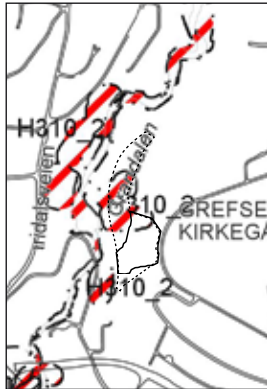


KAPELLVEIEN



I gjeldend kommuneplanen (2015) er tomten angitt med formål grøntstruktur.



Hensynssonen som delvis går innover området er knyttet til fare for steinsprang.



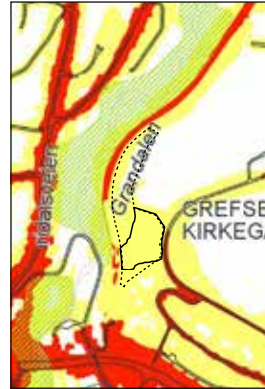
Planlagte og eksisterende turveier + områder som er avsatt til grønnstruktur.



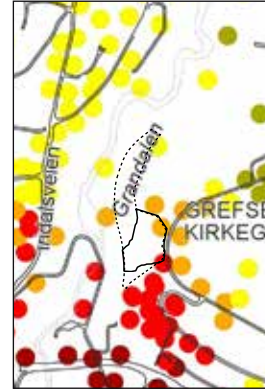
Naturverdier av regional verdi. I



Det er ikke knyttet noe kulturminnevern til tomten.



Området ligger i gul og delvis i hvit støysone. Tomten er ikke endel av stillesone, grønn hatch.



Liten grad av luftforurensning i området.



KAPELLVEIEN TOMTEN

Tomten ved Kapellveien på Grefsen i Oslo skilles ut fra en større eiendom med gnr./bnr.: 73/8

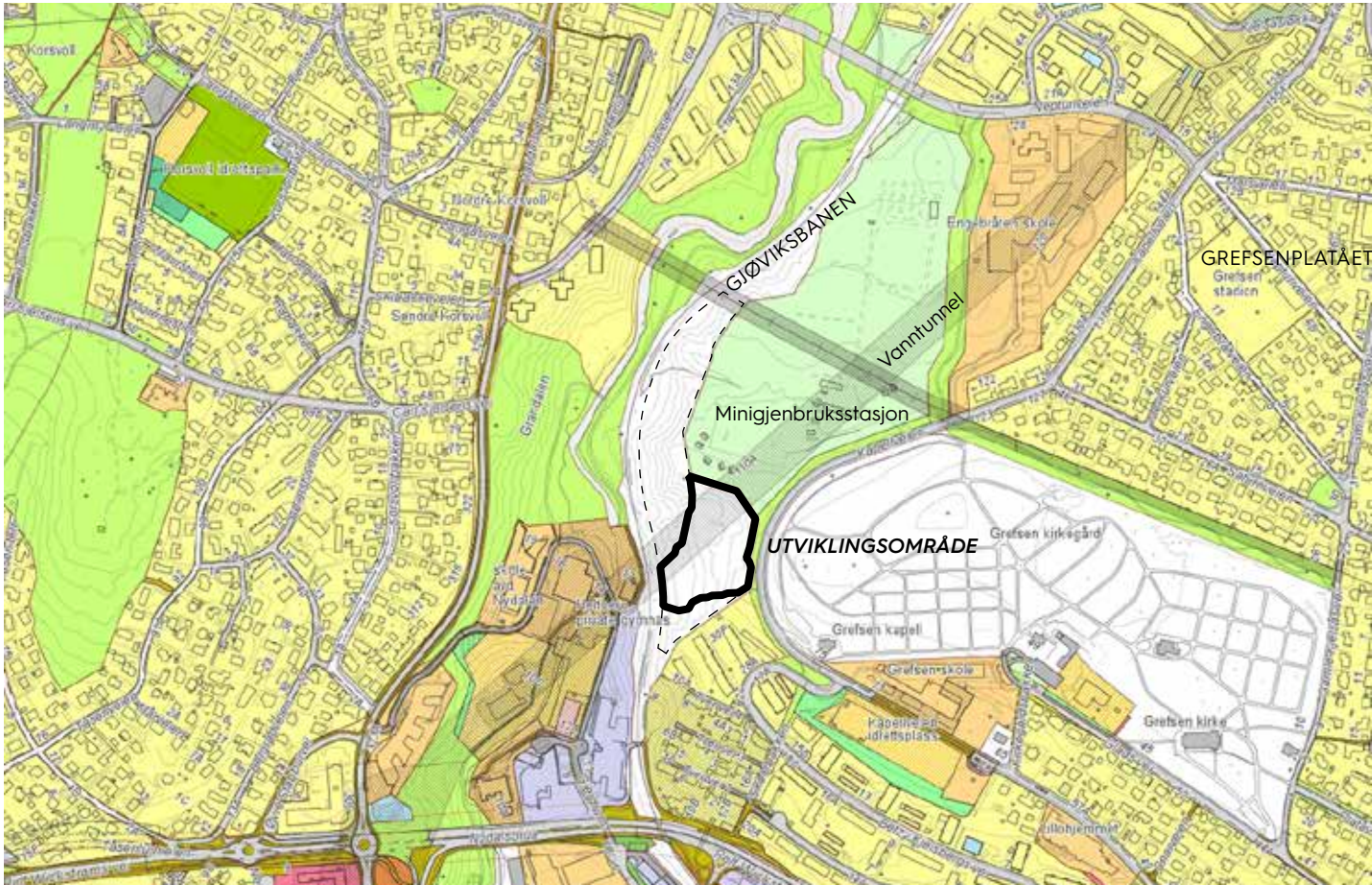
Utviklingstomten er på ca 11 500 m2.

Tomten grenser mot minigjenbruksstasjon i nord, Gjøvikbanen i vest, rekkehus og blokkbebyggelse i sør og Kapellveien mot øst.

Terrenget er bratt fallende ned mot Gjøvikbanen (høydeforskjell på 30-40 meter fra Kapellveien ned til jernbanen)

Det er gode solforhold og fin utsikt til Nydalen og over til Korsvoll på andre siden av Akerselva.

Et felt regulert til "Vanntunnel i fra Oset til Voldsløkka" krysser over tomta fra nordøst til sørvest.



KAPELLVEIEN KOMMUNEDELPLAN

AKERSELVA MILJØPARK

RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDE 2: NEPTUNVEIEN - NYDALSBRUA

1. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

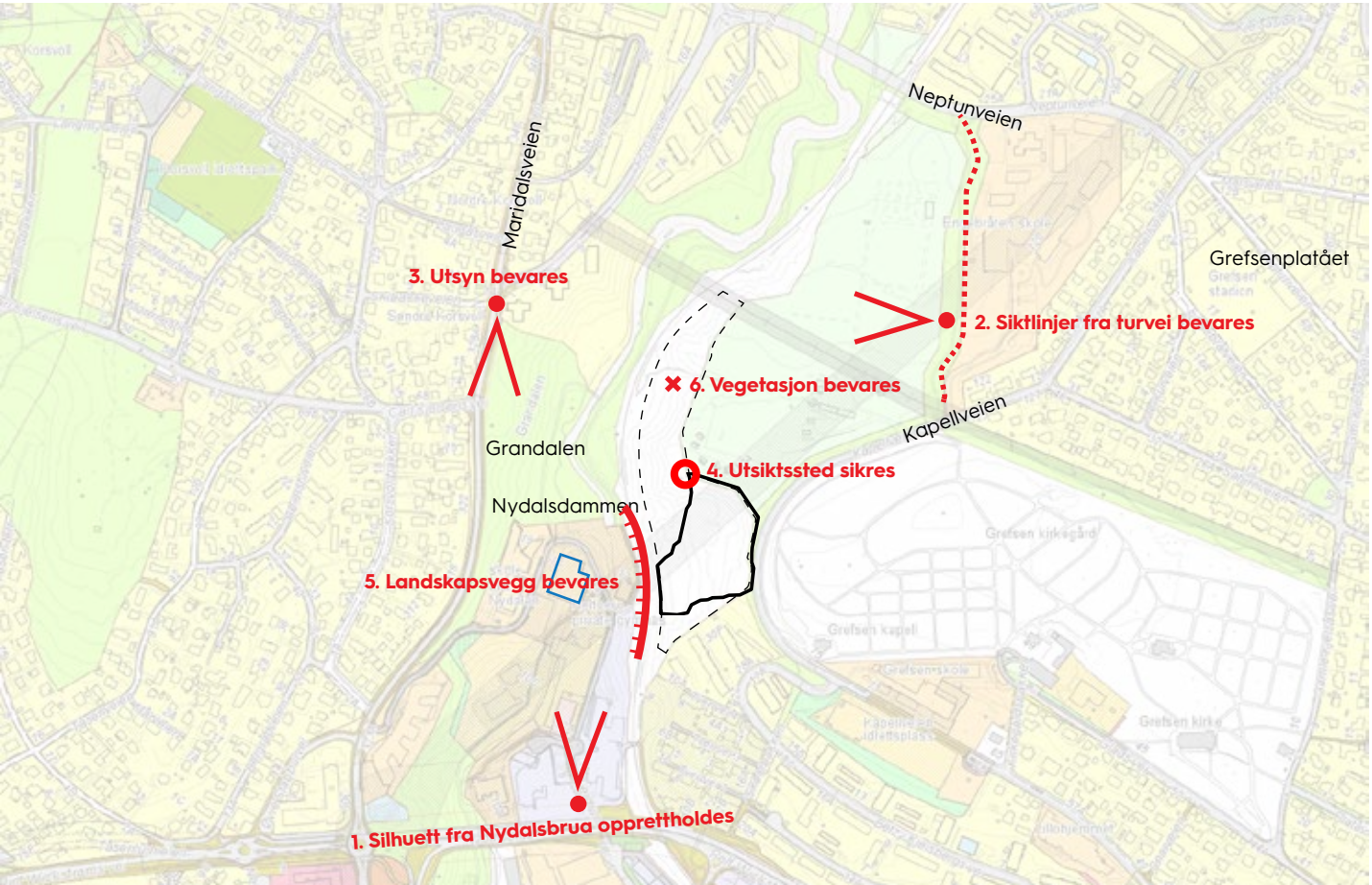
2. Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

3. Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares.

4. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres.

5. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuetvirkning i forhold til elverommet.

6. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.



KAPELLVEIEN
HISTORISK UTVIKLING

1881



Kart fra 1881 viser Akerselva og Nydalen som industriområdet mens tomten fremstår som et uberørt skråning

1971



I 1971 ser man tydelig at det er anlagt en vei og en større grusplass på deler av tomten. Hva dette er står det ikke noe om, men det er tenkelig at det knytter seg opp til industrien på Nydalen.

1991



Skogen er her begynt å gro igjen og det er vanskelig å se spor av menneskelig aktivitet lenger. heller ikke området der gjenbruksstasjonen idag ligger bærer preg av menneskelig aktivitet.



1937



Kartet fra 1937 er første luffoto av området og viser at tomten består av uberørt, ung skog. Ikke så tett vegetert som nå.

1984



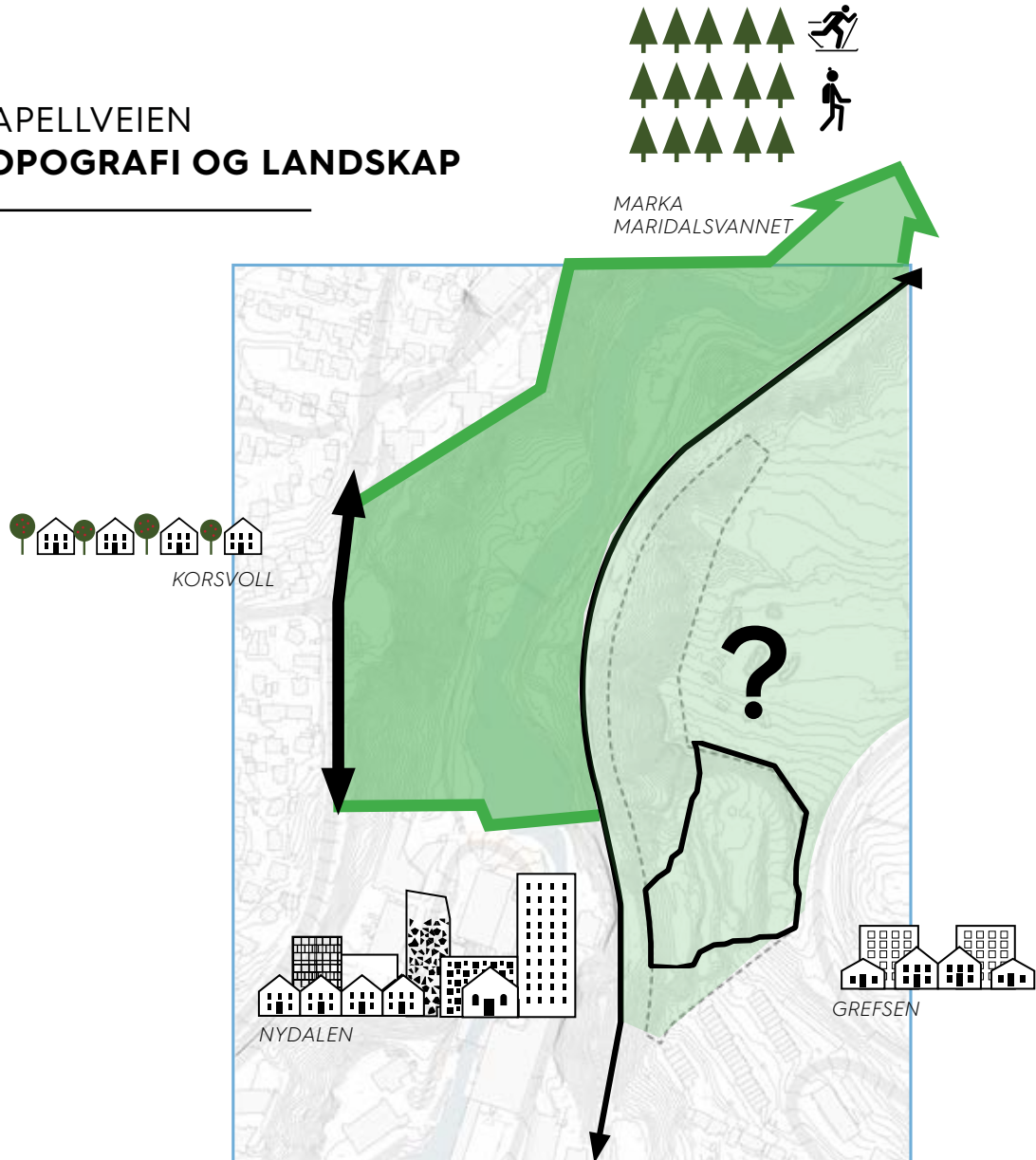
I 1981 ser man at det fortsatt er en stor plass og kjøreveier inn til tomten i sør, samt at ytterligere skog er fjernet . Det er også anlagt kjøreveier lenger nord på tomten der hvor Grefsen minigjenbruksstasjon idag ligger. Skogen som er synlig i bildet gjenkjennes også i dagens situasjon med større og eldre trær. Mens det ryddete området i dag er preget av ung løvskog.

2017

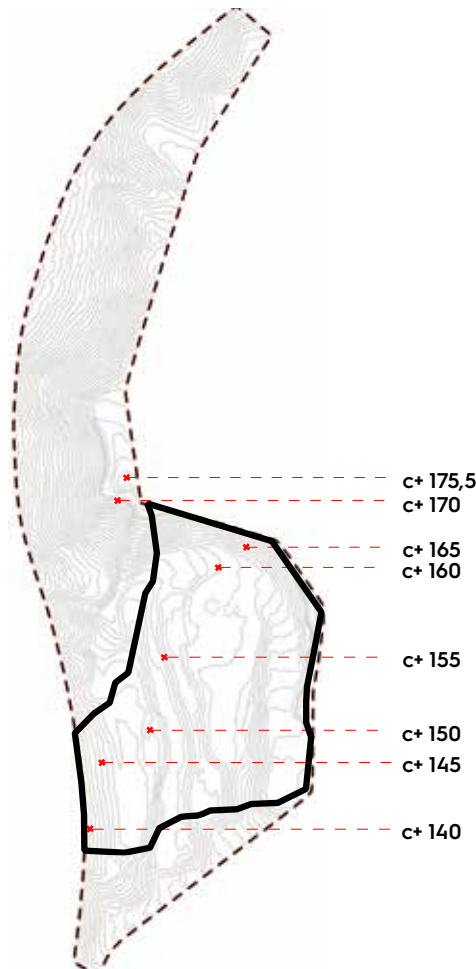


Idag kan man såvidt skimte spor etter menneskelig aktivitet, med unntak av gjenbruksstasjonen som danner det eneste "såret" i den østlige siden av dalen.

KAPELLVEIEN
TOPOGRAFI OG LANDSKAP

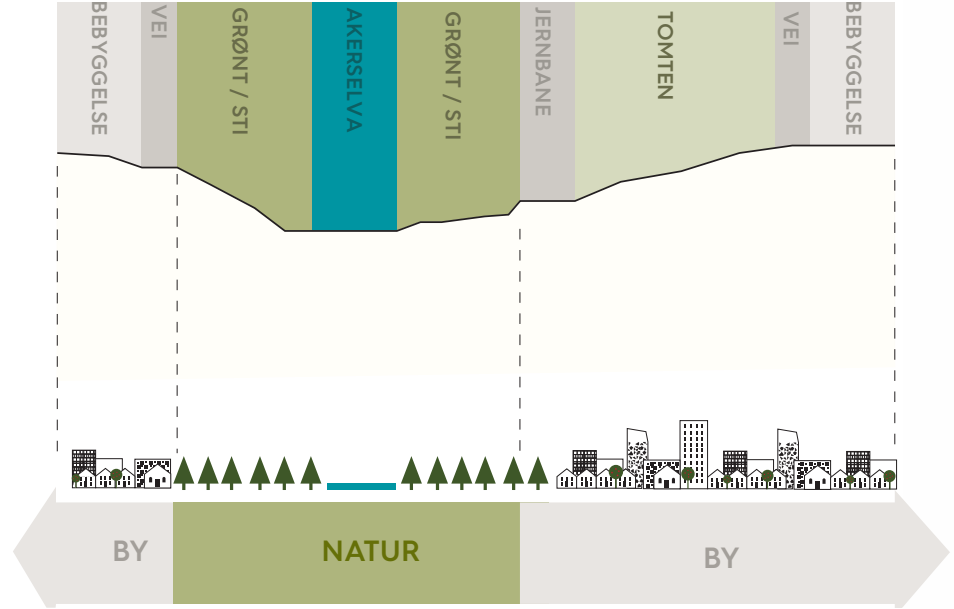


Tomten ligger midt i grensen mellom by og natur der jernbanen avgrenser området mot vest.



Tomten ligger i et skrånende terreng med store høydeforskjeller opp mot 35,5 meter fra tomten øverste nivå i øst ned til jernbanen i vest.

KAPELLVEIEN
BARRIERER OG FORBINDELSER



Prinsippnøttet viser hvordan området avleses per idag. Akerselva med grøntområder er endel av dalen, og avgrenses av infrastrukturelle barrierer i både øst og vest. Tomten blir ligger mellom to barrierer - jernbanen mot vest og Kapellveien mot øst. På grunn av manglende tverrgående forbindelser oppleves tomten mer som endel av byen mot øst enn den opplevd som endel av naturområdet. Tomten er heller ikke opparbeidet og er per idag ikke i bruk som et rekreativt friområde på lik linje med tilstøtende arealer mot Akerselva.



Området får en naturlig oppdeling på langs med Maridalsveien, Akerselva, jernbanen, og Kapellveien som klare hindringer/barrierer i det overordnede landskapsbildet. Det er få tverrgående forbindelser, mye på grunn av terrenget som er med til å bidra ytterligere til oppdelingen/barrierervirkningen, og er med på å skille byen i øst fra byen i vest.

KAPELLVEIEN
NATURHENSYN

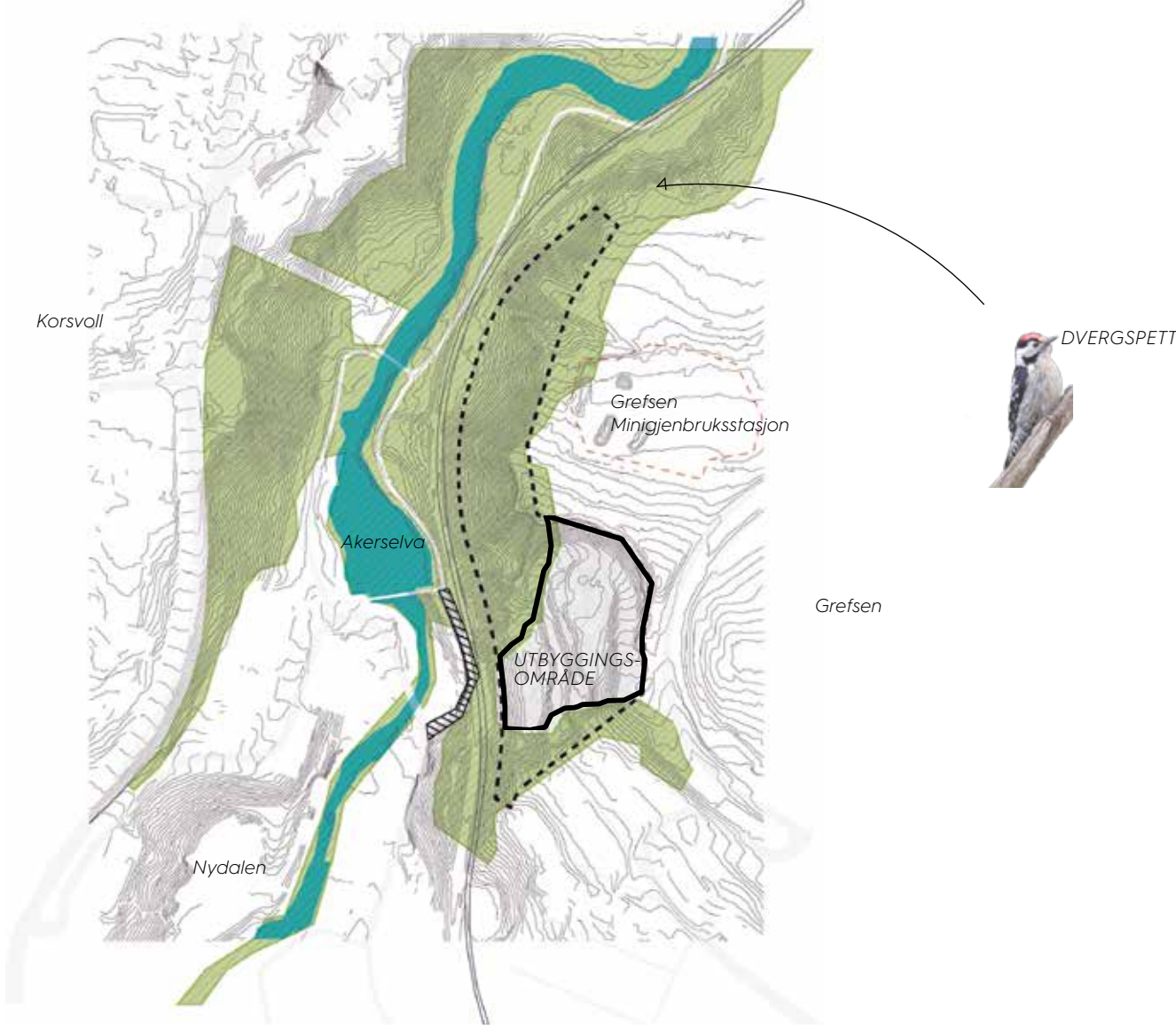
Naturdatabasen til Miljødirektoratet viser at det ikke er noen naturvernsinteresser innenfor området. Det er heller ikke registrert som et inngrepsfritt naturområdet, kulturlandskap eller kartlagt som friområde.

Kun deler av turveien vest for området er statlig sikret friluftsområdet.

I området er det ellers registrert dvergspetter, en fugleart av særlig stor forvaltningsinteresse.

Området hvor dvergspett er registrert sammenfaller med de deler av tomten som har eldst og høyest trær.

- Statlig sikret friluftsområde
- Området hvor dvergspett er registrert

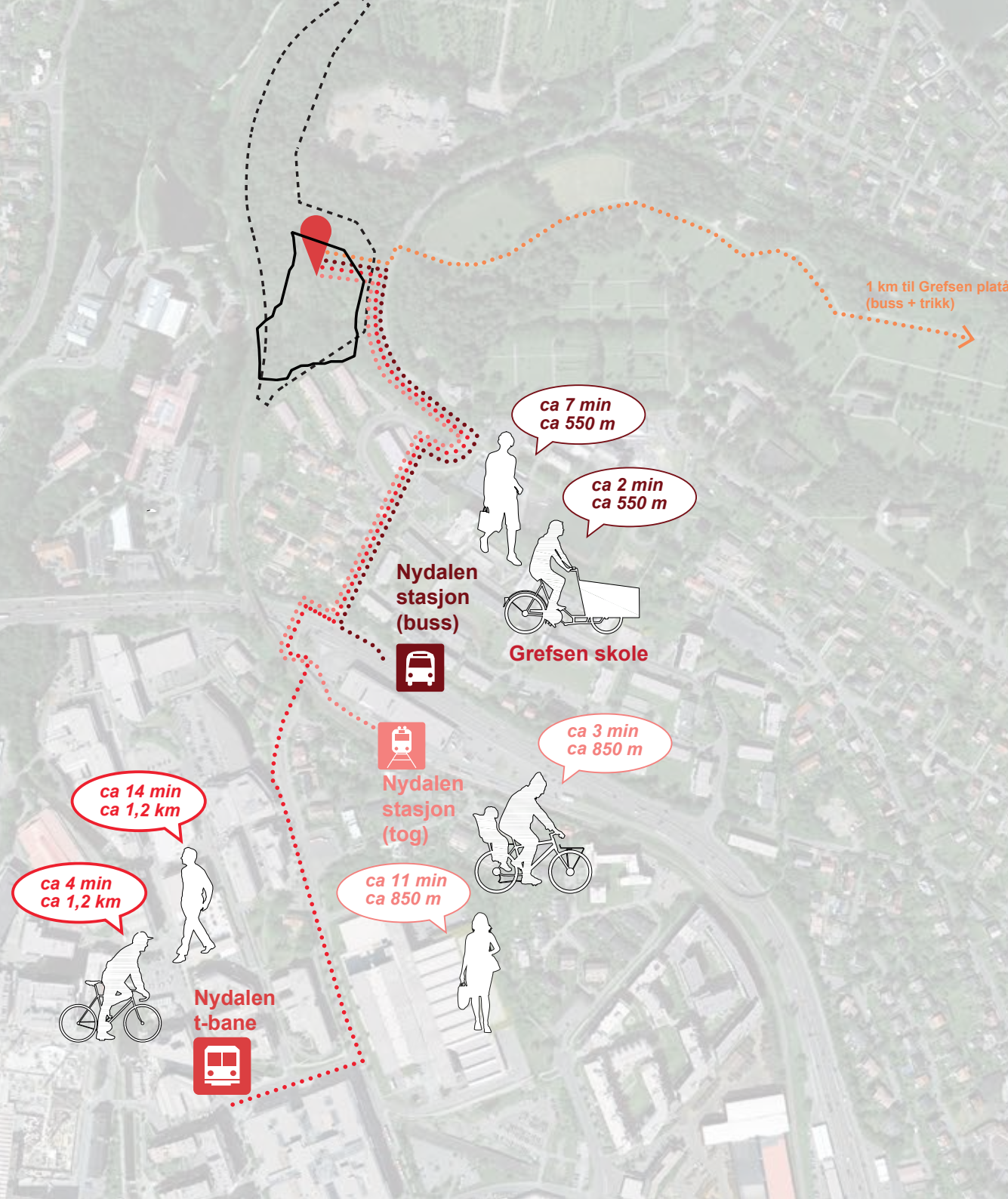


KAPELLVEIEN KOLLEKTIVT

Tomten ligger i gåavstand fra både buss, tog og t-bane. Ring 3 er nærmeste busstop hvor buss nr 23 (simensbråten/Lysaker), og Flybussen har sine stoppesteder. Det er også mulighet for å ta buss fra Maridalsveien, men de tverrgående forbindelsene er ikke like gode på vestsiden av tomten. Det er også ca 1 km (13 min til fots/4 min på sykkel) til Grefsen veien hvor forbindelsene til byen er gode (11 og 12 trikken).

Nærmeste t-bane stopp er Nydalen hvor linje 4 og 5 går fra.

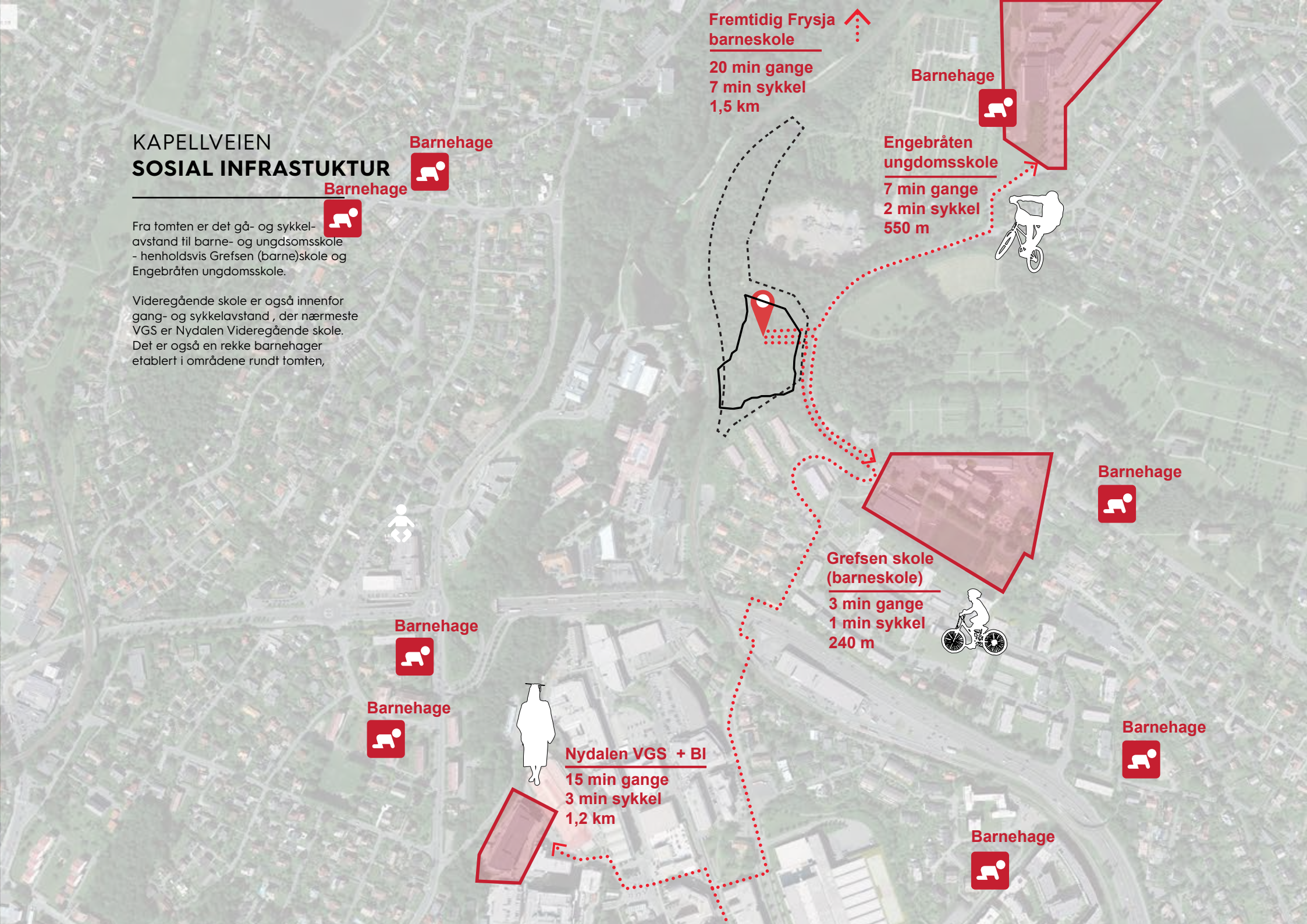
Nærmeste togstasjon er Nydalen jernbaenstasjon hvor L3 (Oslo S - Nittedal - Jaren/Gjøvik), og R30 (gjøvikbanen) går fra som tar deg til jernbanetorget på 9 min.



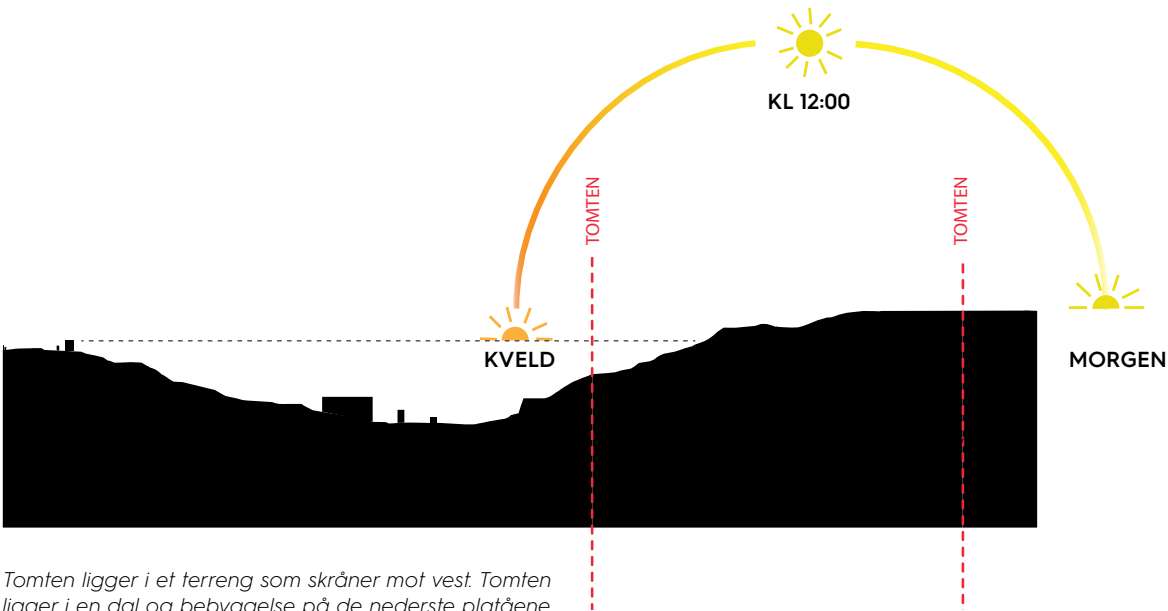
KAPELLVEIEN SOSIAL INFRASTUKTUR

Fra tomten er det gå- og sykkel-avstand til barne- og ungdomsskole - henholdsvis Grefsen (barne)skole og Engebråten ungdomsskole.

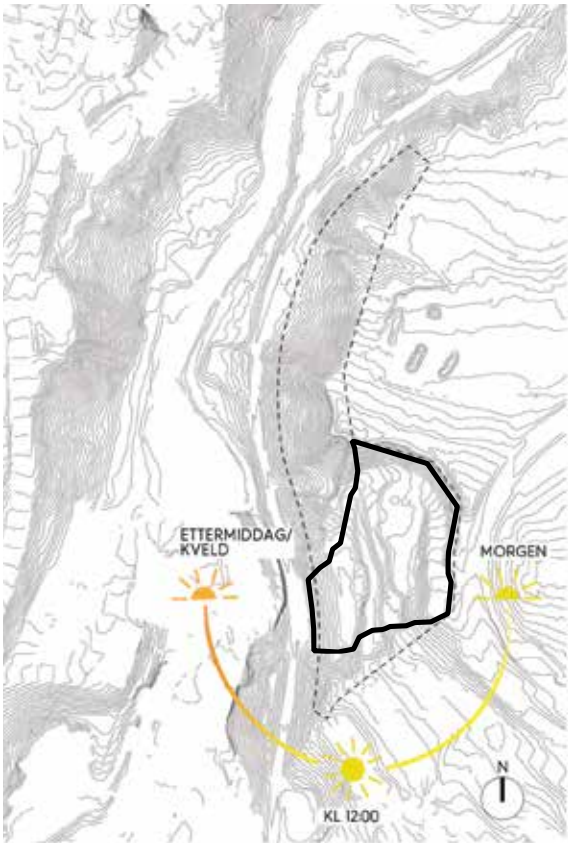
Videregående skole er også innenfor gang- og sykkelavstand, der nærmeste VGS er Nydalen Videregående skole. Det er også en rekke barnehager etablert i områdene rundt tomten,



KAPELLVEIEN
SOLFORHOLD

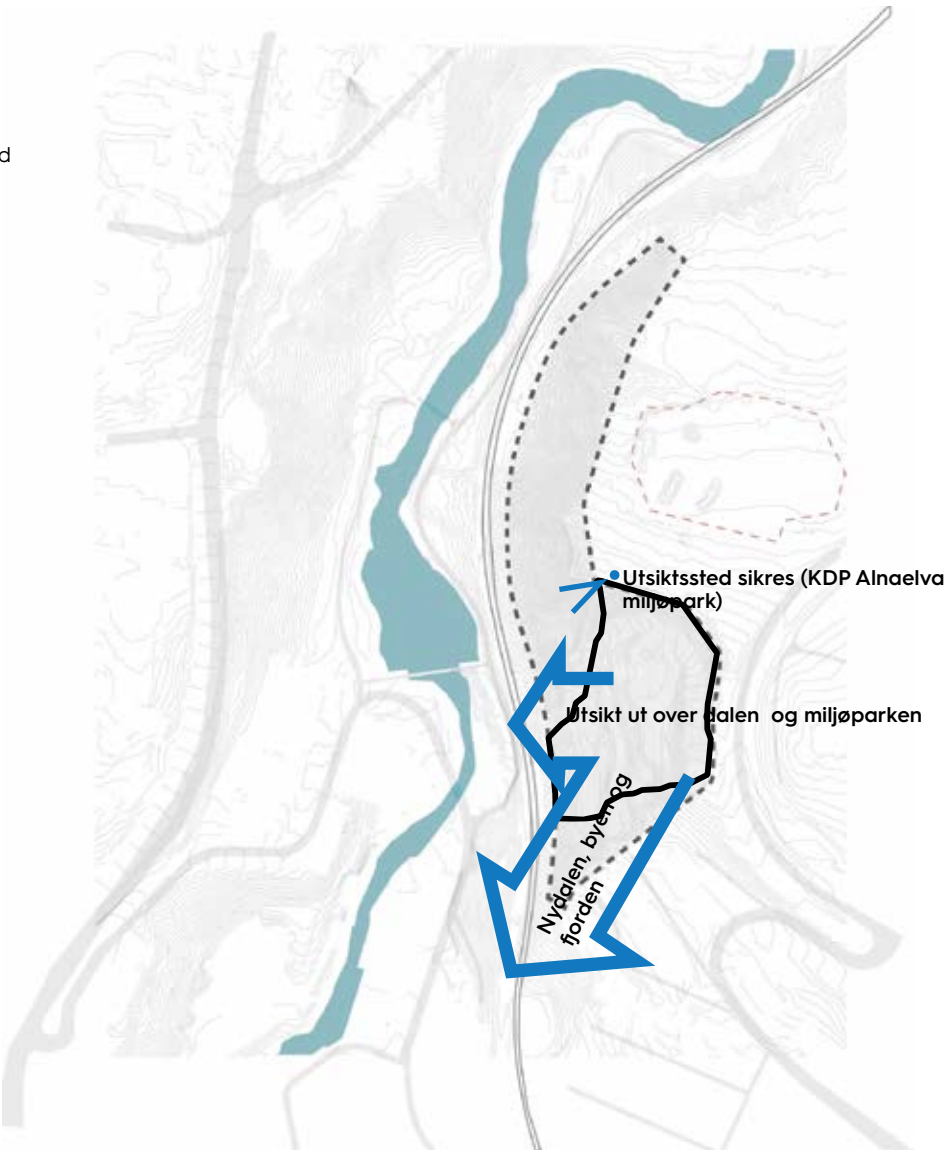


Tomten ligger i et terreng som skråner mot vest. Tomten ligger i en dal og bebyggelse på de nederste platåene vil naturlig nok miste kvelssolen før bebyggelse på de øverste platåene i landskapet. Øverste platåene vil kunne få noe morgensol hvis man går litt opp i høyden og plasserer bebyggelsen strategisk



KAPELLVEIEN
SIKT

Området er per idag relativt gjengrodd og det er lite visuell kontakt/utsikt fra området pga av de mange trærne i området.



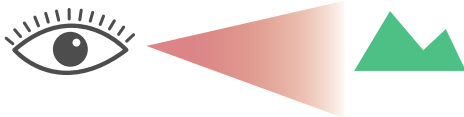
Pga. av store terrengforskjeller får man noen steder kontakt med byen og horisontlinjen fra de øverste platåene. Den visuelle kontakten kommer også an på årstiden - skråningen består hovedsakelig av løvtrær som feller løvet vinterstid = bedre visuell kontakt til omliggende områder.

KAPELLVEIEN OPPLEVELSEN

Opplevelsen av tomten fra miljøparken



Tomtens er i liten grad synlig fra hovedforbindelsen langs Akerselva pga av støttmurer i forbindelse med jernbanen trasè og store terrengforskjeller. Det er er først og fremst der forbindelsen har litt avstand til tomten, og terrengforskjellene flater litt ut og på tomtens smalere punkt at kontakten med den grønne åsen blir ekstra viktig. Det vil uansett være viktig å beholde det grønne preget - for fjernvirkningenes del men også for kontakten fra Bodedammen.



KAPELLVEIEN MULIGHETSSTUDIE

- Ny prosjektgrense justeres ihht Hensynssonen T4 Naturmiljø
- Bebyggelsen tilpasses ny prosjektgrense

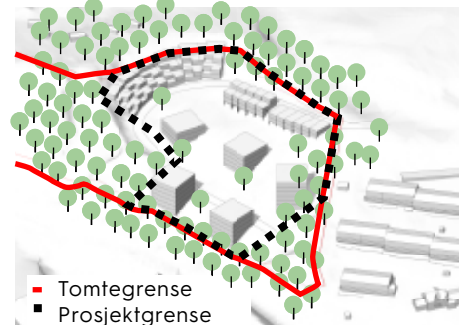
BTA = 10 550 m²
BRA = 9063 m²

Rekkehus: 1550 m²
Terrassehus: 2200 m²
Punkthus : 6800 m²



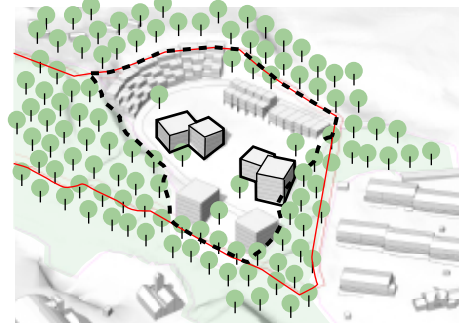
KAPELLVEIEN PRINSIPPSKISSER

EKS. TOMT AVGRENSNING



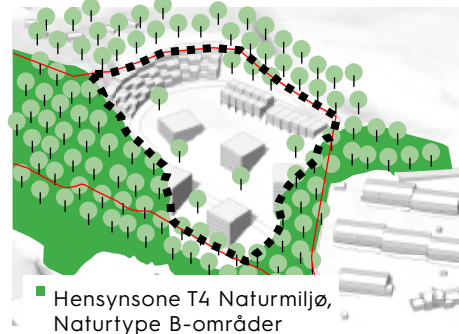
- Foreslått plangrense i mulighetstudie

VIDEREUTVIKLE FELLES



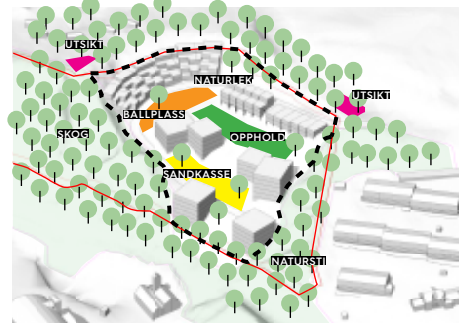
- Volumene reorganiseres for å lage bedre uterom

FRIOMRÅDE



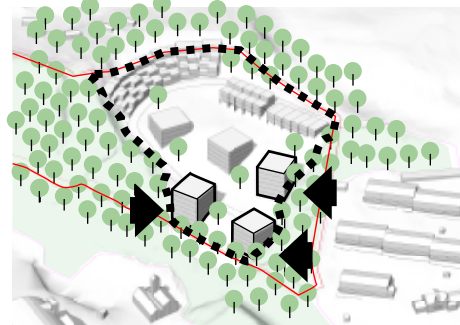
- Ny prosjektgrense justeres ihht hensynsonen
- Område innenfor hensynsonen foreslås regulert til friområde

VARIERTE UTEROM



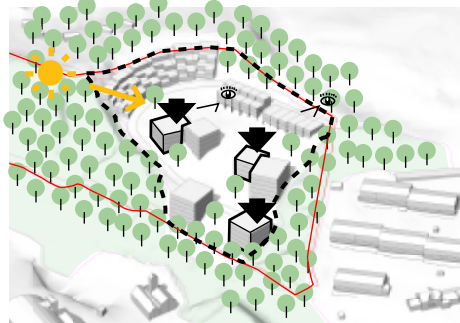
- Serie av ulike plasser og fellesrom
- Alle uterom får egen identitet og særpreg

TILPASSE VOLUMENE



- Volumene tilpasses ny prosjektgrense

JUSTERE HØYDENE



- Justere høyder for å bedre solforhold i uterom
- Lavere volumer gir bedre utsikt for boligene i skråningen og redusere fjernvirkning fra elverommet



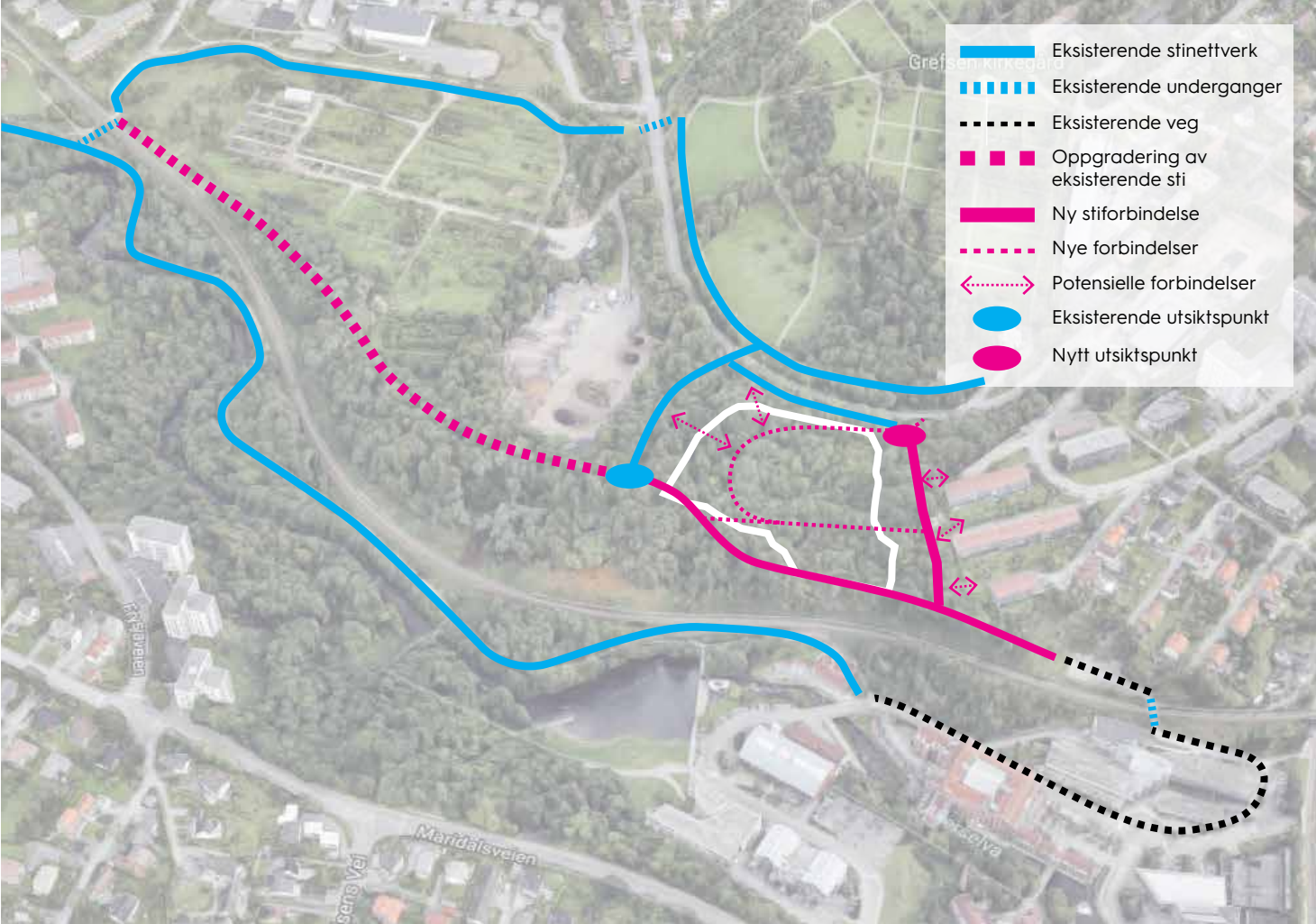
KAPELLVEIEN NY TILGJENGELIGHET

Det er en eksisterende sti på østsiden av jernbanen fra undergangen ved Neptunveien i nord til utsiktspunkt ved gjenbruksstasjonen i syd og videre til Kapellveien. Stien er dårlig opparbeidet og fremstår som lite tilgjengelig. Over tomten er det ingen opparbeidete stier.

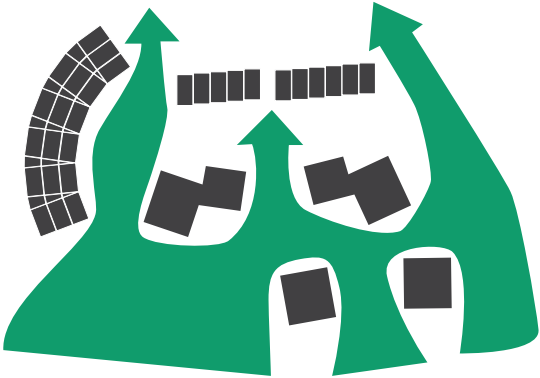
Forslaget for utvikling av området legger til grunn at det skal opparbeides en tydelig stiforbindelse fra undergangen i nord til undergangen i syd, med kobling til Skolebakken og Gjerdrumsvei på vestsiden av jernbanen. Eksisterende sti skal utbedres og det skal etableres en ny tydelig stiforbindelse mellom eksisterende utsiktspunkt (gjenbruksstasjonen) og undergangen i syd.

Det foreslås også å etablere et nytt utsiktspunkt ved inngangen til området, ved Kapellveien. Utsiktspunktet blir et tydelig offentlig tilbud langs Kapellveien.

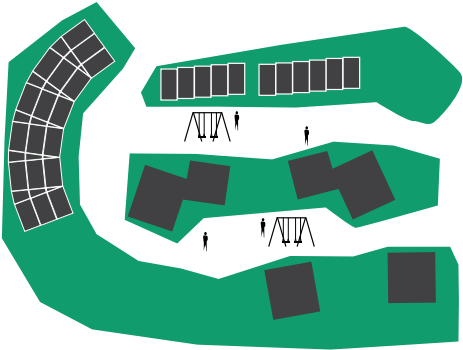
Gjennom tomten vil det opparbeides forbindelser som vil være allment tilgjengelige. Området vil fremstå åpent og tilgjengelig, og vil utgjøre et nytt tilbud for allmennheten og eksisterende beboere i området.



KAPELLVEIEN DIAGRAMMER

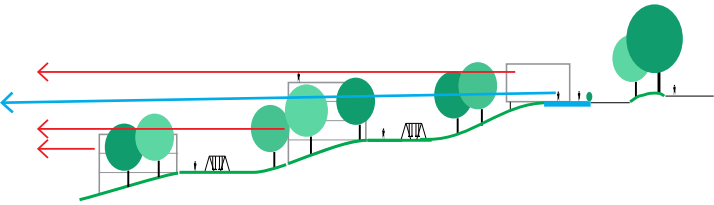


Bebyggelsesstrukturen tilpasses landskapet og gir ulike typologier som svarer til de lokale forutsetningene, samt til en overordnet målsetning om at området fremdeles skal fremstå som en landskapsvegg fra Akerselva.

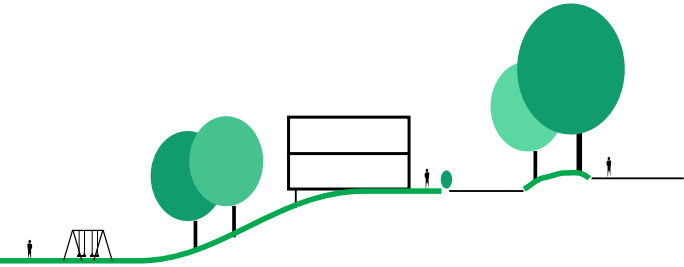


Tomten er i dag terrassert. Bebyggelsen foreslås etablert i skråningene slik at de flate partiene mellom bebyggelsen kan opparbeides som felles uteoppholdsarealer. Skråningene for øvrig foreslås bevart/ etablert med trær. Trær i skråning har størst effekt for ivaretagelse av "landskapsveggen", samtidig som de flatere partiene kan tilby egnede arealer for uteopphold.

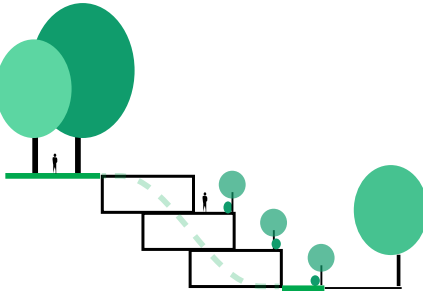
Det skrånende terrenget, byggehøydene og den porøse strukturen sørger for at alle boligene får utsikt og gode solforhold. Et nytt opparbeidet utsiktspunkt ved adkomst til området fra Kapellveien



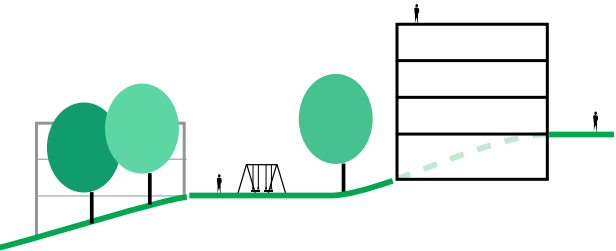
Rekkehusene øverst mot Kapellveien holdes i 2 etasjer nærmest mot Kapellveien og 3 etasjer når terrenget faller. 2 etasjer sikrer at bebyggelsen ikke bryter landskapsilhuetten som opplevd fra Akerselva.



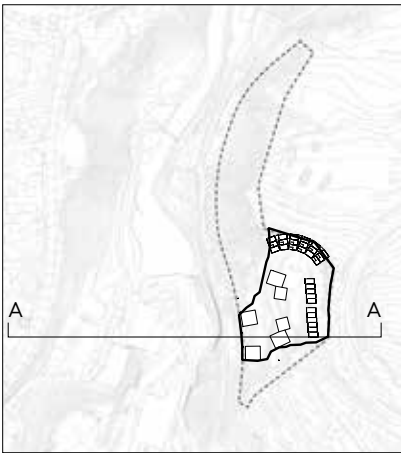
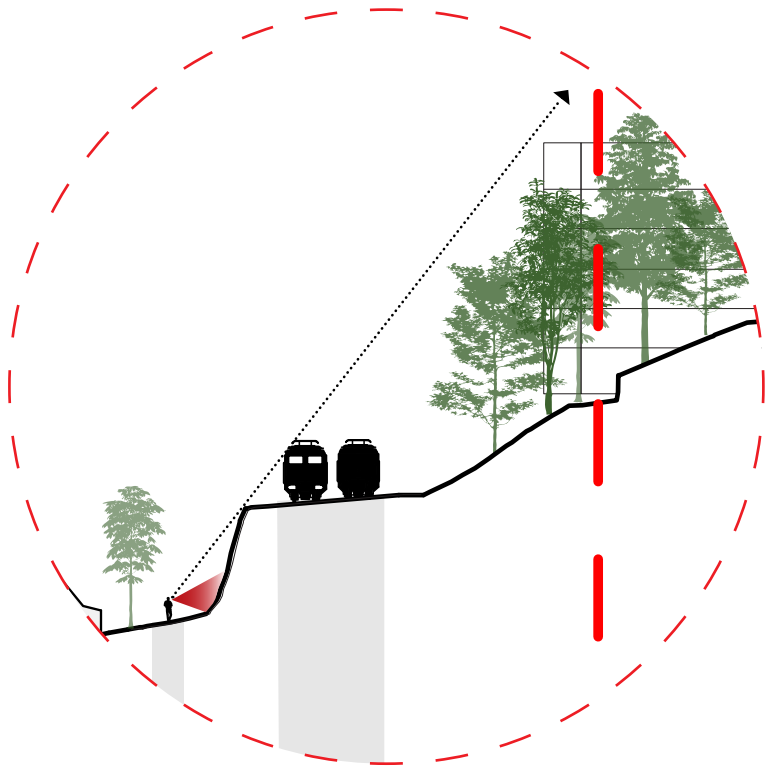
Terrassebebyggelsen i skråningen mot gjenbruksstasjonen etablerer en ny grønn skråning. Som del av bebyggelsen kan det etableres trapper som øker tilgjengeligheten mellom tomten og platået ved gjenbruksstasjonen.



Punkthusene varierer i høyde avhengig av landskapet og relasjon til tilstøtende bebyggelse. Avstand og forskyvning mellom byggene gjør at byggene fremstår som bygg i landskap og ivaretar opplevelsen av landskapsveggen.

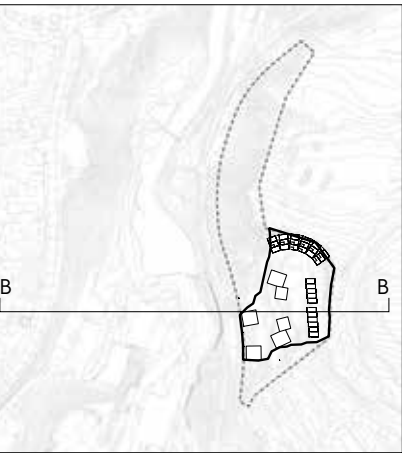
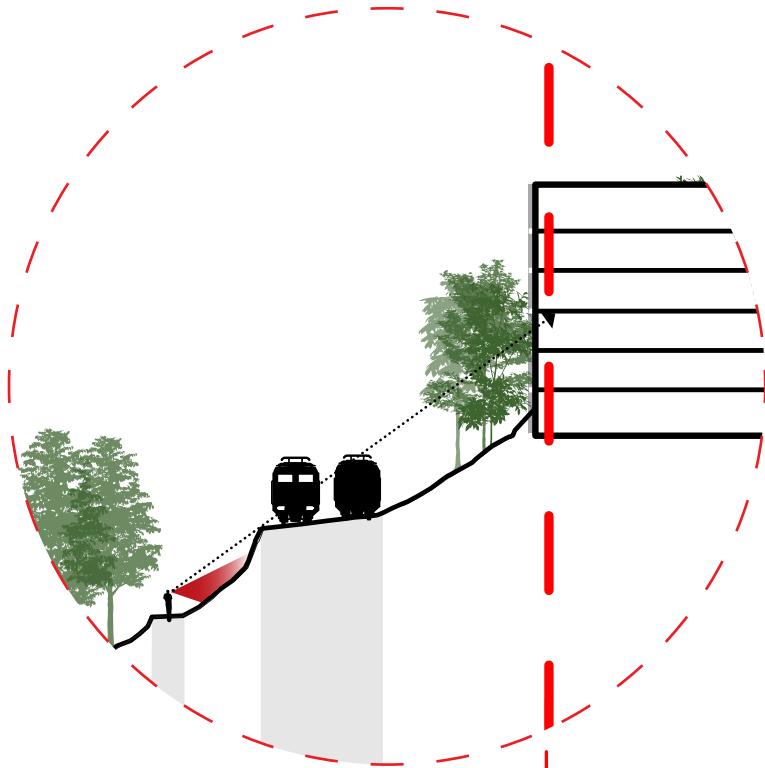


KAPELLVEIEN
SNITT A-A

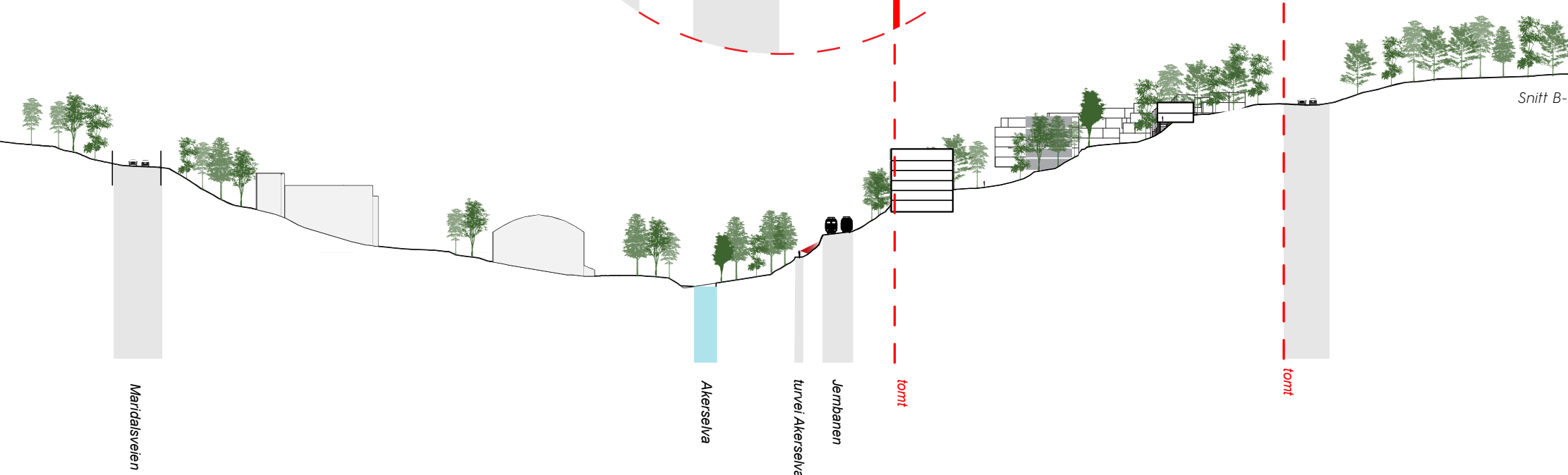
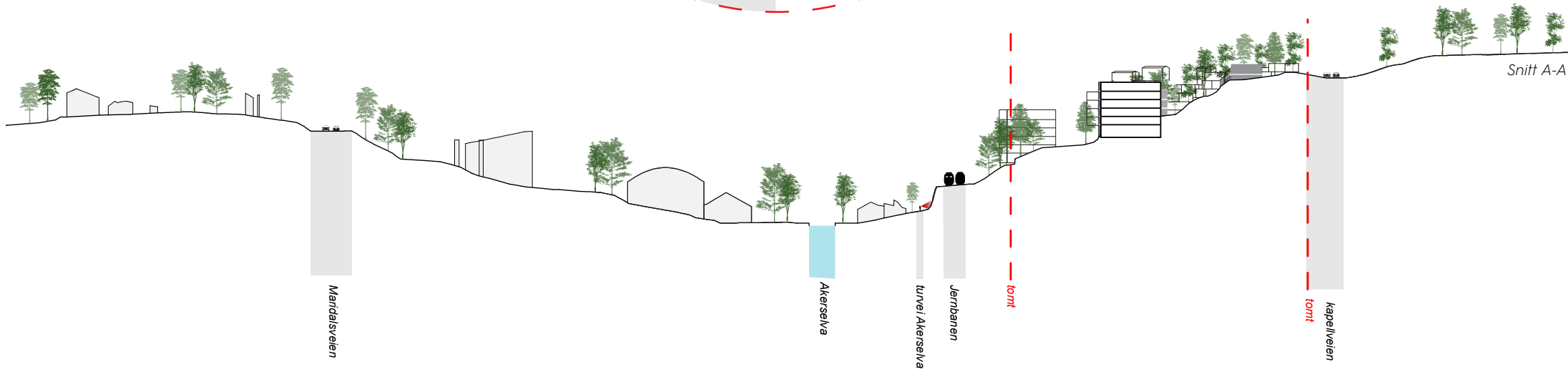


Snitt A-A

KAPELLVEIEN
SNITT B-B



Snitt B-B



KAPELLVEIEN ARKITEKTUR

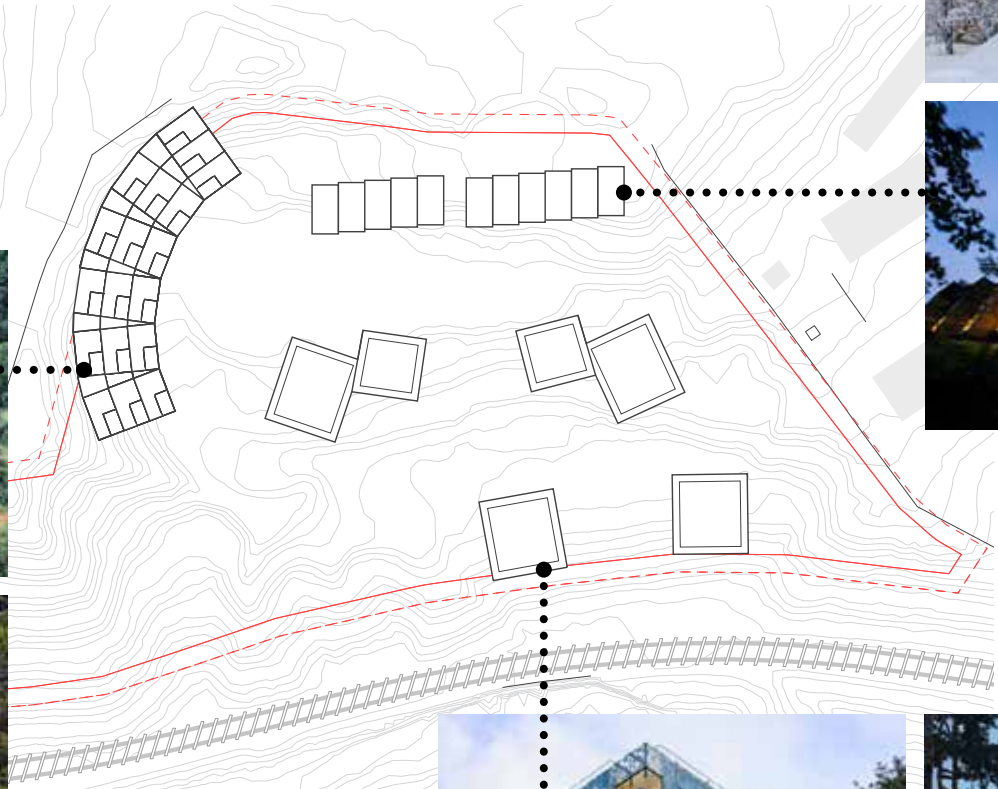
BOKVALITET

- Trygge områder med sosial kontroll
- Sentral beliggenhet med nærhet til trafikkknutepunk og offentlig kommunikasjon.
- Nærhet til storbylivets ressurser



BOLIGKVALITET

- Attraktive boliger med nærhet til natur og herlighetsverdier
- Ulike boligtypologier som tilpasser seg omgivelsen og bidrar til et mangfold av beboere og aktiviteter.



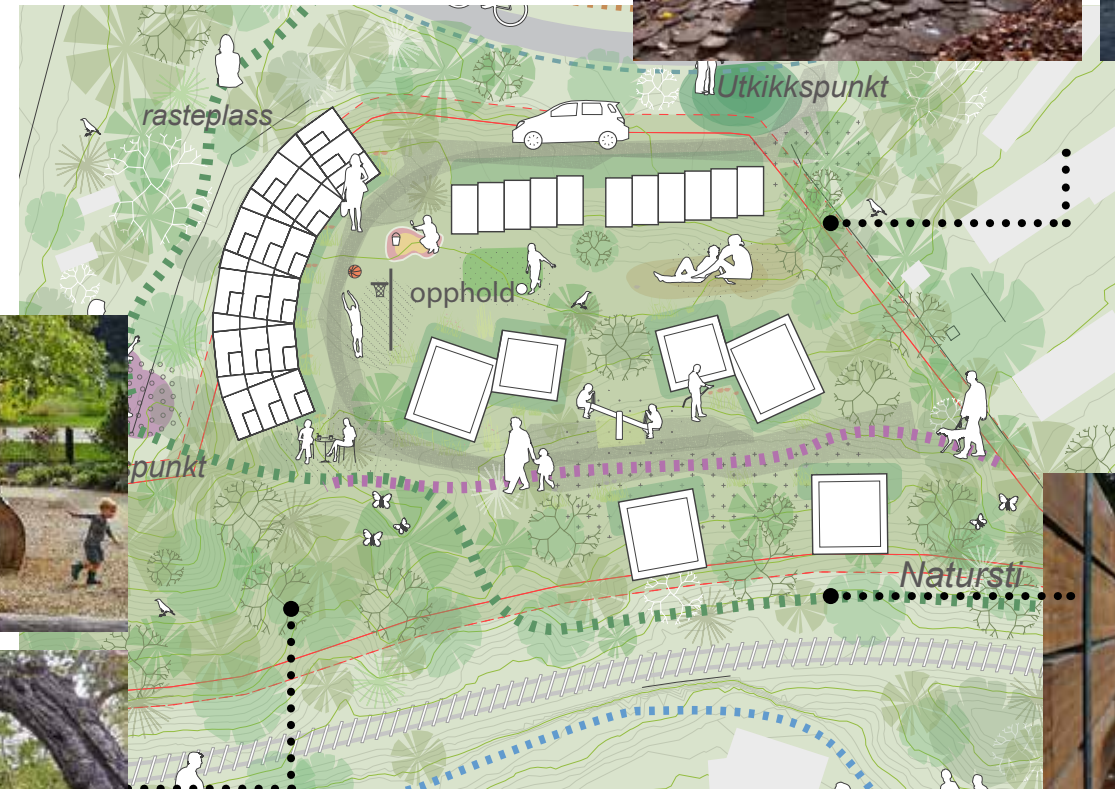
Rekkehus



Punkthus

KAPELLVEIEN LANDSKAP

- Tilgjengeliggjøre og tilrettelegge ubrukte naturområder for lek, opphold og rekreasjon
- Koble sammen eksisterende stier, plasser og utsiktspunkter i en helhetlig offentlig tilgjengelig nettverk



- Området beholder sin naturkarakter og det legges tilrette for et nettverk av varierte, lett tilgjengelige uteoppholdsarealer.

