

Politisk behandling av:

Byrådssak 94/2025 - Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning - Økernveien 145 m.fl. - Økern sentrum - Bydel Bjerke

Sak	Utvalg	Møtedato
109/25	Byutviklingsutvalget	16.06.2025
133/25	Byutviklingsutvalget	20.08.2025
190/25	Bystyret	18.06.2025
212/25	Bystyret	27.08.2025

Bystyrets vedtak:

1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økernveien 145 mfl., som reguleres til:

- Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ idrettsanlegg/ kontor/ hotell/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ energianlegg/ renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gang- og sykkelveg, Gangveg, Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntareal, Trase for forstadsbane, Holdeplass/plattform, Annen banegrund – grøntareal og Kollektivterminal
- Grønnstruktur - Blå-/grønnstruktur, Turdrag og Park
- Sikrings-, støy og faresoner - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1, Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, vegtunnel), H190_2 og Bevaring kulturmiljø, H570

som vist på kart merket ONO-201908559-5, 10.03.2025.

2.

Bystyret ber byrådet starte opp prosess for å etablere den regulerte parkbroen over Ring 3 i en justert versjon, tilpasset planforslaget for Økern sentrum. En justert parkbro bygges uten fordyrende elementer som for eksempel jordsmonn for trær, men skal ellers utformes med mulighet for

plantekasser/grønne overflater, sitteplasser og støyskjerming. Arealet skal være så nært opp til regulert parkbro som mulig.

3.

Bystyret ber byrådet arbeide for at det etableres minst 100 studentboliger i planområdet, og legge til rette for det gjennom behandlingen av rammesøknader, inkludert eventuelle søknader om avvik fra retningslinjer, dispensasjoner, reguleringsendringer eller lignende.

4.

Bystyret ber byrådet i fremtidige planprosesser i området arbeide for ytterligere nedbygging av barrierer fra infrastruktur og forbedret støysituasjon.

5.

Bystyret ber byrådet i det videre arbeidet jobbe for flere fotgjengeroverganger og trygge snarveier, og ombygging av rundkjøringer i Ulvenveien og Økernveien til stramme, bymessig kryss, der det er hensiktsmessig.

6.

Bystyret ber byrådet arbeide for at de indre delene av Østre Aker vei, mellom Økern og Brobekkveien, kan gjøres om til en bygate.

Bystyrets behandling 27.08.2025:

FORSLAG:

Forslag fremsatt i byutviklingsutvalget:

Endringsforslag fra Magnus Birkelund (F):

3.

Under punkt 2.4.1 Endres fra: Det tillates ikke boliger mindre enn 30 m² BRA til: Det tillates ikke boliger mindre enn 20 m² BRA

Endringsforslag til innstillingen punkt 2 fra Trine Dønhaug (SV):

4.

Endringsforslag under 2.1.1 Utnyttelse og arealbruk:Fra: Boligformål skal ikke overstige 123 000 m² BRATil: Boligformål skal ikke overstige 123 000 m² BRA. Av disse skal minimum 10 000 m² BRA avsettes til studentboliger. Areal avsatt til studentboliger inngår i arealramme med tilhørende krav til boligkvaliteter og fellesarealer for alternative boformer i bestemmelse 2.1.2.

Endringsforslag fra Trine Dønhaug (SV):

5.

Endringsforslag under 2.1.2Fra: Det tillates ikke boliger mindre enn 30 m2 BRA. Til: Det tillates ikke boliger mindre enn 35 m2 BRA.

Alternativt forslag fra Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG):

6.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økernveien 145 m.fl (Alternativ 2), som omreguleres fra bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig bygning/ allmennyttig formål, samferdselsformål og grønnstruktur til: • Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg • Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ idrettsanlegg/ kontor/ hotell/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ energianlegg/ renovasjonsanlegg • Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gang- og sykkelveg, Gangveg, qaxesxsxss xcvd Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntareal, Trase for forstadsbane, Holdeplass/plattform, Annen banegrund – grøntareal og Kollektivterminal • Grønnstruktur - Blå-/grønnstruktur, Turdrag og Park • Sikrings-, støy og faresoner - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1, Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, vegtunnel), H190_2 og Bevaring kulturmiljø, H570 som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONO-201908559-2, 09.12.2021, revidert 22.08.2024.

Reguleringsplan for Økern Sentrum – Økernveien 145 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for 123/861 m.fl.

Kartnummer ONO-201908559-2, 09.12.2021, revidert 22.08.2024 og 10.03.2025

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge rammene for utvikling av et nytt Økern sentrum som sentrumsområde for hele Hovinbyen. Gjennom planen skal området fortettes med hovedvekt på boliger, kontor, handel og offentlig og privat tjenesteyting. Nye koblinger skal binde området sammen med omgivelsene og det transformerte byrommet skal preges av bilfrie forbindelser og torg. Det sikres åpning av Refstadbekken og Hovinbekken integrert i byromstrukturen gjennom planområdet. Planen ivaretar historiske spor av Økern gjennom bestemmelser som sikrer bevaring av høyblokka i Økernveien 145.

Kollektivknutepunktet (Økern T-banestasjon og gateterminal Ulvenveien) skal styrkes gjennom tilrettelegging for bedre fremkommelighet for kollektivreisende. Planen ivaretar muligheter for innovative løsninger, som nye renovasjons- og energiløsninger og mobilitetshuben som legger til rette for nye tjenester i overgangen mellom kollektive og private transportmidler.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

1.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og minimum 40% klimapåslag.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker, og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer, og lignende. Overvann beregnet for trinn 2 skal fanges opp og forsinkes innenfor det enkelte felt.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes, og terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

1.1.2 Biologisk mangfold

Planområdet skal beplantes med et artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudgressarter. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige og som støtter opp om områdets biologiske mangfold, som gir årstidsvariasjoner og som stimulerer insekts- og fuglelivet i området. Vegetasjon på terreng i planområdet skal ha stort innslag av riktblomstrende frukt-, bær- og nyttevekster. Langs offentlige veier skal det beplantes med robuste arter egnet for beskjæring. Eksisterende trær skal tilstrebes bevart.

Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved masseforflytning i anleggsperioden.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en beplantningsplan som viser hvilke trær som fjernes og bevares, sammen med valg av nye trær og annen beplantning.

1.1.3 Renovasjon

Renovasjon for husholdningsavfall skal løses som stasjonært avfallssugsystem. Egne avfallsrom og hentepunkter for næringsavfall skal lokaliseres i felles garasjeanlegg.

Det skal etableres avfallssugsentral i Felt11 som minimum skal være felles for Felt2 - Felt6 og Felt11. Sentralen skal ha kjøreatkomst fra Økernveien via f_Kjøreveg.

Det tillates etablert avfallssugsentral i kjelleren i Felt9 eller Felt10 med kjøreatkomst fra Risløkkveien som skal være felles for Felt 8, Felt 9 og Felt 10.

Sentralene skal omfatte areal for mellomlagring av avfall og manøvreringsareal i tillegg til containerterminal, og ha minste frihøyde på 5,2 m.

Kjøreatkomst for renovasjonsbil til avfallssugsentral skal ha minst 3 m fri bredde og tåle et akseltrykk på minst 13 tonn. Manøvreringsområdet skal ha minst 4 m fri bredde.

Nedkast til avfallssugsystemet kan plasseres innendørs eller utendørs. Utendørs kan nedkastene plasseres frittstående eller i vegg. Avstand fra innganger til nedkastene skal ikke overstige 50 meter.

Midlertidige renovasjonsløsning i form av nedgravde enheter på private arealer tillates fram til avfallssuget er tatt i bruk.

1.1.4 Støyskjerming

Lengden på regulerte støyskjermer i plankart kan forkortes 10% av juridisk linje. Støyskjermene skal utformes som transparente og/eller grønne løsninger, herunder støyvoller.

1.1.5 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstill kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by

1.1.6 Krav om fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke

elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2 Bekkeåpning gjennom planområdet

Delstrømmer av Refstadbekken og Hovinbekken skal åpnes gjennom planområdet. Bekkene skal renne i dagen i o_Blå-/grønnstruktur og i kulverter under Ulvenveien og Risløkkveien innenfor bestemmelsesområde #4, som angitt på plankartet. Refstadbekken og Hovinbekken berører hensynssonene H190_1 (T-bane) og H190_2 (vegkulverter) og formål o_Torg og o_Park, med tilhørende bestemmelser. Der annet ikke er angitt i bestemmelsene, gjelder følgende for bekkeåpning innenfor planområdet:

Bekkene skal gis en bymessig utforming med en kombinasjon av faste kanter, vegeterte kantsoner og konstruert, naturlig elvebredd.

Blågrønnstruktur skal fungere som flomvei. Kantsoner må tåle å stå i vann over tid slik at erosjon forhindres.

Hovinbekken i dagen skal dimensjoneres for en vannføring på minimum 800 l/s ved inntakspunkt.

Refstadbekken i dagen skal dimensjoneres for en vannføring på minimum 500 l/s ved inntakspunkt.

Over konstruksjoner i grunnen skal bekkeløpet bygges som vanntett konstruksjon. For å sikre at bekkeløpet ikke kollapser over tunnelkulverter innenfor hensynssone H_190_1 og H190_2 skal bekkonstruksjonen her dimensjoneres for å tåle maksimum opptredende laster inkludert sikkerhetsfaktorer iht. regelverk.

2 Fellesbestemmelser for formål

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse – og anleggsformål, felt 2- 12

2.1.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 207 000 m² BRA.

Boligformål skal ikke overstige 119 000 m² BRA. Kontor- og hotell formål skal til sammen ikke overstige 60 000 m² BRA. Bolig-, kontor- og hotellformål skal til sammen ikke overstige 162 000 m² BRA.

Minimum 45 000 m² BRA skal avsettes til øvrige formål. Av disse skal minimum 11 000 m² BRA avsettes til forretning og bevertning, og minimum 15 000 m² BRA avsettes til tjenesteyting; herunder minimum 6500 m² til kulturinstitusjon, undervisning og forsamlingslokale og 4000 m² til mobilitetstjenester o.l.

Innenfor formål idrettsanlegg tillates mindre anlegg som badeanlegg, aktivitetssaler til dans, parcour, kampsport, paddel, squash, tennis, klatring, egenorganisert idrett og lignende, samt flerbrukshall. Det tillates etablert 3000 m² BRA badeanlegg innenfor planområdet.

Innenfor formål annen næring (håndverksvirksomhet) tillates mindre verksteder, produksjonslokaler og/eller håndverksbedrifter som ikke medfører miljømessig belastning eller er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, andre forurensninger eller trafikk.

Innenfor formål kulturinstitusjon tillates etablert kulturskole.

Innenfor formål undervisning tillates det ikke etablert grunnskole eller videregående skole.

Innenfor formål administrasjon tillates kun utadrettede offentlige kontor og tjenester.

Areal under terreng som omfatter støttefunksjoner til hovedformål skal ikke medregnes i BRA. Det gjelder blant annet areal for bil og sykkelparkering med unntak av areal i mobilitetshub, boder, trapp/heis, tekniske rom og lager for virksomhetene inkludert søppelrom, samt adkomstrampe og logistikkareal. annen manøvreringsareal. Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Hotell tillates kun oppført i ett felt.

2.1.2 Høyder og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist på plankart, er byggegrense lik formålsgrense.

Bygningsdeler (balkonger, karnapper og baldakiner) kan krage ut over byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrense. Balkonger/karnapper kan krage ut maksimalt 1,5 m fra fasadeliv. Over utadrettet første etasje tillates baldakin som krager ut maksimalt 2,4 m fra fasadeliv. Baldakiner tillates ikke understøttet med søyler. Utkragede bygningsdeler skal ha minste høyde på 4,0 meter over terreng.

Innenfor de øverste 4 meterne av regulerte byggehøyder tillates kun terrengkonstruksjoner, takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, drivhus, pergola, levegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker. Takoppbygg for heis, trappehus, drivhus og tekniske installasjoner skal samlet ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrige konstruksjoner kommer i tillegg til de 20 %. Takoppbygg for heis, trappehus, tekniske installasjoner og røykluker tillates ikke i gårdsrom.

Installasjoner på tak skal trekkes minst 2 meter inn fra hovedvolumets fasadeliv der det ikke er integrert i trappe-/heishus. Rekkverk på tak skal trekkes minst 1,0 meter inn fra hovedvolumets fasadeliv.

Nedkjøringsramper til parkering i kjeller skal plasseres i bygg. Trafostasjoner skal integreres i bygninger og ha kjøreatkomst for tilsyn for anleggseier.

Der annet ikke er angitt i bestemmelsene til det enkelte felt, tillates ikke boliger etablert i første- eller andreetasje mot samferdselsareal. Det tillates ikke etablert boliger eller beboelsesrom i hotell med fasade mot Ring 3.

Første etasjer mot o_Torg1-3, f_Torg og o_Veg1-3 ha utadrettede virksomhet og innganger direkte fra tilliggende bygulv.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting skal primært plasseres i etasjen over forretninger og bevertning, slik at det fremmer aktive fasader i to etasjehøyder ut mot torg og gate.

2.1.3 Utforming

Bebyggelse og utearealer/byrom/utomhusanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at det etableres gode overganger, både estetisk og funksjonelt, til tilstøtende områder. Blant annet skal det legges vekt på god terrengtilpasning mot Økernparken. Materialer skal være bestandige og ha lavt klimaavtrykk. Bebyggelse og markbelegning i alle felt skal ha elementer av naturmaterialer.

Utearealer skal ha variert vegetasjon i flere sjikt. Jordkvalitet og -dybde skal gi gode vekstvilkår for valgte arter og et rikt biologisk mangfold.

Alle takflater skal opparbeides som grønne tak, og tilrettelegges for en kombinasjon av oppholdsarealer, solcelleflater, overvannshåndtering og dyrkingsareal. Takflatene skal håndtere overvann, og ha vegetasjon som styrker biologisk mangfold og tiltrekker pollinerende insekter. Takarealer som tilrettelegges for opphold skal utstyres med sittegrupper letak/-vegger, og soner for lek. Mindre drivhus tillates. Installasjoner og konstruksjoner på tak skal integreres i hoved volumet og ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering er integrert i bebyggelsens hoved uttrykk.

Bebyggelsen skal med formspråk og materialbruk gis et tydelig arkitektonisk hoved uttrykk. Balkonger og andre bygningselementer skal være en integrert del av byggets arkitektoniske hoved uttrykk.

Bebyggelsen skal gis menneskelig skala og opplevelseshøyde. Minst ett av følgende virkemidler skal benyttes i tillegg til materialitet og farger:

- Relieff i fasaden som gir skyggevirking
- Sprang i fasaden og bygningselementer som karnapper, baldakiner og/eller balkonger som gir

variasjon i skala

- Vegetasjon

Opplevd gesims skal være tre etasjer lavere enn maksimal byggehøyde som angitt med kotehøyde på plankart. Opplevd gesims skal fremheves med arkitektonisk utforming, i tillegg til eventuelt med materialbruk. Bebyggelse over opplevd gesims skal underordne seg hoved volumet. Bebyggelse over opplevd gesims skal utformes slik at faktisk gesims ligger hovedsakelig tilbaketrukket fra opplevd gesims sett fra tilliggende gater og byrom og eget gårdsrom, og med det slipper sol og lys til tilliggende bygulv og gårdsrom. Unntak fra dette er bebyggelse mot Ring 3, felt 8, punkthus i felt 10, samt høyhus i felt 2, 3, 4, 5 og 6. Hvordan dette er oppfylt skal dokumenteres i solstudiene og gateperspektivene ifm søknad om tillatelse.

Høyhus skal utformes etter prinsippene om base, kropp og krone, beskrevet i Strategi for høyhus i Oslo, vedtatt i bystyret 27.09.2023.

Byggefeltene skal utenfor byggegrensen inn mot gater og torg opparbeides for utadrettet virksomhet. Unntaket fra dette er riksveiene Ring3 og Østre Aker vei. Arealet skal ha en utforming som muliggjør at virksomhetene i tilliggende bygg kan ta sin virksomhet ut i byrommet. Eventuell møblering og beplantning skal plasseres slik at visuell kontakt mellom inne og ute sikres.

Uttrykket i inngangspartier, trapperom, butikkfasader over flere etasjer, eller andre vertikale fasadeelementer skal fargesettes og detaljeres på en måte som gir lesbarhet og variasjon i hvert fasadestrek ut mot gate og torg. Utforming og detaljering skal gjøre det enkelt å skille mellom private og offentlig innganger.

Fasade i første etasje skal gis en utforming som danner en attraktiv, flerfunksjonell vegg mot tilliggende bygulv. Utadrettede virksomheter i førsteetasjer skal ha åpne eller plantekledde fasader, gulv og innganger på nivå med tilliggende bygulv, og minste innvendige høyde på 4 m. Minst 50 % av fasadens lengde skal utformes med transparente flater. Foliering av glassflater tillates ikke. Nedkjøring til parkeringskjeller skal løses i bygget. Innkjøringsporter og andre store porter skal være integrert del av fasadeutformingen.

2.1.4 Avkjørsel, varelevering og parkering

Felt 2-6 og felt 11 skal ha kjøreatkomst fra f_Kjøreveg som angitt på plankart. Parkering for og varelevering til felt 2-6 og felt 11 skal løses i felt 11 på vertikalnivå1.

Felt 8 og 10 skal ha kjøreatkomst fra Risløkkveien via o_Sykkelanlegg, o_Fortau og o_Torg 2, og felt 9 fra o_Veg 3 (Lagerkroken) som vist med avkjørselspiler på plankartet. Parkering for felt 8 og 10 skal løses i felt 10. Parkering for felt 9 skal løses i felt 9.

Varelevering for felt 8-10 tillates løst samlet ved at kjellerarealene i feltene sammenkobles med #3 Kjørekulvert /felt 12-13 som vist på henholdsvis vertikalnivå 2 og 1 på plankartet.

Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil

Bolig 0 – 0,7 per 100 m²

Forretning, detaljhandel, bevertning 0 – 0,5 per 100 m²

Undervisning, barnehage 0 – 0,1 per 100 m²

Kulturformål (kino/teater/bibliotek) 0 – 0,5 per 100 m²

Kontor (inkl administrasjon) 0 – 0,2 per 100 m²

Tjenesteyting /service (inkl. helse/velvære, mosjon, idrett, forsamlingslokale etc.) 0 - 0,5 per 100 m²

Hotell 0 – 0,2 per 100 m²

Lager/verksted (logistikkentral, renovasjonsanlegg) 0 – 0,1 per 100 m²

Kollektivterminal Ingen krav

Kvalitetskrav:

- Alle parkeringsplasser for bolig skal tilrettelegges for el-lading.
- Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Plassene skal ligge nært hovedatkomst/inn ganger.
- I felles parkeringsanlegg tillates sambruk av bilparkering for formålene forretning, kontor og inntil 50% av bilparkering for boligformål.

Sykkel

Bolig 3 per 100 m²

Forretning/detaljhandel/bevertning 3 pr 100 m²

Undervisning/barnehage 3,5 pr 100 m²

Kulturformål (kino, teater, idrett, forsamlingslok.) 0 per 100 m²

Kontor (inkl administrasjon) 2,5 per 100 m²

Annen tjenesteyting/service (inkl. helse/velvære, mosjon) 3 per 100 m²

Hotell 1 pr 100 m²

Lager, verksted (logistikksentral, renovasjonsanlegg) 0,5 per 100 m²

Kollektivterminal, holdeplass 6 per 100 m²

Sykkelparkering for alle formål unntatt bolig skal hovedsakelig løses i #7 Mobilitetshub. Maksimalt 10% av sykkelparkeringen skal løses som bysykkelstativer i offentlig samferdselsareal. Utendørs sykkelparkering skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og annen arealbruk.

Det tillates sambruk av sykkelparkering for alle formål unntatt bolig. Det tillates reduksjon av sykkelplasser til disse formålene på inntil 20 % etter en nærmere vurdering og i tråd med norm, forutsatt at sykkelparkeringsplassene er tilgjengelige for allmennheten.

Kvalitetskrav:

- Minimum 20 % av sykkelparkeringsplassene innendørs skal ha lademuligheter.
- Langtidsparkering for sykkel skal være låsbar.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur og nær bygningenes innganger.
- Sykkelparkering skal inkludere plass til spesialsykler, som større sykler og varesykler
- Adkomst til sykkelparkering i parkeringskjeller skal være fysisk separert fra biladkomst.
- Sykkelparkering på terreng skal utformes i samsvar med Bymiljøetatens veileder for sykkelparkering på offentlig sted.

2.1.5 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget

Andre miljømessig likeverdige energiløsninger kan benyttes dersom det dokumenteres at løsningene tilfredsstiller kravene til fritak for fjernvarme.

2.2 Felles utformingsbestemmelse for samferdselsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gis en helhetlig utforming ut til tilgrensende arealformål. Byliv, fotgjengere og syklistene skal prioriteres.

Brannoppstillingsplasser tillates etablert på torg og skal utformes slik at arealet kan brukes både som torg og som brannoppstillingsplass.

Innenfor areal avsatt til o_Veg skal det settes av plass til overvannshåndtering, og det skal tilrettelegges for at både kjørebane, sykkelanlegg og fortau har avrenning mot tiltakene for overvannshåndtering.

Tverrfall på offentlig veg skal være fra midten av kjørebanen mot grøntfelt som skal utformes som lavpunkt med integrerte overvannstiltak. Evt. sykkelanlegg skal være på samme nivå som kjørebane for

å sikre avrenning til overvannstiltak.

Overvannsrenner fra byggefelt til bekk tillates etablert på tvers av torgareal. Disse skal dekket med rist, klopp eller lignende.

Innløpsanordninger til overvannstiltak skal ha tilstrekkelig kapasitet, og teknisk utforming som tillater fritt innløp av dimensjonerende vannmengder, eksempelvis skråstilte fuger mellom kantstein eller tilsvarende.

Der ikke annet er angitt i bestemmelser til felt skal gangarealene innenfor o_Veg1-3 opparbeides med sykkelparkering, sittemøbler, integrerte overvannstiltak i form av beplantning (regnbed, trekker, o.l.) og en høy andel gatetrær, i tillegg til minimum 3 m bred fri ferdselsone. Gatetrær skal ha minimum 15 m³ jordvolum.

Offentlig samferdselsareal skal opparbeides i samsvar med godkjent byggeplan.

2.3 Fellesbestemmelse for støyfølsom bebyggelse (Felt 2-10)

For planområdet gjelder de anbefalte støygrensene i statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442/2021, tabell 2), med følgende presiseringer.

Der annet ikke er spesifisert i bestemmelsene tillates boliger etablert i rød og gul støysone under forutsetning av at minst én fasade vender mot stille side.

For rød støysone skal minst halvparten av rom for støyfølsom bruk og minst ett soverom vende mot stille side. For gul støysone skal minst ett soverom vende mot stille side.

Dempet fasade for bolig skal gi støynivåer under 55dB utenfor luftvinduer ved hjelp av arkitektoniske og tekniske løsninger.

Arkitektoniske løsninger: Støyskjerming og støydemping skal løses med utforming av bygg og bygningsdeler bl.a. sprang i fasaden og/eller avtrapping i plan som sikrer at luftvinduer kan åpnes til friluft. Materialbruk skal bidra til å dempe refleksjonsstøy, bl.a. relieff i fasaden. Dempet fasade med arkitektoniske løsninger tillates for høyhus i felt 2, 3, 4 og 6 f.o.m. 7.etasje.

Tekniske løsninger: For en prosentandel av boligene i hvert byggefelt som angitt under, kan støyskjerming og støydemping løses med tett balkongbrystning, absorbenter i balkongtak, delvis, eller full innglassing av balkong, flersjiktet fasade, samt lokal skjerm foran luftvindu:

- Innenfor Felt 3 og 9 inntil 7 % av boligene.
- Innenfor Felt 2, 4 og 6 inntil 15 % av boligene.
- Innenfor Felt 5 alle boliger.

Dempet fasade med teknisk løsning tillates med unntak av Felt 5 kun for gjennomgående leiligheter, hjørneleiligheter eller boliger over 8. etasje.

Dempet fasade tillates kun der det er mulig å oppnå andre bokkvaliteter (gode sol- eller utsiktsforhold, gode planløsninger o.l.). Det tillates ikke ettromsboliger med kun dempet fasade.

Ensidige boliger mot rød støysone tillates ikke. Ensidige boliger mot gul støysone skal ha innglasset luftbalkong.

Boliger skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under grenseverdi for gul støysone.

Barnehage skal ha minst én fasade mot stille side og ha uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi for gul støysone. Det tillates ikke etablering av barnehage i rød støysone.

2.4 Fellesbestemmelser for boligformål

2.4.1 Boligstørrelse og kvalitet

Planområdet skal ha en variert boligsammensetning med følgende fordeling:

I Felt2, Felt4 og Felt6 skal maksimum 35% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 35% skal være 80 m² BRA eller større, og minimum 5% skal være over 100 m² BRA.

I Felt3 og Felt9 skal maksimum 30% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 40% skal være 80 m² BRA eller større, og minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

I Felt5 skal maksimum 30% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 40% skal være 80 m² BRA eller

større, og minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

I Felt10 skal maksimum 35% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 30% skal være 80 m² BRA eller større, og minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

Det tillates ikke boliger mindre enn 35 m² BRA.

Inntil 20 % av boliger som er større enn 80 m² BRA i hvert felt kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på 20 m² integrert.

Minst 5% av de største boligene skal utformes som treetasjes boliger med intern atkomst til privat uteoppholdsareal på eget tak eller terrasse tilliggende boligen.

Maksimalt 5% av bolig BRA i hvert felt tillates etablert som boenheter innenfor alternative boformer.

Boenheter innenfor alternative boformer (bofelleskap tilpasset yngre og eldre målgrupper, studentboliger, omsorgsboliger o.l.) skal unntas leilighetsfordeling i denne bestemmelsen forutsatt at det sikres følgende boligkvaliteter og fellesarealer:

- Hybelenheter i bofelleskap skal ha en minste størrelse på 19 m², og minste innvendig bredde på 3,2 meter
- Maksimalt 10 hybelenheter i bofelleskap kan dele kjøkken, spiseplass og stue.
- Hybelenheter skal ha tilgang til minimum ett fellesrom til utenfor bofelleskapet per 20 hybelenheter med vindu og minimumstørrelse 25 m². Fellesrommene utenfor bofelleskapet skal programmeres og møbleres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

2.4.2 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal for boligene skal være kun i gårdsrom på lokk og på tak.

Der ikke annet er angitt i bestemmelse til felt skal følgende sikres for boliger i planområdet:

Felles uteoppholdsareal for boliger skal være minst 16 % av BRA bolig. Samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150 m² med minstebredde på 12 m.

Minst 20% av utearealet skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha et vekstlag på minimum 1 meter og skal beplantes med busker og trær.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på tak skal ha et vekstlag på minimum 0,5 meter.

Minimum 5% av uteoppholdsarealet skal utformes som regnbed eller tilsvarende åpne fordrøyningstiltak for overvann.

Felles uteoppholdsarealer skal utformes som frodige parkrom. Det skal brukes variert og romdannende vegetasjon, med både større trær, busker og stauder. Nyttevekster skal prioriteres.

Med unntak av Felt 5 og der hvor ikke annet er angitt i bestemmelsen til det enkelte felt, skal det minimum plantes fem trær i felles gårdsrom.

Utearealene skal ha høy standard på belysning, belegning, møblering og beplantning. Det skal tilbys arealer for varierte aktiviteter/lek tilpasset ulike aldersgrupper, og definerte soner for opphold med tydelig romlig avgrensning, for eksempel sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil, treningsareal o.l. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold i det enkelte byggefelt.

Private forhager/markterrasser skal minimumsdybde på 3 m i hele boligens lengde, og avgrenses med beplantning mot tilliggende arealer.

2.4.3 Fellesarealer

Det skal etableres innendørs fellesareal for beboerne på minimum 1% av bolig BRA i hvert felt. Disse kan være fellesleilighet til utlån, felles treningsrom, forsamlingslokale med kjøkken, felles drivhus med redskapsbod både på tak og i gårdsrom, felles innendørs hage/vinterhage, byttebod, lekerom for barn o.l. Fellesarealene skal være lett tilgjengelig for alle beboere i feltet, enten fra felles trapperom eller uterom.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte hovedformål (pbl §12-5)

VERTIKALNIVÅ 1

3.1 Felt 11 - Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg

3.1.1 Eierform

Feltet skal være felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt 2, 3, 4, 5 og 6.

3.1.2 Utnyttelse og arealbruk

- Totalt bruksareal skal ikke overstige 12 500 m2 BRA.
- Det tillates etablert maksimum 2000 m2 BRA lager. Lager omfatter logistikkvirksomhet tilknyttet utslippsfri distribusjon av gods (bylogistikkentral).
- Forretninger skal maksimum utgjøre 3000 m2 BRA.
- Kontor, eller annen offentlig eller privat tjenesteyting skal maksimum utgjøre 2000 m2 BRA.
- Bevertning skal maksimum utgjøre 500 m2 BRA.

Parkeringsanlegg (mobilitetshub) skal minimum utgjøre 4000 m2 BRA, og omfatte mobilitetstjenester som sykkelparkering for kollektivterminal, sykkelhotell, utleiesykler, sykkelvask, drosjeholdeplass, utleie- og delebiler, bestillingstransport m.fl.

- Minst 250 m2 BRA og maksimalt 1 500 m2 BRA skal avsettes til renovasjonsanlegg (avfallssugsentral) jf. 1.1.3 og maksimalt 400 m2 BRA til energisentral.

3.1.3 Plassering og høyde

- Det tillates etablert flere kjellernivåer. Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +80,5.
- Hovedformål i Felt11 som angitt på plankart skal inngå i en helhet med, og supplere funksjoner på vertikalnivå 2 i Felt2, Felt3, Felt4, Felt5, og Felt6.
- Forretninger, bevertning og sykkelparkering tillates etablert fom kote +90.
- Mobilitetshub som angitt i 3.1.2 tillates etablert fom kote +90 innenfor bestemmelsesområde #7 som vist på plankart, og skal ha trinnfri tilknytning til nordre T-baneperrong (o_Holdeplass/plattform), Ulvenveien (o_Veg1), eksisterende rampe langs Ring 3 (o_Annen veggrunn-grøntareal) og o_Torg1. Det skal etableres en oppmerket sykkelbane mellom Ring 3 i vest og Ulvenveien i øst via #7 Mobilitetshub som skal opparbeides allment tilgjengelig.

3.1.4 Utforming

- Nivåer under bakken skal utformes med tydelig og enhetlig skilting, lyse farger, lyssetting og kunstelementer for å skape trivsel, trygghet og enkel orientering.
- Arealer nærmest T-baneperrongen skal ha farge- og materialbruk som gir god sammenheng til T-baneperrongen.
- Innganger, gangsoner og sykkelbaner, skal skilles fra kjøreareal for biler, og merkes tydelig.
- Adkomster til #7 Mobilitetshub fra offentlig bygulv som angitt i 3.1.3 skal løses i bygg og integreres i byggets/fasadens arkitektoniske utforming, og opparbeides allment tilgjengelig.
- Maksimal stigning på sykkelrampene og gangarealene skal være 1:15.

4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

VERTIKALNIVÅ 1

4.1 Felt 12 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ undervisning*/kulturinstitusjon/ administrasjon*/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/kontor/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg*/ energianlegg

Feltet er felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt8, 9 og 10. Innenfor feltet tillates det kun etablert kjørekulvert mellom Felt8 og Felt10 som angitt i bestemmelse til #3 Kjørekulvert.

4.2 Felt 13 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

Feltet er felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt8, 9 og 10. Innenfor feltet tillates det kun etablert kjørekulvert mellom Felt9 og Felt10 som angitt i bestemmelse til #3 Kjørekulvert.

VERTIKALNIVÅ 2

4.3 Felt 2 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretninger/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.3.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 6 000 m2 BRA og maksimum 10 400 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 500 m2 BRA og maksimum 2 500 m2 BRA. Kontorformål skal maksimum utgjøre 15 000 m2 BRA.

4.3.2 Plassering

Det tillates ikke boliger med fasade mot Ring3/Rv150. Bevertning kan kun plasseres i førsteetasje med fasade mot og inngang fra o_Torg3.

4.3.3 Utformings-, funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelse med fasade mot Ring 3 /Rv150 skal ha høyde og lengde som sikrer at bebyggelsen fungerer som skjerm mot støy- og luftforurensning for Felt3 og bebyggelse øst i Felt 2.

4.4 Felt 3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære) / kontor/ hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.4.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 29 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 9 000 m2 BRA og maksimum 21 000 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 3 000 m2 BRA og maksimum 5 000 m2 BRA. Kontor skal utgjøre maksimum 10 000 m2 BRA.

Kontor og boligformål skal til sammen utgjøre maksimum 21 000 m2 BRA. Eventuelt hotell skal utgjøre maksimum 12 000 m2 BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 500 m2 BRA og maksimum 1 500 m2 BRA.

4.4.2 Plassering

Kontorformål tillates kun i bygg med fasade mot Ulvenveien (o_Veg1).

4.5 Felt 4 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ administrasjon/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning og annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.5.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 300 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 7 000 m2 BRA og maksimum 11 000 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 3 000 m2 BRA og maksimum 5 000 m2 BRA. Eventuelt hotell skal utgjøre maksimum 16 000 m2 BRA. Kontor og hotell skal til sammen utgjøre maksimum 16 000 m2 BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 500 m2 BRA og maksimum 2 000 m2 BRA. Håndverksvirksomhet skal utgjøre maksimum 1 500 m2 BRA.

4.5.2 Plassering

Det tillates ikke etablert bolig med fasade mot Ring 3/Rv150. Eventuelt hotell tillates langs Ring 3/Rv150 forutsatt at luftinntak ikke plasseres i gul eller rød sone for luftforurensning.

Boliger tillates ikke nærmere enn 20 meter fra spormidtd for jernbane (Alnabanen).

4.5.3 Utforming-, funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelse med fasade mot Ring 3 /Rv150 skal ha høyde og lengde som sikrer at bebyggelsen fungerer som skjerm mot støy- og luftforurensning for Felt3 og Felt5, og bebyggelse øst i Felt4.

4.6 Felt 5 – Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Bolig/ forretning/ hotell/ bevertning

4.6.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 15 700 m2 BRA, hvorav maksimalt 2 500 m2 BRA kan være påbygg.

Bolig skal utgjøre maksimum 14 000 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre maksimum 500 m2 BRA.

Beverting skal utgjøre minimum 700 m2 BRA og maksimum 2 000 m2 BRA.

Eventuelt hotell skal maksimum utgjøre 14 000 m2 BRA.

4.6.2 Plassering

Det tillates etablert uteoppholdsareal på tak. Alle boliger skal ha balkong som privat uteoppholdsareal.

4.6.3 Utforming

Eksisterende bygning i Felt 5 omfattes av hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelse 7.3. Bygningen tillates ikke revet.

Dempet fasade skal utføres som flersjiktet fasade og full innglassing av balkong.

4.7 Felt 6 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære) kontor/ bevertning/ idrettsanlegg

4.7.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 19 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 8 000 m2 BRA og maksimum 12 900 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 1 500 m2 BRA og maksimum 5 000 m2 BRA. Kontor skal utgjøre maksimum 3 000 m2 BRA. Beverting skal utgjøre minimum 300 m2 BRA og maksimum 1 000 m2 BRA.

4.7.2 Plassering

Kulturinstitusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal plasseres i første og andre etasje. På gateplan skal det i nord/sør-retning mellom T-banestasjon (o_Holdeplass/plattform) og o_Torg 1 etableres en gangforbindelse med aktive fasader. Fasader mot Ulvenveien (o_Veg1) og T-banestasjon (o_Holdeplass/plattform) skal ha inntrukket førsteetasje med minimum 3 meter.

4.7.3 Utforming

Arealer tilliggende eksisterende T-banepattform skal fungere som en integrert del av kollektivknutepunktet.

4.8 Felt 8 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ kontor/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg/ energianlegg

4.8.1 Utnyttelse/arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 10 500 m2 BRA.

Forretninger skal utgjøre maksimum 500 m2 BRA. Kontor skal maksimum utgjøre 3 000 m2 BRA.

Beverting skal maksimum utgjøre 500 m2 BRA.

4.8.2 Plassering

Kulturinstitusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal ha direkte inngang fra o_Torg2. Energianlegg tillates etablert kun under terreng.

Parkering for Felt8 skal løses i Felt10. Varemottak for Felt8 skal løses i Felt10 via kulvert som angitt på plankart med Felt 12 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

Det tillates ikke åpningsbare vinduer innenfor 20 meter fra spormidtd for T-bane.

4.8.3 Utforming

Førsteetasje mot o_Torg2 skal utformes med store åpningsbare glassfelt eller porter.

4.9 Felt 9 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

4.9.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 27 000 m² BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 8 000 m² BRA og maksimum 20 000 m² BRA. Kontor skal maksimum utgjøre 8 000 m² BRA. Kontor og bolig skal til sammen maksimum utgjøre 20 000 m² BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 1 000 m² BRA og maksimum 2 500 m² BRA. Kulturinstitusjon skal minimum utgjøre 3 500 m² BRA, bl.a. kino, teater eller kulturhus. Bevertning skal utgjøre minimum 300 m² BRA og maksimum 1 000 m² BRA.

4.9.2 Plassering

Boliger tillates f.o.m. andre etasje med unntak av lamell mot Ulvenveien (o_Veg1) og Økern torgvei (o_Veg2). Kontorformål tillates kun i lamell mot Ulvenveien (o_Veg1).

Varemottak for Felt9 skal løses innenfor Felt9 under terreng eller fra Felt10 via kulvert som angitt på plankart med Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +85.

Det skal etableres sykkeladkomst fra terreng til sykkelparkering i kjeller som er adskilt fra biltrafikk.

4.10 Felt 10 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ barnehage/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ bevertning/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

4.10.1 Utnyttelse/arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 000 m² BRA.

Boligbebyggelse skal maksimum utgjøre 29 700 m² BRA. Det skal avsettes 1 500 m² BRA til barnehage med tilhørende uteoppholdsareal. Bevertning og forretning skal til sammen maksimum utgjøre 1 000 m² BRA. Annen offentlig og privat tjenesteyting skal maksimum utgjøre 1 500 m² BRA.

4.10.2 Plassering

Boliger tillates etablert f.o.m. førsteetasje. Barnehage skal plasseres i første og andre etasje i lamell mot Lagerkroken (o_Veg3). Barnehagens utearealer skal ligge i direkte tilknytning til barnehagen som vist med #11 Barnehage på plankart. Bevertning og forretning skal plasseres i førsteetasje mot o_Torg2.

Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +90. Parkering, varemottak, renovasjonsanlegg og energianlegg skal etableres under terreng. Kjellerareal tillates sammenkoblet med Felt8 og Felt9 med kulvert som vist på plankart med Felt 12 og Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå2.

I gårdsrom tillates terrengbearbeiding, og innenfor 3 m over terreng ramper, utvendige trapper, plantekasser og faste møbler, pergola, drivhus, lekeapparater og skillevegger, samt inngang til sykkelparkering under terreng.

Det skal minimum plantes 10 trær med stammeomkrets på 18-20 cm ved utplanting, i feltets gårdsrom, og minst 4 langs fasaden mot Lagerkroken (o_Veg3)

Boliger på nivå med terreng eller lokk mot felles uteoppholdsareal skal ha private forhager/markterrasser med minimumsdybde på 3 m i hele boligens lengde, avgrenset mot tilliggende uteareal med plantefelt på minimum 0,5 m dybde.

4.10.3 Barnehage

Barnehagens uteoppholdsareal skal være minimum 24 m² pr. barn Ved etablering av flere enn 8 avdelinger skal samlet uteareal være minimum 19,2 m² pr. barn.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 30% solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9:00 til 16:00.

Utearealene skal utformes med naturmaterialer og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke gummi-asfalt. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne.

Grønne vegetasjonsflater skal utgjøre minimum 50% av barnehagens uteareal. Barnehagens uteareal skal ha minst 5 trær.

Utearealene skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både for større grupper, på tomannshånd og individuelt, og for ulike aldersgrupper. Det tillates partier med brattere helningen enn 1:3 der det gir best tilpasning til eksisterende terreng. Nytt terreng skal bygges opp av løsmasser.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

VERTIKALNIVÅ 1

5.1 o_Trasé for forstadsbane

T-banespor i tunnel skal være offentlig.

5.2 o_Holdeplass /plattform

T-banepattformen i tunnel skal være offentlig.

VERTIKALNIVÅ 2

5.3 o_Kjøreveg, Ring3 og Økernveien

o_Kjøreveg skal være offentlig.

5.4 f_Kjøreveg

f_Kjøreveg1 skal opparbeides som vist på plankart og være felles for gnr/bnr. 123/28, 123/861, 124/308, 123/861, 123/418, 123/5 og 123/15.

5.5 o_Veg1, Ulvenveien

o_Veg1 (Ulvenveien) skal være offentlig og opparbeides med oppmerket sykkelfelt og fortau på hver side. Trafikkløsning skal på strekning innenfor #6 Gateterminal tilpasses bredden på eksisterende bro over T-banespor.

5.6 o_Veg2, Økern torgvei

o_Veg2 (Økern Torgvei) skal være offentlig og opparbeides med oppmerket sykkelfelt og fortau på hver side. Kjørebane skal være maksimalt 6,5 meter.

5.7 o_Veg3, Lagerkroken

o_Veg3 (Lagerkroken) skal være offentlig, og opparbeides med minimum 6 m kjørebane for sambruk mellom syklist og kjørende, og fortau. Feltet skal ha utforming og materialbruk som bidrar til å redusere fart.

5.8 o_Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeides med bredde som angitt på plankart.

5.9 f_Torg

Torget er felles for gnr/bnr. 122/499, 123/5, 123/418 og 123/861, og skal opparbeides allment tilgjengelig.

Torget skal opparbeides for utadrettet virksomhet som supplerer funksjoner i Felt5 og de offentlige torgene rundt. Arealet skal ha en utforming og funksjon som tillater midlertidige aktiviteter og arrangementer. Møblering og beplantning skal plasseres slik at visuell kontakt mellom inne og ute sikres.

Markbelegning skal ha minst 60% naturstein, gatestein, eller plasstøpt betong. Asfalt tillates ikke som dekke. Torgene skal være kjørbare og godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy og beredskap.

Overgang mot o_Torg1 og o_Blå-/grønnstruktur skal markeres med utforming Det skal plantes minimum 3 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting innenfor feltet.

5.10 o_Torg 1- 3

o_Torg 1- 3 skal være offentlige.

Torgene skal opparbeides med en kombinasjon av grønne vegetasjonsflater med busker og trær og

harde overflater med vegetasjonselementer og møblering. Torgene skal utformes slik at de gir rom for variert bruk og aktivitet for alle aldersgrupper.

Markbelegning skal være minst 60% naturstein, gatestein, eller plasstøpt betong. Asfalt tillates ikke som dekke. Torgene skal være kjørbare og godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy og beredskap.

Arealene tilliggende felt o_Blå-/grønnstruktur skal inngå i bekkestrengens flomsone, og ha materialer som tåler oversvømmelse i kortere perioder. Det skal sikres kontinuerlig fall over torgflater fra fasadeliv til o_Blå-/grønnstruktur. Langs kantsoner skal det etableres trappearrangement for å håndtere høydeforskjeller og vannmengder over normalvannstand.

På o_Torg 1 skal det plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

På o_Torg 2 skal det plantes minimum 5 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

På o_Torg 3 skal det plantes minimum 10 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

5.11 o_Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

5.12 o_Gangveg

o_Gangveg skal være offentlig, og opparbeides med bredde som angitt på plankart på vertikalnivå 2. Feltene skal ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 3, samt tilliggende torg og sykkelanlegg, og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

5.13 o_Sykkelanlegg

o_Sykkelanlegg skal være offentlig, og opparbeides med bredde som angitt på plankart på vertikalnivå 2, og ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende gangvei på vertikalnivå 3, samt dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

5.14 o_Annen veggrunn – tekniske anlegg

o_Annen veggrunn-teknisk anlegg skal være offentlig.

5.15 o_Annen veggrunn – grøntareal

o_Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke.

5.16 o_Annen banegrunn – grøntareal

o_Annen banegrunn – grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke.

5.17 o_Trasé for forstadsbane

T-banespor skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke utenfor trafikkområde. Landkar for bro (o_Gangvei) som vist på vertikalnivå 2 og 3 på plankart tillates plassert i feltet. Støttemur tilhørende bekkekonstruksjon tillates plassert i feltet med minste avstand på 5 meter fra nærmeste spors midtlinje.

5.18 o_Kollektivterminal, Felt 7

Kollektivterminal for buss skal være på gatenivå og skal kobles til begge T-baneplattformene med trapp og rampe. Det tillates maksimalt 900 m² BRA overbygget areal til vrimlearealer, klimaskjerm og sykkelparkering. Det skal være oppmerket sykkelbane gjennom feltet fra sykkelfelt i Ulvenveien (o_Veg1)

Feltet skal være beplantet og ha grønt preg, herunder mur langs Østre Aker vei. Område i sørøst tilgrensende turvei D2 tillates tilrettelagt for opphold.

Utformingen skal bidra til god sikt for gående og syklende både innenfor feltet og mot tilgrensende samferdselsareal.

5.19 o_Holdeplass /plattform

T-baneplattformen skal være offentlig.

VERTIKALNIVÅ 3

5.20 o_Gangveg, bru langs Alnabanen, bru over Ring 3 og bru over t-bane spor
Feltene skal være offentlig og opparbeides som bruer med plassering og bredder som angitt på plankartet på vertikalnivå 3. Feltene skal ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 2 og tilliggende o_Sykkelanlegg på vertikalnivå 3. Gangbruene skal utformes som vanntette konstruksjoner og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold. Frihøyde over kjørebane og spor skal ikke være lavere enn 4,5 meter.

5.21 o_Sykkelanlegg, bru langs Alnabanen

Sykkelanlegg skal være offentlig og opparbeides som bru med plassering og bredde som angitt på plankartet på vertikalnivå 3, og ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Sykkelanlegg på vertikalnivå 2 og tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 3. Brua skal utformes som vanntett konstruksjoner og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1 o_Blå-/grønnstruktur

6.1.1 Plassering

o_Blå-/grønnstruktur skal opparbeides som vist på plankart. Hovinbekken og Refstadbekken skal gå i åpne bekkeløp innenfor formålet. Dammene skal plasseres innenfor #5 Dam. Støttemur mot T-banespor skal ha en minimumsavstand på 5 meter fra nærmeste spors midtlinje.

6.1.2 Utforming

Bekkeløp skal utføres slik at vannspeilet får en minimumsbredde på 2 meter for Refstadbekken og 3 m for Hovinbekken. Mindre kulper ifm bekkeløp skal ha vanndybde på minimum 1 m.

Bekkeløpene skal ha variasjon mellom smale gjennomløp og åpne soner som gir plass til varierende vannføring, stryksoner og dammer. Det tillates terskeloppbygging for å sikre synlige vannflater ved lav vannføring.

Bekkene skal ha et naturlikt bunnsstrat av stein, grus, leire og jord, plass for etablering av vegetasjon, samt at organisk nedfall skal kunne råtne og omdannes langs bekkeløpet. Det skal det plantes minimum 100 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

Vannspeilet skal gjøres tilgjengelig med trappe- og rampeløsninger. Mindre fotgjengerkryssinger kan etableres som klopper, eller rister.

6.2 o_Turdrag

Turdrag skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes. Dersom trær må fjernes, skal de erstattes med nye trær. Turdrag skal suppleres med ny vegetasjon. Terrengebearbeiding tillates. Støyskjermen mot Østre Aker vei og Risløkkveien skal utformes som vegetert jordvoll der det er mulig, og beplantes med tett flersjiktet vegetasjon.

6.3 o_Park, Felt 1

Parken tillates tilrettelagt som aktivitetspark med bebyggelse som angitt i bestemmelse til #10 Paviljonger. Det tillates etablert bekk i åpen kanal med utforming som angitt i bestemmelse Feil! Fant ikke referanseilden..

Det skal plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting. Store trær skal plasseres utenfor underliggende tunnelkonstruksjoner.

Det tillates oppført støy- og vindskjermer integrert i parken, med transparente eller grønne flater, eller flerfunksjonelle vegger som del av parkens møblement. Skjermenes høyde skal ikke overstige 4 meter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 11-8, 12-6 og 12-7)

7 Sikrings-, støy og faresoner (pbl. § 11-8)

7.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1

Sikringssoner H190-1 gjelder rundt T-banetunnelene med minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Der hvor overdekning er mindre enn 15

meter, går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen går i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart.

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å utføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

7.2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, veitunnel), H190_2

Sikringszone H190_2 langs Økerntunnelen og Lørentunnelen har bredde som vist på plankart. I tillegg strekker sikringssonen seg 20 meter opp målt fra overkant dekke til tunneltaket, og 20 meter ned målt fra underkant dekke tunnelgulv. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Det kan ikke igangsettes tiltak som kan påvirke tunnelens bæreevne, pålitelighet og/eller skade tunnelen på annen måte uten tillatelse fra anleggseier. Nedstigningstårn som rives må erstattes og kan integreres i bebyggelse.

Kulverten for Økerntunnelen skal frigraves i hele tunnellopets lengde der hvor kulverten har veggskiver og er forberedt for overbygging. Frigraving av kulverten kan skje trinnsvis i takt med overliggende utbygging og skal være gjennomført før igangsetting av tiltak direkte overliggende kulverten. Over kulverten skal det frigraves i det omfang det er praktisk mulig. Ved frigraving på sidene skal lysåpningen mellom kulvertens yttervegg og motstående vegg fortrinnsvis være 5 meter. Bredden kan reduseres der hvor det er nødvendig av praktiske og/eller tekniske årsaker, men slik at det etter frigraving blir tilstrekkelig tilkomst via bebyggelse, eller fra terrengnivå, til kulvertens utvendige tak og vegger for inspeksjon, drift og vedlikehold. Kulverten for Økerntunnelen skal brannsikres innvendig i hele kulvertløpets lengde iht. N400 og krav 5.14.3-2.

7.3 Bevaring kulturmiljø (Høyblokka), H570

Eksisterende bygning som er avmerket med hensynszone H570_1 på plankart tillates ikke revet.

Bygningens eksteriør og hovedkonstruksjoner skal bevares uendret, med unntak av tillatte endringer som framgår i punktene under. Andre mindre endringer kan også unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Følgende endringer tillates:

- Det tillates utbedring av fasade samt etablering av inntrukne balkonger. Ved etablering av inntrukne balkonger skal eksisterende vinduer erstattes med balkonginnlassing og ytterveggen trekkes inn slik at rasterfasaden bevares.
- Det tillates ny fasadeutforming i førsteetasje. Den skal være transparent og kunne åpnes, for å sikre kontakt mellom ute og inne, og bidra til å aktivisere bygulvet. Den skal være inntrukket fra øvrig fasadeliv, og underordner seg opprinnelig rasterfasade som opprettholdes hva gjelder format og materialbruk.
- Det tillates påbygg innenfor byggehøydene som angitt på plankartet som underordner seg opprinnelig rasterfasade som opprettholdes hva gjelder utforming, farge- og materialbruk. Påbygg skal være i tråd med utformingsbestemmelse 2.1.3 om base, tårn og krone for høyhus.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde #1 Gangforbindelse til bro

Innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet skal det i hele bredden opparbeides en universelt utformet gangforbindelse til bro over Ring 3. Stigningsforhold skal ikke overstige 1:15.

Høydeforskjellen skal løses med skråplan slik at fremkommelighet for rullestoler, barnevogner og sykler

sikres med en tydelig markert slynget trasé. Det skal sikres horisontale partier inn mot fasadene som kan tilrettelegges for opphold og inngangspartier for tilliggende bygg. Trapper og vertikale forstøtninger med tilhørende gjerder, rekkverk og lister skal unngås. Utrykningskjøretøy skal sikres fremkommelighet.

9 Bestemmelsesområde #2 Portrom

Innenfor bestemmelsesområde #2 som vist på plankart skal det etableres minst ett portrom mellom gårdsrommet i felt 10 og o_Torg2. Minst ett portrom skal være kjørbart med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på 4 meter.

10 Bestemmelsesområde #3 Kjørekulvert

Innenfor bestemmelsesområde #3 som vist på plankartet tillates det etablert kjørekulvert med bredde på maksimalt 6 meter og fri høyde på maksimalt 4,5 meter.

11 Bestemmelsesområde #4 Bekkekulvert

Innenfor bestemmelsesområde #4 som vist på plankart skal bekkene føres i en grunn vannfylt kulvert for dimensjonerende vannmengder som angitt i bestemmelse 1.2.

12 Bestemmelsesområde #5 Dam

Innenfor bestemmelsesområde #5 som vist på plankart skal det etableres dam med permanent vannspeil på minst 600 m² i o_ Blå-/grønnstruktur innenfor o_Torg2 og 950 m² i o_ Blå-/grønnstruktur innenfor o_Torg 1. Dammene skal være mellom 1,5 meter og 2 meter dypt i midtsone ved laveste vannstand, med terskel på 1 meter skrånende fra kant. Dammer utformes og dimensjoneres slik at gjengroing og bunnfrysing unngås. Vannspeilet skal omfatte grønn våt kantsone (vegetasjon), og ved normal vannføring ligge maksimalt 0,5 meter lavere enn tilliggende bygulv. Vannet skal gjøres tilgjengelig med trapper og sittekanter.

Dammene skal inngå som en del av overvannshåndteringen ved at vannføringen ut kan strupes. Kantvegetasjon innenfor o_Blå/grønn struktur og tilliggende o_Torg skal fungere som flomareal for å øke fordrøyningsvevnen.

13 Bestemmelsesområde #6 Gateterminal

Innenfor bestemmelsesområde #6 som angitt på plankart skal det etableres kollektivfelt med holdeplasser. Sykkelanlegg skal være gjennomgående gjennom bestemmelsesområdet, og ledes bak holdeplassen. Det skal etableres ledegjerder mot holdeplasser for kollektivreisende.

14 Bestemmelsesområde #7 Mobilitetshub (VN1)

Det skal etableres en mobilitetshub i Felt11 på vertikalnivå 1 som minimum omfatter følgende funksjoner:

- Beverting i tilknytning til nordre T-baneplass (o_Holdeplass/plattform).
- Sykkelhotell og sykkelparkering for Felt1 - Felt7 med unntak av sykkelparkering for boliger.
- Oppstillingsareal for drosjer, el-kjøretøy, og bildelingsanlegg.
- Det skal sikres plass til minimum 50 spesialsykler, som større elsykler og varesykler.

15 Bestemmelsesområde #8 Paviljonger

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan det etableres lav bebyggelse og paviljonger i én etasje for å gi fasade til Ulvenveien og skjerme parken fra støy og luftforurensning fra Ulvenveien. Bebyggelsen skal ha funksjoner som supplerer aktivitetene i parken, bl.a. kiosk, utstyrsutleie, toalett, varmestue og lignende.

Paviljonger tillates ikke fundamentert i grunn over underliggende vegtunnel, og skal være lett demonterbare.

16 Bestemmelsesområde #9 Lavpunkt

Oppstuvet overvann ifm. regnhendelser innenfor bestemmelsesområde #9 skal løses ved å føre flomvann og oppstuvet overvann til Refstadbekken, fortrinnsvis til eksisterende bekkelukking i Ulvenveien og/eller tilpasse terreng fra Lagerkroken, og videre ned Økern torgvei, slik at flomvann renner over Ulvenveien og videre til bekk. Løsning skal detaljeres og dokumenteres i plan for overvannshåndtering og flomvann ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse i Felt9 og byggeplan for o_Veg (Økern torgvei) jf. bestemmelse 34

17 Bestemmelsesområde #10 Gang-/sykkelvei

Eksisterende 2-veis sykkelvei og gangvei skal opprettholdes innenfor bestemmelsesområde #10 som vist på plankartet. Sykkelveien skal opparbeides med asfaltdekke og ligge mot sør som i dag. Gangveien skal ha permeabelt dekke i naturmaterialer, og ligge mot nord som i dag. I vest skal gangveien og sykkelveien skiller i egne traseer som vist med bestemmelsesgrense på plankart. Det skal i tillegg etableres en kobling for gående mellom gangveien og o_Veg3(Lagerkroken) langs Felt10.

18 Bestemmelsesområde #11 Barnehage

Innenfor bestemmelsesområde #11 skal et areal på min3500 m2 opparbeides som uteareal for barnehage i samsvar med krav i bestemmelse 4.10.3

19 Bestemmelsesområde #12 Skjerm

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det etableres et skjermingstiltak over tunnelportalen som ivaretar en sikkerhetsavstand på 7,5 meter fra veg til nærmeste fasadeliv.

20 Bestemmelsesområde # 13 Undergang med bekk

Innenfor bestemmelsesområde #13 som vist på plankart skal det etableres konstruksjon for undergang og bekk fra k+ 94.5 på o_Torg 1 ned til k+89,5 ved Alnabanen.

Fri gangbredde skal være minst 5 meter. Undergang skal dimensjoneres for nødvendig brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.

21 Bestemmelsesområde # 14 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Område markert med # 14 på plankart tillates brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med etablering av gang- og sykkelanlegg langs Alnabanen – felt o_Gangveg, o_Sykkelanlegg og o_Annen veggrunn grøntareal som angitt på plankart på vertikalnivå 2 og 3. Bestemmelsesområde #13 skal ha midlertidig adkomst fra Ulvenveien via tiliggende o_Torg1.

22 Bestemmelsesområde #15 Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #15 som angitt på plankart tillates etablert kjellerareal. Kjellerareal tillates sammenkoblet med Felt8 og Felt9 med kulvert som vist på plankart med Felt 12 og Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå2.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

23 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal gang- og sykkelveien langs Alnabanen mellom Peter Møllers vei og Knut Bryns vei inkludert alle broforbindelsene fra og med bro over Ring 3/Økernveien til og med bro over Ulvenveien, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal Hovinparken være sikret opparbeidet.
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i Felt2, skal o_Park (Felt1) være sikret opparbeidet.
Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor Felt3 skal gangbro over Ring 3 mot Løren være sikret opparbeidet. Tiltaket omfatter o_Gangveg på VN3.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal åpning av delstrøm av Refstadbekken og Hovinbekken være sikret opparbeidet fra kontaktpunkt med kulvert oppstrøms – hhv på eiendom 123/78 for Hovinbekken og eiendom 124/194 for Refstadbekken, til kontaktpunkt med kulvert nedstrøms – ved rensedammen («Tennisdammen») på Hasle.

24 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor hensynssone H190_2, skal nødvendig brannsikring av Økerntunnelen i hele tunnelens lengde iht. bestemmelse 7.2 være gjennomført.

25 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt skal tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkludert blågrønne tiltak være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, takplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt, skal parkering som angitt i bestemmelse 2.1.4 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal avbøtende tiltak for støy- og luftforurensning være opparbeidet i samsvar med dokumentasjonskrav i 3535.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i det enkelte felt skal renovasjon være etablert på feltet, eller tilkoblet felles renovasjonsanlegg i Felt11, eller Felt10 som beskrevet i bestemmelse 1.1.3.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt, skal tilliggende torg og o_Blå-/grønnstruktur som angitt på plankartet være opparbeidet i henhold til hhv. godkjent landskapsplan/byggeplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt10 skal ny avkjørsel til planområdet fra Risløkkveien og o_Turdrag med tilhørende terrengbearbeiding, beplantning og gang og sykkelvei, som angitt i bestemmelse 6.2 og bestemmelsesområde #10 Gang-/sykkelvei, samt tilliggende o_Sykkelanlegg, fortau og annen veggrunn være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt9 skal veibane med tilhørende fortau i o_Veg2 (Økern torgvei) og o_Veg3 (Lagerkroken), som angitt i bestemmelse 5.6, 5.7 og 0 med presiseringer i bestemmelsesområde #9 Lavpunkt, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt9 og Felt3 skal oppgradering av tilliggende sykkelfelt og fortau i o_Veg1 (Ulvenveien), som angitt i bestemmelse 5.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt8 og Felt6 skal oppgradering av tilliggende veiareal i o_Veg1 (Ulvenveien), som angitt i bestemmelse 5.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse vest for Ulvenveien (Felt1-6 på VN2 og Felt11 på VN1) skal ny avkjørsel til planområdet, f_Kjøreveg med tilhørende Annen veggrunn – grøntareal, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 400 boenheter innenfor planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger, med tilhørende uteareal. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 800 boenheter i planområdet, skal det være oppført minst 8 barnehageavdelinger, med tilhørende uteareal i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 1000 boenheter eller mer i planområdet, skal det være oppført minst 10 barnehageavdelinger

Dokumentasjonskrav

26 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn illustrasjonsplan (1:500) for hele planområdet. Planen skal vise det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, takplan, byggeplan eller landskapsplan, utforming av takflater og bebyggelsen, krav til utearealer og bekkeåpning, i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor, og arealer som allerede er utbygd.

27 Plan for overvannshåndtering og flomvann

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes detaljert overvannsplan som viser valgte løsninger for håndtering av overvann, flomvann og styrtregn; for ferdig utbygget situasjon, for bygge- og anleggsfasen, og for perioden frem til planområdet er ferdig utbygget i henhold til planen.

Tilhørende notat og beregninger skal dokumentere at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snøopplag er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Det skal dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket, og at flomvann kan ledes vekk i trygge flomveier.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

28 Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, og støvdemping. Dette gjelder spesielt framkommeligheten til Økern T-banestasjon.

29 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det legges frem et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, og angi risiko og behov for avbøtende tiltak.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen, og hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

30 Kvalitetsprogram for arkitektur og kunst

Sammen med første søknad om rammetillatelse skal det sendes inn kvalitetsprogram for arkitektur og kunst. Programmet skal redegjøre for:

- 1) mål, strategier og oppfølging for å sikre en bymessig og romlig variert utforming med helhetlig, høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.
- 2) mål, strategier og oppfølging ved bruk av midlertidig og varig kunst- og kulturaktiviteter for å bidra til lokalbefolkningens mobilisering og tilhørighet til Økern på en måte som fremmer gode levekår og rettferdighet for alle, inkludert ulike aldersgrupper.

31 Plan for midlertidige tiltak for Hovinbekken og Refstadbekken

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt9 og Felt10 gis, skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg2.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt3 - Felt6 gis, skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg1.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt2 - Felt4 skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg3.

Planen skal redegjøre for utforming på den aktuelle strekningen av bekken herunder vanntilførsel og avrenning før bekken er fullført fra kontaktpunkt til kontaktpunkt med kulvert, og operativ både som opplevelseselement og overvannstiltak. og hvordan Planen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

32 Geoteknikk

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn en rapport om geotekniske forhold. Rapporten skal dokumentere prøveboringer og fundamentering, og avklare at områdestabiliteten er ivaretatt.

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse skal det sendes inn måleprogram for måling av grunnvannstand. Måleprogrammet skal settes opp av fagkyndig på feltet (hydrogeolog e.l.) med utgangspunkt i ROS-analysen, og angi punkter som skal måles i minst ett år før oppstart av gravearbeid.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det sendes inn sluttrapport som omfatter dokumentasjon av målinger, risikovurdering av hvordan grunnvann påvirkes av utbygging og vurdering av behov for ytterligere måling av grunnvannstand etter gjennomført utbygging.

For mindre tiltak som ikke er vist i plankartet, men som vil kunne medføre endringer i spennings- eller grunnvannsforhold skal det vedlegges en geoteknisk vurdering som dokumenterer at hensynet til konstruksjoner og infrastruktur over og under bakken er ivaretatt.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for byggetiltak skal det innsendes:

- Rapport fra geoteknisk prosjektering, inkludert kontrollplan for oppfølging. Rapporten skal inkludere resultater fra grunnundersøkelsene, inkludert bestemmelse av grunnvannsnivåer, og skal gi grunnlag for fundamentering.
- Dokumentasjon på tilstanden til, og ivaretagelse av eksisterende infrastruktur og konstruksjoner, inkludert sikrings- og forsterkningstiltak for eventuelle setningsskader som avdekkes bl.a. ved Ring 3, jernbanen, t-banen og Høyblokka. Måleprogram på ett år for grunnvannstand med videre plan til oppfølgingsprogram
- Dokumentasjon på hvordan grunnvannstanden opprettholdes både under og etter etablering av byggegrøper og konstruksjoner.

33 Hensynssoner

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for tunnel som angitt på plankart, skal det sendes inn dokumentasjon på sannsynlighet og konsekvens for skader og hendelser i tunnelens sikringssone, forslag til avbøtende tiltak og hvordan de avbøtende tiltakene er tatt inn i de prosjekterte løsningene.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for t-banetunnel (H190_1) som angitt på plankart skal det sendes inn dokumentasjon på at Sporveien AS godkjenner de tekniske løsningene til grunn for tiltaket.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for vegtunnel (H190_2) som angitt på plankart skal det sendes inn dokumentasjon på at Statens vegvesen godkjenner de tekniske løsningene til grunn for tiltaket.

Dokumentasjon for hensynssone H190_2 (vegtunneler) som skal forelegges Statens vegvesen for vurdering og godkjenning skal som minimum omfatte risikoanalyse og tiltaksplan, herunder vurdering

av og fremgangsmåte for gjennomføring av brannsikring av kulvert for Økerntunnel og konstruksjonssikkerhet mht. laster på tunnel, teknisk plan, vurdering av sannsynlighet og konsekvens for skader ved hendelser, herunder større hendelser som jordskjelv og eksplosjoner i tunnel og vanninntrenging/flom i tunnel, forslag til avbøtende tiltak og hvordan de avbøtende tiltakene er tatt inn i de prosjekterte løsningene. Videre skal dokumentasjonen omfatte fremgangsmåte for frigraving rundt tunnelkulvert Økerntunnelen iht. bestemmelse 7.2, herunder omfang av frigraving, beskrivelse av og begrunnelse for bredde, teknisk plan og faseplan. Dokumentasjonen skal vise at det etter frigraving er tilstrekkelig tilkomst til kulvertens utvendige tak og vegger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor hensynssone H570_1, som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner innenfor Felt5, skal det innsendes dokumentasjon på at tiltaket er lagt frem for Byantikvaren for uttalelse.

34 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn en beplantningsplan som viser beplantning samt antall og plassering av trær på terreng og tak. I planen skal det redegjøres for bevaring og ev. fjerning av eksisterende trær, valg av nye trær og vinddempende sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng. Det skal dokumenteres at tykkelse og kvalitet på vekstlag er tilstrekkelig for at valgte vegetasjonstyper skal kunne oppnå normal levetid.

35 Støy- og luftforurensing

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det innsendes en støy- og luftfaglig utredning med forslag til avbøtende og kompenserende tiltak. Det skal bl.a. dokumenteres at bebyggelsen gir nødvendig støy og luftskjerming, og redegjøres for hvorfor eventuelle fasadetiltak eller andre tiltak er vurdert som nødvendige løsninger og kompenserende tiltak.

36 Utomhusplan med takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det innsendes utomhusplan med takplan (1:200). Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt med oppholdsarealer inndelt i fellesarealer og private arealer, uteoppholdsareal for virksomhetene, og overgang til naboeiendommene og tilgrensende offentlige arealer. Planen skal vise møblering, belysning, beplantning inkl. plassering av nye trær, lokal håndtering av overvann, nødvendige støyreducerende tiltak, anlegg for lek og aktivitet inkludert utforming av uteområde for barnehage, sykkelparkering, og materialbruk. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet, sol/skyggevirkninger, tilgjengelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal. Planen skal vise gangarealer og avkjørsler, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper, eksisterende og fremtidig terreng, og

Arealene på lokk og tak skal vises med plassering av takoppbygg, tekniske installasjoner, drivhus og oppholdsarealer inkludert materialbruk, vegetasjon, møblering og inndeling i felles og private arealer.

37 Arkitektonisk utforming

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det sendes inn redegjørelse for hvordan bestemmelse 2.1.3 om arkitektonisk utforming, samt mål og strategier i program for arkitektur og kunst er fulgt opp.

38 Blågrønn faktor

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelses- eller samferdselsformål skal det sendes inn redegjørelse for hvordan kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) jf.1.1.5

er oppfylt.

39 Renovasjon

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor Felt1-Felt11 skal det innsendes dokumentasjon for renovasjonsløsning for det omsøkte tiltaket.

40 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdsels- og teknisk infrastrukturtiltak skal det innsendes byggeplan (1:200) med godkjenning fra Bymiljøetaten. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, sykkelanlegg, avkjørslar, varelevering, trafikksikkerhetstiltak, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og beredskap, sykkelparkering, belegg, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, belysning og innganger og for øvrig punkter beskrevet for utomhusplaner i punkt 36.

41 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige grønstrukturtiltak skal det innsendes landskapsplan (1:200) med godkjenning fra Bymiljøetaten.

Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, fall, vannavrenning, snøopplag, vegetasjon, belysning og vannspeil. Det skal også vises snitt som detaljerer det valgte alternativet for bekkene gjennom torgene. Landskapsplanen skal ha samme detaljering som utomhusplaner, jf. punkt 36.

42 Gangbro over Ring 3 mot Løren

Sammen med søknad om rammetillatelse for gangbro over Ring 3 skal det sendes inn teknisk detaljplan og utforming skal være godkjent av Statens vegvesen.

43 Fundamentering av gang- / sykkelvegbro over Ring 3 langs Alnabanen

Sammen med søknad om rammetillatelse for Felt 4 skal det sendes dokumentasjon på at Bymiljøetaten aksepterer feltets grensesnitt mot brokonstruksjon og fundamenteringsløsning for gang- og sykkelvegbroen, plan for adkomst til og riggarealer for brotiltaket.

44 Arealregnskap

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn arealregnskap som viser omsøkt tiltak i sammenheng med samlet BRA for hele planområde og det aktuelle byggefelt.

45 Tiltak og bebyggelse nær sporveiens infrastruktur

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor 30 m fra midtspor for sporvei, tunnelbane og forstadsbane skal det foreligge uttalelse fra Sporveien til det omsøkte tiltaket.

46 Tiltak og bebyggelse nær riksveg

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor 50 m fra riksveg, skal det foreligge uttalelse fra vegmyndigheten til det omsøkte tiltaket.

Tilleggsforslag fra Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG):

9.

Bystyret ber byrådet jobbe for å gjøre om Østre Aker vei til bygate.

10.

Bystyret ber byrådet jobbe for å gjøre om Ring 3 til bygate.

11.

Bystyret ber byrådet i det videre arbeide jobbe for at Ulvenveien utvikles med flere fotgjengeroverganger og at rundkjøringer bygges om til stramme kryss.

12.

Bystyret ber byrådet trygge eksisterende snarvei ved å etablere fotgjengeroverganger i rundkjøringen utenfor Lørenveien 68.

13.

Bystyret ber byrådet etablere 30-sone på alle kommunale veier i planområdet.

14.

Bystyret ber byrådet bidra til trafikkreduksjon ved å skrinlegge de trafikkøkende prosjektene E6 Oslo øst, E18 Vestkorridoren og Røatunnelen.

Tilleggsforslag fra Grete Horntvedt (H) og Haakon Riekeles (V):

15.

Bystyret ber byrådet i det videre arbeidet jobbe for flere fotgjengeroverganger og trygge snarveier, og ombygging av rundkjøringer i Ulvenveien og Økernveien til stramme, bymessig kryss, der det er hensiktsmessig.

16.

Bystyret ber byrådet arbeide for at de indre delene av Østre Aker vei, mellom Økern og Brobekkveien, kan gjøres om til en bygate

Tilleggsforslag fra Trine Dønhaug (SV):

17.

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 3500 m² BRA som studentboliger. Arealet inngår i rammen på inntil 16% bolig BRA som kan benyttes til alternative boformer.

Votering:

MDGs alternative forslag, punkt 6, ble forkastet mot 16 stemmer (MDG, SV og R).

Fs endringsforslag, punkt 3, ble forkastet mot 4 stemmer (F og Uavh.).

SVs endringsforslag, punkt 4, ble forkastet mot 28 stemmer (A, MDG, SV, R og PS).

SVs endringsforslag, punkt 5, ble forkastet mot 16 stemmer (MDG, SV og R).

Byutviklingsutvalgets innstilling, punkt 1 og 7, ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingsutvalgets innstilling, punkt 2, ble vedtatt mot 16 stemmer (MDG, SV og R).

Byutviklingsutvalgets innstilling, punkt 8, ble vedtatt mot 3 stemmer (F). MDGs tilleggsforslag, punktene 9 og 10, ble (MDG og SV).

MDGs tilleggsforslag, punktene 9 og 10, ble forkastet mot 12 stemmer (MDG og SV).

MDGs tilleggsforslag, punktene 11, 13 og 14 ble forkastet mot 16 stemmer (MDG, SV og R).

MDGs tilleggsforslag, punkt 12 ble forkastet mot 127 stemmer (A, MDG, SV og R).

H og Vs tilleggsforslag, punkt 15, ble vedtatt mot 10 stemmer (SV, F og Uavh.).

H og Vs tilleggsforslag, punkt 16, ble vedtatt mot 14 stemmer (SV, R, F og Uavh.).

SVs tilleggsforslag, punkt 17, ble forkastet mot 24 stemmer (A, MDG, SV og PS).

Byutviklingsutvalgets innstilling:

1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økernveien 145 mfl., som reguleres til:

- Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ idrettsanlegg/ kontor/ hotell/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ energianlegg/ renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gang- og sykkelveg, Gangveg, Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntareal, Trase for forstadsbane, Holdeplass/plattform, Annen banegrund – grøntareal og Kollektivterminal
- Grønnstruktur - Blå-/grønnstruktur, Turdrag og Park
- Sikrings-, støy og faresoner - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1, Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, vegtunnel), H190_2 og Bevaring kulturmiljø, H570

som vist på kart merket ONO-201908559-5, 10.03.2025.

2.

Bystyret ber byrådet starte opp prosess for å etablere den regulerte parkbroen over Ring 3 i en justert versjon, tilpasset planforslaget for Økern sentrum. En justert parkbro bygges uten fordyrende elementer som for eksempel jordsmonn for trær, men skal ellers utformes med mulighet for plantekasser/grønne overflater, sitteplasser og støyskjerming. Arealet skal være så nært opp til regulert parkbro som mulig.

7.

Bystyret ber byrådet arbeidet for at det etableres minst 100 studentboliger i planområdet, og legge til rette for det gjennom behandlingen av rammesøknader, inkludert eventuelle søknader om avvik fra retningslinjer, dispensasjoner, reguleringsendringer eller lignende.

8.

Bystyret ber byrådet i fremtidige planprosesser i området arbeide for ytterligere nedbygging av barrierer fra infrastruktur og forbedret støysituasjon.

Byutviklingsutvalgets behandling 20.08.2025:

MERKNADER:'

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, A og V, vil vise til at dette er en stor regulering, som vil realiseres over mange år og i stor grad definere et av Oslos viktigste utviklingsområder. Det er derfor avgjørende at denne reguleringen gir en god utvikling av området. Disse medlemmene mener reguleringen sikrer mange viktige kvaliteter. Området utvikles til et nytt bysentrum, med romslige byrom, bymessig bebyggelse med aktive førsteetasjer, 6000 kvm avsatt til blågrønn struktur inkludert gjenåpning av Hovinbekken og Refstadbekken, og oppgradering av 7000 kvm med eksisterende grøntstruktur. Disse medlemmene vil også fremheve svært detaljerte bestemmelser for å sikre god arkitektur og krav om kvalitetsprogram for arkitektur og kunst.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra H og V, vil understreke viktigheten av at denne store utbyggingen innholdet tiltak som gjør Økern sentrum til en selvstendig destinasjon for et bredt publikum. Det er viktig at det gis rom til flere store kulturaktiviteter og kulturinstitusjoner. Disse medlemmer støtter utvalgets forslag om at Nationaltheatrets biscener og andre støttefunksjoner permanent legges til Økern sentrum.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, A og V, vil påpeke at denne reguleringen har et krevende utgangspunkt, med Ring 3 på én side, Østre Aker vei som går gjennom området, lite bymessige utformede veier med mange rundkjøringer, og Alnabanen i sør. For at området skal fungere best mulig er det av stor betydning at barrierevirkningene fra denne infrastrukturen reduseres og at støy og luftforurensning håndteres godt. Disse medlemmer vil fremheve betydningen av broene som skal etableres, inkludert parkbroen som er planlagt over Ring 3. Denne broen ble regulert av bystyret allerede i 2019. Disse medlemmer mener intensjonen om en bred, attraktivt utformet bro over Ring 3 er god og vil bidra til å knytte Økern og Løren sammen. Den regulerte broen inneholder imidlertid krav som er svært fordyrende og kan bidra til at broen ikke er mulig å realisere. Disse medlemmer vil vise til konklusjonspunktet om å unngå disse fordyrende elementene.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, A, MDG, SV, V og R, mener det i fremtidige prosesser også bør sees på om det kan gjøres andre tiltak som ytterligere fjerner barrierer og potensielt reduserer belastningen fra støy og luftforurensning. I den foreslåtte reguleringen brukes næringseiendom som skjerm mot støy for boligbebyggelse. Dersom man i fremtiden får bedre støysituasjonen på andre måter, kan det gjøre det aktuelt med reguleringsendringer som tillater boliger i en større andel av planen.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, A, V og F, mener det er ønskelig å legge til rette for mange boliger i denne planen, inkludert et høyt antall studentboliger. Statsforvalteren varslet innsigelse mot alternativ 4 som skulle tilrettelegge for flere studentboliger, men har ikke fremmet innsigelse mot alternativ 5. Det har tidligere blitt varslet flere innsigelser mot planen, blant annet 11 fra Statens Vegvesen, som nå alle er løst. Disse medlemmer vil påpeke at det er svært viktig at planen kan vedtas uten innsigelser, slik at den blir gyldig med eneste gang og kan iverksettes. Å gjøre endringer som vil forårsake en innsigelse vil ikke gi flere ordinære boliger eller studentboliger, og vil kun forsinke samtlige boliger i planen. Disse medlemmer vil vise til at det i alternativ 5 fortsatt åpnes for alternative boformer i felt 2, 3, 4, 5 og 6, og at dette inkluderer studentboliger. Å få realisert et stort antall studentboliger, inkludert potensielt i høyblokken, bør være et mål, og dette gjøres best gjennom å vedta alternativ 5 og håndtere krav knyttet til støy i rammesøknader.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG og R, er positive til byfornyelse og fortetting på Økern, men støtter planforslagets alternativ 2 fordi dette alternativet er mest i tråd med kommuneplanen, sikrer lavere generelle byggehøyder, mer areal til bl.a. kultur og idrett inkludert mulighet for etablering

av bad, høyere bokkvalitet og flere trær. Disse medlemmer er spesielt opptatt av at flere idrettsflater og møteplasser er sterkt etterspurt i området.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra MDG, viser til den krevende trafikksituasjonen på Økern, omkranset av motorveier og store veisystemer. Årevis med statlig bilbasert byutvikling har ledet opp til denne uheldige situasjonen. Det er på tide med et paradigmeskifte både lokalt og nasjonalt, for å sikre en grønn byutvikling som setter gående, syklende og kollektiv først.

Dette medlem sin ambisjon er å transformere Ring 3 og Østre Aker vei til bygater, slik også byutviklingsstrategien fra 2025 legger opp til. En slik transformasjon vil redusere trafikk, støy og forurensning, frigjøre arealer til grønt og bebyggelse og knytte Økern bedre til nabolagene. Dette medlem etterlyser handling fra byråd og statlige myndigheter for å bygge ned motorveibarrierene og utvikle menneskevennlige byboulevarer. Dette medlem peker særlig på behovet for en mer bymessig utforming av Ulvenveien, med klar prioritet av gående og syklende.

Dette medlem påpeker at dagens rundkjøringer gir et landeveisuttrykk og skaper omveier for gående. Dette medlem mener rundkjøringene bør bygges ned til stramme kryss som prioriterer gående og syklende, og frigjør areal til grønne byrom. Standard på sykkelveiene må heves betydelig, og et reelt skifte fra bilorientert planlegging til prioritering av gående og syklende må gjennomføres både innenfor og rundt planområdet.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG og R, mener det må etableres flere fotgjengeroverganger, inkludert en konkret overgang i rundkjøringen ved Lørenveien 68 der det allerede er en tråkket snarvei. Et finmasket nett for gående og syklende er avgjørende for å virkeliggjøre den omvendte transportpyramiden i området.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra MDG, ber byrådet jobbe for fartsreduksjon på statlige og kommunale veier og en reduksjon av biltrafikken med minst en tredel. Dette vil bedre støysituasjonen, redusere forurensning og øke trafikksikkerheten.

Dette medlem mener også at byrådet må skrinlegge trafikkøkende og arealkrevende veiprojekter som E6 Oslo øst, E18 Vestkorridoren og Røtatunnelen, for å unngå helseproblemer og støy for Oslos befolkning.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra A, MDG, SV og R, mener at høy kvalitet på både fasader og bygulv er helt avgjørende for å sikre at Økern sentrum blir levende og attraktivt. Disse medlemmer understreker at ved høy tetthet blir kvaliteten på det som bygges enda viktigere, og henstiller derfor utbygger til å ha svært høye ambisjoner for prosjektet.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG, SV og R, mener det må unngås asfalt på fortau, torg og byrom, og byrommene må utformes grønnest mulig. Disse medlemmer påpeker at trær, lek og gode oppholdssoner må få en tydelig plass i utformingen for å skape et sunt og sosialt bymiljø.

Disse medlemmer vil berømme byplangrepet og at planforslaget legger opp til en tydelig bystruktur med kvartaler, åpne førsteetasjer og blandet bruk med kultur, bolig, kontor og næring. Disse medlemmer mener at slike grep vil bidra til å skape et levende bymiljø med aktive byrom og et variert byliv. Disse medlemmer viser til at Plan- og bygningsetaten er svært positiv til byplangrepet, som bygger på prinsippene fra Strategisk plan for Hovinbyen. Et finmasket nettverk av gater og plasser er avgjørende for grønn mobilitet og byliv.

Disse medlemmer er særlig positive til at de nye byrommene foreslås som bilfrie gater og torg, og at både Refstad- og Hovinbekken gjenåpnes.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra A, MDG og R, mener Økern har potensial til å bli et godt og levende sentrum i Groruddalen, særlig gitt nærheten til T-bane og kollektivknutepunkt. Samtidig er det avgjørende at utbyggingen skjer på en måte som sikrer gode bomiljøer og langsiktig kvalitet.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG og R, støtter Bydel Bjerkes bekymringer for at volumene i foreslått utbygging er for store, og at dette kan gi utfordringer knyttet til lys, luft, solforhold, støy, vind og trafikk. Planforslag 2 har tidligere fått bred støtte nettopp fordi det i større grad reduserte disse utfordringene, og disse medlemmer mener dette alternativet bør legges til grunn fremfor utbyggers forslag.

Disse medlemmer viser videre til at åpningen for avvik på inntil 10 % i leilighetsfordelingen innenfor hvert felt skaper stor usikkerhet om antall og type boliger som faktisk blir bygget. Det er en reell risiko for at dette vil gi en overvekt av små leiligheter, noe som igjen kan gi større press på uteområdene, redusert variasjon i boligstørrelser og svekket grunnlag for gode og varierte bomiljøer. Langsiktig kvalitet må veie tyngre enn hva som til enhver tid er lettsolgt for utbygger.

Utvalgets mindretall, medlemmer fra R, minner om, når det gjelder høyhus, at vernet av høyblokka som landemerke var en viktig begrunnelse for at den ikke skulle rives. Dersom høyden økes vesentlig, eller det tillates mange flere høyhus i planområdet, risikerer man å svekke denne funksjonen. Høyblokka bør fortsatt fremstå som et tydelig landemerke i Økern sentrum.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG og R, er positive til etablering av studentboliger i området, da dette kan bidra til mangfold og aktivitet, samt avlaste presset på det ordinære leiemarkedet. Samtidig støtter disse medlemmer bydelens skepsis til de aller minste ettromsleilighetene, som i liten grad bidrar til gode boforhold over tid.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG, R og F, er positive til at planområdet kan inkludere kulturtilbud som styrker bydelen, men konkluderer ikke på nåværende tidspunkt med at Nationalteatret skal ha en fast scene her.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra F, konstaterer at det dreier seg om et svært omfattende planforslag med hele 5 alternativer, noen med innsigelse. Det er ikke gitt at innsigelser skal etterkommes, og det er heller ikke gitt at bystyret i utgangspunktet ville gjøre samme sortering av alternativene som administrasjonen og senere byrådet har gitt. Dette medlem viser til at lovens system er at det er utvalget som har ansvar med plansaker som legger ut et forslag til 1 gangs behandling. I de fleste kommuner er dette også ordningen som praktiseres. Utvalget får en plan til første og annen gangs behandling, og det er vanlig at partiene siler eller utvider det som skal være av alternativer. I Oslo forekommer ikke denne politiske involveringen. Derfor har det vært viktig for FrP at den politiske involveringen må komme mye tidligere, også i Oslo. Listene utvalget får om innkomne planinitiativ løser ikke dette behovet.

Dette medlem er ikke helt overbevist om at planen er optimal og er i alle fall ikke fornøyd med leilighetsfordelingen i planen. Dette medlem mener det skulle vært tillatt leiligheter på 20 m² for å senke terskelen for å komme inn på boligmarkedet og fremmer derfor forslag om endring av bestemmelsene. Dette medlem viker i denne saken tilbake for å kreve ny vurdering av alle alternativer fordi det vil forsinke boligbyggingen som Oslo sårt trenger. Dette faktum vil likevel alltid være tilstede

hvis en ber om vesentlige endringer når utvalget endelig får en plan. Hvis utvalget og bystyret skal ha en reell innflytelse, må involveringen være reell og komme mye tidligere, før de avgjørende veivalg.

Dette medlem merker seg at det er detaljerte bestemmelser for å sikre god arkitektur og krav om kvalitetsprogram for arkitektur og kunst, og håper at dette vil sikre en vakrere arkitektur enn hva som har vært sett i mange andre store utviklingsområder.

Dette medlem mener det er det viktig at det legges godt til rette for idrett i området og mener det bør bygges 11-bane med undervarme på Bama-tomten.

FORSLAG:

Endringsforslag fra Magnus Birkelund (F):

3.

Under punkt 2.4.1 Endres fra: Det tillates ikke boliger mindre enn 30 m2 BRA til: Det tillates ikke boliger mindre enn 20 m2 BRA.

Endringsforslag til innstillingens punkt 2 fra Trine Dønhaug (SV):

4.

Endringsforslag under 2.1.1 Utnyttelse og arealbruk:

Fra: Boligformål skal ikke overstige 123 000 m2 BRA

Til: Boligformål skal ikke overstige 123 000 m2 BRA. Av disse skal minimum 10 000 m2 BRA avsettes til studentboliger. Areal avsatt til studentboliger inngår i arealramme med tilhørende krav til boligkvaliteter og fellesarealer for alternative boformer i bestemmelse 2.1.2.

5.

Endringsforslag under 2.1.2

Fra: Det tillates ikke boliger mindre enn 30 m2 BRA.

Til: Det tillates ikke boliger mindre enn 35 m2 BRA.

Alternativt forslag fra Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG):

6.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økernveien 145 m.fl (Alternativ 2), som omreguleres fra bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig bygning/ allmennyttig formål, samferdselsformål og grønstruktur til:

- Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ idrettsanlegg/ kontor/ hotell/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gang- og sykkelveg, Gangveg, qaxesxsesxss xcvd Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntareal, Trase for forstadsbane, Holdeplass/plattform, Annen banegrunn – grøntareal og Kollektivterminal
- Grønnstruktur - Blå-/grønnstruktur, Turdrag og Park
- Sikrings-, støy og faresoner - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1, Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, vegtunnel), H190_2 og Bevaring kulturmiljø, H570

som vist på kart merket Plan- og bygningssetaten, ONO-201908559-2, 09.12.2021, revidert 22.08.2024.

Reguleringsplan for Økern Sentrum – Økernveien 145 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for 123/861 m.fl.

Kartnummer ONO-201908559-2, 09.12.2021, revidert 22.08.2024 og 10.03.2025

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge rammene for utvikling av et nytt Økern sentrum som sentrumsområde for hele Hovinbyen. Gjennom planen skal området fortettes med hovedvekt på boliger, kontor, handel og offentlig og privat tjenesteyting. Nye koblinger skal binde området sammen med omgivelsene og det transformerte byrommet skal preges av bilfrie forbindelser og torg. Det sikres åpning av Refstadbekken og Hovinbekken integrert i byromstrukturen gjennom planområdet. Planen ivaretar historiske spor av Økern gjennom bestemmelser som sikrer bevaring av høyblokka i Økernveien 145.

Kollektivknutepunktet (Økern T-banestasjon og gateterminal Ulvenveien) skal styrkes gjennom tilrettelegging for bedre fremkommelighet for kollektivreisende. Planen ivaretar muligheter for innovative løsninger, som nye renovasjons- og energiløsninger og mobilitetshuben som legger til rette for nye tjenester i overgangen mellom kollektive og private transportmidler.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

1.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og minimum 40% klimapåslag.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker, og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer, og lignende. Overvann beregnet for trinn 2 skal fanges opp og forsinkes innenfor det enkelte felt.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes, og terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

1.1.2 Biologisk mangfold

Planområdet skal beplantes med et artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudegressarter. Det

skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige og som støtter opp om områdets biologiske mangfold, som gir årstidsvariasjoner og som stimulerer insekts- og fuglelivet i området. Vegetasjon på terreng i planområdet skal ha stort innslag av riktblomstrende frukt-, bær- og nyttevekster. Langs offentlige veier skal det beplantes med robuste arter egnet for beskjæring. Eksisterende trær skal tilstrebes bevart.

Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved masseforflytning i anleggsperioden.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en beplantningsplan som viser hvilke trær som fjernes og bevares, sammen med valg av nye trær og annen beplantning.

1.1.3 Renovasjon

Renovasjon for husholdningsavfall skal løses som stasjonært avfallssugsystem. Egne avfallsrom og hentepunkter for næringsavfall skal lokaliseres i felles garasjeanlegg.

Det skal etableres avfallssugsentral i Felt11 som minimum skal være felles for Felt2 - Felt6 og Felt11. Sentralen skal ha kjøreatkomst fra Økernveien via f_Kjøreveg.

Det tillates etablert avfallssugsentral i kjelleren i Felt9 eller Felt10 med kjøreadkomst fra Risløkkveien som skal være felles for Felt 8, Felt 9 og Felt 10.

Sentralene skal omfatte areal for mellomlagring av avfall og manøvreringsareal i tillegg til containerterminal, og ha minste frihøyde på 5,2 m.

Kjøreadkomst for renovasjonsbil til avfallssugsentral skal ha minst 3 m fri bredde og tåle et akseltrykk på minst 13 tonn. Manøvreringsområdet skal ha minst 4 m fri bredde.

Nedkast til avfallssugsystemet kan plasseres innendørs eller utendørs. Utendørs kan nedkastene plasseres frittstående eller i vegg. Avstand fra innganger til nedkastene skal ikke overstige 50 meter.

Midlertidige renovasjonsløsning i form av nedgravde enheter på private arealer tillates fram til avfallssuget er tatt i bruk.

1.1.4 Støyskjerming

Lengden på regulerte støyskjermer i plankart kan forkortes 10% av juridisk linje. Støyskjermene skal utformes som transparente og/eller grønne løsninger, herunder støyvoller.

1.1.5 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstill kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by

1.1.6 Krav om fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2 Bekkeåpning gjennom planområdet

Delstrømmer av Refstadbekken og Hovinbekken skal åpnes gjennom planområdet. Bekkene skal renne i dagen i o_Blå-/grønnstruktur og i kulverter under Ulvenveien og Risløkkveien innenfor bestemmelsesområde #4, som angitt på plankartet. Refstadbekken og Hovinbekken berører hensynssonene H190_1 (T-bane) og H190_2 (vegkulverter) og formål o_Torg og o_Park, med tilhørende bestemmelser. Der annet ikke er angitt i bestemmelsene, gjelder følgende for bekkeåpning innenfor planområdet:

Bekkene skal gis en bymessig utforming med en kombinasjon av faste kanter, vegeterte kantsoner og konstruert, naturlig elvebredd.

Blågrønnstruktur skal fungere som flomvei. Kantsoner må tåle å stå i vann over tid slik at erosjon forhindres.

Hovinbekken i dagen skal dimensjoneres for en vannføring på minimum 800 l/s ved inntakspunkt. Refstadbekken i dagen skal dimensjoneres for en vannføring på minimum 500 l/s ved inntakspunkt. Over konstruksjoner i grunnen skal bekkeløpet bygges som vanntett konstruksjon. For å sikre at bekkeløpet ikke kollapser over tunnelkulverter innenfor hensynssone H_190_1 og H190_2 skal bekkonstruksjonen her dimensjoneres for å tåle maksimum opptredende laster inkludert sikkerhetsfaktorer iht. regelverk.

2 Fellesbestemmelser for formål

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse – og anleggsformål, felt 2- 12

2.1.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 207 000 m² BRA.

Boligformål skal ikke overstige 119 000 m² BRA. Kontor- og hotell formål skal til sammen ikke overstige 60 000 m² BRA. Bolig-, kontor- og hotellformål skal til sammen ikke overstige 162 000 m² BRA.

Minimum 45 000 m² BRA skal avsettes til øvrige formål. Av disse skal minimum 11 000 m² BRA avsettes til forretning og bevertning, og minimum 15 000 m² BRA avsettes til tjenesteyting; herunder minimum 6500 m² til kulturinstitusjon, undervisning og forsamlingslokale og 4000 m² til mobilitetstjenester o.l.

Innenfor formål idrettsanlegg tillates mindre anlegg som badeanlegg, aktivitetssaler til dans, parcour, kampsport, paddel, squash, tennis, klatring, egenorganisert idrett og lignende, samt flerbrukshall. Det tillates etablert 3000 m² BRA badeanlegg innenfor planområdet.

Innenfor formål annen næring (håndverksvirksomhet) tillates mindre verksteder, produksjonslokaler og/eller håndverksbedrifter som ikke medfører miljømessig belastning eller er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, andre forurensninger eller trafikk.

Innenfor formål kulturinstitusjon tillates etablert kulturskole.

Innenfor formål undervisning tillates det ikke etablert grunnskole eller videregående skole.

Innenfor formål administrasjon tillates kun utadrettede offentlige kontor og tjenester.

Areal under terreng som omfatter støttefunksjoner til hovedformål skal ikke medregnes i BRA. Det gjelder blant annet areal for bil og sykkelparkering med unntak av areal i mobilitetshub, boder, trapp/heis, tekniske rom og lager for virksomhetene inkludert søppelrom, samt adkomstrampe og logistikkareal. annen manøvreringsareal. Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Hotell tillates kun oppført i ett felt.

2.1.2 Høyder og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist på plankart, er byggegrense lik formålsgrense.

Bygningsdeler (balkonger, karnapper og baldakiner) kan krage ut over byggegrenser, men ikke utenfor

formålsgrense. Balkonger/karnapper kan krage ut maksimalt 1,5 m fra fasadeliv. Over utadrettet første etasje tillates baldakin som krager ut maksimalt 2,4 m fra fasadeliv. Baldakiner tillates ikke understøttet med søyler. Utkragede bygningdeler skal ha minste høyde på 4,0 meter over terreng.

Innenfor de øverste 4 meterne av regulerte byggehøyder tillates kun terrengkonstruksjoner, takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, drivhus, pergola, levegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker. Takoppbygg for heis, trappehus, drivhus og tekniske installasjoner skal samlet ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrige konstruksjoner kommer i tillegg til de 20 %. Takoppbygg for heis, trappehus, tekniske installasjoner og røykluker tillates ikke i gårdsrom.

Installasjoner på tak skal trekkes minst 2 meter inn fra hovedvolumets fasadeliv der det ikke er integrert i trappe-/heishus. Rekkverk på tak skal trekkes minst 1,0 meter inn fra hovedvolumets fasadeliv.

Nedkjøringsramper til parkering i kjeller skal plasseres i bygg. Trafostasjoner skal integreres i bygninger og ha kjøreatkomst for tilsyn for anleggseier.

Der annet ikke er angitt i bestemmelsene til det enkelte felt, tillates ikke boliger etablert i første- eller andreetasje mot samferdselsareal. Det tillates ikke etablert boliger eller beboelsesrom i hotell med fasade mot Ring 3.

Første etasjer mot o_Torg1-3, f_Torg og o_Veg1-3 ha utadrettede virksomhet og innganger direkte fra tilliggende bygulv.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting skal primært plasseres i etasjen over forretninger og bevertning, slik at det fremmer aktive fasader i to etasjehøyder ut mot torg og gate.

2.1.3 Utforming

Bebyggelse og utearealer/byrom/utomhusanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at det etableres gode overganger, både estetisk og funksjonelt, til tilstøtende områder. Blant annet skal det legges vekt på god terrengtilpasning mot Økernparken. Materialer skal være bestandige og ha lavt klimaavtrykk. Bebyggelse og markbelegning i alle felt skal ha elementer av naturmaterialer.

Utearealer skal ha variert vegetasjon i flere sjikt. Jordkvalitet og -dybde skal gi gode vekstvilkår for valgte arter og et rikt biologisk mangfold.

Alle takflater skal opparbeides som grønne tak, og tilrettelegges for en kombinasjon av oppholdsarealer, solcelleflater, overvannshåndtering og dyrkingsareal. Takflatene skal håndtere overvann, og ha vegetasjon som styrker biologisk mangfold og tiltrekker pollinerende insekter. Takarealer som tilrettelegges for opphold skal utstyres med sittegrupper letak/-vegger, og soner for lek. Mindre drivhus tillates. Installasjoner og konstruksjoner på tak skal integreres i hoved volumet og ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering er integrert i bebyggelsens hoved uttrykk.

Bebyggelsen skal med formspråk og materialbruk gis et tydelig arkitektonisk hoved uttrykk. Balkonger og andre bygningselementer skal være en integrert del av byggets arkitektoniske hoved uttrykk.

Bebyggelsen skal gis menneskelig skala og opplevelsriksdom. Minst ett av følgende virkemidler skal benyttes i tillegg til materialitet og farger:

- Relieff i fasaden som gir skygevirkning
- Sprang i fasaden og bygningselementer som karnapper, baldakiner og/eller balkonger som gir variasjon i skala
- Vegetasjon

Opplevd gesims skal være tre etasjer lavere enn maksimal byggehøyde som angitt med kotehøyde på

plankart. Opplevd gesims skal fremheves med arkitektonisk utforming, i tillegg til eventuelt med materialbruk. Bebyggelse over opplevd gesims skal underordne seg hoved volumet. Bebyggelse over opplevd gesims skal utformes slik at faktisk gesims ligger hovedsakelig tilbaketrukket fra opplevd gesims sett fra tilliggende gater og byrom og eget gårdsrom, og med det slipper sol og lys til tilliggende bygulv og gårdsrom. Unntak fra dette er bebyggelse mot Ring 3, felt 8, punkthus i felt 10, samt høyhus i felt 2, 3, 4, 5 og 6. Hvordan dette er oppfylt skal dokumenteres i solstudiene og gateperspektivene ifm søknad om tillatelse.

Høyhus skal utformes etter prinsippene om base, kropp og krone, beskrevet i Strategi for høyhus i Oslo, vedtatt i bystyret 27.09.2023.

Byggefeltene skal utenfor byggegrensen inn mot gater og torg opparbeides for utadrettet virksomhet. Unntaket fra dette er riksveiene Ring3 og Østre Aker vei. Arealet skal ha en utforming som muliggjør at virksomhetene i tilliggende bygg kan ta sin virksomhet ut i byrommet. Eventuell møblering og beplantning skal plasseres slik at visuell kontakt mellom inne og ute sikres.

Uttrykket i inngangspartier, trapperom, butikkfasader over flere etasjer, eller andre vertikale fasadeelementer skal fargesettes og detaljeres på en måte som gir lesbarhet og variasjon i hvert fasadestrek ut mot gate og torg. Utforming og detaljering skal gjøre det enkelt å skille mellom private og offentlig innganger.

Fasade i første etasje skal gis en utforming som danner en attraktiv, flerfunksjonell vegg mot tilliggende bygulv. Utadrettede virksomheter i førsteetasjer skal ha åpne eller plantekledde fasader, gulv og innganger på nivå med tilliggende bygulv, og minste innvendige høyde på 4 m. Minst 50 % av fasadens lengde skal utformes med transparente flater. Foliering av glassflater tillates ikke. Nedkjøring til parkeringskjeller skal løses i bygget. Innkjøringsporter og andre store porter skal være integrert del av fasadeutformingen.

2.1.4 Avkjørsel, varelevering og parkering

Felt 2-6 og felt 11 skal ha kjøreatkomst fra f_Kjøreveg som angitt på plankart. Parkering for og varelevering til felt 2-6 og felt 11 skal løses i felt 11 på vertikalnivå1.

Felt 8 og 10 skal ha kjøreatkomst fra Risløkkveien via o_Sykkelanlegg, o_Fortau og o_Torg 2, og felt 9 fra o_Veg 3 (Lagerkroken) som vist med avkjørselspiler på plankartet. Parkering for felt 8 og 10 skal løses i felt 10. Parkering for felt 9 skal løses i felt 9.

Varelevering for felt 8-10 tillates løst samlet ved at kjellerarealene i feltene sammenkobles med #3 Kjørekulvert /felt 12-13 som vist på henholdsvis vertikalnivå 2 og 1 på plankartet.

Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil

Bolig 0 – 0,7 per 100 m²

Forretning, detaljhandel, bevertning 0 – 0,5 per 100 m²

Undervisning, barnehage 0 – 0,1 per 100 m²

Kulturformål (kino/teater/bibliotek) 0 – 0,5 per 100 m²

Kontor (inkl administrasjon) 0 – 0,2 per 100 m²

Tjenesteyting /service (inkl. helse/velvære, mosjon, idrett, forsamlingslokale etc.) 0 - 0,5 per 100 m²

Hotell 0 – 0,2 per 100 m²

Lager/verksted (logistikkentral, renovasjonsanlegg) 0 – 0,1 per 100 m²

Kollektivterminal Ingen krav

Kvalitetskrav:

- Alle parkeringsplasser for bolig skal tilrettelegges for el-lading.
- Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Plassene skal ligge nært hovedatkomst/inn ganger.
- I felles parkeringsanlegg tillates sambruk av bilparkering for formålene forretning, kontor og inntil 50% av bilparkering for boligformål.

Sykkel

Bolig 3 per 100 m²

Forretning/detaljhandel/bevertning 3 pr 100 m²

Undervisning/barnehage 3,5 pr 100 m²

Kulturformål (kino, teater, idrett, forsamlingslok.) 0 per 100 m²

Kontor (inkl administrasjon) 2,5 per 100 m²

Annen tjenesteyting/service (inkl. helse/velvære, mosjon) 3 per 100 m²

Hotell 1 pr 100 m²

Lager, verksted (logistikksentral, renovasjonsanlegg) 0,5 per 100 m²

Kollektivterminal, holdeplass 6 per 100 m²

Sykkelparkering for alle formål unntatt bolig skal hovedsakelig løses i #7 Mobilitetshub. Maksimalt 10% av sykkelparkeringen skal løses som bysykkelstativer i offentlig samferdselsareal. Utendørs sykkelparkering skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og annen arealbruk.

Det tillates sambruk av sykkelparkering for alle formål unntatt bolig. Det tillates reduksjon av sykkelplasser til disse formålene på inntil 20 % etter en nærmere vurdering og i tråd med norm, forutsatt at sykkelparkeringsplassene er tilgjengelige for allmennheten.

Kvalitetskrav:

- Minimum 20 % av sykkelparkeringsplassene innendørs skal ha lademuligheter.
- Langtidsparkering for sykkel skal være låsbar.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur og nær bygningenes innganger.
- Sykkelparkering skal inkludere plass til spesialsykler, som større sykler og varesykler
- Adkomst til sykkelparkering i parkeringskjeller skal være fysisk separert fra biladkomst.
- Sykkelparkering på terreng skal utformes i samsvar med Bymiljøetatens veileder for sykkelparkering på offentlig sted.

2.1.5 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget

Andre miljømessig likeverdige energiløsninger kan benyttes dersom det dokumenteres at løsningene tilfredsstillende kravene til fritak for fjernvarme.

2.2 Felles utformingsbestemmelse for samferdselsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gis en helhetlig utforming ut til tilgrensende arealformål. Byliv, fotgjengere og syklistere skal prioriteres.

Brannoppstillingsplasser tillates etablert på torg og skal utformes slik at arealet kan brukes både som torg og som brannoppstillingsplass.

Innenfor areal avsatt til o_Veg skal det settes av plass til overvannshåndtering, og det skal tilrettelegges for at både kjørebane, sykkelanlegg og fortau har avrenning mot tiltakene for overvannshåndtering.

Tverrfall på offentlig veg skal være fra midten av kjørebane mot grøntfelt som skal utformes som lavpunkt med integrerte overvannstiltak. Evt. sykkelanlegg skal være på samme nivå som kjørebane for å sikre avrenning til overvannstiltak.

Overvannsrenner fra byggefelt til bekk tillates etablert på tvers av torgareal. Disse skal dekket med rist, klopp eller lignende.

Innløpsanordninger til overvannstiltak skal ha tilstrekkelig kapasitet, og teknisk utforming som tillater fritt innløp av dimensjonerende vannmengder, eksempelvis skråstilte fuger mellom kantstein eller tilsvarende.

Der ikke annet er angitt i bestemmelser til felt skal gangarealene innenfor o_Veg1-3 opparbeides med sykkelparkering, sittemøbler, integrerte overvannstiltak i form av beplantning (regnbred, trekker, o.l.) og en høy andel gatetrær, i tillegg til minimum 3 m bred fri ferdselsone. Gatetrær skal ha minimum 15 m³ jordvolum.

Offentlig samferdselsareal skal opparbeides i samsvar med godkjent byggeplan.

2.3 Fellesbestemmelse for støyfølsom bebyggelse (Felt 2-10)

For planområdet gjelder de anbefalte støygrensene i statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442/2021, tabell 2), med følgende presiseringer.

Der annet ikke er spesifisert i bestemmelsene tillates boliger etablert i rød og gul støysone under forutsetning av at minst én fasade vender mot stille side.

For rød støysone skal minst halvparten av rom for støyfølsom bruk og minst ett soverom vende mot stille side. For gul støysone skal minst ett soverom vende mot stille side.

Dempet fasade for bolig skal gi støynivåer under 55dB utenfor luftvinduer ved hjelp av arkitektoniske og tekniske løsninger.

Arkitektoniske løsninger: Støyskjerming og støydemping skal løses med utforming av bygg og bygningsdeler bl.a. sprang i fasaden og/eller avtrapping i plan som sikrer at luftvinduer kan åpnes til friluft. Materialbruk skal bidra til å dempe refleksjonsstøy, bl.a. relieff i fasaden. Dempet fasade med arkitektoniske løsninger tillates for høyhus i felt 2, 3, 4 og 6 f.o.m. 7.etasje.

Tekniske løsninger: For en prosentandel av boligene i hvert byggefelt som angitt under, kan støyskjerming og støydemping løses med tett balkongbrystning, absorbenter i balkongtak, delvis, eller full innglassing av balkong, flersjiktet fasade, samt lokal skjerm foran luftvindu:

- Innenfor Felt 3 og 9 inntil 7 % av boligene.
- Innenfor Felt 2, 4 og 6 inntil 15 % av boligene.
- Innenfor Felt 5 alle boliger.

Dempet fasade med teknisk løsning tillates med unntak av Felt 5 kun for gjennomgående leiligheter, hjørneleiligheter eller boliger over 8. etasje.

Dempet fasade tillates kun der det er mulig å oppnå andre bokvaliteter (gode sol- eller utsiktsforhold, gode planløsninger o.l.). Det tillates ikke ettromsboliger med kun dempet fasade.

Ensidige boliger mot rød støysone tillates ikke. Ensidige boliger mot gul støysone skal ha innglasset luftbalkong.

Boliger skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under grenseverdi for gul støysone.

Barnehage skal ha minst én fasade mot stille side og ha uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi for gul støysone. Det tillates ikke etablering av barnehage i rød støysone.

2.4 Fellesbestemmelser for boligformål

2.4.1 Boligstørrelse og kvalitet

Planområdet skal ha en variert boligsammensetning med følgende fordeling:

I Felt2, Felt4 og Felt6 skal maksimum 35% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 35% skal være

80 m² BRA eller større, og minimum 5% skal være over 100 m² BRA.

I Felt3 og Felt9 skal maksimum 30% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 40% skal være 80 m² BRA eller større, og minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

I Felt5 skal maksimum 30% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 40% skal være 80 m² BRA eller større, og minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

I Felt10 skal maksimum 35% av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 30% skal være 80 m² BRA eller større, og minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

Det tillates ikke boliger mindre enn 35 m² BRA.

Inntil 20 % av boliger som er større enn 80 m² BRA i hvert felt kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på 20 m² integrert.

Minst 5% av de største boligene skal utformes som treetasjes boliger med intern atkomst til privat uteoppholdsareal på eget tak eller terrasse tilliggende boligen.

Maksimalt 5% av bolig BRA i hvert felt tillates etablert som boenheter innenfor alternative boformer.

Boenheter innenfor alternative boformer (bofelleskap tilpasset yngre og eldre målgrupper, studentboliger, omsorgsboliger o.l.) skal unntas leilighetsfordeling i denne bestemmelsen forutsatt at det sikres følgende boligkvaliteter og fellesarealer:

- Hybelenheter i bofelleskap skal ha en minste størrelse på 19 m², og minste innvendig bredde på 3,2 meter
- Maksimalt 10 hybelenheter i bofelleskap kan dele kjøkken, spiseplass og stue.
- Hybelenheter skal ha tilgang til minimum ett fellesrom til utenfor bofelleskapet per 20 hybelenheter med vindu og minimumstørrelse 25 m². Fellesrommene utenfor bofelleskapet skal programmeres og møbleres for ulik bruk og ha gode oppholdskvaliteter.

2.4.2 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal for boligene skal være kun i gårdsrom på lokk og på tak.

Der ikke annet er angitt i bestemmelse til felt skal følgende sikres for boliger i planområdet:

Felles uteoppholdsareal for boliger skal være minst 16 % av BRA bolig. Samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150 m² med minstebredde på 12 m.

Minst 20% av utearealet skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha et vekstlag på minimum 1 meter og skal beplantes med busker og trær.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på tak skal ha et vekstlag på minimum 0,5 meter.

Minimum 5% av uteoppholdsarealet skal utformes som regnbed eller tilsvarende åpne fordrøyningstiltak for overvann.

Felles uteoppholdsarealer skal utformes som frodige parkrom. Det skal brukes variert og romdannende vegetasjon, med både større trær, busker og stauder. Nyttevekster skal prioriteres.

Med unntak av Felt 5 og der hvor ikke annet er angitt i bestemmelsen til det enkelte felt, skal det minimum plantes fem trær i felles gårdsrom.

Utearealene skal ha høy standard på belysning, belegning, møblering og beplantning. Det skal tilbys arealer for varierte aktiviteter/lek tilpasset ulike aldersgrupper, og definerte soner for opphold med tydelig romlig avgrensning, for eksempel sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil, treningsareal o.l. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold i det enkelte byggefelt.

Private forhager/markterrasser skal minimumsdybde på 3 m i hele boligens lengde, og avgrenses med beplantning mot tilliggende arealer.

2.4.3 Fellesarealer

Det skal etableres innendørs fellesareal for beboerne på minimum 1% av bolig BRA i hvert felt. Disse

kan være fellesleilighet til utlån, felles treningsrom, forsamlingslokale med kjøkken, felles drivhus med redskapsbod både på tak og i gårdsrom, felles innendørs hage/vinterhage, byttebod, lekerom for barn o.l. Fellesarealene skal være lett tilgjengelig for alle beboere i feltet, enten fra felles trapperom eller uterom.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte hovedformål (pbl §12-5)

VERTIKALNIVÅ 1

3.1 Felt 11 - Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg

3.1.1 Eierform

Feltet skal være felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt 2, 3, 4, 5 og 6.

3.1.2 Utnyttelse og arealbruk

- Totalt bruksareal skal ikke overstige 12 500 m2 BRA.
- Det tillates etablert maksimum 2000 m2 BRA lager. Lager omfatter logistikkvirksomhet tilknyttet utslippsfri distribusjon av gods (bylogistikksentral).
- Forretninger skal maksimum utgjøre 3000 m2 BRA.
- Kontor, eller annen offentlig eller privat tjenesteyting skal maksimum utgjøre 2000 m2 BRA.
- Bevertning skal maksimum utgjøre 500 m2 BRA.

Parkeringsanlegg (mobilitetshub) skal minimum utgjøre 4000 m2 BRA, og omfatte mobilitetstjenester som sykkelparkering for kollektivterminal, sykkelhotell, utleiesykler, sykkelvask, drosjeholdeplass, utleie- og delebiler, bestillingstransport m.fl.

- Minst 250 m2 BRA og maksimalt 1 500 m2 BRA skal avsettes til renovasjonsanlegg (avfallssugsentral) jf. 1.1.3 og maksimalt 400 m2 BRA til energisentral.

3.1.3 Plassering og høyde

- Det tillates etablert flere kjellernivåer. Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +80,5.
- Hovedformål i Felt11 som angitt på plankart skal inngå i en helhet med, og supplere funksjoner på vertikalnivå 2 i Felt2, Felt3, Felt4, Felt5, og Felt6.
- Forretninger, bevertning og sykkelparkering tillates etablert fom kote +90.
- Mobilitetshub som angitt i 3.1.2 tillates etablert fom kote +90 innenfor bestemmelsesområde #7 som vist på plankart, og skal ha trinnfri tilknytning til nordre T-baneperrong (o_Holdeplass/plattform), Ulvenveien (o_Veg1), eksisterende rampe langs Ring 3 (o_Annen veggrunn-grøntareal) og o_Torg1. Det skal etableres en oppmerket sykkelbane mellom Ring 3 i vest og Ulvenveien i øst via #7 Mobilitetshub som skal opparbeides allment tilgjengelig.

3.1.4 Utforming

- Nivåer under bakken skal utformes med tydelig og enhetlig skilting, lyse farger, lyssetting og kunstelementer for å skape trivsel, trygghet og enkel orientering.
- Arealer nærmest T-baneperrongen skal ha farge- og materialbruk som gir god sammenheng til T-baneperrongen.
- Innganger, gangsoner og sykkelbaner, skal skilles fra kjøreareal for biler, og merkes tydelig.
- Adkomster til #7 Mobilitetshub fra offentlig bygulv som angitt i 3.1.3 skal løses i bygg og integreres i

byggets/fasadens arkitektoniske utforming, og opparbeides allment tilgjengelig.

- Maksimal stigning på sykkelrampene og gangarealene skal være 1:15.

4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

VERTIKALNIVÅ 1

4.1 Felt 12 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ undervisning*/kulturinstitusjon/ administrasjon*/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/kontor/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg*/ energianlegg

Feltet er felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt8, 9 og 10. Innenfor feltet tillates det kun etablert kjørekulvert mellom Felt8 og Felt10 som angitt i bestemmelse til #3 Kjørekulvert.

4.2 Felt 13 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

Feltet er felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt8, 9 og 10. Innenfor feltet tillates det kun etablert kjørekulvert mellom Felt9 og Felt10 som angitt i bestemmelse til #3 Kjørekulvert.

VERTIKALNIVÅ 2

4.3 Felt 2 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretninger/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.3.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 6 000 m2 BRA og maksimum 10 400 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 500 m2 BRA og maksimum 2 500 m2 BRA. Kontorformål skal maksimum utgjøre 15 000 m2 BRA.

4.3.2 Plassering

Det tillates ikke boliger med fasade mot Ring3/Rv150. Bevertning kan kun plasseres i førsteetasje med fasade mot og inngang fra o_Torg3.

4.3.3 Utformings-, funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelse med fasade mot Ring 3 /Rv150 skal ha høyde og lengde som sikrer at bebyggelsen fungerer som skjerm mot støy- og luftforurensning for Felt3 og bebyggelse øst i Felt 2.

4.4 Felt 3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære) / kontor/ hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.4.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 29 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 9 000 m2 BRA og maksimum 21 000 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 3 000 m2 BRA og maksimum 5 000 m2 BRA. Kontor skal utgjøre maksimum 10 00 m2

BRA.

Kontor og boligformål skal til sammen utgjøre maksimum 21 000 m² BRA. Eventuelt hotell skal utgjøre maksimum 12 000 m² BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 500 m² BRA og maksimum 1 500 m² BRA.

4.4.2 Plassering

Kontorformål tillates kun i bygg med fasade mot Ulvenveien (o_Veg1).

4.5 Felt 4 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ administrasjon/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning og annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.5.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 300 m² BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 7 000 m² BRA og maksimum 11 000 m² BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 3 000 m² BRA og maksimum 5 000 m² BRA. Eventuelt hotell skal utgjøre maksimum 16 000 m² BRA. Kontor og hotell skal til sammen utgjøre maksimum 16 000 m² BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 500 m² BRA og maksimum 2 000 m² BRA. Håndverksvirksomhet skal utgjøre maksimum 1 500 m² BRA.

4.5.2 Plassering

Det tillates ikke etablert bolig med fasade mot Ring 3/Rv150. Eventuelt hotell tillates langs Ring 3/Rv150 forutsatt at luftinntak ikke plasseres i gul eller rød sone for luftforurensning.

Boliger tillates ikke nærmere enn 20 meter fra spormidtd for jernbane (Alnabanen).

4.5.3 Utforming-, funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelse med fasade mot Ring 3 /Rv150 skal ha høyde og lengde som sikrer at bebyggelsen fungerer som skjerm mot støy- og luftforurensning for Felt3 og Felt5, og bebyggelse øst i Felt4.

4.6 Felt 5 – Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Bolig/ forretning/ hotell/ bevertning

4.6.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 15 700 m² BRA, hvorav maksimalt 2 500 m² BRA kan være påbygg.

Bolig skal utgjøre maksimum 14 000 m² BRA. Forretninger skal utgjøre maksimum 500 m² BRA.

Bevertning skal utgjøre minimum 700 m² BRA og maksimum 2 000 m² BRA.

Eventuelt hotell skal maksimum utgjøre 14 000 m² BRA.

4.6.2 Plassering

Det tillates etablert uteoppholdsareal på tak. Alle boliger skal ha balkong som privat uteoppholdsareal.

4.6.3 Utforming

Eksisterende bygning i Felt 5 omfattes av hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelse 7.3. Bygningen tillates ikke revet.

Dempet fasade skal utføres som flersjiktet fasade og full innglassing av balkong.

4.7 Felt 6 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære) kontor/ bevertning/ idrettsanlegg

4.7.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 19 000 m² BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 8 000 m² BRA og maksimum 12 900 m² BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 1 500 m² BRA og maksimum 5 000 m² BRA. Kontor skal utgjøre maksimum 3 000 m² BRA. Beverting skal utgjøre minimum 300 m² BRA og maksimum 1 000 m² BRA.

4.7.2 Plassering

Kulturinstitusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal plasseres i første og andre etasje. På gateplan skal det i nord/sør-retning mellom T-banestasjon (o_Holdeplass/plattform) og o_Torg 1 etableres en gangforbindelse med aktive fasader. Fasader mot Ulvenveien (o_Veg1) og T-banestasjon (o_Holdeplass/plattform) skal ha inntrukket førsteetasje med minimum 3 meter.

4.7.3 Utforming

Arealer tilliggende eksisterende T-banepattform skal fungere som en integrert del av kollektivknutepunktet.

4.8 Felt 8 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ kontor/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg/ energianlegg

4.8.1 Utnyttelse/arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 10 500 m² BRA.

Forretninger skal utgjøre maksimum 500 m² BRA. Kontor skal maksimum utgjøre 3 000 m² BRA.

Beverting skal maksimum utgjøre 500 m² BRA.

4.8.2 Plassering

Kulturinstitusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal ha direkte inngang fra o_Torg2. Energianlegg tillates etablert kun under terreng.

Parkering for Felt8 skal løses i Felt10. Varemottak for Felt8 skal løses i Felt10 via kulvert som angitt på plankart med Felt 12 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

Det tillates ikke åpningsbare vinduer innenfor 20 meter fra spormidtd for T-bane.

4.8.3 Utforming

Førsteetasje mot o_Torg2 skal utformes med store åpningsbare glassfelt eller porter.

4.9 Felt 9 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

4.9.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 27 000 m² BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 8 000 m² BRA og maksimum 20 000 m² BRA. Kontor skal maksimum utgjøre 8 000 m² BRA. Kontor og bolig skal til sammen maksimum utgjøre 20 000 m² BRA.

Forretninger skal utgjøre minimum 1 000 m² BRA og maksimum 2 500 m² BRA. Kulturinstitusjon skal minimum utgjøre 3 500 m² BRA, bl.a. kino, teater eller kulturhus. Beverting skal utgjøre minimum 300 m² BRA og maksimum 1 000 m² BRA.

4.9.2 Plassering

Boliger tillates f.o.m. andre etasje med unntak av lamell mot Ulvenveien (o_Veg1) og Økern torgvei (o_Veg2). Kontorformål tillates kun i lamell mot Ulvenveien (o_Veg1).

Varemottak for Felt9 skal løses innenfor Felt9 under terreng eller fra Felt10 via kulvert som angitt på plankart med Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +85.

Det skal etableres sykkeladkomst fra terreng til sykkelparkering i kjeller som er adskilt fra biltrafikk.

4.10 Felt 10 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ barnehage/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ bevertning/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

4.10.1 Utnyttelse/arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 000 m² BRA.

Boligbebyggelse skal maksimum utgjøre 29 700 m² BRA. Det skal avsettes 1 500 m² BRA til barnehage med tilhørende uteoppholdsareal. Bevertning og forretning skal til sammen maksimum utgjøre 1 000 m² BRA. Annen offentlig og privat tjenesteyting skal maksimum utgjøre 1 500 m² BRA.

4.10.2 Plassering

Boliger tillates etablert f.o.m. førsteetasje. Barnehage skal plasseres i første og andre etasje i lamell mot Lagerkroken (o_Veg3). Barnehagens utearealer skal ligge i direkte tilknytning til barnehagen som vist med #11 Barnehage på plankart. Bevertning og forretning skal plasseres i førsteetasje mot o_Torg2.

Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +90. Parkering, varemottak, renovasjonsanlegg og energianlegg skal etableres under terreng. Kjellerareal tillates sammenkoblet med Felt8 og Felt9 med kulvert som vist på plankart med Felt 12 og Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå2.

I gårdsrom tillates terrengbearbeiding, og innenfor 3 m over terreng ramper, utvendige trapper, plantekasser og faste møbler, pergola, drivhus, lekeapparater og skillevegger, samt inngang til sykkelparkering under terreng.

Det skal minimum plantes 10 trær med stammeomkrets på 18-20 cm ved utplanting, i feltets gårdsrom, og minst 4 langs fasaden mot Lagerkroken (o_Veg3)

Boliger på nivå med terreng eller lokk mot felles uteoppholdsareal skal ha private forhager/markterrasser med minimumsdybde på 3 m i hele boligens lengde, avgrenset mot tilliggende uteareal med plantefelt på minimum 0,5 m dybde.

4.10.3 Barnehage

Barnehagens uteoppholdsareal skal være minimum 24 m² pr. barn Ved etablering av flere enn 8 avdelinger skal samlet uteareal være minimum 19,2 m² pr. barn.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 30% solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9:00 til 16:00.

Utearealene skal utformes med naturmaterialer og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke gummi-asfalt. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne.

Grønne vegetasjonsflater skal utgjøre minimum 50% av barnehagens uteareal. Barnehagens uteareal skal ha minst 5 trær.

Utearealene skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både for større grupper, på tomannshånd og individuelt, og for ulike aldersgrupper. Det tillates partier med brattere helningen enn 1:3 der det gir best tilpasning til eksisterende terreng. Nytt terreng skal bygges opp av løsmasser.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

VERTIKALNIVÅ 1

5.1 o_Trasé for forstadsbane

T-banespor i tunnel skal være offentlig.

5.2 o_Holdeplass /plattform

T-banepattformen i tunnel skal være offentlig.

VERTIKALNIVÅ 2

5.3 o_Kjøreveg, Ring3 og Økernveien

o_Kjøreveg skal være offentlig.

5.4 f_Kjøreveg

f_Kjøreveg1 skal opparbeides som vist på plankart og være felles for gnr/bnr. 123/28, 123/861, 124/308, 123/861, 123/418, 123/5 og 123/15.

5.5 o_Veg1, Ulvenveien

o_Veg1 (Ulvenveien) skal være offentlig og opparbeides med oppmerket sykkelfelt og fortau på hver side. Trafikkløsning skal på strekning innenfor #6 Gateterminal tilpasses bredden på eksisterende bro over T-banespor.

5.6 o_Veg2, Økern torgvei

o_Veg2 (Økern Torgvei) skal være offentlig og opparbeides med oppmerket sykkelfelt og fortau på hver side. Kjørebane skal være maksimalt 6,5 meter.

5.7 o_Veg3, Lagerkroken

o_Veg3 (Lagerkroken) skal være offentlig, og opparbeides med minimum 6 m kjørebane for sambruk mellom syklister og kjørende, og fortau. Feltet skal ha utforming og materialbruk som bidrar til å redusere fart.

5.8 o_Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeides med bredde som angitt på plankart.

5.9 f_Torg

Torget er felles for gnr/bnr. 122/499, 123/5, 123/418 og 123/861, og skal opparbeides allment tilgjengelig.

Torget skal opparbeides for utadrettet virksomhet som supplerer funksjoner i Felt5 og de offentlige torgene rundt. Arealet skal ha en utforming og funksjon som tillater midlertidige aktiviteter og arrangementer. Møblering og beplantning skal plasseres slik at visuell kontakt mellom inne og ute sikres.

Markbelegning skal ha minst 60% naturstein, gatestein, eller plasstøpt betong. Asfalt tillates ikke som dekke. Torgene skal være kjørbare og godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy og beredskap.

Overgang mot o_Torg1 og o_Blå-/grønnstruktur skal markeres med utforming Det skal plantes minimum 3 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting innenfor feltet.

5.10 o_Torg 1- 3

o_Torg 1- 3 skal være offentlige.

Torgene skal opparbeides med en kombinasjon av grønne vegetasjonsflater med busker og trær og harde overflater med vegetasjonselementer og møblering. Torgene skal utformes slik at de gir rom for variert bruk og aktivitet for alle aldersgrupper.

Markbelegning skal være minst 60% naturstein, gatestein, eller plasstøpt betong. Asfalt tillates ikke som dekke. Torgene skal være kjørbare og godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy og beredskap.

Arealene tilliggende felt o_Blå-/grønnstruktur skal inngå i bekkestrengens flomsone, og ha materialer som tåler oversvømmelse i kortere perioder. Det skal sikres kontinuerlig fall over torgflater fra fasadeliv til o_Blå-/grønnstruktur. Langs kantsoner skal det etableres trappearrangement for å håndtere høydeforskjeller og vannmengder over normalvannstand.

På o_Torg 1 skal det plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

På o_Torg 2 skal det plantes minimum 5 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

På o_Torg 3 skal det plantes minimum 10 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

5.11 o_Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

5.12 o_Gangveg

o_Gangveg skal være offentlig, og opparbeides med bredde som angitt på plankart på vertikalnivå 2. Feltene skal ha samme profil og belegg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 3, samt tilliggende torg og sykkelanlegg, og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

5.13 o_Sykkelanlegg

o_Sykkelanlegg skal være offentlig, og opparbeides med bredde som angitt på plankart på vertikalnivå 2, og ha samme profil og belegg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende gangvei på vertikalnivå 3, samt dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

5.14 o_Annen veggrunn – tekniske anlegg

o_Annen veggrunn-teknisk anlegg skal være offentlig.

5.15 o_Annen veggrunn – grøntareal

o_Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke.

5.16 o_Annen banegrunn – grøntareal

o_Annen banegrunn – grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke.

5.17 o_Trasé for forstadsbane

T-banespor skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke utenfor trafikkområde. Landkar for bro (o_Gangvei) som vist på vertikalnivå 2 og 3 på plankart tillates plassert i feltet. Støttemur tilhørende bekkekonstruksjon tillates plassert i feltet med minste avstand på 5 meter fra nærmeste spors midtlinje.

5.18 o_Kollektivterminal, Felt 7

Kollektivterminal for buss skal være på gatenivå og skal kobles til begge T-baneplattformene med trapp og rampe. Det tillates maksimalt 900 m² BRA overbygget areal til vrimlearealer, klimaskjerm og sykkelparkering. Det skal være oppmerket sykkelbane gjennom feltet fra sykkelfelt i Ulvenveien (o_Veg1)

Feltet skal være beplantet og ha grønt preg, herunder mur langs Østre Aker vei. Område i sørøst tilgrensende turvei D2 tillates tilrettelagt for opphold.

Utformingen skal bidra til god sikt for gående og syklende både innenfor feltet og mot tilgrensende

samferdselsareal.

5.19 o_ Holdeplass /plattform

T-banepattformen skal være offentlig.

VERTIKALNIVÅ 3

5.20 o_Gangveg, bru langs Alnabanen, bru over Ring 3 og bru over t-bane spor

Feltene skal være offentlig og opparbeides som bruer med plassering og bredder som angitt på plankartet på vertikalnivå 3. Feltene skal ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 2 og tilliggende o_Sykkelanlegg på vertikalnivå 3. Gangbruene skal utformes som vanntette konstruksjoner og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold. Frihøyde over kjørebane og spor skal ikke være lavere enn 4,5 meter.

5.21 o_Sykkelanlegg, bru langs Alnabanen

Sykkelanlegg skal være offentlig og opparbeides som bru med plassering og bredde som angitt på plankartet på vertikalnivå 3, og ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Sykkelanlegg på vertikalnivå 2 og tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 3. Brua skal utformes som vanntett konstruksjoner og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1 o_Blå-/grønnstruktur

6.1.1 Plassering

o_Blå-/grønnstruktur skal opparbeides som vist på plankart. Hovinbekken og Refstadbekken skal gå i åpne bekkeløp innenfor formålet. Dammene skal plasseres innenfor #5 Dam. Støttemur mot T-banespor skal ha en minimumsavstand på 5 meter fra nærmeste spors midtlinje.

6.1.2 Utforming

Bekkeløp skal utføres slik at vannspeilet får en minimumsbredde på 2 meter for Refstadbekken og 3 m for Hovinbekken. Mindre kulper ifm bekkeløp skal ha vanndybde på minimum 1 m.

Bekkeløpene skal ha variasjon mellom smale gjennomløp og åpne soner som gir plass til varierende vannføring, stryksoner og dammer. Det tillates terskeloppbygging for å sikre synlige vannflater ved lav vannføring.

Bekkene skal ha et naturlikt bunnsstrat av stein, grus, leire og jord, plass for etablering av vegetasjon, samt at organisk nedfall skal kunne råtne og omdannes langs bekkeløpet. Det skal det plantes minimum 100 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

Vannspeilet skal gjøres tilgjengelig med trappe- og rampeløsninger. Mindre fotgjengerkryssinger kan etableres som klopper, eller rister.

6.2 o_Turdrag

Turdrag skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes. Dersom trær må fjernes, skal de erstattes med nye trær. Turdrag skal suppleres med ny vegetasjon. Terrengbearbeiding tillates. Støyskjermen mot Østre Aker vei og Risløkkveien skal utformes som vegetert jordvoll der det er mulig, og beplantes med tett flersjiktet vegetasjon.

6.3 o_Park, Felt 1

Parken tillates tilrettelagt som aktivitetspark med bebyggelse som angitt i bestemmelse til #10 Paviljonger. Det tillates etablert bekk i åpen kanal med utforming som angitt i bestemmelse Feil! Fant

ikke referanseilden..

Det skal plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting. Store trær skal plasseres utenfor underliggende tunnelkonstruksjoner.

Det tillates oppført støy- og vindskjermer integrert i parken, med transparente eller grønne flater, eller flerfunksjonelle vegger som del av parkens møblement. Skjermenes høyde skal ikke overstige 4 meter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 11-8, 12-6 og 12-7)

7 Sikrings-, støy og faresoner (pbl. § 11-8)

7.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1

Sikringssoner H190-1 gjelder rundt T-banetunnelene med minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Der hvor overdekning er mindre enn 15 meter, går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen går i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart.

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å utføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

7.2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, veitunnel), H190_2

Sikringssone H190_2 langs Økerntunnelen og Lørentunnelen har bredde som vist på plankart. I tillegg strekker sikringssonen seg 20 meter opp målt fra overkant dekke til tunneltaket, og 20 meter ned målt fra underkant dekke tunnelgulv. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Det kan ikke igangsettes tiltak som kan påvirke tunnelens bæreevne, pålitelighet og/eller skade tunnelen på annen måte uten tillatelse fra anleggseier. Nedstigningstårn som rives må erstattes og kan integreres i bebyggelse.

Kulverten for Økerntunnelen skal frigraves i hele tunnellopets lengde der hvor kulverten har veggskiver og er forberedt for overbygging. Frigraving av kulverten kan skje trinnsvis i takt med overliggende utbygging og skal være gjennomført før igangsetting av tiltak direkte overliggende kulverten. Over kulverten skal det frigraves i det omfang det er praktisk mulig. Ved frigraving på sidene skal lysåpningen mellom kulvertens yttervegg og motstående vegg fortrinnsvis være 5 meter. Bredden kan reduseres der hvor det er nødvendig av praktiske og/eller tekniske årsaker, men slik at det etter frigraving blir tilstrekkelig tilkomst via bebyggelse, eller fra terrengnivå, til kulvertens utvendige tak og vegger for inspeksjon, drift og vedlikehold. Kulverten for Økerntunnelen skal brannsikres innvendig i hele kulvertløpets lengde iht. N400 og krav 5.14.3-2.

7.3 Bevaring kulturmiljø (Høyblokka), H570

Eksisterende bygning som er avmerket med hensynssone H570_1 på plankart tillates ikke revet.

Bygningens eksteriør og hovedkonstruksjoner skal bevares uendret, med unntak av tillatte endringer som framgår i punktene under. Andre mindre endringer kan også unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Følgende endringer tillates:

- Det tillates utbedring av fasade samt etablering av inntrukne balkonger. Ved etablering av inntrukne balkonger skal eksisterende vinduer erstattes med balkonginnglassing og ytterveggen trekkes inn slik at

rasterfasaden bevarer.

- Det tillates ny fasadeutforming i førsteetasje. Den skal være transparent og kunne åpnes, for å sikre kontakt mellom ute og inne, og bidra til å aktivisere bygulvet. Den skal være inntrukket fra øvrig fasadeliv, og underordner seg opprinnelig rasterfasade som opprettholdes hva gjelder format og materialbruk.
- Det tillates påbygg innenfor byggehøydene som angitt på plankartet som underordner seg opprinnelig rasterfasade som opprettholdes hva gjelder utforming, farge- og materialbruk. Påbygg skal være i tråd med utformingsbestemmelse 2.1.3 om base, tårn og krone for høyhus.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde #1 Gangforbindelse til bro

Innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet skal det i hele bredden opparbeides en universelt utformet gangforbindelse til bro over Ring 3. Stigningsforhold skal ikke overstige 1:15. Høydeforskjellen skal løses med skråplan slik at fremkommelighet for rullestoler, barnevogner og sykler sikres med en tydelig markert slynget trasé. Det skal sikres horisontale partier inn mot fasadene som kan tilrettelegges for opphold og inngangspartier for tilliggende bygg. Trapper og vertikale forstøtninger med tilhørende gjerder, rekkverk og lister skal unngås. Utrykningskjøretøy skal sikres fremkommelighet.

9 Bestemmelsesområde #2 Portrom

Innenfor bestemmelsesområde #2 som vist på plankart skal det etableres minst ett portrom mellom gårdsrommet i felt 10 og o_Torg2. Minst ett portrom skal være kjørbart med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på 4 meter.

10 Bestemmelsesområde #3 Kjørekulvert

Innenfor bestemmelsesområde #3 som vist på plankartet tillates det etablert kjørekulvert med bredde på maksimalt 6 meter og fri høyde på maksimalt 4,5 meter.

11 Bestemmelsesområde #4 Bekkekulvert

Innenfor bestemmelsesområde #4 som vist på plankart skal bekkene føres i en grunn vannfylt kulvert for dimensjonerende vannmengder som angitt i bestemmelse 1.2.

12 Bestemmelsesområde #5 Dam

Innenfor bestemmelsesområde #5 som vist på plankart skal det etableres dam med permanent vannspeil på minst 600 m² i o_Blå-/grønnstruktur innenfor o_Torg2 og 950 m² i o_Blå-/grønnstruktur innenfor o_Torg 1. Dammene skal være mellom 1,5 meter og 2 meter dypt i midtsone ved laveste vannstand, med terskel på 1 meter skrånende fra kant. Dammer utformes og dimensjoneres slik at gjengroing og bunnfrysing unngås. Vannspeilet skal omfatte grønn våt kantsone (vegetasjon), og ved normal vannføring ligge maksimalt 0,5 meter lavere enn tilliggende bygulv. Vannet skal gjøres tilgjengelig med trapper og sittekanter.

Dammene skal inngå som en del av overvannshåndteringen ved at vannføringen ut kan strupes. Kantvegetasjon innenfor o_Blå/grønn struktur og tilliggende o_Torg skal fungere som flomareal for å øke fordrøyningsvevnen.

13 Bestemmelsesområde #6 Gateterminal

Innenfor bestemmelsesområde #6 som angitt på plankart skal det etableres kollektivfelt med holdeplasser. Sykkelanlegg skal være gjennomgående gjennom bestemmelsesområdet, og ledes bak holdeplassen. Det skal etableres ledegjerder mot holdeplasser for kollektivreisende.

14 Bestemmelsesområde #7 Mobilitetshub (VN1)

Det skal etableres en mobilitetshub i Felt11 på vertikalnivå 1 som minimum omfatter følgende funksjoner:

- Beverting i tilknytning til nordre T-baneplass (o_Holdeplass/plattform).
- Sykkelhotell og sykkelparkering for Felt1 - Felt7 med unntak av sykkelparkering for boliger.
- Oppstillingsareal for drosjer, el-kjøretøy, og bildelingsanlegg.
- Det skal sikres plass til minimum 50 spesialsykler, som større elsykler og varesykler.

15 Bestemmelsesområde #8 Paviljonger

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan det etableres lav bebyggelse og paviljonger i én etasje for å gi fasade til Ulvenveien og skjerme parken fra støy og luftforurensning fra Ulvenveien. Bebyggelsen skal ha funksjoner som supplerer aktivitetene i parken, bl.a. kiosk, utstyrsutleie, toalett, varmestue og lignende.

Paviljonger tillates ikke fundamentert i grunn over underliggende vegtunnel, og skal være lett demonterbare.

16 Bestemmelsesområde #9 Lavpunkt

Oppstuvet overvann ifm. regnhendelser innenfor bestemmelsesområde #9 skal løses ved å føre flomvann og oppstuvet overvann til Refstadbekken, fortrinnsvis til eksisterende bekkelukking i Ulvenveien og/eller tilpasse terreng fra Lagerkroken, og videre ned Økern torgvei, slik at flomvann renner over Ulvenveien og videre til bekk. Løsning skal detaljeres og dokumenteres i plan for overvannshåndtering og flomvann ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse i Felt9 og byggeplan for o_Veg (Økern torgvei) jf. bestemmelse 34

17 Bestemmelsesområde #10 Gang-/sykkelvei

Eksisterende 2-veis sykkelvei og gangvei skal opprettholdes innenfor bestemmelsesområde #10 som vist på plankartet. Sykkelveien skal opparbeides med asfaltdekke og ligge mot sør som i dag. Gangveien skal ha permeabelt dekke i naturmaterialer, og ligge mot nord som i dag. I vest skal gangveien og sykkelveien skilles i egne traseer som vist med bestemmelsesgrense på plankart. Det skal i tillegg etableres en kobling for gående mellom gangveien og o_Veg3(Lagerkroken) langs Felt10.

18 Bestemmelsesområde #11 Barnehage

Innenfor bestemmelsesområde #11 skal et areal på min3500 m2 opparbeides som uteareal for barnehage i samsvar med krav i bestemmelse 4.10.3

19 Bestemmelsesområde #12 Skjerm

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det etableres et skjermingstiltak over tunnelportalen som ivaretar en sikkerhetsavstand på 7,5 meter fra veg til nærmeste fasadeliv.

20 Bestemmelsesområde # 13 Undergang med bekk

Innenfor bestemmelsesområde #13 som vist på plankart skal det etableres konstruksjon for undergang og bekk fra k+ 94.5 på o_Torg 1 ned til k+89,5 ved Alnabanen.

Fri gangbredde skal være minst 5 meter. Undergang skal dimensjoneres for nødvendig brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.

21 Bestemmelsesområde # 14 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Område markert med # 14 på plankart tillates brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med etablering av gang- og sykkelanlegg langs Alnabanen – felt o_Gangveg, o_Sykkelanlegg og o_Annen veggrunn grøntareal som angitt på plankart på vertikalnivå 2 og 3. Bestemmelsesområde #13 skal ha midlertidig adkomst fra Ulvenveien via tiliggende o_Torg1.

22 Bestemmelsesområde #15 Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #15 som angitt på plankart tillates etablert kjellerareal. Kjellerareal tillates sammenkoblet med Felt8 og Felt9 med kulvert som vist på plankart med Felt 12 og Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå2.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

23 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal gang- og sykkelveien langs Alnabanen mellom Peter Møllers vei og Knut Bryns vei inkludert alle broforbindelsene fra og med bro over Ring 3/Økernveien til og med bro over Ulvenveien, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal Hovinparken være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i Felt2, skal o_Park (Felt1) være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor Felt3 skal gangbro over Ring 3 mot Løren være sikret opparbeidet. Tiltaket omfatter o_Gangveg på VN3.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal åpning av delstrøm av Refstadbekken og Hovinkbekken være sikret opparbeidet fra kontaktpunkt med kulvert oppstrøms – hhv på eiendom 123/78 for Hovinkbekken og eiendom 124/194 for Refstadbekken, til kontaktpunkt med kulvert nedstrøms – ved rensedammen («Tennisdammen») på Hasle.

24 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor hensynssone H190_2, skal nødvendig brannsikring av Økerntunnelen i hele tunnelens lengde iht. bestemmelse 7.2 være gjennomført.

25 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt skal tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkludert blågrønne tiltak være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan,

takplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt, skal parkering som angitt i bestemmelse 2.1.4 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal avbøtende tiltak for støy- og luftforurensning være opparbeidet i samsvar med dokumentasjonskrav i 3535.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i det enkelte felt skal renovasjon være etablert på feltet, eller tilkoblet felles renovasjonsanlegg i Felt11, eller Felt10 som beskrevet i bestemmelse 1.1.3.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt, skal tilliggende torg og o_Blå-/grønnstruktur som angitt på plankartet være opparbeidet i henhold til hhv. godkjent landskapsplan/byggeplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt10 skal ny avkjørsel til planområdet fra Risløkkveien og o_Turdrag med tilhørende terrengbearbeiding, beplantning og gang og sykkelvei, som angitt i bestemmelse 6.2 og bestemmelsesområde #10 Gang-/sykkelvei, samt tilliggende o_Sykkelanlegg, fortau og annen veggrunn være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt9 skal veibane med tilhørende fortau i o_Veg2 (Økern torgvei) og o_Veg3 (Lagerkroken), som angitt i bestemmelse 5.6, 5.7 og 0 med presiseringer i bestemmelsesområde #9 Lavpunkt, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt9 og Felt3 skal oppgradering av tilliggende sykkelfelt og fortau i o_Veg1 (Ulvenveien), som angitt i bestemmelse 5.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt8 og Felt6 skal oppgradering av tilliggende veiareal i o_Veg1 (Ulvenveien), som angitt i bestemmelse 5.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse vest for Ulvenveien (Felt1-6 på VN2 og Felt11 på VN1) skal ny avkjørsel til planområdet, f_Kjøreveg med tilhørende Annen veggrunn – grøntareal, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 400 boenheter innenfor planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger, med tilhørende uteareal. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 800 boenheter i planområdet, skal det være oppført minst 8 barnehageavdelinger, med tilhørende uteareal i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 1000 boenheter eller mer i planområdet, skal det være oppført minst 10 barnehageavdelinger

Dokumentasjonskrav

26 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn illustrasjonsplan (1:500) for hele planområdet. Planen skal vise det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, takplan, byggeplan eller landskapsplan, utforming av takflater og bebyggelsen, krav til utearealer og bekkeåpning, i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor, og arealer som allerede er utbygd.

27 Plan for overvannshåndtering og flomvann

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes detaljert overvannsplan som viser valgte løsninger for håndtering av overvann, flomvann og styrtregn; for ferdig utbygget situasjon, for bygge- og anleggsfasen, og for perioden frem til planområdet er ferdig utbygget i henhold til planen.

Tilhørende notat og beregninger skal dokumentere at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snøopplag er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Det skal dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket, og at flomvann kan ledes vekk i trygge flomveier.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

28 Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, og støvdemping. Dette gjelder spesielt framkommeligheten til Økern T-banestasjon.

29 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det legges frem et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, og angi risiko og behov for avbøtende tiltak.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen, og hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

30 Kvalitetsprogram for arkitektur og kunst

Sammen med første søknad om rammetillatelse skal det sendes inn kvalitetsprogram for arkitektur og kunst. Programmet skal redegjøre for:

- 1) mål, strategier og oppfølging for å sikre en bymessig og romlig variert utforming med helhetlig, høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.
- 2) mål, strategier og oppfølging ved bruk av midlertidig og varig kunst- og kulturaktiviteter for å bidra til lokalbefolkningens mobilisering og tilhørighet til Økern på en måte som fremmer gode levekår og rettferdighet for alle, inkludert ulike aldersgrupper.

31 Plan for midlertidige tiltak for Hovinbekken og Refstadbekken

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt9 og Felt10 gis, skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg2.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt3 - Felt6 gis, skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg1.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt2 - Felt4 skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg3.

Planen skal redegjøre for utforming på den aktuelle strekningen av bekken herunder vanntilførsel og

avrenning før bekken er fullført fra kontaktpunkt til kontaktpunkt med kulvert, og operativ både som opplevelseselement og overvannstiltak. og hvordan Planen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

32 Geoteknikk

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn en rapport om geotekniske forhold. Rapporten skal dokumentere prøveboringer og fundamentering, og avklare at områdestabiliteten er ivaretatt.

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse skal det sendes inn måleprogram for måling av grunnvannstand. Måleprogrammet skal settes opp av fagkyndig på feltet (hydrogeolog e.l.) med utgangspunkt i ROS-analysen, og angi punkter som skal måles i minst ett år før oppstart av gravearbeid.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det sendes inn sluttrapport som omfatter dokumentasjon av målinger, risikovurdering av hvordan grunnvann påvirkes av utbygging og vurdering av behov for ytterligere måling av grunnvannstand etter gjennomført utbygging.

For mindre tiltak som ikke er vist i plankartet, men som vil kunne medføre endringer i spennings- eller grunnvannsforhold skal det vedlegges en geoteknisk vurdering som dokumenterer at hensynet til konstruksjoner og infrastruktur over og under bakken er ivaretatt.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for byggetiltak skal det innsendes:

- Rapport fra geoteknisk prosjektering, inkludert kontrollplan for oppfølging. Rapporten skal inkludere resultater fra grunnundersøkelsene, inkludert bestemmelse av grunnvannsnivåer, og skal gi grunnlag for fundamentering.
- Dokumentasjon på tilstanden til, og ivaretagelse av eksisterende infrastruktur og konstruksjoner, inkludert sikrings- og forsterkningstiltak for eventuelle setningsskader som avdekkes bl.a. ved Ring 3, jernbanen, t-banen og Høyblokka. Måleprogram på ett år for grunnvannstand med videre plan til oppfølgingsprogram
- Dokumentasjon på hvordan grunnvannstanden opprettholdes både under og etter etablering av byggegroper og konstruksjoner.

33 Hensynssoner

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for tunnel som angitt på plankart, skal det sendes inn dokumentasjon på sannsynlighet og konsekvens for skader og hendelser i tunnelens sikringssone, forslag til avbøtende tiltak og hvordan de avbøtende tiltakene er tatt inn i de prosjekterte løsningene.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for t-banetunnel (H190_1) som angitt på plankart skal det sendes inn dokumentasjon på at Sporveien AS godkjenner de tekniske løsningene til grunn for tiltaket.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for vegtunnel (H190_2) som angitt på plankart skal det sendes inn dokumentasjon på at Statens vegvesen godkjenner de tekniske løsningene til grunn for tiltaket.

Dokumentasjon for hensynssone H190_2 (vegtunneler) som skal forelegges Statens vegvesen for vurdering og godkjenning skal som minimum omfatte risikoanalyse og tiltaksplan, herunder vurdering av og fremgangsmåte for gjennomføring av brannsikring av kulvert for Økerntunnel og konstruksjonssikkerhet mht. laster på tunnel, teknisk plan, vurdering av sannsynlighet og konsekvens for skader ved hendelser, herunder større hendelser som jordskjelv og eksplosjoner i tunnel og vanninntrenging/flom i tunnel, forslag til avbøtende tiltak og hvordan de avbøtende tiltakene er tatt inn i de prosjekterte løsningene. Videre skal dokumentasjonen omfatte fremgangsmåte for frigraving rundt

tunnelkulvert Økerntunnelen iht. bestemmelse 7.2, herunder omfang av frigraving, beskrivelse av og begrunnelse for bredde, teknisk plan og faseplan. Dokumentasjonen skal vise at det etter frigraving er tilstrekkelig tilkomst til kulvertens utvendige tak og vegger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor hensynssone H570_1, som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner innenfor Felt5, skal det innsendes dokumentasjon på at tiltaket er lagt frem for Byantikvaren for uttalelse.

34 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn en beplantningsplan som viser beplantning samt antall og plassering av trær på terreng og tak. I planen skal det redegjøres for bevaring og ev. fjerning av eksisterende trær, valg av nye trær og vinddempende sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng. Det skal dokumenteres at tykkelse og kvalitet på vekstlag er tilstrekkelig for at valgte vegetasjonstyper skal kunne oppnå normal levetid.

35 Støy- og luftforurensing

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det innsendes en støy- og luftfaglig utredning med forslag til avbøtende og kompenserende tiltak. Det skal bl.a. dokumenteres at bebyggelsen gir nødvendig støy og luftskjerming, og redegjøres for hvorfor eventuelle fasadetiltak eller andre tiltak er vurdert som nødvendige løsninger og kompenserende tiltak.

36 Utomhusplan med takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det innsendes utomhusplan med takplan (1:200). Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt med oppholdsarealer inndelt i fellesarealer og private arealer, uteoppholdsareal for virksomhetene, og overgang til naboeiendommene og tilgrensende offentlige arealer. Planen skal vise møblering, belysning, beplantning inkl. plassering av nye trær, lokal håndtering av overvann, nødvendige støyreducerende tiltak, anlegg for lek og aktivitet inkludert utforming av uteområde for barnehage, sykkelparkering, og materialbruk. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet, sol/skyggevirkninger, tilgjengelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal. Planen skal vise gangarealer og avkjørsler, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper, eksisterende og fremtidig terreng, og Arealene på lokk og tak skal vises med plassering av takoppbygg, tekniske installasjoner, drivhus og oppholdsarealer inkludert materialbruk, vegetasjon, møblering og inndeling i felles og private arealer.

37 Arkitektonisk utforming

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det sendes inn redegjørelse for hvordan bestemmelse 2.1.3 om arkitektonisk utforming, samt mål og strategier i program for arkitektur og kunst er fulgt opp.

38 Blågrønn faktor

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelses- eller samferdselsformål skal det sendes inn redegjørelse for hvordan kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) jf.1.1.5

er oppfylt.

39 Renovasjon

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor Felt1-Felt11 skal det innsendes dokumentasjon for renovasjonsløsning for det omsøkte tiltaket.

40 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdsels- og teknisk infrastrukturtiltak skal det innsendes byggeplan (1:200) med godkjenning fra Bymiljøetaten. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, sykkelanlegg, avkjørsler, varelevering, trafikksikkerhetstiltak, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og beredskap, sykkelparkering, belegg, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, belysning og innganger og for øvrig punkter beskrevet for utomhusplaner i punkt 36.

41 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige grønstrukturtiltak skal det innsendes landskapsplan (1:200) med godkjenning fra Bymiljøetaten. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, fall, vannavrenning, snøopplag, vegetasjon, belysning og vannspeil. Det skal også vises snitt som detaljerer det valgte alternativet for bekkene gjennom torgene. Landskapsplanen skal ha samme detaljering som utomhusplaner, jf. punkt 36.

42 Gangbro over Ring 3 mot Løren

Sammen med søknad om rammetillatelse for gangbro over Ring 3 skal det sendes inn teknisk detaljplan og utforming skal være godkjent av Statens vegvesen.

43 Fundamentering av gang- / sykkelvegbro over Ring 3 langs Alnabanen

Sammen med søknad om rammetillatelse for Felt 4 skal det sendes dokumentasjon på at Bymiljøetaten aksepterer feltets grensesnitt mot brokonstruksjon og fundamenteringsløsning for gang- og sykkelvegbroen, plan for adkomst til og riggarealer for brotiltaket.

44 Arealregnskap

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn arealregnskap som viser omsøkt tiltak i sammenheng med samlet BRA for hele planområde og det aktuelle byggefelt.

45 Tiltak og bebyggelse nær sporveiens infrastruktur

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor 30 m fra midtspor for sporvei, tunnelbane og forstadsbane skal det foreligge uttalelse fra Sporveien til det omsøkte tiltaket.

46 Tiltak og bebyggelse nær riksveg

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor 50 m fra riksveg, skal det foreligge

uttalelse fra vegmyndigheten til det omsøkte tiltaket.

Tilleggsforslag fra Grete Horntvedt (H) og Haakon Riekeles (V):

7.

Bystyret ber byrådet arbeide for at det etableres minst 100 studentboliger i planområdet, og legge til rette for det gjennom behandlingen av rammesøknader, inkludert eventuelle søknader om avvik fra retningslinjer, dispensasjoner, reguleringsendringer eller lignende.

8.

Bystyret ber byrådet i fremtidige planprosesser i området arbeide for ytterligere nedbygging av barrierer fra infrastruktur og forbedret støysituasjon.

Tilleggsforslag fra Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG):

9.

Bystyret ber byrådet jobbe for å gjøre om Østre Aker vei til bygate.

10.

Bystyret ber byrådet jobbe for å gjøre om Ring 3 til bygate.

11.

Bystyret ber byrådet i det videre arbeide jobbe for at Ulvenveien utvikles med flere fotgjengeroverganger og at rundkjøringer bygges om til stramme kryss.

12.

Bystyret ber byrådet trygge eksisterende snarvei ved å etablere fotgjengeroverganger i rundkjøringen utenfor Lørenveien 68.

13.

Bystyret ber byrådet etablere 30-sone på alle kommunale veier i planområdet.

14.

Bystyret ber byrådet bidra til trafikkreduksjon ved å skrinlegge de trafikkøkende prosjektene E6 Oslo øst, E18 Vestkorridoren og Røtatunnelen.

Votering:

Fs endringsforslag, punkt 3, fikk 1 stemme (F).

SVs endringsforslag, punkt 4, fikk 2 stemmer (SV og R).

SVs endringsforslag, punkt 5, fikk 3 stemmer (MDG, SV og R).

MDGs alternative forslag, punkt 6, fikk 3 stemmer (MDG, SV og R).

Byrådets innstilling, punkt 1, ble enstemmig tiltrådt.

Byrådets innstilling, punkt 2, ble tiltrådt mot 3 stemmer (MDG, SV og R).

H og Vs tilleggsforslag, punkt 7, ble enstemmig tiltrådt.

H og Vs tilleggsforslag, punkt 8, ble tiltrådt mot 1 stemme (F).

MDGs tilleggsforslag, punktene 9 og 10, fikk 2 stemmer (MDG og SV).
MDGs tilleggsforslag, punktene 11 - 14, fikk 3 stemmer (MDG, SV og R).

Bystyrets behandling 18.06.2025:

FORSLAG:

Forslag fremsatt i bystyret:

Forslag fra Haakon Riekeles (V):

Saken utsettes. Den ble ikke ferdigbehandlet i byutviklingsutvalget.

Votering:

Vs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ble ikke behandlet.

Byutviklingsutvalgets behandling 16.06.2025:

FORSLAG:

Forslag fra Trine Dønhaug (SV) og Sofia Rana (R):

Saken utsettes.

Votering:

SV og Rs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Byrådets innstilling:

1.
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med

konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Økernveien 145 mfl., som reguleres til:

- Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ idrettsanlegg/ kontor/ hotell/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ energianlegg/ renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –Veg, Kjøreveg, Fortau, Torg, Gang- og sykkelveg, Gangveg, Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntareal, Trase for forstadsbane, Holdeplass/plattform, Annen banegrund – grøntareal og Kollektivterminal
- Grønnstruktur - Blå-/grønnstruktur, Turdrag og Park
- Sikrings-, støy og faresoner - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1, Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, vegtunnel), H190_2 og Bevaring kulturmiljø, H570

som vist på kart merket ONO-201908559-5, 10.03.2025.

2.

Bystyret ber byrådet starte opp prosess for å etablere den regulerte parkbroen over Ring 3 i en justert versjon, tilpasset planforslaget for Økern sentrum. En justert parkbro bygges uten fordyrende elementer som for eksempel jordsmonn for trær, men skal ellers utformes med mulighet for plantekasser/grønne overflater, sitteplasser og støyskjerming. Arealet skal være så nært opp til regulert parkbro som mulig.

Sammendrag:

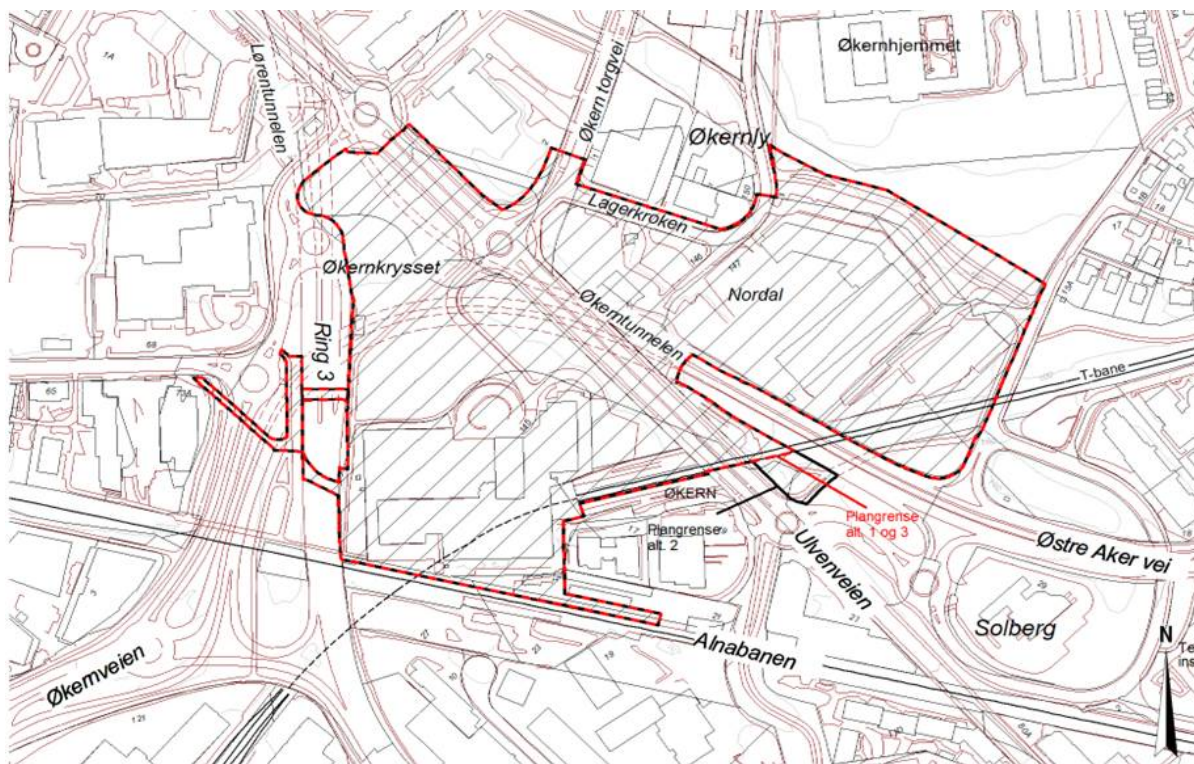
Forslagsstiller Økern Sentrum ANS ønsker å endre reguleringsplanen for sentrale deler av Økern til et nytt bysentrum, men opprettholder hovedsakelig arealbruk fra gjeldende plan, herunder bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur, helse), hotell, bevertning og samferdselsareal. I tillegg avsettes 6000 m² til blågrønn struktur med gjenåpning av Hovinbekken og Refstadbekken, aktivitetspark på 3500 m² og 7000 m² eksisterende grønnstruktur sikres oppgradert med vegetasjon og gang- og sykkelvei. I planforslaget legges det opp til ca. 1500 ordinære boliger, forretning og bevertning samt andre utadrettede formål (kultur, idrett, barnehage) hovedsakelig plassert i første etasjer, og byggehøyder opp til 70 m for høyhusene og opp til 32 m ellers. Plan- og bygningsetaten (PBE) mener at planforslaget i all hovedsak er godt, men anbefaler eget alternativ 2 med lavere utnyttelse, færre og lavere høyhus, lavere generelle byggehøyder, mer areal til bl.a. kultur og idrett inkl. mulighet for etablering av badeanlegg, høyere bokvalitet og flere trær. Alt. 2 vil gi ca. 1100 boliger.

Iht. kommunedelplan for Økern kan byggehøyder over 42 m og inntil 70 m (ca. 12-20 etasjer) vurderes, gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 42 m. Det er utarbeidet et planalternativ 3 med høyder innenfor 42 m som har samme planavgrensning og ellers er lik planalternativ 1, med unntak av høyder og utnyttelse.

Forslag til et alternativ 4, med bl.a. endret boligsammensetning, herunder omfang og plassering av studentboliger, fikk innsigelse fra Statsforvalteren, i all hovedsak pga. at det ikke var i tråd med støytreningslinje T-1442/2021. Alternativ 4 fremmes derfor ikke for politisk behandling.

Byrådet har kommet til et annet resultat enn PBE og anbefaler eget alternativ 5 som tar utgangspunkt i PBEs alternativ 2, med bl.a. justering i bestemmelsene om høyder, leilighetsfordeling, boligstørrelser og arealsikring. I tillegg er det gitt nye og mer detaljerte føringer for utforming, mulighet for badeanlegg på 3000 m² er fjernet, og det åpnes for hotellrom som vender mot Økernkrysset. Alternativ 5 gir

potensielt 1450 nye ordinære boliger, eller opp mot 1930, hvis alternative boliger realiseres fullt ut. Endringene fra alternativ 2 er innenfor rammene av planalternativ 1.



Saken gjelder:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Hensikten med planen er å utvikle sentrale deler av Økern til et nytt bysentrum på en måte som bidrar til ønsket byutvikling, herunder fortetting med høy utnyttelse tett på knutepunkt, men som i hovedsak opprettholder arealbruk fra gjeldende plan.

Planområdet ligger på Økern i bydel Bjerke, er på ca. 98 500 m² og omfatter et nedlagt kjøpesenter og industribebyggelse samt veianlegg. Store deler er ubebygget. Gjeldende regulering for Økern senter fra 2012 (S-4704) inkluderer bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig bygning/ allmennyttig formål i tillegg til samferdselsformål og grønstruktur. Del av Økernparken som omfattes av planområdet er regulert til parkbelte rundt industriområdet i reguleringsplan for Økernvn 144-147, vedtatt 17.02.1999 og turvei D2, vedtatt 26.09.1969. Tilliggende planområdet er det fornminner og andre kulturminner som representerer et kulturmiljø iht. kulturminneloven. Eksisterende høyblokk sentralt i planområdet er listeført kulturminne og skal rehabiliteres og gjenbrukes. Resten av bebyggelsen, bestående av Peugeotverksted og kjøpesenter, rives.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller er Økern sentrum ANS, fagkyndig konsulent er Sweco Norge AS. Saken er konsekvensutredet.

Forslaget innebærer å regulere planområdet til bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur, helse, undervisning), hotell, bevertning, lager/idrettsanlegg, energianlegg, samferdselsareal og renovasjons- og parkeringsanlegg. I tillegg avsettes 6000 m² til blågrønn struktur med gjenåpnet Hovinbekken og Refstadbekken gjennom området, 3500 m² til aktivitetspark. 7000 m² eksisterende grønstruktur sikres oppgradert med vegetasjon samt gang- og sykkelvei.

I planforslag 1 legges det opp til 220 000 m² ny bebyggelse, hvorav 128 000 m² bruksareal (BRA) bolig som gir opp til 1500 ordinære boliger, og et høyere antall boliger dersom alternative boliger inkluderes, minst 11 500 m² forretning og bevertning og minst 10 500 m² andre utadrettede og allmennyttige formål (kultur, idrett, barnehage) hovedsakelig plassert i første etasjer, samt 12 000 m² areal til lager (bylogistikk), parkering (mobilitetstjenester), energi og renovasjonsanlegg basert på avfallssug under terreng. På terreng gir dette en tomteutnyttelse på ca. 450 %. Det foreslås 5 nye høyhus på maksimalt 65 m, og eksisterende høyblokk tillates påbygget til 70 m. Byggehøyder ellers er opp til 32 m. Planalternativet sikrer ikke naturlig stille side for alle boligene, og forutsetter felles uteareal iht. områdekategori 2, parkeringsdekning iht. norm og tillater minste boligstørrelse på 30 m².

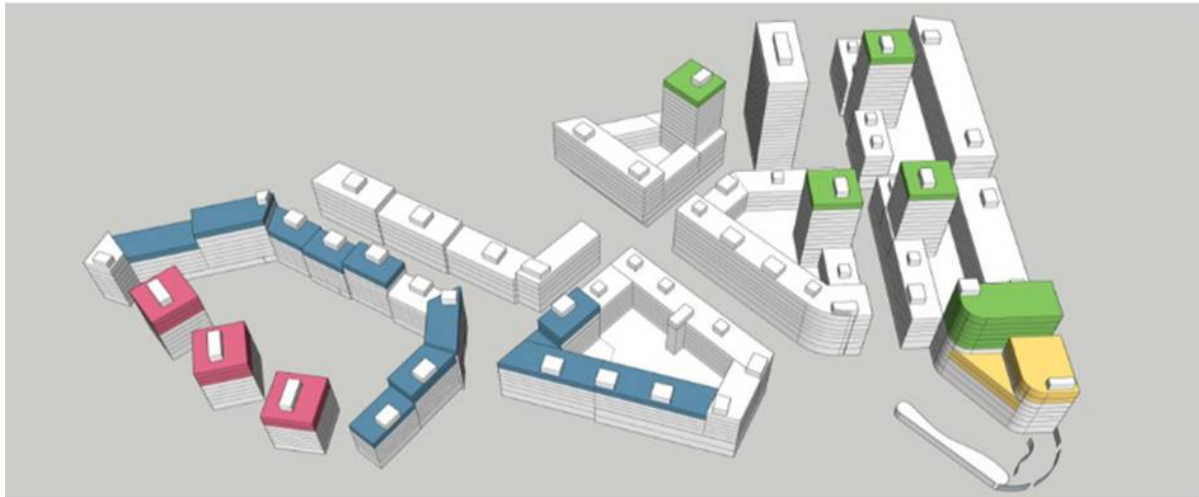
PBEs alternativ 2 har utvidet planområdet for å tilrettelegge for helhetlig utvikling av kollektivknutepunktet Økern og koblinger til turvei D2 med statlig sykkelvei øst for Ulvenveien. Planområdet for alternativ 2, på ca. 99 600 m², legger plangrepet i alternativ 1 til grunn når det gjelder plassering av bebyggelse, herunder høyhus, torg, gangstrøk og grønnsstruktur. PBEs planalternativ, som gir ca. 1100 boenheter, har lavere utnyttelse (maksimalt 207 000 m² BRA), færre og lavere nye høyhus, og lavere generell byggehøyde flere steder og sikrer dermed i større grad byggehøydene iht. overordnede føringer, herunder bystyrevedtak ifm. behandling av høyhusstrategien.

Alt. 2 har ett høyhus mindre enn alt. 1 der næringshøyhuset i felt 2 (markert med gult og grønt i figur under) er redusert til maksimalt 31 m for begge volumene som tilsvarer 6 næringsetasjer, og gir en nedtrapping mot Løren skole. I tillegg er basen redusert av hensyn til solinnslipp i aktivitetsparken i felt 1. Både alt. 1 og 2 innebærer at den eksisterende høyblokken bygges på, slik at den får ny maks høyde på 70 m. Nye høyhus i alt. 2 sikres maksimal tilsvarende dagens høyde for høyblokken på 60 m. På terreng gir dette en tomteutnyttelse på ca. 420 %.

Alternativ 2 sikrer mer areal til kultur, annen næring og tjenesteyting, samt idrett (badeanlegg), flere store boliger og minste boligstørrelse på 35 m², 75 flere trær, men har ellers flere likheter med forslagsstillers planalternativ, bl.a. krav til uteareal og støyhåndtering, samt parkeringsdekning.

Iht. kommunedelplan for Økern kan byggehøyder over 42 m og inntil 70 m (ca. 12-20 etasjer) vurderes, gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 42 m. Det er utarbeidet et planalternativ med høyder innenfor 42 m (planalternativ 3) som har samme planavgrensning og ellers er lik planalternativ 1, med unntak av høyder og utnyttelse. Alternativ 3 gir ca. 1280 boenheter. Tomteutnyttelsen over terreng utgjør 448 %. Bebyggelsen i alternativ 3 har stort sett jevn høyde på 42 m, og gir innbyrdes støyskjerming, men også mer skygge og mindre utsikt fra den enkelte bolig. PBE mener dette gir lavere bokvalitet til flere boliger enn i alt. 1 og 2, og anbefaler ikke alt. 3.

Forskjellen mellom planalternativ 1 og 2 er visualisert i figur under. Reduksjon i antall høyhus og deres høyder i planalternativ 2 vises med grønt, mens reduksjon av de generelle høydene i planalternativ 2 vises med rosa, blått og gult.



Figuren viser forskjellen på byggehøyder i planalternativ 1 og 2.

Konsekvenser av planforslaget

Foreslått plangrep i alle tre alternativ, herunder plassering av bebyggelse og byggehøyder, og grønnsstruktur med bekkeåpning og beplantning gir forbedret forurensningssituasjon, både luftforurensning og støy, og økt andel grøntareal. Lav generell byggehøyde og krav til utforming av de øverste etasjene i planalternativ 1 og 2 bidrar i tillegg til gode opplevelseskvaliteter og lokalklima i gater og byrom. Planalternativ 3 gir dårligere lysforhold både i uterom og for boliger, men færre støyutsatte boliger. Alle planalternativene sikrer barnehagedekning for et større område, opparbeidelse av ny og eksisterende grønnsstruktur og i noen grad ivaretagelse av kulturminner tilliggende planområdet – dvs. Økernparken med gravhauger fra jernalderen. Alle planalternativene bidrar til økt grønn mobilitet ved å legge til rette for god sykkeltilgjengelighet, mange sykkelparkeringsplasser og sykkefasiliteter ved kollektivknutepunktet, som også får bedre tilgjengelighet. Planalternativ 2 åpner for etablering av bad, og gir mer areal til kultur og idrett, som kommer et større område til gode. Leilighetsfordeling i alle planalternativene bidrar positivt til boligvariasjon og øker boligreserven i Oslo betydelig, men planalternativ 2 har større og flere store boliger som utvider botilbudet og bidrar positivt til stabilitet i bomiljø og nabolag. Alle planalternativene åpner for alternative boformer. Planalternativ 1 og 2 inkluderer høyhus som slår negativt ut i klimagassregnskapet, men sikrer mange trær som bidrar positivt til klimatilpasning og sammen med andre overvannstiltak til robust overvannshåndtering. Planalternativ 2 sikrer flest trær.

Planforslaget omfatter mange store offentlige tiltak på områdenivå som skal overtas og driftes av kommunen.

Planforslaget har utløst krav til konsekvensutredning etter KU-forskriftens § 8, for temaene kulturmiljø, grunnforhold, grunnforurensning og luftforurensning. Konsekvensutredningene har utredet et nullalternativ (utvikling i tråd med gjeldende regulering), og planforslagets plangrep. Selv om det er noen ulikheter mellom alternativene, er både planalternativ 1, 2 og 3 basert på KU-alternativet, og dekkes av konsekvensutredningen.

Kulturmiljø er konsekvensutredet i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1941. Samlet medfører tiltaket middels negativ konsekvens.

Områdestabilitet er identifisert som mest aktuell konsekvens med tanke på permanent situasjon.

Grunnundersøkelsene har ikke avdekket sprøbruddmateriale og konklusjonen er at området verken ligger i et løsn- eller utløpsområde for områdeskred. Selve anleggsfasen vil innebære midlertidig økt risiko for skader på eksisterende bebyggelse og infrastruktur sammenliknet med nullalternativet. Dype byggegrøper og fundamenteringsarbeider vil innebære rystelser, samt risiko for omrøring av masser og

midlertidig grunnvannssenkning. Det forutsettes i utredningen at det som avbøtende tiltak utarbeides et kontrollprogram for bygge- og anleggsfasen som innebærer streng oppfølging av rystelser, poretrykk og fundamenteringsarbeider.

I planalternativene vil rød luftforurensningssone berøre en av etasjene på de planlagte bygningsfasadene mot Ulvenveien i felt 3 og 9 der det planlegges bolig. Gul luftforurensningssone berører ytterligere deler av disse bygningsfasadene, samt deler av felt 6, der det også planlegges bolig. Bolig er arealbruk som er følsomt for forurensning. Dermed vurderes konsekvensene å utgjøre betydelig miljøskade. T-1520 (retningslinjen om luftforurensning) er ikke gjort juridisk bindende i KPA 2015. Temaet er redegjort for grundig med bl.a. spredningsanalyser samt avbøtende tiltak som sikres.

Planlagt bruksformål boligområde stiller strengere krav til gjenbruk av (lett) forurensede masser. Det antas at store mengder må fjernes og kjøres til godkjent mottak. Planområdet vil derfor i stor grad saneres. Den nye arealbruken som boligområde vil være mindre forurensende enn dagens arealbruk med næring og industri. Planalternativet vil ha en stor positiv konsekvens mht. grunnforurensning.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 04.04.2022 til 23.05.2022 kom det inn 232 bemerkninger. Planforslaget til offentlig ettersyn inneholdt to planalternativer, forslagsstillers alternativ 1 og PBEs alternativ 2.

Det er kommet tre innsigelser til planforslaget. Innsigelse er fremmet av Statsforvalteren i Oslo og Akershus på bakgrunn av at alternativ 1 åpnet opp for at inntil 20 % av boligene kunne løse støyforholdene med dempet fasade, og dermed var i strid med støyretningslinje T-1442/2021. Statsforvalteren frafalt sin innsigelse i brev datert 09.01.2024. I etterkant er det gjort ytterligere justeringer av støybestemmelsene i dialog med Statsforvalteren. Statsforvalteren har i brev datert 29.08.2024 og 04.09.2024 bekreftet at disse justeringene ikke påvirker vurderingene de har lagt til grunn og at innsigelsen er trukket.

Innsigelse er fremmet av Statens vegvesen på bakgrunn av at alternativ 1 og 2 medfører negative konsekvenser for riksveinettet, tilknyttet manglende rekkefølgekrav og tekniske krav. Statens vegvesen har, med bakgrunn i gjennomført dialog, frafalt sin innsigelse i brev 09.08.2024.

Innsigelse er fremmet av Bane NOR på bakgrunn av strid med nasjonale jernbaneinteresser grunnet plassering av gang- og sykkelvei i planen i begge planalternativ, og den foreslåtte støyskjermen i alternativ 1. Bane NOR frafalt sin innsigelse 09.06.2023.

Bydel Bjerke støtter alternativ 2 som er mer i tråd med de hensyn de mener er viktige, da det muliggjør lavere bebyggelse, flere typer arealformål, løser støyproblemer, har flere rekkefølgekrav og har bedre koblinger mellom boliger og omkringliggende områder enn alternativ 1.

Arealformål: Bydelen er kritiske til at første fase av utbyggingen fokuserer på boliger, og mener at den sosiale infrastrukturen herunder fellesarealer burde sikres helt fra start. Bad er et viktig områdebehov og rekkefølgekrav knyttet til realisering må sikres. Det er behov for flere større idrettsflater i bydelen og at disse utlegges i tidlig fase av utbyggingen. Det er viktig at det sikres et minimumsareal til kultur på 1500 m² BRA, samt sosiale møteplasser både for foreninger og uformelle sammenkomster. Bydelen mener det er behov for å avsette areal til barnehager som kan dekke behovet i et større område, anslagsvis ca. 14 avdelinger. Bydelen mener at en forutsetning for bydelshus som foreslås er riktig modell for gjennomføring/drift.

Byggehøyder og volum: Bydelen mener begge alternativer muliggjør en for høy utnyttelse av området, som har negativ innvirkning på det store landskapsbildet, de nærliggende byrom, bokvaliteten i de nederste etasjene og trafikkavvikling samlet sett i nærområdet. Dersom høyblokken skal stå som et landemerke, er det viktig at den ikke dekkes til av annen «like høy» bebyggelse.

Myke trafikanter og blågrønn struktur: Det bør være flere åpne akser i området som sikrer orienterbarhet, visuell kontakt med grønnstruktur, bedre luftkvalitet, åpne byrom og gjennomgående siktlinjer til omkringliggende landskap langs gangforbindelser. Bydelen er positiv til ny bro over Ring 3, men bekymret for støylekkasje fra trafikken. Bydelen ønsker opphøyde sykkelfelt langs Ulvenveien for bedre trafiksikkerhet, hovedsykkelvei langs T-banelinje 5 oppgradert med separate felt for gående og syklende, og løsninger som knytter sykkelnettene bedre sammen. Bydelen støtter PBEs forslag om utvidet kollektivterminal i Ulvenveien, som sikrer plass til et økt antall brukere, bedre solforhold og utluftning, og ber om at arealet tilpasses forventet antall brukere av kollektivtrafikken. Bydelen er negativ til foreslått bebyggelse i felt 6 i alternativ 2 fordi det gir mindre areal til gangforbindelse og lengre bygningskropp mot Ulvenveien, som igjen hindrer utluftning av luftforurensning i området og mindre plass til gående som bruker kollektivtrafikken. Bydelen ønsker illustrasjoner over forbindelser og siktlinjer for myke trafikanter samt sol/skyggepåvirkning på områder tiliggende planområdet. Bydelen er positiv til bekkeåpning, og mener at det burde avsettes areal for å sikre god vannkvalitet. Bydelen er positiv til størrelse på dammene i alternativ 2, men poengterer at det er behov for variasjon på vanndybde for å sikre god vannkvalitet.

Trafikk: Bydelen er kritiske til stenging av Økernveien, da dette vil kunne gi økt belastning på lokale småveier og redusere trafiksikkerheten for myke trafikanter. Bydelen ser fire svakheter ved kapasitetsberegningen i trafikkanalysen: 1. Det er ikke tatt hensyn til lange kjøretøyer som buss og lastebil, 2. Det er ikke vurdert om gangtrafikk i rushtid vil forsinke biltrafikk, og dermed redusere kapasitet i rundkjøringer, 3. Det er ikke tatt hensyn til ny trafikk fra andre utbygginger i nærområdet, 4. Det vil være riktigere å benytte YDT (Yrkesdøgntrafikk) enn ÅDT (Årsdøgntrafikk) når kapasiteten overskrides ved ettermiddagstrafikk. Det bør utarbeides en samlet utredning for all planlagt utbygging i nærområdet for å kunne ferdigbehandle planen.

Rekkefølgekrav: Bydelen støtter rekkefølgekrav i alternativ 2, men savner rekkefølgekrav til etablering av sosial infrastruktur.

Samspillseffekter: Bydelen ønsker en utredning som viser de helsemessige konsekvensene av samspillseffektene mellom luftforurensning og støy, da den høye utnyttelsen av området vil ha påvirkning på dette. Planforslaget bør ikke behandles før en slik utredning er gjennomført. Dersom utredningen viser negative helseeffekter, bør utnyttelsesgraden nedjusteres.

Bydel Grünerløkka støtter alternativ 2 som forslår lavere høyder, mer uteoppholdsareal for boligene og barnehagen, færre boenheter, og et bad i planområdet, men påpeker at utnyttelsen av planområdet i begge alternativ er for stor og bør trappes ned.

Bydelen er svært positiv til rekkefølgekrav i alternativ 2 som sikrer forbindelser mellom Løren og Økern i form av de to gangbroene over Ring 3. Dette er viktig for å legge til rette for god tilgjengelighet til Økern for de som bor og jobber på Løren, og motsatt.

Bydelen påpeker viktigheten av å opprettholde den bevarte høyblokken på Økern som et landemerke og støtter alternativ 2 som har bygget som det høyeste i planområdet.

Barnas representant i bydel Bjerke er negativ til høy bebyggelse i syd og vest, da det i perioder vil ha negativ innvirkning på solforhold på felles- og lekearealer. Det understrekes at også PBEs forslag til høyder er for høyt. Det er positivt med grønne tak, men det kan ikke erstatte grønt- og fellesområder ved boliger. Det antas at behovet for antall barnehageplasser og avdelinger vil øke, og utearealet bør således være større enn minimumskravet foreslått av PBE. Det ses et behov for flere idrettsflater i området, da det ikke er tilstrekkelig kapasitet på allerede eksisterende. Barnas representant støtter permanent svømmehall i området, samt åpning av bekkene. Nærskolene har nådd kapasiteten av elever, og utbyggingen vil legge større press på skolene. Forventet økt trafikk vil ha negativ innvirkning på både støy- og luftkvalitet, og barnas representant vektlegger trafiksikkerhet for myke trafikanter, særlig barn og unge.

Bymiljøetaten (BYM) foretrekker at Ulvenveien reguleres uten detaljering i reguleringsformål. De ser at

det er krevende å utvide gatetverrsnittet, spesielt på bro over t-banen. KVU er underveis og konkrete føringer kan ikke ennå gis. De har allikevel kommet med noen innspill iht. gatenormalen: Ulvenveien må ha en holdeplassestrekning med plattformbredde (4 m) og en strekning for regulering av bussruter (bredde 3,25 meter iht. Ruters veileder for infrastruktur). Ved bredde 30,7 meter blir det ikke plass til Ruters minstekrav til plattform. Nødvendig bredde er da 33,9 m. Ruter må definere antall stoppunkter og type buss/ samlet lengde på plattform og regulering. Ulvenveien bør være omfattet av rekkefølgekrav.

Foreslåtte endringer på Økernveien er ikke utredet ift. trafikale konsekvenser eller ev. konflikter med teknisk infrastruktur, og Gatenormalen bør ivaretas. Økern torgvei: gatebredde må tilpasses mulig ny bussrute. Regulering i nedre del må være i tråd med plansakene for Økern torgvei 1 og 6 mfl. Lagerkroken får høyere trafikkbelastning enn tillatt ved sykling i blandet trafikk, dvs. behov for separat sykkelinfrastruktur. Tilrettelegging i tilsvarende kobling kan vurderes men passasje nord for Lagerkroken er ikke å anbefale som erstatning.

Positivt med få kjøreadkomster. Det må sikres kjøreatkomst for beredskap, renovasjon, drift og vedlikehold. Anbefaler generelt ikke privat avkjørsel fra rundkjøring som foreslått vest i planområdet. BYM kan ikke uttale seg endelig til foreslåtte broer fra Økern sentrum til Løren, og vurdere om de er gjennomførbare. Gjennomføring av Parkbro anses kostnadsdrivende og det er utfordrende å få god nok luft- og støykvalitet. BYM har utredet tre ulike broalternativer. Det er viktig at hovedforbindelsen til Løren kan lages universelt utformet. BYM har arbeidet frem en broløsning de mener er gjennomførbar, men dette er ikke inkludert i noen av de foreslåtte planalternativene. Bro fra Lørenveien over Ring 3 er ikke logisk plassert og det er omveier på begge sider. Så lenge broløsningen i alt. 2 ikke er forprosjektert, kan BYM ikke vurdere om denne kan gjennomføres.

Sykkelforbindelser gjennom planområdet er ikke ivaretatt i de to planalternativene, og bør løses bedre. Syklister velger raskeste vei. Dersom man ikke tilrettelegger separate sykkeløsninger vil det kunne bli konflikter mellom gående og syklister. Gang- og sykkelanleggene langs Alnabanen bør sees som ett prosjekt. Brannoppstillingsplasser på offentlig/felles gangareal kan komme i konflikt med møbleringssone, overvannshåndtering, aktive fasader og gange/ sykkel.

BYM mener at gangarealer og torg innenfor planområdet må reguleres til offentlig formål. Ev. private arealer må skilles tydelig fra offentlige også ved snø. Offentlige torg og gangarealer skal være uten kjøring for annet enn drift og utrykning.

Planforslagene på hver side av Alnabanen må koordineres når det gjelder bekkeåpning og vannmengder. Det er naturlig at også blågrønn struktur reguleres offentlig. Dokumentasjon bør inkludere beredskapssituasjon med rømning, beredskapskjøretøy, lift for fasadevedlikehold, og vise sporing. Det må etableres trær og planlegges for minst en meter jorddybde på «garasjetakene». Planforslaget mangler en tilstrekkelig redegjørelse for omregulering av friområder, og mangler forslag om nytt friområde som erstatning for av tapt regulert friområde. Friarealet som foreslås regulert bort, er del av turdraget til turvei D2, og samtidig del av Den grønne ringen. Det er viktig at dette friområdearealet ikke krympes, spesielt viktig å beholde bredden pga. at det planlegges flere høye hus. Opprinnelig regulering til turvei D2 fra 1969 må ikke bli innskrenket. BYM er positive til en reguleringsmessig opprydding, men ønsker ikke at nye traséer for gang- og sykkelvei reguleres inn på kartet.

Overbygging av T-bane: BYM savner illustrasjoner/modeller som viser utformingen av lokkene, og stiller spørsmålsteget ved økonomiske konsekvenser opp mot hva man vinner. BYM arbeider med regulering av Hovinbekken fra Risløkka. De ønsker at planene sees i sammenheng med hensyn til kulvert over T-banen, sykkelvei D2 og Risløkkveien og mener en eventuell ombygging også må innebære å rive broen i Risløkkveien og forlenge kulverten forbi denne. Et nytt lokk vil få konsekvenser for bekkeåpningen.

Adkomst til drift av bekken under et lokk vil være svært krevende.

BYM kommenterer blant annet lavbrekk bekk, at det ikke er angitt 12 m byggegrense for bekk, og spør

om grønne tak er tilstrekkelig sikret. Alt 1; det bør lages en felles overvannsplan for hele området, BYM vil godkjenne påslipp av overvann til kommunal blågrønn struktur (i stedet for til ov ledning), privat takvann/ vann fra gårdsrom må fordrøyes før påslipp. Underliggende konstruksjoner må sikres. Det bør redegjøres for overvannsløsninger (bestemmelse). Blågrønn struktur må ha byggeplan. Alt 2; kun påslipp til blågrønn struktur (ikke til offentlig samferdselsareal). Videre er det innspill til bestemmelser om rensetiltak, skråstilte fuger, og to tverrfall. BYM ønsker å godkjenne før rammetillatelse ved påslipp til offentlig terreng / blågrønn struktur.

BYM mener et bussanlegg vil være bra for logistikken i byen, det er vanskelig å finne plass til dette sentralt i Oslo. BYM ville ikke prioritert bad i dette området. Dersom aktuelt må det utformes slik at idretten kan bruke det (stup, vannpolo og synkronsvømming).

BYM savner en redegjørelse for hvordan universell utforming ivaretas, og mener det er hensiktsmessig med en plan for tilgjengelighet for hele området i stedet for til hvert felt. Ved lokk over t-bane må UU utredes nærmere. Det er vesentlig at tilgjengeligheten og mulighet for å komme til barnehager, omkringliggende bo-områder på Lørensiden på begge sider av Alnabanen er tilrettelagt for alle, og gjelder hovedadkomstene.

Luftforurensning og Støy: BYM Støtter PBEs forslag om å sikre naturlig stille side for alle støyfølsomme bruksformål. Felt nær tunnelmunningene er ikke egnet for luftfølsom bebyggelse som boliger pga. luftforurensning. De kommenterer også KU for luftforurensning. Retningslinjen angir at avvik fra anbefalingene ikke bør tillates ved tunnelmunninger innenfor 50-100 m fra åpningen. De kommenterer også at NO₂ forurensning er vektlagt i stedet for PM og spør hvorfor ikke det er markert gul/rød langs Felt 1 og 2 langs Ring 3. Det kan være samspillseffekter som må hensyntas.

Rekkefølgekrav: BYM mener det er krevende å vurdere teknisk gjennomførbarhet og avhengigheter. Tiltak under grunnen må antakelig gjennomføres før tiltak over bakken. Behov for riggarealer kan gi tidsavhengighet. Samtidighet i gjennomføring av offentlige tiltak og tilgrensende utbyggingsfelt kan være nødvendig (for eksempel g/s-vei langs Alnabanen og dam). BYM mener plan for trinnvis utbygging av Hovinbekken og midlertidige tiltak ikke hører hjemme i rekkefølgebestemmelser, men er ivaretatt i dokumentasjonskrav i alternativ 2. Alternativ 1 må sikre rekkefølge for Ulvenveien og bro over ring 3. Alternativ 2: Det synes rasjonelt å avvete beslutning om gjennomføringsorganisasjon til tiltakene er ytterligere detaljert. Samtidig ser BYM at en del av tiltakene antakelig bør gjennomføres under ett, og nevner fire eksempler på dette, samt at bekk/dam og tiliggende gangareal bør opparbeides samtidig. Rekkefølgekravene til bekk, gangarealer og torg bør vurderes på nytt sammen med tiltak som må opparbeides i samtidighet. BYM spør om overbygging av t-banespor kan gjennomføres uavhengig av endrede løsninger i Risløkkveien. Rekkefølge gang/sykkelvei langs Økernveien bør ses i sammenheng med at det ikke er planer om separerte løsninger videre langs Økernveien. Det er viktig at Hovinbekken og Refstadbekken sikres opparbeidet eller opparbeides, men BYM ber om at muligheten for å sikre tiltaket også utenfor påkoplingspunkter til kulvert vurderes. BYM støtter rekkefølgekrav utenfor planområdet knyttet til Hovinparken og Løren aktivitetspark, og mener at rundkjøringen Pastillen med gang/sykkelforbindelser også er viktig som sikret opparbeidet. Det vil være fordelaktig om flere tiltak der det er avhengigheter privat – offentlig settes som «opparbeides». BYM har kommentert bestemmelser de mener bør være mindre detaljerte for å sikre fleksibilitet til å sikre de beste løsningene, blant annet for bestemmelsesområder, torg, bekker og dammer. I tillegg kommenterer de noen bestemmelser mer konkret: (Alt 2) Gangareal mot undergang Alnabanen må inneholde bekk. Bekken kan ikke ha terskler. Nedkast til avfallssug kan ikke stå på offentlig grunn. Å tillate ulike konstruksjoner utenfor byggegrensener er ikke et godt grep i offentlige arealer. Det bør vurderes om en stripe inntil fasade bør være privat for utadrettet virksomhet, og stilles spørsmål ved flere bestemmelser som omhandler utadrettet virksomhet og aktive fasader/ om det er tilstrekkelig areal til kant-/ veggsoner. BYM ønsker at områdekjøling til området omfattes av fjernvarmebestemmelsen. Bestemmelsesområde #6 Bekkekulvert: Teksten må tilpasses informasjon om dimensjonerende

vannmengder. Det er en fordel om det kan stå at byggeplan skal utarbeides etter Statens Vegvesens R700. I tillegg må det stå at byggeplanen skal forelegges BYM.

Eiendom- og byfornyelsesetaten (EBY) støtter i utgangspunktet PBEs forslag til rekkefølgebestemmelser i alternativ 2, men med noen justeringer. Det er etablert en arbeidsgruppe med deltagelse fra EBY, REG, BYM og PBE med mandat til å jobbe for en etablering av avfallssug løsning i det som defineres som Stor Økern. Anlegget er ment å skulle etableres, finansieres og driftes av utbyggerne. Arbeidsgruppen har hatt møter med utbyggerne og presentert premisset for dem. Steen og Strøm er positive. OBOS bygger allerede et avfallssuganlegg som kan dimensjoneres for flere utbyggere i nærheten.

Byantikvaren kan anbefale hovedstrukturen som planforslagene bygger på og vurderer at Økern er et bymiljø som kan tåle noen høyhus. Byantikvaren fraråder sterkt forslagsstillers planalternativ 1 og anbefaler PBEs alternativ 2 med følgende justeringer:

Høyder på ny bebyggelse sør for høyderyggen rett nord for planområdet bør senkes noe for å løfte fram utsynsparken og sikre visuell kontakt til enkelte landskapsilletter. Punkthusene nord i Felt 10 bør reduseres til maks 2 stk. Økernsenteret bør reguleres til hensynssone H_570. Byantikvaren anbefaler videre at bestemmelsene i alt. 1 innskjerpes til kun å åpne for inntrukne balkonger (loggia). Det anbefales at bygningen ikke påbygges mer enn en etasje, at denne får tilsvarende hoveduttrykk som eksisterende bygg, og at bygget inngår i en avstemt høyhusklynge som i alt. 2. Byantikvaren anbefaler hel eller delvis bevaring av næringsbygget i Økernveien 147. Også på grunnlag av de automatisk fredete kulturminnene anbefaler Byantikvaren planalternativ 2.

Kulturetaten mener det bør satses på bygging av infrastruktur for kunstproduksjon og -visning i planområdet, og også bibliotek, særlig i felt 5 og 6 i tilknytning til det sentrumsnære torget.

Kulturetaten vil vurdere etablering av kulturstasjon i Økern-området, hvilket vil kreve 4000-6500 m², med undervisningslokaler spesielt tilrettelagt med fasiliteter som trengs for å utøve kunstfagene.

Kulturetaten mener det bør sikres at de offentlige rommene blir levende steder for kunstproduksjon og arrangementer og at det legges til rette for kulturaktivitet og kunst i offentlige rom. Det må sikres et minimumsareal kun til kultur, det er ikke tilstrekkelig at dette arealet inngår i en fellesbestemmelse med en rekke andre arealformål. Min og maks areal avsatt til kulturformål i planalt. 1 er for lite.

Vann- og avløpsetaten (VAV) mener alternativ 1 må koordinere regulering av bekkeåpning med plansakene nord og sør for planområdet, og at flomvei fra Risløkkveien må ivaretas i dette alternativet. Det må unngås utkrageringer over bekkeløpet/dammer. VAV viser til at Refstadbekken ikke har årssikker vannføring. Vannføringen i Refstadbekken vil være kontrollert, flomløp vil være i eksisterende kulvert. Selve bekketvernsnittet skal ikke dimensjoneres for 200-årsflom, flomvannføring i bekken skal håndteres i sidearealer. VAV mener byggegrensene i alternativ 1 ligger for nær bekken til at det vil være mulig å oppfylle kravet om byggefrie belter på hver side av bekkene, og om hvorvidt grønne tak er tilstrekkelig sikret i planforslagene. VAV foreslår endringer i reguleringsbestemmelsene for å sikre ønsket beplantning langs bekkene og helhetlig overvannsplan for hele området. VAV mener PBEs planalternativ 2 sikrer bredden på vegetert kantsone bedre enn planalternativ 1, men at reguleringsbestemmelsene for bekkene er for detaljerte, nødvendige skiller mellom torg og blågrønn infrastruktur må ikke stenge for overvannet.

Brann- og redningsetaten presiserer at tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas for eksisterende bygninger i området, også under anleggsperioden. Økernveien – Lørenveien og Økernveien – Dag Hammarskjølds vei er hovedutrykningstraséer, i tillegg grenser planområdet til Ring 3 og Østre Aker vei som også er hovedutrykningstraséer.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten (REG) støtter PBEs planalternativ 2 til plassering av avfallssugsentral i Felt 11, og det anbefales at det identifiseres aktuelle områder for en midlertidig renovasjonsløsning inntil avfallssuget blir satt i drift, i tillegg til områder som kan benyttes til beredskap ved mulig driftsstans. Alternativ 1s forslag om plassering ved Haraldrud støttes ikke.

Oslobygg KF gir flere innspill til fysiske krav som må sikres i barnehagens utforming, og støtter PBEs

forslag om lavere bygningshøyder og mer åpen bebyggelsesstruktur bl.a. mot Økernhemmet.

Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap støtter PBEs alternativ 2, men mener at det er behov for mer barnehagekapasitet og anbefaler 12 avdelinger med 80 % uteareal. Det forutsettes at barnehagen vil få tilfredsstillende kvaliteter og tilstrekkelige arealer.

Statnett viser til at de har anlegg i området, og at planforslaget må ta hensyn til og sikre disse, også med tanke på drift og utvikling av anleggene.

Statens jernbanetilsyn gjør oppmerksom på krav i jernbaneloven § 10 som legger føringer for planlegging ved t-bane og jernbane.

Sporveien påpeker at alle konstruksjoner for bekken langs banens trasé skal være vanntette. Det kreves redegjørelse for hvordan avvik for vannstrømmen og grensesnitt mot T-banen skal håndteres.

Løsningene for åpen bekk skal dimensjoneres for 1000-årsflom. Sporveien gjør oppmerksom på at stasjonsarealene er eksklusive for T-banens operative virksomhet, og det er ikke aktuelt å ha direkte atkomst fra en parkeringskjeller ut på plattformen. Eksisterende gateterminal med direkte trapper og ramper til hver T-banepattform fra hver side av Ulvenveien er en god løsning som ikke bør endres, spesielt i forhold til universell utforming. Sporveien mener at det i Ulvenveien bør sikres egen kollektivtrasé og tilstrekkelig kapasitet på holdeplasser.

Ruter viser til at begge planalternativene legger til grunn en totalbredde på 30,7 meter i Ulvenveien. Ruter mener at de illustrerte breddene avsatt til holdeplass/plattform ikke er tilstrekkelige. Det er behov for totalbredde på henholdsvis 4,0 eller 4,1 meter, avhengig av holdeplassenes plassering i snittet. Ruter ber om at dette legges til grunn. Plattformene på holdeplass må i utgangspunktet være minst 60 m lange. I tillegg kommer ev. plass til regulering av busser. Dette vil anslagsvis kreve 45 m i tillegg til de 60 m angitt over. Ruter mener at det vil være lite aktuelt å ha holdeplasser i den delen av Økern torgvei som omfattes av planen. For øvrig er Ruter positive til at det avsettes areal til mobilitetshub, og dermed et økt tilbud av delt bærekraftig mobilitet.

Deichman er positiv til at planforslaget gir mulighet for allmennyttige kulturformål, som eksempelvis nærbibliotek, i tillegg til bolig og handel. Det er per i dag ikke politisk besluttet/planlagt å etablere bibliotek på Økern, men merknadsstiller beskriver likevel hva et evt. nærbibliotek vil kreve mht. plassering og utforming.

Fortum Oslo Varme AS påpeker at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Merknadsstiller har fjernvarmerør i nærheten i dag og anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1000 m² bygges med vannbåren varme for det totale termiske varmebehovet og at det tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Interesseorganisasjoner, private og private foretak

Det er kommet et omfattende antall bemerkninger til saken fra interesseorganisasjoner, privatpersoner og private foretak. Sammendraget av bemerkningene og kommentarer til disse er vedlegg til saken, men hovedtemaene gjengis her: Behov for mer handel og bevertning. Behov for mer tilbud til barn og unge, særlig idrettsfasiliteter, og generelt behov for sosial infrastruktur, kulturtilbud og idrettsanlegg. Det legges blant annet vekt på et godt miljø der folk kan trives og leve og ikke bare bo. Behov for mer grønne områder, lys, sol og luft samt arkitektoniske kvaliteter. Behov for bad, eller badeland på Økern. Behov for flere skoler og barnehager i området. Det kommenteres at eksisterende skoler allerede er fulle og at økning i antall boliger, vil skape behov for flere skoler og barnehageplasser. Stenging av Økernveien vil føre til økt trafikk på småveiene. Rekkefølgebestemmelser må sikre at sosial infrastruktur blir etablert før boliger og næring. Høyder og utnyttelse må reduseres.

Rådet for byarkitektur

Økernveien 145 med flere (Økern sentrum) har vært fremmet for Rådet for byarkitektur for uttalelse to ganger, 16.09.2019 og 14.06.2022.

Rådet vurderer at området tåler å fortettes, og kan ha høyder over 70 m, men mener at foreslått

utnyttelse i begge planalternativene til offentlig ettersyn er for høy samlet sett. Rådet støtter Byantikvarens vurdering av at høye hus bør konsentreres, og PBEs vurdering av at dette skal skje rundt eksisterende høyblokk. Høyhus bør markere sentrum i området. Plassering må ta hensyn til solforhold i gangstrøk og byrom, og man må unngå øket vindhastighet. Bebyggelsen bør reduseres mot høyden i bakkant med sykehjemmet og vise mer varsomhet for landskapet, utsyn, kulturminneverdier mm. Rådet er enig med PBE i at minst 1/3 av bebyggelsen skal avsettes til sentrumsfunksjoner utenom bolig og kontor, og at areal skal øremerkes kulturformål og nabolagsfunksjoner som bidrar til samhörighet. Første etasje og bakkeplan bør aktiveres. Rådet mener at nye forbindelser over fysiske barrierer rundt det sentrale Økern (vei- og baneanlegg) er avgjørende for å sikre en sammenhengende by i alle retninger, særlig broer over til Løren. Det er viktig å veve området sammen med det omkringliggende. Rådet er positiv til arealeffektiv utbygging over t- banestasjonen, men ber om at man balanserer strenge rekkefølgekrav opp mot mulighet for gjennomføring. Det er viktig å bevare den type bygg som Verkstedhallene er, og utforske mulighetsrommet nærmere for transformasjon og ombruk. Denne type bygg gir stedet identitet og tidsdybde og kan tilføre karakter til områder som ellers kan bli ensartede og nye.

Tilsvaer fra forslagsstiller

Det er ikke lagt inn konkrete kommunale eller politiske føringer om etablering av et bad innenfor planområdet, derimot er det kommunisert god dekning med flere nye badeanlegg øst i Oslo og i nærhet til Økern. Forslagstiller har prioritert annen sosial- og kulturell infrastruktur i planen, som i større grad bidrar til variert program og aktive fasader. Det er også av tekniske årsaker vanskelig å løse et badeanlegg innenfor planområdet pga. underliggende infrastruktur (vei- og tekniske kulverter), og behov for å løse annen teknisk infrastruktur under bakken (varelevering, renovasjon, energi, mobilitet) for å sikre bilfrie byrom over bakken.

PBE har gjort en vurdering av hva som dekkes innenfor dette planområdet og hvilke formål som bedre dekkes av andre områder som nå er under planlegging. I den sammenhengen har kommunen ikke vurdert planområdet for Økern sentrum som aktuelt for ny skole. Ny skole med flerbrukshall er planmessig sikret i skolekretsen, lengst øst i Ulvenplanen, ny skole er vedtatt i reguleringsplan for Økern torgvei 6 og en ny skoletomt vurderes i Kabelgata på Haraldrud som også ligger i samme skolekrets.

Ulvenveien og stasjonsanlegg for T-bane baseres i sin helhet på videreføring og tilpasning av dagens løsning for å sikre robuste og gjennomførbare løsninger. Ulvenveien beholder derfor dagens bredde over bro ved T-banestasjonen, mens den ellers utvides til bredde 30,7 meter. Rundkjøring opprettholdes etter overordnet analyse. Lagerkroken baseres på dagens løsning med breddeutvidelse i svingen. Det legges opp til sambruk mellom syklist og kjørende. Felt 1 er omregulert fra bebyggelse til offentlig park for å sikre større og tilpassede utearealer for barn og unge, noe som ble etterspurt av mange i de private innspillene. Torg og blågrønnstruktur er endret fra privat/felles til offentlig formål for å imøtekomme merknader fra kommunale etater. Bekkekanal fra Nordalsdammen mot sentraltorget er flyttet mot vest for å bedre forhold for vannstrøm. Torg og bebyggelse i Felt 6, 8, 9 og 10 er tilpasset. Det er i dialog med BYM vurdert løsninger for tilpasninger av flomveier og vist mulige løsninger for lavpunkt med oppstuvning av flomvann nord for Felt 9 og over Risløkkveien ved Felt 10. Dammen sør for høyblokken er litt redusert i størrelse for å øke areal til andre formål i byrommene. Dominerende byggehøyder er redusert mot Ulvenveien og Lagerkroken. Punkthus er redusert i høyde til maks 70 m og omplassert nærmere høyblokken for å bedre sol-/skyggeforhold i Ulvenveien og tilliggende områder. Byggehøyde over T-banestasjon er redusert for å bedre klimatiske forhold og siktakse til høyblokken fra Ulvenveien. I Felt 10 er punkthus på lamell og i gårdsrom fjernet. Dette gir bedre uterom for boliger og barnehage. Byggehøyder på punkthus i felt 10 mot Økernparken er også redusert for å bedre utsyn fra Økernparken og hensynta innspill fra naboer og fra Byantikvaren.

Byggeområdet for Felt 10 er redusert slik at turdraget i Økernparken utvides. Planområdet er også utvidet for å sikre gangbro over Ring 3 og bedre gangforbindelsen mot Løren. Turdrag mot Økernparken er utvidet og inkludert i planområdet sammen med areal i trekant mellom T-bane og Risløkkveien. Reguleres med opparbeidet løsning. Terreng ved Risløkkveien tilpasset for omlegging av flomvei i Felt 10 mot bekk. Utnyttelsen er redusert med over 37.000 kvm over bakken.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

PBE har vektlagt balanse mellom utbygging av boliger/kontorer og andre sentrumsformål gjennom hele utviklingsfasen. De ulike byggefeltene og dermed byggetrinn omfatter en variasjon av formål.

Utbygging av felt 9 og 10 som har mange boliger forutsetter bygging av felt 8 som omfatter «bydelshuset», fordi felt 8 gir støyskjerming fra Østre Aker vei-tunnelen. På den måten sikres også vesentlige nærmiljøfunksjoner i tillegg til utadrettede virksomheter i feltbasene samtidig med etablering av boliger.

Gjeldende behovsplan for idrett og friluftsliv omfatter ikke nytt bad på Økern, mens det er et uttalt behov lokalt. Gjeldende regulering for Økern sentrum (S-4704) åpner for etablering av bad, men sikrer det ikke. BYM uttaler at bad ikke vil prioriteres i dette området i inneværende planperiode fordi behovet øst i byen er dekket, inkludert svømmeundervisning. PBE mener at planmessig sikring av muligheten for et bad i flere felt svarer på evt. fremtidig behov, og gir bystyret anledning til å ta stilling til dette spørsmålet ifm. behandlingen av planforslaget. Bad videreføres i planalternativ 2, men omfattes ikke av planalternativ 1 og 3.

I revidert planforslag omreguleres ikke Økernveien i noen av alternativene. PBE er enig med bydelen i at samspillseffektene av samlet luft- og lydforurensning bør synliggjøres, men det er et tema det foreløpig er lite forskning på og er vanskelig å utrede for et mindre område.

PBE er enig i BYMs vurdering av regulert parkbro. Samtidig reguleres ikke parkbroen i dette planforslaget, og det vil kunne fungere med begge broløsninger.

PBE anbefaler at Ulvenveien reguleres uten detaljert inndeling i formål, men at samlet bredde for areal som settes av til vei, minst må romme gatesnittet på strekningen som er anbefalt i Strategisk plan for Hovinbyen oppjustert for dagens standard iht. gatenormalen. Dette er ivaretatt i revidert planforslag, med unntak ved Økern stasjon med tilhørende anlegg, vei- og t-banetunnel. Her er tilgjengelig areal begrenset, og bredden er allerede kritisk, som gjør breddeutvidelse svært krevende.

Ulvenveien sikres gatebredde på over 30 m i tråd med den seneste utredningen i regi av Bymiljøetaten - Teknisk veiledende plan for Løren-Økern (2021) i alle planalternativene. Unntaket er strekning i bro over T-banestasjon, som i planarbeidet er vurdert å ikke kunne utvides/ændres fra dagens 26,6 m, og strekningen hvor gatebredden maksimalt kan være 28,4 m pga. plasseringen av tunnelportalen for Østre Aker vei. En bredere gatebredde er ikke teknisk gjennomførbart.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er planens avgrensning og plangrepet justert, bl.a. er de fleste byggefelt justert, samt trasé for det sentrale gangstrøket med bekk som nå ligger i Økernveiens historiske trasé.

Utnyttelsen og byggehøyder er redusert. Antall høyhus og deres høyde er redusert. Høyhusene er plassert i klynge rundt eksisterende høyblokk, som opprettholdes som høyeste bygg på Økern. Antall punkthus mot Økernparken i felt 10 og deres høyde er redusert av hensyn til kulturmiljø i parken.

Barnehage er flyttet fra punkthus mot parken til lamell mot Lagerkroken og sikres uteareal tilsvarende 100 % av normen. Færre boliger har behov for støytak, og det er sikret større boligvariasjon. Felt 1 er omdisponert fra bebyggelse til park av hensyn til underliggende veitunnel. Bebyggelse i felt 8 er justert, og bebyggelse i felt 7 har utgått av hensyn til tunnelportalen for Østre Aker vei og teknisk infrastruktur i grunn ellers. Bussgarasjen i felt 11 har utgått. Trafikkløsning i Ulvenveien opprettholdes inkl.

rundkjøring i krysset med Økern torgvei, men Ulvenveien utvides og opparbeides med bredere fortau,

gjennomgående sykkelvei og flere gatetrær, og bussholdeplassen oppgraderes. Ny gangbro sikres mot Løren, men Økernveien berøres ikke. Blågrønn struktur er redusert i areal, men vannkapasiteten i bekken opprettholdes. Torgareal reguleres offentlig.

Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 05.12.2023 til 10.01.2024 kom det inn 15 bemerkninger. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn ble det gjort endringer i planforslaget. Det justerte forslaget ble derfor sendt på høring til dem som berøres direkte av endringene. Følgende ble bedt om å uttale seg: Statens Vegvesen om forslag til tiltak for å møte innsigelser og forutsetninger for bekkeåpning langs Lørentunnelen, Statsforvalteren om støyforhold og støytiltak, Byantikvaren om forhold knyttet til kulturmiljø, Sporveien om flomløsning og tiltak langs t-banen, Representanter for nærmiljøet om foreslått park, og areal avsatt til kultur og organisasjonsliv i nabolaget, Kulturetaten om avsetting av areal til kulturformål, Bydelene Bjerke og Grünerløkka om foreslått park, og areal avsatt til kultur og organisasjonsliv i nabolaget, samt størrelse, plassering og kvalitetene på barnehagen, Byrådsavdeling for oppvekst og kultur om størrelse, plassering og kvalitetene på barnehagen som foreslås, REG om areal avsatt til renovasjon, BYM om arealer som reguleres til offentlig samferdsel og grønnstruktur og EBY om rekkefølgekrav og omdisponering av kommunal eiendom 123/28.

Bane NOR trekker innsigelsen til planforslaget.

Statens vegvesen opprettholder 9 av 11 punkter i innsigelsen til planforslaget.

Statsforvalteren trekker innsigelsen til planforslaget.

Bydel Bjerke er positiv til at det planlegges for aktivitetsformål for barn og unge, men er kritiske til plasseringen, fordi det ligger i rød sone for både støy- og luftforurensning. Støyskjerming vil i liten grad dempe for luftforurensning som er for høy til at det bør ligge aktivitetspark i felt 1. Bydelen mener det er viktig at det sikres nok areal til kulturformål, idrett og annen sosial infrastruktur, og at dette bør sikres bedre i rekkefølgebestemmelsene. Det er for tidlig å vurdere hvilke kommunale tjenester som skal lokaliseres i planområdet, og det må derfor avsettes tilstrekkelig areal med fleksibelt formål. For å imøtekomme behovet for aktivitetstilbud mener bydelen at det bør avsettes ytterligere min 5000 m² areal innendørs til egenorganisert idrett og aktivitet. Kulturskolen bør lokaliseres i ett bygg for å sikre kvalitet, funksjonalitet og fleksibel bruk av arealer. Bydelen mener at plassering av barnehage er god med tanke på skjerming mot støy- og luftforurensning, og nærhet til park, men har samtidig flere ulemper. Plassering under terreng vil redusere kvaliteten på innearealer grunnet lite dagslys. Det vil bli lite direkte sollys inne, og uteareal ved inngangspartiet vil bli skyggefullt. Bydelen ønsker ute- og innearealer i samme plan, og antar at jorddekke på tak vil bli krevende driftsmessig. Arealet utenfor fasaden til barnehagen vil oppleves som offentlig tilgjengelig og dermed bli lite tilgjengelig for opphold for beboere.

Bydelen foreslår at tidligere løsning med barnehagen plassert i to etasjer i punkthus beholdes for å sikre gode solforhold og uteområder både for barnehagen og bebyggelsen rundt. De ønsker ikke barnehagen fordelt på to bygg. Uteareal må være 100 % av norm, 24 m² pr. barn og hovedsakelig ligge på terreng. Ev. uteareal på tak må spesifiseres, og det er ikke ønskelig med mer enn 20 %.

Bydel Grünerløkka er positiv til foreslåtte endringer i planforslaget.

Bydelen er enig i bydel Bjerkes merknad om plassering og utforming av barnehage og tilhørende uteareal, og henviser til bydel Bjerkes merknad vedr. dette.

Bydel Grünerløkka ber forslagsstiller utrede mulighetene for avbøtende tiltak, samt eventuelle negative helsekonsekvenser av opphold i aktivitetsparken, grunnet beliggenheten i rød støysone og høy konsentrasjon av luftforurensning. Bydelen peker på at det er viktig med trygge veikryssinger fra aktivitetsparken til bydel Grünerløkka og Lørenveien.

BYM mener aktivitetsparken i felt 1 er utsatt både for støy- og luftforurensning, og ikke er egnet til formål med langvarig opphold og fysisk aktivitet. Paviljonger vil ligge innenfor parkformål og vil

sannsynligvis måtte driftes og vedlikeholdes av kommunen v/BYM. Dette er ikke ønskelig. BYM savner dokumentasjon på hvor stor støyreduksjonen vil være ved etablering av paviljonger, og mener alternativ bruk av arealene f.eks. til urbant landbruk bør vurderes. Det må foreligge en bedre visuell/teknisk vurdering av bekkekrysningen i parken.

Det bør kun være ett nødvendig systemskifte for gang-/sykkelanlegg langs Risløkkveien. Avkjørsel til Felt 10 bør løses med kryssing over gjennomgående fortau/sykkelanlegg.

BYM mener bekkekanaler er for smale og grunne. Det må være plass til grønne kantsoner innenfor tverrsnitt for bekkekanal. Utforming må være iht. styringsdokument for gjenåpning av elver og bekker i Oslo. Det er liten hensikt med regnbed med overløp til bekk/utflom av tverrsnitt bekk til arealer med underliggende kjeller, grunn vegkulvert etc. Det bør vises på planen hvor snittene fra rapport for VA/OV er tenkt. Det anbefales å etablere betongtrau for bekk med beplantning innenfor trauret. BYM savner referanse til prinsipper for gjenåpning av bekker og elver i Oslo. Utforming av bekkeløp bør være så naturlig som mulig. Det bør ses på muligheten for å korte ned noen lukkede strekninger av bekken og gangforbindelse langs bekken bør opphøydes mellom fortau, og gis et annet dekke der bekken krysser Ulvenveien. BYM er positive til ny trasé for Refstadbekken. Ved kryssing av Refstadbekken over nordgående rampe fra ØAV mot Ring 3 Lørentunnelen (kulvert) og ØAV i kulvert må bekken utformes som støpt kanal for å unngå uønsket lekkasje mot drensssystemet for veikulvertene. BYM har konkrete innspill om bredder og utforming av Refstad- og Hovinbekken, og hvordan dette skal sikres i bestemmelsene. Skissert flomoverløp fra Hovinbekken mot Økern T sporområde i øst fremstår ikke troverdig og Sporveien ønsker heller ikke at flomvannet ledes den veien.

BYM mener at ny bro over Ring 3 mellom Økern og Lørenveien må prosjekteres så langt at man er sikker på at plassering er gjennomførbart, inkl. avklaring med SVV mtp. høyde over Ring 3 og fundamentering på begge sider. Skissert fylling vest for ring 3 fremstår uavklart. Det bør settes av plass til 5,5 m bred sykkelvei med fortau langs vestsiden av Ring 3 opp til Lørenveien. Broer og T-kryss må ha en utforming som sikrer maskinell drift. Der broen ender i regulert byggeområde, må det sikres avstand til bebyggelse for driftskjøretøy. Fra Økernveien, over broen og ned på Torg 3 må det sikres driftsareal med min 5,5 m bredde og maks stigning 1:15. Det er ikke overensstemmelse mellom lengdeprofil for bro og illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanens løsning har uakseptabel standard både mtp. stigningsforhold og bredder. Bro med tilhørende rampeløsninger må ha min. bredde på 5,5 m for å sikre vedlikehold.

Gang-/sykkelvei langs Alnabanen: Det bør etableres en gjennomgående separat sykkelvei (min. 3 m bred) og et romslig gangstrøk (min. 4 m bred). Det må være plass til lagring av snø på broene. Det bør avsettes min. 11,5 m bredde mellom regulert sporveisområde og ny bebyggelse ved Alnabanen.

Gangvei mellom dam og gangvei mot Økern T er for smal/ bebyggelsen bør trekkes inn noe mot nord. Usikkerhet om gjennomføring av undergangen under Alnabanen. Løsning må dokumenteres bedre med tverrsnitt og lengdeprofil, for å kunne vise gjennomførbart.

BYM ønsker at det settes av areal for av- og påstigning taxi i gater og torg. Det må beskrives i hvilken grad det er behov for drifts- og nyttetraffikk, samt detaljering av løsning i kjeller, med sporing, brannplan, snølagring etc. BYM er bekymret for adkomst og bredder. Planforslaget bør dokumentere med flere snitt inndeling av tverrprofil i Ulvenveien, og også vise veggsoner og egne snitt for kryssområder samt høydeforskjeller.

BYM anbefaler utarbeidelse av planteplan og bedre redegjørelse for vekstforhold og plassering av trær, spesielt i Ulvenveien, stasjonsområdet og Lagerkroken. BYM ønsker også like mye grøntareal som i dag langs Ulvenveien. Midtstilt trikk er ikke løsbart gjennom rundkjøring Ulvenveien / Økern torgvei. Bestemmelsen om Lagerkroken må koordineres med saken om Økern torgvei 1. BYM ber om at detaljer om maksbredde, varelevering og materialbruk tas ut fra bestemmelsene, og at dette tas gjennom godkjenning av byggeplan.

EBY har merknader til rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring. EBY støtter at GS-vei langs

Alnabanen settes til sikret opparbeidet før rammetillatelse, men mener at tiltakets omfang og gjennomførbarhet ikke er utredet tilstrekkelig og viser til at BYM ikke har påtatt seg gjennomføringsansvar. EBY støtter at Felt 1 utlegges til offentlig park, og ber om at aktivitetspark spesifiseres som rekkefølgekrav innenfor Felt 1. EBY ønsker også at bekken åpnes i dagen der det er mulig, og at den reguleres inn langs hele Felt 1 og videre under Økernveien. EBY viser til at BYM ikke har påtatt seg gjennomføringsansvar for Felt 1, og mener derfor tiltaket må stå som ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

Mtp. åpning av bekk i området støtter EBY PBEs alternative forslag til rekkefølgebestemmelse til offentlig ettersyn (bestemmelse 17 pkt. 1) fremfor pkt. 1 og 5 i forslagsstillers planforslag til begrenset høring. EBY ber PBE vurdere om det i bestemmelse 6.1 også burde inntas et punkt om påkobling til nærmeste kontaktpunkt med kulvert oppstrøms til nærmeste kontaktpunkt med kulvert nedstrøms utenfor planområdet. EBY påpeker også viktigheten av å sikre påkobling av vann i bekken, at vannet i den nye bekken ikke er drikkevann og at vannet ut av bekken går i opprinnelig bekkkulvert istedenfor overvannsledning. EBY ber PBE vurdere om landskapsplan skal være «innsendt» eller «godkjent» før det gis midlertidig brukstillatelse til det enkelte felt. Landskapsplan for blå-grønnstruktur, torg og overvannshåndtering bør godkjennes av BYM før rammetillatelse gis. EBY ønsker også at Hovinbekken utenfor planområdet opp til Risløkka sikres opparbeidet før rammetillatelse gis. EBY støtter PBEs vurdering av at bestemmelse 19 pkt. 6, 7, 8 og 9, bør flyttes til opparbeidet før bebyggelse tas i bruk. Byantikvaren anbefaler at konsekvensutredningen oppdateres, suppleres og skilles ut som et eget dokument, og at det utarbeides en fjernvirkningsanalyse av høyhusenes påvirkning på bylandskapet. Det reageres på at resultatet fra utredningen, som fastslår at Økern park blir forringet og får alvorlig miljøskade, ikke har bidratt til endringer i hvordan prosjektet er formgitt og til høydene som foreslås i felt 10.

Kulturetaten er positive til at det legges til rette for min. 5000 m² BRA til kultur i felt 8 og 9, men mener det er for lite til å sikre kulturformålene i planforslaget. Kulturskoleformål burde alene være 5000 m² BRA for å dekke behov, og ideelt sett lokaliseres i ett bygg. Grunnet området tetthet kan kulturskolen fordeles på flere baser på 2500 m², hvilket reguleringsplanen åpner for. Disse basene må være synlige på bakkeplan og publikumsrettede aktiviteter må legges på bakkeplan. Muligheten for å etablere større konsertarena i området burde undersøkes, da det er mangel på slike i Oslo. Det er viktig at det tilrettelegges for utendørs arrangementer. Arealbehov for utendørs konsertarenaer bør ses i sammenheng med utvikling av grønt- og rekreasjonsområder. Kulturetaten er positiv til at bibliotek etableres i 1. og 2. etasje i Felt 6. Et bibliotek vil kreve BRA på ca. 2500 m² og bør ikke lokaliseres i mer enn to etasjer. Det er stort behov for ulike former for møteplasser, kultur og idrett i området. Det bør avsettes min. 5000 m² ekstra areal innendørs til egenorganisert idrett og aktivitet for å imøtekomme behovet og mangler. Disse arealene skal ikke gå på bekostning av arealer til kulturformål. For å imøtekomme behovet for kultur må det sikres en viss konsentrasjon av areal, samtidig som det er behov for spredning for å sikre funksjonsblanding i området.

VAV angir hvordan VA-ledninger skal hensyntas i planforslaget. VAV viser til at dagens bekkelukking for Hovinbekken beholdes som fremtidig, lukket flomløp. Nytt, åpent bekkeløp vil derfor være ekstra kapasitet til dagens situasjon og skal ikke dimensjoneres for ekstremflom på overflaten. Det bør utarbeides lengdeprofil og bedre illustrerende snitt av bekk, og det bør ses på muligheten for flere åpne kanaler, særlig ved Ulvenveien inn mot sentraltorget. VAV anbefaler å etablere betongtrau for bekk med plass til beplantning som står i direkte kontakt med vann. Der bekken krysser Ulvenveien bør gangforbindelsen utføres opphøyd for å gi bekketverrsnitt 10 cm ekstra i et kritisk punkt. VAV mener trasé for Refstadbekken i Felt 1 gir større handlingsrom for utforming av rundkjøring Ulvenveien/Økern torgvei og reduserer konflikt mellom bekk, adkomst og veitunnel. VAV mener at flomberegninger for 100-års flom med klimafaktor 1,5 må utføres for planområdet, og viser til at fra nordøst vil hovedflomvei være T-bane traséen som i dag, samt på tvers av T-banen ved Risløkka hvor det vil fylle

opp lavpunkt på Risløkkveien under Østre Aker vei. VAV mener at flomvann burde ledes mot T-banespor. T-banesporet er bygget som det laveste punktet, så alternativet er at flomveien ledes direkte til T-banen uten mulighet for avlastning via andre systemer.

REG anbefaler at avfallssugsentraler etableres tidlig i utbyggingsperioden, for å unngå midlertidig doble løsninger over tid, og at midlertidige løsninger detaljeres og testes ut i tidlig fase, og understreker at plassering av nedgravde løsninger må tilfredsstillende REGs krav. Videre anbefales det at noen brønner benyttes til glass og metall når avfallssuget er satt i drift, og at renovasjonsløsning angis i reguleringsbestemmelsene, fordi renovasjonsforskriften hjemler pålegg knyttet til renovasjonsløsninger pr. eiendom. Dette er særlig viktig for avfallssug, som er felles løsning for flere eiendommer. REG anbefaler å vurdere om det er behov for mer enn én sentral, og understreker at det må avsettes areal som kan benyttes i beredskapssituasjoner til avfallsinnsamling. Næringsavfall er lite omtalt i planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at i forprosjektet for avfallssug på Stor Økern, er næringsavfall beregnet å inngå i avfallssuget.

Oslobygg KF er positive til at barnehage plasseres i eget bygg og ikke i punkthus, men er bekymret for kvaliteten på innearealene under terreng. Det må sikres tilstrekkelig dagslys ute og inne og alle barnehager i Oslo skal bygges iht. SKOK (Standard Kravspesifikasjon Oslo Kommune). Barnehagens størrelse må ses opp mot områdets behov. Det bør vurderes å endre ordlyden i bestemmelse 4.10.1 slik at det ikke stilles krav om min. størrelse på barnehagen, men at det tilrettelegges for at det kan etableres inntil 1500 m² BRA barnehage. Det er uheldig å knytte rekkefølgekrav til etablering av hhv. 4 og 10 barnehageavdelinger, da behovet for antall avdelinger er usikkert. I samråd med bestillerenheten for barnehager bør behovet avklares og ev. rekkefølgebestemmelser bør avspeile dette.

Sporveien ønsker at planbestemmelsene sikrer at tiltakshaver må ha tillatelse fra Sporveien før de sender inn rammesøknad for sitt tiltak, og viser til at det ikke kan etableres oppholdsområder på tak, åpningsbare vinduer, dører mot altan, veranda, balkong, fransk balkong og rømningsveier som vender mot spor på bygninger innenfor avstandskravet uten Sporveiens eksplisitte tillatelse ved reguleringsplan. Sporveien aksepterer ikke generell tillatelse til å føre flomvann til Sporveiens infrastruktur. Skadepotensialet ved ny foreslått løsning for flomvei vurderes som meget omfattende. Flom inn i tunnelsystemet vil medføre lang stengetid for trafikken, store direktekostnader for rensk og gjenoppbygging samt erstatning av tog og indirekte kostnader for samfunnet og passasjerer. Manglende løsning på bekkeløpet og tilhørende overvannshåndtering vil hindre gjennomføring av hele den blågrønne strukturen i planen for Økernveien 145. Sporveien mener ROS-analysen har vesentlige mangler knyttet til forholdet mellom flom og Sporveiens infrastruktur. Manglene må ivaretas før tiltaket kan aksepteres mtp. Sporveiens infrastruktur.

Deichman bibliotek er positive til PBEs forslag om etablering av et eventuelt bibliotek i 1. og 2. etasje i tilknytning til passasjen på Felt 6, fordi det ligger tett på kollektivknutepunktet, og viser til hvilke krav knyttet til utforming og plassering som må ivaretas for å kunne etablere et bibliotek.

FAU Løren skole ønsker at Oslo kommune legger til rette for midlertidig utnyttelse av planområdet for de som allerede er bosatt i nrområdet, da prosjektet har lang tidshorisont og det er behov for sosial infrastruktur for dagens beboere. Dette gjelder særlig barn og unge.

FAU er positive til at det planlegges aktivitetspark, men mener arealet er for lite til å dekke områdets behov. FAU er positive til paviljongene i Felt 1, og mener at disse må supplere ungdomsklubb og øvrige kulturformål.

Bygningen som grenser mot aktivitetsparken vil skygge for dagslys i parken, og FAU mener høyden må reduseres. Det er positivt at Refstadbekken åpnes, men dette må ikke gå på bekostning av aktivitetsflatene, og FAU foreslår derfor at bekken legges i rør i parken. Arealer til ungdomsklubb, bibliotek og nabolagshus må sikres i planbestemmelsene, fordi det er mangel på disse formålene. Det må spesifikt sikres nok areal til ungdomsklubb, som imøtekommer forventet antall ungdommer i området. Dersom det ikke kan avsettes areal i planområdet, ber FAU om at det planlegges for dette i

omkringliggende områder.

FAU er positive til at det etableres kulturstasjon, og ber om at det sikres at tilbudet ikke blir fordelt over for mange arealer og at det etableres én hovedkulturstasjon.

Det er uheldig at det ikke er øremerket arealer for idrett, idet det er et stort behov for dette. Følgende funksjoner burde sikres i bestemmelsene: fotballbane, skatepark, parkourpark, tuftepark og basketbane. Det er behov for å øke arealer avsatt til kultur, undervisning, idrett og forsamlingslokale betydelig.

Bestillerenhet for barnehage mener det er uklart i hvor stor grad og når det er behov for ny barnehagekapasitet, fordi det er uklart hvor mange boliger som vil komme i området og at befolkningsveksten derfor er usikker. Derfor ber bestillerenheten om at det ikke knyttes rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av barnehagen, og at muligheten for at barnehagen først bygges når kommunen er sikker på behovet, vurderes. Bestillerenheten poengterer også at planforslaget ikke tar høyde for at det er ulike arealkrav for små og store barn, og at man derfor risikerer at det planlegges for flere/færre barn enn ønskelig.

Bestillerenheten er positive til at barnehagen er plassert i eget bygg, men er bekymret for innvendig dagslysforhold, fordi barnehagen ligger under terreng. Illustrasjonsprosjektet viser ikke at dagslysforhold er sikret i tilstrekkelig grad, og dette må sikres i planbestemmelsene.

Det understrekes at barnehagen må godkjennes av bydelen og bydelsoverlege, og utforming av barnehagen bør derfor vurderes i samråd med disse ila. planprosessen og før reguleringsvedtak.

Tilsvar fra forslagsstiller på uttalelser til begrenset høring

Planforslaget er revidert slik at Bane NOR, Statsforvalter og Statens vegvesen har trukket alle innsigelsene til planforslaget.

Flere, blant andre bydel Bjerke, bydel Grünerløkka og Bymiljøetaten har kommentert at det kan være utfordrende med aktivitetspark i Felt 1 på grunn av tidvis dårlig luftkvalitet. Forslagsstiller ser at det kan være utfordringer spesielt med tanke på luftforurensning i nordlige del av Felt 1. Planforslaget til politisk behandling (etter begrenset høring) åpner derfor for et alternativ der utstrekningen av aktivitetsarealet er redusert til området øst for Felt 2 og den nordlige delen av parken ikke tilrettelegges for langvarig opphold. Paviljonger og støy-/luftskjermer vil med en slik løsning kunne tilrettelegges for akseptabelt luftforurensningsnivå det meste av året. I tillegg er bygningsvolum for punkthus nord i Felt 2 redusert i høyde for å sikre noe bedre solforhold i parken. Plasseringen av aktivitetsflater og luft- og støyskjermer er ikke endelig plassert i reguleringsplanforslaget. Utforming vil konkretiseres nærmere i neste fase.

Bestillerenhet for barnehage, bydelene og Oslobygg er bekymret for barnehagens kvalitet ved plassering i gårdsrommet i Felt 10. Planforslaget til politisk behandling er revidert slik at barnehagen nå plasseres i første og andre etasje i lamell mot Lagerkroken. Barnehagens utearealer skal ligge i direkte tilknytning til barnehagen. Utstrekning av barnehagens uteområde er sikret med bestemmelsesområde i plankartet og vil kunne oppfylle krav om 24 kvm uteareal pr storebarnsekvivalent forutsatt 8 avdelinger. Barnehagen, inkludert lekeområdet, vil ikke påvirkes negativt av luftforurensning og sikres gode støyforhold i alle alternativene.

FAU, Kulturetaten, Deichman bibliotek og bydelene peker på behovet for kultur- og idrettsflater på Økern og ønsker at disse formålene sikres i enda større grad. Revidert planforslag tilrettelegger derfor for kulturformål i mange av feltene. I Felt 8 reguleres areal til kultur, undervisning, idrett, forsamlingslokaler. I Felt 9 sikres areal til kulturinstitusjon som kan være bibliotek, galleri, kino, kulturscene eller kulturhus. Det er sikret en stor andel sentrumsformål, hvor kultur og idrett inngår i mange av feltene. Fotballbane er derimot ikke vurdert å være egnet innenfor planområdet mtp. områdets rolle og arealutnyttelse.

BYM har mange innspill og merknader til utforming av bekk og offentlige byrom og forhold som bør kontrolleres med tanke på gjennomførbarhet. Det er sett nærmere på drift- og vedlikeholdsforhold for ny gangbroforbindelse mellom Felt 2 og 4 og dokumentasjon som etterspurt av BYM er supplert i oppdatert plan og profiltegnning for broen. Det er lagt til rette for bro og T-kryss som håndterer maskinell drift. Bro og rampe vil ha bredde 5,5 m og stigning 1:15. Planforslaget stiller krav til utarbeidelse av beplantningsplan som skal vise plassering av trær og beplantning, samt tilstrekkelig vekstforhold for ny beplantning.

Planforslaget er supplert med oppdaterte og mer detaljerte tekniske tegninger for torgene, blå-grønnstruktur inkludert bekketverrsnitt og profiltegninger, gangbro til Løren og tverrsnitt av Ulvenveien. Gangsoner etaten har pekt på som for smale ved Felt 4 og Økerndammen er utvidet i bredden. Det sikres etablering av kollektivfelt i Ulvenveien der avsatt total gatebredde gir fleksibilitet ved valg av kollektivløsning i fremtiden.

EBY har i hovedsak merknader til rekkefølgekravene. Dette er fulgt opp og justert etter begrenset høring basert på merknaden fra EBY og ytterligere endringer og presiseringer fra PBE. Forslagsstiller har tatt inn punktet om at rekkefølgekravene for g/s-vei langs Alnabanen og påkobling til nærmeste kontaktpunkt for bekk utgjør en lengre strekning forutsatt at alle planer i området rundt får samme krav.

Forslagsstiller har revidert konsekvensutredningen for kulturminner og supplert der Byantikvaren har sett behov. Det er utarbeidet en fjernvirkningsanalyse av høyhusenes påvirkning på bylandskapet som også er vedlagt planforslaget. I revidert planforslag til politisk behandling innebærer alternativ 1 reduserte høyder og utnyttelse i Felt 10 for å imøtekomme Byantikvarens merknad om utsyn fra Økernparken.

VAV har innspill og merknader til VA-ledninger, bekkekanalene og flomveier. Planforslaget er supplert lengdeprofil og tekniske snitt av bekkekanal over infrastruktur i grunnen som viser gjennomførbarhet av løsninger i reguleringsforslaget. Prinsippsnitt av blå-grønn struktur er oppdatert med flere utformingsmessige detaljer. Kommentarene til bekk i Felt 1 tas med videre til detaljering av løsninger for bekk og park i neste fase. Kapasitetsvurderinger og tiltak er koordinert med BYMs prosjekt for Hovinbekken ved Risløkka, og utarbeidet i dialog med BYM, VAV og Sporveien for å svare ut merknader fra Sporveien om flomvei til T-banesporet.

Sporveien kan ikke akseptere en generell tillatelse til å føre flomvann ned mot og inn på Sporveiens infrastruktur da den er sikkerhetskritisk og ikke kan ansees som trygg flomvei og/eller fordrøyningsmagasin (Jf. Jernbaneloven). Sporveien ber om at ROS-analysen gjennomføres på nytt og at den svarer ut manglene og at behandling av planforslaget settes på pause til ny ROS-analyse er gjennomført.

Forslagsstiller har vurdert situasjonen nærmere i samråd med BYM-prosjektet for Hovinbekken på Risløkka og har utarbeidet et eget notat om flom som redegjør for dagens situasjon, konsekvenser av planforslaget og tiltak i planen når det gjelder flom. I tillegg er ROS-analysen supplert med hendelse Flom i Sporveiens anlegg. Det er gjennomført et møte med Sporveien hvor konsekvenser og tiltak ble gjennomgått og Sporveiens kommentarer er innarbeidet i ROS-analysen i etterkant. Oppsummert for Økernprosjektet bidrar bekkeåpningene til at den totale flomkapasiteten gjennom og fra planområdet økes med ca. 1500 l/s ved at vann «flyttes» fra oppstrøms T-banesporet til nedstrømsiden. I tillegg er det foreslått flere tiltak med dempende effekt på flom som vil detaljeres nærmere i neste fase. Sporveiens tillatelse før rammesøknad er nå satt som premisse for bebyggelse og tiltak nær sporveiens infrastruktur. Etter begrenset høring er ROS-analysen supplert og forslagsstiller har utarbeidet et tilleggsnotat om flom som redegjør for dagens situasjon, konsekvenser av planforslaget og tiltak i planen når det gjelder flom. Oppdatert dokumentasjon er også basert på dialog mellom Sporveien og

prosjekt Økern Sentrum og med BYMs bekkeåpningsprosjekt. Etter møte mellom PBE, BYM, VAV og Sporveien er det avklart at det skal innledes en tverrgående prosess for å løfte den overordnede problemstillingen om trygge flomveier i kommunen.

Oslobygg KF og bestillerenheten for barnehage har pekt på kravet til opparbeiding ikke bør være rekkefølgekrav, men styres etter behov. Bestemmelse i Felt 10 om areal til barnehage er endret fra minimum til inntil 1500 kvm, men rekkefølgekravet er opprettholdt basert på dialog med PBE.

PBEs merknader til begrenset høring

Til Byantikvaren: Alternativ 2 reduserer høydene i enda større grad. Både lamell og punkthus i nordvest er redusert i høyde for å redusere ringvirkninger fra utkikkspunktet i parken. I tillegg er punkthus redusert i fotavtrykk, slik at alle punkthusene i feltet nå er 22x22m.

Til Kulturetaten: Alternativ 1 sikrer 5000 m² til kultur, mens alt. 2 sikrer at det kan etableres kultur med et minimumsareal på 6500 m². Det er også mulig å etablere mer kultur enn det sikrede minimumsalternativet. PBE vurderer at dette ivaretar arealbehovene kulturetaten beskriver.

Til Sporveien: PBE mener at det ikke er planforslaget for Økern Sentrum og for åpning av bekken på Risløkka som medfører fare for flom i sporet og tilhørende konsekvenser, men økt nedbørsmengde generelt som følge av klimaendringene. PBE mener planforslaget vil avhjelpe situasjonen noe, og at ROS-analysen viser at planforslaget ikke vil være til hinder for gjennomføring av fremtidige justeringstiltak for flomsituasjonen.

Til FAU: Når det gjelder midlertidighet, jobbes det med flere tiltak, men ingen som kan håndteres i plansaken. Planen åpner opp for at det kan etableres ungdomsklubb andre steder enn i paviljongene, men PBE kan ikke sikre drift i planen. Det er en kommunal oppgave å drive ungdomsklubb/fritidsklubb. For at funksjonene/tilbudene ungdomsklubb/neighborhood eller bibliotek skal etableres, må en driftsavtale med hhv. bydelen eller Deichman være på plass. Når det gjelder kulturstasjon vil dette være byomfattende, og administreres av kulturetaten. PBE mener at planforslaget i tilstrekkelig grad tilrettelegger for dette tilbudet.

For næringsbygget i Felt 1, foreslår PBE i alternativ 2 endret volumoppbygging, hvor næringsbygget skyggelegger parken mindre. Etaten er enig i at åpning av Refstadbekken ikke må gå på bekostning av areal til aktivitetspark, og mener at Refstadbekken bør åpnes på nordsiden av Ulvenveien, også av hensyn til Lørentunnelen under. Planforslaget åpner for flere måter å gjøre dette på, og dette må endelig avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Planalternativ 1 bidrar positivt til bymessig utvikling av et sentralt område på Økern, både fysisk og funksjonelt. Eksisterende fysiske forbindelser som styrkes, og flere nye som sikres, binder tilliggende byområder til det sentrale Økern på tvers av eksisterende infrastrukturelle barrierer. Eksisterende bygg som opprettholdes gir tidsdybde til område i transformasjon.

PBE mener at forslagsstillers plangrep med plassering og utforming av bygg og byrom, blågrønn struktur med gjenåpning av bekker er godt, og kan i all hovedsak anbefale planalternativ 1. Likevel har etaten utarbeidet eget planalternativ 2 som i større grad sikrer byggehøydene iht. overordnede føringer, herunder bystyrevedtak ifm. behandling av høyhusstrategi, og bl.a. lavere opplevd gesims som sikrer bedre proporsjoner i byrommene.

Lavere maksimale høyder i planalternativ 3 (42 meters alternativ iht. KPD15) gir ikke ønsket effekt på sol- og dagslysforhold, men i noe grad bedre støyforhold. Og selv om planalternativ 3 sikrer det samme plangrepet og øvrige kvaliteter som i planalternativ 1 og 2, gir det samlet sett lavere by- og bokvalitet pga. høydene, og anbefales ikke.

Kvartalsstruktur i planalternativ 1 gir gater og byrom med byform tilsvarende tett by, mens åpen bebyggelsesstruktur mot Økernparken bidrar til å gi grønne kvaliteter i boligkvartalene. Selv om foreslåtte punkthus nærmest Økernparken gir åpenhet mot det grønne, er de for høye til å ivareta landskapskonteksten gravhaugene ligger i, og sikre tilstrekkelig utsyn fra Økernparken og gravhaugene. Planalternativ 2 sikrer derfor lavere byggehøyder mot Økernparken, men overskrider også Byantikvarens anbefalte høyder for å sikre flere boliger i feltet med den beste bokvaliteten i planområdet.

Selv om foreslått bebyggelse rundt tunnelåpningen til Østre Aker vei, og mot Ring3/Økernkrysset, skjerner planområdet fra støy og luftforurensning fra hovedveisystemet, og minimerer hovedveisystemets barrierevirkning visuelt, mener PBE at byggehøydene mot Ring 3 overskrider det som er nødvendig for å få tilstrekkelig skjerming, og sikrer derfor en nedtrapping av bebyggelse mot Løren skole i planalternativ 2, og har med det ett høyhus mindre enn planalternativ 1.

Planforslaget sikrer bymessig arealbruk med utadrettet virksomhet og aktive fasader, og mye areal til formål utenom bolig og kontor, samt utformingskrav til fasader og bygulv som stimulerer byliv og et aktivt nabolag. PBE mener at det må avsettes mer areal til kultur og idrett inkludert mulighet til å etablere bad, for å møte uttalt lokalt behov, og sikrer dette i planalternativ 2.

PBE mener at planområdet tåler byggehøyden opp til 70 meter for 5 nye punkthus i klynge rundt eksisterende høyblokk som tillates påbygget som foreslått, og har videreført grepet i planalternativ 2, men med ett punkthus mindre. Nye høyhus har i tillegg lavere høyde i planalternativ 2 slik at klyngen fremstår som tue sett fra avstand. Dette er i tråd med bystyrevedtaket. Alle planalternativene har høy utnyttelse, og PBE mener at området tåler den foreslåtte utnyttelsen. Likevel gir planalternativ 1 og 2 bedre bykvalitet med gjennomgående lavere generell byggehøyde. Alle planalternativene har grep for å sikre opplevd lavere gesims, men på ulike måter. PBE mener at utformingsbestemmelsen i planalternativ 2 gir størst variasjon i utforming, og anbefaler denne.

Over halvparten av alt areal i planforslaget avsettes til bolig, og bokvalitet er sikret bl.a. med stor boligvariasjon, herunder mange store boliger i alle alternativene, men planalternativene 1 og 3 åpner for boligstørrelse ned til 30 m² BRA som kan øke gjennomtrekk og virke negativt på bomiljøet. Derfor er det sikret flere store boliger og minste boligstørrelse på 35 m² BRA i planalternativ 2. Planforslaget legger til grunn områdekategori 2 for beregning av felles uteoppholdsareal i tråd med føringene i Strategisk plan for Hovinbyen, men sikrer at utearealet ligger på lokk for å unngå interessekonflikter mellom beboere og besøkende i et område med mange tilreisende. Derfor anbefaler PBE at utearealet løses kun på tak og lokk, og legger løsningen til grunn også for planalternativ 2.

Planforslaget er i tråd med ønsket om økt fortetting rundt knutepunktene, men tillater boliger uten stille side. Dette er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser for støy og T-1442/2021, samt bystyrets vedtak 14 ifm. behandling av Strategisk plan for Hovinbyen. Tatt i betraktning støyskjermingen som er oppnådd med plangrep, og øvrig støyhåndtering som er sikret i planforslaget og som bidrar til arkitektonisk kvalitet, samt kildene i planområdet, mener PBE at støybestemmelsen i planforslaget kan anbefales. Statsforvalteren har akseptert dette.

Planforslaget tilrettelegger for god kobling til Økern kollektivknutepunkt for myke trafikanter gjennom området, åpne plasser som fordeler folkestrømmene og forenkler overgangene mellom kollektivmidler, herunder sykkelhotell, og styrker eksisterende gang- og sykkelnettverk. Planalternativene inkluderer tilleggstjenester til kollektivtilbudet i en mobilitetshub i kjellerarealene på nivå med t-banepattformen som omfatter sykkelhotell med direkte atkomst fra bygulvet på terreng. Planalternativene sikrer utvidelse av Ulvenveien som gir fleksibilitet ved valg av kollektivløsning og inndeling av gatesnitt, og viser hvordan gateterminal med holdeplasser i sidestilt kollektivtrasé i Ulvenveien kan utformes.

I Strategisk plan for Hovinbyen er det lagt opp til turdrag langs Alnabanen, og at den eksisterende broen over Økernkrysset erstattes med regulert parkbro. Parkbroen er regulert i KDP for Økern (2004) og detaljregulert i 2018 (201607747, vedtatt 19.12.2018). Det fremgår av byrådssak 192/18 at parkbroløsningen til grunn for planforslag ikke er basert på et allerede utredet broprosjekt, men legger de nødvendige reguleringsmessige og kvalitetsmessige rammer for etablering av en eventuell parkbro, og det forutsettes at det til grunn for en byggesøknad er gjort nødvendige tekniske og landskapsmessige utredninger. Det ble ved offentlig ettersyn av plansaken påpekt av BYM at det var uheldig at man ikke koblet planforslaget for parkbroen mot byggesaken som pågikk etter den tidligere Økern Sentrum-reguleringen, da man også den gang så utfordringer knyttet til koblingen mellom de to planene. I byrådssaken ble det forutsatt at broens utforming og nødvendige avklaringer av grensesnittet mellom parkbroreguleringen og den gjeldende reguleringen for Økernveien 145 m.fl. skulle detaljeres i landskapsplan og teknisk detaljplan på et senere tidspunkt. BYM har vurdert teknisk gjennomførbarehet av parkbroløsningen i Teknisk veiledende plan for Løren-Økern (BYM2021), og anbefaler at eksisterende bro på Løren-siden av Økernkrysset opprettholdes som sykkelbro og suppleres med ny gangbro, og at ny bred bro med både gang- og sykkeltrasé etableres på Økern-siden. PBE mener at en gang- og sykkelbro over Økernkrysset er viktig trafikktrygg forbindelse for myke trafikanter mellom Løren og Haraldrud, og at planforslaget slik det foreligger ikke endrer premisene for gjennomføring av parkbroen i tråd med reguleringen fra 2018. Bl.a. opprettholdes for eksempel samme byggegrenser mot broen som gjeldende regulering. Planforslaget er likevel bedre tilpasset broløsningen fra Veil. teknisk plan for Løren-Økern fra 2021 grunnet omfattende dialog med BYM i planarbeidet. Det gjelder alle planalternativene.

Planforslaget bidrar positivt til utvikling av ny blågrønnstruktur i planområdet, herunder gjenåpning av Hovinbekken og Refstadbekken, samt til oppgradering av eksisterende grønnstruktur i og rundt planområdet. Bekkeåpning innebærer at kun en delstrøm av bekkene åpnes i dagen, mens kulvertene skal være overløp i flomperioder og avlaste overflatebekkene. Samlet bidrar ny og oppgradert grønnstruktur til en robust overvanns- og flomhåndtering for et større område, og reduserer i noe grad flombelastningen til t-banespor. Samlet sett vil nytt og eksisterende, men oppgradert grønnstruktur i planområdet bidra til å sikre grønne utsyn fra alle boliger og kort vei til nærmeste park fra alle boliger, og selv om trekronedekning som følge av planforslaget vil ligge under 30 %, er det 100 % forbedring fra dagens forhold. Planalternativ 2 sikrer flere og flere store trær for ytterligere å forbedre trekronedekningen i område og med det bidra positivt til klimatilpasning mht. overvannshåndtering og kjøling som er nødvendig i tett by.

Planalternativ 3 har samme plangrep til grunn som planalternativ 1 og 2, og sikrer samme krav til bl.a. boligfordeling, minste felles uteareal for bolig og barnehage, støyhåndtering m.fl. Planalternativ 3 har ikke høyhus, men har jevn generell byggehøyde på 42 m, som er dramatisk høyere enn planalternativ 1 og 2. Færre boliger i planalternativ 3 har behov for støyskjerming, men flere får mindre dagslys innendørs, og mindre sol og lys i gårdsrommene, som følge av de jevnt over høye byggehøydene. Det gir også trangere og mørkere offentlig uterom – gater og byrom, og dermed både dårligere oppholdskvaliteter for mennesker og vekstforhold for vegetasjon, men også dårlig byform som grunnlag for byliv. PBE fraråder planalternativ 3.

Alle de tre planalternativene bidrar positivt til reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning gjennom etablering av ny grønnstruktur med gjenåpning av Hovinbekken og Refstadbekken gjennom planområde og klimapåslag iht. kommunens overvannsstrategi som demmer opp for klimaendringer i nær fremtid. Grønnstruktur med bekkstreng og vegeterte kantsoner bidrar til å binde opp CO₂ og håndterer overvann på områdenivå. Videre sikres et minste krav til vekstlag i uteoppholdsarealene på

terreng/lokk og tak, på torg og i barnehagens uteareal. Vekstlaget forsinket avrenning og bidrar til kjøling. Planalternativ 2 sikrer flere trær samlet sett, og utelukkende store trær ved utplanting, og gir størst bidrag til binding og lagring av CO₂. Planalternativ 2 sikrer at alle takflater opparbeides som blågrønne vegetasjonsflater med trær og busker som i tillegg til forsinket avrenning, binding og lagring av CO₂, og kjøling av bygg, bidrar til økt biologisk mangfold. Det er sikret i bestemmelsene at blågrønn faktor for tett by vil bli oppfylt i alle alternativene, noe som i seg selv sikrer klimarobusthet. Alle planalternativene bidrar til reduksjon av klimagassutslipp knyttet til bygging ved å sikre gjenbruk av bygg (høyblokka).

PBE er positiv til vist byfornyelse og byreparasjon som vist i planalternativ 1 samlet sett. Det ligger et potensial her for en byutvikling i tråd med bærekraftig arealbruk og transportsystem tilknyttet et effektivt kollektivknutepunkt. PBE fremmer likevel og anbefaler eget alternativ 2 med lavere bygningshøyder flere steder, og lavere opplevd gesims, mer areal avsatt til kultur og idrett, flere store boliger og minste boligstørrelse på 35 m² BRA, flere store trær og mulighet til å etablere bad. For å sikre sammenkobling av turvei D2 med statlig hovedsykkelvei med kollektivknutepunkt Økern, utvides felt 7 i planalternativ 2 sammenlignet med planalternativ 1 og 3, og dermed planens avgrensning. Det gir mulighet til ombygging av eksisterende kollektivknutepunkt som vil sikre bedre siktforhold på sykkelveien, og passasjen til søndre t-baneperrong, bedre kobling mellom kollektivmidlene og flere oppholdskvaliteter i venteområde.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Møter avholdt etter at saken ble oversendt til politisk behandling.

Møte med Økern sentrum ble avholdt 24.10.2024. Forslagsstiller påpekte bl.a. at det er sannsynlig at det, pga. høye kvadratmeterpriser, vil bli problemer med å få solgt de mange store boenhetene PBE legger opp til i sitt alternativ 2. Videre ble det gitt uttrykk for bekymring knyttet til at kommunens budsjetter til kultur er strupet. Forslagsstiller understreker at de tar en betydelig risiko for tomme lokaler/grå vinduer dersom kommunen likevel ikke kan avsette midler til kultur. Planforslaget tilrettelegger for rikelig med arealer til småromsidrett men man er avhengig av tilbydere. Bydelene vil også her være leietaker for å få inn idrett, og forslagsstiller mener det er hensiktsmessig med fleksible bestemmelser heller enn å låse idrettsformål til et minstemål i kvadratmeter. Forslagsstiller er i dialog med SiO. Høyblokka på Økern har potensiale for å romme 400 studentboliger. Ifølge SiO er det ikke aktuelt å spre studentboliger slik at det maks kan være 5 % studentboliger per felt, slik PBEs alternativ 2 legger opp til. Se for øvrig presentasjon fremlagt i møte, vedlegg 47 og 48.

Byrådsavdelingen sendte 11.11.2024 supplert 18.11.2024 PBE bestilling på et nytt alternativ 4 med forslag til en rekke endringer, herunder et forslag om tilrettelegging av studentboliger i hele Felt 5 (høyblokka).

Alternativ 4 ble sendt på begrenset høring fra 21.01. - 07.02.2025 til Bydel Bjerke, Bydel Grünerløkka, forslagsstiller Økern sentrum ANS samt Statsforvalteren. Det kom inn 3 bemerkninger. Statsforvalteren fremmet 06.02.2025 innsigelse til planalternativ 4, se vedlegg 62 og PBEs brev, vedlegg 71 og 72. Begrunnelsen var i hovedsak at planalternativet ble vurdert å være i strid med Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). T- 1442 åpner for at det bare unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene tillates dempet fasade som erstatning for stille side, og det anbefales ikke å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Økern sentrum kom i brev 15.11.2024 med en tilbakemelding på byrådsavdelingens forslag til alternativ 4, se vedlegg 51 og 52.

Det bes bl.a. om en presisering av hvilke generelle etasjehøyder som skal legges til grunn, da alternativ 2 har lavere etasjehøyde enn alternativ 1. Når det gjelder endringer for kontorbygget i Felt 2, anmoder

forslagsstiller om en mellomløsning for å løse utfordringer mtp. kjerne-/heisplassering og utforming av rasjonelle kontorplan. Forslagsstiller ønsker også å øke andelen leiligheter under 50 m² fra 35 til 40 %, og at 20 % av leilighetene over 80 m² kan bygges som kombinasjonsboliger. De ber om at leilighetsfordelingen skal gjelde for planområdet som helhet, og ikke være knyttet til det enkelte felt. Bestemmelsenes pkt. 2.4.1 i alternativ 2: «Minst 5 % av de største boligene skal utformes som treetasjes boliger med intern atkomst til privat uteoppholdsareal på eget tak eller terrasse tiliggende boliger» bør utgå ettersom det er sikret boliger over 100 m², og det ikke nødvendigvis vil gi gode kvaliteter å bo over 3 etasjer. Videre foreslås det at hybelenheter i bofellesskap skal ha en minste størrelse på 14 m² (mot 19 m² i alternativ 2). Forslagsstiller ønsker muligheten for å tilrettelegge for hotell i Felt 4 langs Ring 3 og har en rekke merknader til bestemmelser om utforming. Forslagsstiller er kjent med at bydelen søker nye lokaler på 4-6000 m² i 2027 som ville passet utmerket i et bydelshus i Felt 8 sammen med kultur- og idrettsformål. PBEs bestemmelse, der «Kontor skal maksimum utgjøre 3000 m²», bør økes til 7000 m².

Nytt møte med Økern sentrum ble avholdt 19.11.2024 hvor tema i all hovedsak var bestemmelser om utforming av inngangspartier og balkonger.

I nytt møte 15.01.2025 påpekte forslagsstiller bl.a. at inntrekning av de øverste etasjene i PBEs alternativ 2 som følge av ønsket om opplevd gesims, ikke er tilstrekkelig opplyst. Bestemmelsene om inntrukket gesims, alternativ 2, ble foreslått opprettholdt i byrådets forslag til alternativ 4, og forslagsstiller anfører at bestemmelsene vil føre til at halvparten av takflaten blir borte og dermed også tap av uteoppholdsareal på tak.

PBEs bestemmelse om inntrukket gesims vil ifølge forslagsstiller få som følger et tap på minst 300 boliger. Videre ble det påpekt at PBE ikke tar stilling til marked/salgbarhet. Forslagsstiller ønsker å skille mellom øst- og vestsiden av feltet og anmoder om at maks. 40 % av boenhetene skal være under 50 m² i felt 2-6.

Forslagsstiller opplyser at ordlyd i bestemmelse 2.4.1 for alternativ 1 og 3 oversendt til politisk behandling omfatter feil. Den korrekte ordlyden er som følger:

«Maksimalt 16 % av bolig BRA i planen tillates etablert som boenheter innenfor alternative boformer (bofellesskap tilpasset yngre og eldre målgrupper, studentboliger, omsorgsboliger o.l.) kan plasseres i felt 2, 3, 4, 5 og 6, og unntas leilighetsfordeling i denne bestemmelsen, forutsatt at det sikres følgende boligkvaliteter og fellesarealer: ().»

Forslagsstiller ber også om at kommunen tar grep for å dempe infrastrukturbelastningen. Det bes om at bestemmelsene endres slik at rekkefølgekravet om sikret opparbeidelse av gang- sykkelvei og broforbindelser samt Hovinparken knyttes til rammetillatelse i enkelte felt og ikke til rammetillatelse til bebyggelse i planområdet.

Herunder bes det om at kommunen tar ansvar for opparbeidelse av Økern torgvei, Hovinbekken øst for planområdet, gang- og sykkelveiprosjekter og broforbindelser. Det er behov for andre finansieringskilder for kontantbidragstiltakene hvis Økern Sentrum skal bygge torg og bekk. Alternativt må kommunen bygge bekk. Forslagsstiller mener videre at oppgradering av turvei D2 sydover er urealistisk og viser til at løsningene ikke er gjennomførbare av hensyn til bl.a. universell utforming og trafiksikkerhet samt at tiltaket vil ha store kostnadskonsekvenser. Se presentasjonen i sin helhet, vedlegg 55.

Byrådsavdelingen ba PBE vurdere problemstillingen knyttet til tilbaketrukket gesims og færre boenheter samt utdype begrunnelsen for oppgradering av turvei D2. Etaten skriver 04.02.2025, at minste felles uteoppholdsareal (MFUA) påvirkes av bolig BRA og omvendt slik at mindre takflate betyr redusert boligareal. I planforslaget for Økernveien 145 m.fl. gir samlet BRA i planen og angitt bolig BRA en robust ramme for utvikling over tid som kan absorbere endringer i tekniske krav o.l. Det betyr at det

er lagt opp til en arealmargin i planforslaget, og at ulike krav i bestemmelsene (støykrav, MFUA-krav o.l.) i nødvendig grad skal redusere arealtallet det åpnes for i planen, gjennom den senere detaljprosjekteringen. Se vedlegg 57.

Økern sentrum hadde 11.02.2025 Teams-møte med byråd for byutvikling. Det vises til foiler fremlagt i møte samt oppsummering fra forslagsstiller, vedlegg 60 g 61.

Byrådsavdelingen kom i brev 23.05.2025 med forslag til endringer i bestemmelsenes dokumentasjonskrav i punkt 42 og 43 for å sikre parkbro og gangbro teknisk og reguleringsmessig. Forslag til endringer ble akseptert av Steen & Strøm, se vedlegg 78 og 79.

Byrådsavdeling for byutvikling fremmer ikke alternativ 4, som det knytter seg innsigelse til fra Statsforvalteren, til politisk behandling. Byrådsavdelingen har fått utarbeidet et alternativ 5 med utgangspunkt i PBEs alternativ 2 men med elementer som er innenfor rammene av alternativ 1.

Byrådets vurdering

Plangrepet

Byrådet merker seg positivt at det er stor enighet mellom forslagsstiller og PBE om plangrepet. Planforslaget støtter opp om politiske føringer om en bærekraftig fortetting og utvikling av et levende bysentrum ved knutepunktet på Økern.

Over halvparten av alt areal i planforslaget avsettes til bolig. Arealbruken innenfor planområdet er fordelt på ca. 50 % boliger, 25 % kontor og 25 % handel, kultur, annen næring og tjenesteyting. Området har nær tilgang til viktige funksjoner som barnehage, skole og parker. Planforslaget skal tilrettelegge for helse -og sosialtjenester, aktivitetstilbud for alle aldre, kulturarenaer og mulighet for fysisk aktivitet. Byrådet er svært fornøyd med at planforslaget tilrettelegger for et stort antall boliger og bidrar godt til boligforsyningen i Oslo.

Byrådet har fått utarbeidet et alternativ 5 som er et mellomalternativ mellom forslagsstillerens planalternativ 1 og PBEs alternativ 2.

I strategisk plan for Hovinbyen er Økern sentrum utpekt som tyngdepunkt i hele det store transformasjonsområdet. Dette innebærer en høyere utnyttelse og bebyggelsesstruktur rundt T-banestasjonen med et sammensatt tilbud av handel, boliger, kontor, kultur, bevertning og andre nærfunksjoner. Størrelsen på planområdet, beliggenhet rundt kollektivknutepunkt, omkringliggende infrastruktur og variert flerfunksjonell sammensetning av bebyggelsen tilsier at Økern sentrum vil kunne ha en høy utnyttelse tilsvarende som planene for Majorstuen og Skøyen. Planforslaget sikrer en variert formålsblanding for alle byggefelt, og krever at førsteetasjene etableres med publikumsrettede virksomheter. Dette gir anledning til å spre tilbudene utover planområdet, og dermed sikre byliv langs gater og byrom. Samtlige byggefelt og byggetrinn omfatter en variasjon av formål. Dette vil gi nærmiljøfunksjoner og tjenester til nye beboere og brukere gjennom hele utviklingsfasen.

Byrådet er svært tilfreds med at planforslaget sikrer økning i biologisk mangfold ved transformasjon fra grå flater til gjennomgående blågrønn struktur, ny park og beplantning, hvor det bl.a. sikres 175 nye trær (alternativ 2).

Gjenåpning av Hovin- og Refstadbekken samt etablering av dammer på torgene vil gi et urbant vassdrag og inngå som et estetisk element i byrommene som innbyr til rekreasjon og lek.

Alt. 3

Alt. 3 hvor bebyggelsen generelt har høyder på 42 m, vil gi mindre sol og lys til bygulv, mindre solbelyst uteoppholdsareal i gårdsrom og mindre dagslys til bolig og kontor.

At bebyggelsen i alt. 1 og 2 varierer mellom høy og lav motvirker volummessig monotoni og kan,

kombinert med arkitektoniske kvaliteter, gi interessante variasjoner i området. Samtidig innfris krav til dagslys og solforhold ved at høyhusene er plassert slik at de skygger minst mulig for torg og gater. Ved å ha høyhus kan øvrig bebyggelse holdes lavere, som igjen gir bedre lys- og solforhold både i gårdsrom og på bakkeplan. Byrådet er derfor enig i PBEs vurderinger og anser planalternativ 3 som uaktuell.

Høyder

Kommuneplanen for Økern tillater tomteutnyttelse på inntil 250 % og høyder inntil 42 m, og åpner for høyder over 42 m og inntil 70 m hvis det også fremmes et alternativ planforslag med høyde inntil 42 m. Planalternativ 5 legger opp til høyhus opp til ca. 65 m i klynge rundt eksisterende høyblokk som tillates påbygget fra dagens ca. 60 m til 70 m. Høyblokken skal bevares og transformeres og forblir prosjektets høyeste bygning og Økerns identitetsmarkør. Samlet utnyttelse overskrider 400 % BRA for alle alternativene.



Forskjell i antall etasjer mellom planalternativ 2 og 5 merket med blå.

Byrådet foreslår i nytt alternativ 5 at høydene for høyhusene skal tilsvare byggehøyder som foreslått av forslagsstiller (alternativ 1). Byggehøydene ellers er opp til 32 m med unntak av næringsbygget nord i felt 2 som er 40 m.

I PBEs alternativ 2 er bebyggelsen i nord på Felt 2 på 6 etasjer, mot forslagsstilleres 8 og 12 etasjer. Byrådet konstaterer at PBE mener at byggehøydene mot Ring 3 overskrider det som er nødvendig for å få tilstrekkelig skjerming fra støy og luftforurensning langs hovedveisystemet. Byrådet ønsker en mellomløsning på felt 2 der høyden på bebyggelsen i nord i alternativ 1 tas noe ned. For å oppnå en rasjonell kontorplan og løse utfordringer mtp kjerne-/heisplassering, vil byrådet i alternativ 5 tilrettelegge for en løsning med 8 etasjer, som foreslått av forslagsstiller i brev 15.11.2024/vedlegg til byrådsavdelingen, alternativ 2 (side 5). Se vedlegg 51 og 52. Dette gir en lavere byggehøyde enn det som er hørt i forslagsstilleres alternativ 1.

Byrådet noterer seg at det av konsekvensutredningen om kulturminner- og miljø fremkommer at Økernparken som kulturmiljø vil bli forringet som følge av utbygging i tråd med planforslaget, hvor utsikten vil bli begrenset i flere retninger. Byrådet ønsker å tilrettelegge for flere boliger i feltet med den beste bokvaliteten i området og mener at planområdet tåler høyden på de tre punkthusene mot Økernparken slik det fremgår av forslagsstilleres alternativ 1, og som er hørt tidligere. Det medfører en økning på hhv. 2 og 3 etasjer mot Økernparken.

Byrådet har etterkommet forslagsstillers ønske om å muliggjøre høyere etasjehøyde: 3,2 m i stedet for 2,4 meter, for derved å oppnå høyere bokvalitet i leilighetene men uten at det skal gis mulighet for å legge inn flere etasjer, se bestemmelsenes punkt 2.1.3. Bestemmelsen hindrer etablering av flere etasjer der samlet byggehøyde gir anledning til det. Det kan likevel bygges vanlige etasjer, og angitt antall etasjer vil da gi lavere bygg.

Arealer til kultur og idrett

Den store debatten på Økern er behovet for mer park, samt arealer til kultur og idrett. Skisseprosjektet illustrerer ca. 11 000 m² arealer til kultur, utdanning og idrett basert på medvirkningsprosesser og høringsuttalelser. Reguleringsbestemmelsene er fleksible slik at formålene kan ha en annen plassering og utstrekning. Byrådet vektlegger positivt at det avsettes areal til kulturformål som kan dekke et større omland (kino/teater vist i felt 9), og som kan huse mer nærmiljøorienterte kulturtilbud (bydelshus, lokalt bibliotek, kulturskole o.l. vist i felt 6 og 8). Dette er i tråd med bystyrevedtaket ifm. politisk behandling av Økern torgvei 6 pkt. 6 hvor bystyret ber byrådet se på hvordan bibliotek, kulturstasjon, grendehus og fritidsklubb kan innpasses på Økern.

PBE har i sitt alternativ 2 avsatt 6500 m² til kulturinstitusjon, undervisning og forsamlingslokale. Forslagsstiller har også avsatt 6500 m² til samme formål, men der en barnehage på 1500 m² er inkludert, slik at sikret areal til kultur (utenom barnehage) er 5000 m² BRA. Byrådet har for alternativ 5 sikret 5000 m² til kulturformål, og etterkommet forslagsstillers ønske om at arealene fordeles med minimum 2500 m² på hver side av Ulvenveien. Ved krav til 2 500 m² kultur i hver utbyggingsfase sikres en gradvis utvikling av by- og nabolagsfunksjoner når det foreligger et tilstrekkelig grunnlag.

Det er ikke lagt opp til etablering av større idrettsflater i planområdets uteområder, idet området er planlagt som et sentrumsområde, men det legges godt til rette for «småromsidretter» og innendørs og utendørs uorganisert aktivitet i tråd med innspill til offentlig ettersyn. Byrådet merker seg at planen muliggjør innendørs idrett i flere felt ved at det er lagt inn mulighet for etablering av idrettsfunksjoner i Felt 2 og Felt 8, og at Felt 1 er endret fra bebyggelse til ny park spesielt rettet mot eldre barn og unge. Dette er svært positivt. Byrådet konstaterer at det legges til rette for idrett sammen med en rekke andre formål, uten at areal til idrett er sikret i planen. Byrådet har derfor i alternativ 5 sikret et areal på minimum 1500 m² til idrett. Dette er et generelt krav som skal virke sammen med øvrige bestemmelser knyttet til arealbruk innenfor idrettsanlegg, og ikke ett konkret idrettsanlegg på 1500 m².

Bad

PBEs alt. 2 inkluderer mulighet for etablering av et mindre bydelsbad på inntil 3000 m² BRA, som er videreføring av gjeldende regulering og eksisterende tilbud i området. Både det nye Tøyenbadet og Linderud bad vil gi tilgjengelig kapasitet i relativ nærhet til Økern. UDE har gitt tilbakemelding om at skolens behov for lovpålagt svømmeundervisning er dekket i dette området. Det er også av tekniske årsaker vanskelig å løse et badeanlegg innenfor gjeldende planområde pga. underliggende infrastruktur (Vei- og tekniske kulverter), og behov for å løse annen teknisk infrastruktur under bakken (varelevering, renovasjon, energi og mobilitet) for å sikre bilfrie byrom over bakken. Byrådet har på derfor valgt å ikke regulere inn bad.

Kvaliteten på aktivitetsparken/Felt 1

Parken i felt 1 med tilhørende bestemmelser om etablering av aktivitetsflater til eldre, barn og ungdom er i tråd med bystyrevedtaket ifm. politisk behandling av Økern torgvei 6 pkt. 8 hvor bystyret ber byrådet arbeide for en aktivitetspark i reguleringen av Økern sentrum. Bymiljøetaten, som fagetat for forurensning, anbefaler ikke at det tilrettelegges for aktivitet i parken til tross for avbøtende tiltak og konklusjon i Sweco-rapporten «Konsekvensutredning for luftforurensning» bestilt av Økern sentrum

ANS. Dette fordi området er spesielt utsatt for luftforurensning på grunn av nærheten til tunnelmunninger, luftetårn og veier i området. Byrådet konstaterer at plasseringen ikke er optimal med tanke på støy og forurensning fra Ringveien/Økernkrysset og Ulvenveien, men ser PBEs vurdering av at nødvendige tiltak for å dempe støy og luftforurensning er sikret i planen. Området hvor aktivitetsparken er lagt, er eneste alternative plassering.

Byrådet noterer seg at aktivitetsflatene er redusert i størrelse etter begrenset høring, og plassert i den sørlige delen av feltet. Det er plassert støy- og luftskjermer i nord for å bedre miljøforholdene. Den opprinnelige planlagte støyskjermen i Felt 1 var tatt med i spredningsberegningene utført i 2023, men virker å ha en relativt liten påvirkning på spredning av trafikkutslipp fra tunnelmunning og rundkjøringer like ved. Til tross for en 3-4 m høyde, vil støyskjermen vært lav sammenlignet med høyblokker i Felt 2 og 4, og dermed ikke utgjøre et liknende hinder mot bevegelse av forurenset luft inn mot planområdet. En ny spredningsberegning er gjennomført for en begrenset del av planområdet for et alternativ med redusert størrelse av aktivitetsparken, samt skjerming bestående av både paviljongbygg og støyskjerm. Området som utgår av aktivitetsparken i Felt 1 er planlagt beplantet. Beplantning forventes å ha en positiv påvirkning på luftkvalitet, men denne er ikke mulig å kvantifisere i spredningsmodellen. Det beplantede området vil være i rød luftforurensningssone. Den nye plasseringen av skjermingstiltak i større avstand fra veikant, samt bruk av paviljongbygg i tillegg til støyskjerm viser seg å være vesentlig mer effektiv enn støyskjermen i tidligere versjon. Beregningene tyder likevel på en begrenset rød luftforurensningssone i det justerte aktivitetsområde. Aktivitetsområdet vil ellers være i gul luftforurensningssone.

Byrådet legger til grunn at paviljonger og støy-/luftskjermer vil kunne tilrettelegge for et akseptabelt luftforurensningsnivå det meste av året, se Swecos rapport om luftforurensning, vedlegg 21.

Leilighetsfordeling

Planalternativ 5 har samme leilighetsfordeling pr. felt og samme minste boligstørrelse som planalternativ 1. Leilighetsfordelingen er ulik i de forskjellige feltene, se bestemmelsenes punkt 2.4.1, og slik at alternativ 5, til forskjell fra PBEs alternativ 2, har flere mindre leiligheter og med minste leilighetsstørrelse på 30 m². Dette er i tråd med Hammersborgerklæringen. Illustrasjonsprosjektet til grunn for planalternativ 5 er videreutvikling av planalternativ 1, hvor boligbebyggelsen, etter at saken ble oversendt for politisk behandling, bl.a. ble optimalisert for minste boligstørrelse på 30 m², særlig i felt 9 og 10 hvor støy i mindre grad er en utfordring. Samlet gir optimaliseringsarbeidet en økning på 170 boliger, og gjelder for både planalternativ 1 og 5. Alternativ 5 gir med dette inntil 1450 ordinære boliger.

I alternativ 5 vil det (i motsetning til alt. 2) være mulig med beboelsesrom i hotell mot Ring 3/Rv 150, men det er lagt inn et krav i bestemmelsenes 4.5.2 om at disse ikke kan ha åpningsbare vinduer.

Alle alternativene legger opp til at eventuelle boliger i bofellesskap ikke skal omfattes av krav til leilighetsfordeling. Dette er i tråd med intensjonene i vedtakspunkt 11 og 12 ifm. bystyrebehandlingen av Økern torgvei 6 som gir føringer for flere pågående planer på Økern. Til orientering ble bestemmelsenes 2.3.2 siste avsnitt, alternativ 1 og 3, korrigert etter oversendelse til politisk behandling slik at adgang til etablering av alternative boformer begrenses til 16 % av bolig- BRA i planen, se vedlegg 56. Bestemmelsen er videreført i alternativ 5. Til sammenligning begrenser alternativ 2 muligheten for alternative boformer til maks. 5 %. Planalternativ 5 gir dermed anledning til etablering av små boliger i bofellesskap for studenter, eldre o.l. i byggefeltene vest for Ulvenveien. Denne typologien åpner potensielt for ca. 730 hybelenheter i bofellesskap som erstatter 246 ordinære boliger.

Dette vil maksimalt kunne gi ca. 70 bofellesskap, hvor hver boenhet har tilgang på min. 14 m² privat areal og ca. 13 m² fellesareal. I tillegg har boliger i bofellesskap tilgang til fellesareal for alle boliger i planen, som er på ca. 1 % av samlet bolig-BRA i planen. Samlet gir dette ca. 27 m² pr. boenhet i

bofellesskap, og er noe lavere enn definert minste boligstørrelse i planen på 30 m². Byrådet mener at avhengig av utforming og eiermodell vil bofellesskapsløsning kunne være et reelt og godt alternativ. Det er et vanskelig marked for boligbygging for tiden og flere studentboliger vil hjelpe på boligmarkedet.

Dersom planområdet bygges ut med maks. antall boliger i bofellesskap, vil alternativ 5 gi 1930 boliger. For forslagsstillers alternativ 1 er det ikke oppgitt antall boenheter med maks. antall boenheter i bofellesskap, men det må antas at det vil bli flere enn i alternativ 5 fordi 16 % av bolig BRA av 20. 500 m² gir et større areal til bofellesskap enn 20. 000 m² i alternativ 5.

Byrådet har i alternativ 5 økt areal avsatt til kontorformål med 4000 m² i felt 8, fra 3000 m² BRA til 7000 m² BRA. Dette tilsvarer forslagsstiller alt. 1 og muliggjør et nytt bydelshus.

Trær/grøntstruktur

Både forslagsstillers og PBEs alternativ har bestemmelser med samme krav til blågrønn faktor. Dette sikrer at areal regulert til bebyggelse eller samferdselsformål skal tilfredsstille kommunal norm for vegetasjon og vannhåndtering. Areal regulert til grønstruktur, herunder gjenåpning av Hovinbekken og Refstadbekken regnes ikke inn i blågrønn faktor. I og med at alt. 2 sikrer 75 flere trær enn alt. 1, vil alt. 2 komme noe bedre ut mtp. klimatilpasning, både på overvanns- og flomhåndtering, og CO₂ lagring. Det er også sikret at alle trær skal ha minste stammeomkrets 18-20 cm. ved utplanting. Bestemmelsen er derfor videreført i byrådets alternativ 5.

Støy

Planalternativ 5 imøtekommer støyretningslinjens kvalitetskriterier (T-1442/2021) for tilfredsstillende støynivå innendørs og på uteoppholdsarealer for all støyfølsom bebyggelse, men avviker fra kriteriet om stille side for en mindre andel boliger. Disse boligene er sikret kompensierende tiltak og byrådet merker seg at PBE viser til at disse boligene vil få særlig god sol- og lystilgang, utsiktsforhold, tilgang på stille uteoppholdsareal samt støytiltak som sikrer arkitektonisk kvalitet, se vedlegg 2 side 57.

Det sikres i alle planalternativ at nødvendige avbøtende tiltak for støy og luftforurensning skal etableres senest samtidig med bebyggelse og anlegg som trenger skjerming. For alt. 2 innebærer dette oppføring av næringsbebyggelse nær forurensningskilden og andre støytiltak integrert i utforming. Dette er videreført i alternativ 5.

Alternativ 1 og 3 åpner for midlertidige støyskjermer. Byrådet er enig med PBE i at dette er en uheldig løsning fordi de midlertidige støyskjermene kan bli stående lenge, og at de bør få en tidsavgrensning i kommende byggesaker.

Arkitektur/ utforming

Utformingsbestemmelsen knyttet til gesims i byrådets alternativ 5 samsvarer med PBEs alternativ 2, og er tydeligere på hvordan ønsket estetikk og byggeskikk skal oppnås, og sikrer i større grad at proporsjonene i byrommene blir gode, at bebyggelsen vil oppleves lavere, og at luft og lys slipper ned i offentlige gater og byrom. Byrådet har etterkommet ønsket fra forslagsstiller om at det ikke stilles krav til dokumentasjon av sol- og dagslysforhold i gårdsrommene, se brev fra Økern Sentrum 07.02.2025, vedlegg 58, side 2. Dette er i samsvar med forslagsstillers alternativ 1 og muliggjør mer tilgjengelig uteoppholdsareal på tak og som dermed også påvirker boligforsyningen.

Planalternativ 5 har høyere ambisjoner for utforming av fasader, herunder utkragede bygningsdeler, samt inngangspartier, og sikrer dette detaljert i utformingsbestemmelsene.

Arkitektonisk utforming vil bli gjenstand for videre detaljprosjektering etter planvedtak, men i bestemmelsene foreslås det formulering som sikrer intensjon om utforming i tråd med høyhusstrategien.

Felt 7/omforming av eksisterende kollektivterminal

For at det sentrale Økern skal kunne transformeres i tråd med den ønskede byutviklingen -fra et bilbasert næringsområde til et levende bysentrum på de myketränfikanters premisser, må det tilrettelegges for grønn mobilitet som samsvarer med antall brukere, både flere beboere og større gjennomstrømming av besøkende sammenlignet med i dag. PBEs Alt. 2 sikrer -i motsetning til alt. 1, et større areal til felt 7 og mulighet til omforming av eksisterende kollektivterminal. Felt 7 er utvidet frem til eksisterende turvei D2 og det er i bestemmelsene gitt anledning til ombygging som vist på illustrasjonsplan. Planalternativ 2 sikrer også en oppgradering av hovedsykkelveien i hele planområdet, herunder i overgangen til kollektivterminal i felt 7. Turvei D2 på strekningen gjennom planområdet sammenfaller med statlig hovedsykkelvei rv. 163 mellom Groruddalen og Oslo sentrum. Den er i dag opparbeidet som 4 meters gang- og sykkelvei på strekningen gjennom det sentrale Økern, i motsetning til kravene til høystandard sykkelvei i Statens vegvesens håndbok N100, som i dette tilfellet omfatter 4 meter sykkelvei med 2,5 m fortau. En oppgradering av denne turveien/sykkelveien og god påkobling til det øvrige kommunale sykkelveinettet er nødvendig i hele planområdet, som følge av økt antall brukere den planlagte byutviklingen/bytransformasjonen medfører. Det omfatter også oppgradering av overgangen mellom turvei D2 og kollektivterminal i felt 7, som gir bedre fremkommelighet til/fra stasjonsområde (søndre plattform) fra turvei D2 og øker sikt for syklende/gående i krysningspunktene mellom turveien og tilstøtende G/S-forbindelser. Det vil øke trafiksikkerheten for myke trafikanter og fremkommeligheten til kollektivknutepunktet. De stedlige forholdene, bl.a. eksisterende kulvert under Østre Aker vei og bredde på Risløkkveien i bro over t-bane, begrenser mulighet for full breddeutvidelse iht. N100-krav. PBE har i dialog med Statens vegvesen definert hva som er gjennomførbare oppgradering, både fysisk og i et kost-nytte perspektiv. Dette er lagt til grunn for alt. 2, en samlet utvidelse på ca. 1 m fordelt på 3 m sykkelvei og 2 m fortau i samme trasé som eksisterende anlegg. Byrådet er enig med PBE i at det er viktig å sikre bedre fremkommelighet til/fra stasjonsområdet fra turvei D2 og øke sikt for syklende/gående på turveien som med planlagt utvikling får flere brukere. Dette er derfor videreført i alternativ 5.

Rekkefølgebestemmelser

Forslagsstiller ber i presentasjon fremlagt i møtet 15.01.2025, se vedlegg 55, side 22, om at bestemmelsenes punkt 23 endres slik at rekkefølgekravet om sikret opparbeidelse av gang- sykkelvei og broforbindelser samt Hovinparken knyttes til rammetillatelse til enkelte felt og ikke til rammetillatelse til bebyggelse i planområdet. Byrådet vil bemerke at dette er områdeovergripende tiltak. Det er derfor viktig å få infrastruktur og park på plass tidlig. Tiltakene er ikke knyttet til det enkelte boligfelt og må fungere fra første byggetrinn. Oppgradering av eksisterende grønnstruktur med oppholdskvaliteter samtidig med boligene er viktig for å sikre minimum av rekreasjonsarealer i området med veldig lang utviklingshorisont.

Brann- og sykkeloppstillingsplasser

Planforslaget er unikt ved at all infrastruktur løses under bakken gjennom en mobilitetshub med parkering av sykler og biler og der all varelevering og renovasjon skjer fra kjeller. Utgangspunktet er at planområdet skal være bilfritt, og uten innkjøring i gårdsrom. Det legges til rette for private rom som er eksklusive for dem som bor der. Samtidig legges det opp til veggsoner med utadrettet virksomhet hvor det enkelte steder tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser knyttet til inngangene. På den måten vil også andre enn dem som bor i området kunne sette fra seg sykler uten at disse skal ned i kjelleren. Oppstillingsplasser for brannbiler vil ikke gå på bekostning av blågrønn struktur da disse har krav til akseltrykk som ikke er forenlig med de kvalitetene den blågrønne strukturen skal ha. Alt øvrig areal innenfor planområdet regulert til samferdselsformål og torg vil være offentlig. To trappeløp/rømningsveier i boligblokkene ville muliggjort mer grønne/myke arealer rundt byggene, men også medført at det ikke kan bygges like mange boliger. Det må avsettes areal til brannoppstillingsplasser,

noe som går på bekostning av byrommene. PBE har vurdert at brannbiler bør stå på offentlig grunn som er asfaltert. Byrådet slutter seg til dette.

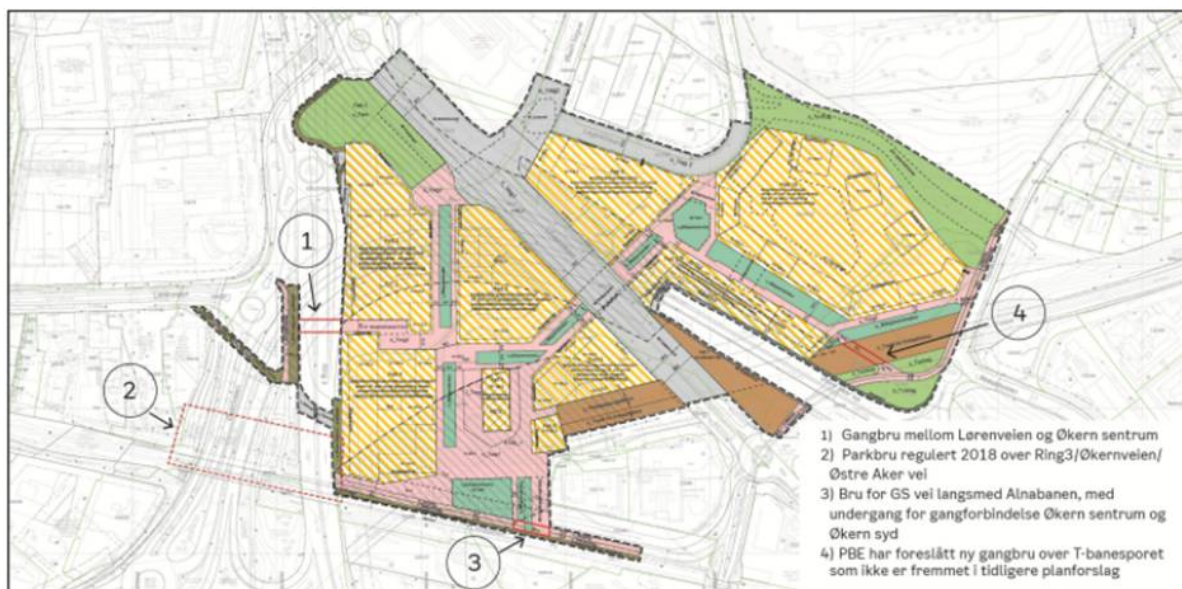
Bilfritt byområde forplikter og brannoppstillingsplasser skal ikke gå på bekostning av grøntdraget. Bekken må være minimum så stor, det er mye vann som skal håndteres. Ved konflikt mellom grøntdrag og oppstillingsplass for brannbiler må bebyggelsen trekkes tilbake mot gårdsrom.

Bro over Ring 3

Storskalainfrastruktur som barriere, rundt planområdet, gir store utfordringer som må løses i samarbeid mellom de ulike aktørene, kommunale etater og Statens vegvesen.

Det er viktig å veve planområdet sammen med det omkringliggende området for å unngå at det blir liggende som en øy mellom vei og baneanlegg. Nye forbindelser over fysiske barrierer rundt det sentrale Økern er avgjørende for å sikre en sammenhengende by i alle retninger, særlig broer over til Løren.

Byrådet er oppmerksom på at forslag til reguleringsplan for Økern sentrum ikke er tilpasset vedtatt reguleringsplan for parkbro mellom Løren og Økern langs Alnabanen over Økernveien, Østre Aker vei og Ring 3 (S-5022, vedtatt 19.12.2018). Brokoblingen, se nummer 2 i illustrasjon under, er tatt inn som forslag til rekkefølgekrav i angjeldende planforslag samt andre planforslag i området, men er ikke en del av planområdet.



Nummerering av broer med tilknytning til planområdet Økernveien 145

I gjeldende reguleringsplan for Økern senter (S-4704, vedtatt 11.09.2012) er det avsatt lite areal til park og grønt, og ved å regulere inn parkformål på broen, fikk området et økt grøntareal for rekreasjon og opphold for beboerne.

I byrådssak 192/18 som ble fremmet ved detaljreguleringen av parkbroen, fremkommer det at intensjonen med å regulere brokoblingen til parkbro, var å forbedre kommunikasjonen for syklende og gående på tvers av veisystemet og skape et parkareal for trygg ferdsel, opphold og opplevelse. Parkbroen skal ha en bredde på minst 15 meter og minimum høyde 4,9 meter. I tillegg er det krav til utforming av belysning, møblering og beplantning på broen, herunder at den dimensjoneres for å tåle mindre trær som kirsebærtrær samt minst seks soner for større trær.

Byrådet noterer seg at BYM, PBE og EBY er enige om at behovet for å bygge en bro med parkmessig utforming er endret. Forutsetningene for parkbroreguleringen er endret ved at planforslaget for Økern sentrum innehar mer grønne kvaliteter og offentlige arealer enn någjeldende reguleringsplan og det er

derfor ikke avgjørende å hente igjen dette andre steder, som på brokoblingen mellom Løren og Økern. Dersom parkbroen skal bygges i tråd med gjeldende regulering, må det også påregnes en betydelig restfinansiering fra bykassen for å få fullfinansiert tiltaket.

Etatene mener det er mer hensiktsmessig å bygge et smalere broalternativ som vil være både teknisk enklere å gjennomføre og rimeligere.

BYM har fått utarbeidet en forenklet teknisk utredning av en smalere bro, som er ca. 10 m bred. Utredningen er ikke teknisk avklart med Statens vegvesen. PBE har påsett at planforslaget for Økern sentrum ikke vil vanskeliggjøre denne smalere broløsningen. En smalere broløsning innebærer et avvik fra parkbroreguleringen og vil kreve omregulering.

PBE mener det vil være teknisk mulig å bygge den bredeste (regulerte) parkbroen, men slik at den vil være innenfor formålsgrensen for felt 4. Det vil etter etatens vurdering likevel være tilstrekkelig avstand til fasaden i felt 4, og dermed nok areal til bygging og rom til det bylivet som skal skje på broen så lenge fasaden har utadrettet virksomhet. For å sikre at broen er teknisk og reguleringsmessig gjennomførbar, har byrådet strammet inn dokumentasjonskravet i bestemmelsen 43, slik at fundamentering av gang-/sykkelveibro over Ring 3 langs Alnabanen må vises gjennomførbar og uten konflikt med andre tiltak. Videre må brokonstruksjon med adkomst Økern sentrum være teknisk utformet og akseptert av Statens vegvesen sammen med søknad om rammetillatelse for felt 4. Byrådet vil be Bymiljøetaten påta seg prosjekterings- og byggherreansvar for broene.

Byrådet mener at en broforbindelse mellom Løren og Økern er et nøkkeltiltak for at hele utviklingen av Hovinbyen skal bli vellykket. Broen vil skape en trygg og sikker forbindelse for fotgjengere og syklister over Ring 3, og knytter dermed Økernområdet til Løren, og videre til indre by. Når forbindelsen forlenges østover, vil den også koble Økern til Haraldrud, og dermed binde hele Hovinbyen sammen med indre by. Byrådet anser det som uaktuelt å ta rekkefølgekravet om broforbindelse ut av planen da eksisterende bro, som er 1 m bred, ikke er tilpasset det fremtidige behovet for mobilitet i Hovinbyen, og heller ikke intensjonen i de overordnede planene for området. Byrådet anbefaler derfor et vedtakspunkt 2 der bystyret ber byrådet starte opp prosess for å etablere den regulerte parkbroen over Ring 3 i en nedskalert versjon, tilpasset planforslaget for Økern sentrum. En justert parkbro bygges uten fordyrende elementer som for eksempel jordsmonn for trær, men skal ellers utformes med mulighet for plantekasser/grønne overflater, sitteplasser og støyskjerming. Arealet skal være så nært opp til regulert parkbro som mulig.

Bro over t-banespor

I dag er det store barrierer i form av omkringliggende vei- og banesystemer. Ny gangbro over ring 3 til Lørenveien (nr. 1 i figur over), gang/sykkelvei langs Alnabanen inkl. bro over undergang for gangforbindelsen til Økerns Syd (nummer 3 i figur over) og gangbro over T-banesporet (nr. 4) vil bedre forbindelsene for gående og syklende på kryss og tvers av Økernområdet og bidra til å dempe jernbanen som barriereskapende infrastruktur. Dette vil gi en effektiv transportrute for gående og syklende fra Løren i vest til Haraldrud i Øst og styrker grønn mobilitet for et større område.

Byrådet har kommet til et annet resultat enn PBE og anbefaler eget alternativ 5.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Reguleringsplanforslaget har flere rekkefølgebestemmelser og omfatter mange store offentlige tiltak på områdenivå som vil overtas og driftes av kommunen. Avfallssuganlegg forutsettes finansiert og driftet av forslagsstiller.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ofte ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger hvor det avtales hvem som skal bygge og hvem som skal finansiere de offentlige tiltakene. Det presiseres at det er frivillig for utbygger å inngå utbyggingsavtale, jf. plan- og

bygningsloven kap. 17.

Gjennomføringen av planforslaget vil forplikte kommunen ifm. etablering og gjennomføring av flere av tiltakene. Planforslaget vil få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune med tanke på vedlikehold og drift av aktivitetsparken, infrastrukturtiltak som offentlige broer, torg- og møteplasser, gang/sykkelvei og turdrag samt utgifter i forbindelse med kultur og idrett. Midler til gjennomføring og til fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader skal spilles inn ifm. ordinære budsjettprosesser.

Reguleringsplan for Økern Sentrum – Økernveien 145 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for 123/861 m.fl.

Kartnummer ONO-201908559-5, 10.03.2025.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge rammene for utvikling av et nytt Økern sentrum som sentrumsområde for hele Hovinbyen. Gjennom planen skal området fortettes med hovedvekt på boliger, kontor, handel og offentlig og privat tjenesteyting. Nye koblinger skal binde området sammen med omgivelsene og det transformerte byrommet skal preges av bilfrie forbindelser og torg. Det sikres åpning av Refstadbekken og Hovinbekken integrert i byromstrukturen gjennom planområdet. Planen ivaretar historiske spor av Økern gjennom bestemmelser som sikrer bevaring av høyblokka i Økernveien 145.

Kollektivknutepunktet (Økern T-banestasjon og gateterminal Ulvenveien) skal styrkes gjennom tilrettelegging for bedre fremkommelighet for kollektivreisende. Planen ivaretar muligheter for innovative løsninger, som nye renovasjons- og energiløsninger og mobilitetshuben som legger til rette for nye tjenester i overgangen mellom kollektive og private transportmidler.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

1.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og minimum 40 % klimapåslag.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker, og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer, og lignende. Overvann beregnet for trinn 2 skal fanges opp og forsinkes innenfor det enkelte felt.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes, og terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

1.1.2 Biologisk mangfold

Planområdet skal beplantes med et artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudegressarter. Det skal brukes lokale/stedstilpassede arter som er allergivennlige og som støtter opp om områdets biologiske mangfold, som gir årstidsvariasjoner og som stimulerer insekts- og fuglelivet i området.

Vegetasjon på terreng i planområdet skal ha stort innslag av riktblomstrende frukt-, bær- og nyttevekster. Langs offentlige veier skal det beplantes med robuste arter egnet for beskæring. Eksisterende trær skal tilstrebes bevart.

Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved masseforflytning i anleggsperioden.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en beplantningsplan som viser hvilke trær som fjernes og bevares, sammen med valg av nye trær og annen beplantning.

1.1.3 Renovasjon

Renovasjon for husholdningsavfall skal løses som stasjonært avfallssystem. Egne avfallsrom og hentepunkter for næringsavfall skal lokaliseres i felles garasjeanlegg.

Det skal etableres avfallssugsentral i Felt11 som minimum skal være felles for Felt2 - Felt6 og Felt11. Sentralen skal ha kjøreatkomst fra Økernveien via f_Kjøreveg.

Det tillates etablert avfallssugsentral i kjelleren i Felt9 eller Felt10 med kjøreadkomst fra Risløkkveien som skal være felles for Felt 8, Felt 9 og Felt 10.

Sentralene skal omfatte areal for mellomlagring av avfall og manøvreringsareal i tillegg til containerterminal, og ha minste frihøyde på 5,2 m.

Kjøreadkomst for renovasjonsbil til avfallssugsentral skal ha minst 3 m fri bredde og tåle et akseltrykk på minst 13 tonn. Manøvreringsområdet skal ha minst 4 m fri bredde.

Nedkast til avfallssystemet kan plasseres innendørs eller utendørs. Utendørs kan nedkastene plasseres frittstående eller i vegg. Avstand fra innganger til nedkastene skal ikke overstige 50 meter.

Midlertidige renovasjonsløsning i form av nedgravde enheter på private arealer tillates fram til avfallssuget er tatt i bruk.

1.1.4 Støyskjerming

Lengden på regulerte støyskjermer i plankart kan forkortes 10% av juridisk linje. Støyskermene skal utformes som transparente og/eller grønne løsninger, herunder støyvoller.

1.1.5 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by

1.1.6 Krav om fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2 Bekkeåpning gjennom planområdet

Delstrømmer av Refstadbekken og Hovinbekken skal åpnes gjennom planområdet. Bekkene skal renne i dagen i o_Blå-/grønnstruktur og i kulverter under Ulvenveien og Risløkkveien innenfor bestemmelsesområde #4, som angitt på plankartet. Refstadbekken og Hovinbekken berører hensynssonene H190_1 (T-bane) og H190_2 (vegkulverter) og formål o_Torg og o_Park, med tilhørende bestemmelser. Der annet ikke er angitt i bestemmelsene, gjelder følgende for bekkeåpning innenfor planområdet:

- Bekkene skal gis en bymessig utforming med en kombinasjon av faste kanter, vegeterte kantsoner og konstruert, naturlig elvebredd.
- Blågrønnstruktur skal fungere som flomvei. Kantsoner må tåle å stå i vann over tid slik at erosjon forhindres.
- Hovinbekken i dagen skal dimensjoneres for en vannføring på minimum 800 l/s ved inntakspunkt. Refstadbekken i dagen skal dimensjoneres for en vannføring på minimum 500 l/s ved inntakspunkt.
- Over konstruksjoner i grunnen skal bekkeløpet bygges som vanntett konstruksjon.
- For å sikre at bekkeløpet ikke kollapser over tunnelkulverter innenfor hensynssone H_190_1 og H190_2 skal bekkonstruksjonen her dimensjoneres for å tåle maksimum opptredende laster inkludert sikkerhetsfaktorer iht. regelverk.

2 Fellesbestemmelser for formål

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse – og anleggsformål, felt 2- 12

2.1.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 213 000 m² BRA.

Boligformål skal ikke overstige 123 000 m² BRA. Kontor- og hotellformål skal til sammen ikke overstige 65 000 m² BRA. Bolig-, kontor- og hotellformål skal til sammen ikke overstige 170 000 m² BRA. Minimum 45 000 m² BRA skal avsettes til øvrige formål. Av disse skal minimum 11 000 m² BRA avsettes til forretning og bevertning, og minimum 15 000 m² BRA avsettes til tjenesteyting; herunder minimum 5000 m² til kulturinstitusjon, undervisning og forsamlingslokale, minimum 1500 m² idrettsformål og 4000 m² til mobilitetstjenester o.l. Det skal etableres minimum 2500 m² kulturformål på hver side av Ulvenveien.

Innenfor formål idrettsanlegg tillates mindre anlegg som badeanlegg, aktivitetssaler til dans, parcour, kampsport, paddel, squash, tennis, klatring, egenorganisert idrett og lignende, samt flerbrukshall.

Innenfor formål annen næring (håndverksvirksomhet) tillates mindre verksteder, produksjonslokaler og/eller håndverksbedrifter som ikke medfører miljømessig belastning eller er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, andre forurensninger eller trafikk.

Innenfor formål kulturinstitusjon tillates etablert kulturskole.

Innenfor formål undervisning tillates det ikke etablert grunnskole eller videregående skole.

Innenfor formål administrasjon tillates kun utadrettede offentlige kontor og tjenester.

Areal under terreng som omfatter støttefunksjoner til hovedformål skal ikke medregnes i BRA. Det gjelder blant annet areal for bil og sykkelparkering med unntak av areal i mobilitetshub, bodere, trapp/heis, tekniske rom og lager for virksomhetene inkludert søppelrom, samt adkomstrampe og logistikkareal. annen manøvreringsareal. Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Hotell tillates kun oppført i ett felt.

2.1.2 Høyder og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist på plankart, er byggegrense lik formålsgrense.

Bygningsdeler (balkonger, karnapper og baldakiner) kan krage ut over byggegrenser, men ikke utenfor formålsgrense. Utkragede bygningsdeler som vender mot offentlige byrom skal ha minste høyde på 4,0 meter over terreng.

Balkonger/karnapper kan krage ut maksimalt 1,5 m fra fasadeliv, med følgende unntak:

- For fasader i Felt 3, 4, 6 som vender mot o_Torg1/Felt 5, tillates kun inntrukne balkonger.
- For fasader i høyhusene i Felt 2, 3, 4, 6 kan balkonger/karnapper krage ut maksimalt 0,7 m fra fasadeliv for å sikre utvidet solinnfall. Dette gjelder bare såfremt det ikke oppstår konflikt med krav i støytiltak med arkitektonisk løsning og det oppnås en helhetlig arkitektonisk utforming i tråd med høyhusstrategien. For de nederste etasjene, opptil høyden på inntilliggende boligbebyggelse, gjelder de øvrige bestemmelser om balkonger/karnapper for det enkelte felt.

- Mot gårdsrom og o_Turdrag kan balkonger/karnapper krage ut maksimalt 2,2 m fra fasadeliv. Balkonger mot hjørner i gårdsrom skal plasseres og utformes slik at de er skjermet mot innsyn fra nabobalkongen. Over utadrettet førsteetasje tillates baldakin som krager ut maksimalt 2,4 m fra fasadeliv. Baldakiner tillates ikke understøttes med søyler.

- Innenfor de øverste 4 meterne av regulerte byggehøyder tillates kun terrengkonstruksjoner, takoppbygg for heis, trappehus, rekkverk, parselhager, drivhus, pergola, levegger, møblering og installasjoner i tilknytning til uteoppholdsareal, tekniske installasjoner og røykluker. Takoppbygg for heis, trappehus, drivhus og tekniske installasjoner skal samlet ikke overskride 20 % av underliggende takflate. Øvrige konstruksjoner kommer i tillegg til de 20 %. Takoppbygg for heis, trappehus, tekniske installasjoner og røykluker tillates ikke i gårdsrom.

Installasjoner på tak skal trekkes minst 2 meter inn fra hovedvolumets fasadeliv der det ikke er integrert i trappe-/heishus. Rekkverk på tak skal trekkes minst 1,0 meter inn fra hovedvolumets fasadeliv.

Nedkjøringsramper til parkering i kjeller skal plasseres i bygg. Trafostasjoner skal integreres i bygninger og ha kjøreatkomst for tilsyn for anleggseier.

Der annet ikke er angitt i bestemmelsene til det enkelte felt, tillates ikke boliger etablert i første- eller andreetasje mot samferdselsareal. Det tillates ikke etablert boliger med fasade mot Ring 3.

Første etasjer mot o_Torg1-3, f_Torg og o_Veg1-3 skal ha utadrettede virksomhet og innganger direkte fra tilliggende bygulv.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting skal primært plasseres i etasjen over forretninger og bevertning, slik at det fremmer aktive fasader i to etasjehøyder ut mot torg og gate.

2.1.3 Utforming

Bebyggelse og utearealer/byrom/utomhusanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at det etableres gode overganger, både estetisk og funksjonelt, til tilstøtende områder. Blant annet skal det legges vekt på god terrengtilpasning mot Økernparken. Materialer skal være bestandige og ha lavt klimaavtrykk. Bebyggelse og markbelegning i alle felt skal ha elementer av naturmaterialer.

Utearealer skal ha variert vegetasjon i flere sjikt. Jordkvalitet og -dybde skal gi gode vekstvilkår for valgte arter og et rikt biologisk mangfold.

Alle takflater skal opparbeides som grønne tak, og tilrettelegges for en kombinasjon av oppholdsarealer, solcelleflater, overvannshåndtering og dyrkingsareal. Takflatene skal håndtere overvann, og ha vegetasjon som styrker biologisk mangfold og tiltrekker pollinerende insekter. Takarealer som tilrettelegges for opphold skal utstyres med sittegrupper letak/-vegger, og soner for lek. Mindre drivhus tillates. Installasjoner og konstruksjoner på tak skal integreres i hovedvolumet og ha arkitektonisk utforming som i materialitet, detaljering og plassering er integrert i bebyggelsens hoveduttrykk.

Bebyggelsen skal med formspråk og materialbruk gis et tydelig arkitektonisk hoveduttrykk. Balkonger og andre utkragede bygningselementer skal være en integrert del av byggets arkitektoniske hoveduttrykk. Balkongene skal utformes med høy kvalitet, og fremstå som en del av fasaden i formspråk og materialitet, også på balkongens underside.

Inngangspartier, trappefasader, butikkfasader over flere etasjer, og andre vertikale fasadeelementer skal fargesettes og detaljeres på en måte som gir lesbarhet og variasjon i hvert fasadestrek ut mot gate og torg. Utforming og detaljering skal gjøre det enkelt å skille mellom private og offentlige innganger.

Inngangspartier for bolig skal trekkes inn i fasaden, og ha en åpenhet som sikrer visuell kontakt mellom det som skjer inne i og utenfor bebyggelsen. Innvendig skal inngangspartiene ha en bredde som gir rom for passering med barnevogn/sykkel, sittemuligheter samt betjening av postkasser.

Inngangspartiene skal utformes med varige materialer og god belysning. Utformingen av høyhus skal gjøres på en slik måte at byggets slankhet og de vertikale linjene fremheves. Fasadegeometrien skal være kontinuerlig fra bakken til toppen. Der høyhuset er trukket inn fra fasadelivet på underliggende bebyggelse, skal de nederste etasjene utformes som den underliggende bebyggelsen. Høyhusene skal avsluttes med avtrappet krone i de to øverste etasjene.

Balkonger, karnapper og andre fasadeelementer skal plasseres slik at de fremhever de vertikale linjene. Fasadene skal fremstå med et relieff som danner et spill av lys og skygge. Relieffet kan etableres med for eksempel vinkler eller sprang i plan, eller med elementer som balkonger og karnapper, paneler for solskjerming, vertikale falser, dype vindusrammer, profiler og lignende.

Bebyggelsen skal gis menneskelig skala og opplevelsesrikdom. Minst ett av følgende virkemidler skal benyttes i tillegg til materialitet og farger:

- Relieff i fasaden som gir skyggevirksomhet
- Sprang i fasaden og bygningselementer som karnapper, baldakiner og/eller balkonger som gir variasjon i skala
- Vegetasjon

Opplevd gesims skal være tre etasjer lavere enn maksimal byggehøyde som angitt med kotehøyde på plankart. Opplevd gesims skal fremheves med arkitektonisk utforming, i tillegg til eventuelt med materialbruk. Bebyggelse over opplevd gesims skal underordne seg hovedvolumet. Bebyggelse over opplevd gesims skal utformes slik at faktisk gesims ligger hovedsakelig tilbaketrukket fra opplevd gesims sett fra tilliggende gater. Unntak fra dette er bebyggelse mot Ring 3, felt 8, punkthus i felt 10, samt høyhus i felt 2, 3, 4, 5 og 6. Hvordan dette er oppfylt skal dokumenteres i gateperspektivene ifm. søknad om tillatelse.

Det tillates maksimalt 17 etasjer over terreng i Felt 2, 3 og 6 og 18 etasjer i Felt 4.

Høyhus skal utformes etter prinsippene om base, tårn og krone, beskrevet i Strategi for høyhus i Oslo, vedtatt i bystyret 27.09.2023.

Byggefeltene skal utenfor byggegrensen inn mot gater og torg opparbeides for utadrettet virksomhet. Unntaket fra dette er riksveiene Ring3 og Østre Aker vei. Arealet skal ha en utforming som muliggjør at virksomhetene i tilliggende bygg kan ta sin virksomhet ut i byrommet. Eventuell møblering og beplantning skal plasseres slik at visuell kontakt mellom inne og ute sikres.

Uttrykket i inngangspartier, trapperom, butikkfasader over flere etasjer, eller andre vertikale fasadeelementer skal fargesettes og detaljeres på en måte som gir lesbarhet og variasjon i hvert fasadestrek ut mot gate og torg. Utforming og detaljering skal gjøre det enkelt å skille mellom private og offentlig innganger.

Fasade i første etasje skal gis en utforming som danner en attraktiv, flerfunksjonell vegg mot tilliggende bygulv. Utadrettede virksomheter i førsteetasjer skal ha åpne eller plantekledde fasader, gulv og innganger på nivå med tilliggende bygulv, og minste innvendige høyde på 4 m. Minst 50 % av fasadens lengde skal utformes med transparente flater. Foliering av glassflater tillates ikke. Nedkjøring til parkeringskjeller skal løses i bygget. Innkjøringsporter og andre store porter skal være integrert del av fasadeutformingen.

2.1.4 Avkjørsel, varelevering og parkering

Felt 2-6 og felt 11 skal ha kjøreatkomst fra f_Kjøreveg som angitt på plankart. Parkering for og varelevering til felt 2-6 og felt 11 skal løses i felt 11 på vertikalnivå 1.

Felt 8 og 10 skal ha kjøreatkomst fra Risløkkveien via o_Sykkelanlegg, o_Fortau og o_Torg 2, og felt 9 fra o_Veg 3 (Lagerkroken) som vist med avkjørselspiler på plankartet. Parkering for felt 8 og 10 skal løses i felt 10. Parkering for felt 9 skal løses i felt 9.

Varelevering for felt 8-10 tillates løst samlet ved at kjellerarealene i feltene sammenkobles med #3 Kjørekulvert /felt 12-13 som vist på henholdsvis vertikalnivå 2 og 1 på plankartet.

Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil	
Bolig	0 – 0,7 per 100 m ²
Forretning, detaljhandel, bevertning	0 – 0,5 per 100 m ²
Undervisning, barnehage	0 – 0,1 per 100 m ²
Kulturformål (kino/teater/bibliotek)	0 – 0,5 per 100 m ²

Kontor (inkl. administrasjon)	0 – 0,2 per 100 m ²
Tjenesteyting /service (inkl. helse/velvære, mosjon, idrett, forsamlingslokale etc.)	0 - 0,5 per 100 m ²
Hotell	0 – 0,2 per 100 m ²
Lager/verksted (logistikkentral, renovasjonsanlegg)	0 – 0,1 per 100 m ²
Kollektivterminal	Ingen krav

Kvalitetskrav:

- Alle parkeringsplasser for bolig skal tilrettelegges for el-lading.
- Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Plassene skal ligge nært hovedatkomst/inn ganger.
- I felles parkeringsanlegg tillates sambruk av bilparkering for formålene forretning, kontor og inntil 50% av bilparkering for boligformål.

Sykkel	
Bolig	3 per 100 m ²
Forretning/detaljhandel/bevertning	3 pr 100 m ²
Undervisning/barnehage	3,5 pr 100 m ²
Kulturformål (kino, teater, idrett, forsamlingslokale)	0 per 100 m ²
Kontor (inkl. administrasjon)	2,5 per 100 m ²
Annen tjenesteyting/service (inkl. helse/velvære, mosjon)	3 per 100 m ²
Hotell	1 pr 100 m ²
Lager, verksted (logistikkentral, renovasjonsanlegg)	0,5 per 100 m ²
Kollektivterminal, holdeplass	6 per 100 m ²

Sykkelparkering for alle formål unntatt bolig skal hovedsakelig løses i #7 Mobilitetshub. Maksimalt 10% av sykkelparkeringen skal løses som bysykkelstativer i offentlig samferdselsareal. Utendørs sykkelparkering skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og annen arealbruk.

Det tillates sambruk av sykkelparkering for alle formål unntatt bolig. Det tillates reduksjon av sykkelplasser til disse formålene på inntil 20 % etter en nærmere vurdering og i tråd med norm, forutsatt at sykkelparkeringsplassene er tilgjengelige for allmennheten.

Kvalitetskrav:

- Minimum 20 % av sykkelparkeringsplassene innendørs skal ha lademuligheter.
- Langtidsparkering for sykkel skal være låsbar.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur og nær bygningenes innganger.
- Sykkelparkering skal inkludere plass til spesialsykler, som større sykler og vare sykler

- Adkomst til sykkelparkering i parkeringskjeller skal være fysisk separert fra biladkomst.
- Sykkelparkering på terreng skal utformes i samsvar med Bymiljøetatens veileder for sykkelparkering på offentlig sted.

2.1.5 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Andre miljømessig likeverdige energiløsninger kan benyttes dersom det dokumenteres at løsningene tilfredsstillende kravene til fritak for fjernvarme.

2.2 Felles utformingsbestemmelse for samferdselsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gis en helhetlig utforming ut til tilgrensende arealformål. Byliv, fotgjengere og syklistere skal prioriteres.

Brannoppstillingsplasser tillates etablert på torg og skal utformes slik at arealet kan brukes både som torg og som brannoppstillingsplass.

Innenfor areal avsatt til o_Veg skal det settes av plass til overvannshåndtering, og det skal tilrettelegges for at både kjørebane, sykkelanlegg og fortau har avrenning mot tiltakene for overvannshåndtering. Tverrfall på offentlig veg skal være fra midten av kjørebane mot grøntfelt som skal utformes som lavpunkt med integrerte overvannstiltak. Evt. sykkelanlegg skal være på samme nivå som kjørebane for å sikre avrenning til overvannstiltak.

Overvannsrenner fra byggefelt til bekk tillates etablert på tvers av torgareal. Disse skal dekket med rist, klopp eller lignende.

Innløpsanordninger til overvannstiltak skal ha tilstrekkelig kapasitet, og teknisk utforming som tillater fritt innløp av dimensjonerende vannmengder, eksempelvis skråstilte fuger mellom kantstein eller tilsvarende.

Der ikke annet er angitt i bestemmelser til felt skal gangarealene innenfor o_Veg1-3 opparbeides med sykkelparkering, sittemøbler, integrerte overvannstiltak i form av beplanting (regnbred, trekker, o.l.) og en høy andel gatetrær, i tillegg til minimum 3 m bred fri ferdselssone. Gatetrær skal ha minimum 15 m³ jordvolum.

Offentlig samferdselsareal skal opparbeides i samsvar med godkjent byggeplan.

2.3 Fellesbestemmelse for støyfølsom bebyggelse (Felt 2-10)

For planområdet gjelder de anbefalte støygrensene i statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442/2021, tabell 2), med følgende presiseringer.

Der annet ikke er spesifisert i bestemmelsene tillates boliger etablert i rød og gul støysone under forutsetning av at minst én fasade vender mot stille side.

For rød støysone skal minst halvparten av rom for støyfølsom bruk og minst ett soverom vende mot stille side. For gul støysone skal minst ett soverom vende mot stille side.

Dempet fasade for bolig skal gi støynivåer under 55dB utenfor luftvinduer ved hjelp av arkitektoniske og tekniske løsninger.

Arkitektoniske løsninger: Støyskjerming og støydemping skal løses med utforming av bygg og bygningsdeler bl.a. sprang i fasaden og/eller avtrapping i plan som sikrer at luftvinduer kan åpnes til friluft. Materialbruk skal bidra til å dempe refleksjonsstøy, bl.a. relieff i fasaden. Dempet fasade med arkitektoniske løsninger tillates for høyhus i felt 2, 3, 4 og 6 f.o.m. 7.etasje.

Tekniske løsninger: For en prosentandel av boligene i hvert byggefelt som angitt under, kan støyskjerming og støydemping løses med tett balkongbrystning, absorbenter i balkongtak, delvis, eller full innglassing av balkong, flersjiktet fasade, samt lokal skjerm foran luftvindu:

- Innenfor Felt 3 og 9 inntil 7 % av boligene.
- Innenfor Felt 2, 4 og 6 inntil 15 % av boligene.
- Innenfor Felt 5 alle boliger.

Dempet fasade med teknisk løsning tillates med unntak av Felt 5 kun for gjennomgående leiligheter, hjørneleiligheter eller boliger over 8. etasje.

Dempet fasade tillates kun der det er mulig å oppnå andre bokkvaliteter (gode sol- eller utsiktsforhold, gode planløsninger o.l.). Det tillates ikke ettromsboliger med kun dempet fasade.

Ensidige boliger mot rød støysone tillates ikke. Ensidige boliger mot gul støysone skal ha innglasset luftbalkong.

Boliger skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under grenseverdi for gul støysone.

Barnehage skal ha minst én fasade mot stille side og ha uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi for gul støysone. Det tillates ikke etablering av barnehage i rød støysone.

2.4 Fellesbestemmelser for boligformål

2.4.1 Boligstørrelse og kvalitet

Planområdet skal ha en variert boligsammensetning med følgende fordeling:

I Felt2, Felt4 skal maksimum 35 % av boligene være inntil 50 m² BRA, minimum 30 % skal være 80 m² BRA eller større, hvorav minimum 5 % skal være over 100 m² BRA.

I Felt3 og Felt9 skal maksimum 30 % av boligene være mindre enn 50 m² BRA, minimum 40% skal være 80 m² BRA eller større, hvorav minimum 10% skal være over 100 m² BRA.

I Felt5 og felt6 skal maksimum 60 % av boligene være mindre enn 50 m² BRA, minimum 20 % skal være 80 m² BRA eller større.

I Felt10 skal maksimum 40 % av boligene være mindre enn 50 m² BRA, minimum 25 % skal være 80 m² BRA eller større, hvorav minimum 5 % skal være over 100 m² BRA.

Det tillates ikke boliger mindre enn 30 m² BRA.

Inntil 20 % av boliger som er større enn 80 – 100 m² BRA i hvert felt kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på 20 m² integrert. Inntil 40 % av boliger over 100 m² BRA i hvert felt kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på 20 m² integrert.

Maksimalt 16 % av bolig BRA i planen tillates etablert som boenheter innenfor alternative boformer. Boenheter innenfor alternative boformer (bofellesskap tilpasset yngre og eldre målgrupper, studentboliger, omsorgsboliger o.l.) kan plasseres i felt 2, 3, 4, 5 og 6, og unntas leilighetsfordeling i denne bestemmelsen forutsatt at det sikres følgende boligkvaliteter og fellesarealer:

- Innvendig minimumsbredde på 3,2 meter i hybelenheter.
- Hybelenheter i bofellesskap med delt kjøkken, spiseplass og stue skal ha en minstestørrelse på 14 m².
- Alle hybelenheter skal ha tilgang til minimum ett fellesareal utenfor bofellesskapet per 35 enheter.
- Fellesareal skal ha vindu og minimumstørrelse på 25 m². De skal programmeres og møbleres for ulik bruk og har gode oppholdskvaliteter.

2.4.2 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal for boligene skal være kun i gårdsrom på lokk og på tak.

Der ikke annet er angitt i bestemmelse til felt skal følgende sikres for boliger i planområdet:

Felles uteoppholdsareal for boliger skal være minst 16 % av BRA bolig. Samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150 m² med minstebredde på 12 m.

Minst 20% av utearealet skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha et vekstlag på minimum 1 meter og skal beplantes med busker og trær.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på tak skal ha et vekstlag på minimum 0,5 meter.

Minimum 5 % av uteoppholdsarealet skal utformes som regnbed eller tilsvarende åpne fordrøyningstiltak for overvann.

Felles uteoppholdsarealer skal utformes som frodige parkrom. Det skal brukes variert og romdannende vegetasjon, med både større trær, busker og stauder. Nyttvekster skal prioriteres.

Med unntak av Felt 5 og der hvor ikke annet er angitt i bestemmelsen til det enkelte felt, skal det minimum plantes fem trær i felles gårdsrom.

Utearealene skal ha høy standard på belysning, belegning, møblering og beplantning. Det skal tilbys arealer for varierte aktiviteter/lek tilpasset ulike aldersgrupper, og definerte soner for opphold med tydelig romlig avgrensning, for eksempel sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil, treningsareal o.l. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold i det enkelte byggefelt.

Private forhager/markterrasser skal minimumsdybde på 3 m i hele boligens lengde, og avgrenses med beplantning mot tilliggende arealer.

2.4.3 Fellesarealer

Det skal etableres innendørs fellesareal for beboerne på minimum 1% av bolig BRA i hvert felt. Disse kan være fellesleilighet til utlån, felles treningsrom, forsamlingslokale med kjøkken, felles drivhus med redskapsbod både på tak og i gårdsrom, felles innendørs hage/vinterhage, byttebod, lekerom for barn o.l. Fellesarealene skal være lett tilgjengelig for alle beboere i feltet, enten fra felles trapperom eller uterom.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte hovedformål (pbl §12-5)

VERTIKALNIVÅ 1

3.1 Felt 11 - Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Forretning/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg/ parkeringsanlegg

3.1.1 Eierform

Feltet skal være felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt 2, 3, 4, 5 og 6.

3.1.2 Utnyttelse og arealbruk

- Totalt bruksareal skal ikke overstige 12 500 m² BRA.
- Det tillates etablert maksimum 2000 m² BRA lager. Lager omfatter logistikkvirksomhet tilknyttet utslippsfri distribusjon av gods (bylogistikksentral).
- Forretninger skal maksimum utgjøre 3000 m² BRA.
- Kontor, eller annen offentlig eller privat tjenesteyting skal maksimum utgjøre 2000 m² BRA.
- Bevertning skal maksimum utgjøre 500 m² BRA.

Parkeringsanlegg (mobilitetshub) skal minimum utgjøre 4000 m² BRA, og omfatte mobilitetstjenester som sykkelparkering for kollektivterminal, sykkelhotell, utleiesykler, sykkelvask, drosjeholdeplass, utleie- og delebiler, bestillingstransport m.fl.

- Minst 250 m² BRA og maksimalt 1 500 m² BRA skal avsettes til renovasjonsanlegg (avfallssugsentral) jf. 1.1.3 og maksimalt 1000 m² BRA til energisentral.

3.1.3 Plassering og høyde

- Det tillates etablert flere kjellernivåer. Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +80,5.
- Hovedformål i Felt11 som angitt på plankart skal inngå i en helhet med, og supplere funksjoner på vertikalnivå 2 i Felt2, Felt3, Felt4, Felt5, og Felt6.
- Forretninger, bevertning og sykkelparkering tillates etablert fom kote +90.
- Mobilitetshub som angitt i 3.1.2 tillates etablert fom kote +90 innenfor bestemmelsesområde #7 som vist på plankart, og skal ha trinnfri tilknytning til nordre T-baneperrong (o_Holdeplass/plattform), Ulvenveien (o_Veg1), eksisterende rampe langs Ring 3 (o_Annen veggrunn-grøntareal) og o_Torg1. Det skal etableres en oppmerket sykkelbane mellom Ring 3 i vest og Ulvenveien i øst via #7 Mobilitetshub som skal opparbeides allment tilgjengelig.

3.1.4 Utforming

- Nivåer under bakken skal utformes med tydelig og enhetlig skilting, lyse farger, lyssetting og kunstelementer for å skape trivsel, trygghet og enkel orientering.
- Arealer nærmest T-baneperrongen skal ha farge- og materialbruk som gir god sammenheng til T-baneperrongen.
- Innganger, gangsoner og sykkelbaner, skal skilles fra kjøreareal for biler, og merkes tydelig.
- Adkomster til #7 Mobilitetshub fra offentlig bygulv som angitt i 3.1.3 skal løses i bygg og integreres i byggets/fasadens arkitektoniske utforming, og opparbeides allment tilgjengelig.
- Maksimal stigning på sykkelrampene og gangarealene skal være 1:15.

4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

VERTIKALNIVÅ 1

4.1 Felt 12 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ undervisning*/kulturinstitusjon/ administrasjon*/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/kontor/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg*/ energianlegg

Feltet er felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt 8, 9 og 10. Innenfor feltet tillates det kun etablert kjørekulvert mellom Felt8 og Felt10 som angitt i bestemmelse til #3 Kjørekulvert.

4.2 Felt 13 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

Feltet er felles for overliggende felt for bebyggelse og anlegg på vertikalnivå 2 – Felt8, 9 og 10. Innenfor feltet tillates det kun etablert kjørekulvert mellom Felt9 og Felt10 som angitt i bestemmelse til #3 Kjørekulvert.

VERTIKALNIVÅ 2

4.3 Felt 2 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretninger/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse, velvære)/ kontor/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.3.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 6 000 m2 BRA og maksimum 10 400 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 500 m2 BRA og maksimum 2 500 m2 BRA. Kontorformål skal maksimum utgjøre 15 000 m2 BRA.

4.3.2 Plassering

Det tillates ikke boliger med fasade mot Ring3/Rv150. Bevertning kan kun plasseres i førsteetasje med fasade mot og inngang fra o_Torg3.

4.3.3 Utformings-, funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelse med fasade mot Ring 3 /Rv150 skal ha høyde og lengde som sikrer at bebyggelsen fungerer som skjerm mot støy- og luftforurensning for Felt3 og bebyggelse øst i Felt 2.

4.4 Felt 3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære) / kontor/ hotell/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.4.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 29 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 9 000 m2 BRA og maksimum 21 000 m2 BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 3 000 m2 BRA og maksimum 5 000 m2 BRA. Kontor skal utgjøre maksimum 1000 m2 BRA.

Kontor og boligformål skal til sammen utgjøre maksimum 21 000 m2 BRA. Eventuelt hotell skal utgjøre maksimum 12 000 m2 BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 500 m2 BRA og maksimum 1 500 m2 BRA.

4.4.2 Plassering

Kontorformål tillates kun i bygg med fasade mot Ulvenveien (o_Veg1).

4.5 Felt 4 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ administrasjon/ kulturinstitusjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ hotell/ bevertning og annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg

4.5.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 31 800 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 7 000 m2 BRA og maksimum 11 000 m2 BRA. Forretninger skal

utgjøre minimum 3 000 m² BRA og maksimum 5 000 m² BRA. Eventuelt hotell skal utgjøre maksimum 16 000 m² BRA. Kontor og hotell skal til sammen utgjøre maksimum 16 000 m² BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 500 m² BRA og maksimum 2 000 m² BRA. Håndverksvirksomhet skal utgjøre maksimum 1 500 m² BRA.

4.5.2 Plassering

Det tillates ikke etablert bolig med fasade mot Ring 3/Rv150. Eventuelt hotell tillates langs Ring 3/Rv150 forutsatt at luftinntak ikke plasseres i gul eller rød sone for luftforurensning. Boliger tillates ikke nærmere enn 20 meter fra spormidlet for jernbane (Alnabanen).

4.5.3 Utforming-, funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelse med fasade mot Ring 3 /Rv150 skal ha høyde og lengde som sikrer at bebyggelsen fungerer som skjerm mot støy- og luftforurensning for Felt3 og Felt5, og bebyggelse øst i Felt4. Det tillates ikke åpningsbare vinduer mot Ring 3/Rv 150.

4.6 Felt 5 – Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Bolig/ forretning/ hotell/ bevertning

4.6.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 15 700 m² BRA, hvorav maksimalt 2 500 m² BRA kan være påbygg. Bolig skal utgjøre maksimum 14 000 m² BRA. Forretninger skal utgjøre maksimum 500 m² BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 700 m² BRA og maksimum 2 000 m² BRA. Eventuelt hotell skal maksimum utgjøre 14 000 m² BRA.

4.6.2 Plassering

Det tillates etablert uteoppholdsareal på tak. Alle boliger skal ha balkong som privat uteoppholdsareal.

4.6.3 Utforming

Eksisterende bygning i Felt 5 omfattes av hensynssone H570_1 bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelse 7.3. Bygningen tillates ikke revet.

Dempet fasade skal utføres som flersjiktet fasade og full innglassing av balkong.

4.7 Felt 6 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære) kontor/ bevertning/ idrettsanlegg

4.7.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 19 000 m² BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 8 000 m² BRA og maksimum 13 000 m² BRA. Forretninger skal utgjøre minimum 1 500 m² BRA og maksimum 5 000 m² BRA. Kontor skal utgjøre maksimum 3 000 m² BRA. Bevertning skal utgjøre minimum 300 m² BRA og maksimum 1 000 m² BRA.

4.7.2 Plassering

Kulturinstitusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal plasseres i første og andre etasje. På gateplan skal det i nord/sør-retning mellom T-banestasjon (o_Holdeplass/plattform) og o_Torg 1 etableres en gangforbindelse med aktive fasader. Fasader mot Ulvenveien (o_Veg1) og T-banestasjon (o_Holdeplass/plattform) skal ha inntrukket førsteetasje med minimum 3 meter.

4.7.3 Utforming

Arealer tilliggende eksisterende T-banepattform skal fungere som en integrert del av

kollektivknutepunktet.

4.8 Felt 8 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/velvære, forsamlingslokale)/ kontor/ bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet)/ idrettsanlegg/ energianlegg

4.8.1 Utnyttelse/arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 10 500 m2 BRA.

Forretninger skal utgjøre maksimum 500 m2 BRA. Kontor skal maksimum utgjøre 7 000 m2 BRA.

Beverting skal maksimum utgjøre 500 m2 BRA.

4.8.2 Plassering

Kulturinstitusjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal ha direkte inngang fra o_Torg2.

Energianlegg tillates etablert kun under terreng.

Parkering for Felt8 skal løses i Felt10. Varemottak for Felt8 skal løses i Felt10 via kulvert som angitt på plankart med Felt 12 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

Det tillates ikke åpningsbare vinduer innenfor 20 meter fra spormidtd for T-bane.

4.8.3 Utforming

Førsteetasje mot o_Torg2 skal utformes med store åpningsbare glassfelt eller porter.

4.9 Felt 9 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

4.9.1 Utnyttelse og arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 27 000 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal utgjøre minimum 8 000 m2 BRA og maksimum 20 000 m2 BRA. Kontor skal maksimum utgjøre 8 000 m2 BRA. Kontor og bolig skal til sammen maksimum utgjøre 20 000 m2 BRA.

Forretninger skal utgjøre minimum 1 000 m2 BRA og maksimum 2 500 m2 BRA. Kulturinstitusjon skal minimum utgjøre 3 500 m2 BRA, bl.a. kino, teater eller kulturhus. Beverting skal utgjøre minimum 300 m2 BRA og maksimum 1 000 m2 BRA.

4.9.2 Plassering

Boliger tillates f.o.m. andre etasje med unntak av lamell mot Ulvenveien (o_Veg1) og Økern torgvei (o_Veg2). Kontorformål tillates kun i lamell mot Ulvenveien (o_Veg1).

Varemottak for Felt9 skal løses innenfor Felt9 under terreng eller fra Felt10 via kulvert som angitt på plankart med Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +85.

Det skal etableres sykkeladkomst fra terreng til sykkelparkering i kjeller som er adskilt fra biltrafikk.

4.10 Felt 10 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ barnehage/ annen off. eller privat tjenesteyting (helse/ velvære)/ bevertning/ energianlegg/ renovasjonsanlegg

4.10.1 Utnyttelse/arealbruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 34 500 m2 BRA.

Boligbebyggelse skal maksimum utgjøre 33 000 m2 BRA. Det skal avsettes 1 500 m2 BRA til barnehage med tilhørende uteoppholdsareal. Beverting og forretning skal til sammen maksimum utgjøre 1 000 m2 BRA. Annen offentlig og privat tjenesteyting skal maksimum utgjøre 1 500 m2 BRA.

4.10.2 Plassering

Boliger tillates etablert f.o.m. førsteetasje. Barnehage skal plasseres i første og andre etasje i lamell mot Lagerkroken (o_Veg3). Barnehagens utearealer skal ligge i direkte tilknytning til barnehagen som vist med #11 Barnehage på plankart. Bevertning og forretning skal plasseres i førsteetasje mot o_Torg2.

Nedre grense for overkant gulv skal ikke overstige kote +90. Parkering, varemottak, renovasjonsanlegg og energianlegg skal etableres under terreng. Kjellerareal tillates sammenkoblet med Felt8 og Felt9 med kulvert som vist på plankart med Felt 12 og Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå 2.

I gårdsrom tillates terrengbearbeiding, og innenfor 3 m over terreng tillates ramper, utvendige trapper, plantekasser og faste møbler, pergola, drivhus, lekeapparater og skillevegger, samt inngang til sykkelparkering under terreng.

Det skal minimum plantes 10 trær med stammeomkrets på 18-20 cm ved utplanting i feltets gårdsrom, og minst 4 langs fasaden mot Lagerkroken (o_Veg3)

Boliger på nivå med terreng eller lokk mot felles uteoppholdsareal skal ha private forhager/markterrasser med minimumsdybde på 3 m i hele boligens lengde, avgrenset mot tilliggende uteareal med plantefelt på minimum 0,5 m dybde.

4.10.3 Barnehage

Barnehagens uteoppholdsareal skal være minimum 24 m² pr. barn Ved etablering av flere enn 8 avdelinger skal samlet uteareal være minimum 19,2 m² pr. barn.

Barnehagens utearealer skal ved vår- og høstjevndøgn ha minimum 30% solfylt areal i 3 timer i tidsrommet 9:00 til 16:00.

Utearealene skal utformes med naturmaterialer og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke gummi-asfalt. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne.

Grønne vegetasjonsflater skal utgjøre minimum 50% av barnehagens uteareal. Barnehagens uteareal skal ha minst 5 trær.

Utearealene skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek både for større grupper, på tomannshånd og individuelt, og for ulike aldersgrupper. Det tillates partier med brattere helningen enn 1:3 der det gir best tilpasning til eksisterende terreng. Nytt terreng skal bygges opp av løsmasser.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

VERTIKALNIVÅ 1

5.1 o_Trasé for forstadsbane

T-banespor i tunnel skal være offentlig.

5.2 o_Holdeplass /plattform

T-baneplattformen i tunnel skal være offentlig.

VERTIKALNIVÅ 2

5.3 o_Kjøreveg, Ring3 og Økernveien

o_Kjøreveg skal være offentlig.

5.4 f_Kjøreveg

f_Kjøreveg1 skal opparbeides som vist på plankart og være felles for gnr/bnr. 123/28, 123/861,

124/308, 123/861, 123/418, 123/5 og 123/15.

5.5 o_Veg1, Ulvenveien

o_Veg1 (Ulvenveien) skal være offentlig og opparbeides med oppmerket sykkelfelt og fortau på hver side. Trafikkløsning skal på strekning innenfor #6 Gateterminal tilpasses bredden på eksisterende bro over T-banespor.

5.6 o_Veg2, Økern torgvei

o_Veg2 (Økern Torgvei) skal være offentlig og opparbeides med oppmerket sykkelfelt og fortau på hver side. Kjørebanelen skal være maksimalt 6,5 meter.

5.7 o_Veg3, Lagerkroken

o_Veg3 (Lagerkroken) skal være offentlig, og opparbeides med minimum 6 m kjørebane for sambruk mellom syklist og kjørende, og fortau. Feltet skal ha utforming og materialbruk som bidrar til å redusere fart.

5.8 o_Fortau

Fortau skal være offentlig og opparbeides med bredde som angitt på plankart.

5.9 f_Torg

Torget er felles for gnr/bnr. 122/499, 123/5, 123/418 og 123/861, og skal opparbeides allment tilgjengelig.

Torget skal opparbeides for utadrettet virksomhet som supplerer funksjoner i Felt5 og de offentlige torgene rundt. Arealet skal ha en utforming og funksjon som tillater midlertidige aktiviteter og arrangementer. Møblering og beplantning skal plasseres slik at visuell kontakt mellom inne og ute sikres.

Markbelegning skal ha minst 60% naturstein, gatestein, eller plasstøpt betong. Asfalt tillates ikke som dekke. Torgene skal være kjørbare og godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy og beredskap.

Overgang mot o_Torg1 og o_Blå-/grønnstruktur skal markeres med utforming. Det skal plantes minimum 3 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting innenfor feltet.

5.10 o_Torg 1- 3

o_Torg 1- 3 skal være offentlige.

Torgene skal opparbeides med en kombinasjon av grønne vegetasjonsflater med busker og trær og harde overflater med vegetasjonselementer og møblering. Torgene skal utformes slik at de gir rom for variert bruk og aktivitet for alle aldersgrupper.

Markbelegning skal være minst 60 % naturstein, gatestein, eller plasstøpt betong. Asfalt tillates ikke som dekke. Torgene skal være kjørbare og godt tilgjengelig for utrykningskjøretøy og beredskap.

Arealene tilliggende felt o_Blå-/grønnstruktur skal inngå i bekkestrengens flomsone, og ha materialer som tåler oversvømmelse i kortere perioder. Det skal sikres kontinuerlig fall over torgflater fra fasadeliv til o_Blå-/grønnstruktur. Langs kantsoner skal det etableres trappearrangement for å håndtere høydeforskjeller og vannmengder over normalvannstand.

På o_Torg 1 skal det plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

På o_Torg 2 skal det plantes minimum 5 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

På o_Torg 3 skal det plantes minimum 10 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

5.11 o_Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

5.12 o_Gangveg

o_Gangveg skal være offentlig, og opparbeides med bredde som angitt på plankart på vertikalnivå 2. Feltene skal ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 3, samt tilliggende torg og sykkelanlegg, og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

5.13 o_Sykkelanlegg

o_Sykkelanlegg skal være offentlig, og opparbeides med bredde som angitt på plankart på vertikalnivå 2, og ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende gangvei på vertikalnivå 3, samt dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

5.14 o_Annen veggrunn – tekniske anlegg

o_Annen veggrunn-teknisk anlegg skal være offentlig.

5.15 o_Annen veggrunn – grøntareal

o_Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke.

5.16 o_Annen banegrunn – grøntareal

o_Annen banegrunn – grøntareal skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke.

5.17 o_Trasé for forstadsbane

T-banespor skal være offentlig, og opparbeides med vegetasjonsdekke utenfor trafikkområde. Landkar for bro (o_Gangvei) som vist på vertikalnivå 2 og 3 på plankart tillates plassert i feltet. Støttemur tilhørende bekkekonstruksjon tillates plassert i feltet med minste avstand på 5 meter fra nærmeste spors midtlinje.

5.18 o_Kollektivterminal, Felt 7

Kollektivterminal for buss skal være på gatenivå og skal kobles til begge T-baneplattformene med trapp og rampe. Det tillates maksimalt 900 m² BRA overbygget areal til vrimlearealer, klimaskjerm og sykkelparkering. Det skal være oppmerket sykkelbane gjennom feltet fra sykkelfelt i Ulvenveien (o_Veg1)

Feltet skal være beplantet og ha grønt preg, herunder mur langs Østre Aker vei. Område i sørøst tilgrensende turvei D2 tillates tilrettelagt for opphold.

Utformingen skal bidra til god sikt for gående og syklende både innenfor feltet og mot tilgrensende samferdselsareal.

5.19 o_Holdeplass /plattform

T-baneplattformen skal være offentlig.

VERTIKALNIVÅ 3

5.20 o_Gangveg, bru langs Alnabanen, bru over Ring 3 og bru over t-bane spor
Feltene skal være offentlig og opparbeides som bruer med plassering og bredder som angitt på plankartet på vertikalnivå 3. Feltene skal ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 2 og tilliggende o_Sykkelanlegg på vertikalnivå 3. Gangbruene skal utformes som vanntette konstruksjoner og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold. Frihøyde over kjørebane og spor skal ikke være lavere enn 4,5 meter.

5.21 o_Sykkelanlegg, bru langs Alnabanen
Sykkelanlegg skal være offentlig og opparbeides som bru med plassering og bredde som angitt på plankartet på vertikalnivå 3, og ha samme profil og beleg, og utformes helhetlig sammen med tilliggende o_Sykkelanlegg på vertikalnivå 2 og tilliggende o_Gangveg på vertikalnivå 3. Brua skal utformes som vanntett konstruksjoner og dimensjoneres for nødvendig brøyting- og vedlikehold.

6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1 o_Blå-/grønnstruktur

6.1.1 Plassering

o_Blå-/grønnstruktur skal opparbeides som vist på plankart. Hovinbekken og Refstadbekken skal gå i åpne bekkeløp innenfor formålet. Dammene skal plasseres innenfor #5 Dam. Støttemur mot T-banespor skal ha en minimumsavstand på 5 meter fra nærmeste spors midtlinje.

6.1.2 Utforming

Bekkeløp skal utføres slik at vannspeilet får en minimumsbredde på 2 meter for Refstadbekken og 3 m for Hovinbekken. Mindre kulper ifm. bekkelukter skal ha vanddybde på minimum 1 m.

Bekkeløpene skal ha variasjon mellom smale gjennomløp og åpne soner som gir plass til varierende vannføring, strykesoner og dammer. Det tillates terskeloppbygging for å sikre synlige vannflater ved lav vannføring.

Bekkene skal ha et naturlikt bunnsstrat av stein, grus, leire og jord, plass for etablering av vegetasjon, samt at organisk nedfall skal kunne råtne og omdannes langs bekkeløpet. Det skal plantes minimum 100 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting.

Vannspeilet skal gjøres tilgjengelig med trappe- og rampeløsninger. Mindre fotgjengerkryssinger kan etableres som klopper, eller rister.

6.2 o_Turdrag

Turdrag skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes. Dersom trær må fjernes, skal de erstattes med nye trær. Turdrag skal suppleres med ny vegetasjon. Terrengebearbeiding tillates.

Støyskjermen mot Østre Aker vei og Risløkkveien skal utformes som vegetert jordvoll der det er mulig, og beplantes med tett flersjiktet vegetasjon.

6.3 o_Park, Felt 1

Parken tillates tilrettelagt som aktivitetspark med bebyggelse som angitt i bestemmelse til #10 Paviljonger. Det tillates etablert bekk i åpen kanal med utforming som angitt i bestemmelse 1.2.

Det skal plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18-20 cm ved utplanting. Store

trær skal plasseres utenfor underliggende tunnelkonstruksjoner.

Det tillates oppført støy- og vindskjermer integrert i parken, med transparente eller grønne flater, eller flerfunksjonelle vegger som del av parkens møblement. Skjermenes høyde skal ikke overstige 4 meter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 11-8, 12-6 og 12-7)

7 Sikrings-, støy og faresoner (pbl. § 11-8)

7.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, T-banen), H190_1

Sikringssoner H190-1 gjelder rundt T-banetunnelene med minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Der hvor overdekning er mindre enn 15 meter, går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen går i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart.

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å utføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

7.2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, veitunnel), H190_2

Sikringssone H190_2 langs Økerntunnelen og Lørentunnelen har bredde som vist på plankart. I tillegg strekker sikringssonen seg 20 meter opp målt fra overkant dekke til tunneltaket, og 20 meter ned målt fra underkant dekke tunnelgulv. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Det kan ikke igangsettes tiltak som kan påvirke tunnelens bæreevne, pålitelighet og/eller skade tunnelen på annen måte uten tillatelse fra anleggseier. Nedstigningstårn som rives må erstattes og kan integreres i bebyggelse.

Kulverten for Økerntunnelen skal frigraves i hele tunnellopets lengde der hvor kulverten har veggskiver og er forberedt for overbygging. Frigraving av kulverten kan skje trinnsvis i takt med overliggende utbygging og skal være gjennomført før igangsetting av tiltak direkte overliggende kulverten. Over kulverten skal det frigraves i det omfang det er praktisk mulig. Ved frigraving på sidene skal lysåpningen mellom kulvertens yttervegg og motstående vegg fortrinnsvis være 5 meter. Bredden kan reduseres der hvor det er nødvendig av praktiske og/eller tekniske årsaker, men slik at det etter frigraving blir tilstrekkelig tilkomst via bebyggelse, eller fra terrengnivå, til kulvertens utvendige tak og vegger for inspeksjon, drift og vedlikehold. Kulverten for Økerntunnelen skal brannsikres innvendig i hele kulvertløpets lengde iht. N400 og krav 5.14.3-2.

7.3 Bevaring kulturmiljø (Høyblokka), H570

Eksisterende bygning som er avmerket med hensynssone H570_1 på plankart tillates ikke revet.

Bygningens eksteriør og hovedkonstruksjoner skal bevares uendret, med unntak av tillatte endringer som framgår i punktene under. Andre mindre endringer kan også unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Følgende endringer tillates:

- Det tillates utbedring av fasade samt etablering av inntrukne balkonger. Ved etablering av inntrukne balkonger skal eksisterende vinduer erstattes med balkonginnglassing og ytterveggen trekkes inn slik at rasterfasaden bevares.
- Det tillates ny fasadeutforming i førsteetasje. Den skal være transparent og kunne åpnes, for å sikre kontakt mellom ute og inne, og bidra til å aktivisere bygulvet. Den skal være inntrukket fra øvrig fasadeliv, og underordner seg opprinnelig rasterfasade som opprettholdes hva gjelder format og materialbruk.
- Det tillates påbygg innenfor byggehøydene som angitt på plankartet som underordner seg opprinnelig rasterfasade som opprettholdes hva gjelder utforming, farge- og materialbruk. Påbygg skal være i tråd med utformingsbestemmelse 2.1.3 om base, tårn og krone for høyhus.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde #1 Gangforbindelse til bro

Innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankartet skal det i hele bredden opparbeides en universelt utformet gangforbindelse til bro over Ring 3. Stigningsforhold skal ikke overstige 1:15. Høydeforskjellen skal løses med skråplan slik at fremkommelighet for rullestoler, barnevogner og sykler sikres med en tydelig markert slynget trasé. Det skal sikres horisontale partier inn mot fasadene som kan tilrettelegges for opphold og inngangspartier for tilliggende bygg. Trapper og vertikale forstøtninger med tilhørende gjerder, rekkverk og lister skal unngås. Utrykningskjøretøy skal sikres fremkommelighet.

9 Bestemmelsesområde #2 Portrom

Innenfor bestemmelsesområde #2 som vist på plankart skal det etableres minst ett portrom mellom gårdsrommet i felt 10 og o_Torg2. Minst ett portrom skal være kjørbart med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på 4 meter.

10 Bestemmelsesområde #3 Kjørekulvert

Innenfor bestemmelsesområde #3 som vist på plankartet tillates det etablert kjørekulvert med bredde på maksimalt 6 meter og fri høyde på maksimalt 4,5 meter.

11 Bestemmelsesområde #4 Bekkekulvert

Innenfor bestemmelsesområde #4 som vist på plankart skal bekkene føres i en grunn vannfylt kulvert for dimensjonerende vannmengder som angitt i bestemmelse 1.2.

12 Bestemmelsesområde #5 Dam

Innenfor bestemmelsesområde #5 som vist på plankart skal det etableres dam med permanent vannspeil på minst 600 m² i o_ Blå-/grønnstruktur innenfor o_Torg2 og 950 m² i o_ Blå-/grønnstruktur innenfor o_Torg 1. Dammene skal være mellom 1,5 meter og 2 meter dypt i midtsone ved laveste vannstand, med terskel på 1 meter skrånende fra kant. Dammer utformes og dimensjoneres slik at gjengroing og bunnfrysing unngås. Vannspeilet skal omfatte grønn våt kantsone (vegetasjon), og ved normal vannføring ligge maksimalt 0,5 meter lavere enn tilliggende bygulv. Vannet skal gjøres

tilgjengelig med trapper og sittekanter.

Dammene skal inngå som en del av overvannshåndteringen ved at vannføringen ut kan strupes. Kantvegetasjon innenfor o_Blå/grønn struktur og tilliggende o_Torg skal fungere som flomareal for å øke fordrøyningssevnen.

13 Bestemmelsesområde #6 Gateterminal

Innenfor bestemmelsesområde #6 som angitt på plankart skal det etableres kollektivfelt med holdeplasser. Sykkelanlegg skal være gjennomgående gjennom bestemmelsesområdet, og ledes bak holdeplassen. Det skal etableres ledegjerder mot holdeplasser for kollektivreisende.

14 Bestemmelsesområde #7 Mobilitetshub (VN1)

Det skal etableres en mobilitetshub i Felt11 på vertikalnivå 1 som minimum omfatter følgende funksjoner:

- Beverting i tilknytning til nordre T-baneplass (o_Holdeplass/plattform).
- Sykkelhotell og sykkelparkering for Felt1 - Felt7 med unntak av sykkelparkering for boliger.
- Oppstillingsareal for drosjer, el-kjøretøy, og bildelingsanlegg.
- Det skal sikres plass til minimum 50 spesialsykler, som større elsykler og varesykler.

15 Bestemmelsesområde #8 Paviljonger

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan det etableres lav bebyggelse og paviljonger i én etasje for å gi fasade til Ulvenveien og skjerme parken fra støy og luftforurensning fra Ulvenveien. Bebyggelsen skal ha funksjoner som supplerer aktivitetene i parken, bl.a. kiosk, utstyrsutleie, toalett, varmestue og lignende.

Paviljonger tillates ikke fundamentert i grunn over underliggende vegtunnel, og skal være lett demonterbare.

16 Bestemmelsesområde #9 Lavpunkt

Oppstuvet overvann ifm. regnhendelser innenfor bestemmelsesområde #9 skal løses ved å føre flomvann og oppstuvet overvann til Refstadbekken, fortrinnsvis til eksisterende bekkelukking i Ulvenveien og/eller tilpasse terreng fra Lagerkroken, og videre ned Økern torgvei, slik at flomvann renner over Ulvenveien og videre til bekk. Løsning skal detaljeres og dokumenteres i plan for overvannshåndtering og flomvann ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse i Felt9 og byggeplan for o_Veg (Økern torgvei) jf. bestemmelse 34

17 Bestemmelsesområde #10 Gang-/sykkelvei

Eksisterende 2-veis sykkelvei og gangvei skal opprettholdes innenfor bestemmelsesområde #10 som vist på plankartet. Sykkelveien skal opparbeides med asfaltdekke og ligge mot sør som i dag. Gangveien skal ha permeabelt dekke i naturmaterialer, og ligge mot nord som i dag. I vest skal gangveien og sykkelveien skilles i egne traseer som vist med bestemmelsesgrense på plankart. Det skal i tillegg etableres en kobling for gående mellom gangveien og o_Veg3(Lagerkroken) langs Felt10.

18 Bestemmelsesområde #11 Barnehage

Innenfor bestemmelsesområde #11 skal et areal på min 3500 m² opparbeides som uteareal for barnehage i samsvar med krav i bestemmelse 4.10.3

19 Bestemmelsesområde #12 Skjerm

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det etableres et skjermingstiltak over tunnelportalen som ivaretar en sikkerhetsavstand på 7,5 meter fra veg til nærmeste fasadeliv.

20 Bestemmelsesområde # 13 Undergang med bekk

Innenfor bestemmelsesområde #13 som vist på plankart skal det etableres konstruksjon for undergang og bekk fra k+ 94.5 på o_Torg 1 ned til k+89,5 ved Alnabanen.

Fri gangbredde skal være minst 5 meter. Undergang skal dimensjoneres for nødvendig brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.

21 Bestemmelsesområde # 14 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Område markert med # 14 på plankart tillates brukt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med etablering av gang- og sykkelanlegg langs Alnabanen – felt o_Gangveg, o_Sykkelanlegg og o_Annen vegggrunn grøntareal som angitt på plankart på vertikalnivå 2 og 3. Bestemmelsesområde #14 skal ha midlertidig adkomst fra Ulvenveien via tilliggende o_Torg1.

22 Bestemmelsesområde #15 Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #15 som angitt på plankart, tillates etablert kjellerareal. Kjellerareal tillates sammenkoblet med Felt8 og Felt9 med kulvert som vist på plankart med Felt 12 og Felt 13 på vertikalnivå 1 og #3 Kjørekulvert på vertikalnivå2.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

23 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal gang- og sykkelveien langs Alnabanen mellom Peter Møllers vei og Knut Bryns vei inkludert alle broforbindelsene fra og med bro over Ring 3/Økernveien til og med bro over Ulvenveien, være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal Hovinparken være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i Felt 2, skal o_Park (Felt 1) være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor Felt 3 skal gangbro over Ring 3 mot Løren være sikret opparbeidet. Tiltaket omfatter o_Gangveg på VN3.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal åpning av delstrøm av Refstadbekken og Hovinkbekken være sikret opparbeidet fra kontaktpunkt med kulvert oppstrøms – hhv på eiendom 123/78 for Hovinkbekken og eiendom 124/194 for Refstadbekken, til kontaktpunkt med kulvert nedstrøms – ved rensedammen («Tennisdammen») på Hasle.

24 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor hensynssone H190_2, skal nødvendig

brannsikring av Økerntunnelen i hele tunnelens lengde iht. bestemmelse 7.2 være gjennomført.

25 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt skal tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkludert blågrønne tiltak være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, takplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt, skal parkering som angitt i bestemmelse 2.1.4 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal avbøtende tiltak for støy- og luftforurensning være opparbeidet i samsvar med dokumentasjonskrav i 35.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i det enkelte felt skal renovasjon være etablert på feltet, eller tilkoblet felles renovasjonsanlegg i Felt11, eller Felt 10 som beskrevet i bestemmelse 1.1.3.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i det enkelte felt, skal tilliggende torg og o_Blå-/grønnstruktur som angitt på plankartet være opparbeidet i henhold til hhv. godkjent landskapsplan/byggeplan og plan for overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt10 skal ny avkjørsel til planområdet fra Risløkkveien og o_Turdrag med tilhørende terrengbearbeiding, beplantning og gang og sykkelvei, som angitt i bestemmelse 6.2 og bestemmelsesområde #10 Gang-/sykkelvei, samt tilliggende o_Sykkelanlegg, fortau og annen veggrunn være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt9 skal veibane med tilhørende fortau i o_Veg2 (Økern torgvei) og o_Veg3 (Lagerkroken), som angitt i bestemmelse 5.6, 5.7 og 0 med presiseringer i bestemmelsesområde #9 Lavpunkt, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt9 og Felt3 skal oppgradering av tilliggende sykkelfelt og fortau i o_Veg1 (Ulvenveien), som angitt i bestemmelse 5.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i Felt8 og Felt6 skal oppgradering av tilliggende veiareal i o_Veg1 (Ulvenveien), som angitt i bestemmelse 5.5 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse vest for Ulvenveien (Felt1-6 på VN2 og Felt11 på VN1) skal ny avkjørsel til planområdet, f_Kjøreveg med tilhørende Annen veggrunn – grøntareal, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 400 boenheter innenfor planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger, med tilhørende uteareal. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 800 boenheter i planområdet, skal det være oppført minst 8 barnehageavdelinger, med tilhørende uteareal i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som fører til 1000 boenheter eller mer i planområdet, skal det være oppført minst 10 barnehageavdelinger

Dokumentasjonskrav

26 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn illustrasjonsplan (1:500) for hele planområdet. Planen skal vise det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, takplan, byggeplan eller landskapsplan, utforming av takflater og bebyggelsen, krav til utearealer og

bekkeåpning, i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor, og arealer som allerede er utbygd.

27 Plan for overvannshåndtering og flomvann

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes detaljert overvannsplan som viser valgte løsninger for håndtering av overvann, flomvann og styrtregn; for ferdig utbygget situasjon, for bygge- og anleggsfasen, og for perioden frem til planområdet er ferdig utbygget i henhold til planen.

Tilhørende notat og beregninger skal dokumentere at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snøopplag er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Det skal dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket, og at flomvann kan ledes vekk i trygge flomveier.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

28 Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i anleggsfasen, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, og støvdemping. Dette gjelder spesielt framkommeligheten til Økern T-banestasjon.

29 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det legges frem et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, og angi risiko og behov for avbøtende tiltak.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen, og hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

30 Kvalitetsprogram for arkitektur og kunst

Sammen med første søknad om rammetillatelse skal det sendes inn kvalitetsprogram for arkitektur og kunst. Programmet skal redegjøre for:

- 1) mål, strategier og oppfølging for å sikre en bymessig og romlig variert utforming med helhetlig, høy arkitektonisk og estetisk kvalitet.
- 2) mål, strategier og oppfølging ved bruk av midlertidig og varig kunst- og kulturaktiviteter for å bidra til lokalbefolkningens mobilisering og tilhørighet til Økern på en måte som fremmer gode levekår og rettferdighet for alle, inkludert ulike aldersgrupper.

31 Plan for midlertidige tiltak for Hovinbekken og Refstadbekken

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt9 og Felt10 gis, skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg2.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt3 - Felt6 gis, skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg1.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i Felt2 - Felt4 skal det foreligge en plan for midlertidige tiltak for o_Blå-/grønnstruktur omsluttet av o_Torg3.

Planen skal redegjøre for utforming på den aktuelle strekningen av bekken herunder vanntilførsel og avrenning før bekken er fullført fra kontaktpunkt til kontaktpunkt med kulvert, og operativ både som opplevelseselement og overvannstiltak. og hvordan Planen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

32 Geoteknikk

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn en rapport om geotekniske forhold. Rapporten skal dokumentere prøveboringer og fundamentering, og avklare at områdestabiliteten er ivaretatt.

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse skal det sendes inn måleprogram for måling av grunnvannstand. Måleprogrammet skal settes opp av fagkyndig på feltet (hydrogeolog e.l.) med utgangspunkt i ROS-analysen, og angi punkter som skal måles i minst ett år før oppstart av gravearbeid.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det sendes inn sluttrapport som omfatter dokumentasjon av målinger, risikovurdering av hvordan grunnvann påvirkes av utbygging og vurdering av behov for ytterligere måling av grunnvannstand etter gjennomført utbygging.

For mindre tiltak som ikke er vist i plankartet, men som vil kunne medføre endringer i spennings- eller grunnvannsforhold skal det vedlegges en geoteknisk vurdering som dokumenterer at hensynet til konstruksjoner og infrastruktur over og under bakken er ivaretatt.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for byggetiltak skal det innsendes:

- Rapport fra geoteknisk prosjektering, inkludert kontrollplan for oppfølging. Rapporten skal inkludere resultater fra grunnundersøkelsene, inkludert bestemmelse av grunnvannsnivåer, og skal gi grunnlag for fundamentering.
- Dokumentasjon på tilstanden til, og ivaretagelse av eksisterende infrastruktur og konstruksjoner, inkludert sikrings- og forsterkningstiltak for eventuelle setningsskader som avdekkes bl.a. ved Ring 3, jernbanen, t-banen og Høyblokka. Måleprogram på ett år for grunnvannstand med videre plan til oppfølgingsprogram
- Dokumentasjon på hvordan grunnvannstanden opprettholdes både under og etter etablering av byggegrøper og konstruksjoner.

33 Hensynssoner

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for tunnel som angitt på plankart, skal det sendes inn dokumentasjon på sannsynlighet og konsekvens for skader og hendelser i tunnelens sikringssone, forslag til avbøtende tiltak og hvordan de avbøtende tiltakene er tatt inn i de prosjekterte løsningene.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for t-banetunnel (H190_1) som angitt på plankart skal det sendes inn dokumentasjon på at Sporveien AS godkjenner de tekniske løsningene til grunn for tiltaket.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor sikringssoner for vegtunnel (H190_2) som angitt på plankart skal det sendes inn dokumentasjon på at Statens vegvesen godkjenner de tekniske løsningene til grunn for tiltaket.

Dokumentasjon for hensynssone H190_2 (vegtunneler) som skal forelegges Statens vegvesen for vurdering og godkjenning skal som minimum omfatte risikoanalyse og tiltaksplan, herunder vurdering av og fremgangsmåte for gjennomføring av brannsikring av kulvert for Økerntunnel og konstruksjonssikkerhet mht. laster på tunnel, teknisk plan, vurdering av sannsynlighet og konsekvens for skader ved hendelser, herunder større hendelser som jordskjelv og eksplosjoner i tunnel og vanninntrenging/flom i tunnel, forslag til avbøtende tiltak og hvordan de avbøtende tiltakene er tatt inn i de prosjekterte løsningene. Videre skal dokumentasjonen omfatte fremgangsmåte for frigraving rundt tunnelkulvert Økerntunnelen iht. bestemmelse 7.2, herunder omfang av frigraving, beskrivelse av og begrunnelse for bredde, teknisk plan og faseplan. Dokumentasjonen skal vise at det etter frigraving er tilstrekkelig tilkomst til kulvertens utvendige tak og vegger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor hensynssone H570_1, som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner innenfor Felt5, skal det innsendes dokumentasjon på at tiltaket er lagt frem for Byantikvaren for uttalelse.

34 Beplantningsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn en beplantningsplan som viser beplantning samt antall og plassering av trær på terreng og tak. I planen skal det redegjøres for bevaring og ev. fjerning av eksisterende trær, valg av nye trær og vinddempende sjiktet vegetasjon, og hvordan dette sikrer høy komfortgrad for uteopphold på tak og terreng. Det skal dokumenteres at tykkelse og kvalitet på vekstlag er tilstrekkelig for at valgte vegetasjonstyper skal kunne oppnå normal levetid.

35 Støy- og luftforurensing

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det innsendes en støy- og luftfaglig utredning med forslag til avbøtende og kompensierende tiltak. Det skal bl.a. dokumenteres at bebyggelsen gir nødvendig støy og luftskjerming, og redegjøres for hvorfor eventuelle fasadetiltak eller andre tiltak er vurdert som nødvendige løsninger og kompensierende tiltak.

36 Utomhusplan med takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det innsendes utomhusplan med takplan (1:200). Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt med oppholdsarealer inndelt i fellesarealer og private arealer, uteoppholdsareal for virksomhetene, og overgang til naboeiendommene og tilgrensende offentlige arealer. Planen skal vise møblering, belysning, beplantning inkl. plassering av nye trær, lokal håndtering av overvann, nødvendige støyreducerende tiltak, anlegg for lek og aktivitet inkludert utforming av uteområde for barnehage, sykkelparkering, og materialbruk. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet, sol/skyggevirkninger, tilgjengelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil

fra offentlig trafikkareal. Planen skal vise gangarealer og avkjørsler, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper, eksisterende og fremtidig terreng, og Arealene på lokk og tak skal vises med plassering av takoppbygg, tekniske installasjoner, drivhus og oppholdsarealer inkludert materialbruk, vegetasjon, møblering og inndeling i felles og private arealer.

37 Arkitektonisk utforming

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak skal det sendes inn redegjørelse for hvordan bestemmelse 2.1.3 om arkitektonisk utforming, samt mål og strategier i program for arkitektur og kunst er fulgt opp.

38 Blågrønn faktor

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelses- eller samferdselsformål skal det sendes inn redegjørelse for hvordan kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) jf.1.1.5 er oppfylt.

39 Renovasjon

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor Felt1-Felt11 skal det innsendes dokumentasjon for renovasjonsløsning for det omsøkte tiltaket.

40 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdsels- og teknisk infrastrukturtiltak skal det innsendes byggeplan (1:200) med godkjenning fra Bymiljøetaten. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, sykkelanlegg, avkjørsler, varelevering, trafiksikkerhetstiltak, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og beredskap, sykkelparkering, belegg, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, belysning og innganger og for øvrig punkter beskrevet for utomhusplaner i punkt 36.

41 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige grønnestrukturtiltak skal det innsendes landskapsplan (1:200) med godkjenning fra Bymiljøetaten. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, fall, vannavrenning, snøopplag, vegetasjon, belysning og vannspeil. Det skal også vises snitt som detaljerer det valgte alternativet for bekkene gjennom torgene. Landskapsplanen skal ha samme detaljering som utomhusplaner, jf. punkt 36.

42 Gangbro over Ring 3 mot Løren

Sammen med søknad om rammetillatelse for Felt 2 og 4, må rammesøknad for gangbro over Ring 3 mot Løren sendes inn med teknisk detaljplan og utforming skal være godkjent av Statens vegvesen.

43 Fundamentering av gang- / sykkelvegbro over Ring 3 langs Alnabanen

Sammen med søknad om rammetillatelse for Felt 4, må brokonstruksjon med adkomst Økern sentrum være teknisk utformet og akseptert av Statens vegvesen. Fundamentering av gang-/sykkelvegbro over Ring 3 langs Alnabanen må vises gjennomførbar og uten konflikt med andre tiltak. Dokumentasjon skal

det sendes dokumentasjon på at Bymiljøetaten aksepterer feltets grensesnitt mot brokonstruksjon og fundamenteringsløsning for gang- og sykkelvegbroen, plan for adkomst til og riggarealer for brotiltaket.

44 Arealregnskap

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn arealregnskap som viser omsøkt tiltak i sammenheng med samlet BRA for hele planområde og det aktuelle byggefelt.

45 Tiltak og bebyggelse nær sporveiens infrastruktur

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor 30 m fra midtspor for sporvei, tunnelbane og forstadsbane skal det foreligge uttalelse fra Sporveien til det omsøkte tiltaket.

46 Tiltak og bebyggelse nær riksveg

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor 50 m fra riksveg, skal det foreligge uttalelse fra vegmyndigheten til det omsøkte tiltaket.

Vedlegg:

- Byrådssak 94 av 03.06.2025 - Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning - Økernveien 145 m.fl. - Økern sentrum - Bydel Bjerke
- 94 1. PBEs saksfremstilling
- 94.2 PBEs saksfremstilling med vurdering av planforslaget, herunder alt. 5
- 94 3. Bemerkninger samledokument offentlig ettersyn.pdf
- 94 4. Bemerkninger- privatpersoner ved offentlig ettersyn. Tabelloversikt.pdf
- 94 5. Bemerkninger ved høring med PBEs og forslagsstillers kommentarer.pdf
- 94 6. Bemerkninger ved begrenset høring med PBEs og forslagsstillers kommentarer.pdf
- 94 7. Bemerkninger- samledokument begrenset høring.pdf
- 94 8. Innsigelse trukket, Statsforvalteren.pdf
- 94 9. Innsigelse trukket, Bane NOR.pdf
- 94 10. Innsigelsen trukket, Statens vegvesen.pdf
- 94 11. KU - Grunnforurensning.pdf
- 94 12. KU - Kulturminner.pdf
- 94 13. ROS - analyse.pdf
- 94 14. Brannsimulering Økerntunnelen.pdf
- 94 15. Brannteknisk notat.pdf
- 94 16. Geoteknikk - Konsekvensutredning, områdestabilitet.pdf
- 94 17. Grunnvann og infiltrasjon.pdf
- 94 18. Høyhus - redegjørelse.pdf
- 94 19. Klimagassberegninger.pdf
- 94 20. Kvalitetsprogram for klima og miljø.pdf
- 94 21. Luftkvalitetsvurdering_2c Swecos rapport 15.05.2023.pdf
- 94 22. Medvirkning.pdf
- 94 23. Mobilitetsplan.pdf
- 94 24. Naturmangfold.pdf

Vedlegg:

- 94 25. Strategier for kulturmiljø.pdf
- 94 26. Støyfaglig utredning.pdf
- 94 27. Teknisk notat konstruksjon RIB.pdf
- 94 28. Trafikkanalyse.pdf
- 94 29. VA overvann flom utredning.pdf
- 94 30. Alt. 1 FS Dagslys.pdf
- 94 31. Alt. 1 FS Fjernvirkningsanalyse.pdf
- 94 43. Alt. 3 42 m. Notat daglys.pdf
- 94 32. Alt. 1 FS Illustrasjonsplan.pdf
- 94 33. Alt. 1 FS Illustrasjonsvedlegg, høyder, funksjonsfordeling og utformingsprinsipper.pdf
- 94 34. Alt. 1 FS Lokalklimatiskeanalyser.pdf
- 94 35. Alt. 1 FS Standard illustrasjoner.pdf
- 94 36. Alt. 2 PBEs Illustrasjonsvedlegg, Solstudier.pdf
- 94 37. Alt. 2 PBEs Illustrasjonsvedlegg, Fjernvirkninger.pdf
- 94 38. Alt. 2 PBE Illustrasjonsplan Revidert.pdf
- 94 39. Alt. 2 PBE Vindanalyse.pdf
- 94 40. Alt. 2 PBE Standardillustrasjoner Revidert.pdf
- 94 41. Alt. 3 med 43 m Beskrivelse.pdf
- 94 42. Alt. 3 42 m, Standard illustrasjoner.pdf
- 94 44. Alt. 3 42 m Notat støyanalyse.pdf
- 94 45. Alt. 3 42m Lokalklimatiske analyser.pdf
- 94 46. Tinglyst erklæring.pdf
- 94 47. Forslagsstillers oppsummering fra møte med byråden 24.10.2024.pdf
- 94 48. Økern sentrum - presentasjon rådhuset.pdf
- 94 49. Brev 22.11.24 - Vurdering av behov for høring alt 4.pdf
- 94 50. Brev 21.11.24 fra Økern Sentrum - Tilbakemelding til Byrådsavdelingen ang alt 4.pdf
- 94 51. Brev 15.11.24 fra Økern Sentrum - Tilbakemelding til Byrådsavdelingen ang alt 4.pdf
- 94 52. Vedlegg til brev 15.11.24 - Tilbakemelding til Byrådsavdelingen ang alt 4.pdf
- 94 53. Brev 13.01.25 fra Økern Sentrum - Kritiske punkter vedrørende alt. 4.pdf
- 94 54. Vedlegg til brev 13.01.25 - Utformingsbestemmelser.pdf
- 94 55. Økern sentrum - presentasjon fra møte 15.01.25.pdf
- 94 56. Rettelse i ordlyd i bestemmelser i alt.1 og 3 - Økernveien 145 m.fl. (Økern sentrum)_2c Økern.pdf
- 94 57. PBEs uttalelse til BYUs spørsmål_2c brev 04.02.2025.pdf
- 94 58. Økern Sentrums ANS uttalelse til begrenset høring 07.02.2025.pdf
- 94 59. Økern Sentrums ANS uttalelse til BYUs spørsmål ang MFUA og turvei D2 07.02.2025.pdf
- 94 60. Forslagsstillers oppsummering fra Teams-møte 11.02.25 vedr. alt 4 - Økern Sentrum.pdf
- 94 61. Foiler fra møtet 11.02.2025 Utformingsbestemmelser.pdf
- 94 62. Statsforvalterens innsigelse til detaljregulering for Økernveien 145 mfl - Planalternativ 4.pdf
- 94 63. Revidert plankart alt. 1.pdf
- 94 64. Revidert plankart alt. 2.pdf
- 94 65. Revidert plankart alt. 3.pdf
- 94 66. Plankart alt. 5.pdf

Vedlegg:

- 94 67. Alt. 5 BYU Reguleringsbestemmelser.pdf
- 94 68. Alt. 1 FS Reguleringsbestemmelser Revidert.pdf
- 94 69. Alt. 2 PBE Reguleringsbestemmelser Revidert.pdf
- 94 70. Alt. 3 42m Reguleringsbestemmelser Revidert.pdf
- 94 71. Alt. 4 Saksfremlegg til begrenset høring med vedlegg.pdf
- 94 72. Alt. 4 Samledokument Bemerkninger til begrenset høring.pdf
- 94 73. Alt. 4 Bemerkningshåndtering.pdf
- 94 74. Alt. 5 BYU Illustrasjonsvedlegg.pdf
- 94 75. Alt. 5 BYU Støyberegninger.pdf
- 94 76. Alt. 5 BYU Standardillustrasjoner.pdf
- 94 77. Rettelser i planalternativ 1, 2 og 3 til politisk behandling.pdf
- 94 78. SV Økernveien 145 m.fl. - Vurdering av endring.pdf
- 94 79. Byrådsavdelingens brev 23.05.25 - Vurdering av endring.pdf

Nye vedlegg:

Notat 695/2025 - Planforslag for Økernveien 145 m.fl. - Bydelsutvalget i bydel Bjerke gir sin støtte til at Nationalteatret kan etablere scener på Økern sentrum

Notat 854/2025 - Vedr. studentboliger - Forslag til detaljregulering for Økernveien 145 m.fl. - Svar på spørsmål 406/2025 fra Trine Dønhaug (SV)

Notat 855/2025 - Studentboliger - Svar på spørsmål 409/2025 fra Magnus Birkelund (F)

Notat 856/2025 - Orientering om mottatte dokumenter - Detaljregulering for Økernveien 145 m.fl.

Notat 905/2025 - Studentboliger i Økern sentrum - Spørsmål 439/2025 fra Trine Dønhaug (SV)