Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 17.11.2014

Saksmappe:	**Saksbeh:**	**Arkivkode:**
2012/667	Svein Hjelmtveit, 953 07 138	609

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/48	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	04.12.2014
	Ullern bydelsutvalg	18.12.2014

MULIGHETSSTUDIE FOR VÆKERØ/SOLLERUD/LILLEAKER - SLUTTRAPPORTER

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Mulighetsstudien for Vækerø/Sollerud/Lilleaker del 1 «Analyse og prosess» og del 2 «Fra forstad til levende byområde», begge datert november 2014 og utarbeidet av Dark arkitekter AS og ADEPT, skal være retningsgivende for bydelens arbeid med planspørsmål i området.

Saksfremstilling

Mulighetsstudien del 2 **«**Fra forstad til levende byområde**»** bygger på del 1 «Analyse og prosess» og viderefører og utdyper strategivalg i del 1. Del 2 peker fremover og gir noen mulige svar på bydelens fremtidige utfordringer og utgjør konklusjonen på bydelens mulighetsstudie for dette området.

Det vises til vedlagte saksfremstilling OS-sak 14/6 i Ullern byutviklings- og samferdselskomite den 24.04.2014. Her ble bydelsdirektørens forslag vedtatt. I følge fremdriftsplanen som inngår i nevnte sak skal det arrangeres folkemøte. Folkemøtet ble avholdt den 27.05.2014. Som en del av folkemøtet ble det etablert arbeidsgrupper. Resultatet fra gruppearbeidet er omtalt i rapporten del 1.Videre fremgår det av fremdriftsplanen at mulighetsstudien skal behandles i komite og bydelsutvalg «etter sommerferien».

<u>Omtale av del 1 «Analyse og prosess»</u>

Rapporten gjennomgår historisk utvikling for blant annet Lysaker, Lilleaker og Sollerud. Utviklingen av disse områdene omfatter blant annet industriell virksomhet langs Lysakerelven, etablering av jernbane og virksomheter innen servicesektoren herunder kjøpesenteret CC Vest (side 7-10).

Dagens situasjon beskrives ved hjelp av kart/illustrasjoner som angår offentlig transport, grøntstruktur, bebyggelsesstruktur etc. Eksempelvis påpekes at store deler av området inngår i småhusplanen (side 11-12). På side 13 er det vist en skjønnsmessig lokalisering av nabolag som i det videre arbeid anbefales styrket.

Videre (side 17-18) gjennomgås potensialer for området, herunder Lysakerelven, Oslofjorden som rekreasjonsområde, bevaringsverdige bygninger, transformasjonspotensisal for området og fortettingspotensial innenfor villaområdene

På side 19 er mål for området gjengitt. Viktige punkter her er:

- Utvikle nye og ivareta/forsterke dagens grønne og blå areal i området slik at disse fremstår som sammenhengende og tilgjengelige for allmennheten.
- Fremtidig vekst skal skje gjennom en tydelig prioritering: konsentrert fortetting med bymessige kvaliteter utvalgte steder samtidig som småhusområdene skjermes.
- Det skal defineres tydelige nabolag i området Vækerø/Sollerud/Lilleaker som skal være med på å skape tilhørighet og berede grunnen for at innbyggerne kan identifisere seg med sitt sted.
- Det skal tilføres en overvekt av boliger i videre utvikling. Dette vil gi økt grunnlag for utvikling av nye tjenester og tilbud innen kultur, idrett, opplevelse, handel og service.
- Barrierer som i dag skiller bydelen fra fjorden skal fjernes/ reduseres.
- Gjøre Lysaker elveby til et myldreområde for sosiale, kulturelle og sportslige aktiviteter.
- Gjøre den sentrale byaksen fra Lilleaker stasjon via Lilleakerveien til Lysaker elveby til et aktivt byområde gjennom funksjonsblanding og publikumsrettete funksjoner på bakkeplan. Dette sikrer aktivitet store deler av døgnet.

På side 21-22 lister rapporten opp tre forskjellige mulige «urbane strategier». Disse kalles

1) Regional/lokal
2) Lysaker elveby
3) Gate-ring/loop

Disse strategiene kan best forstås ved å se på illustrasjonene side 22.

Rapporten inneholder en oppsummering (side 25 og utover) av gruppeoppgavene som ble utarbeidet på seminaret den 27. 05.2014. Eksempler på punkter det var enighet om er følgende:

- Elvebyen Lysaker med en bymessig funksjonsmiks inkludert boliger.
- Lilleaker fortettes, småby / småskalafortetting med lokal forankring
- Skape flere møteplasser og aktiviteter generelt, og for ungdom spesielt
- Grønn elvepark med tydelig forbindelse ned til sjøen, gangveier og broer på tvers.
- Flere broer over Lysakerelven vil skape et sammenhengende område som også inkluderer Granfoss.

På side 29 og 30 vises den valgte «urbane strategien» Lysaker elveby. Sentralt i den valgte strategien er en sammenhengende bystruktur langs Lysakerelven mellom Lilleaker og Lysaker/Lysaker brygge, der Lysakerelven går fra å være en bakside til å bli en ny forside. De mindre stoppestedene langs trikkelinjen - Abbediengen, Bestum, Furulund, Lilleaker og Øraker - opprettholdes og styrkes som lokale møtesteder med funksjoner som barnehage, idrettsplass, lekeplass, dagligvarehandel, grønthandel eller kafe.

<u>Omtale av del 2 «Fra forstad til levende byområde»</u>
På side 4 gjengis følgende visjon for området:

«Sjøkanten skal tilgjengeliggjøres, elven skal åpnes, barrierer skal reduseres og eksisterende baksider skal bli til nye forsider. Utviklingen av området skal ta utgangspunkt i stedets historie, identitet og eksisterende kvaliteter slik at området blir attraktivt både for boboere og besøkende»

Fra side 4 og utover vises kart og illustrasjoner om hvordan visjonen kan settes ut i livet. På side 12 omtales den blågrønne strukturen der blant annet Lysakerelven har en viktig rolle: «Lysakerelven tilgjengeliggjøres og opparbeides som et sammenhengende naturområde. Det bygges videre på dens skiftende karakter fra Bogstadvannet til Lysaker brygge gjennom å etablere en sammenhengende elvepark på hver side av elven - der CC Vest og Granfos Næringspark ligger i dag. Elveparken blir her mer parkmessig gjennom at det tilrettelegges for rekreasjon og aktivitet og det etableres flere gangforbindelser på tvers av elven.»

På side 14 omtales infrastruktur. Her fremgår blant annet følgende:

- E18 er vist slik den er i dag da det fortsatt er stor usikkerhet rundt fremtidig E18-løsning
- Veihierarkiet er forsøkt tydeliggjort gjennom å skille mellom regional infrastruktur (E18/ Ring 3) og lokalveisystem.
- Alle lokale veier bør utformes som gater og sikre god tilgjengelighet for gående, trillende, syklende og kjørende - i denne rekkefølgen.
- Fremkommelighet for gående bør prioriteres fremfor kjørende.
- I dag preges området av mye gjennomgangstrafikk, men størstedelen av denne bør presses over på E18 og Granfosstunnelen i stedet for Lilleakerveien. Dette kan kun gjøres gjennom en tydeligere gateutforming som skaper mer friksjon.

På side 19 vises hvilke konkrete utbyggingsformål som kan tenkes lagt til området, herunder allsidige formål rundt Lysakerelva som bolig, kontor, service, offentlig tjenester og trafikkformål.

Som innspill til diskusjonen rundt byggehøyder er det på side 22-24 redegjort for ulike strategier. Den valgte strategien er «nedtrapping mot elven». En samlet oversikt over antall kvadratmeter med nye bygg totalt og fordelt på ulike formål, grad av utnytting og antall etasjer fremgår på side 25. For eksempel er det estimert at området kan inneholde ca 1900 nye boliger. For Lilleaker nabolagssenter er det estimert at området kan inneholde ca 350 nye boliger (side 28).

Rapporten inneholder forslag til hva som kan gjøres på kort sikt (side 31), på mellomlang sikt (side 32) og på lang sikt (side 33).På kort sikt nevnes blant annet:

- Etablere Lysaker elvepark og promenade
- Etablere enkelte offentlige attraksjoner langs elven - både midlertidige og permanente.
- Etablere de gang- og sykkel prioriterte forbindelsene gjennom villaområdene, på tvers av Lysakerelven og over et nytt lokk over E18 ned til Sollerudstranda

På mellomlang sikt nevnes blant annet:

- Fornebubanen bygges med stasjon på Lysaker
- Lilleaker videreutvikles som lokalt nærsenter rundt holdeplassen og langs Lilleakerveien
- Dagens "Lille CC vest" bygges ut med kvartaler med flere funksjoner. Service/ handel/ parkering i basen og boliger og kontorer på toppen.

På lang sikt nevnes blant annet følgende:

- Lysaker elveby er ferdigstilt med bebyggelse i form av bykvartaler på begge sider av elven.
- Byromsforbindelsen går hele veien fra Lysaker brygge, gjennom Lysaker elveby (på begge sider av elven) og videre opp til Lilleaker stasjon.

Til slutt i rapporten omtales den videre prosess (side 34). Her nevnes blant annet Ruters arbeid med etablering av Fornebubanen og Plan- og bygningsetatens arbeid med områdereguleringsplaner som viktige premisser for å få til ønsket utvikling i området.

Økonomiske konsekvenser
Bydelen har betalt til sammen ca kr 260 000 (uten mva) for mulighetsstudien del 1 og 2.

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Det er viktig å være klar over at mulighetsstudien ikke er en plan men et kunnskapsgrunnlag som viser hvilke muligheter for arealbruk som kan komme på tale i en fremtidig plan. Mulighetsstudien kan således være en kilde til velfunderte innspill i kommende planprosesser som videreføring av plan for E-18 i Bærum gjennom bydelen, reguleringsplan for trase for Fornebubanen og områdereguleringsplan for Skøyen-Lysaker. I disse planprosessene kan mulighetsstudien bli viktig i diskusjonen om hvordan bydelen skal forholde seg til fremtidig befolkningsøkning, herunder hvor nye boligområder skal lokaliseres.

Mulighetsstudien svarer altså på hva bydelen er opptatt av med hensyn på å utvikle området som lokalsamfunn samtidig med at studien skal svare på krav og utfordringer som rettes mot området regionalt og kanskje nasjonalt.

Bydelsdirektøren vil henlede oppmerksomheten på mulighetsstudien del 1 side 22 og 29. På side 22 beskrives tre mulige strategier: 1) Regional/lokal, 2) Lysaker elveby og 3) Gate-ring/loop. På side 29 omtales den valgte strategien som er Lysaker elveby. Denne strategien gir en sammenhengende bystruktur fra Lilleaker i nord til Lysaker brygge i sør, samtidig som stoppestedene langs Lilleakerbanen styrkes som lokale sentre/møtesteder. Strategien konsentrerer utbygging rundt aksen Lilleaker/Lysaker samtidig som småhusområdene bevares. Dette gir en god balanse mellom konsentrasjon av utbygging og bevaring og utvikling av mindre nabolag. En skjønnsmessig avgrensning av nabolag finnes på side 13 i del 1.

Strategien Lysaker elveby omfatter også areal på Bærumssiden av Lysakerelva. Å se arealet på Lysaker på begge sider av elven under ett er i tråd med Bærum kommunes forslag til kommuneplan, jfr PS - sak 14/43 i Ullern byutviklings- og samferdselskomite og PS-sak 14/112 i bydelsutvalget. Derfor er det grunn til å tro at Oslo kommune og Bærum kommune er i stand til å samarbeide godt om planlegging av Lysaker.

Strategien Lysaker elveby er helt i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging som går ut på at mest mulig bebyggelse må konsentreres rundt kollektivknutepunkt. Bydelsdirektøren slutter seg til denne strategien.

Sist men ikke minst på nevnes at studien tar vare på den blågrønne strukturen:
En sammenhengende elvepark lags Lysakerelven og et sammenhengende offentlig tilgjengelig grøntareal fra Lysaker via Bestumkilen til Frognerkilen. Slik kobles aksen Lysaker – Skøyen til Oslo fjordby og Oslos havnepromenade.

Trykte vedlegg:
Saksfremstilling OS-sak 14/6 i Ullern byutviklings- og samferdselskomite den 24.04.2014

Mulighetsstudien del 1 og del 2 ble sendt digitalt den 20.11. til komite og bydelsutvalg.
1. Vækerø/Sollerud/Lilleaker – mulighetsstudie del 1: «Analyse og prosess», datert november 2014, utarbeidet av Dark arkitekter AS og ADEPT.
2. Vækerø/Sollerud/Lilleaker – mulighetsstudie del 2: «Fra forstad til levende byområde», datert november 2014, utarbeidet av Dark arkitekter AS og ADEPT.

Ullern, 17.11.2014
Kari Andreassen
Bydelsdirektør