

Prosjekt Thune

Høringsinnspill til
Områderegulering Skøyen,
forslag til nytt offentlig ettersyn
11.11.2019 - 06.01.2020

Del 1, prosjektet i korte trekk.



Innhold

Hoveddokument

Introduksjon	4
Oasen Thune	6
Thune	8
Visjon	10
Adkomst - på myke trafikanterers premisser	12
Utviklingspotensiale	14
Thune i dag/fremtiden	16
Snitt	18
Vi som står bak	20
Oppsummering	22
Om vedlegg og tilrådinger	24

Vedlegg

I følgende vedlegg gjør vi rede for våre tanker om en videreutvikling av området og underbygger dette med analyser av klima- gassutslipp og miljø, kulturminne analyse (DIVE-Analyse), analyse av byliv og byrom samt analyse av volum, areal og utbygnings- potensial. Vi foreslår konkrete utbygningsprinsipper som ivaretar kulturminnene på området og kommer med konkrete forslag til reguleringskart og bestemmelser som gir rom for en klimavennlig videreutvikling av Thune.

Vedlegg #1
Thune i dag -
fremtidens Thune.
Byliv, byrom og
bebyggelsespotensiale

Vedlegg #2
Notat - Områderegulering
Utviklings- og bevarings-
interesser

Vedlegg #3
Notat - Klima- og miljø-
aspekter ved byutvikling av
Thune-området

Vedlegg #4
Kulturhistorisk stedsanalyse
(DIVE analyse)

Intro- duksjon

Siden Andreas Thune kjøpte eiendommen Kjellebekk på Skøyen og begynte en storstilt produksjon av lokomotiver og turbiner i 1901, har eiendommen vært i stadig utvikling. Den har vært bygd på, endret og videreutviklet ettersom tidens krav har forandret seg. Thune er likevel fortsatt et område som er relativt intakt og hvor den industrielle historien kommer tydelig fram.



Fra å være beliggende i Aker, som den gang var en landlig kommune utenfor Kristiania, er Skøyen med Thune i dag en mer sentral del av byen. Ingen vil vel lengre hevde at Skøyen ligger langt ute på landet, kanskje bortsett fra en og annen løkka-hipster.

I likhet med andre områder som opprinnelig ble bygd for industriell virksomhet, blir det i dag hovedsakelig brukt som kontorer og til annen næringsvirksomhet, noe det egner seg godt til da det er gode transport og parkeringsmuligheter. Funksjonelt, men ikke akkurat et sted som yrer av liv.

Thune har imidlertid noen svært særegne arkitektoniske kvaliteter og en historisk verdi og stolthet. Den ønsker vi å verne om og videreutvikle. Til noe mer.

Vi ønsker med dette notatet å synliggjøre hvordan Thune kan videreutvikles og hvilke muligheter som åpner seg for Oslo og nærområdet. Hvordan vi kan gjøre Thune viktig igjen.

Vår hovedtanke er å bringe Thune tilbake til folk. Fra parkeringsplasser til møteplasser, fra biler til mennesker. En slags byreparasjon med målsetning om å videreutvikle dette stolte området til å fylle en ny rolle i byen. Til å igjen bli et viktig knutepunkt, denne gangen med klima, miljø, kultur og menneskelighet som drivende verdier.

Vi ønsker å bygge klimavennlige boliger med grønne takhager, at det skal bli et hyggelig sted å bo og være, ikke bare jobbe. Elva som rant ut i Bygdøykilen ble lagt i rør vil vi ha tilbake. Fjerne parkeringsplasser, plante trær og legge gress. Vi synes at Thunes litt røffe og upretensjose patina, arkitektur og historie bør videreføres og forsterkes. En unik mulighet for å tilføre noe vi tror denne delen av byen mangler, og til å gjenskape og foredle et helt område, ikke bare enkeltbygg.

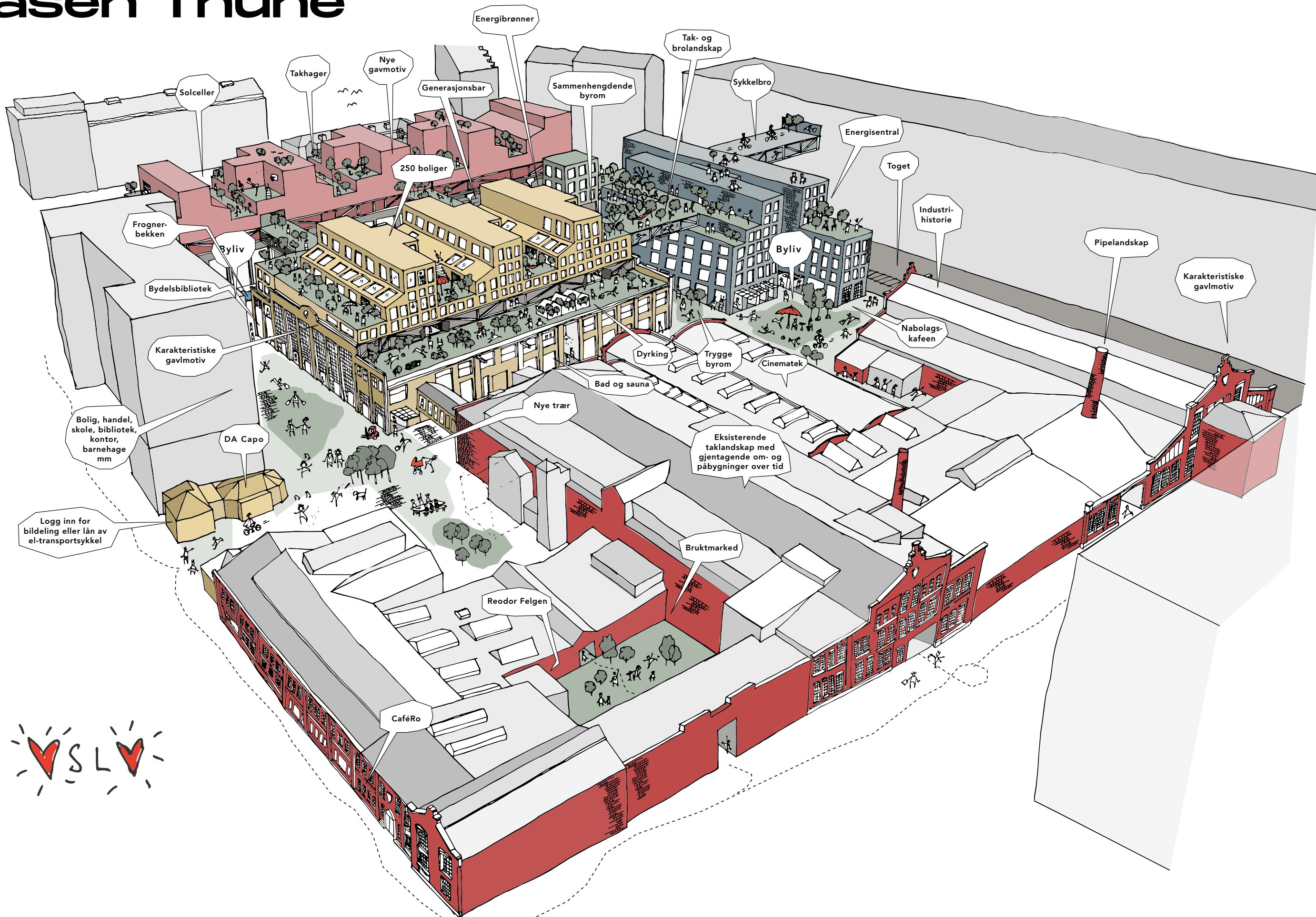
La oss få på plass litt liv her. Knut vanner urtene sine i urte-hagen som han deler med naboen Gunnar, en kristen omvendt homofil som ombestemte seg da han møtte Nils. Rikke på 75 sitter og nipper til en latte mens hun knuser Leif på 14 i vri åtter, samtidig som hun mumler at alt var bedre før. En lettere korpulent mann i spandex som har punga får hjelp av Roger, eks narkoman, sykkelreparatør og nordlending. Liten av vekst, men med høy stemme og kort lunte. Roger bommer med skrutrekkeren og banner så høyt at Yasmin nesten snubler i bunaden der hun tripper ut fra kurset i leikarring. Gloser som sjelden har vært ytret innenfor bomringen kommer ut av skjegget hans i et imponerende tempo.

Lav terskel og høyt under taket. Mangfold, byrom, bærekraft, deling og mange andre politisk korrekte ord. Østkanten på vestkanten, selv om det er å sette ting i bås. Det er alt fra store OBOS-områder til regelrette gods i nærområdet.

Vi håper at når du har gått gjennom notatet med våre tanker og skisser, vil være med på en dialog om mulighetene på Thune og vårt høringsutspill til områdereguleringen.

Vi er glade for og enige i at Thune med sin særegne historie og arkitektur fortjener vern. Spørsmålet er bare hvordan. Vi ønsker med dette notatet å belyse hvordan vi kan balansere behovene for byen, menneskene og miljøet med behovet for vern. Slik at vi ikke ender i en situasjon hvor vi i realiteten verner en haug med parkeringsplasser.

Oasen Thune





THUNE I DAG

I dag er Thune en næringseiendom på 30 mål med en eldre industribebyggelse med ulik grad av autensitet og bevaringsverdi. Området har lav utnyttelse og ligger 400 meter fra det som blir Norges 3. største kollektivknutepunkt. Thune består i hovedsak av bilbasert virksomhet og kontorer samt 450 parkeringsplasser. 60 bedrifter og 600 mennesker har sitt daglige virke her. Området oppleves som privat og er i dag helt på bilens premisser. Som fotgjenger og syklist føler man seg ikke velkommen blant biltrafikk og parkeringsplasser. Området mangler i dag torg, møteplasser og funksjoner som inviterer folk inn og skaper byliv.

I dagens Oslo, hvor klimavennlig byutvikling med reduksjon av biltrafikk, flere grønne torg og møteplasser og tilgjengelighet for gående og syklende er politiske mål, kan man stille spørsmål om dette er riktig bruk av eiendommen i tiden fremover.

HØRINGSUTKAST OMRÅDEREGULERING SKØYEN

Områderegulering Skøyen, som nå er ute til høring, foreslår å konservere Thune-området for fremtiden slik området er i dag, uten mulighet for en fortetting eller utvikling. Dette er etter vår oppfatning i strid med gjeldende kommuneplan og bryter også med internasjonale, nasjonale og regionale føringer for bærekraftig byutvikling.

Byrådplattformens målsettinger om en grønn og sosial byutvikling med mennesker i sentrum lar seg ikke gjennomføre med dagens forslag. Vi mener derfor dette er feil bevaringsstrategi og i strid med en ønsket og nødvendig byutvikling i Oslo.

Ved å stoppe utviklingen av Thune og «fryse» området slik det er nå, vil vi gå glipp av en rekke spennende muligheter for Skøyen, Oslo, befolkningen og klimasaken.

Eiendommens beliggenhet taler for en høyere utnyttelse med boliger, handel, restauranter og kultur blandet med offentlige tilbud som bibliotek, skole og andre mer menneskevennlige bruksområder. Her ligger det store muligheter for å omforme området i tråd med byrådets ambisjoner om klimavennlig byutvikling. Biler og parkeringsplasser bør byttes ut med grønne torg og møteplasser.

ET OMRÅDE I KONSTANT ENDRING

Thune er et industriområde som har vært i konstant endring siden Thune startet sin virksomhet her på begynnelsen av 1900-tallet. Det har vært en kontinuerlig endringsprosess på Thune hvor bygninger har blitt revet eller lagt til etter behov. Etter at industrien ble nedlagt endret bruken seg til kontor- og handelsvirksomhet. Nå er det behov for å utvikle Thune videre til et moderne og grønt klimavennlig byområde. Thune har potensiale til å bli et naturlig møtested for nabolaget på Skøyen og en destinasjon for hele Oslos befolkning.

Vi mener en bærekraftig byutvikling av Thune vil styrke kulturminnene og gjøre disse mer tilgjengelige for byens befolkning gjennom å transformere Thune til en aktiv del av byen. På den måten vil kulturminnene i mye større

grad brukes av folk flest og dermed kunne formidle historien om Thunes Mekaniske Verksted mye bredere enn i dag hvor området er mer eller mindre lukket. Intenjonen med å «fryse» Thune i utkast til områderegulering er en historeløs måte å ivareta bevaringsinteressene på dette stedet på. Bygningene er allerede bygget om fra industri til handel og kontor og er sånn sett bevart gjennom bruk. Vi vil argumentere for at vi vil bevare bygningene gjennom ny bruk og at området tåler en høyere utnyttelse uten at kulturminner svekkes.

DET ER IKKE SNAKK OM ET ENTEN ELLER, MEN ET BÅDE OG

Verneverdig bebyggelse er en ressurs. Vi ønsker å ta vare på historien og kulturminnene på Thune, og bygge videre på disse. Eksisterende eldre bebyggelse skal stå og oppgraderes til å ha et bedre klimaregnskap. Nyere tilbygg og et stort parkeringshus ønskes revet eller om mulig transformert for å gjøre plass til nybygg. To av bygningene på området får onfill med boliger. Det meste av parkeringen på bakkeplan fjernes og asfalt erstattes med trær og grønne uterom mellom nye torg og møteplasser. Det tilrettelegges for byliv gjennom aktive fasader mot torg og møteplasser med servering, kulturliv og aktiviteter.

KLIMAET ER VINNEREN VED EN OMFORMING AV THUNE

Vår klimaanalyse viser en reduksjon i utslipp av klimagasser på 29% ved å videreutvikle Thune fremfor å la området stå urørt og bygge boliger et annet sted i kommunen.

KULTURMINNEANALYSE (DIVE ANALYSE)

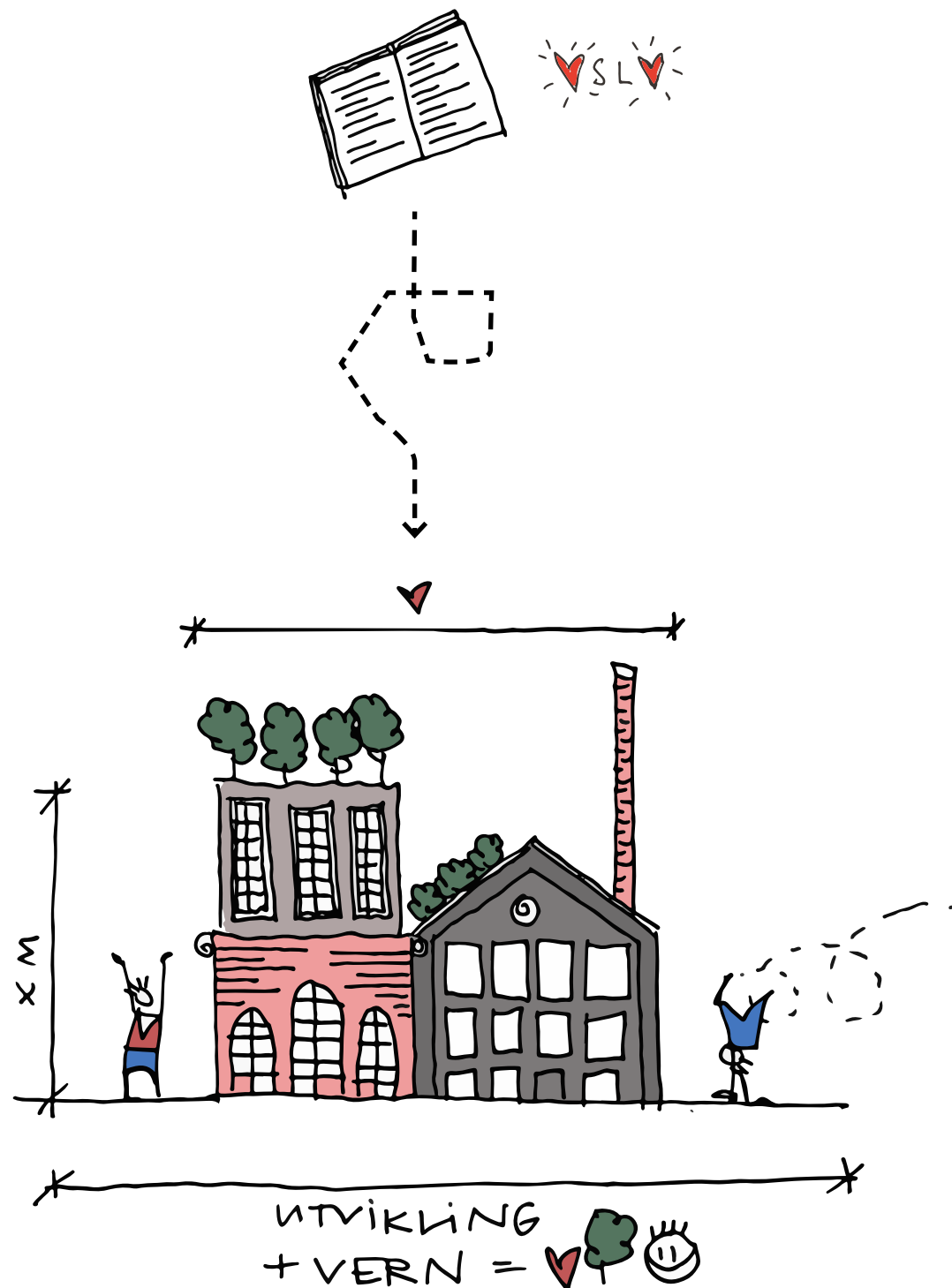
Vår kulturminne-analyse (DIVE-Analyse anbefalt av Riksantikvaren) konkluderer med at området og bygningsmassen tåler en videreutvikling og at deler av bygningsmassen og området vil kunne videreutvikles uten at verneverdier går tapt.

VÅRT FORSLAG TIL REGULERING AV THUNE

Vårt høringsinnspill foreslår en videreutvikling av Thune over tid. Vår erfaring fra Vulkan tilsier at vi bør ha en kritisk masse på ca 70 000 m2 på området for å få til gode fellesskapsløsninger som energisentral med lokal energiproduksjon, bildeling, deling av lokaler, deling av gjesteleiligheter, felleshus o.l. Et godt byliv på området er også avhengig av en riktig utnyttelse og en blanding av bolig og næring. Eksisterende bebyggelse egner seg ikke til boliger.

Til sammen foreslås det 200-300 boliger i onfills og nybygg. Utnyttelsen på området går da fra 45 000 m2 til 70 000 m2, og vi foreslår endringer i reguleringskart og bestemmelser som legger til rette for en slik utvikling. Det vil ikke være nødvendig å legge til rette i reguleringen for store høyder på bebyggelsen og vi foreslår at det legges inn en begrensning i reguleringen på 7-8 etasjer.

Visjon



HVOR SKAL BYEN VOKSE

- Thune bør fortettes fordi byen skal vokse innenfra-og-ut og langs banenettet, i tråd med prinsipper for arealeffektiv og klimavennlig byutvikling
- Skøyen er et viktig byutviklingsområde og Thune skal bidra til at den nye bydelen blir en attraktiv og god bydel ved å tilby gode møteplasser, torg og grønne byrom med unike mat- og kulturopplevelser for nabolaget og Oslo vest

KLIMA OG MILJØMESSIG BÆREKRAFT

- Thune kan utvikles til å bli et forbilde for klimavennlig byutvikling i Norge og internasjonalt
- På Thune bør vi utvikle; bilfritt byliv, energisentral, energieffektivitet, ombruk av bygningsmasse, sambruk av lokaler, bildeling, transportsykkeldeling og andre delingsordninger, overvannshåndtering, grønne tak og lokal matproduksjon, biotopisk mangfold, lokal energiproduksjon, legge til rette for en bilfri hverdag for beboere, besøkende og folk som jobber på området

BOLIGBYGGING

- Legge til rette for en variert boligbygging med nærhet til barnehager, skoler, kollektivløsninger, arbeidsplasser og grøntområder.
- På Thune, som er et ensidig næringsareal, har vi mulighet til å utvikle flere hundre boliger
- Å utvikle et mangfold av boligkonsepter som for eksempel kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger
- På Thune bør boligene bidra til å redusere forskjeller, bevare byens mangfold og skape et godt nabolag

BYROM

- På Thune vil vi prioritere byliv, og frigjøre plass til fotgjengere, syklist og kollektivreisende, og redusere biltrafikken
- På Thune ønsker vi oss mange grønne, intime, inviterende og gode uterom, torg og plasser med en menneskelig skala
- Å utforme grønne og trivelige gater og byrom vil også bidra til bedre overvannshåndtering i møte med klimaendringer
- Thune har en rekke industribygg med stor skala. Dette vil vi utnytte til å lage unike interiører som egner seg for å skape torg, møteplasser og byliv innendørs vinterstid.
- På Thune bør det legges til rette for grønne takhager og grønne fasader på nybygg
- Boliger gi «øyne på gata» og trygghet i byrommene på kveldstid. Ved å bygge boliger på Thune vil vi skape en større opplevelse av trygghet for gående og syklende i området.

SOSIAL BÆREKRAFT

- Thune kan bli en sosial møteplass for nabolaget, Skøyen og Oslo vest
- Vi vil legge til rette for sosial bærekraft og spennende møter på tvers av generasjoner og kulturer gjennom å skape gode møteplasser og et mangfold av boligkonsepter og tilbud
- På Thune vil vi legge til rette for inviterende grønne byrom for lek og aktivitet

MOBILITET

- På Thune vil vi reservere flere parkeringsplasser og legge til rette for ulike mobilitetsordninger som bildeling, deling av transportsykler mm.
- Færrest mulig bør være avhengig av personbil til daglige gjøremål
- Å etablere snarveier for gående gjennom området nord syd og øst vest som koblinger til resten av bydelen og spesielt til togstasjonen på Skøyen

BEVARING

- Thune skal ivareta historien på området og bruke den eldre bevaringsverdige bebyggelsen som en ressurs som gir patina, tidsdybde og historisk forankring samtidig som området utvikles for en klimavennlig fremtid
- På Thune kan gammel og ny arkitektur med høy kvalitet spille hverandre gode. Det nye skal fremheve historien og bringe nye kvaliteter inn i området

BYLIV OG NÆRINGSDRIFT

- På Thune vil vi ha byliv og mangfold ved å gi innbyggere og besøkende gode mat- og kultur opplevelser i en mathall, og i restauranter og kafeer på området
- På Thune kan vi legge til rette for flere arenaer med lokalprodusert mat i mathallen, for eksempel grønne nabolagskjøkken og markeder i forbindelse med dyrkeprosjekter i byen
- Mer deling, ombruk og reparasjon gjenbruk er billigere, mer miljøvennlig og sosialt utjevnende...
- Grønne arbeidsplasser innen ombruk, reparasjoner, deling og andre sirkulære løsninger
- På Thune vil vi legge til rette for sambruk av arealer som ellers ville stått tomme store deler av døgnet. Dette er for eksempel krav om at alle bedrifter bruker restauranter på området som kantine eller at det etableres et felles møtesroms-senter på området
- På Thune skal vi legge til rette for et mangfold av bedrifter

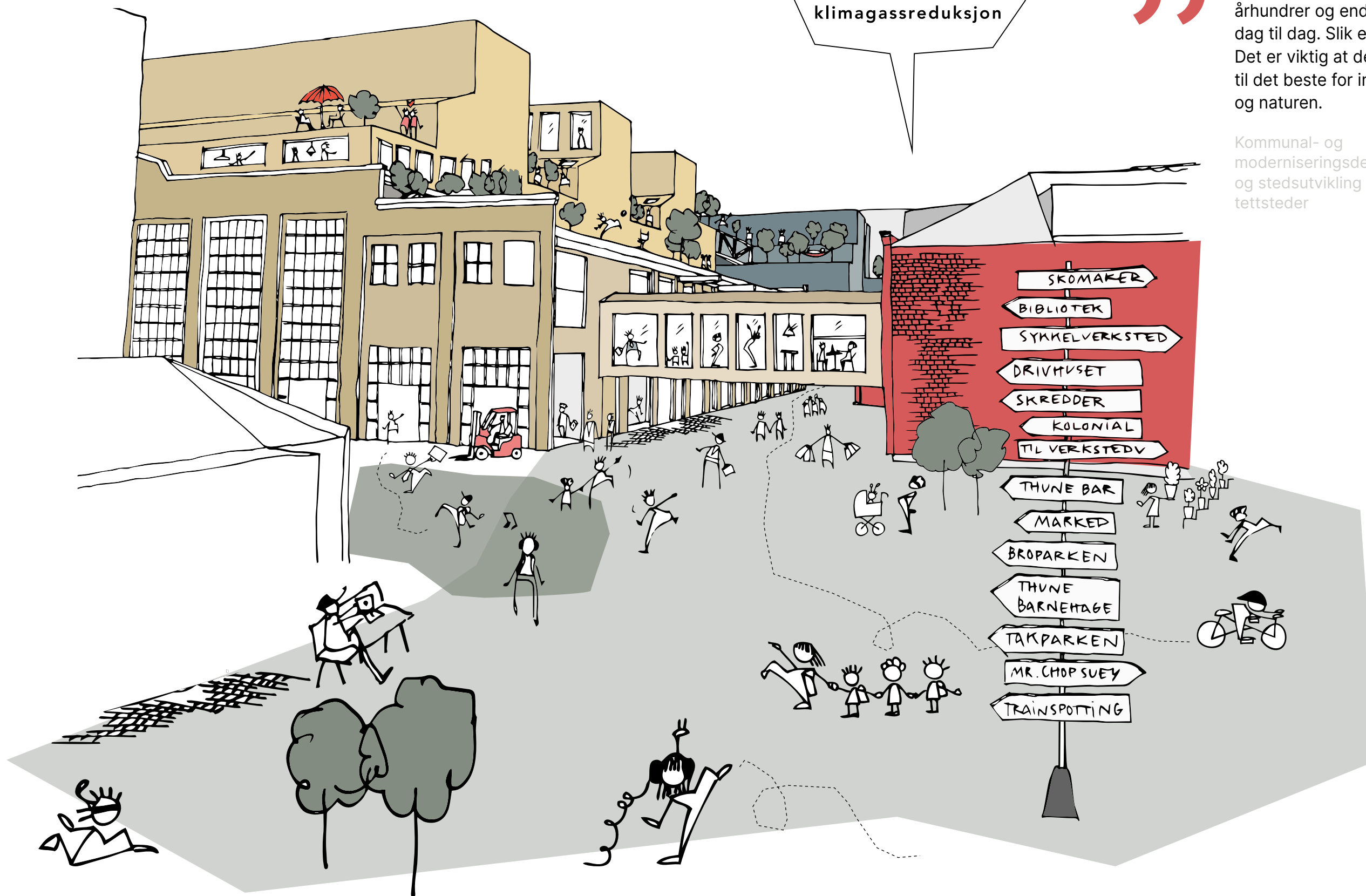
Adkomst – på myke trafikanterers premisser

29%
klimagassreduksjon

”

Rom ble ikke bygget på én dag. Byer og tettsteder vokser fram gjennom århundrer og endrer seg gradvis fra dag til dag. Slik er det også i Norge. Det er viktig at denne utviklingen skjer til det beste for innbyggere, næringsliv og naturen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet om By- og stedsutvikling / Bedre miljø i byer og tettsteder



Utviklings- potensiale

Referanseprosjekter - kulturarv, onfill, byliv, taklandskap, materialbruk



Thune i dag



Parkeringsplasser

450

Leietakere/bedrifter

60

Arbeidsplasser

600

Boliger

0

Antall trær

11

Grønne torg

0

Restauranter

1

Kulturtilbud

0

Møteplasser

0

Benker

4

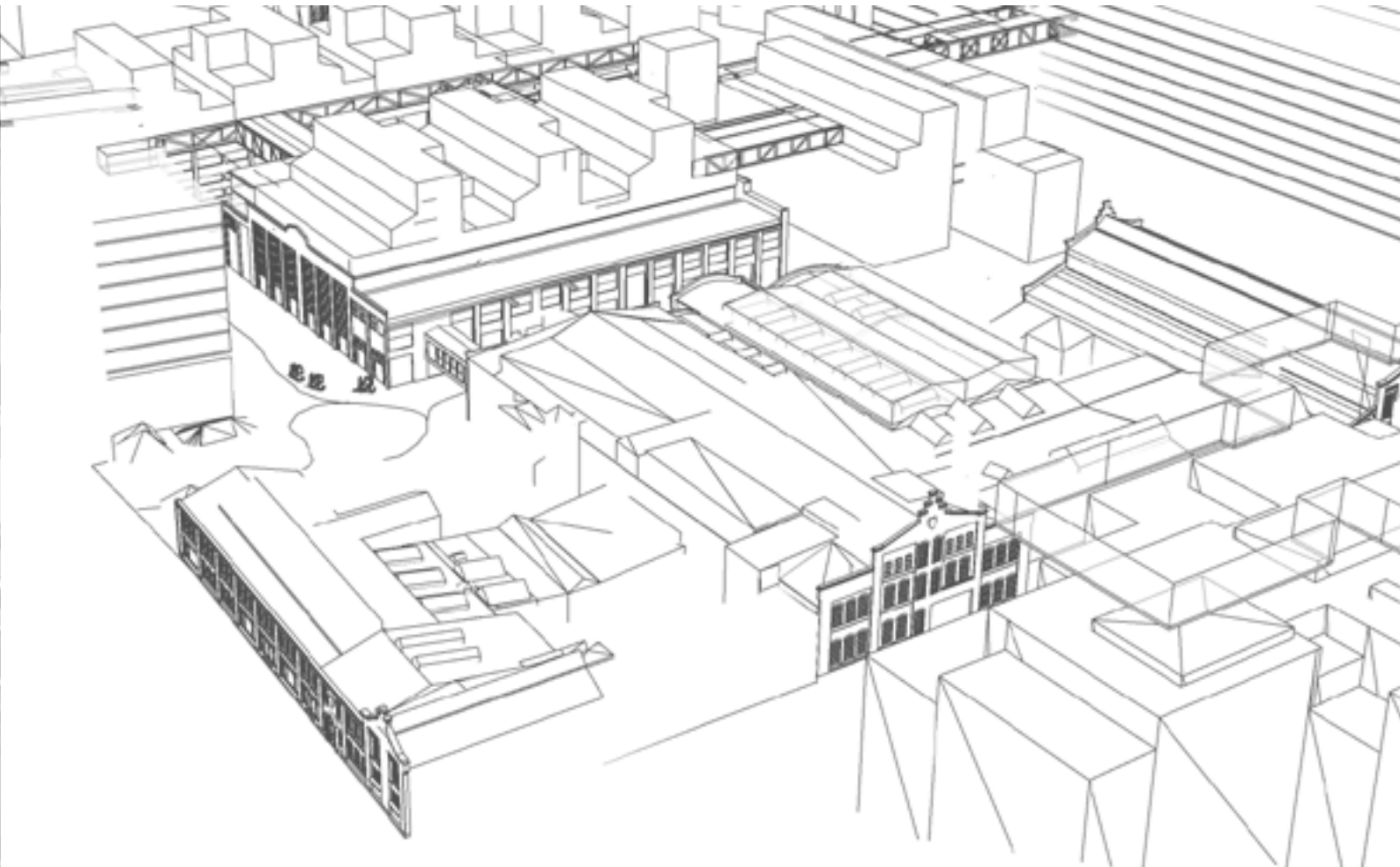
Sykkelparkering

20

Barnevennlig

Nei

Thune i fremtiden



Parkeringsplasser

50

Leietakere/bedrifter

120

Arbeidsplasser

1500

Boliger

250

Antall trær

200

Grønne torg

4

Restauranter

20

Kulturtilbud

15

Møteplasser

15

Benker

30

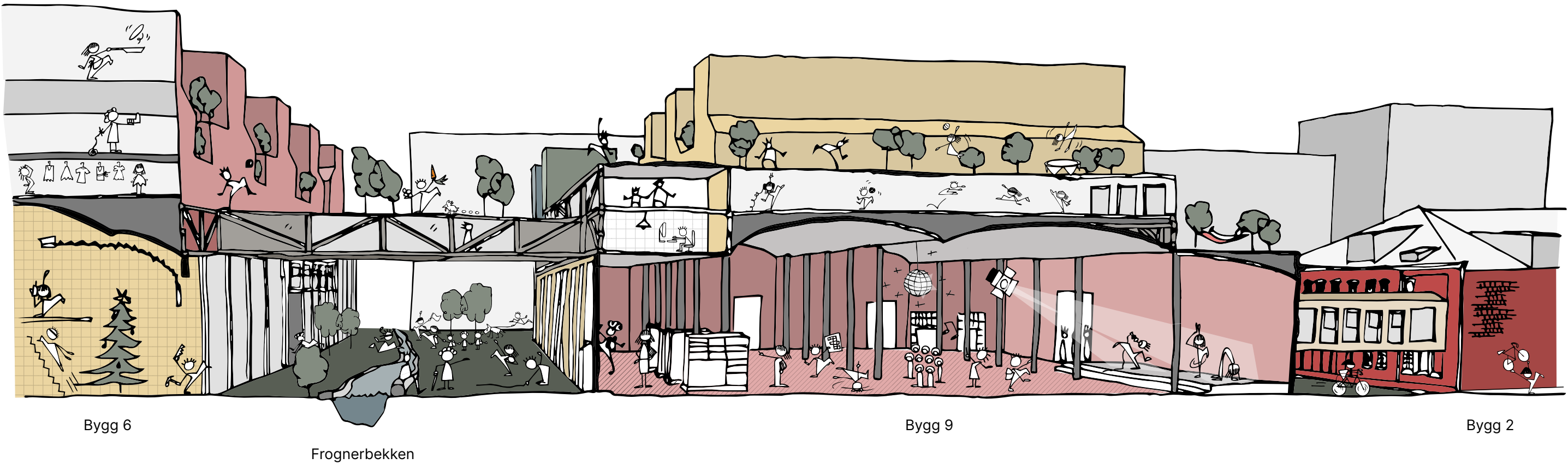
Sykkelparkering

500

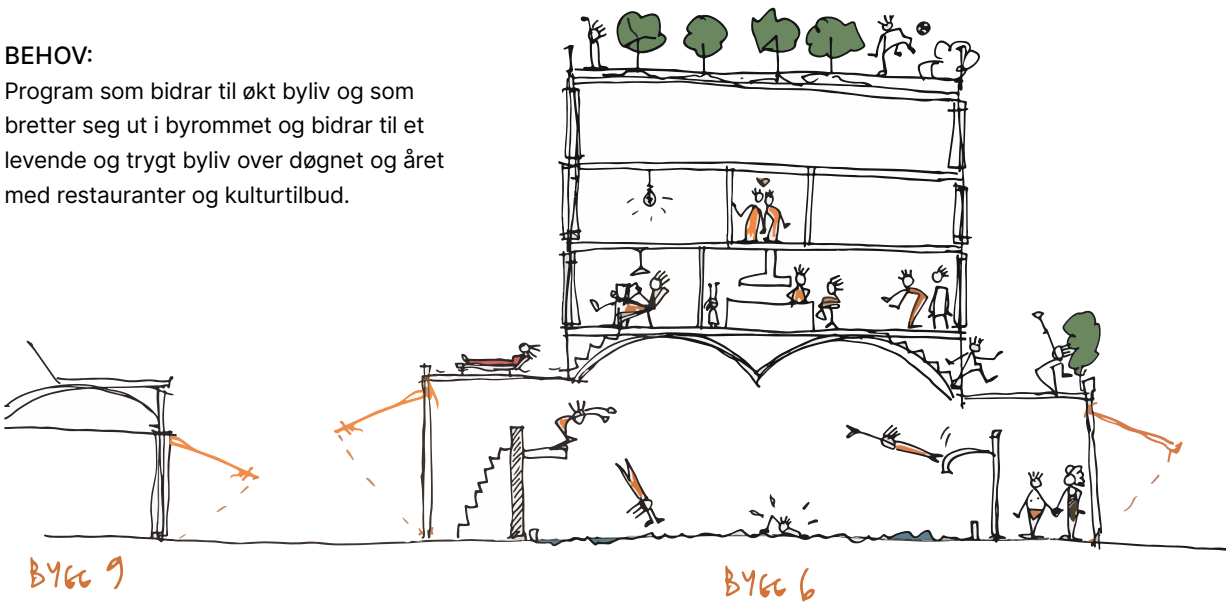
Barnevennlig

Ja

Snitt



BEHOV:
Program som bidrar til økt byliv og som bretter seg ut i byrommet og bidrar til et levende og trygt byliv over døgnet og året med restauranter og kulturtilbud.



BYROM
Variasjon i funksjoner som fører til bred bruk over døgnet og året, nye forbindelser, boliger for ulike målgrupper, blå-grønne vegetasjonskvaliteter og endrede utegulvsmaterialer er faktorer som bidrar til økt byliv og bilfrie byrom.

BEBYGGELSE
Stor bredde i funksjoner stiller krav til utnyttelse som kan håndtere variasjon og fleksibilitet. Bygg 6 og 9 er av strukturell karakter som har tålt gjentagende ombygninger over tid og som kan håndtere onfill/påbygninger. Tilføyelser må samhandle og speile området som helhet.

Vi som står bak



BJØRNAR JOHNSEN
OSLO HOUSE

Bjørnar (f. 1970) er utdannet sivilarkitekt fra Arkitektthøgskolen i København og har 15 års erfaring innen bolig- og byutvikling med vekt på bokvalitet i tett by.

Referanser: Gjennom eiendomsutviklingsselskaper som Infill, Aspelin Ramm Eiendom og nå Oslo House har han vært med på å utvikle alt fra små infillprosjekter til større byområder som Vulkan og Sterudkvartalet. Hans hovedfokus har vært konsept- og produktutvikling av byboligen isolert sett, og sett i sammenheng med bygget, nabolaget og byen den ligger i. Bjørnar sitter i Rådet for Byarkitektur fra 2019 og har tidligere blant annet sittet i juryen for Statens bymiljøpris. Bjørnar har mottatt Oslo bys arkitekturpris 2010, 2012, Sundts Premie 2012, Houens Fond 2019, Statens bymiljøpris 2012, Cityprisen 2012, Oslo Kommunes Diplom for hagebruk 2014.



MARI SMØRGRAV
TUVALU ARKITEKTER

Mari (f. 1982) er arkitekt MNAL utdannet fra NTNU og Arkitektthøgskolen i Oslo. I 2009 startet hun Tuvalu Arkitekter som har fokus på prosjekter i tett by, med hovedvekt på transformasjon og ulike kombinasjoner av transformasjon og nybygg. I dette har kontoret som strategi å utvikle prosjekter som skaper ringvirkninger utover seg selv, fra å bidra til bærekraftig arkitektur, videreformidle kulturarv gjennom nye vinklinger, til urbane bylommer og godt byliv.

Referanser: Mari og Tuvalu utvikler prosjekter fra konsept til gjennomføring, og står bl.a for Kulturhuset 2.0, Brygg, gjenoppbygging av Nedre Foss Gård og pågående Thereses gate 31 - transformasjon av C.Langgaards Tobakksfabrikker på Bislet, i samarbeid med Witherford Watson Mann Architects og Oslo House. Mari og Tuvalu mottok i 2018 Oslo Bys Arkitekturpris for Kulturhuset 2.0.



LIN SKAUDEL
EVERYDAY STUDIO KØBENHAVN

Lin bringer internasjonal erfaring til stedsutvikling. Hun har de siste 15 årene arbeidet intensivt med byplan og har en særlig ekspertise på havneutvikling, byliv, stedsbygning, sykkelmobilitet, by-transformasjon, og fremtidens byliv.

Referanser: Lin Skaufel har vært medskaper på noen av verdens mest modige og fremtidsrettede prosjekter, i Mexico City, Svendborg, London, Muscat, Oslo, København og Istanbul i sitt arbeide hos Gehl Architects, hvor hun har vært en del av tegnestuens ledelse gjennom mange år. Everyday arbeider i spenningsfeltet mellom håndverk, arkitektur og byplan. Målet er å skape en innholdsrik, poetisk og vakker hverdag som gjør bærekraftig adferd lett og attraktiv for brukerne.



SVERRE LANDMARK
PROBIZ

Sverre (f. 1961) er en aktiv og engasjert deltaker i utviklingen av Oslo. Han er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og er partner/rådgiver i Probiz AS.

Referanser: Sverre har erfaring fra Aspelin Ramm Eiendom AS, der han var involvert i prosjekter som Vulkan og Tjuvholmen, Landbrukskvartalet og Vollebekk. Som rådgiver i Probiz bistår han i prosjekter som Teleplan (Lysaker), Økern Sentrum, Galleri Oslo, Kirkens Hus (Gamle Oslo) og Stavanger Havnesilo. Sverre sitter i den KMD-utnevnte juryen for Statens pris for attraktiv by, i programkomiteen for Oslo Urban Arena og i referansegruppen for Folketrækk (KMD/DOGA).



RIKKE STENBRO
SUBSTRATA

Rikke er Kunsthistoriker med spesialisering innen arkitekturgenbruk. Hun har i tillegg en Ph.D i transformasjonsprosesser i by fra Arkitektskolen i Aarhus. Hun er en aktiv debattør og skribent som jevnlig skriver i aviser og fagtidsskrifter om problemstillinger knyttet til kulturarv og byutvikling. Stenbro har gjennom hele sin karriere vært opptatt av hvordan eksisterende strukturer, byer, bygninger og landskap kan fungere som en driver i utviklingen, slik at potensialet i det eksisterende kan utnyttes og omsettes i nye, men samtidig bærekraftige løsninger. Stenbro har bred erfaring fra planleggings- og utviklingsprosjekter i både by og landskapssammenheng. Hun er trent i å vurdere bygninger og byroms egnethet for forandring, likesom hun kan bedømme, hvilken type av intervensjon som det i en den gjeldende situasjon vil være opplagt å velge. Rikke har 15 års erfaring med å jobbe med arkitektonisk kulturarv og planlegging og 10 års erfaring som rådgiver innen dette feltet, herav 5 i Norge.

Referanser:

Redegjørelse for berørte Landskaps- og kulturarvsverdier i Skovlykvarteret og ved Skovlyskolen i Holte i forbindelse med ny lokalplan. Grundejerforeningen Skovly. Byggherrerådgiving vedr. Gjenbruksvurderinger og -strategi for eksisterende bygg og kjeller, Bystævneparken, Københavns Kommune. Lokalplan med bevarende sikte Nygadekvarteret Aabenraa, Aabenraa Kommune. Konsekvensutredning av nytt akuttmottak ved Arendal Sykehus, Arendal Eiendom.



VIDAR LIND YTTERSIAN
ASPLAN VIAK - ENERGI OG MILJØ

Vidar Lind Yttersian er utdannet sivilingeniør fra Energi og Miljø ved NTNU, 2019, med spesialisering innen livssyklusanalyser, samt flere fag innen energiplanlegging og energiforsyning. Han har spesialkompetanse innen klimagassanalyser, livsløpsvurderinger, samt energiberegninger. Han har og en Bachelorgrad fra Fornybar Energi ved NTNU. Her hadde han fag som omhandlet fornybar energiforsyning samt energiberegninger i bygg.



ELLEN DE VIBE
URBAN VIBES

Sivilarkitekt MNAL. Tidligere byplansjef i Oslo i 20 år. Har jobbet med fysisk kvalitet og arkitektur på statlig, kommunalt og fagideelt nivå i mange år.

Referanser: Fjordby- og Grorudalsutviklingen og Småhusplanen i Oslo, initiert Oslo bys arkitekturpris, medlem/leder av Starens byggeskikksutvalg. Skrevet artikler kvalitet og veileder om estetikk i plan- og byggesaksbehandling for Miljøvern- og Kommunaldepartementene.



STIG NORDERHAUG
SUPERNATURAL STORIES

Idéutvikler og initiativtaker. Over 20 års erfaring fra strategi, idéarbeid og formgivning, hovedsakelig innenfor kommunikasjon. Tidligere medgründer i Supertanker. Bor på Madserud

Eierne

Eiendommen er i dag eid av Sameiet Drammensveien 130. De største seksjonseierne i sameiet er familien Malling, Sparebank 1 Forsikring AS og familien Nielsen. Eierne har eid og utviklet eiendommen siden den ble kjøpt fra Thunes Mekaniske Verksted i 1973.

Oppsummering



OVERLIGGENDE

- Thune kan bidra til å realisere en lang rekke av ambisjonene i byrådserklæringen
- Prosjektet «Thune» svarer ut alle overordnede planer for Skøyen og Oslo
- Prosjektet «Thune» er ønsket og skal skape bedre trafikkgrunnlag for Fornebubanen
- Eierne er sterke og solide aktør med et verdigrunnlag som gjør realiseringen av ambisjonene gjennomførbare
- Mange prosjekter i området er avhengig av og vil stå sterkere på at «Thune» løses på en god måte
- «Thune» ligger i et etablert nærings-/kontorområde men er også et godt alternativ for etablering av nye boliger

BYUTVIKLING

- Thune skal utvikles til å bli et forbilde for klimavennlig byutvikling i Norge og internasjonalt
- Thune forvalter og formidler Skøyens industrihistorie på en fremtidsrettet måte som når flere
- Thune skal binde sammen Skøyen mot resten av den vestlige byen og skape nye forbindelser
- Thune iverksetter politiske mål og ambisjoner vedtatt og nedfelt i kommuneplanen og byrådsplattformen
- Thune som skal være fellesskapets prosjekt – gjennom informasjon, involvering og medvirkning
- Med Thune skal vi ta med erfaringene fra de beste Oslo-prosjektene, og bidra til å skape et nytt forbilde for god byutvikling
- På Thune skal det legges til rette for en variert boligbygging med et mangfold av boligkonsepter som for eksempel kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger med nærhet til barnehager, skoler, kollektivløsninger, arbeidsplasser og grøntområder



ET REFERANSEPROSJEKT

- Thune – en pilot for vern gjennom bruk
- I tråd med byrådsplattformen skal vi med Thune ta vare på og videreutvikle Skøyens historiske arkitektur og særpreg og fortelle områdets historie gjennom bruk av den eldre bevaringsverdige bebyggelsen som en ressurs som gir patina, tidsdybde og historisk forankring
- Thune skal gi Oslo nye og bærekraftige eksempler på bygningstransformasjon og vise at bevaring ikke fordrer konservering men kan kombineres for en klimavennlig omforming med høy arkitektonisk kvalitet
- Thunes arbeide med gjenbruk og tilbakeføring skal være et tilskudd til byrådets arbeid med å ta vare på Oslos historiske områder og bebyggelse



MANGFOLDIGE FUNKSJONER

- Thune skal gi økt attraksjonsverdi til et større område
- Næringslokalene som i dag har lav effektivitet skal brukes av flere
- Thune skal gi Skøyen høyere boligandel og flere beboere – dette gir også «øyne på gata» og skaper trygghet for de som oppholder seg og de som beveger seg i området til fots og på sykkel
- Thune har kapasiteten som skal til for å huse 1-2 større institusjoner (undervisning/kultur)
- Thune skal ha byrom, forbindelser og plasser av høy kvalitet som innbyr til bruk og opphold
- Thune skal ha ett eller flere samlingssteder spesielt attraktive for barn og unge
- På Thune skal bylivet styrkes gjennom å ved å gi innbyggere og besøkende gode mat- og kultur opplevelser i en mathall, og i restauranter og kafeer på området

FORBINDELSENE I BYEN

- Byen skal vokse «innenfra og ut» – Thune «hører til» Skøyen, men «strekker» Skøyen mot Bygdøy alle og binder byen sammen i tråd med prinsipper for arealeffektiv og klimavennlig byutvikling
- Thune skal gi gode opplevelser mens man går, og snarveier for gående gjennom området nord syd og øst vest som koblinger til resten av bydelen som Karenslyst Alle, Frognerdalen og spesielt til togstasjonen på Skøyen
- Thune støtter og vil bidra til byrådet og bystyrets strategi for utvikling og «urbanisering» av Skøyen: Thune skal bli et trivelig område med mindre biltrafikk der en prioritering av byliv frigjør plass for fotgjengere, syklist og kollektivreisende

MILJØ OG BÆREKRAFT

- Thune vil spille en sentral rolle i å innfri Oslo kommunes ambisiøse klima og utviklingsmål og fortette nær knutepunktet Skøyen
- Parkeringsområder skal omgjøres og gangforbindelser etableres
- Thune skal ha grønne og trivelige gater og byrom som sammen med grønne fasader og takhager bidrar til bedre overvannshåndtering og biotopisk mangfold i møte med klimaendringene
- Prosjektet skal gjennomføres med hovedvekt på gjenbruk og med høy miljøstandard
- Ombruk, sambruk, reparasjon og deling skal alltid være målet i utvikling av tilbud og nye løsninger for arealbruk, mobilitetsløsninger, mm.
- Økt utnyttning, flere brukere og tilførsel av beboere gir grunnlag for å etablere felles energisentral, bildeleordninger, deling av transportsykler, deling av areal og funksjoner som gjesterom, verksted, fellesrom, kantiner og andre delingsgoder.
- På Thune skal det legges til rette for at for at færrest mulig skal være avhengig av personbil til daglige gjøremål og ulike mobilitetsordninger som baseres på deling skal prioriteres.
- Prosjektet gjennomfører grundige analyser av naturforhold og kulturminner

SOSIAL BÆREKRAFT

- Thune skal være en sosial møteplass for nabolaget, Skøyen og Oslo vest hvor det legges til rette for spennende møter på tvers av generasjoner og kulturer gjennom å skape gode møteplasser og grønne byrom som inviterer til samvær, lek og aktivitet
- Thune skal ha annerledes boliger

Om vedlegg og tilrådinger

VEDLEGG 1: THUNE I DAG- FREMTIDENS THUNE. BYLIV, BYROM OG BEBYGGELSES POTENSIALE

Dokumentets intensjon

Kan Thune bli et vitalt og levende nærmiljø som bygger opp under områdets kulturarv? Kan vi utvikle Thune i pakt med områdets kvaliteter, ved å bruke utvikling til å foredle, aktivere og frembringe kulturarven på en bærekraftig og levende måte?

Dette dokument undersøker hvordan området gjennom utvikling, med tiltak for bylivet, byrommene og bebyggelsen kan skape en destinasjon på Skøyen hvor kulturarven er bærebjelken. Thune har potensiale til å gjøre historien vedrørende, og skape et godt underlag og ny tilstrømning for bylivet gjennom å tilføre ny og transformert bebyggelse til Thune.

Introduksjonen, del 1, beskriver eksisterende situasjon og lesning av denne, belyst via byliv, byrom og bebyggelse. Del to belyser fire forslag til hvordan kvartalets byliv og byromspotensiale kan utvikles. Del tre beskriver fire verktøy for hvordan Thune kan utvikles i tråd med kulturarven og hvordan verktøyene kan nyttes helt konkret i utvikling av ny bebyggelse og byrom.

VEDLEGG 2: NOTAT - OMRÅDEREGULERING UTVIKLINGS- OG BEVARINGSINTERESSER

Notatets mål

Notatets hensikt er å synliggjøre kommuneplanens intensjoner for Thune og tilsvarende områder, hva som lå av bevaring- og utviklingsrammer i områdereguleringsforslaget i 2017, nå i revidert forslag fra november 2019 og hvilke konsekvenser dette gir for den videre bruken og utviklingen av Thune-området. På bakgrunnen av denne gjennomgangen foreslås konkrete endringer av det reviderte planforslaget.

Mål for Thuneområdet

Thune-området har adresse Drammensveien 130 og Gnr/bnr 3/29. Eiendommen er på ca. 30 mål og består i dag av 45 000 m2 eldre industribebyggelse fra ca. 1890 til 1950. Bebyggelsen har varierende bevaringsverdi og autensitet, og historien viser at området har vært under kontinuerlig endring for å ivareta næringsutviklingens ulike behov.

Vi ønsker en klimavennlig knutepunktutvikling av området i tråd med internasjonale, nasjonale, regionale og kommunale føringer og i tråd med Byrådets politiske plattform. En bydel som er en blanding av gammelt og nytt, boliger og næring. Visjonen er å gjøre dette til et forbilde for klimavennlig byutvikling i Norge og en sosial arena og møteplass for beboere på Skøyen og resten av byen. Vi snakker Vulkan 2.0.

Det reviderte forslaget til områderegulering gir ikke grunnlag for en slik utvikling.

Sammendrag

For å gi Thune utviklingsrammer som kan bidra til et klimavennlig område med kulturminnebasert identitet nær Norges 3. travleste kollektivknutepunkt, anmoder vi om at følgende endringer foretas i det reviderte planforslaget:

- Områdereguleringen justeres slik at det åpnes for utvikling som forutsatt i kommuneplanens gjeldene arealdel
- Utviklingsmuligheten som også lå i 2017-områdeplanforslaget videreføres ved at sentrumsformålet beholdes for hele eiendommen.
- Grad av utnyttelse settes for eiendommen samlet til mellom 230 - 250%BRA.
- Eiendommen reguleres med to hensynssoner, H570, en for den vestre delen av bebyggelsen med størst bevaringsverdi, og en for de to østre bygningsrekkene som antas å ha størst endringskapasitet. Det foreslås innarbeidet planbestemmelse som åpner for påbygg i 1-1,5 etg på den vestre bebyggelsen. For den østre hensynssonen åpnes for påbygg i 4 etg. som angitt i vedlegg 1, i tillegg til ny bebyggelse på og ved eksisterende P-hus.
- Eiendommen reguleres med bestemmelsesområder for tinglysning som sikrer visse rause utearealer for allmenn tilgjengelighet, jfr vedlegg Z.
- Formuleringen i torg-planbestemmelsen 6.3 om at alle utearealer skal beholdes som åpne, strykes.
- Det åpnes for omforming med påbygg, tilbygg og nybygg med varierte høyder slik planforslaget i 2017 inneholdt. Høydebegrensningen for bebyggelse reguleres med lavere høyder enn ved 1.gangs offentlig ettersyn, men på visse steder, jfr vedlegg 1, til kote 28, dvs. ca 8 etg inkludert takoppbygg.
- Utearealkrav i områdetype 1 for bevaringsverdig bebyggelse gjeninntas i planforslaget.

VEDLEGG 3: NOTAT - KLIMA- OG MILJØASPEKTER VED BYUTVIKLING AV THUNE-OMRÅDET

Notatet sammenligner dagens Thune med et fremtidig videreutviklet Thune. Hensikten er å synliggjøre konsekvensene i klimagassutslipp for de to alternativene hvorav det ene er en bevaring av Thune slik det er i dag, og det andre er tenkt som en klimavennlig byutvikling av området. Denne analysen inkluderer utslipp forbundet med materialer til bygginger, energibruk i drift, og transport av brukere og beboere på området. På lik linje med at planene for Thune-området er på et tidlig stadium, er da også klimagassberegningene overordnede.

Den totale reduksjonen for den fremtidige utviklingen av Thune-området sammenlignet med dagens situasjon er på 29%. For materialer isolert er utslippene derimot noe økt, 4 %. Dette skyldes at mye bygningsmasse skal enten bygges eller rehabiliteres på Thune-området. Utslipp fra energibruk er 46% lavere for fremtidig utvikling sammenlignet med dagens situasjon. Transport har og reduserte utslipp, 26 %, på grunn av at mye ny bygningsmasse blir plassert på en gunstig lokasjon som Thune-området.

Det er i denne analysen gjort noen konservative valg, dette for å ikke fremstille planforslaget til Oslo House i et bedre lys enn det kan være. Det kan dermed resultere i at den faktiske reduksjonen i utslipp vil være større enn de 29 % som er presentert her.

VEDLEGG 4: KULTURHISTORISK STEDSANALYSE (DIVE ANALYSE)

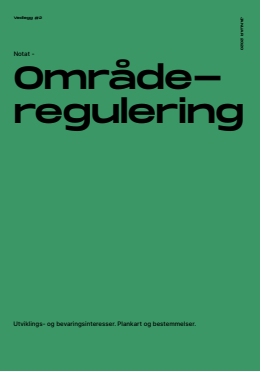
Det ønskes arbeidet videre med følgende analyse som peker på viktige forhold. DIVE-analysen påviser en sammenheng mellom Thunes geografiske plassering og utvikling over tid og legger derfor opp til en dynamisk utvikling av området. Regulering til bevaring vil ikke nødvendigvis kunne sikre Thune som et levende kulturmiljø. Endringer har vært et premiss for kulturmiljøet fram til nå. Det skal de fortsatt være. Men inngrep og endring bør bygge på en stringent metode og respektere de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene som er knyttet til bygningene og de sammenhenger som disse inngår i, i tid og rom. Etappevis utbygging vil således være i tråd med den kontinuerlige utvikling Thune har hatt frem til i dag.

Som del av et større bybilde og industrihistorisk miljø er Thune nært forbundet med jernbanen og elven, samtidig med at den er forbundet (om enn ikke visuelt) med den industri som kun sporadisk har blitt bevart på Skøyen i øvrig. I den fremtidige utviklingen av Thune-området vil det være viktig å holde koplingen mot jernbanen åpen. Dette vil sammen med en reetablering av elveløpet gjennom Thuneområdet, være noe som kan forsterke fortellingen om den industrielle produksjon som engang fant sted her. Friholdelsen av logistikk-korridoren mellom de lengdeaksiale haller som har vært avgjørende for en stor del av den produksjon som fant sted på Thune, er viktig for forståelsen av både vann og jernbane som konstituerende elementer. Hvis historien om industriklyngen på Skøyen skal bevares, er det viktig at Thune som det siste sammenhengende industrimiljø, ikke overtrumfes i skala og volum av ny bebyggelse, sådan som det er skjet alle andre steder i bydelen.

Vedlegg #1



Vedlegg #2



Vedlegg #3



Vedlegg #4

