

Vitaminveien 5B, Storo

Detaljregulering med konsekvensutredning

Forslag til planprogram til offentlig ettersyn

Avantor Vitaminveien 5 ønsker å omregulere eiendommen og legge til rette for fortetting av området og utvikle det til en ny destinasjon. Det skal bidra til et flerfunksjonelt nabolag med mulige formål som bolig og næring som samlet bidrar til økt byliv med utadrettet virksomhet på bakkeplan samt park og møteplasser. Deler av Vitaminveien 5B, sammen med Gunnar Schjelderups vei 9, er i TOR Nydalen angitt som ny park. Denne parken vil bidra til å dekke parkbehovet i Nydalen.

Utarbeidet av Sweco Architects AS for Avantor Vitaminveien 5 AS



Bydel: Nordre Aker

Saksnummer: 202007151

Gnr./bnr.:77/54 Dokumentnummer: <>

Dato: 03.05.2024

Veiledning til planprogrammet

Hva er konsekvensutredning og planprogram?

Dette planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Når en plan har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning sammen med planen. I Oslo kommune krever vi også at noen utvalgte temaer undersøkes i en utvidet mulighetsstudie. Hensikten med undersøkelsene og konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke muligheter, utfordringer og konsekvenser ulike løsningsalternativer kan gi, og hvordan disse skal håndteres. Undersøkelsene og konsekvensutredningen bidrar til at dette blir systematisert og er kjent både under arbeidet med planen og når det fattes vedtak om planen.

Kravet om konsekvensutredning innebærer at det skal utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forhold til miljø og samfunn. Planprogrammet skal beskrive hvilket grunnlagsmateriale som må lages for at planforslagets relevante temaer kan vurderes tilstrekkelig, beskrive relevante og realistiske plan- og utredningsalternativer og beskrive aktuelle samarbeids- og medvirkningsprosesser.

Konsekvensutredningen og undersøkelsene skal presenteres i hvert sitt dokument og skal vedlegges planforslagene som sendes til Plan- og bygningsetaten.

Hva kan du komme med innspill til?

Vi ønsker innspill til vurderingen av hvilke temaer og utredninger konsekvensutredningen og undersøkelsene skal inneholde. Et viktig grunnlag for vurderingen av innholdet vil være uttalelser fra berørte myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre aktører, som belyser hva som er relevante utredningsbehov ut fra sin kjennskap til området og egne ansvarsområder.

Hvordan er prosessen?

Forslagsstiller skal utarbeide forslag til planprogram og stå for høringen av det. Etter at planprogrammet har vært på høring, skal det bearbeides med relevante innspill fra høringen og sendes til Plan- og bygningsetaten. Planprogrammet fastsettes av Plan- og bygningsetaten etter at det er forelagt byråd for byutvikling. Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for videre reguleringsplanlegging.

Høringsperioden er fra 06. mai 2024 til 21. juni 2024.

Bemerkninger i høringsperioden sendes til Sweco Architects AS v/ Tuva Skaret, tuvamargrethe.skaret@sweco.no, eller pr post til Sagveien 23c, 0459 Oslo.

Saken kan sees og følges på

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007151>

Innhold

1	Mål og rammer for planarbeidet	5
1.1	Innledning.....	5
1.1.1	Bakgrunn for planforslaget/planarbeidet	5
1.1.2	Hovedmål med planarbeidet	5
1.1.3	Begrunnelse for utredningsplikt, hentet fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring	5
1.2	Planområdet	6
1.2.1	Planområdets beliggenhet og avgrensning.....	6
1.2.2	Utredningsområdet.....	7
1.2.3	Dagens situasjon	7
1.2.4	Eierforhold	9
1.3	Planstatus og andre rammebetingelser	10
1.3.1	Statlige bestemmelser og retningslinjer	10
1.3.2	Kommunale planer og føringer	11
1.3.3	Gjeldende regulering	20
1.3.4	Planer under arbeid	21
2	Planfaglige anbefalinger og plan- og utredningsalternativer	25
2.1	Plan- og bygningsetatens anbefalingskart og konklusjon	25
2.2	Plan- og bygningsetatens vurdering av de viktigste plan- og utredningstema	26
2.2.1	Bystruktur	26
2.2.2	Mobilitet, adkomst, trafikk og parkering	26
2.2.3	Bevaring og gjenbruk av eksisterende bebyggelse	27
2.2.4	Formål	27
2.2.5	Egnethet for bolig	27
2.3	Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse	28
2.3.1	Planalternativer	28
2.3.2	0-alternativet (utredningsalternativ)	29
2.3.3	Planalternativ 1 – Bolig, næring (hovedsakelig kontor, h: maks 30 m) og areal til offentlig park	29
2.3.4	Planalternativ 2 – Bolig, næring (hovedsakelig hotell, h: maks 70 m) og areal til offentlig park	32
3	Krav til prosess og metode	40
3.1	Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes.....	40
3.2	Program for undersøkelser og utredninger.....	41

3.3	Metode og fremstilling	50
3.3.1	Metode	50
3.3.2	Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger.....	51
3.3.3	Forslagsstillers anbefaling.....	51
3.4	Videre planprosess og medvirkning	51
3.4.1	Planprosess og fremdrift.....	51
1.3.1	Medvirkning	52

1 Mål og rammer for planarbeidet

1.1 Innledning

1.1.1 Bakgrunn for planforslaget/planarbeidet

I kommuneplanen – Oslo mot 2040 er Nydalen/Storo pekt ut som et område som skal videreutvikles med bymessige kvaliteter og høy utnyttelse.

Bonum og Avantor tok kontakt med Plan- og bygningsetaten i 2018 for å undersøke mulighetene for å utvikle sine eiendommer i Vitaminveien 5B og Gunnar Schjelderups vei 9 i en felles plan. Aktuelle formål var først og fremst bolig og kontor. I planforhåndskonferanse nr. 2 ble behov for å utrede fremtidig skolebehov i planområdet tatt opp. I etterkant av dette varslet Avantor ønske om å gå videre med eget forslag, innforstått med at PBE ville utrede skolealternativet.

Anmodning om oppstartsmøte ble sendt inn mai 2020 og oppstartsmøte avholdt desember 2020.

Etter oppstartsmøtet har saken blitt satt på vent i påvente av avklaringer rundt skolebehov. I e-post fra PBE, datert 14.12.2022, er det avklart at eiendommen ikke skal brukes til skole, og planarbeidet kan fortsette uten å ta hensyn til denne muligheten.

Planarbeidet er en del av den pågående utviklingen av Nydalen-Storo-området, og Vitaminveien 5B har med sin sentrale plassering tett på Storokrysset et stort potensial. En omregulering vil gjøre tomten mer tilgjengelig og bidra til økt byliv.

1.1.2 Hovedmål med planarbeidet

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av området med ny bebyggelse, bevaring og transformasjon av eksisterende verkstedbygg samt å tilrettelegge for strøkstilpasset og utadrettet virksomhet som kan bidra til økt byliv. I tillegg skal planforslaget bidra til å sikre både parkareal, nye møteplasser og gangforbindelse mellom Storokrysset og Nydalen.

Planarbeidet har som målsetting å balansere ulike hensyn, og gjennom innovativ utvikling og nytenking sikre et godt samspill mellom ny bebyggelse og eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse med formål og innhold som er bærekraftig over tid.

Planarbeidet skal undersøke og utrede en formålsblanding med kontor, hotell og konferansesenter, som skal inkludere bevaring av de opprinnelige verksted- og administrasjonsbyggene med nytt innhold. Det skal i tillegg undersøkes om deler av området kan utvikles til boliger.

Planforslaget skal ivareta forslagsstillers høye bærekraftsambisjoner og det vil parallelt med planprosessen arbeides med samarbeidspartnere som bl.a. FutureBuilt for å sikre at ambisjonene kan omsettes til praksis.

Planforslaget vil være et bidrag til å oppnå Oslo kommunes målsetning om en by der flere går, sykler og benytter kollektivtransport, i tråd med prinsipper for arealeffektiv og klimavennlig byutvikling med en inkluderende og grønn nullutslippsby, hvor vi tar vare på lokalt særpreg.

1.1.3 Begrunnelse for utredningsplikt, hentet fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring

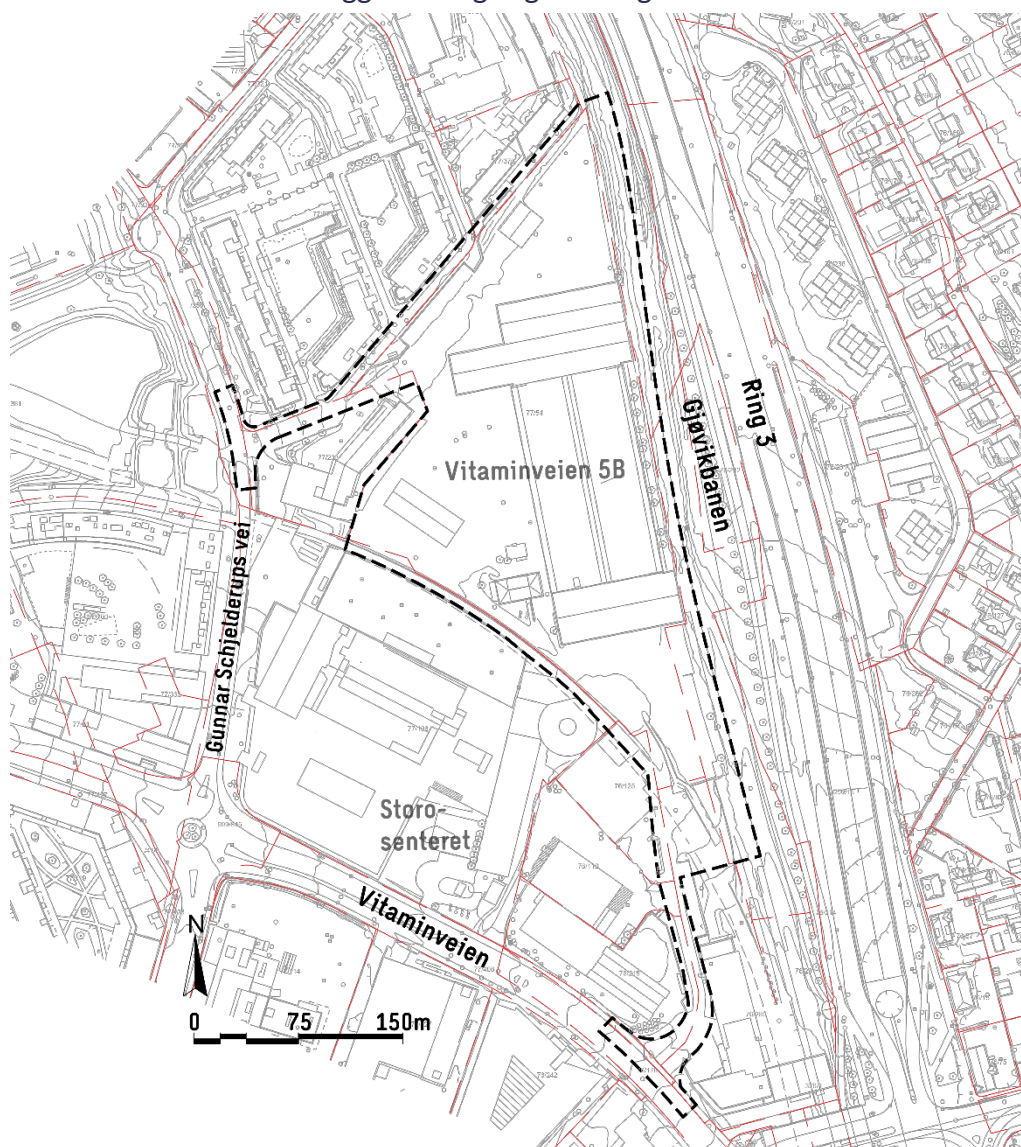
Det innsendte materialet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Det skisseres to alternative løsninger i oppstartmøtebestillingen; en med næringsbebyggelse i størrelsesorden 66 000 m² BRA, og et boligalternativ i to ulike versjoner, begge med

næringsandel over 15 000 m² BRA. Begge disse skisserte alternativene faller inn under KU-forskriftens vedlegg 1 nr. 24; Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilretteleggende formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Oslo kommune har derfor som ansvarlig myndighet besluttet at forslaget skal konsekvensutredes.

1.2 Planområdet

1.2.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning



Figur 1 - Avgrensning planområde

Planområdet ligger sentralt i Nydalen-Storo-området, med kort gangavstand til handel, service og kollektivtransport. Ring 3 representerer et skille mellom byutviklingsområdet Nydalen-Storo i vest og småhusbebyggelse på Grefsen i øst. Hoveddelen av planområdet utgjøres av eiendommen Vitaminveien 5B som grenser til Storo senteret i sørvest, Gjøvikbanen og Ring 3 i øst og nyere boligbebyggelse i nordvest. I tillegg vil planområdet kunne omfatte arealer for felles adkomst mot Vitaminveien i sør og mot Gunnar Schjelderups vei i vest.

Planavgrensning er følgelig vist frem til offentlig veier, og overlapper dermed planområdet for pågående plansaker i Vitaminveien 1b og Gunnar Schjelderups vei 9. Dette for å sikre at grensesnitt mot tilstøtende planer blir ivaretatt. Endelig avgrensning avklares i videre prosess.

1.2.2 Utredningsområdet

Utredningsområdet er området der planforslaget vil kunne få konsekvenser ut over virkningene i selve planområdet. Utredningsområdets avgrensning vil variere og tilpasses utfra de ulike tema som skal utredes, og beskrives nærmere i utredningsprogrammet for det enkelte KU-tema, se kap. 0.

1.2.3 Dagens situasjon

Planområdet ligger tilbaketrukket fra områdets hovedgatenettverk og oppleves i dag som lite tilgjengelig på grunn av dagens bruk til industrivirksomhet og adgangsbegrensningene som følger av dette.

Bebyggelse og bruk

Vitaminveien 5B består av administrasjonsbygning og produksjonshall oppført for Erik Ruuds mekaniske verksted. Begge bygningene er oppført i 1916, etter tegninger av arkitekt Bredo Berntsen. Produksjonshallen er bitt påbygd i nyere tid på begge gavlsider. I dag benyttes området til produksjon og lagring av armeringsjern.

Både produksjonshallen og administrasjonsbygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. De nyere tilbyggene til produksjonshallen er ikke vurdert å ha verneverdi.

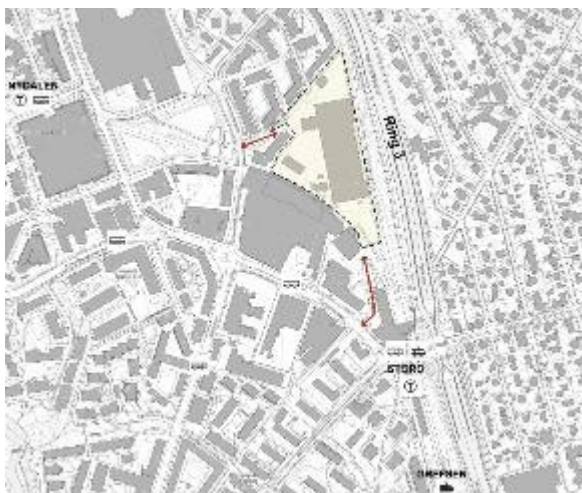


Figur 2 - Fotografier fra planområdet med nyere tilbygg til venstre, administrasjonsbygget i midten og verkstedbygningen til venstre.



Figur 3 - Historisk bilde av verksteds- og administrasjonsbygg

Trafikkforhold og adkomst



Figur 4 – Diagram som viser dagens adkomster.

Planområdet har i dag to adkomster – fra Vitaminveien og via Gunnar Schjelderups vei, se Figur 4.

Ubebygde deler av tomten består av asfalterte flater som benyttes til lagring, kjøreareal og parkering.

Samlet er det opparbeidet ca. 30 p-plasser innenfor området.

Kollektivbetjening

Planområdet har svært god kollektivtilgjengelighet med nærhet både til kollektivknutepunkter i Nydalen (Gullhaug torg med T-bane og buss) og Storo (Storokrysset med T-bane og trikk). Fra planområdet er det ca. 250 m gangavstand til sistnevnte. Gjøvikbanen betjener to togstasjoner i innenfor 10 minutter gåavstand fra planområdet: Nydalen stasjon i nord og Grefsen stasjon i sør.

Forbindelser og byrom/møteplasser

Det er ingen gjennomgangstrafikk på området i dag. Det er heller ingen grønne eller urbane møteplasser i tilknytning til planområdet. Fra hjørnet av tomten i syd til Gunnar Schjelderups vei i nordvest er det en høydeforskjell på flere meter som i dagens situasjon skaper en naturlig barriere. Ring 3 og Gjøvikbanen danner samtidig en stor ferdselsbarriere mot øst.

Fra Storokrysset til Nydalen er det i dag mer naturlig å ta seg fram langs Vitaminveien. Det er vanskelig å orientere seg og ingen lett lesbare gangforbindelser inn til planområdet utover dagens kjøreadkomster fra Vitaminveien og Gunnar Schjelderups vei.



Figur 5 - Adkomst Gunnar Schjelderups vei og fra Vitaminveien

Miljøsituasjon

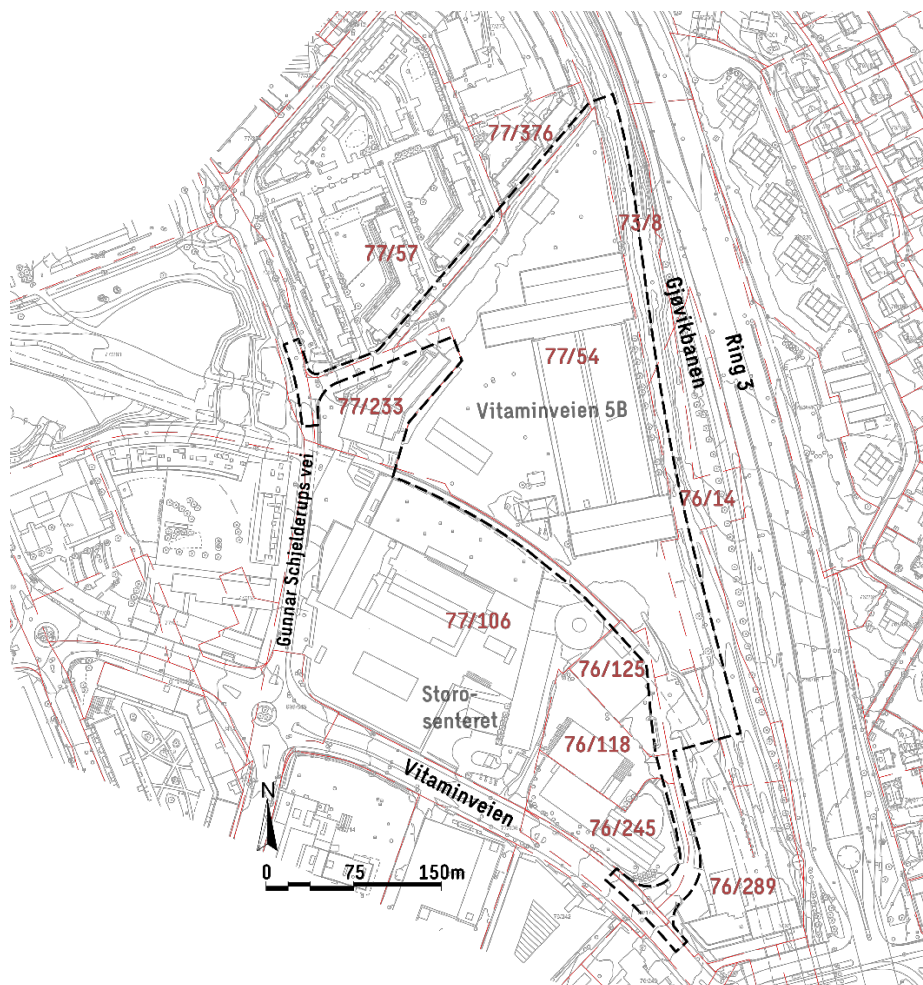
Planområdet ligger for en stor del i rød og gul støysone på kommunens støysonekart. Området ligger innenfor avvikssonen for støy i kommuneplanen, der det under gitte betingelser åpnes for etablering av støyfølsom arealbruk, f.eks. boliger, i rød og gul støysone.

Området ligger i gul sone for luftforurensning både for NO₂ og PM10 på temakart i kommuneplanen. Planområdet ligger i et område hvor det er registrert grønn, gul og rød sone for nitrogen dioksid samt gul og rød sone for svevestøv.

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Solforholdene er generelt gode med en sydvestvendt orientering for den ubebygde delen av tomten.

1.2.4 Eierforhold



Figur 6 – Kart med oversikt eiendomsstruktur

Gnr/bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
77/54	Vitaminveien 5 b	Avantor
77/233	Gunnar Schjelderups vei 9	Carbo AS
77/106	Vitaminveien 7-9	Thon Storo ANS
76/125	Vitaminveien 5	HC Thauglands Trælastforretning AS
76/118	Vitaminveien 3	AS Storo Lagerbygg
76/245	Vitaminveien 1b	Vitaminveien 1b AS
76/289	Vitaminveien 1a	Vitaminveien 1 AS
73/8	Gjøvikbanen	Bane NOR
76/14	Gjøvikbanen	Bane NOR

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

1.3.1 Statlige bestemmelser og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (fastsatt ved kgl.res. 26.09.2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene har blant annet som mål å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I storbyområdene er det et mål at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør det tas hensyn til gode uteområder, lysforhold, miljøkvalitet, grønnstruktur, kulturhistoriske verdier m.m

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (stadfestet 28.09.2018)

Hensikten med retningslinjene er at kommunene, fylkeskommunene og staten gjennom sin planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, og å begrense eller unngå ulemper grunnet klimaendringer, og dra nytte av eventuelle fordeler. Retningslinjene gir føringer for hvordan klimatilpasning skal bli ivaretatt i planleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (fastsatt 20.09.1995)/Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene setter krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (fastsatt av MD 25.05.2009)

Retningslinjen har som mål å sikre at planlegging på alle forvaltningsnivåer bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn. Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av omgivelsene og legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen har som mål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjene tilser at man skal være varsom ved etablering av bolig i gul støysoner og fremhever videre at det vil være mulig med etablering av kontorer i samme sone dersom krav til innendørs støynivå kan tilfredsstilles. Retningslinjene har også føringer for hva som kan aksepteres av støy i friområder. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Eventuelle tiltak må beskrives.

1.3.2 Kommunale planer og føringer

Kommuneplanen - Oslo mot 2030, arealdelen (vedtatt 23.09.2015)

Plankart 1-2 Arealbruk:

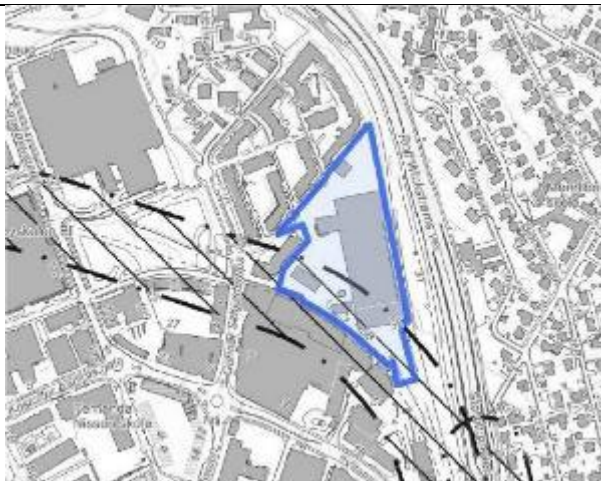
Utsnitt fra plankart 1-2 viser at planområdet ligger innenfor et utviklingsområde med krav om felles planlegging. Jf. § 17 i kommuneplanen stilles det krav om felles planlegging for hvert hensynssonefelt før gjennomføring av tiltak. Kommunen kan gjøre unntak fra krav om felles planlegging for større områder som nylig har vedtatt planprogram/områdeprogram eller andre veiledende dokument som dekker behovet for felles planlegging, eller dersom det gjelder enkle tiltak som ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, samt er i tråd med føringene gitt for utviklingsområdene i ytre by i § 11.2. Ifølge kommuneplanens § 11.1 skal utviklingsområder og transformasjonsområder vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom.



Plankart 2-2 Hensynssoner:

Planområdet ligger innenfor hensynssone H 190-1 (eksisterende trase for t-bane/jernbane). Innenfor denne hensynssonen tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

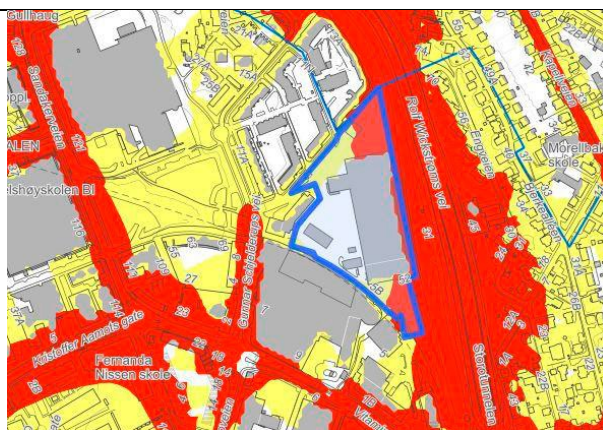
Se kommuneplanens § 14.2.



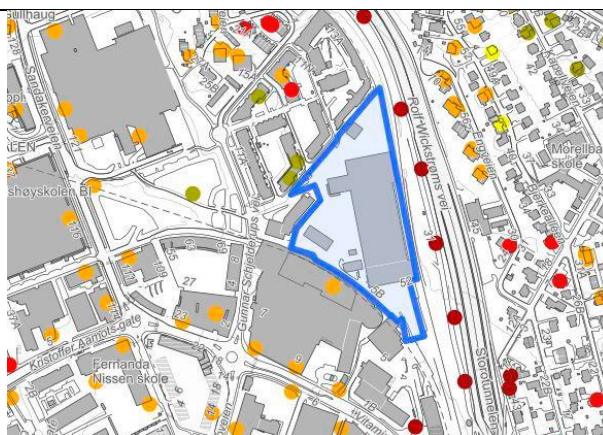
Temakart T1 - Støy:

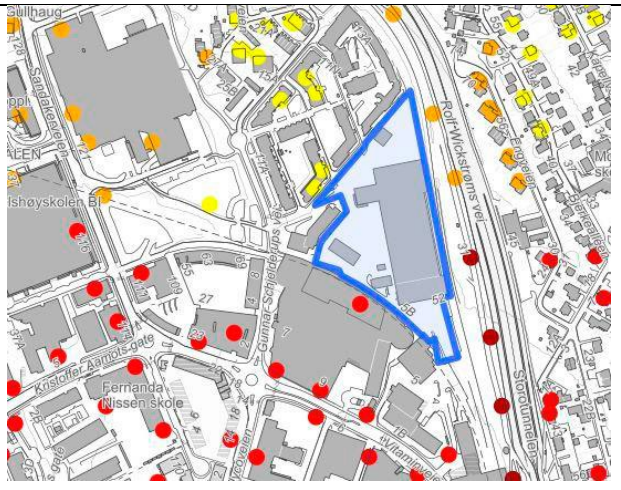
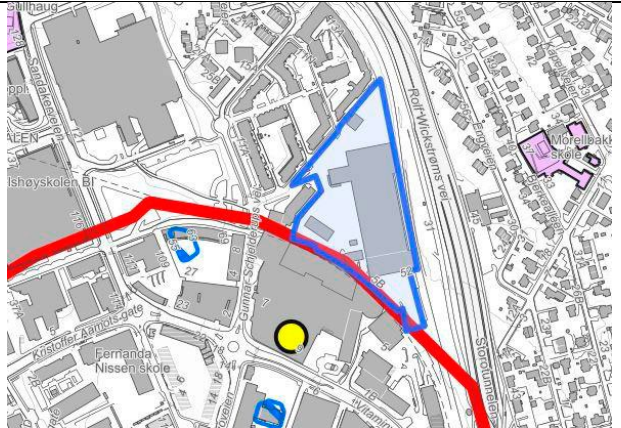
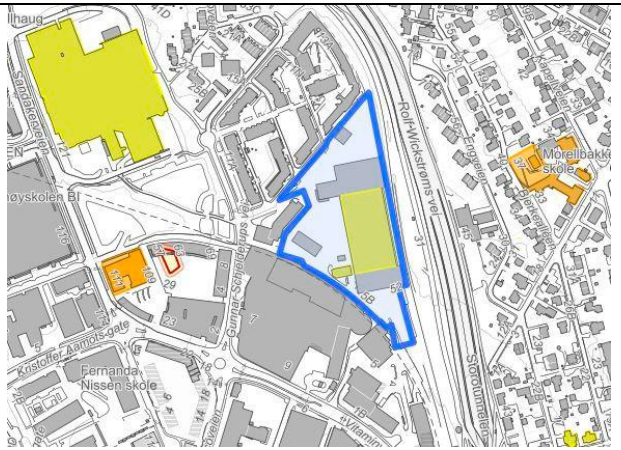
Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone, og innenfor kommuneplanens avvikszone for støy. Kommuneplanen setter krav til at boliger innenfor avvikssonen skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minst et soverom skal vende mot stille side. Videre skal det tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente 22.11.2016 avvikssonene for støy i kommuneplan for Oslo - Oslo mot 2030. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone, jf. § 7.1 pkt. 3.

**Temakart T2 - luftforurensing nitrogendioksid:**

Planområdet ligger i et område hvor det er registrert grønn, gul og rød sone for nitrogendioksid.



<p>Temakart T3 - Luftforurensing svevestøv:</p> <p>Planområdet ligger i et område hvor det er registrert gul og rød sone for svevestøv.</p>	 A map of an urban area with a blue-outlined plan area. The map is overlaid with yellow and red dots, representing air pollution zones for dust. Labels on the map include 'Sullhaug', 'Sjøstrandveien', 'Ishøyskolen', 'Kristoffer Aarntsen-gate', 'Fernanda Nissen skole', 'Gunnar-Schjøllops-gate', 'Rolf-Wikstrøms vei', and 'Storvannveien'.
<p>Temakart TS – Kulturminnevern:</p> <p>Det er ikke registrert områder eller objekter med bevaringsverdi eller kulturminneinteresser innenfor eller i direkte tilknytning til planområdet.</p> <p>Administrasjonsbygget og produksjonshallen er satt opp på gul liste av Byantikvaren.</p>	 A map of the same urban area as the first map, with a blue-outlined plan area. A red line and a yellow circle highlight specific cultural heritage sites. Labels on the map include 'Sullhaug', 'Sjøstrandveien', 'Ishøyskolen', 'Kristoffer Aarntsen-gate', 'Fernanda Nissen skole', 'Gunnar-Schjøllops-gate', 'Rolf-Wikstrøms vei', and 'Storvannveien'.
<p>Temakart - Gul liste:</p> <p>Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern.</p> <p>Tidligere Erik Ruuds Mekaniske verksted ligger innenfor planområdet, og er på gul liste.</p>	 A map of the same urban area as the previous maps, with a blue-outlined plan area. A yellow area highlights a specific cultural heritage site. Labels on the map include 'Sullhaug', 'Sjøstrandveien', 'Ishøyskolen', 'Kristoffer Aarntsen-gate', 'Fernanda Nissen skole', 'Gunnar-Schjøllops-gate', 'Rolf-Wikstrøms vei', and 'Storvannveien'.

Temakart T7 - Blågrønn struktur:

Planområdet ligger innenfor område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling. En liten del ligger innenfor område med behov for park på minimum 1 dekar ved byutvikling. Hvis det bygges prosjekter som enkeltvis eller samlet omfatter 40 000 m² BRA eller mer i disse områdene, bør det etableres park på minst 5 dekar.



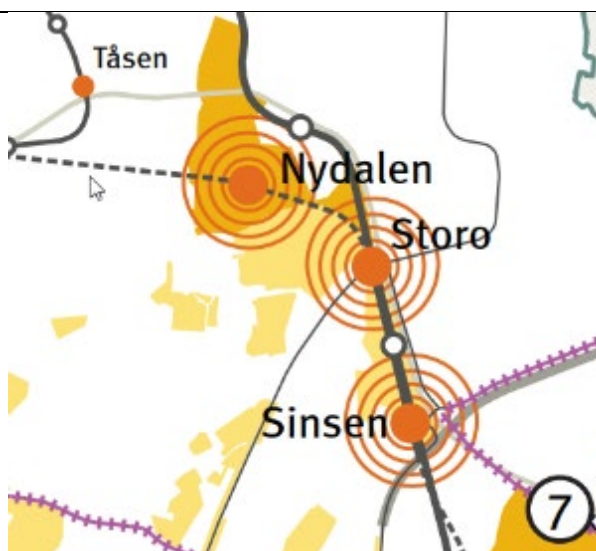
Kommuneplan for Oslo 2018 - Vår by, vår framtid, samfunnsdel med byutviklingsstrategi (vedtatt 30.01.2019)

Samfunnsdelen med byutviklingsstrategi er viktig for fremtidig revisjon av kommuneplanens arealdel og for videre plan- og byggesaksbehandling.

Byutviklingsstrategien bygger videre på strategien i Kommuneplan 2015, om kompakt og banebasert utvikling, men er revidert for å bli et bedre redskap for en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Det skal fortettes innenfra og ut, som innebærer en utbygging som styrker og fortetter indre by, samt utvider den tette mangfoldige byen til nye områder i randsonen av indre by. Det er særlig utviklings- og transformasjonsområder som skal ta veksten i boliger og næringsareal.

Byutviklingsstrategien medfører en forsterket satsning på nettverkbasert kollektivtransport, og legger vekt på at boligbygging og næringsutvikling lokaliseres slik at det minimerer behovet for bruk av bil.

I henhold til arealstrategi kartet mot 2030 ligger planområdet innenfor utviklingsområdet Nydalen øst. Nydalen ligger sentralt, og har god kollektivtilgjengelighet og et stort antall arbeidsplasser. Utviklingsområdet er knyttet til den pågående knutepunktutviklingen av Nydalen som et flerfunksjonelt attraktivt

**KOLLEKTIVKNUTEPUNKT**

Område med potensial for bymessig utvikling og kabling av to eller flere banebaserte linjer. Høy arealutnyttelse.

**PRIORITERTE STASJONSNÆRE OMRÅDER**

Område med T-banelinje, tog, busslinje og senterfunksjon, samt arealpotensial. Høyere arealutnyttelse skal vurderes.

**UTVIKLINGSOMRÅDER I YTRE BY**

Områder for bymessig utvikling. Skraverte områder er under utvikling også sent i perioden.

**UTVIKLINGSOMRÅDER I INDRE BY**

Områder for bymessig utvikling. Angitt i juridisk arealdel som transformasjons- eller utviklingsområde. Høy arealutnyttelse.

byområde. Området bør videreutvikles med høy utnyttelse. I samfunnsdelen opplyses det om at siden områdeutviklingen allerede har kommet langt i dette området, vil ikke Nydalen øst få krav om felles planlegging. Grunnet vedtaket av kommuneplanen 2018 gjelder derfor ikke krav til felles planlegging i Kommuneplanen 2015 for planområdet.

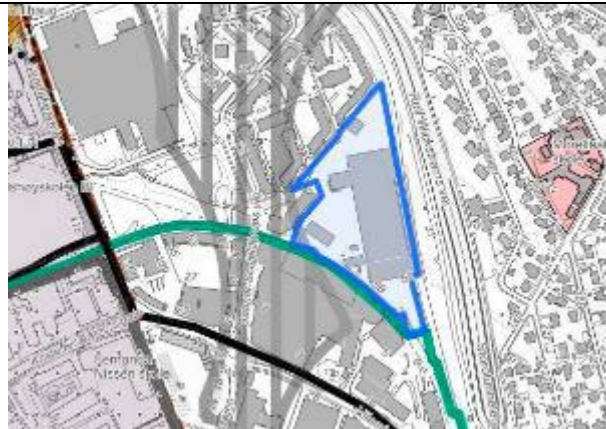
Tilhørende kommuneplanens samfunnsdel er det et kart for torg, møteplasser, grønnstruktur og gang-/ sykkelforbindelser. Utviklingsområdet Nydalen øst er her markert som område for etablering av torg/ møteplass/ park ved byutvikling. Bystyrets vedtakspunkt 18 innebærer at det skal arbeides for en større park i Nydalen/Storoområdet i pågående og kommende planer i området.

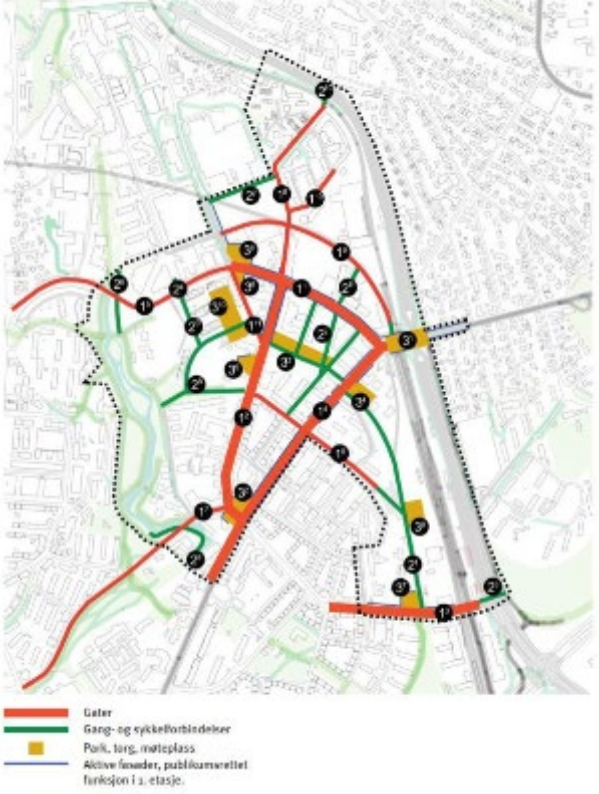


KDP17 - torg og møteplasser

Planområdet ligger på grensen til indre by (grønn strek), og innenfor område med behov for torg/møteplass i kommunedelplanen for torg og møteplasser. "Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst et torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det skal dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte området mangler på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.



<p>Vitaminveien/Sandakerveien sørvest for planområdet er markert som strøksgate</p>	
<p>Tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo (TOR Storo/Lillo)</p> <p>Tiltakslisten for offentlige rom på Storo og Lillo er vedtatt av Plan- og bygningsetaten, og skal fungere som et veiledende dokument hvor tiltakene vedtas i hver enkelt regulerings sak. Planområdet ligger inntil tiltak 1.9 - Ny gate bak Vitaminveien 11 og Storosenteret og tiltak 1.10- Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei.</p> <p>Tiltak 1.9 er en viktig forbindelse som må bearbeides og styrkes. Gaten bør opparbeides med tosidig fortau og beplantning ved utvikling av tomtene i området.</p> <p>Ved utvikling av området nordøst for Storosenteret bør en gang- og sykkelkryssing av ring 3 og jernbanen vurderes.</p> <p>Tiltak 2.10 er utenfor planområdet, og er en viktig forbindelse over jernbanen.</p>	

Tiltaksliste for offentlige rom (TOR) Nydalen (vedtatt 09.12.2021)

Planområdet ligger innenfor planområdet til den foreslåtte tiltakslisten for offentlige rom,

TOR Nydalen. Hensikten med TOR Nydalen er å sikre en samordnet og helhetlig byutvikling av Nydalen.

Tiltakskartet viser de foreslåtte hovedgrepene for offentlige gate- og byrom.

2.15 Gangforbindelse fra Storo til parkområder

Opparbeidelse av en skjermet gang-/sykkelvei med grønne kvaliteter fra Storo til parkområder ved Nydalen vil sørge for et mer finmasket gang-nettverk med alternative ruter. Det bør tilstrebes skjerming og sikre kryssinger i utformingen av grøntdraget og ferdselsåren. Tiltaket tilsvarer tiltak 1.9 i tiltakslisten for Storo/Lillo. Bymiljøetaten har utarbeidet et skisseprosjekt hvor dette tiltaket endres fra kjøreveg til gang- og sykkelveg med betydelig innslag av grønt, slik at denne traseen knytter parkarealene sammen. Tiltaket må utvikles i sammenheng med tiltak 1.19, 2.16, 3.6, 3.7 og 3.11, og med en gangforbindelse i Storogården. Det må vurderes felles parkeringsløsninger ved planlegging av de bakenforliggende eiendommene for å oppnå et bilfritt område på bakkenivå.

3.6 Ny park bak Storo storsenter

Denne parken vil bli en viktig del av parkdraget fra Storo til Nydalen og må planlegges i sammenheng med tiltak 2.15, 2.16 og 3.7. Parken bør ha en størrelse på minst 5 dekar og utformes med rom for aktivitet og lek, samtidig fungere som en grønn lunge. En sammenhengende gangvei bør gi mulighet for offentlig areal, eventuelt torg i forlengelsen av parken i retning Storokrysset. Hvis det blir avstand til boligbebyggelse, kan det tilrettelegges for aktivitet som ballspott o.l. Utforming og innhold beskrives i kommende reguleringsplaner.



Arkitekturpolitikk for Oslo, vedtatt 26.02.2020

Arkitekturpolitikken for Oslo er forankret i byrådets overordnede mål om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Arkitekturpolitikken skal legge grunnlaget for at det bygde miljøet kan utformes slik at det bidrar til å fremme en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med gode levekår og oppvekstforhold for alle.

Arkitekturpolitikken skal fungere som beslutningsgrunnlag for prioritering og oppfølging av arkitekturpolitiske innsatsområder og mål. I tillegg skal arkitekturpolitikken være et verktøy som kan brukes i dialog med byggherrer, arkitekter og planleggere, samt offentlige etater, eiendomsforvaltere og befolkningen for øvrig. Arkitekturpolitikken består av én visjon og fire satsingsområder med tilhørende mål og forslag til oppfølging som skal bidra til at visjonen om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle kan nås. Kommunen skal tilrettelegge for at flest mulig som ønsker det, skal kunne bo og arbeide i Oslo. Samtidig skal byutviklingen bidra til å løse miljø- og klimautfordringer og sørge for at vi bevarer hovedstadens egenart og historie. Arkitekturpolitikken påpeker viktigheten av å bruke mulighetene arkitekturen gir til å møte dagens og fremtidens behov på en smart, kostnadseffektiv og elegant måte.

Veileder for bymessig utforming (29.05.2019)

Nydalen og Storo er omtalt som utviklingsområde i kommuneplanens samfunnsdel (2018). Bymessighet med høy tetthet er særlig viktig å oppnå i utviklingsområder, rundt kollektivknutepunkter og i prioriterte stasjonsnære områder. Det er områder med potensial for ny bystruktur med endret bruk og blandede funksjoner som bidrar til effektiv arealutnyttelse i det aktuelle byområdet. I disse byområdene skal det sikres høy bymessig og arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom, for å knytte dem sammen med eksisterende offentlige byrom og videreføre forbindelsene imellom.

Det skal etterstrebnes at de nye delsentraene får ulik og gjerne en unik karakter gjennom identitetsskapende byrom, bygninger og virksomheter.

Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering i Oslo (2013-2030)

Det er forventet mer nedbør enn i dag i fremtiden, og vannmengden gir allerede store utfordringer. Overvann kan potensielt skape store skader på bygninger og infrastruktur, og utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor å benytte seg av tretrinnsstrategien for overvann. Overvann skal håndteres åpent og lokalt på egen tomt og i et områdeperspektiv. Dette gjøres ved å følge tretrinnsstrategien.

Trinn 1: Fange opp og infiltrere nedbørsmengder

Trinn 2: Forsinke og fordrøye større nedbørsmengder

Trinn 3: Bevare eller etablere trygge flomveier

Handlingsplan for overvann, tatt til orientering i bystyret 25.09.2019

Bygger videre på strategi for overvannshåndtering i Oslo. Hensikten er at overvann skal gis plass i bybildet. For å få til en god, klimatilpasset og bærekraftig overvannshåndtering må man benytte seg av flerfunksjonelle løsninger. For å få til en bedre overvannshåndtering skal det utvikles et åpent flomvei- og fordrøyningsnettverk, som virker i samspill med rørsystemene. Lokale tiltak som f.eks. regnbed og grønne tak kan bidra til å sikre åpne løsninger. Åpne løsninger vil også kunne rense forurenset overvann, fordrøye og holde tilbake overvann, slik det er beskrevet i 3-trinnsstrategien. Innfiltrere når det regner litt, samle og forsinke når det regner mye og sikre trygge flomveier når det regner kraftig. Naturlige dreneringslinjer må opprettholdes.

Klimastrategi for Oslo mot 2030, Byrådets forslag, vedtatt 09.08.2019

De overordnede klimamålene er at Oslo skal bli en klimarobust by og at byens utslipp av klimagasser skal reduseres med 95 prosent innen 2030.

I Oslo har klimaet blitt over 1,5 C varmere og 18 prosent våtere det siste hundreåret, og det har blitt mer ekstremvær (Nordli mfl. 2014, Norsk Klimaservicesenter 2017). Ekstremvær er her ekstreme avvik fra normalværet, og ikke nødvendigvis katastrofale værphenomener. Endringene har særlig skjedd på slutten av 1900-tallet og inn på 2000-tallet, og vil fortsette gjennom dette århundret. Dersom klimagassutslippene globalt fortsetter å øke, vil gjennomsnittstemperaturen i Oslo øke med ytterligere 3-6 grader, og nedbøren med 5-30 prosent fram mot 2100. Særlig om vinteren kan klimaet fram mot 2100 endre seg.

For å oppnå Oslo kommunes vedtatte Klimamål om 95% utslippsreduksjon og økt klimarobusthet i 2030 skal alle planforslag legge til rette for at kommende utbyggingsprosjekter:

1. Har så lave direkte klimagassutslipp som mulig, samt bidrar til reduserte indirekte klimagassutslipp
2. Er robuste mot klimaendringer og ikke øker klimasårbarhet i området.

Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen, versjon 1.1 24.06.2022

Plan- og bygningsetaten har på bestilling fra byrådet og med bakgrunn i klimamålene utarbeidet et sett med kriterier som utgangspunkt for å kunne ha en dialog om og gjøre vurderinger av klimagassutslipp og klimatilpasning i plansaker. Alle innsendte planer skal vurderes opp mot klimakriteriene. Målet med innføringen av klimakriteriene er å sikre at alle detaljreguleringer, overordnede planer og utbyggingsprosjekter skal bidra til å nå Oslos vedtatte klimamål. Basert på Oslos vedtatte klimamål angir kriteriesettet følgende to mål for samtlige private og offentlige planforslag.

Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune (bystyresak 377/22), 14.12.2022

Hovedhensikten med nye parkeringsnormer er å oppfordre utbyggere til å tenke på lokalisering i forhold til et kundegrunnlag eller reisedestinasjoner som kan nås med gange, sykkel eller kollektivtransport. Forskjellene mellom tett og åpen by er redusert for bilparkering, slik at det i mindre grad vil være mulig å basere utbyggingsplaner på biltilgjengelighet.

Normen har fjernet minimumsnormer og har lave maksimumsnormer for alle formål. Dette reflekterer at det er en trend mot bruk av parkeringsnormene som et miljøtiltak. Mulighet til å bruke bil begrenses på destinasjonen; mulighet til å eie egen bil begrenses ved boligen. Høyere minimumsnormer for sykkel skal legge til rette for økt sykkelbruk, som alternativ til bil.

Der er imidlertid ikke bare klimautslipp som kan påvirkes av dette. Det vil ha en påvirkning også på trafikkreduksjon, næringsliv og servicebiler, arealbeslag, fremkommelighet og tilgjengelighet.

Utearealnormen – normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo (behandlet i bystyret 11.12.2019)

Utearealnormen skal sikre gode uteoppholdsarealer for nye boliger i Oslo. Normen gir føringer om utearealenes størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek, i tillegg til krav til solfylte arealer. Det deles opp i fire ulike områdetyper med ulike krav. Det er vurdert at områdetype 2 er aktuelt for dette planområdet.

Norm for blågrønn faktor (BGF) (behandlet i bystyret 11.12.2019)

Norm for blågrønn faktor (BGF) ble tatt til orientering i bystyret 11.12.2019. Blågrønn faktor er et verktøy som brukes av kommunen og utbyggere i arealplan- og byggesaker for å fremme blågrønn utvikling av Oslos byggesone. Normen er retningsgivende for å sikre opparbeiding av tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering og vegetasjon. I reguleringsprosessen skal det redegjøres for prosjektets blågrønne hovedgrep, og sannsynliggjøres at normtall vil bli oppfylt. I byggesaksfasen skal prosjekter som krever utomhusplan dokumentere og beregne prosjektets blågrønne faktor, og kommunen påser at normtall er oppnådd. Normtallet for tett by er 0,7. For å gjøre normen juridisk bindende for plan og tiltak, skal det tas inn en reguleringsbestemmelse i detaljreguleringer som sikrer at BGF-normen oppfylles.

Plan for sykkelveinettet (behandlet i bystyret 23.05.2018)

Planen er en overordnet plan som skal være veiledende for all arealplanlegging i Oslo. Målet er å bedre tilgjengelighet, hvor minst 80 % av Oslos befolkning skal bo innen 200 meter fra sykkelveinettet. Sykkelveinettet skal være trafiksikkert og attraktivt. Gunnar Schjelderups vei skal i henhold til plan for sykkelveinettet tilrettelegges for sykling i blandet trafikk. I forbindelse med høring av TOR Nydalen har Bymiljøetaten uttalt at de ser på nye og endrede koblinger av sykkelveinettet, grunnet økt ÅDT og begrenset plass i søndre del av Gunnar Schjelderups vei.

1.3.3 Gjeldende regulering



Figur 7 – Oversikt over gjeldende regulering i og omkring planområdet (Kilde: PBE)

S-2864 – Industri med tilhørende anlegg,

S-3613 – Felles avkjørsel. Endret reguleringsplan for felles avkjørsler fra Vitaminveien og fra Gunnar Schjelderups vei til eiendommene gnr.76 bnr.14 m.fl. og gnr.77 bnr.54 m.fl.

1.3.4 Planer under arbeid

	<ol style="list-style-type: none">1. Nydalsveien 36-38 (saksnr 201912539) Blandet formål (næring) og boliger2. Sandakerveien 121 (saksnr 201619470) Boligbebyggelse og parkanlegg.3. Sandakerveien 113-119 (saksnr 201604130) Bolig, kontor og forretning4. Gunnar Schjelderups vei 9 (saksnr 202002121) Boliger og næring i 1. etasje5. Sandakerveien 114 (saksnr 201918859) Næring og kontor6. Vitaminveien (saksnr 201816207) Opparbeidelse av gate7. Vitaminveien 7 med flere (saksnr 202009564) Kontor, forretning og bevertning8. Nycoveien 1 og 1 B (saksnr 202209898) Kontorbygg9. Vitaminveien 1 B(saksnr 202017294) Kontorbygg10. Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen (saksnr 202205180)11. Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 (saksnr 202212601)
--	---

Høyhusstrategien, byrådssak 105/04, 2005 og Høyhus i Oslo – strategi for bærekraftige høyhus, vedtatt 27.09.2023

Oslo fikk sin første høyhusstrategi i 2005. Denne har vært utgangspunkt for kommunens saksbehandling og byrådets og bystyrets vurdering av høyhus siden da.

I gjeldende høyhusstrategi er høyhus definert som bygningsvolumer som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse. Det presiseres at man her mener bygningsvolumer fra og med tolv etasjer eller høyere og som avviker ved å være vesentlig høyere enn omkringliggende bygningsvolumer.

Alle områdene Plan- og bygningsetaten foreslår egner seg for bebyggelse i intervallet 28-42 meter. Ved utarbeidelse av forslag med høyder over 42 meter skal det alltid utarbeides et alternativt reguleringsforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Ved utarbeidelse av forslag med høyhus skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensende bebyggelse. Det må utarbeides analyser i videre arbeid:

- *landskaps-, bystruktur- og byromsanalyser*
- *lokalklimaanalyser med retningslinjer for å sikre kvalitet*
- *bykontekst-, funksjons- og områdeanalyser*

Det må også utarbeides retningslinjer med dokumentasjonskrav for det enkelte høyhusprosjekt som sikrer kvalitet på samtlige nivåer gjennom hele prosessen.

Byrådet har i en politisk bestilling datert 4. februar 2021, bedt Plan- og bygningsetaten revidere gjeldende strategi slik at den er mer tilpasset dagens utvikling av Oslo, med ny kunnskap om byutvikling i Oslo og internasjonalt. Den nye strategien vil etter vedtak i bystyret erstatte gjeldende høyhusstrategi.

Strategien understøtter kommuneplanen og en rekke andre overordnede kommunale mål, føringer og ambisjoner, og skal sørge for en mer målrettet bruk av høyhus i Oslo. Hovedmålet er at alle nye høyhus skal være bærekraftige og bidra til at Oslo blir en bedre by. For at hovedmålet skal kunne nås, angir strategien konkrete føringer for plassering, bruk og utforming av nye høyhus. Disse må følges dersom et høyhus skal kunne bygges. Strategien peker på at kvalitativ merverdi skal være det førende premisset ved vurdering av høyhus, og en forutsetning for valg av høyhus.

Strategien åpner for at det kan vurderes høyhus på flere steder enn hva kommunen tidligere har anbefalt. Samtidig gir den også strengere og tydeligere føringer for høyhusbygging.

Storo er et av områdene der kommunen kan avklare om et konkret planinitiativ med høyhus bør undersøkes og behandles videre i en formell reguleringsplanprosess.

Kommuneplanens arealdel angir utviklingsområder knyttet til de ulike kollektivknutepunktene. Nye høyhus bør ligge innenfor disse, og fortrinnsvis i de mest sentrale delene av utviklingsområdet. Avstanden mellom høyhuset og kollektivknutepunktet bør derfor ikke være for stor, helst under 250 meter. Den konkrete vurderingen av om et prosjekt ligger utenfor eller innenfor et angitt område, må gjøres i hver enkelt sak, på bakgrunn av de nevnte premissene.

Kommuneplanen - Oslo mot 2040, arealdelen (forslag til offentlig ettersyn 22.06.2023)

Kommuneplanens arealdel er under revisjon og ligger ute til offentlig ettersyn frem til 22.12.2023.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018, vedtatt 30.01.2019 har som hovedmål å legge til rette for en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Planen viser tre perspektiver for hvordan byutviklingen skal skje for å nå dette målet:

Nullutslippsbyen, Hovedstaden og Hverdagsbyen.

For arealdelen kan dette konkretiseres i at planen skal:

- *bidra til å videreutvikle den sosialt bærekraftige hverdagsbyen i form av økt boligbygging i tråd med befolkningsveksten. Bolig- og stedsutviklingen skal skje med kvalitet, og sikre attraktive steder med fokus på nabolagsverdier, grønnstruktur og vassdrag, nærmiljø, folkehelse og trygge, gode nabolag for alle*
- *bidra til oppnåelse av nullutslippsmålene og reduksjon av klimagassutslipp i kommunen gjennom byutvikling langs banenettet og prioritering av utvikling innenfra og ut, og legge til rette for en robust og samfunnsikker by i møte med klimaendringer*
- *videreutvikle Oslos hovedstadsfunksjoner, sikre god regional samhandling og legge til rette for et konkurransekraftig og mangfoldig næringsliv*
- *legge grunnlaget for økt gjennomføring med kvalitet gjennom aktiv bruk av plansystemet og planverktøy, og effektiv plan- og byggesaksbehandling*

Det meste av byens vekst skal skje i utviklingsområdene. Et utviklingsområde er angitt for områder der det åpnes for en vesentlig endring av arealbruk og utnyttelse, og der det som oftest er aktuelt å opparbeide en tydelig og sammenhengende byromsstruktur. Fordelingen av boliger og næring vil variere i de ulike kategoriene av utviklingsområder.

I forslaget ligger planområdet innenfor utviklingsområde Nydalen øst som sammen med Storo er markert som U2 – Urbane knutepunkter og regionale arbeidsplasser. Disse utviklingsområdene er kollektivknutepunkter i regional sammenheng. Noen av dem har tidligere vært lavt utnyttet, men siden de ligger sentralt og har svært godt kollektivtilbud, bør de utvikles med høy tetthet, mange arbeidsplasser og et variert tjenestetilbud. Minst halvparten av det som bygges her, skal være boliger og det skal sikres høy grad av bymessighet.

Det åpnes også for at høyhus kan vurderes for dette området, i tråd med vedtatt ny strategi for høyhus i Oslo.

Hverdagsbyen skal styrkes i den nye kommuneplanen. Dette er sosialt bærekraftige nabolag med gode boliger og attraktive møteplasser, for alle deler av befolkningen. Byens innbyggere skal kunne nå de fleste daglige gjøremål ved å gå eller sykle, og ha kort vei til kollektivtransport for andre reiser. Det skal med andre ord være mulig å velge en hverdag uten privatbil. Nye prosjekter skal bygge videre på nabolagsverdiene som allerede finnes, som store trær, kulturminner og særegne bygg eller plasser.

For å legge til rette for at flest mulig kan reise miljøvennlig mellom hjem og arbeidsplass, gir arealdelen føringer om at alle virksomheter må lokaliseres i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Dette kalles også ABC-prinsippet, og innebærer at virksomheter med mange ansatte eller besøkende må ligge sentralt og med god tilgjengelighet for å gå, sykle og reise med kollektivtransport. Arealkrevende virksomheter med få ansatte og/eller få besøkende, kan ligge i mindre sentrale områder, hvor tilgjengeligheten ikke er like god. Det skal allikevel være mulig å reise miljøvennlig til arbeidsplassen.

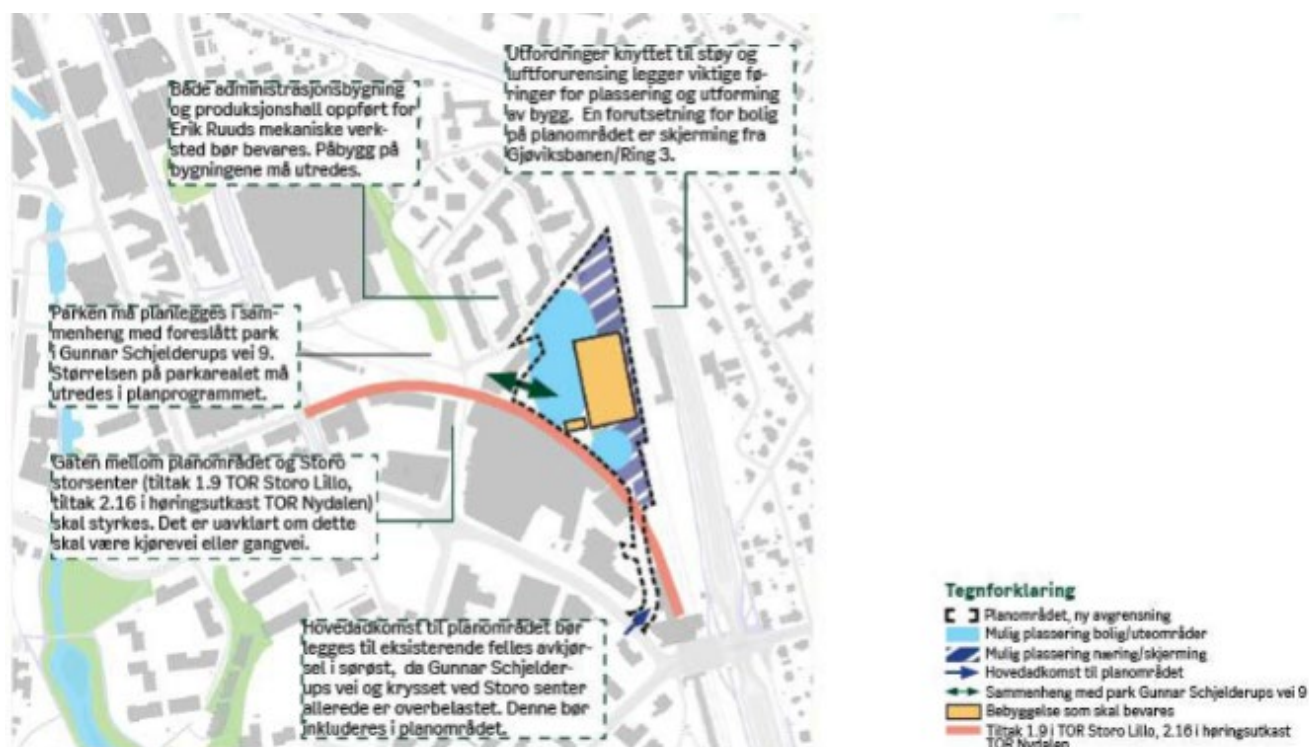
Kommuneplanen skal bidra til et taktskifte i klima- og miljøpolitikken, i tråd med målene i klimastrategien. Arealplanleggingen er et viktig verktøy for å oppnå den klimarobuste nullutslippsbyen. Kommuneplanens

byutviklingsstrategi legger til rette for at utviklingen skal skje ved stasjoner langs banenettet, og at gange, sykling og kollektivtransport prioriteres foran bilen. Planforslaget gir en rekke føringer for dette. Byen skal utvikles med gode stedskvaliteter og et klimavennlig næringsliv som er rustet for framtiden.

2 Planfaglige anbefalinger og plan- og utredningsalternativer

2.1 Plan- og bygningsetatens anbefalingskart og konklusjon

Anbefalingskartet og konklusjonspunktene viser Plan- og bygningsetatens vurderinger av hovedgrep i forhold til byen, området og overordnede planer. Vurderingen kan leses i sin helhet i Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring.



Figur 8 - Anbefalingskart fra område- og prosessavklaring, dato:26.10.2020.

Siden oppstartsmøte er en del premisser endret og det har kommet avklaring på bl.a. skolebehov som har gitt noe endrete føringer fra kommunens side. Punktene under fanger opp dette:

- Plan- og bygningsetaten mener at planområdet kan være egnet for foreslåtte formål, men at det må flere utredninger til før man vet hva som er riktig formål, og hva denne tomte egner seg best til. Kombinasjonen av formål og hva som kobler planområdet til resten av området, må utredes i videre planarbeid.
- Kommunen har gjennom en intern prosess vurdert at det ikke er behov for å holde av planområdet til skoleformål, og at dette formålet dermed ikke er aktuelt som eget alternativ lenger.
- Deler av planområdet er avsatt til park i TOR Nydalen, temakart T7 blågrønn struktur og i KDP 17. Parken bør ha en størrelse på minst 5 dekar. Endelig plassering og utforming av både parken og aksene bak Storo storsenter avhenger av videre prosess i detaljreguleringene. Så lenge parkbehovet i Nydalen ikke er dekket, anbefaler PBE også park her.
- Det må gjøres en reell vurdering av muligheten for å innpasse boligformål, for å ivareta kommuneplanens mål om økt boligregulering og utvikling i nærhet til kollektivknutepunkt. Utfordringer

knyttet til støy og luftforurensing legger viktige føringer for plassering av formål på planområdet, og plassering og utforming av bygningsmasse.

- *Kravene for områdetype 2 for felles leke- og uteoppholdsarealer skal legges til grunn for eventuelle boliger.*
- *For å oppnå en helhetlig utvikling anbefales bruk av varierte høyder. Høyde inntil 30 meter kan vurderes, da området ligger akkurat utenfor grensen til indre by og innenfor et utviklingsområde i ytre by.*
- *Utviklingsområder ved knutepunkt bør ha en samlet områdeutnyttelse på 125% i henhold til kommuneplanens arealdel fra 2015, som samsvarer med foreslått feltutnyttelse på 220-250%.*
- *Revidert forslag til høyhusstrategi har utpekt Storo som et område som kan vurderes for bygninger med høyde inntil 70 meter. Evt. høyhusalternativ må utredes som et fullverdig planalternativ, og vurderes både opp mot både den nye og den gamle strategien inntil ny versjon er vedtatt.*
- *Byggene på gul liste bør bevares.*
- *PBE og Byantikvaren har tidligere vært negative til foreslåtte påbygg på den gamle verkstedhallen, og mener at dette kan fjernes som eget planalternativ i planprogrammet, etter ønske fra forslagsstiller.*
- *Planforslaget må følge opp tiltakene i TOR Storo Lillo og TOR Nydalen. Veien bak Storosenteret er en viktig forbindelse som skal styrkes. Forbindelsene til planområdet må utredes. Hvordan dette skal utredes må beskrives i planprogrammet.*
- *Adkomstsituasjonen til planområdet må utredes i planen og det er behov for å se på planområdet og de tilgrensende eiendommene helhetlig og i dialog med berørte grunneiere og etater.*
- *PBE anbefaler at det knyttes rekkefølgebestemmelser både til tiltak innenfor planområdet og utenfor planområdet.*

2.2 Plan- og bygningsetatens vurdering av de viktigste plan- og utredningstema

Plan- og bygningsetaten har i område- og prosessavklaringen konkludert med at de følgende temaene er førende for det videre arbeidet med planprogrammet og detaljreguleringen med konsekvensutredning. Samtlige temaer skal undersøkes i alle alternativer.

2.2.1 Bystruktur

Planområdet er i dag en inngjerdet enklave på grunn av industribedriften som holder til der. Når området skal transformeres, må forslagsstiller utrede hvordan planområdet best kan kobles på området rundt og bli en del av byveven. Formål og mobilitet for gående og syklende henger også sammen med bystrukturen.

Etterskrift: Det er avklart at skole ikke er aktuelt på tomten, men at offentlig park og en ny grønn forbindelse mellom Storokrysset og Nydalen er viktig å få etablert.

2.2.2 Mobilitet, adkomst, trafikk og parkering

Nydalen og Storo er kollektivknutepunkter. Det må utredes hvordan den planlagte utbyggingen påvirker trafikkbildet både for gående, syklende og kjørende, og hvordan endringen i trafikkmengder vil påvirke stedet.

Forslagsstiller må legge til grunn Bymiljøetatens trafikkanalyse i den pågående plansaken for Vitaminveien (saksnr. 201816207), i tillegg til å utarbeide en mobilitetsanalyse som viser hvor de myke trafikantene ferdes eller vil ha behov for å ferdes. Ny parkeringsnorm ble vedtatt 14.12.2022 og må legges til grunn.

Etterskrift: Forslagsstiller har ved flere anledninger kommentert viktigheten av å sikre koordinering mellom de ulike plansakene i området, selv om disse har ulik fremdrift. Det er viktig at alle planene tar hensyn til helheten slik at de ikke legger premisser som vanskeliggjør en god utvikling for de andre tomtene og

kommunen må påse at dette ivaretas. Forslagsstiller ønsker at PBE tar ansvar slik at det sikres en helhetlig planlegging av infrastrukturen. Gangvei, adkomster, park, torg og møteplasser må løses overordnet for hele området, slik at offentlige og allment tilgjengelige arealer fordeles noenlunde forholdsmessig mellom de aktuelle utviklingseiendommene.

PBE vil ta ansvar for å koordinere de pågående plansakene i området, og vil invitere til fellesmøte mellom etatene og forslagsstillerne i området rundt Storo å avklare overordnede plangrep, grensnitt m.m.

2.2.3 Bevaring og gjenbruk av eksisterende bebyggelse

Kulturminneverdiene innenfor planområdet må kartlegges og beskrives grundig, og planforslaget konsekvenser for kulturmiljøet må utredes. Verneverdig bebyggelse må ivaretas, gjenbrukes, og eventuelt integreres med ny bebyggelse. Det må utredes hvordan dette lar seg gjennomføre. Bygningenes kulturminneverdi, egnethet for gjenbruk/kombinasjon med nytt formål i bebyggelsen blir viktige temaer.

For å ivareta Byantikvarens fraråding av påbygg på produksjonshallen, må det utredes et alternativ som er i tråd med Byantikvarens anbefaling.

Etterskrift: Forslagsstiller ønsker ikke lenger å utrede påbygg på produksjonshallen, men heller utrede et høyhusalternativ. Et høyhus kan bidra til å markere og aktivisere hallen på tilsvarende måte som påbygg, forutsatt at byggene fylles med de riktige formål. Med bakgrunn i at Byantikvaren tidligere har vært negativ til påbygg, mener PBE at løsning med påbygg på den verneverdige produksjonshallen kan fjernes som eget planalternativ.

Høyhusstrategien har detaljerte føringer for når man kan vurdere høyhus og hvilke mål som må oppfylles. Høyhusalternativ kan utredes som fullverdig planalternativ.

2.2.4 Formål

Forslagsstiller må utrede hva denne tomten er egnet for, og hvilken kombinasjon av formål som er den beste løsningen. Hvis det blir boliger her, må annet formål skjerme for jernbanen/ring 3.

Gjennomført medvirkning i andre pågående plansaker viser at det er behov for ikke-kommersielle møteplasser og møteplasser for ungdommer, både ute og inne. En slik møteplass vil være med på å aktivisere planområdet, og det må vurderes innpasset et slikt formål i planområdet.

Etterskrift: Forslagsstiller ønsker å bruke tid og ressurser på medvirkning til planen. Dette er PBE positive til og anbefaler at medvirkningen beskrives i planprogrammet.

2.2.5 Egnethet for bolig

Utfordringene knyttet til støy og luftforurensning må utredes nærmere og konklusjonen av disse utredningene vil være viktige premisser for å finne frem til riktig utforming og plassering av bebyggelse, uteoppholdsareal og de ulike tiltenkte formål. Utredning av planområdet til boligformål bør inngå som del av konsekvensutredningen.

Etterskrift: Forslagsstiller har valgt å ta med et planalternativ med boliger. Etter avklaringsmøte 2 i forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet, ble antall utredningsalternativer i tillegg til 0- alternativet redusert fra fire til to. Dette innebærer at begge alternativ (1-2) nå inkluderer boligformål.

2.3 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse

Planalternativer er de alternativene som forslagsstiller eller Plan- og bygningsetaten mener det kan være realistisk å fremme som planforslag til offentlig ettersyn. Et planalternativ kan oppstå eller justeres etter innspill i planprosessen. Alle planalternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå som gjør at de kan fremmes som selvstendige planforslag til offentlig ettersyn.

Utredningsalternativer har til hensikt å gi et sammenligningsgrunnlag for å vurdere konsekvensene ved gjennomføringen av planalternativene. I henhold til forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV a) skal det alltid redegjøres for følgene av å ikke realisere planen og dette oppstilles som et utredningsalternativ. I noen saker er det relevant å ha flere utredningsalternativer. Disse behøver ikke å kunne fremmes som planforslag og behøver ikke å være realistiske å regulere. Utredningsalternativene skal især belyse de temaene som har bidratt til at saken skal konsekvensutredes.

Avantor ønsker å utrede alternativer der det ses på muligheter for å bygge ny klimavennlig næringsbebyggelse, i kombinasjon med boliger, samtidig som de bevaringsverdige bygningene kan tas vare på og transformeres til ny bruk.

Avantor ønsker også å utrede muligheten for et høyhus, fortrinnsvis som del av fremtidig hotellvirksomhet på området.

Plan- og bygningsetaten ønsker å få utredet eiendommens muligheter for å innpasse boligformål, for å ivareta kommuneplanens mål om økt boligregulering og utvikling i nærhet til kollektivknutepunkt.

2.3.1 Planalternativer

Følgende planalternativer inngår i planprogrammet:

- *0-alternativet - Dagens situasjon videreføres.*
- *Planalternativ 1 – Bolig, næring (hovedsakelig kontor, h: maks 30 m) og areal til offentlig park.*
- *Planalternativ 2 – Bolig, næring (hovedsakelig hotell, h: maks 70 m) og areal til offentlig park.*

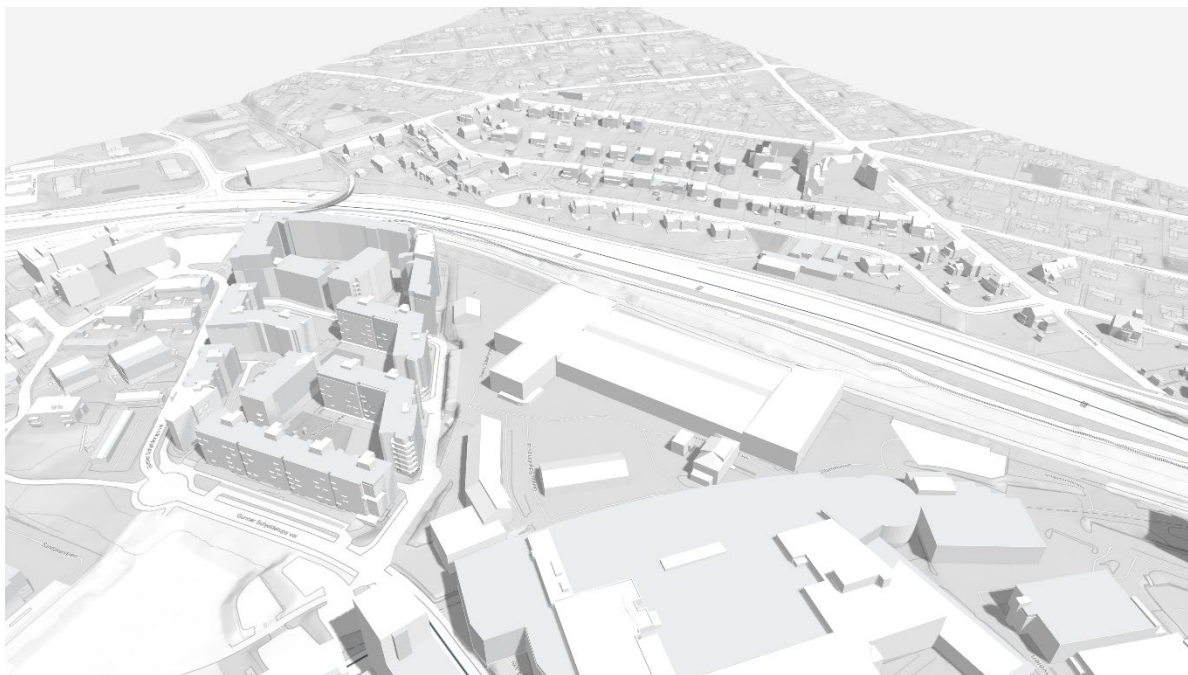
Planalternativ 1 og 2 har det samme grunnleggende konseptet og byplangrepet. Forskjellen mellom de to er primært at Planalternativ 2 inkluderer høyhus og dermed også muligheten for hotellfunksjon.

2.3.2 0-alternativet (utredningsalternativ)

0-alternativet defineres som eksisterende situasjon og er kun et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.

0-alternativet innebærer at gjeldende regulering til industri og felles avkjørsel opprettholdes.

Bygningsmassen, bevares i sin nåværende form, med unntak av eventuelle nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Dagens bruk av området videreføres .



Figur 9 - Illustrasjon av dagens situasjon.

2.3.3 Planalternativ 1 – Bolig, næring (hovedsakelig kontor, h: maks 30 m) og areal til offentlig park

Alternativet innebærer ny bebyggelse med byggehøyder inntil 30 meter, hovedsakelig for bolig- og kontorformål. Strøktstilpassede funksjoner innpasses i deler av førsteetasjene og i den eldste delen av eksisterende bebyggelse, som forutsettes bevart. Det foreslås ny næringsbebyggelse på begge sider av den gamle verkstedhallen, lengst mot øst i planområdet og parallelt med Ring 3 og Gjøvikbanen. Bebyggelsen vil dermed gi skjerming mot støy fra jernbane og Ring 3 for vestre del av planområdet der det legges til rette for bolig som hovedformål. Det kan det innpasses ca. 75 boliger, avhengig av bl.a. leilighets sammensetning og støyttilpasninger.

Boligbebyggelsen vil sammen med den gamle produksjonshallen og administrasjonsbygget ramme inn et større uterom som avsettes til offentlig park. Det bevaringsverdige administrasjonsbygget får en sentral plassering som en integrert del av park- og byrommene, og kan bli en ny lokal møteplass for nabolaget.

Det innpasses en ny gangforbindelse langs planområdets sydvestre side, som skal bli en viktig ferdselsåre for å knytte Storo bedre sammen med Nydalen, ref. TOR Nydalen.

Boligbebyggelsen utformes slik at den både vil henvende seg mot det offentlige parkarealet og et mer privat felles uterom sammen med planlagt bebyggelse i Gunnar Schjelderups vei 9. Felles uteoppholdsarealer

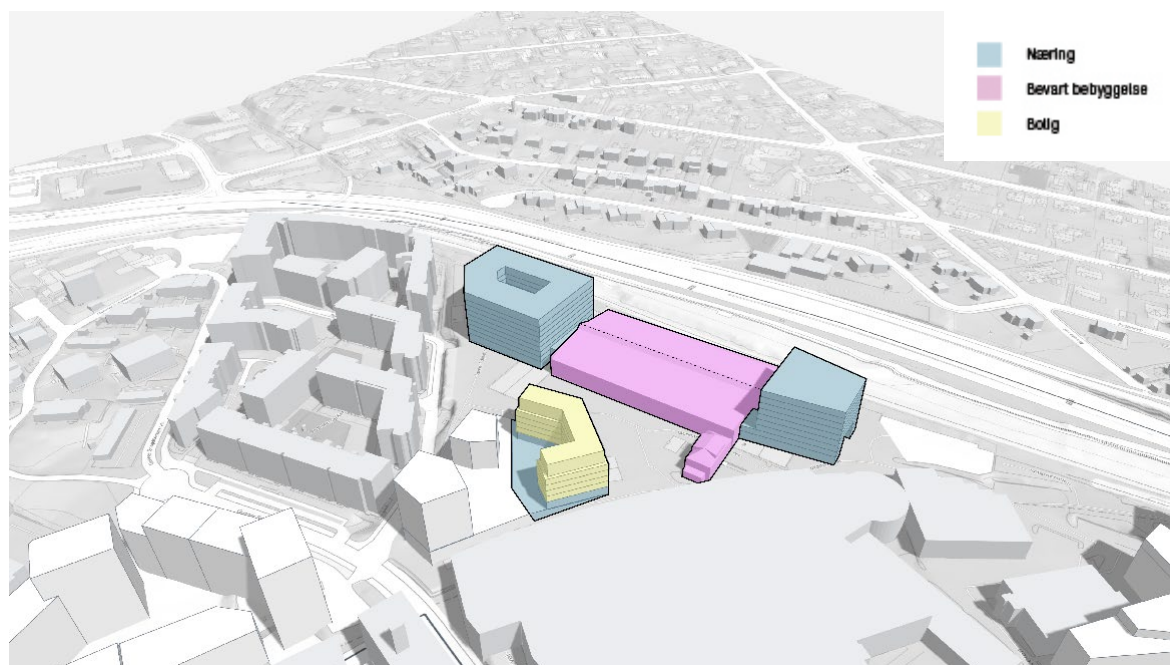
etableres på terreng mot sydvest og på taket av boligbyggene. Underetasjen kan etableres med aktive fasader mot park og gangforbindelsen og kan inneholde utadrettet næring.

Arealer i tilknytning til næringsbyggene vil opparbeides som et helhetlig bygulv med gode overganger mot offentlige park- og gangarealer, slik at hele planområdet påkobles byveven rundt på en god måte.

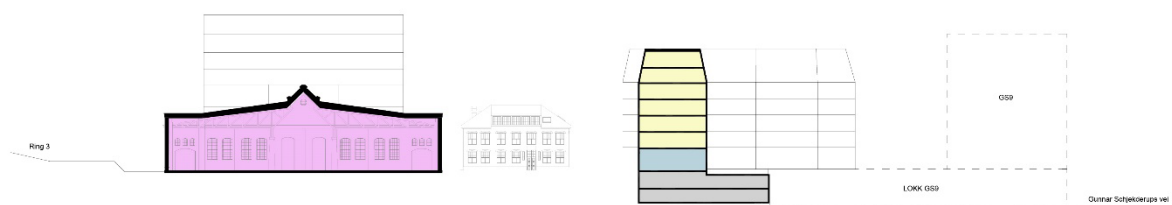
For å bedre forholdene for myke trafikanter vil parkering og intern tilkomst for kjøretøyer i størst mulig grad legges i ytterkant av planområdet og under terreng. Adkomst til boligparkering vil skje fra Gunnar Schjelderups vei og for næringsdelen i hovedsak fra Vitaminveien. Nytte- og redningstrafikk sikres tilgang på terreng.

Alternativet følger overordnede føringer i kommuneplan og TOR Nydalen med hensyn til høyder og utnyttelse samt innpassing at et offentlig parkareal innenfor planområdet.

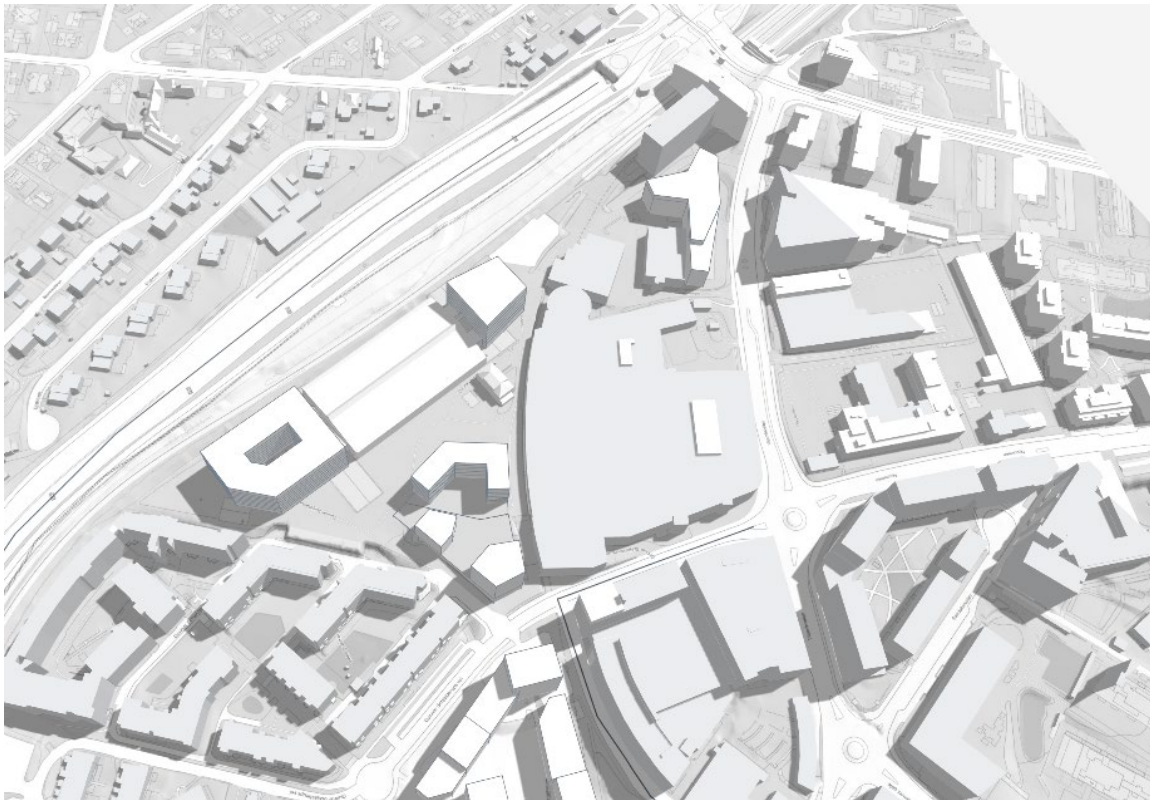
Det legges til grunn et samlet BRA på ca. 45 000 m² hvorav ca. 7 000 m² bolig. Aktuelle reguleringsformål vil være kontor/bolig /kultur/tjenesteyting/forretning/bevertning/park/gang- og sykkelvei.



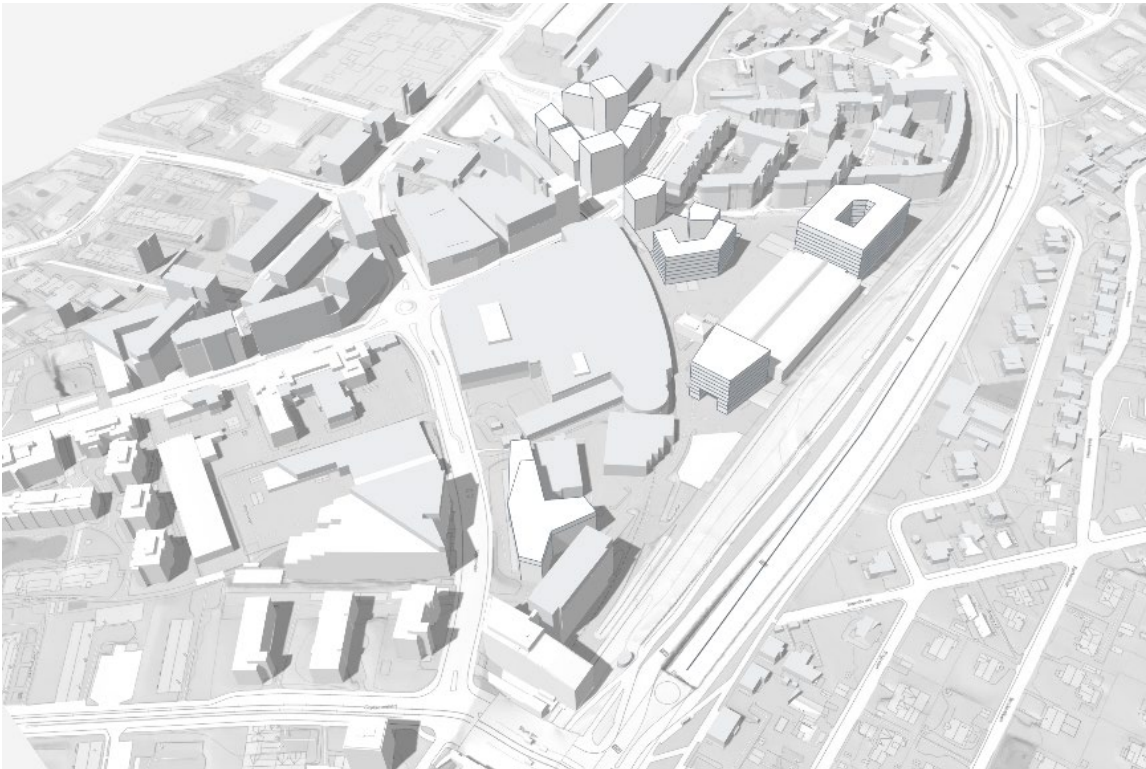
Figur 10 - Prinsippkisse, (Illustrasjon: Sweco Architects as).



Figur 11 Prinsippnitt høyder, (Illustrasjon: Sweco Architects as)



Figur 13 Oversiktperspektiv sett fra nordvest, (Illustrasjon: Sweco Architects as).



Figur 12 Oversiktperspektiv sett fra sydøst, (Illustrasjon: Sweco Architects as).

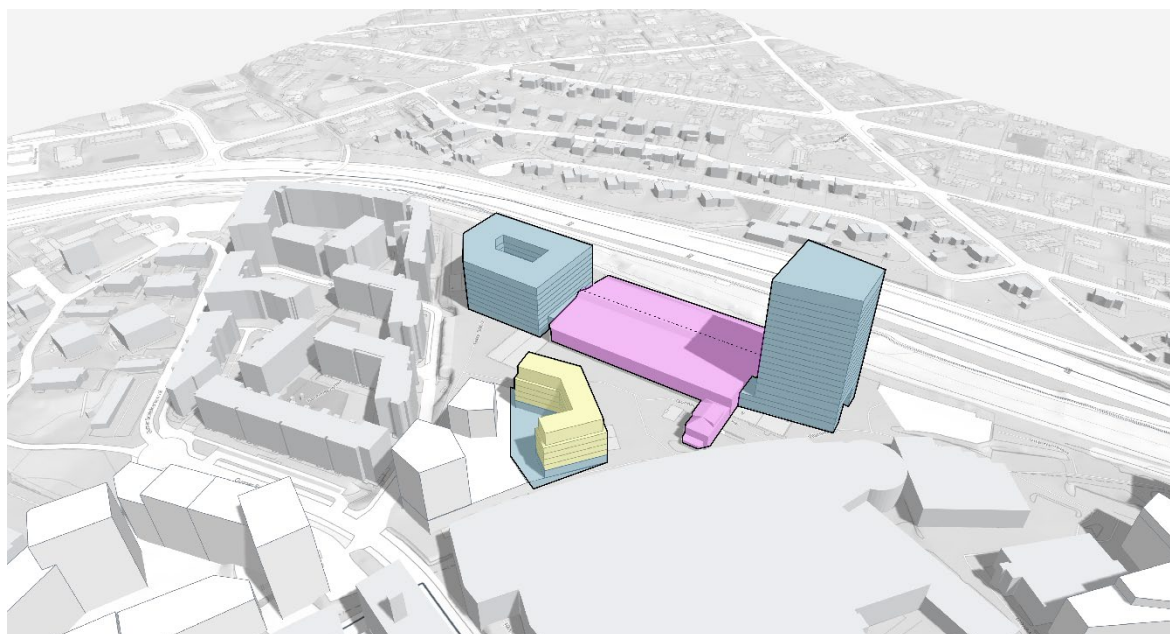
2.3.4 Planalternativ 2 – Bolig, næring (hovedsakelig hotell, h: maks 70 m) og areal til offentlig park

Alternativet er i hovedsak tilsvarende planalternativ 1, men med hotell- og konferanseformål i ny næringsbebyggelse langs jernbanen / Ring 3, der det også foreslås høyhus sør for industrihallen. Den gamle industrihallen vil inneholde fasiliteter og støttefunksjoner til hotell- og konferansesenteret. Hotellet får en størrelse som understøtter konferansedelen med et høyhus på inntil 20 etasjer (maks 70 meter). Dette sikrer tilstrekkelig antall hotellrom. Høyhuset markerer området som en ny destinasjon for kultur og opplevelser med nye møteplasser og strøktilpassete funksjoner.

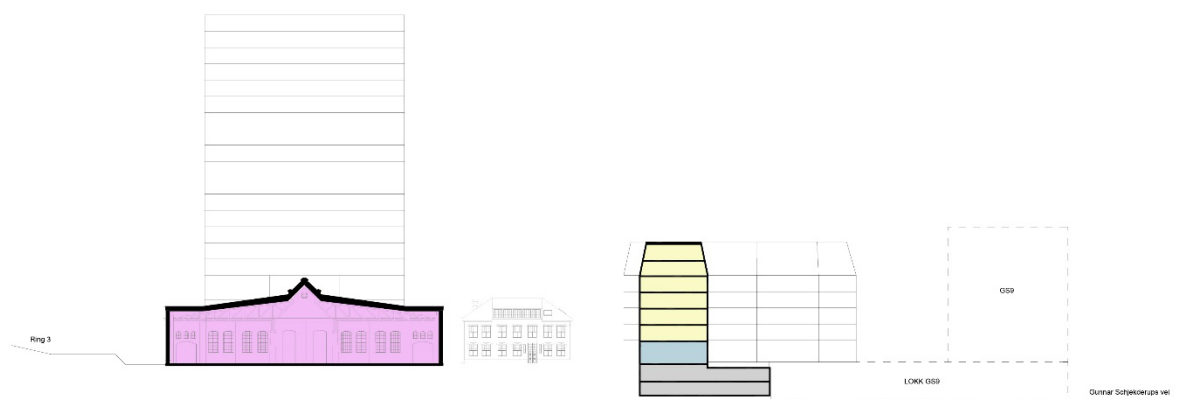
Alternativet følger opp overordnede føringer i kommuneplan og TOR Nydalen om et flerfunksjonelt byområde med park og byrom, som sikrer gode forbindelser og en kombinasjon av ny og eksisterende bebyggelse.

Alternativet baserer seg på forslaget til revidert høyhusstrategi som ligger til politisk behandling. Storo er et av områdene hvor høyhus kan vurderes, innenfor en radius på 250 meter til kollektivknutepunktet.

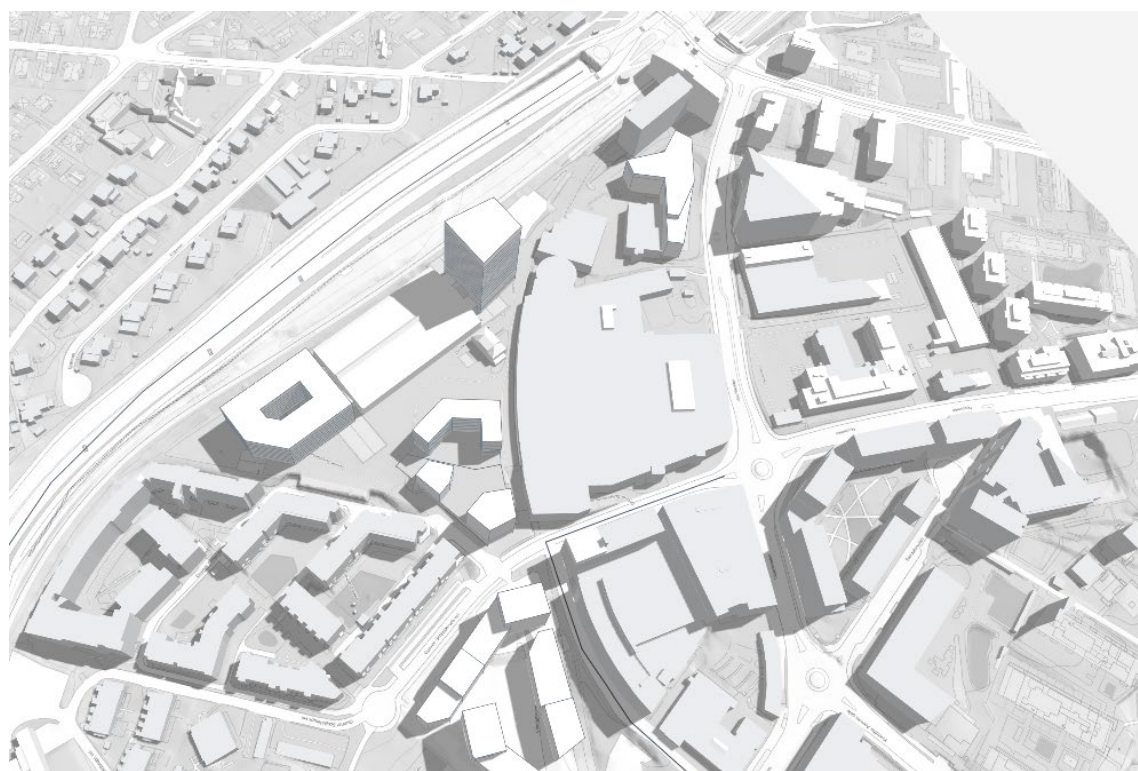
Det legges til grunn et samlet BRA på ca. 55 000 m² hvorav 7 000 m² bolig. Aktuelle reguleringsformål vil være hotell/bolig /kultur/tjenesteyting/forretning/bevertning/park/gang- og sykkelvei.



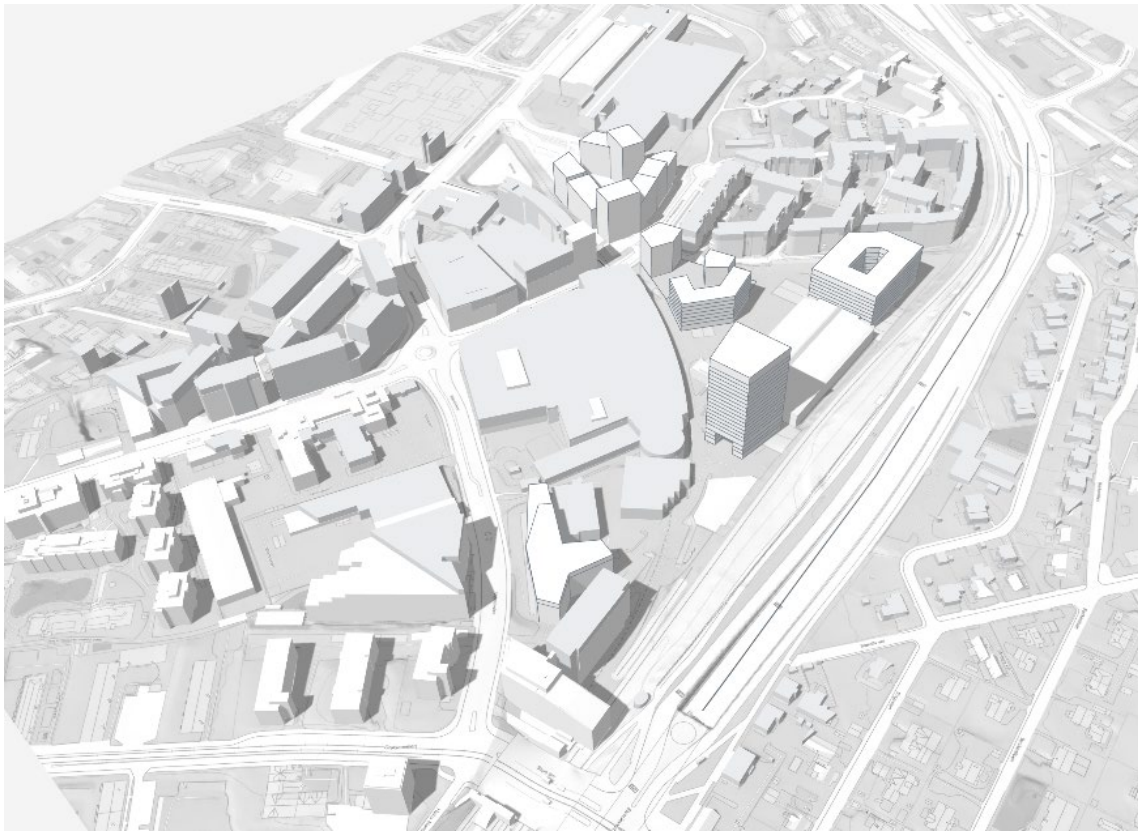
Figur 14 Prinsippkisse, (Illustrasjon: Sweco Architects as).



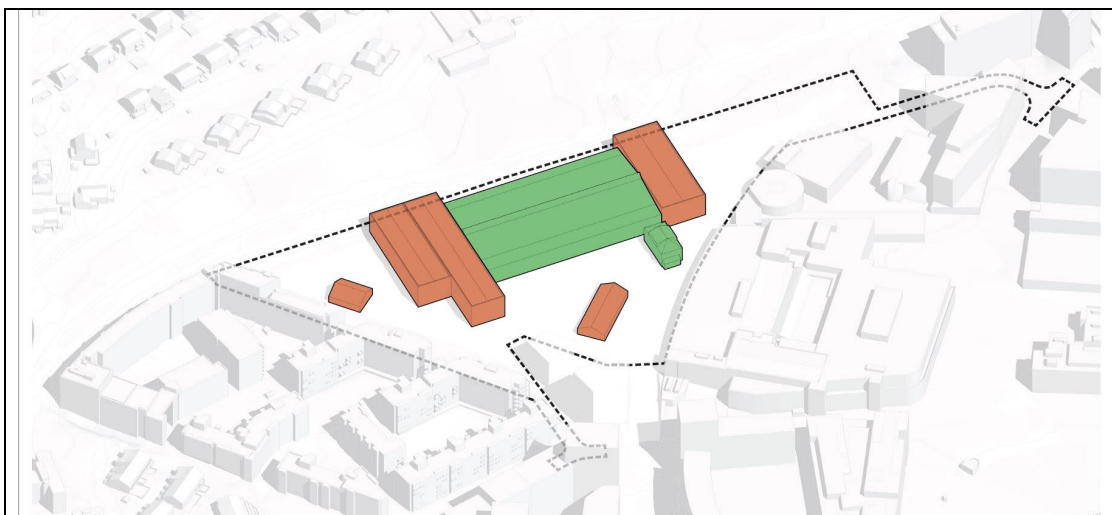
Figur 15 Prinsippnitt høyder, (Illustrasjon: Sweco Architects as).



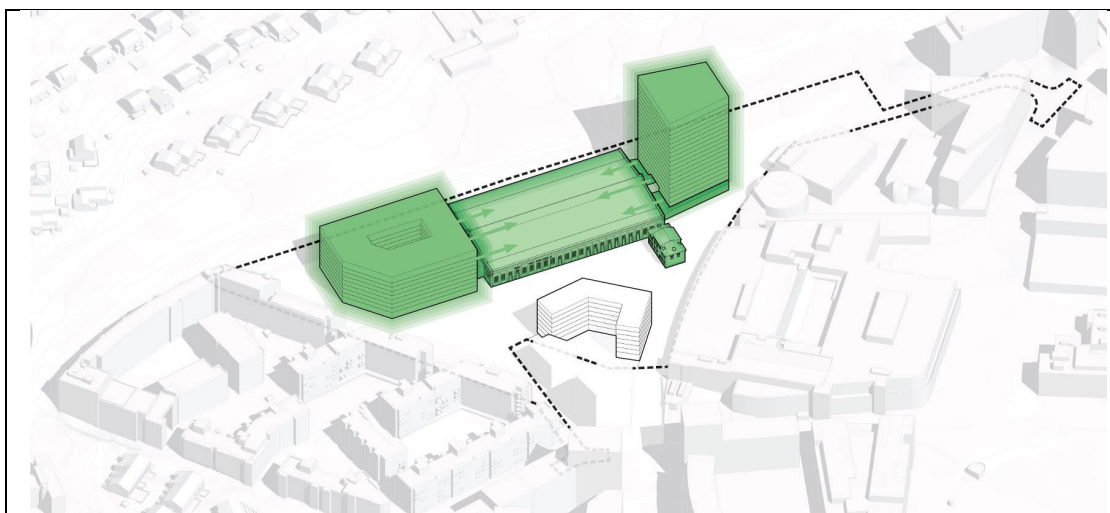
Figur 16 Oversiktsperspektiv sett fra nordvest, (Illustrasjon: Sweco Architects as).



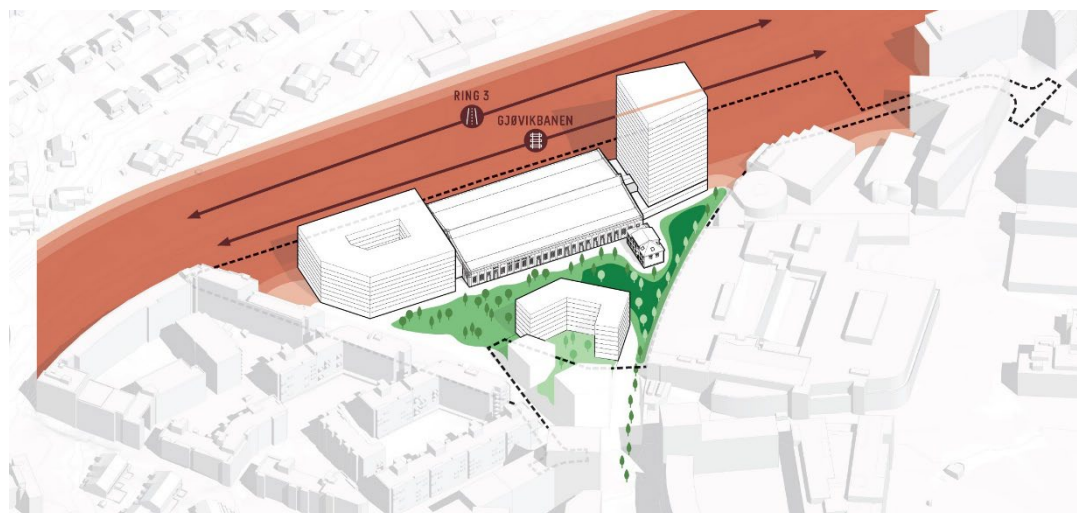
Figur 17 Oversiktsperspektiv sett fra sydøst, (Illustrasjon: Sweco Architects as).



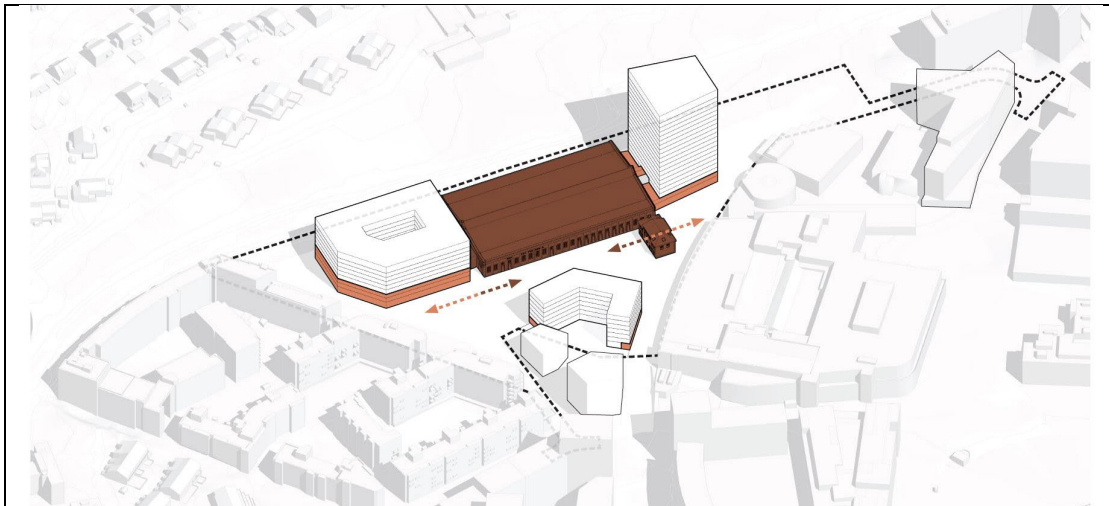
Figur 18 Riving av sidebebyggelse for bevaring og transformasjon av verkstedhallen.



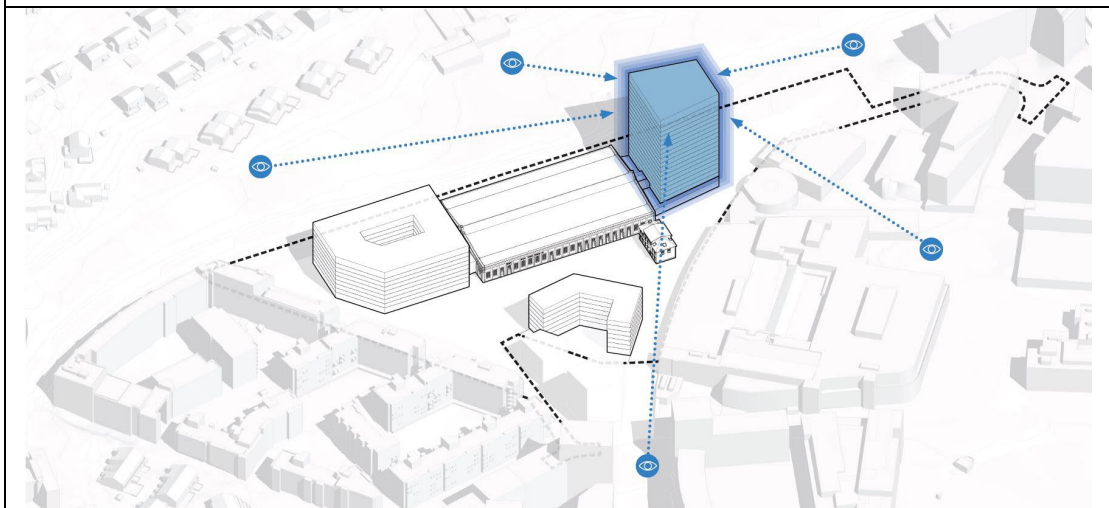
Figur 19 Funksjoner som planlegges i ny bebyggelse skal bidra til å aktivisere den gamle verkstedhallen, og tilføre nytt liv og bruk, samt tilgjengeliggjøre denne for allmennheten.



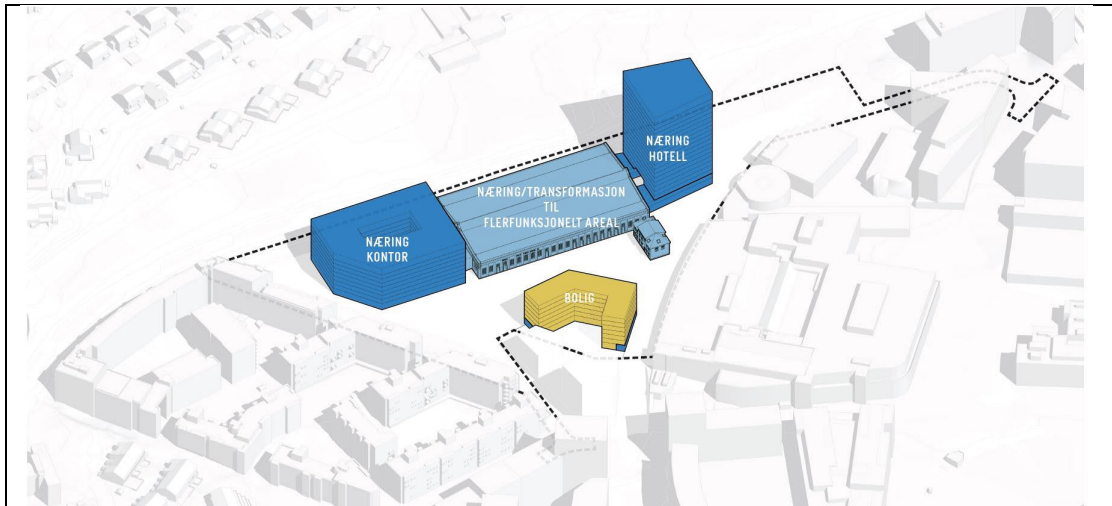
Figur 20 Planområdet utsettes for støy fra Ring 3 og Gjøvikbanen. Ny bebyggelse brukes for å skjerme ny offentlig park og støvfølsom bebyggelse.



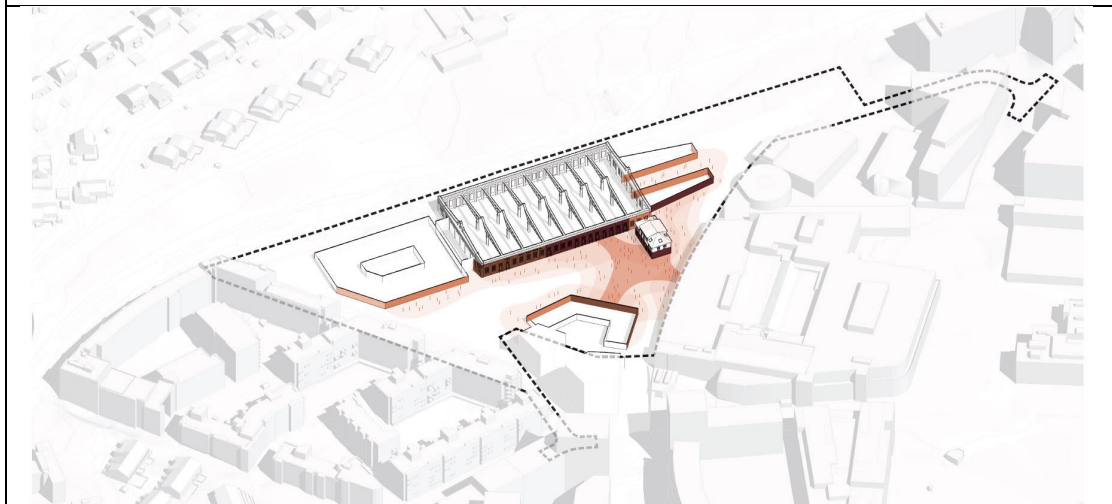
Figur 21 Tilføring av ny bebyggelse for aktivisering av bygulv, med materialmessig slektskap til eksisterende bygg.



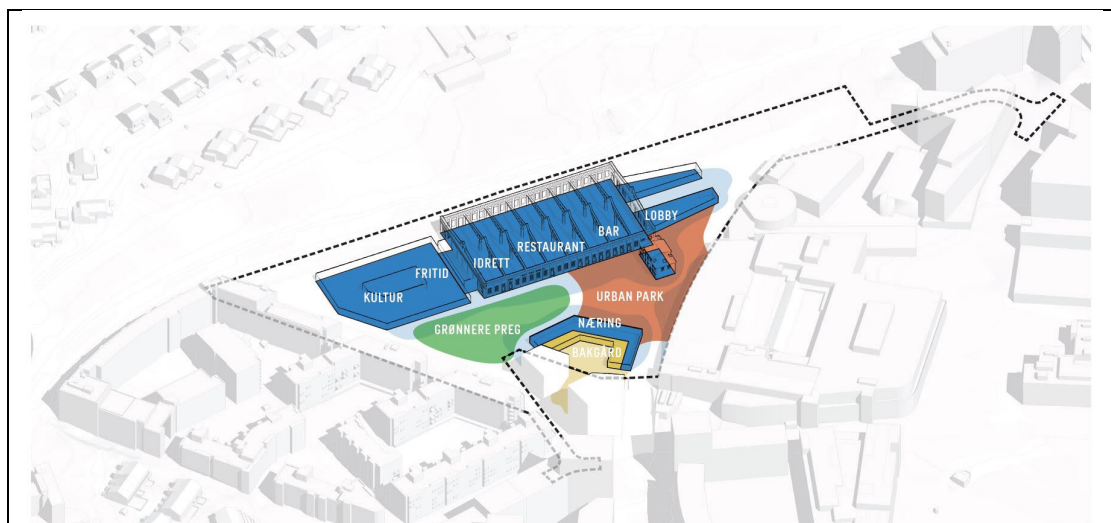
Figur 22 Høyhuset vil være et synlig orienteringspunkt som markerer plasseringen av den gamle hallen og offentlig park.



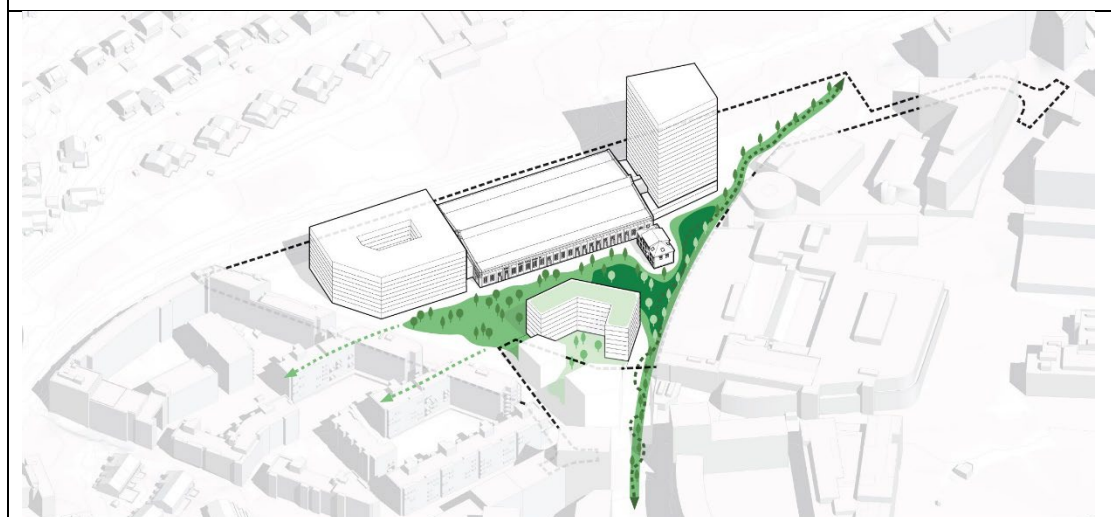
Figur 23 Foreløpig forslag til funksjonsdeling.



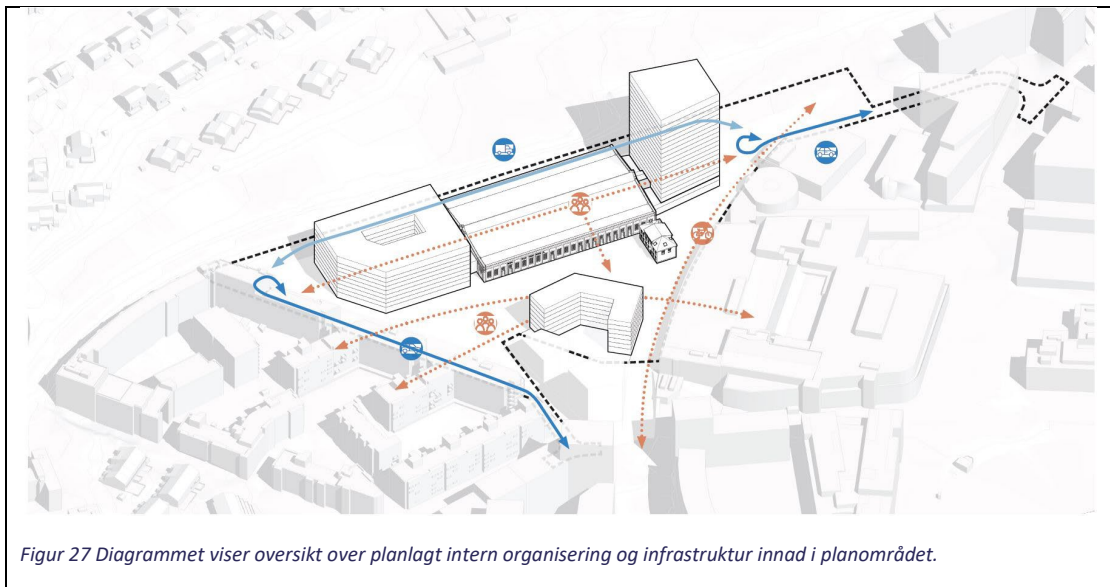
Figur 24 Bygulvets soner med ulik intensitet i bruk.



Figur 25 Forslag til programmering av bygulvet i sammenheng med byggenes 1. etasjer.



Figur 26 Prosjektet skal legge til rette for offentlig park, samt etablering av deler av ny forbindelse fra Nydalen til Storokrysset, i tråd med TOR Nydalen.



Figur 27 Diagrammet viser oversikt over planlagt intern organisering og infrastruktur innad i planområdet.

3 Krav til prosess og metode

3.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes i planalternativene, og hvilke temaer som skal konsekvensutredes i henhold til forskrift. I undersøkelsene skal det vektlegges hvilke muligheter og utfordringer de ulike alternativene gir, og hvordan disse skal håndteres. I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativene belyses, og det skal vurderes og presenteres eventuelle avbøtende tiltak der det er aktuelt. Noen temaer skal både undersøkes og utredes. Det er viktig å presisere at de forskjellige alternativene gir ulike muligheter og utfordringer, som alle skal belyses i undersøkelsene og konsekvensutredningen.

Undersøkelsene og konsekvensutredningen skal presenteres i hvert sitt dokument som skal vedlegges planforslagene som sendes til Plan- og bygningsetaten.

Temaene i tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg IV b samt supplert med egne temaer. Tabellen er ikke nødvendigvis uttømmende.

Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
1. Kombinasjon av formål	X	
2. Forholdet til overordnede planer og føringer		X
3. Mobilitet, adkomst, trafikk	X	X
4. Bystruktur	X	
5. Kulturminner	X	X
6. Egnethet for boliger	X	
7. Bebyggelsesstruktur og høyder	X	X
8. Miljøforhold (støy, luft og grunnforurensing)	X	
9. Overvannshåndtering og blågrønne strukturer	X	
10. Samfunnsikkerhet		X
11. Geotekniske undersøkelser, områdestabilitet	X	
12. Nær- og fjernvirkning		X
13. Klimagassutslipp og klimatilpasning	X	
14. Byggeperioden	X	

3.2 Program for undersøkelser og utredninger

I tabellen nedenfor angis det hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene i alle alternativer, og i hvilken form dette skal presenteres.

1. Kombinasjon av formål		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Funksjonsblanding	<p>Det skal undersøkes hva tomta er egnet for, og hvilken kombinasjon av formål som er den beste løsningen.</p> <p>Ulike muligheter for arealbruksfordeling skal undersøkes, inkludert muligheten for å oppnå høyest mulig boligandel i forslaget. Arealbruken skal vurderes opp imot nåværende og framtidig arealbruk i nærområdet samt det overordnede målet om flere boliger i Oslo.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjekt og i planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrivelser, kart, tegninger og diagrammer.</p>
- Boliger	I forbindelse med tilrettelegging for boliger, må tema som støy, utearealer, bokvalitet og adkomstforhold undersøkes, jf. pkt. 6. Egnethet for bolig	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
- Formål for barn og unge	Det må undersøkes om det er mulig å innpasse ikke-kommersielle møteplasser for barn og ungdommer, både ute og inne, i kombinasjon med andre formål.	<p>Redegjørelse i planbeskrivelsen</p> <p>Beskrivelser, kart, tegninger og diagrammer.</p> <p>Resultat og dokumentasjon fra medvirkning og kartlegginger i kunnskapsgrunnlag brukes som underlag til redegjørelse og beskrivelser</p>
2. Forholdet til overordnede planer og føringer		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Det skal redegjøres for forholdet til statlige og kommunale føringer, inkludert kommune- og kommunedelplaner.	Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.

	<p>Det skal redegjøres for hvilken grad alternativene bygger opp under eller er i konflikt med overordnede planer og mål.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til forslag til tiltaksliste for offentlige rom - TOR Nydalen.</p>	
3. Mobilitet, adkomst, trafikk		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Gang- og sykkelforbindelser	Dagens turveier og gang-/ sykkelforbindelser i området skal registreres og nåværende tilgjengelighet og bruk av disse skal beskrives.	<p>Presenteres i illustrasjonsprosjekt og stedsanalyse, og sammendrag i planbeskrivelsen.</p> <p>Dokumentasjon fra medvirkning og kunnskapsgrunnlag ses i sammenheng med øvrige kartlegginger og beskrivelse</p>
	Hva skal konsekvensutredes?	
	<p>Det skal redegjøres for hvordan planforslaget påvirker gang- og sykkelveinettet i området, og hvordan nye forbindelser kobles på eksisterende nett i nærområdet, herunder turveinett og grøntstruktur.</p> <p>Traséer for gjennomgående og interne forbindelser skal beskrives og vurderes, og det skal redegjøres for hvordan disse ivaretar føringene i TOR Nydalen.</p>	Presenteres i illustrasjonsprosjekt, og sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.
- Adkomst	Det må redegjøres for dagens adkomster og mulige fremtidige adkomstløsninger for de ulike planalternativene.	Presenteres i illustrasjonsprosjekt, og sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
- Trafikk og mobilitet	<p>Det skal redegjøres for om prosjektet er i tråd med nasjonale og kommunale målsetninger for persontransport.</p> <p>Det må utredes hvordan den planlagte utbyggingen påvirker trafikkbildet både for</p>	<p>Temarapport: Trafikk- og mobilitetsanalyse.</p> <p>Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.</p>

	<p>gående, syklende og kjørende, og hvordan endringen i trafikkmengde påvirker stedet og lokalveinettet. Analysen skal vise konsekvenser for alle trafikantgrupper.</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan man kan legge opp til grønn mobilitet og begrense biltrafikkbelastningen i området.</p> <p>Reisemiddelfordeling og reisemønster skal framgå og sees i sammenheng med omkringliggende prosjekter.</p> <p>Trafikksikkerhet generelt og trygg skolevei spesielt skal inngå i analysen.</p> <p>Det skal redegjøres for behov for ny gang- og sykkelbro over ring 3/Gjøvikbanen.</p>	Vurdering i ROS-analysen.
4. Bystruktur		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Stedsanalyse	Det skal utarbeides en enkel stedsanalyse som grunnlag for valg av plangrep med bebyggelse og bygulv.	Stedsanalyse som del av illustrasjonsprosjektet
- Sammenhenger / overganger	<p>Det skal undersøkes hvordan planområdet best kan kobles på områdene rundt og bli en del av byveven.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan det kan sikres best mulig samspill med naboprojekter og særlig Storosenteret og Gunnar Schjelderups vei 9 for å styrke gangforbindelsen (tiltak 2.15 i TOR Nydalen) som den primære bevegelsesakse.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjekt og i planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrivelser, kart, tegninger og diagrammer</p>
- Stedsidentitet (sosiokulturelle forhold, stedets karakter, rolle og identitet)	<p>Undersøke hvilke forestillinger og bilder som eksisterer av hvordan stedet er: særtrekk, kjennetegn, kvaliteter, mangler og ulemper osv.</p> <p>Hvordan kan utviklingen av området videreføre og bygge opp under stedets rolle og karaktertrekk?</p>	<p>Resultat og dokumentasjon fra medvirkning og kartlegginger i kunnskapsgrunnlag (forenklet analyse av sosiokulturelle forhold og sosial infrastruktur) brukes som underlag til redegjørelse og beskrivelser</p> <p>Ses i sammenheng med stedsanalyse som del av illustrasjonsprosjektet og i planbeskrivelsen.</p>

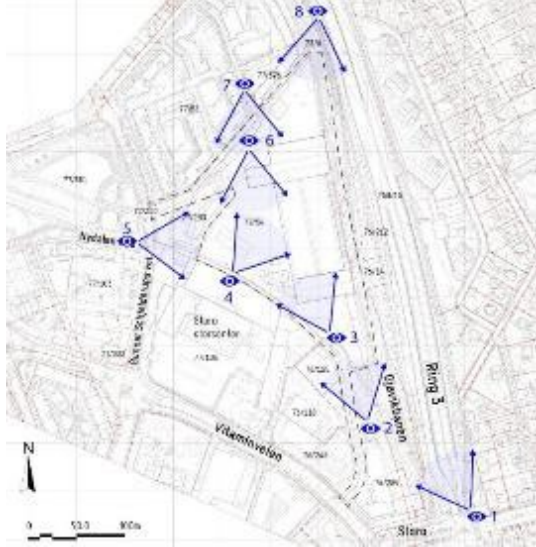
		Beskrivelser, kart, tegninger og diagrammer.
- Plassering av park, torg og møteplasser	<p>Det skal undersøkes hvordan lokalisering og utforming av park, byrom og møteplasser påvirker områdets stedskvaliteter.</p> <p>Plassering og størrelse skal undersøkes med tanke på forbindelser, funksjoner i 1.etg og lokalklimatiske forhold, samt sol-/skygge-forhold inkludert omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Parken og møteplassenes rolle og identitet skal undersøkes både med tanke på det enkelte byroms egenart, men også sett i sammenheng med allerede etablerte parker, byrom og møteplasser.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan bebyggelse og byrom kan bidra til positiv sosial kontroll og trygghet.</p> <p>Det skal hentes inn innsikt og innspill om lokale behov og ønsker knyttet til programmering.</p> <p>Det skal undersøkes hvordan det konkrete byroms programmering svarer på områdets behov.</p> <p>Sentrale vurderingstema for alle nye parker og møteplasser skal være fleksibilitet, flerfunksjonalitet og mulighet for bruk av flere aldersgrupper.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjekt og i planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrivelser, kart, tegninger og diagrammer.</p> <p>Resultat og dokumentasjon fra medvirkning og kartlegginger i kunnskapsgrunnlag (forenklet analyse av sosiokulturelle forhold og sosial infrastruktur) brukes som underlag og ses i sammenheng med øvrige kartlegginger og redegjørelse.</p>
5. Kulturminner		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Bevaring / gjenbruk av produksjonshallen og administrasjonsbygget	Tilstand og kulturhistorisk verdi på verneverdige bygninger må undersøkes som grunnlag for vurdering av tiltak/ombygging.	<p>Temarapport: Tilstandsanalyse</p> <p>Temarapport: Kulturminner og kulturmiljø.</p>
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
- Bygningenes kulturminneverdi, egnethet for gjenbruk/kombinasjon med nytt formål.	<p>Det må utredes hvordan verneverdige bebyggelse kan ivaretas, gjenbrukes, og eventuelt integreres med ny bebyggelse.</p> <p>Muligheter og utfordringer som ligger i spennet mellom bevaring og utvikling må undersøkes og utredes. Det må undersøkes hva som skal</p>	<p>Temarapport: Kulturminner og kulturmiljø.</p> <p>Analyse - tekstlig presentasjon supplert med fotografier, diagrammer og</p>

	<p>bevares og hvordan man best ivaretar og styrker stedets historiske egenart i utviklingen.</p> <p>Det skal redegjøres for konsekvenser for verneverdig bebyggelse i de ulike alternativene.</p> <p>Det skal redegjøres for hvilken grad alternativene bygger opp under eller er i konflikt med overordnede planer og mål knyttet til kulturminner.</p>	<p>tegninger fra ARKs illustrasjonsprosjekt.</p> <p>Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.</p>
6. Egnethet for bolig		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Egnethet for bolig	<p>Muligheten for å innpasse boligformål må undersøkes, for å ivareta kommuneplanens mål om økt boligregulering og utvikling i nærhet til kollektivknutepunkt.</p> <p>Det må vurderes hvordan plassering og utforming av bebyggelsen kan løse utfordringene knyttet til støy og luftforurensning for eventuelle boliger og uteoppholdsarealer.</p> <p>Det må redegjøres for bokvaliteter som oppnås med hensyn til sol, utsikt og gode uteoppholdsarealer.</p>	<p>Redegjørelse i planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrivelse og diagram.</p> <p>Egne analyser / utredninger av støy og luftforurensning for eventuelle boliger.</p>
7. Bebyggelsesstruktur og høyder		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Bebyggelsens plassering, volum, materialvalg og utforming	<p>Det skal redegjøres for viktige siktlinjer, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapstrekk. Det skal utredes hvordan material- og volummessige overganger til eksisterende og planlagt bebyggelse og terreng kan ivaretas.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjektet og i planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrivelse, kart, illustrasjoner og diagrammer.</p>
- Forhold til eksisterende bebyggelse	<p>Formspråk og material-/fargebruk på bebyggelse, herunder samspill mellom bevaringsverdig og ny bebyggelse, skal undersøkes.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjektet og i planbeskrivelsen.</p>
- Overganger mellom bebyggelse og rom og gater	<p>Hvordan kan utforming av bebyggelsen bidra til å skape gode attraktive byrom og uterom?</p> <p>Hvilke funksjoner kan innpasses i byggene som egner seg for å bidra til å aktivere uterom og gater?</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjektet og i planbeskrivelsen.</p> <p>Beskrivelse, kart, tegninger og diagrammer.</p>

		Resultat og dokumentasjon fra medvirkning og kartlegginger i kunnskapsgrunnlag (forenklet analyse av sosiokulturelle forhold og sosial infrastruktur) brukes som underlag og ses i sammenheng med øvrige kartlegginger og redegjørelse.
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
- Høyder og utnyttelse	<p>Det skal gis en redegjørelse og begrunnelse for valgt bebyggelsesstruktur/bygningstype og bygningsvolum (skala og proporsjon).</p> <p>Det skal videre redegjøres for alternativene vektet opp mot føringer i overordnede planer og føringer.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjektet.</p> <p>Illustrasjoner og fotomontasjer som viser dagens situasjon og ny situasjon fra de samme standpunktene.</p> <p>Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.</p>
- Høyhus	<p>Det skal redegjøres for hvordan høyhus innvirker på bystrukturen mht. byrom og møteplasser i nærområdet.</p> <p>Det skal redegjøres for konsekvenser av høyhus sett opp mot føringer både i den gjeldende høyhusstrategien og forslaget til revidert strategi.</p>	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjekt.</p> <p>Beskrivelser, kart, tegninger og diagrammer.</p> <p>Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.</p>
- Sol- og skyggestudier	Det skal vurderes og utredes hvordan og i hvilken grad de ulike volum- og høydealternativene vil påvirke sol- og skyggeforhold innenfor planområdet og i influensområdet.	<p>Redegjørelse i illustrasjonsprosjektet og i planbeskrivelsen.</p> <p>Sol-/skyggediagrammer med tilhørende beskrivelse.</p> <p>Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.</p>
- Lokalklimatiske forhold	Det skal vurderes og utredes hvordan og i hvilken grad de ulike høyde- og	Temarapport: Vindforhold

	volumalternativene vil påvirke lokalklima/vindforhold innenfor og rundt planområdet, spesielt med tanke på oppholdsarealer på bakkenivå.	Vindsimulering. Beskrivelse, kart, illustrasjoner og diagrammer. Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.
8. Miljøforhold		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Energiforbruk og energiløsninger	Det skal undersøkes hvilke energiløsninger som kan være aktuelle for ny og eksisterende bebyggelse og om det er mulighet for samspillsløsninger.	Temarapport: Energiløsninger Kvalitetsprogram for miljø og energi Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
- Luftforurensing og støy	Det skal redegjøres for støy fra ulike støykilder og områdets luftkvalitet i nåværende og fremtidig situasjon. Konsekvenser for planlagt bebyggelse skal undersøkes, særlig med tanke på egnethet for boliger.	Temarapport: Støy og Temarapport: Luft Beskrivelse, illustrasjoner, beregninger/ Analyser. Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport. Vurdering i ROS-analyse.
- Forurensning i grunnen	Planområdet ligger i aktsomhetszone forurenset grunn. Det skal gis en vurdering av sannsynligheten for grunnforurensning etter tidligere industrivirksomhet. Konsekvenser for ny bebyggelse og gjennomføring skal undersøkes. Det redegjøres for hvordan eventuelle forurensninger vil bli håndtert.	Temarapport: Miljøteknisk vurdering. Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport. Vurdering i ROS-analyse.
- Naturmangfold	Registrering av naturmangfold, herunder fremmede arter. Vurdering ift. naturmangfoldlovens krav.	Temarapport: Naturmangfold Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
9. Overvannshåndtering og blågrønne strukturer		

Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Overvann	Hvordan ivaretar planforslaget lokal og åpen overvannshåndtering, i tråd med føringene i Oslo kommunes overvannsstrategi?	Temarapport: Overvann. Beskrivelse, illustrasjoner, analyser. Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
- Flom	Konsekvenser for ny og eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet ved evt. flomhendelser/store overvannsmengder.	Temarapport: Overvann. Beskrivelse, illustrasjoner, Analyser. Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
- Blågrønne strukturer	Hvordan bidrar planforslaget til å styrke blågrønne strukturer, herunder bidrag til god overvannshåndtering?	Beregning av blågrønn faktor (BGF): Beskrivelse, illustrasjoner, analyser. Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
10. Samfunnsikkerhet		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
- Risiko og sårbarhet	Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet iht. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.	ROS-analyse i henhold til DSBs veileder. Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.
11. Geoteknikk		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
- Geotekniske forhold	Grunnforholdene innenfor planområdet skal dokumenteres, om nødvendig med nye grunnundersøkelser.	Temarapport: Geoteknisk vurdering.

	Det skal undersøkes om planforslaget gir konsekvenser for områdestabiliteten.	Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
- Fundamentering og evt. utstrekning av byggegrop/kjeller	Det skal undersøkes om planforslaget får konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og infrastruktur (Gjøvikbanen og t-banetunellen).	Temarapport: Geoteknisk vurdering. Sammendrag i planbeskrivelse og egen temarapport.
12. Nær- og fjernvirkning		
Undertema	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
- Nær- og fjernvirkning	Det skal redegjøres for nær- og fjernvirkning av bebyggelsen. Hvordan vil planalternativene være synlig fra ulike ståsteder og framstå i bybildet?	Redegjørelse i illustrasjonsprosjektet. Sammendrag i KU-hovedrapport og planbeskrivelsen.
		Kart med standpunkter og illustrasjoner i øyehøyde.
13. Klimagassutslipp og klimatilpasning		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Blågrønn struktur og overvannshåndtering	Det skal redegjøres for nedbygging og/eller bevaring av eksisterende grønnstruktur som ivaretar og binder CO2.	Beskrivelse av de blågrønne tiltakene og foreløpig utredning av blågrønn faktor
Grønn Mobilitet	Det skal redegjøres for transportbehov, tilrettelegging for grønn mobilitet og reduksjon av personbilbruk	Mobilitetsanalyse

Energi	Det skal redegjøres for energi og energibruk.	Kvalitetsprogram for miljø og energi Ombrukskartlegging.
Gjenbruk og materialvalg	Det skal redegjøres for eventuelt gjenbruk av teknisk infrastruktur, bygninger, bygningsmasse, bygningskomponenter og/eller byggematerialer, produksjon, transport, levetid, samt planlegging av gjenbruk av byggematerialer og for fleksibilitet i bygg.	
14. Byggeperioden		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Trafikksikkerhet	Det skal redegjøres for hvordan prosjektet påvirker fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter.	Beskrivelse og dokumentasjon Resultat og dokumentasjon fra medvirkning og kartlegginger i kunnskapsgrunnlag (forenklet analyse av sosiokulturelle forhold og sosial infrastruktur) brukes som underlag og ses i sammenheng med øvrige kartlegginger og redegjørelse.
Konsekvenser for lokalmiljø/nærmiljø	Det skal redegjøres for eventuelt endret adkomst til planområdet. Det skal redegjøres for hvordan prosjektets utforming påvirker lokalmiljøet/nærmiljøet, særlig for barn og unge.	Trafikkanalyse

3.3 Metode og fremstilling

3.3.1 Metode

Planalternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

3.3.2 Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger

De enkelte undersøkelsene og utredningene skal fremstilles temavis i den presentasjonsformen som er angitt for hvert tema i tabellen i kapittel 3.1. Det skal utarbeides ett samlet dokument for undersøkelsene og ett for konsekvensutredningen. Disse dokumentene skal legges ved planforslagene når de sendes til Plan- og bygningsetaten.

Alle planalternativene skal kunne fremmes som selvstendige planforslag, og belyses ut fra de vurderingene og resultatene som har fremkommet i undersøkelsene og utredningene.

3.3.3 Forslagsstillers anbefaling

Når forslagsstiller presenterer sitt valg av planalternativ skal de komme med en faglig begrunnet anbefaling med grunnlag i undersøkelsene og utredningene som er gjennomført.

3.4 Videre planprosess og medvirkning

3.4.1 Planprosess og fremdrift

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

Tabellen viser en foreløpig antatt fremdrift, og vil kunne bli revidert etter hvert.

PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
MEDVIRKNING	April 2023 – høst 2024
PLANPROGRAM UTARBEIDES	Høst 2023
Varsling om oppstart planarbeid	Mai 2024
Høringsperiode for planprogram	Mai 2024- juni 2024
Oversendelse til Plan- og bygningsetaten	Juni 2024
PLANPROGRAM FASTSETTES	September 2024
UNDERSØKELSER OG KONSEKVENsutREDNING UTARBEIDES	Oktober 2024 - april 2025
Dialogfase	Oktober 2024- april 2025
PLANFORSLAG M/KU UTARBEIDES FOR OFFENTLIG ETTERSYN	Oktober 2024- april 2025
Dialogfase	Oktober 2024- april 2025
Oversendelse til Plan- og bygningsetaten	November 2025 (Saksbehandling 12 uker)
OFFENTLIG ETTERSYN	Mars 2026 – april 2026 (Høring 6 uker)
Bemerkningshåndtering	Mai - juni 2026
PLANFORSLAG M/KU UTARBEIDES FOR POLITISK BEHANDLING	Mai- juni 2026
Oversendelse til Plan- og bygningsetaten	August 2026
Oversendelse til Rådhuset	Avklares senere

POLITISK VEDTAK I BYSTYRET	Avklares senere
----------------------------	-----------------

1.3.1 Medvirkning

Det er lagt opp til en bred medvirkningsprosess som vil inngå som del av kunnskapsgrunnlaget for strategien for videre utvikling og innhold på planområdet.

Medvirkningsprosessen vil ha fokus på å hente inn innsikt og innspill til hvordan utviklingen på best mulig måte kan spille sammen med omgivelsene og bidra til å skape verdi for dem som bor i og bruker området/neighborhoodet. Viktige tema i den forbindelse vil være å innhente innspill knyttet til identitet, mobilitet, innhold og programmering av eksisterende verkstedbygg og administrasjonsbygg, strøktjenlige funksjoner og tilbud, tilrettelegging av attraktive parkareal og kobling til omgivelsene.

Det finnes allerede noe relevant innsikt hentet inn i tidligere medvirkningsprosesser i Nydalen som vil, sammen med nye kartlegginger av sosiokulturelle forhold, bli benyttet som del av et kunnskapsgrunnlag spisset til prosjektområdet. Dette vil kunne gi videre føringer for viktige fokusområder i medvirkningen. Det vil også være fokus på tydelig formidling av hvilke lokale behov prosjektet kan være med på å svare på, og hvilke behov som ligger utenfor prosjektets mulighetsrom.

Det legges til rette for lavterskel og bred deltakelse gjennom variasjon i metodebruk. En medvirkningsprosess inneholder gjerne aktiviteter knyttet til både innsikt, innspill og validering. For Vitaminveien 5B handler innsiktsdelen om å hente inn kunnskap for å dekke det man mangler informasjon om. Innspills- og valideringsdelen handler om å gi alle mulighet til å mene noe om og gi tilbakemelding på prosjektet. For å nå ut til alle på en lavterskel måte planlegges det at deler av medvirkningen skal kobles på lokale arrangementer. Metodene som foreslås er en kombinasjon av digitale og analoge, og det vil bli innhentet både kvalitative og kvantitative data og innspill.

Alle de planlagte medvirkningsaktiviteter vil bli dokumentert og delt løpende med både deltakere og andre som har interesse i å følge prosessen. Det er lagt opp til et samarbeid rundt gjennomføring av noen medvirkningsaktiviteter og deling av resultatene med Ferd Eiendom i forbindelse med deres utvikling av Vitaminveien 1B. Dette både for å unngå medvirkningstretthet i området, og for å kunne se disse utviklingene i sammenheng. Det tas forbehold om at medvirkningsmetoder kan bli justert på og tilpasset underveis.

Målgrupper

Det har blitt gjennomført egne tilpassede medvirkningsaktiviteter med barn og unge i området våren 2023 i forbindelse med utviklingen av Vitaminveien 1B, hvor resultatene deles med Avantor og kan brukes som grunnlag i plan- og prosjektutviklingen. Unge voksne og studenter utgjør en stor andel av dagens brukere og beboere i området, og er derfor en viktig målgruppe for medvirkningen som planlegges. I tillegg vil arbeidstakerne i området og resten av nabolaget/andre aktører kunne gi innspill gjennom aktiviteter som er åpne for alle å delta på gjennom sommeren og høsten 2023. Her vil det jobbes aktivt med at informasjon om disse aktivitetene kommuniseres godt ut til nabolaget og at dette gjøres på en måte som vekker folks interesse for prosjektet.

Aktiviteter og fremdrift

Medvirkningen vil gjennomføres i perioden april 2023 – høst 2024, inkludert for- og etterarbeid. Se under for utkast til fremdriftsplan for de ulike foreslåtte medvirkningsaktivitetene, hvor noen allerede er gjennomført.

Mai-september 2023 – (innsikt)

- Sammenstilling av kunnskapsgrunnlag basert på eksisterende innsikt og nye kartlegginger (desk-research)

Juni-august 2023 – (innsikt)

- Digital undersøkelse. Hensikt: Få bedre innsikt i dagens situasjon rundt prosjektområdet, spesielt knyttet til bruk og behov blant arbeidere, studenter og besøkende.

August 2023 - (innspill runde 1)

- Medvirkning i forbindelse med arrangementet «Langs Akerselva» i Nydalen. Hensikt: Få innspill til visjon og overordnede tematikker i planarbeidet og vise resultater fra gjennomført medvirkning.

Høst 2024 - (innspill runde 2 + validering)

- Åpent medvirkningsarrangement. Hensikt: Få konkrete innspill til planarbeidet og tilbakemeldinger på skisser/løsninger.

Forankring og formidling

Etter medvirkningsaktivitetene er gjennomført vil disse gjennomgås helhetlig og diskuteres knyttet til hvordan innspillene kan innarbeides i prosjektet. Eventuelle innspill som gjelder andre delområder i Nydalen, vil bli videreformidlet til aktuell instans. Viktigste funn fra medvirkningen samt hvordan det skal forankres i prosjektet vil formidles ut til alle berørte parter. Dette kan skje enten direkte via e-post adresser som innhentes, eller ved at resultater tilgjengeliggjøres på nettside til forslagsstiller.



Figur 33 - Illustrasjon av mulig utforming, sett mot eksisterende verksted- og administrasjonsbygg, illustrasjon: Sweco Architects as/ Blår