

- 1: Gresslette som også brukes som treningsfelt, blant annet under Norway cup. 2: Hovindammen tur- og rekreasjonsområde. 3: Treningsfelt med både vanlig gressmatte og kunstgress, planer om utvidelse nordover med ny kunstgressbane, og østover med keaperpark og volleyballbane. 4: Lekeplass. 5: Akebakke. 6: Plen og granskog. 7: Skøytebanen. 8: Nedlagt velodrom, asfaltert med fotballmål. Nord for velodromen ligger et uopparbeidet friareal.

Vedlegg 39/2011  
Side 227 -

### 3.2.11 Universell utforming

Terrenget i området generelt flatt og hovedturveiene er asfaltert.

Området er til dels meget utsatt for luftforurensning nær de trafikkerte veiene, noe som kan være en risiko for astmatikere. Det er ikke registrert nevneverdig innslag av bjørk, for øvrig er området ikke undersøkt mht allergener.

Skøytestadion med tilhørende anlegg ble bygget før det var fokus universell tilgjengelighet og det er ikke undersøkt hvorvidt det er gjort tilpasninger i senere tid.

### 3.2.12 Juridiske forhold

Vallhall med tilhørende parkeringsplass er i kommunalt eie, men er festet bort til Vallhall fotball KS. Oslo kommune eier friområdene og Valle Hovin skøytestadion og har inngått egne avtaler om bruk med idrettsklubbene som driver trening på anleggene.



## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### 4.1.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

##### *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på løsninger som reduserer transportbehovet, samt legge vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

##### *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen*

Retningslinjene stiller krav til at barn og unge blir ivaretatt i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Det stilles også krav om fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det erstattes av fullverdige arealer. I ny utgave av Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen presiseres det at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig, i tilfeller hvor det er interessekonflikter.

#### 4.1.2 Gjeldende overordnede planer

##### *Kommuneplan 2008-2020*

Kommuneplanens visjon for Oslo er som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. Det anslås å være behov for 60 000 nye boliger og en antatt vekst i arbeidsplasser på 60-100 000 innen 2025. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling med fokus på gode steds- og miljøkvaliteter, et miljøeffektivt transportsystem, konsentrert og knutepunktsbasert fortetting innenfor eksisterende byggesone, multifunksjonell og levende by, samt tilpassning til eksisterende miljø slik at byens utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligbygging med god kvalitet, både i bebyggelse og utearealer. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Kommuneplanen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Det forutsettes at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil. Dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og for å øke kundegrunnlaget for kollektivtransporten. Strategiene fra 2004-planen er videreført, men med økt fokus på miljø- og bærekraftaspekter, sikring av areal til sosial infrastruktur/idrett/friarealer/møteplasser. Energieffektiv bygningsmasse. Nybygging skal primært skje ved utvikling av knutepunkter og andre stasjonsnære områder, og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk. For å møte forventet vekst i transportetterspørselen frem mot 2025 har Oslo og Akershus vedtatt en ny finansieringsplan, Oslopakke 3. Denne inneholder en sterkere satsning på kollektivtransporten enn Oslopakke 1 og 2 og kan muligens omfatte delopprustninger av strekninger på Østre Aker vei.

##### *Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (vedtatt 27.11.2002)*

Planområdet ligger i nærheten av området avmerket som område med eksisterende handelssenter hvor kjøpesenter over 4000m<sup>2</sup> kan vurderes, men oppfyller ikke kriteriene for lokalisering iht.

kommunedelplanens punkt C, retningslinjer med utredningskrav for kjøpesener i ytre by. En etablering av forretningsvirksomhet over 4000m<sup>2</sup> vurderes derfor å være i strid med kommunedelplanen.

*Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen - Grøntplan for Oslo (vedtatt 15.12.1993)*

Planen er en prinsipplan for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen. Dette er forstått som: "grøntområder som har betydning for en større del av byen enn den enkelte bydel". Planen foreslår naturområder i byggesonen, samt at åpne strekninger av vann og vassdrag opprettholdes. Den definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag og andre "grønne" områder i byggesonen. Planområdet er definert som en av 77 overordnede parker og er avmerket som parkmessig opparbeidet bypark og idrettspark. De områder som vurderes å ha betydning for et område av byen som er større enn ca en bydel, er tatt med i dette parksystemet. Størrelsen på disse parkene oppgis som en av deres viktigste egenskaper. Der parker i parksystemet er regulert til friområde forutsettes denne reguleringen opprettholdt. En av hensiktene med grøntplanen er å definere de grønne arealene som er viktige for det overordnede friluftslivet, for så å satse på sikring, tilrettelegging, bevisstgjøring og i nødvendig grad vedlikehold av dem. Byens idrettsområder må bevare sin rolle som viktige bruks- og rekreasjonsområder for store grupper av befolkningen. Turvei D4 (Valle Hovin-Alnabru), som utgjør en del av Oslos turveinett, går gjennom planområdet.

*Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.04.2009)*

Kommunedelplanen er en arealplan på et overordnet nivå, hvilket betyr at den fastlegger arealer og tilhørende juridisk bindende bestemmelser med en relativt grov detaljering av avgrensning og innhold. Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone og er en del av kommunens satsing på byens uterom, og skal legge tilrette for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser. Uterommene må ikke nødvendigvis være i offentlig eie, men de må være tilgjengelige for allmennheten. Kommunedelplanen skal legge til rette for et bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper. Særlig viktig anses det å legge til rette for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø. Planområdet er i kommunedelplanen markert som "annen overordnet møteplass". Planen setter føringer for videreføring av plassenes funksjon som allment tilgjengelige møtesteder. Planen gir videre bestemmelser knyttet til kvaliteter som stedsidentitet, arealstørrelser, universell utforming, sol, forurensning etc.

*Byøkologisk program 2002 – 2014 (vedtatt 11.6.2003)*

Oslos miljøpolitikk er nedfelt i dokumentet. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling i samsvar med gode byøkologiske prinsipper. Målsetningen er å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter, og å møte Oslos utfordringer i forhold til bærekraftig utvikling. Fortetting skal skje i tilknytning til kollektivknutepunkter. Oslo skal bevare, videreutvikle og forvalte sin blågrønne struktur med marka, vassdragene, øyene, parker, friområder og andre grøntområder i samsvar med økologiske prinsipper. Blant annet skal regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen beholdes. Oslo kommune skal tilrettelegge for friluftsliv, mosjon og naturopplevelse ved å arbeide for bedre tilrettelegging og vedlikehold av grøntområder, øyene og markas nærsone for å trekke flere brukergrupper ut i natur og friluft.

*Høyhusutredningen (2005)*

Høyhusutredningen er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og ble tatt til orientering under bystyrebehandlingen den 31.8.2005. I utredningen påpekes det at det er viktig å opprettholde Oslos grønne preg og det frarådes å etablere høyhus på høydedrag, lang fjorden, i elvedragene eller i den mest sentrale delen av den historiske kjernen. Anbefalt strategi forutsetter at det konsekvent sies nei til høyhus i områdene utenfor anbefalingen. Ved utarbeidelse av reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28-42 meter, skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjonen, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensende bebyggelse. For slike reguleringsplaner kreves utarbeidet et alternativ planforslag med byggehøyder på inntil 28 meter. Tilsvarende gjelder også for reguleringsforslag med byggehøyder over 42 meter. Da skal det alltid utarbeides et alternativt reguleringsforslag som viser byggehøyder på inntil 42 meter.



### 4.1.3 Gjeldende regulering



Det foreslåtte planområdet er på ca. 177,5 daa og av dette er ca. 74 daa i dag regulert til friområde (lek, idrett, park og turvei) i S-2647 av 17.001.1983. Øvrige deler av planområdet er regulert til allmennyttig formål (barnehage, skolehage,) offentlig trafikkområde (vei, gang- og sykkelvei, parkering, annet veiareal, grøntareal), og felles avkjørsel og parkering i følgende stadfestede planer: S-4131 av 15.12.2004, S-3992 av 27.08.2003, S-3130 av 20.09.1989, S-3830 av 14.02.2001, S-2647 av 17.01.1983, S-2118 av 15.01.1976, S-1664 av 01.12.1970 og S-1329 av 21.03.1975. Hovin skole, som er uregulert, ligger også innenfor planområdet.

#### 4.1.4 Pågående planarbeid

Forslag til Grøntplan - Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (2009) har vært ute på høring og ble 30. mars 2010 oversendt Byrådet for politisk behandling.

#### **4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering**

Største delen av reguleringsområdet er regulert til friområde eller uregulert, og det er ikke angitt utnyttelsesgrad innenfor disse områdene. Innenfor S-3130, del av gnr. 130 bnr. 12 tillates oppført allmennyttig formål (barnehage) på inntil 500 m<sup>2</sup>.



## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### 6.1 Innledning: intensjoner og premisser

Intensjonen med planforslaget er å bygge et fotballstadion og en hjemmearena for Vålerenga Fotball som kan være base for klubbens mange aktiviteter. Banen skal tilfredsstillende krav til internasjonalt spill slik at det kan arrangeres kamper med store internasjonale lag. Det vil bli Oslos eneste stadion med kunstgress, hvilket betyr at banen også kan brukes mer intensivt enn en tradisjonell gressbane.

Bystyrevedtaket ber også om at det samtidig legges reguleringsmessig til rette for at skøytestadion senere kan oppgraderes med større tribuner og tak, til en skøytehall.

Den nye fotballstadion skal, sammen med de øvrige fasilitetene på Valle Hovin, håndtere klubbens rundt 60 breddelag og være utgangspunktet for klubbens sosiale engasjement med aktiviteter som "Jobbsjansen" og "Vålerenga mot rasisme". Den videregående skolen blir ulik det som finnes i Norge fra før og er inspirert av skolen og aktivitetshuset "Fryshuset" i Stockholm. Dette inkluderer toppidrettsdel, lavterskel- og populærkultur som rap, sang og dans. Det blir et omfattende samarbeid med Vålerenga Fotball inkludert elite/A-lag, bredde og JobbSjansen/Vålerenga mot Rasisme.

I henhold til Bystyrevedtaket fra 14.5.2008 ble det besluttet at tomt skal selges til Vålerenga Fotball, under forutsetning av at utvikling og salg av eiendommer til tilleggsformål skal fullfinansiere bygging av stadion. En forutsetning var at Vålerenga fotball skal gjennomføre en regulering av hele det berørte området. Vedtaket er gjengitt i kapittel 10.

### 6.2. Lokalisering av stadion

#### 6.2.1 Alternative lokaliseringer i Oslo

Plan- og bygningsetaten gjennomførte, som beskrevet innledningsvis, i 2006 en lokaliseringsstudie for ny Vålerenga fotballstadion som konkluderte med at Valle var et av to anbefalte lokaliseringer. For hele studien, se vedlegg "Vålerenga Fotballstadion - en lokaliseringsstudie".

I studien er fotballstadion foreslått plassert fra den såkalte "Velodromtomta" inn mot motorveikrysset for å bevare skøyteanlegget (side 33 i studien).

#### 6.2.2 Alternative lokaliseringer innenfor planområdet

November 2007 arrangerte Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) på bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling, tre parallelle mulighetsstudier som skulle vurdere lokaliseringer innenfor planområdet. Tre team ble engasjert og hvert team fikk ulike forutsetninger. I mulighetsstudien fikk man belyst blant annet plasseringer med og uten dagens skøytestadion beliggende der den ligger i dag samt noe ulik utstrekning på studieområdet. Mulighetsstudiene er vedlagt, se vedlegg "Mulighetsstudie Valleområdet, november 2007 Multiconsult".

I mulighetsstudien som ble levert av Multiconsult m.fl., ble det foretatt en illustrert gjennomgang av diverse plasseringer innenfor oppgaveområdet. Denne delstudien med kommentarer er gjengitt under:

foreslått at dagens Innspurten barnehage flytter inn i den nye boligblokka langs Innspurten og at dagens barnehagetomt omgjøres til parkområde.

Forslagsstiller er positiv til å ta et møte med styret i Grønvold Hageby, med eller uten representanter for kommunen.

*3. Cathrine Lilleaas (beboer i Grønvold Hageby)*

1. Utbygging og fortetting nær kollektivknutepunkt (Helsfyr), er en del av byens miljøstrategi. Når det gjelder reduksjon av friområder henger dette sammen med behov for byggeareal for å kunne finansiere bygging av stadion, noe som er et direkte krav fra bystyret. Se for øvrig svar til Grønvold Hageby BRL over.

2. Utbygging av kollektivfelt sikrer fremkommelighet for buss noe som gir økt attraktivitet for disse og forhåpentligvis kan redusere biltrafikk. Støyskjerm har ikke vært vurdert i dette planforslaget. Se for øvrig svar til Grønvold Hageby over.

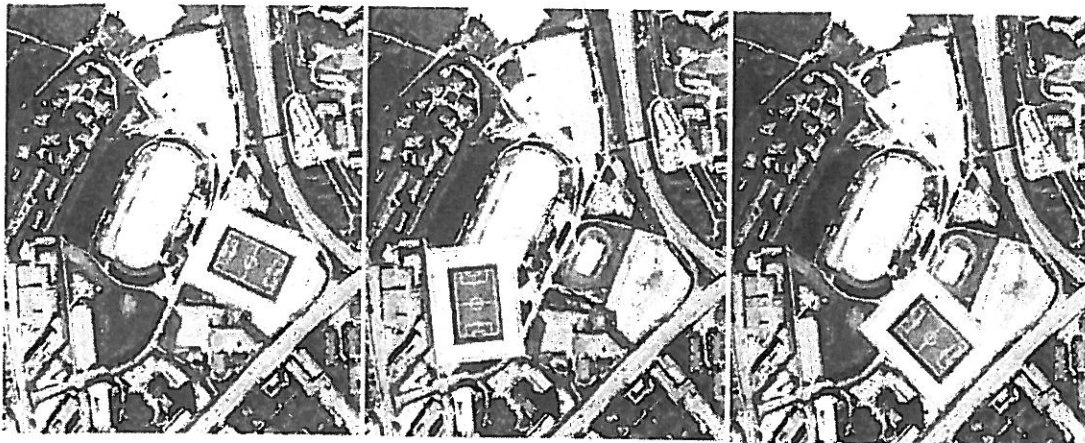
3. Anmoder Byantikvaren å svare på dette.

*4. Ramona Nymark Lilleaas (beboer i Grønvold Hageby)*

Se svar på kommentarene over.



*Alternativ med bevart skøyteanlegg:*



PBEs lokalisering på Helsefy Atrium sin tomt er uaktuell

Den søndre delen av tomte er ikke stor nok uten at Valle Hovin berøres

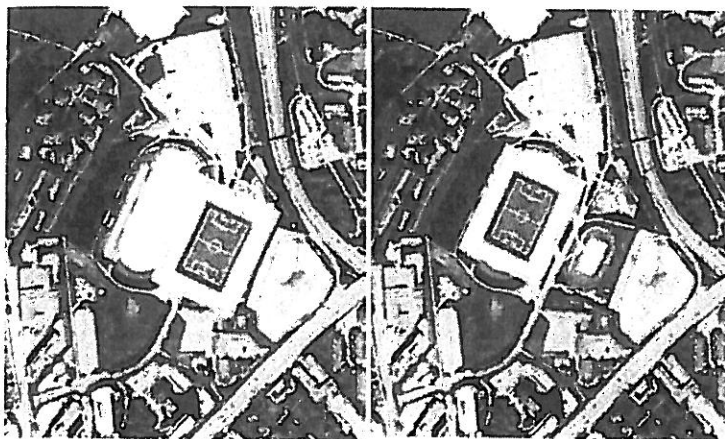
Tomta til Hovin skole er ikke stor nok, selv for 22 000 tilskuere.



Det er ikke plass langs Ring 3 uten at Valle Hovin berøres.

Selv om man skulle være villig til å rive Vallhall, så er denne delen av tomte i minste laget bl.a. pga. atkomst til området bak

Hvis stadion skal frigjøres fra Valle Hovin må den forskyves så mye at den kommer i konflikt med Helsefy Atrium



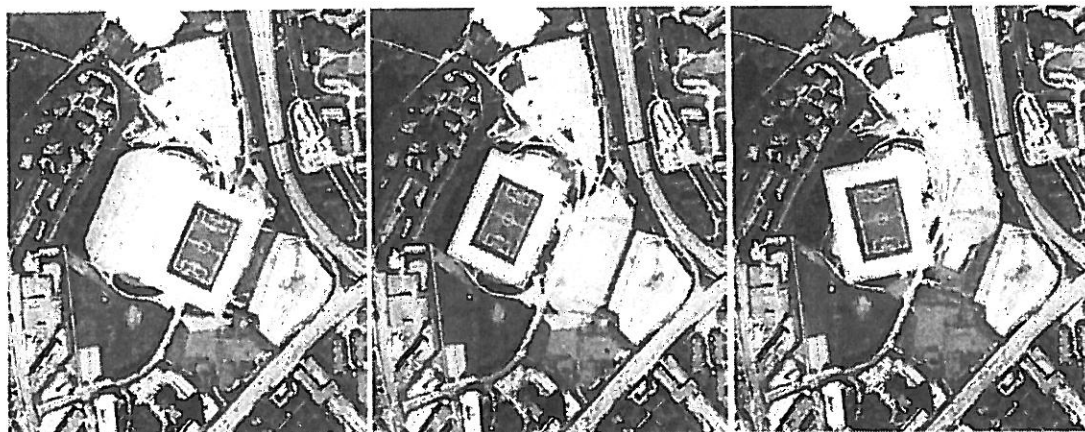
Det er plass til en fotballbane for 22.200 tilskuere øst for Valle Hovin hvis man kombinerer tribunen for fotball- og skøytestadion.

Ved å legge skøytetdelen under fotballstadion oppnås en vesentlig arealbesparelse.

*Alternativ med forutsetning av at skøyteanleggene kan flyttes:*

Lokalisering uavhengig av skøytestadion ble også belyst i Multiconsults mulighetsstudie. Dette ble vurdert som for kostbart og ikke i tråd med bestillingen fra Byrådsavdelingen.

I sin konklusjon anbefalte EBY at stadion ble plassert på Velodromtomta, men parallelt med skøytebanen. EBY's vurdering er vedlagt.



En forskyvning av Valle Hovin mot boligområdet på Valle gir plass til en stadion samtidig som atkomst til Valhall blir enklere.

Ved å legge skøytebanen mot Helsfyr Atrium kan denne ev. bygges først slik at man også kan gå på skøyter mens fotballstadion bygges.

Rotasjon av banene gir bedre plass til arealutvikling nær Helsfyr, men spiser av grønstrukturen.



Ved å legge stadion inntil Ring 3 blir denne bedre markert mot trafikantene og trekkes unna boligområdet.

Det er også plass til å legge anleggene etter hverandre i lengderetningen. Man kan da tenke seg å utvikle sidearealene.

Ved å legge skøytebanen under fotballstadion får man et mindre fotavtrykk og plass til større fellesarealer.

Etter dette bestemte Vålerenga Fotball seg for å arbeide videre med de to konseptene "Side-ved-side" og "Dobbeltdækker'n". Den første fordi den svarte best på Byrådsavdelingens oppgave, den andre fordi den ga størst arealmessig fleksibilitet. "Dobbeltdækker'n" ble etter nærmere vurdering funnet for kostbar og ikke gjennomførbar, og man konkluderte derfor med at det eneste mulige alternativ for lokalisering uten å berøre skøyteanlegg er "Side-ved-side", der de to anleggene deler felles langside med tribuner og garderobes.

Valgt alternativ ansees derfor å være det eneste som oppfyller målsetningene i Bystyrevedtaket og som kan la seg realisere innenfor økonomisk forsvarlige rammer. Dette alternativet har i det videre

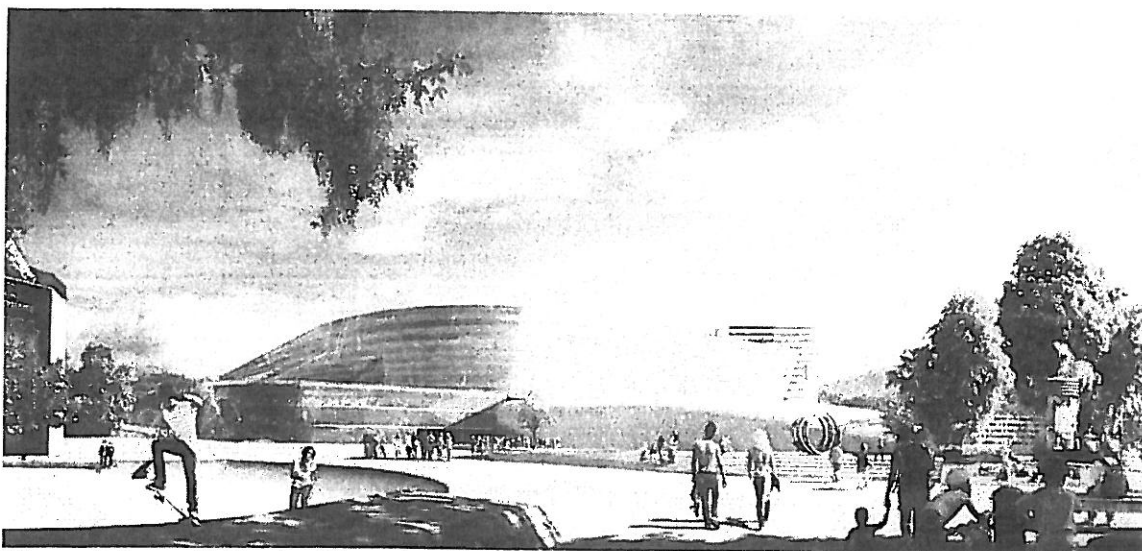


prosessen også tatt opp i seg flere av Plan- og bygningsetatens senere anbefalinger, se nærmere beskrivelse av dette nedenfor.

### 6.3 Presentasjon av alternativer

#### 6.3.1 Innledning

På bakgrunn av gjennomførte mulighetsstudier besluttet forslagsstiller å levere inn planinitiativ basert på anbefalt lokalisering og konsept. Det ble utlyst arkitektkonkurranse for utarbeidelse av mer konkrete prosjekter og konkurransen ble avholdt som et parallelloppdrag mellom fire kontorer, der vinnerutkastet ble grunnlaget for utarbeidelse av plangrunnlag for planskissen som nå foreligger. Forslagsstiller kun ett alternativ (alternativ 1, med 35.000 tilskuerplasser), men har foretatt vurderinger også av alternativer ønsket av Plan- og bygningsetaten (alternativene 2-4) i forbindelse med utarbeidelse av planprogram.



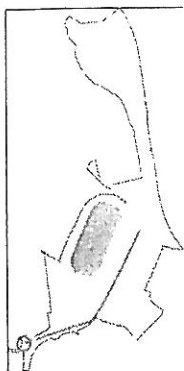
Vålerenga kultur- og idrettspark sett fra nord med fotballstadion og skøytehall.

Illustrasjon: Link Signatur/MIR

I henhold til bystyrevedtaket som ligger til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen skal det innreguleres det antall kvadratmeter næringsbebyggelse som er tilstrekkelig for å finansiere et fotballstadion i denne størrelse. Det vurderes derfor ikke som beslutningsrelevant å utrede alternativ med enten mindre eller uten tilleggsformål på samme nivå som alternativ 1, fordi de ikke oppfyller disse kriteriene i bystyrevedtaket. Alternativene 2, 3 og 4 er derfor ikke utarbeidet på samme nivå som alternativ 1 a og b, og de har heller ikke gjennomgått samme beregninger for trafikk, støy osv. De er likevel vurdert og beskrevet i alle relevante tema.

For å imøtekomme etatens ønske om mer kompakt bebyggelse og mindre inngrep i eksisterende friområde, har forslagsstiller gjort justeringer i alternativ 1 som åpner for muligheten til endre arealer som i dag er bebyggt eller inngår i trafikkareal til enten friområde/park eller torgareal. F. eks er skolefunksjonen mer integrert i stadionanlegget, næringsbebyggelsen er konsentrert i sør med reduserte høyder og bolig og barnehage er samlokalisert i ett byggeområde.

Alternativ:	Fotballstadion	Skøytehall	Tilleggsformål
Alternativ 0	nei	Nei	nei
Alternativ 1a	Ja – 22 000 tilskuere	Ja	Ja – 80 000 -95 000 kontor, 0- 180 boliger, barnehage, skole, lokal service
Alternativ 1b	Ja – 35 000 tilskuere	Ja	Ja – 80 000 – 95 000 kontor, 0- 180 boliger, barnehage, skole, lokal service
Alternativ 2	Ja – 22 000 tilskuere	Ja	Ja – 50 000 kontor, 180 boliger, barnehage, skole, lokal service
Alternativ 3	Ja – 22 000 tilskuere	Ja	Nei (dagens barnehage opprettholdt)
Alternativ 4	Ja – 22 000 tilskuere	Nei	Ja – 50 000 kontor, 180 boliger, barnehage, skole, lokal service

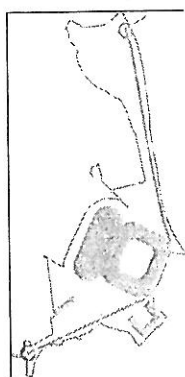


### 6.3.2 0-alternativet

0-alternativet beskriver en fremskrevet situasjon uten bygging av verken nytt fotballstadion eller nytt skøytestadion. Hovin skole er vedtatt flyttet og bygningen skal rives, men det foreligger ingen planer for etterbruk og denne tomten er per i dag uregulert. Det foreligger heller ingen planer for Velodromtomta. Økt trafikk som følge av utbygging på nabotomten, Strømsveien 128, blir tatt med i vurderingen av dette alternativet.

### 6.3.3. Forslagsstillers hovedalternativ, Alternativ 1

Forslagsstillers hovedalternativ er beskrevet i to varianter, a og b, for å belyse forskjellen på konsekvenser av å bygge en stadion med plass til henholdsvis 22 000 og 35 000 tilskuere. For øvrig er de like.



#### *Alternativ 1a*

Alternativ 1a inneholder ny fotballstadion med tribune plass til 22 000 tilskuere og overbygget skøytehall. Nye Vålerenga Stadion tenkes plassert øst for Valle Hovin Skøytebane, for slik å knytte sammen to store idrettsarenaer. Vrimmelareal på bakkeplan og overliggende VIP-tribuner kan dermed nyttes av begge arenaene - dette til glede for både spillere, tilskuere og næringsaktører ved sportslige og kulturelle arrangementer.

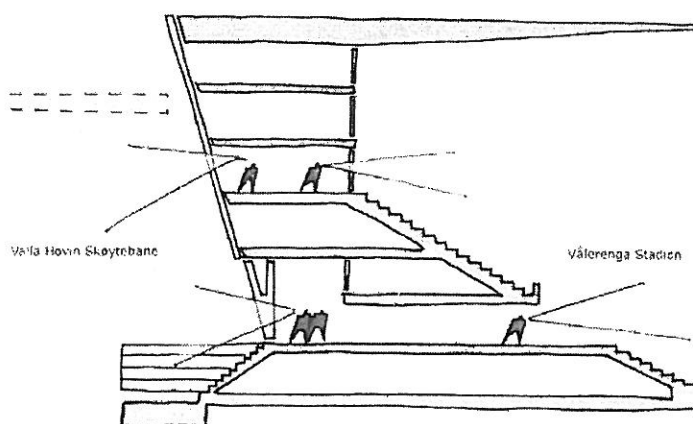
Tanken om sambruk styrer også plasseringen og utformingen av en skole som delvis integreres i stadionanlegget. Skolebygget programmeres til videregående skole med idrettsfag som fokusområde. Idrettslinjen ligger i umiddelbar nærhet til både stadion, skøytebane og den åpne idrettsparken nord i planområdet, der skolens undervisningsprogram kan nytte de mange mulighetene i tilgrensende sportsarenaer og friområder. Tanken om effektivisering og sambruk er også bergrunnet ut ifra hensyn om energi- og arealeffektivisering. Da arealer under stadions tribuner nyttes til å innfri mye av skolens nødvendige romprogram, reduseres skolebyggets fotavtrykk, og gir dermed mindre utbygging av eksisterende friområder i planområdet.

Ved siden av skolefunksjoner er det her også lokaler for Vålerenga Fotballs administrasjon, VIP-lounge, kantine og arealer for garderobeanlegg for både skøytestadion, fotballstadion og skole. I tilknytning til skolen er det også, under tribunen i nord, en flerbrukshall, dansesal mv. Under tribuneanleggene i sør tilrettelegges det for restaurant som henvender seg til publikum og andre

besøkende. Alle funksjoner innenfor formålet skal være knyttet til idretts- og stadionrelaterte aktiviteter.

Utformingen av stadion skal ha fokus på brukervennlighet og universell utforming. Bevegelseshemmede skal sikres god tilkomst inn på stadion, med gode og differensierte tilbud fordelt på alle deler av tribunen.

Sør for stadion legges det til rette for etablering av et stort torg som strekker seg sørover mot Grenseveien og knytter idrettsarenaene sammen med bygninger av variert formål. Det varierte romprogrammet i bygningsmassene vil generere ulike behov og ulike aktiviteter til ulike tidspunkt på døgnet – utendørsarealet utformes derfor også etter tanke om sambruk.



Nord for stadion legges det til rette for bussoppstilling og transport av spillere og supportere etc. En fotgjengerpassasje langs fotballstadions vestre langside gir visuell kontakt inn til både isbanen og fotballbanen samt at den forbinder torget i sør med friområdene i nord.

Nord for stadion ligger også Vallhall, en stor flerbrukshall brukt til innendørs fotball, messer, konserter og andre større arrangementer. Sambruk av arealet utendørs mellom Vallhall, skøytebane, skole og stadion vil gi en effektiv avvikling av trafikale forhold knyttet til leveranse

av både varer, utstyr og tilskuere ved større arrangement.

Valle Hovin Skøytebane er i bruk i dag, og er en viktig arena for avvikling av både idrettsmessige og andre kulturelle arrangement. Ved å knytte dette nært sammen med nye Vålerenga Stadion, vil skøytebanen få tilført flere attraktive funksjoner både på bakkeplan og som ekstra VIP-lokaler i høyden. Et eventuelt fremtidig ønske om å legge tak over Valle Hovin Skøytebane vil enkelt kunne integreres sammen med volumet til det nye stadionet.

På den gamle Hovin skoletomta legges det til rette for næringsutvikling med inntil 80 000 m<sup>2</sup> kontorbygg. Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen er K+157,5 hvilket tilsvarer ca. 16 etasjer. Næringsarealene innordner seg den eksisterende, høye strukturen som ligger mellom veien "Innspurten" og Ringvei 3, deriblant Helsefyr Atrium og Helsefyr Panorama. Regulert maksimal høyde for Helsefyr Atrium er ca. kote 148. For Helsefyr Panorama er maksimal regulert høyde kote 145. Den nye næringsparken vil dermed bidra til å danne en effektiv skjerm mot støy og forurensning fra Ringvei 3. Den høye strukturen bidrar også til å fremskaffe en betydelig mengde attraktive og sentrumsnære næringsarealer med et relativt lite fotavtrykk. Næringslokalene vil ligge i kort avstand fra kollektive knutepunkt og sykkelveinett.





Gateliv i Innspurten med boligblokk til venstre, næringsbebyggelse til høyre og stadion sentralt.  
Illustrasjon: Link Signatur/MIR

Sørvest i området innreguleres areal for blandet formål som kan utvikles med hovedsakelig bolig eller kontor, I tillegg innreguleres mulighet for barnehage og en begrenset andel forretning og bevertning som skal dekke lokalt behov, men som også vil kunne aktivisere torget. Det legges tilrette for at dagens Innspurten Barnehage kan erstattes av en ny og større barnehage i dette bygget. Dermed kan dagens barnehageområde omreguleres til friområde/park og den nye barnehagen vil få henvendelse ut mot dette parkarealet. Planområdets tilstøtende friområde omkranses av eksisterende boligområder i både sør og vest. Boligene i planområdets sørvestlige hjørne henvender seg på samme måte ut til det store friområdet. Boligene vil ha i kort avstand fra Oslo sentrum, med god tilknytning til både kollektive knutepunkt, sykkelveinett og store grøntområder. Kombinasjonen av bolig- og næringsfunksjoner er positivt med tanke på både brukbarhet og tilskudd for det nyetablerte nærmiljøet.

Krysset Innspurten/Grenseveien foreslås ombygget til rundkjøring. Innspurten skyves østover og forlenget nordover til Ulvensplitten, der den vil koble seg på det lokale veinettet.

#### *Alternativ 1 b*

Alternativene 1a og b viser samme lokalisering for selve fotballstadion. Dette alternativet skiller seg fra alternativ 1 a) ved at det dimensjoneres for 35 000 plasser, for øvrig er det likt. Stadion utvikles slik at det skal kunne fremstå med et helhetlig formspråk både med 22 000 plasser og med 35 000 plasser. Med utgangspunkt i samme fotavtrykk skal man kunne utvide stadion fra 22 000 til 35 000 uten nevneverdige konsekvenser for opparbeidede utendørsareal eller veiløp. Slik sikrer man muligheten for en effektiv opparbeidelse av et attraktivt vertsstadion ved et eventuelt større internasjonalt arrangement i Oslo. Utvidelsen vil være et byggetrinn 2 som iverksettes ved et eventuelt behov, og gjennomføres som en utvidelse av tribuneareal i høyden, uten at formen på selve arenaen endres, se illustrasjon under.

### 6.3.5 Forslagsstillers begrunnelse for utforming av alternativ 2,3 og 4

I variantene som skal utredes etter forslag fra Plan- og bygningsetaten, er hovedformålet:

- Reduksjon av andelen tilleggsformål i forhold til det som er foreslått i alternativene 1a) og b) samt å se på varianter uten tilleggsformål i det hele tatt, samt vurdere alternative plasseringer ut i fra bestemte kriterier
- Det skal i alle alternativene ”jobbes mot et bymessig byplangrep som i størst mulig grad reduserer inngrepet i grøntstrukturen og som samtidig skaper en bebyggelsesstruktur som knytter seg til og forbedrer eksisterende strukturer”
- ”Et nytt stadion skal ikke etableres som et solitæranlegg, men utvikles som et kompakt bystrukturanlegg som en del av den skjermende byveggen mellom hovedveinettet friområdene”.
- Lokalisering av idrettsanlegg og andre formål skal i disse alternativene ”vurderes ut i fra den hensikt, i så liten grad som mulig, å beslaglegge friområder, samtidig som kvaliteten på friområdene skal være overordnet for plassering av fotballstadion (spesielt mht. brukbarhet, størrelse, sammenheng og tilgjengelighet, luft- og støyforurensning)”.

Forslagstiller vurderer at det siste punktet om alternative lokaliseringer er ivaretatt i tidligere studier, jf. omtale tidligere i dette kapitlet. For alternativene 2-4 er det derfor valgt å beholde lokalisering av fotballstadion. Ønsket om bymessig struktur og skjermende byvegg, samt best bevaring av friområde ansees ivaretatt i det forslag til lokalisering av stadion og tilleggsformål som ligger i alternativ 1, og videreføres derfor også i disse alternativene.

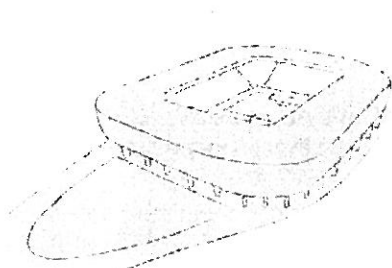
## **6.4 Vurdering av alternativer**

### 6.4.1 Vurdering av 0-alternativet

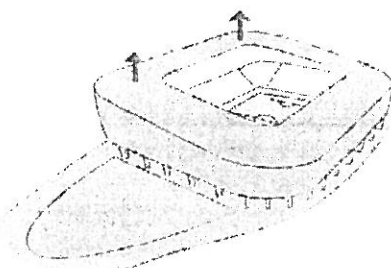
Kapasiteten i krysset Grenseveien/Innspurten vil omtrent være som i dag eller noe verre. Kollektivtilbud og avstand til kollektivtilbud vil være som i dag, og uten gjennomkjøringsmulighet for buss vil det være mindre aktuelt å bedre kollektivtilbudet lokalt. Trafikksikkerhetssituasjonen vil være som i dag. Uten bygging av fotballstadion, kan velodromtomta potensielt utvikles til andre formål eller oppgraderes som friområde, men den ligger i dag adskilt fra øvrige friområder av Innspurten og parkeringsplassen foran Valhall. Hovin Skoletomta er i dag uregulert og det er vanskelig å si hva denne kan benyttes til. Dagens bruk er skole, men tomten er vurdert uegnet til dette formål og skolefunksjonen er derfor flyttet. Tomten er lite egnet som friområde, boliger eller andre støyømfintlige formål. Dagens situasjon gir begrensede rammer for videreutvikling av idrettsaktivitetene i området og ivaretar ikke Vålerengas IF sine behov.

### 6.4.2 Vurdering av alternativ 1 (a og b)

Dette alternativet ligger nærmest retningslinjene i bystyrevedtaket. Av de to anbefalte lokaliseringalternativene Valle og Stubberud (PBE 2006), er Valle den mest sentrale lokaliseringen og den som best lar seg forene med Rikspolitiske retningslinjer for Samordnet areal- og transportplanlegging. Planen åpner for en tung næringsutbygging og dette vil gi området økte trafikale utfordringer i og med at kapasiteten både på lokalt og overordnet veinett allerede er anstrengt. Forslaget om en gjennomgående vei med adkomst og utkjøringsmulighet i begge ender av planområdet, men begrensninger på normal gjennomkjøring, vil kunne gi en bedre fordeling ut på overordnet veinett og avlaste krysset ved Grenseveien. Trafikkanalysen viser at man oppnår store fordeler for dagens trafikksituasjon ved å erstatte kryss med rundkjøring både i krysset Grenseveien/Innspurten og krysset Grenseveien/Grensesvingen. Dette er etter forslagsstillers vurdering et tiltak som bør gjennomføres uavhengig av dette planforslaget. Planområdet ligger litt for langt fra T-banestasjonen i forhold til det som er ideelt, men dette kompenseres ved at kollektivdekningen er meget god på Helsfyr og at den blir enda bedre hvis man inkluderer Hasle og alle busslinjene i området. Muligheten for en ny busslinje gjennom planområdet vil ytterligere kunne styrke stedets kollektivdekning og er et avbøtende tiltak til økningen i biltrafikk som tiltaket vil medføre. En tyngre bolig- og næringsutvikling i området kan således vurderes å være i



Fotballstadiumet med 32 000 plasser



Fotballstadiumet med 32 000 plasser  
ved et 200m² stort område med 1000 plasser for andre

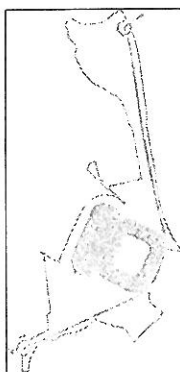
### **6.3.4 Alternativer basert på forslag fra Plan- og bygningsetaten**



#### ***Alternativ 2***

Skal inneholde fotball- og skøytestadion, skole og barnehage, samt eventuelt en mindre andel tilleggsformål. Stadionanleggene ligger på samme sted som i alternativ 1 og vil ha samme arealbehov.

Næringsvirksomheten lokaliseres også i dette alternativet på Hovin skoletomta og boliger og barnehage har også samme lokalisering som i alternativ 1, men med en reduksjon av antall m<sup>2</sup> for næringsandelen.



#### ***Alternativ 3***

Skal inneholde kun fotball- og skøytestadion, uten tilleggsformål.

Stadionanleggene ligger på samme sted som i alternativ 1 og vil ha samme arealbehov, men de øvrige tomtene forblir som i dag.



#### ***Alternativ 4***

Skal kun inneholde fotballstadion, men med eventuelt en mindre andel tilleggsformål, inkludert skole og barnehage. Fotballstadion ligger samme sted, men skøytestadion fjernes og erstattes med park. Øvrige tilleggsformål blir tilsvarende alternativ 2 i omfang og lokalisering.



tråd med intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportutvikling og kommunens fortettingsstrategi. I henhold til kommuneplan 2008 vokser sentrum østover og inkluderer Helsefyr, Ensjø, Hasle og Økern. Planforslagets utbygging langs Ring 3 og i sørlige deler av Valleområdet inngår som en naturlig del av denne sentrumsutvidelsen.

I dette alternativet åpnes det for utvidede gangsoner og nye gangforbindelser gjennom stadionanlegget. Det legges til rette for store menneskemengder og en trafikkavvikling som prioriterer fotgjengere slik at forslaget er med på å skape et ryddigere og mer trafikksikkert område, selv med økning i både gang- og biltrafikk.

Tiltak i planen omregulerer deler av regulert friområde, noe som er i strid med overordnede og kommunale planer for bevaring av grøntområder. Dette kompenseres dels ved at planen legger opp til kvalitetsheving av arealer som i dag er i dårlig stand og en omdisponering av byggeområder og friområder som vil gi mer sammenhengende grønne områder, blant annet gjennom å skyve Innspurten østover, etablere et stort torg, samt flytte eksisterende barnehage inn i ny bebyggelse og frigi av dagens barnehageareal til friområde.

En høy og tett næringsutbygging på Hovin skole tomte vil kunne virke dominerende og krever et godt grep både hva gjelder volumoppbygging og estetikk. Samtidig føyer den seg inn i rekken av høy næringsbebyggelse langs Strømsveien og Ring 3, og vil komme i naboskap med sterke bygg som nytt stadion og Helsefyr Atrium.

Lavere stadionanlegget vil bli lavere enn omkringliggende bebyggelse og først og fremst dominere gjennom sitt omfangsrige volum.

Når det gjelder barn og unges interesser vil tiltak i planen imøtekomme overordnede retningslinjer gjennom økt barnehagetilbud og alternativt skoletilbud for ungdom. Gjennom ivaretagelse av alle eksisterende turveier og gang- og sykkelveier, samt utvidelse av gangareal, etablering av torg og nye gangpassasjer, og ytterligere skjerming mot støy og støv av friområder og uteareal gjennom ny bebyggelse, vil planen samlet sett å ha overordnede positive konsekvenser.

#### **6.4.3 Vurdering av alternativ 2, 3 og 4:**

Alle disse tre alternativene vil gi mindre aktivitet og mindre biltrafikk til og fra området.

En mindre tung næringsbebyggelse vil virke mindre dominerende på omgivelsene og alternativet uten boliger vil beslaglegge en mindre andel friområder.

I og med at fotballstadion er lokalisert på velodromtomta, som er regulert til friområde, vil også alternativ 2, 3 og 4 måtte omregulere dette arealet. Til forskjell fra de to andre alternativene vil alternativ 4 muliggjøre endring av skøytebanens areal til mer generell park, men den formelle friområdekapitalen vil forbli uendret og man mister en sportslig bredde som ligger i de andre alternativene.

En lavere nærings- og boligutbygging, vil gi mindre økonomisk grunnlag for utvikling av felles uterom og plasser, og ikke minst vil nytt fotballstadion ikke la seg realisere. Konsekvensen kan være at kommunen får en større del av kostnaden og/eller at kvaliteten på områdene blir lavere. Alternativ 2 er lik hovedalternativet i arealbruk, men muliggjør ikke fullfinansiering av stadionanlegg, og alternativet er ikke gjennomførbart og i henhold til bystyrets vedtak.

Lav eller ingen utvikling av tilleggsfunksjoner gir også mindre grunnlag for en eventuell ny bussforbindelse gjennom området. Alternativ 3 gir ingen løsning for skoletomten og heller ingen skjerming av området mot støy og luftforurensning fra Strømsveien.


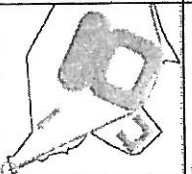
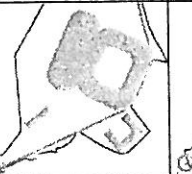
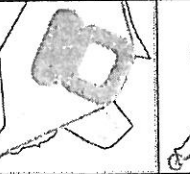
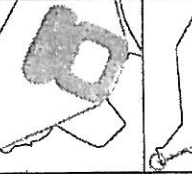

## 6.5 Sammenstilling av konsekvenser

### 6.5.1 Metode

Forslagstiller har gjennomført en samlet vurdering av planforslagets konsekvenser for de alternativene som er beskrevet i planprogrammets kapittel 5. Konsekvensene er vurdert for de temaer som er omtalt i planprogrammets kapittel 5.6 hvor det fokuseres på alternativenes konsekvenser for bystruktur og grøntstruktur. I tillegg er det gjort en vurdering av gjennomførbarhet i forhold til inntektssiden som vil ha avgjørende betydning for om planen lar seg realisere på de vilkår som fremgår av Bystyrets vedtak punkt 1c (jf. bystyrets vedtak gjengitt i dette dokumentets kapittel 10).

Det må understrekes at vurderingene er subjektive i den forstand at de gir uttrykk for forslagsstilleres oppfatning. Det er valgt en grovmasket evalueringmetode som fokuserer på om alternativene innebærer en forbedring eller en forverring av dagens situasjon (0-alternativet). Det er brukt en femdelst skala hvor minus gir uttrykk for at planforslaget innebærer en reduksjon av kvalitet mens pluss angir en forbedring. Der man i evalueringen gir betegnelsen "- -" (minus minus) er konsekvensen så vesentlig at alternativet er uaktuelt.

### 6.5.2 Vurderinger

Dagens situasjon	Alternativ 1A	Alternativ 1B	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
Dagens situasjon, men uten Hovin skole og velodromen	Forslagstillerers alternativ med stadion for 28.000 plasser	Forslagstillerers alternativ som 1A, men med 35.000 plasser	Forslag fra PBE. Redusert næring (50.000 m <sup>2</sup> mot 100.000 i alt 1)	Forslag fra PBE. Kun fotball- og skøytestadion.	Forslag fra PBE. Kun fotball og mindre andel tilleggsformål
					
Inngrep i grøntstruktur og friområde	-	-	-	-	0
Bebyggestrukturer (inkl volum) og kopling til omkringliggende byvev	+	+	+	-	+
Tilgang til friområder (fri bruk)	-	-	-	-	0
Brukbarhet - kvaliteten på friområdene	+	+	+	+	++
Støy og luftforurensing	+	+	+	0	+
Lokalklima og sol/skygge (mhp friområder og eksisterende boligområder)	0	0	0	0	0
Bebygelse og fjernvirkninger	+	+	+	-	+
Gjennomførbarhet	0	0	-	--	-
Samlet vurdering	+	+	-	--	-
Rangering	2	1	3	5	4

#### Inngrep i grøntstruktur og friområde

<sup>1</sup> I diagrammet over, kolonnen for alternativ 2 skal det stå "reduserte tilleggsformål", ikke redusert nærings som det står nå.

- 244 -

De foreslåtte byggeområdene er delvis regulert som friområder, herunder velodromen og skøytebanen. Selv om kvaliteten og tilgjengeligheten er begrenset vil planforslaget innebære at deler av dagens friområder blir byggeområder. For alternativ 4 vil endringene bli mindre.

#### *Bebyggelsesstruktur og kopling til omkringliggende byvev.*

I dag fremstår Helsefyr Atrium som en solitær bygning. Planforslaget vil åpne for ny bebyggelse som vil binde ny og eksisterende bebyggelse sammen på en positiv måte. Alternativ 3 vil medføre at også stadion vil fremstå som solitær.

#### *Tilgang til friområder*

Velodromtomta er tilgjengelig og kan bli reelt friområde. Valle Hovin er regulert som friområde, men har bruksbegrensninger. Selv om stadion vil være åpen for bruk, vil det være restriksjoner som reduserer tilgangen.

#### *Brukbarhet – kvaliteten på friområdene*

Planforslaget legger til rette for en opparbeidelse av både utearealer og stadionanlegg som vil innebære en betydelig oppgradering. Alternativ 4 medfører at arealene for dagens skøytearena vil bli åpent tilgjengelige friområder.

#### *Støy og luftforurensing*

Ny bebyggelse i randsonen mot Strømsveien og Ring 3 vil ha en skjermingseffekt i forhold til støy og luftforurensing. For alternativ 3 vil situasjonen bli som for 0-alternativet.

#### *Lokalklima og sol/ skygge*

Ny bebyggelse vil i hovedsak kaste skygger mot omkringliggende hovedveier og berøre bebyggelse i øst i sommerhalvåret om ettermiddag og kveld. Alternativer med høyere bebyggelse vil kaste lengre skygger enn de med lavere eller ingen bebyggelse langs hovedvegen.

#### *Bebyggelse og fjernvirkninger*

Planforslaget åpner for ny bebyggelse som omkranser deler av området. Forutsatt at anlegget gis en god arkitektonisk utforming vil nybyggene bidra til å heve kvaliteten på området og gi en positiv signaleffekt.

#### *Gjennomførbarhet*

Alternativ 1 (a og b) forutsetter en tilleggsbebyggelse som kan finansiere bygging av stadion med mer. Dette er også forankret i Bystyrevedtak datert 14.05.2008. Alternativ 1 er det eneste alternativet som har tilstrekkelig med tilleggsfunksjoner til å realisere en stadionutbygging.

### **6.5.3 Konklusjon og forslagsstillers anbefaling av alternativ**

Det viktigste, avgjørende og beslutningsrelevante avviket mellom alternativene er knyttet til gjennomførbarhet, hvor alternativ 3 ikke lar seg gjennomføre fordi næringsdelen er trukket ut. Reduserte næringsarealer i alternativ 2 og 4 vil også skape usikkerhet hvorvidt planforslaget lar seg realisere. Verken alternativ 2, 3 eller 4 er beslutningsrelevante i den forstand at de avviker fra premisene i Bystyrevedtak datert 14.05.2008.

Alternativ 1(b) anbefales fordi det fremstår som det mest helhetlige og eneste realistiske alternativet. Kombinasjonen av funksjoner og deres lokalisering innenfor planområdet vil kunne tilføre området nye kvaliteter, skape liv, gi bredde og forsterke den identitet området har i dag. Den relativt høye næringsandel vil kunne gi negative konsekvenser trafikalt og muligens visuelt, men er samtidig en økonomisk forutsetning. Vi mener uansett at næringsbebyggelse her har mange positive konsekvenser, utover det økonomiske, både gjennom å skape aktivitet på dagtid og fordi bebyggelsen skjærer resten av området for støy og støv fra hovedveiene.



En vurdering av alle alternativene viser at forskjellen i de negative konsekvensene for friområdet og grøntstrukturen er såpass små at de ikke bør ha avgjørende betydning. I og med at den tyngste bebyggelsen legges på tomte etter Hovin skole, som ikke er regulert til friområde i dag, og stadion lokaliseres på Velodromtomta i alle alternativene, er det de minst attraktive friområdearealer som omreguleres og en skjerming av øvrige arealer kan gi disse økt kvalitet.

Alternativ 1b gir høyere bebyggelse enn alternativ 1a. Utvidelse fra 22.000 til 35.000 tilskuerplasser har begrensede konsekvenser for sol- og skyggeforhold samt fjernvirkning.

**Forslagstillers konklusjon og anbefaling er derfor at alternativ 1b legges til grunn for videre planarbeid og gjennomføring.**

## 6.6 Avbøtende tiltak

*Tiltak som inngår i forslaget:*

- Regulering av rundkjøring i krysset Innspurten/Grenseveien, som opparbeides ved etablering av næring eller stadion.
- Mulighet for opparbeidelse av en gjennomgående, delvis privat, vei som muliggjør ny bussrute, og dermed bedre kollektivdekning.
- Etablering av bussoppstillingsplasser inne på planområdet for transport av publikum.
- Konsentrasjon av bebyggelse og funksjoner for minimering av beslagleggelse av friområdeareal.
- Etablering av et torg som vringlearealer ved store arrangementer, som ellers kan supplere friområdetilbudet i området med bredere aktiviteter for barn og unge.