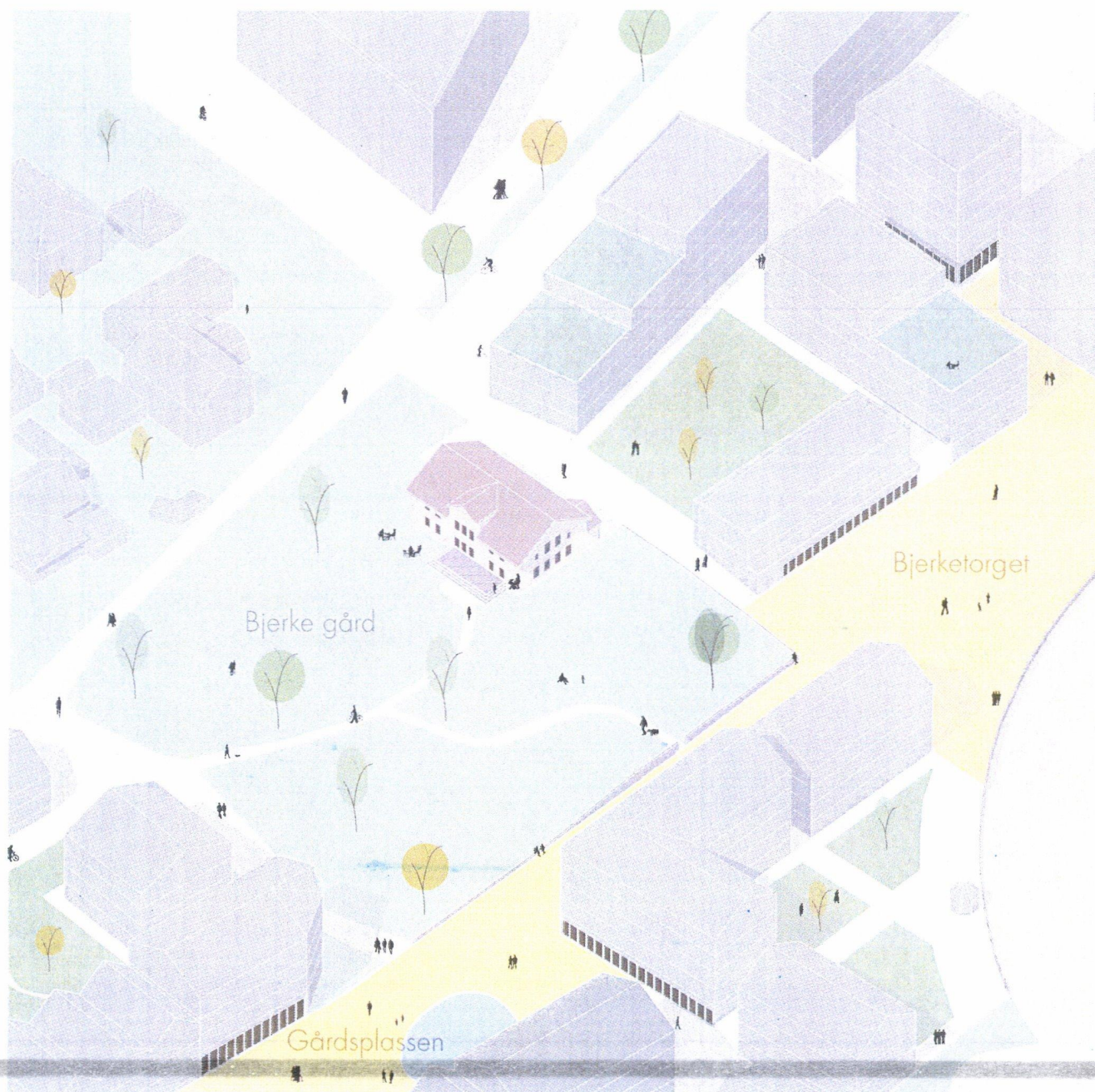


I Bjerkebanens utvikling som riksarena for trav skal hestenes og kuskenes aktivitet i tilknytning til travløpene bli en større del av opplevelsen for publikum og blir derfor flyttet inn på indre bane. I forbindelse med stallene etableres muligheten for en gangforbindelse under travbanen som vil forbinde Økernveien med Torgbyen og Refstadveien i nord. I tilknytning til staller og gangforbindelse etableres muligheten for et aktivitetshus for idrett og kultur i

kombinasjon med stallkafe.

Staller og aktivitetshus utformes som bebyggelse delvis under bakken. Bebyggelsen utformes integrert som landskapsbygg på indre bane med grønne eller aktive takflater. Mellom staller og aktivitetshus kan det etableres en møteplass hvor besøkende kan komme nærmere hestene.

3. Bjerke gård

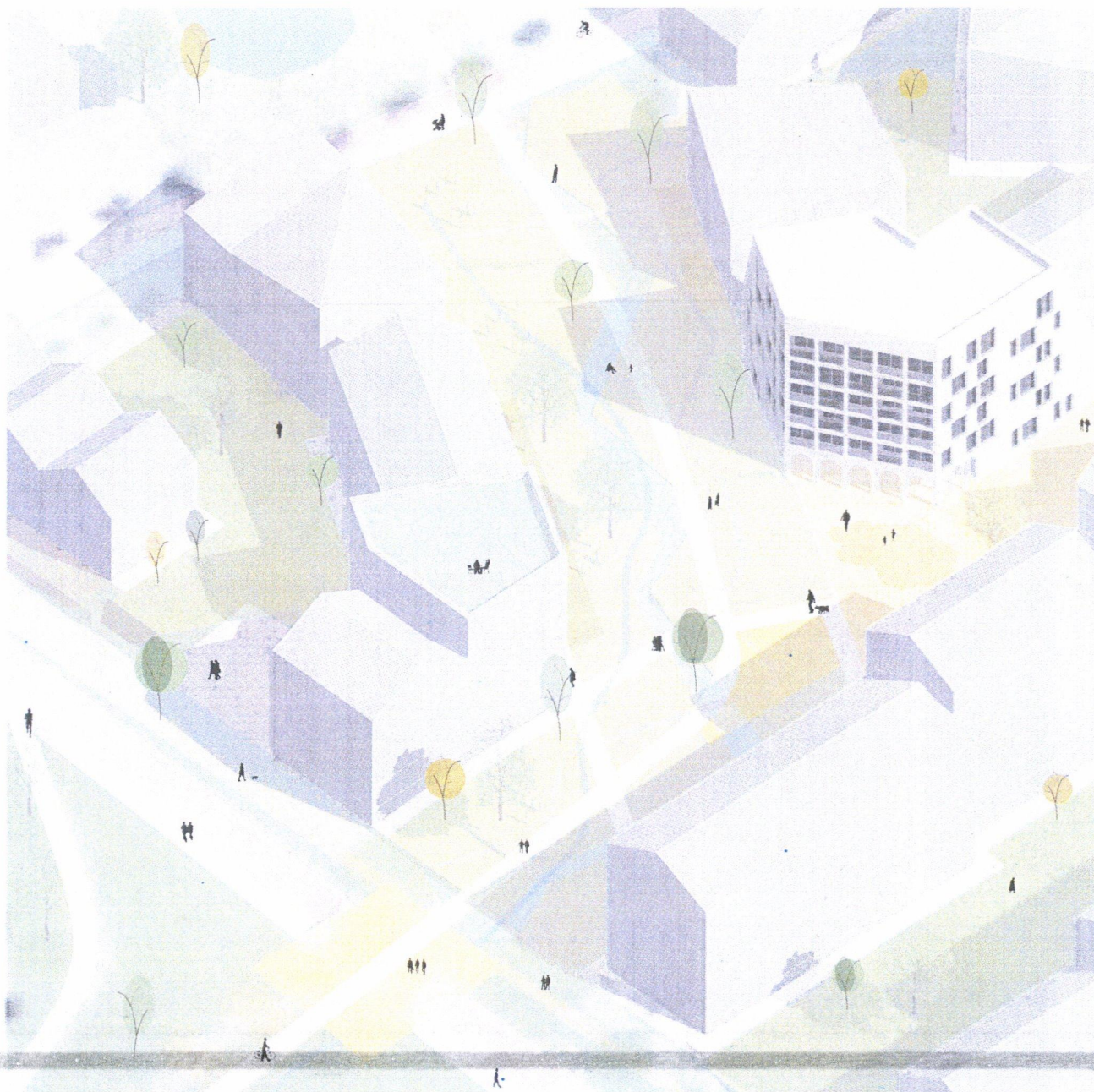


Bjerke gård knytter sammen Torgbyen i nord og Parkbyen i sør. Gården med hagen vil være et sentralt grønt byrom og gårdsbygningen kan romme en sentral møteplass i et historisk viktig miljø. Bjerke gård er en viktig premissgiver for byplangrepet og et sentralt målpunkt knyttet til Bjerkebåndet.

Byrommene og bebyggelsen rundt Bjerke gård skal utformes på en måte som hensyntar gården og hagens

posisjon og kvaliteter. Byrommene rundt bør fungere sammen med hagen og utfylle dens funksjon.

4. Parkbyen



I parkbyen møter gangvei D2 parkdraget fra Lørenparken og går over i Bjerkebåndets sekvenser av urbane byrom. Parkbyen skal utvikles med glidende overganger mellom boligens uteareal og felles parker og byrom på en måte som gir beboerne muligheter for sambruk på tvers av byggenes interne inndelinger. I parkbyens gatenettverk er myke trafikanter prioritert, gatetun og byrom skal være en integrert del av innbyggernes nærmiljø og samtidig være dimensjonert

for ferdsel til omkringliggende områder og målpunkt. I parkbyen skal bebyggelsen utformes med avklarte og bevisst utformede overganger mellom offentlige, private og halvprivate soner. Mot viktige ferdselsårer og byrom bør deler av førsteetasjene inneholde utadrettede funksjoner eller fellesfunksjoner for boområdene.

Miljø og bærekraft

Nordre del av planområdet er belastet av både støy og lokal luftforurensning, men ligger innenfor avvikssonen jf. kommuneplanen. Dette åpner for etablering av støyfølsomme bruksformål også her, dersom det i detaljregulering kan dokumenteres hvordan man oppnår gode boligkvaliteter og tilfredsstillende grenseverdier fastsatt i forskrift. Ved å fortette langs fremtidig skinnegående kollektivakser i Trondheimsveien og Refstadveien, og et nettverk av bilfrie forbindelser skal Bjerke utvikles til et byområde på de gående og syklenes premisser hvor grønn mobilitet står i sentrum og med et plangrep som legger til rette for bilfrie boligområder. Tilrettelegging for et mer mangfoldig tilbud, med både handel, kafeer, aktivitets- og kulturtilbud vil styrke det lokale tilbudet som kan nås til fots eller med sykkel. Gode overvannsløsninger, med grønne og frodige parker og fellesområder, og stor grad av permeable flater skal ligge til grunn for utviklingen av Bjerkes uterom.

Gatebruk og mobilitet

Planalternativet søker å vise et grep tilpasset syklist og myke trafikanter, og med løsninger som gir bedre logistikk for transport av hest og tilskuere til og fra travbanen på løpsdager. Stoppested for kollektiv (buss og/eller trikk) må

beslutes av Ruter, men forventes i Refstadveien i forbindelse med Bjerke sentrum i nordområdet og ved dagens holdeplass Refstadsvingen. Øvrig kollektivtilknytning ligger utenfor planområdet og dette planprogrammets påvirkning.

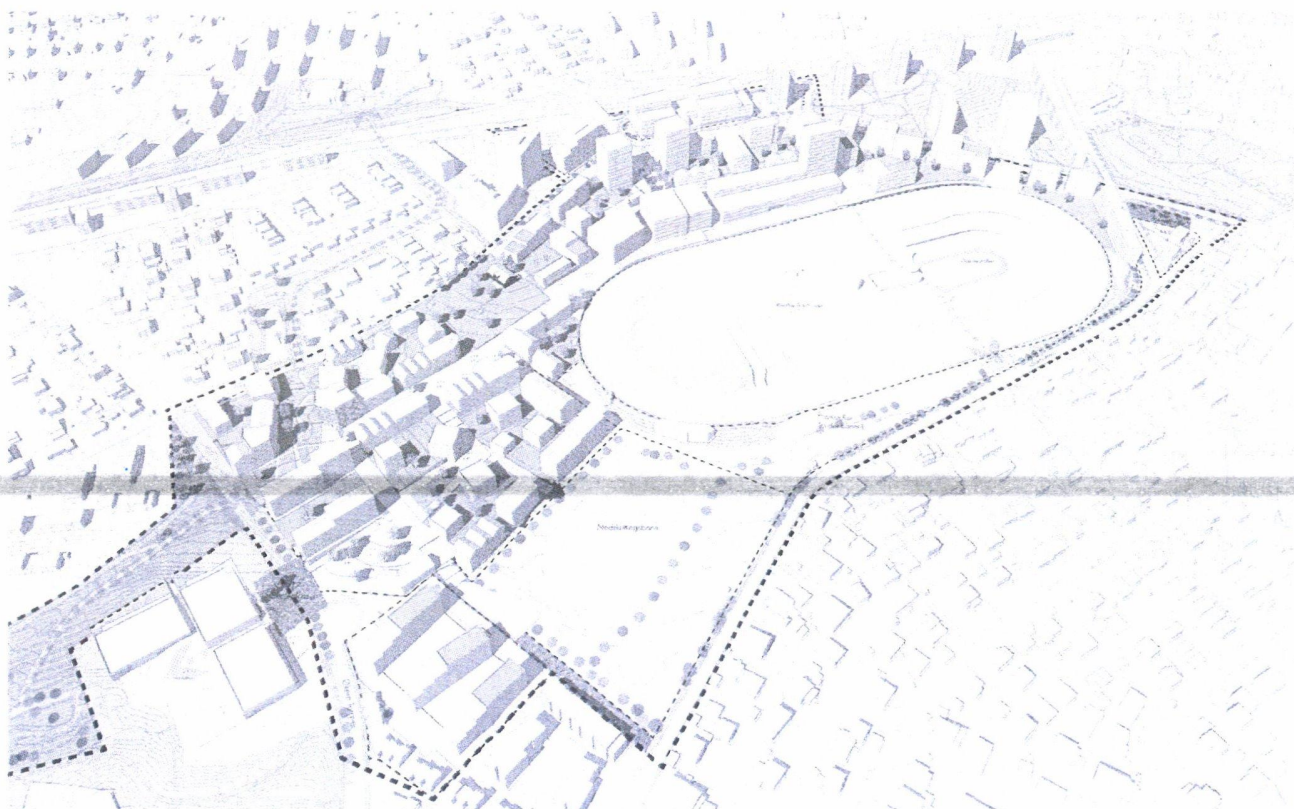
Byromsstruktur og byliv

Planalternativet legger opp til flere nye torg/byrom samt en utvidelse av park/grønnstrukturen tilknyttet turvei D2. Møteplassene er fordelt mellom nord- og sydområdet på en måte slik at de bidrar til bedre forbindelser både gjennom og internt i området, samtidig som de også vil kunne være samlingspunkter for beboere i de tiliggende boliger. Byromsstrukturen skal forsterke dagens landskapsform og kvaliteter og integrere travbanen i de nye byutviklingsområdene på Bjerke.

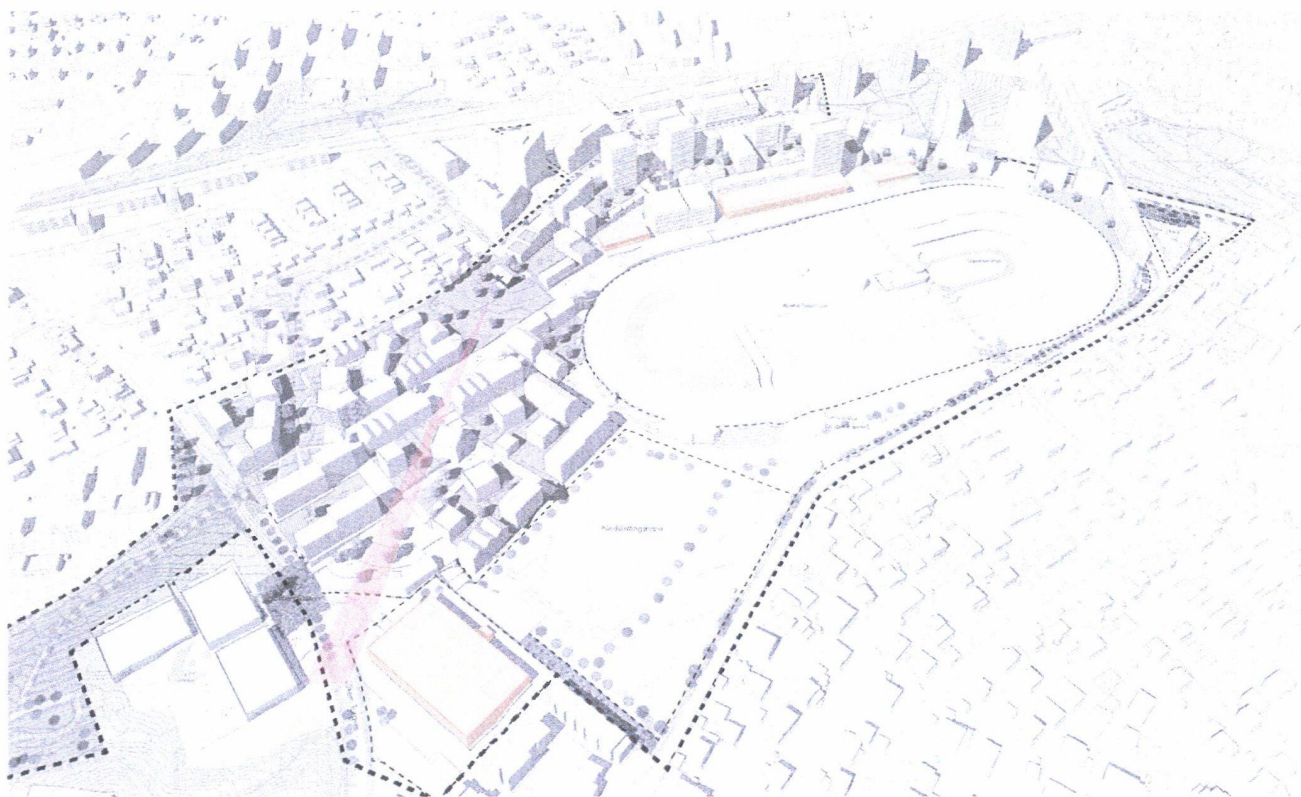
Bebyggelsesstruktur, typologi og boligutvikling

Med byutvikling og typologier slik som vist i planalternativet er det et samlet boligpotensial på 1636 boliger (gj. snitt en bolig pr. 85 m² BRA), næringspotensial på om lag 60 500 m² BRA og en områdeutnyttelse på ca. 100 % innenfor planområdet. Dette gir en boligandel på 70 %.

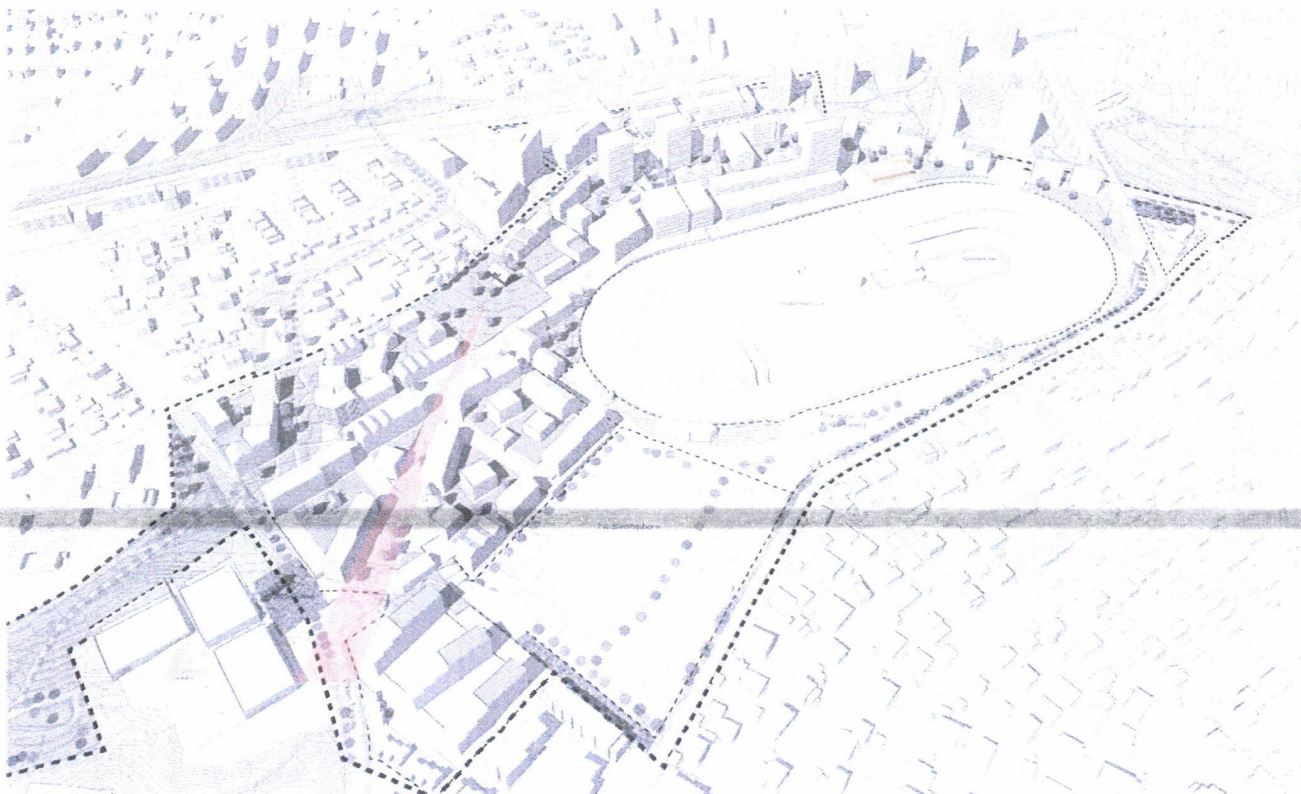
I det følgende vises tre mulige volumscenarier:



Volumscenário A: Ferdig utbygget Bjerke, med nybygg for trav- og tribunebebyggelse



Volumscenarior B: Ferdig utbygget Bjerke med trav- og tribunebebyggelse delvis bevart og ombygget, Skinnsenteret bevart og alternativ smal diagonal siktlinje fra Bjerke gård mot amfilandskapet. Gul farge viser hvilke bygg som er bevart



Volumscenarior C: Ferdig utbygget Bjerke med trav- og tribunebebyggelse delvis bevart og ombygget, og alternativ bred diagonal siktlinje fra Bjerke gård mot amfilandskapet. Gul farge viser hvilke bygg som er bevart

Arealbruk, sambruk og blanding av funksjoner

Planalternativet tilrettelegger for en betydelig transformasjon av området, med nordområdet som første etappe i etableringen av det nye sentrum på Bjerke. Det legges opp til et urbant tyngdepunkt med høyest tetthet av publikumsrettede funksjoner i området rundt Bjerkealleen og langs de mer sentrale delene av Refstadveien for å konsentrere bylivet og støtte opp om disse prioriterte byrommene. Det må i den videre detaljreguleringen vurderes konkret hvorvidt det er næringsgrunnlag for å ytterligere tilrettelegge for utadrettede funksjoner, eller hvordan man på andre måter skal utforme førsteetasjene slik at de gir gode overganger mellom bebyggelse, gater og offentlige rom.

Det settes et tak på etablering av varehandel, det er ikke meningen at Bjerke skal konkurrere med eksisterende sentra som Årvoll og Linderud. Det tillates etablert maksimalt 10 000 m² BRA forretning totalt for hele området. Samtidig er det viktig med utadrettede funksjoner og det stilles krav om minimum 3000m² BRA forretning/tjenesteyting/ eller annen utadrettet virksomhet i de feltene som utgjør Bjerke nord. Spesielt har arealene tilknyttet travbanen potensiale for transformasjon slik at dagens bakside mot nord får en mer aktiv og funksjonell henvendelse og deltakelse i byveven.

Sydområdet vil fremdeles ha en stor del travfunksjoner, men med en boligutvikling på store deler av området, vil også dette på sikt bli et område som knytter Bjerke bedre sammen med de tiliggende småhusområdene samt utbyggingsområdene langs Økern Torgvei. Det vil, når området er ferdig utbygget, kunne komme rundt 1600 nye boliger på Bjerke. Det vil derfor også måtte etableres barnehager i takt med boligutbyggingen. Etablering av hotell/næringsbygg forutsetter at det tillates transformasjon og tilbygg til eksisterende hovedtribune og at man tillater byggehøyder som gjør at man kan innpasse et funksjonelt og økonomisk bæredyktig hotell. Det er vurdert at en tårnbebyggelse best svarer på dette ønsket, slik at åpenhet mot byen bevares i størst mulig grad for eksisterende og nye boliger nord for travbanen.

Blågrønn struktur og overvann

Turvei D2 utvides og får en tydeligere forbindelse mot nord samtidig som den kobles til og får et naturlig målpunkt i parken ved og omkring Bjerke gård. Gangforbindelser gjennom området gir bedre tilknytninger mellom turvei D2 og idrettsflatene i vest med Bjerkedalen park og skolehagene i øst.

Nedskrittingsbane for trav får en grønn buffer mot de nye boligområdene i sydområdet. Planalternativet tilrettelegger for håndtering av overvann på tre nivåer; med overflater for infiltrasjon, med åpne fordryningsløsninger og flomveier.

Utnyttelse og byggehøyder

Kommuneplanen angir en områdeutnyttelse på 100 % innenfor planområdet, mens illustrasjonene som følger alternativet viser 98 %. Dette skyldes først og fremst at det reelle byutviklingsområdet er noe mindre enn det som er definert i kommuneplanen. I sydområdet vil travarealene i felt T2 fortsatt beslaglegge en andel av området i overskuelig fremtid og det er derfor ikke gjort studier av boligutvikling her.

Utnyttelsen er fordelt slik at det blir en tyngre utbygging mot nord og med en mellomhøy utnyttelse i sydområdet. Maksimal utnyttelse for hvert delfelt forutsetter at de kvalitetskrav som følger av gjeldende utearealnorm tilfredsstilles, med blant annet føringer for oppholdsarealer, rommelighet og krav til solbelyste arealer.

Teknisk infrastruktur

Boligutvikling i sydområdet betinger at høyspentledning graves ned.