

“Som siste store utbygningsfelt i Oslo er Gjersrud Stensrud under stort press. For å klare å skape et balansert bomiljø med nærhet til naturen blir det helt essensielt å spørre seg om hvilke områder vi ikke skal bygge ut”

# Gjersrud Stensrud



Oslo er en av de raskest voksende byer i Europa. Demografien stiller store krav til den urbane utviklingen av regionen. Vesentlig økning i boligtilbudet, tilpasning av det offentlige transportsystemet og styrking av regionens sosiale infrastruktur vil være sentrale suksesskriterier for en god håndtering av den demografiske utviklingen.

Befolkningen i dagens Søndre Nordstrand representerer det moderne Norge med en høy grad av flerkulturell befolkning, store barnefamilier og mange eldre. Levekårsundersøkelser legger vekt på at regionen bør styrke integreringen og forbedre oppvekst og levekårene til barn og unge gjennom å etablere trygge og varierte bomiljø, gi bedre og mere varierte fritidstilbud, styrke språkkunnskapen og skape flere og bedre sosiale arenaer. Mange lokale initiativ sammen med kommunens Oslo Sør-satsing er viktige virkemiddel for å styrke disse behov, spesielt med tanke på å fremme beboernes engasjement og deltagelse.

Området Gjersrud-Stensrud representerer en mulighet for å sikre en byutvikling som tar hensyn til de utfordringer som regionen står overfor i årene som kommer. Ved utvikling av en ny bydel i relativt kort avstand fra Oslo sentrum, åpnes mulighetene for å sikre urban vekst innenfor rammene av sosiale og bærekraftige prinsipper.

Gjersrud-Stensrud fremstår i dag som et rikt naturområde preget av stor topografisk og økologisk mangfold. Videre finnes flere kulturhistoriske bygg og anlegg som bør sikres som historiefremtidige anlegg for fremtidige generasjoner. Etablering av en ny bydel ved Gjersrud-Stensrud må slik sett ta utgangspunkt i en overordnet ambisjon om å bevare de verdier som området representerer i miljø- og kulturhistoriske sammenhenger. På et overordnet nivå kan man tale om en relasjonell transformasjon av Gjersrud-

Stensrud, hvor individuelle og kollektive behov for stedsutvikling i størst mulig grad gjennomføres som en symbiotisk del av naturlandskapet. Planlegging av boliger, infrastruktur og offentlige/kommersielle anlegg vil i dette perspektiv ikke kunne utvikles isolert, men må tilføres form og innhold i tett relasjon til det landskap det skal være en del av.

Foreliggende forslag til områdeplan for Gjersrud-Stensrud synliggjør en utvikling av området med 4 000 boliger og tilhørende teknisk-, kommersiell- og sosial infrastruktur. Tre sentrale ambisjoner vært avgjørende for utvikling av planforslaget:

**Gjersrud-Stensrud skal være en bydel for alle.**

Utviklingen av gode urbane miljøer fordrer at individuelle behov for å inngå i sosiale kontekster tillegges nødvendig betydning også i tidlig plansammenheng.

Planforslaget baserer seg på etablering av 5 selvstendige landsbyer som omslutes av tilstøtende landskapsrom. Nabolagene er lokalisert og avgrenset til områder som i sin vesentlighet ikke rommer levemiljøer for flora og fauna av verneverdig verdi.

Ved å la landskapets biomangfold være en styrende premisse for avgrensning av de ulike nabolagene har disse fått ulik utstrekning og rammebetingelser for utvikling. Landsbyene er slik sett ulike og inneholder fra 500 til 1 200 boliger.

Landsbyenes offentlige infrastruktur distribueres på to måter:

Funksjoner som i sin vesentlighet representerer lokale sosiale arenaer er lokalisert til landsbyenes randsoner mot tilstøtende landskapsrom. Herunder nevnes lokale idrettsanlegg, barnehager, barneskole, parselhager, lekeparker ol. Prinsippet medfører at en sentral del av landsbyenes sosiale infrastruktur orienteres mot naturen og den uformelle offentlige arena som landskapet representerer.

Status:

SLUTTGENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

# Gjersrud-Stensrud

Team:

# S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG

Porøse overganger mellom strukturerte og ustrukturerte offentlige rom vektlegges samtidig som muligheten for å etablere myke kantsoner mellom naturen og byggeområder økes. Sistnevnte er en viktig forutsetning for utviklingen av et rikt plante- og dyreliv i planområdet generelt.

Funksjoner som i sin vesentlighet representerer sosiale arenaer for planområdet og offentligheten generelt, er lokalisert til naboskapenes sentre og samlokalisert med knutepunkter for offentlig kommunikasjon og kommersiell aktivitet. Slike offentlige arenaer kan eksempelvis være offentlig bibliotek/kulturhus, kino, videregående skole, svømmehall, kirke og moské.

Ved å samle knutepunkt for infrastruktur og sosiale funksjoner som forventes å ha generell verdi for området, skapes det urbane kvaliteter. Utnyttelse av den flyt som knutepunkter for kollektivtransport representerer, er i denne sammenheng sentral. Med bakgrunn i naboskapenes ulike størrelse og karakter vil sentrene fremstå som ulike og tilby forskjellige tolkninger av hva et urbane senter i en lokal sammenheng kan være.

Foreslått senterstruktur kan slik sett betraktes som et lokalt nettverk av urbane rom og funksjoner som forbindes av infrastruktur. Med bakgrunn i naboskapenes ulike størrelser og sammensetning, forventes noen av disse sentre relativt fort å innta en utvidet rolle i lokalsamfunnet mens andre vil ha en understøttende og supplerende funksjon. Foreslåtte urbane nettverk er i denne sammenheng ikke ulikt de strukturer som er kjent fra europeiske landsbyer i middelalderen.

Naboskapenes urbane sentre vil, sammen med de offentlige arenaer som henvender seg mot natur og landskap, sikre at planforslagets sosiale infrastruktur utvikles med fokus på mangfold og diversitet. Forslaget søker i denne sammenheng å utvikle strukturer hvor identitet på individ-, gruppe- og samfunnsnivå kan være under kontinuerlig utvikling og relateres til et rikt og til dels motsetningsfylt offentlig rom.

### Gjersrud–Stensrud skal være en bærekraftig bydel.

Å styrke landskapets rolle som en bærekraftig premis for etablering av den nye bydelen ved Gjersrud–Stensrud, har vært et sentralt element ved utforming av planforslaget.

Planforslaget tar sikte på å etablere en miljøpark, som utover å sikre en bærekraftig utvikling av Gjersrud–Stensrud også skal skape kontinuitet og forbinde planområdets ulike naboskap. Tre forhold har vært avgjørende for utforming og programmering av miljøparken:

Miljøparken er definert ut i fra en ambisjon om å ivareta de truede biotoper som finnes i området. Slike er primært knyttet til lavtliggende områder hvor sjøer og vassdrag finnes. Ved å utvikle miljøparken som et åpent og fritt nettverk av biotoper som strekker seg rundt utbyggingsområdene (naboskapene) og forbindes med tilstøtende naturområder utenfor planområdet, etableres det gode forutsetninger for at plante- og dyreliv kan utvikle seg naturlig, og som en integrert del av den nye bydelen. Samlet sett utgjør miljøparken ca. 1 120 daa (eksklusivt Stenrudsåsen som ikke representerer en truet biotop).

I et CO2 perspektiv vil miljøparken være en sentral bidragsyter for å sikre en bærekraftig utvikling. Ved utbygging av 4 000 boliger vil miljøparken utgjøre ca. 125 m<sup>2</sup> pr. person (2,22 personer pr. husholdning).

Planforslaget baserer seg på at miljøparken skal være en anvendbar del av bydelens sosiale og rekreative arena. Miljøparken åpnes for bruk gjennom etablering av gang- og sykkelstier i området. I enkelte våtområder etableres «blå miljøparker» hvor lave gangbroer gir brukerne mulighet for å komme tett på dyrelivet i sine levested uten nødvendige forstyrrelser. Eksisterende gårdsbruk og dyrkbar mark skal fortsatt kunne drives som åpne anlegg som kan benyttes av områdets skoler og barnehager. Etablering av mindre grupper med kolonihager i tilknytning til eksisterende gårdsbruk er også foreslått for å styrke beboernes mulighet for å ta aktivt del i bruken av miljøparken.

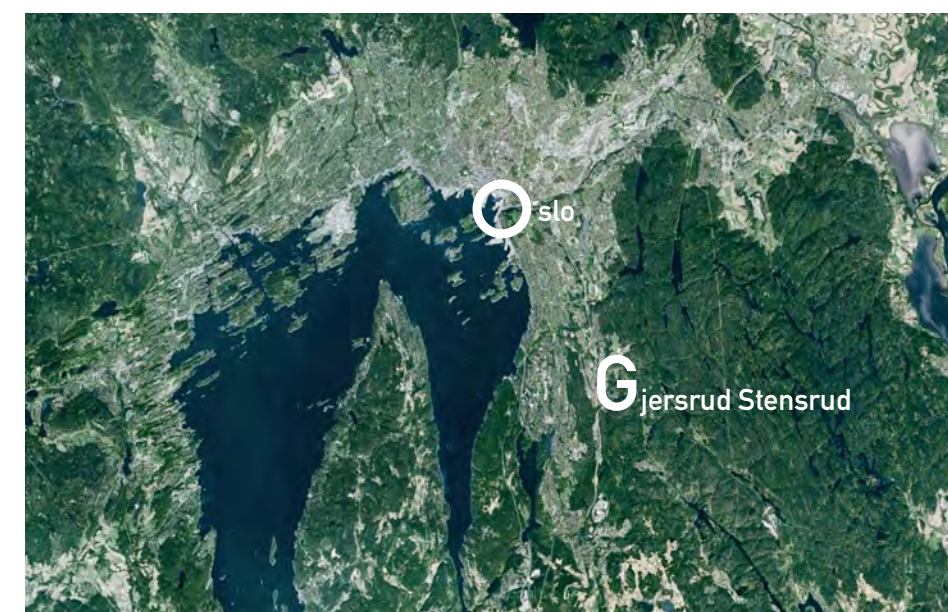
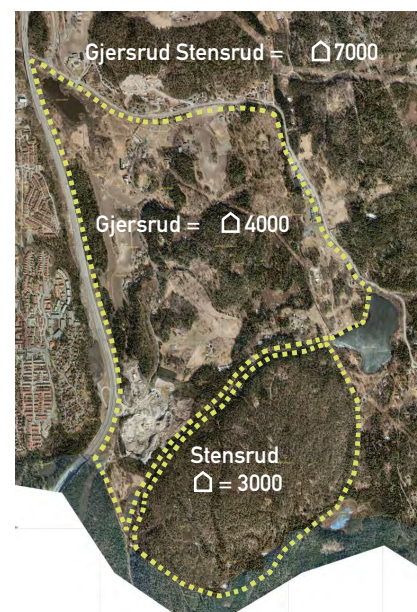
I miljøparken er det foreslått å etablere en geoenergianlegg. Anlegget vil være bydelens nærvarmeanlegg og produsere jordvarme med geobrønner. Anlegget integreres i miljøparken og kan suppleres med besøkssenter som kan benyttes av områdets skoler/barnehager.

Samlet sett søker planforslaget å integrere naboskapene og landskap på flere nivåer. Miljøparken vil være et robust plangrep og sikre truede biotoper og CO2 nøytralitet for bydelen samlet sett. Ved utvikling av geoenergianlegget vil miljøparken også være den primære energikilden i boligområdet. Samtidig søker planforslaget å legge til rette for en aktiv og fysisk bruk av miljøparken gjennom tilrettelegging av området som rekreasjonsområde. Slik sett skapes et mangefasettert forhold mellom landskap og naboskap.

### Gjersrud – Stensrud skal være endringsdyktig.

Forhold knyttet til planforslagets endringsdyktighet vil være et sentralt suksesskriterium. Usikkerhet knyttet til økonomiske og politiske rammebetingelser og endringer i kunnskapssyn er forhold som kan forventes å påvirke utviklingen av området. Et sentralt forhold vil i denne sammenheng være vurderinger knyttet til planområdets samlede utnyttelsesgrad.

Planforslaget tar sikte på å etablere 4 000 boliger med tilhørende teknisk- og sosial infrastruktur. Selt i lys av planområdets størrelse og strategiske plassering i forhold til Oslo sentrum, er en slik utnyttelsesgrad lav. Forslaget baserer seg derfor på et konsept hvor de fem utbyggingssområdene, i isolert forstand, utvikles med en relativ høy utnyttelsesgrad. Dermed kan Stensrudåsen avsettes som et avventende landskap for senere byutvikling. Planforslaget åpnes på denne måten for vesentlig justering av utnyttelsesgraden, og en komplett utvikling av planområdet som også omfatter Stensrudåsen vil kunne omfatte 7 000- 8 000 boliger med tilhørende sosial infrastruktur. På samme måte er det i planforslaget tatt høyde for etablering av trikk som kollektiv transportforbindelse mellom planområdet og Oslo sentrum. Fokuset på robuste plangrep som kan tilpasses endrede forutsetninger for utvikling, uten at bærende kvaliteter kompromitteres, har slik sett vært en føring for planforslaget.



Status:

Prosjekt:

Team:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSURD  
30 November 2011

# Gjersrud-Stensrud

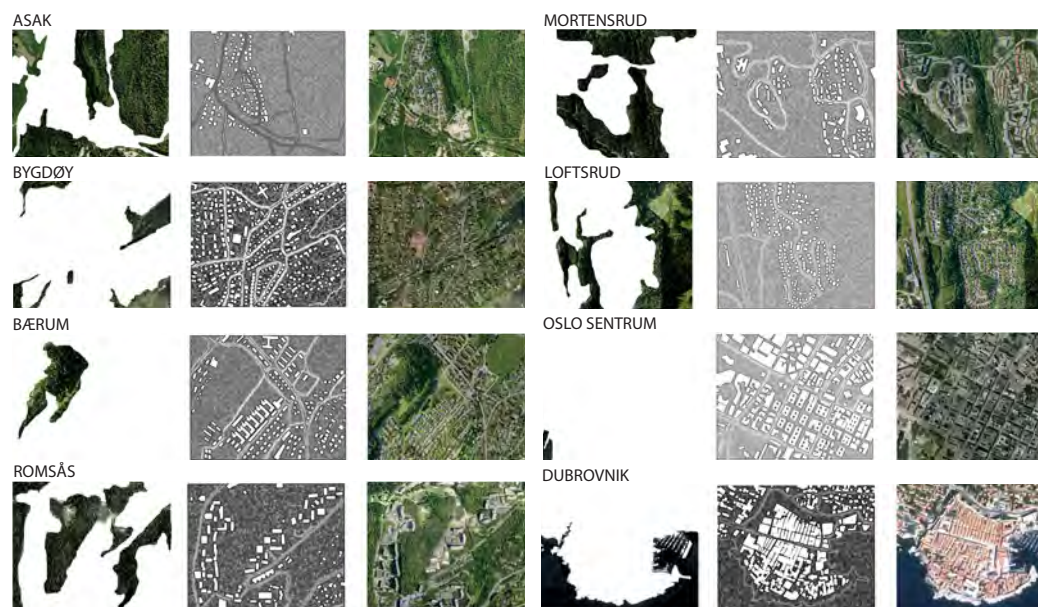
# S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG





En av de tydeligste kvalitetene til et lokalsamfunn er forskjeller og mangfold. Dette gjelder mangfold i forhold til innbyggere og til de fysiske strukturene. Et velfungerende samfunn er en arena der friksjonen mellom forskjellene kan utspille seg og komme til syne som mangfold. Å skape åpne sosiale arenaer er avgjørende for gode miljø. Slike sentre fungerer som nettverk av urbane rom og funksjoner forbundet av infrastruktur. Foreslåtte urbane nettverk er i denne sammenheng ikke ulikt de strukturer som er kjent fra europeiske landsbyer i middelalderen. Sammenligner man f.eks eldre engelske landsbystrukturer med ulike nyere bosted fra Oslo, er det slående hvor mye areal det norske boligmiljø opptar uten at man har oppnådd en *kritisk masse*, en høy nok grad av fortetning som må til for å skape velfungerende sentre og møteplasser.



## Landskapet som premissleverandør

“Det bør være en ambisjon å gjøre området til et bedre levested for dyr og planter etter utbyggingene enn før.”

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSURD  
30 November 2011

Prosjekt:

# Gjersrud-Stensrud

Team:

# S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG

## Økologisk analyse av Gjersrud - Stensrud i Oslo kommune Christian E. Mong

### Innledning

Grovt sett kan området deles inn i to: høyereliggende og berglendte partier med skrinn barskog, og lavereliggende terreng med innmark, sumpvegetasjon, bekkedrag og tjern.

Skrinn barskog er vanlig i landsdelen og artene som holder til her har tilgang på passende livsmiljø i store deler av regionen.

Lavereliggende områder har marine sedimenter i grunnen og er dermed næringsrike og biologisk høyproduktive. De forskjellige naturtypene som finnes her, sumpskog, rikmyr, og kulturlandskapssjø, har alle en begrenset utbredelse i Norge (Fremstad og Moen 2001). I tillegg er de artsrike livsmiljøer med stort tilfang av sårbare arter og store mengder karbon i jordbunnen.

De fem utbygningssområdene Åsland, Gjersrudhøgda, Stensrudvannet, Hollet og Gjersrudhagen er inspirert av Europas landsbyer, der husene står tett med jordbruksland og natur omkring. Mellom landsbyene går de grønn-blå strukturene med sine rike levesteder og trekkmuligheter for artene. Landsbyene er trukket unna eksisterende innmark og anlagt høyere i terrenget enn næringsrike og artsrike bekkedrag og tjern, slik at alle sårbare arter og verdifulle naturtyper får best mulige vilkår for å bevaras.

Etter vår oppfatning er også jordbruksland og særlig innmark viktig å ta vare på i en verden med økende befolkning, stigende havnivå og stadig mer dyrkbar jord som legges brakk. Jordbruksland tar lang tid å opparbeide og er et betydelig karbonmagasin. Det er også viktig å holde på forutsetningene for å drive jordbruk i nærmiljøet - bare slik kan man få til nødvendig skjøtsel av annen kulturbetinget vegetasjon gjennom beite og slått.

### Analyse

Formålet med analysen er å ivareta og heve de økologiske verdiene i området. Dette gjøres ved å trekke frem sårbare arter og livsmiljøer i Gjersrud-Stensrud. I tillegg vil analysen fremheve arter som finnes i nærområdet og som oppleves som attraktive av mennesker.

Ved å finne økologiske fellestrekk hos arter som bør gis bedre vilkår, kan vi få føringer til grøntanleggenes innhold og utforming, samt identifisere hvilke deler av de eksisterende grøntområdene som må skånes. Det bør være en ambisjon å gjøre området til et bedre levested for dyr og planter etter utbyggingene enn før. Som faktagrunnlag har vi brukt litteratur og databaser om artsobservasjoner.

### Artsmangfold

Det er observert over 600 arter i området Gjersrud-Stensrud. Av planter og dyr er elleve kategorisert i den minst alvorlige rødlistekategorien *nær truet*, syv i kategorien *sårbar*, og to er *truet*.

Nær truet: Strandsnipe, tårnseiler, sivhøne, storlom, nattergal, fiskeørn, spissnulefrosk, stør, småsalamander, stavklokke og krabbekløver. Sårbar: Sanglerke, gaupe, vepsevåk, storsalamander, solblom, rants-tarr og enghaukeskjegg. Truet: Småull og edelkrepser.

### Lokalt og regionalt viktige naturtyper

Vi har delt de lokalt og regionalt viktige naturtypene inn i fire grupper jfr. Direktoratet for naturforvaltning (DN) sin modell:

**A) Åpent eller rennende vann som tjern, bekker og dammer.** Det er fire tjern i området. Gjersrudtjern, Stensrudtjern, Myrertjern og Gjeddeltjern. I tillegg er det en dam ved Øvre Gjersrud gård og rennende vann i Stensrudbekken. I Myrertjern finner vi både liten salamander og stor salamander - henholdsvis nær truet og sårbar på rødlista.

Salamandere lever i vann om sommeren men overvintrer på land om vinteren. De er sårbare for fiskeutsetting og for barrierer og dreneringskummer på land. I Stensrudtjern ble det i 1995 observert edelkrepser, en truet art som har behov for sand- og grusbanker der den kan legge egg. I dammen ved Øvre Gjersrud gård er det spissnulefrosk. I Gjersrudtjern kan man av og til se storlom, en nær truet fugl som er en dyktig svømmer.

Den vakre planten myrkongle vokser på grunt vann i Stensrudtjern. Avrenning fra landsbyenes tak og hager vil samles opp og renne gjennom renseskip der forskjellige typer planter settes ut planvis slik at vannet blir langsomtflytende - partikler og urenheter renses da ut og vannet kan tilføres bekkedragene uten å endre flomsyklusen. Dette vil gjøre det enklere for krepser, frosk og salamander å spre seg langs bekke og til tjern hvor de i dag ikke finnes.

### B) Bløtt terreng som vannkant, sump og myr.

Rundt de fire tjernene i området er det sump og rikmyr, to naturtyper som er kategorisert som regionalt eller lokalt viktige naturtyper fordi de er viktige for fauna og flora. I overgangen mellom tjernene vokser det noen steder takrør, et høyt og kraftig gress som står så tett at de gjerne omtales som takrørskog. Her hekker den nær truede strandsnipe - den er observert mange ganger langs Gjersrudtjern. Andre lokalt forekommende fugler som sivhøne og de virtuose sangerne myrsanger og elvesanger er nærmest avhengige av takrørskog. Annen vegetasjon som finnes på rikmyr og nær vann er småull, som er truet etter rødlista, og den vesle orkidéen myggblom.

### C) Tresatt mark som barskog, gammel løvskog og sumpskog.

Ved Lysopp, Jonsbråten, Langbråten og øst i Stensrudåsen og sør i Lille Stensrud er det skog; eldre grantrær, gammel løvskog og noen grove ospetrær. I tillegg er det et parti med rikt hasselkratt i Stensrudåsen - en nasjonalt verneverdig vegetasjonstype som er kulturbetinget og som forsvinner som følge av endringer i jordbruket.



Ved å bevare store naturområder i planområdet vil Gjersrud Stensrud bli en viktig del av Oslo sitt blågrønne nettverk og styrke den biologiske utvekslingen fra Markaområdene i øst til Oslofjorden i vest.

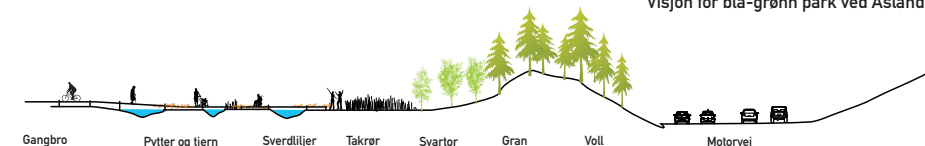
En annen verdifull skogstype er rik sumpskog, som man finner partier av rundt alle tjernene. Tysbast, en vakker busk som blomstrer på naken kvist om våren, og rankstarr vokser i grår-eggeskoger og under svartor i disse sumpskogene. I disse insektsrike og fuktige skogene holder også nattergal og skogsnipe til.

**D) Kulturlandskap som hager, slåttenger og naturbeitemark.** Mange flotte landskaper er egentlig menneskeskapt. Noen har tradisjoner tilbake til bronsealderen, og har over tid blitt verdifulle levesteder for en rekke arter i tillegg til at de er viktige kulturbærere i seg selv. På Kullebund finner man gamle slåttemark og rik fukteng. Noen av de vakreste lokale blomstene vokser på slike steder, stavklokke, solblom, krabbekløver og enghaukeskjegg. De kan også vokse på naturbeitemark slik som den ved Holstad.

For å vedlikeholde disse levestedene er det essensielt at det fremdeles er gårdsbruk i området, og at jordbrukerne får støtte til å skjøtte disse områdene på tradisjonell måte med beite og slått med lette maskiner. Grunnen til at det er så mange sårbare arter i disse vegetasjonstypene er nettopp at nesten alle tradisjonelle driftsformer har opphørt. Sanglerke har gått drastisk tilbake i hele Europa de siste tiårene. Sanglerka regnes som sårbar i Norge og har blitt registrert av fuglekjennere ved Gjersrudtjernet.



Visjon for blå-grønn park ved Åsland



Snitt - Åsland: Forming av landskap og artsbeplantning som vern mot støy og forurensning fra veg

Status:

Prosjekt:

Team:

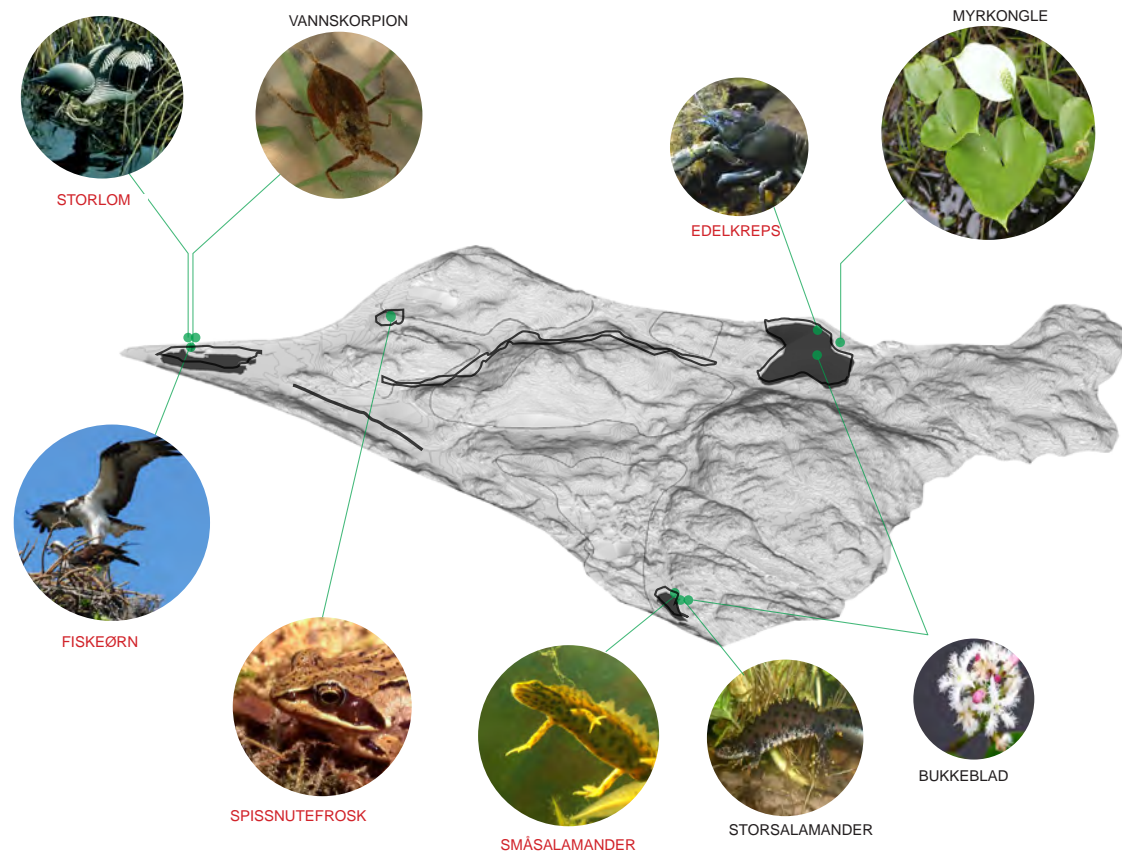
SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSURD  
30 November 2011

# Gjersrud-Stensrud

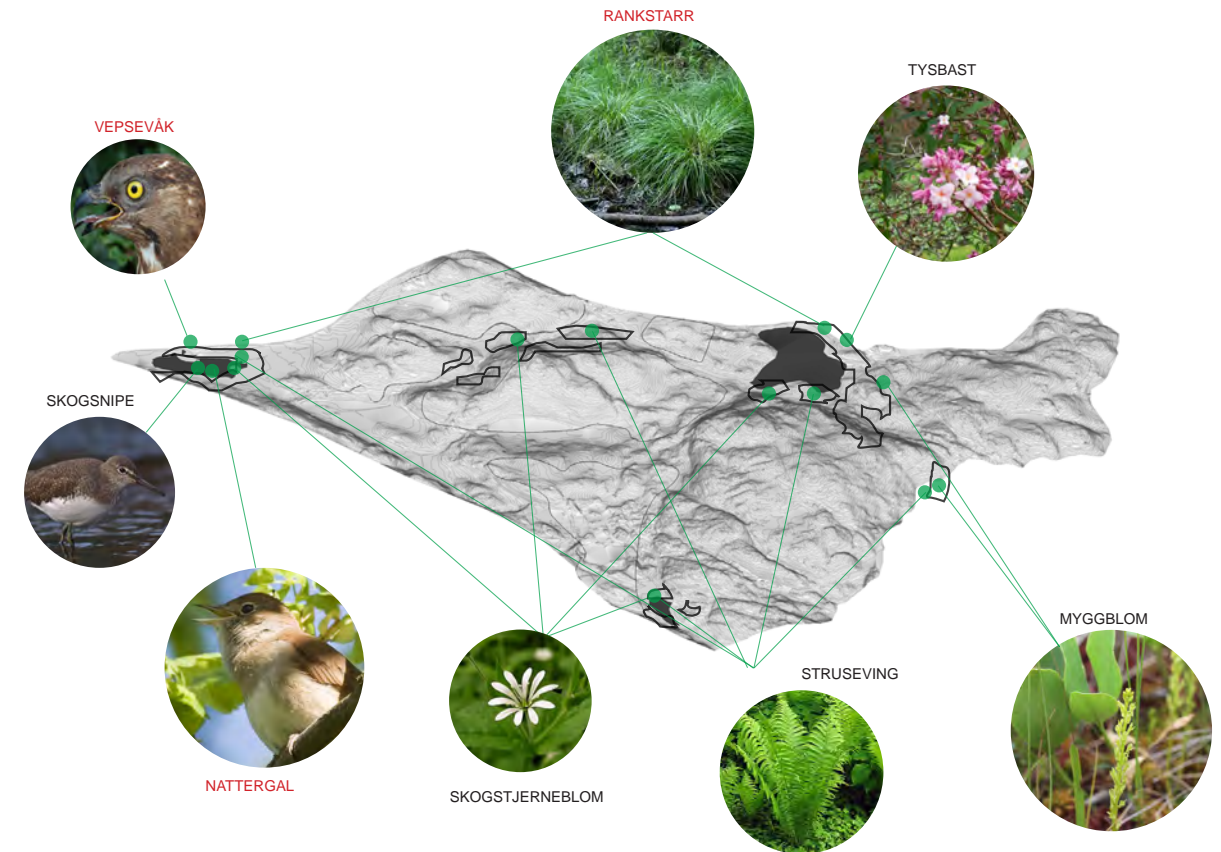
# S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG

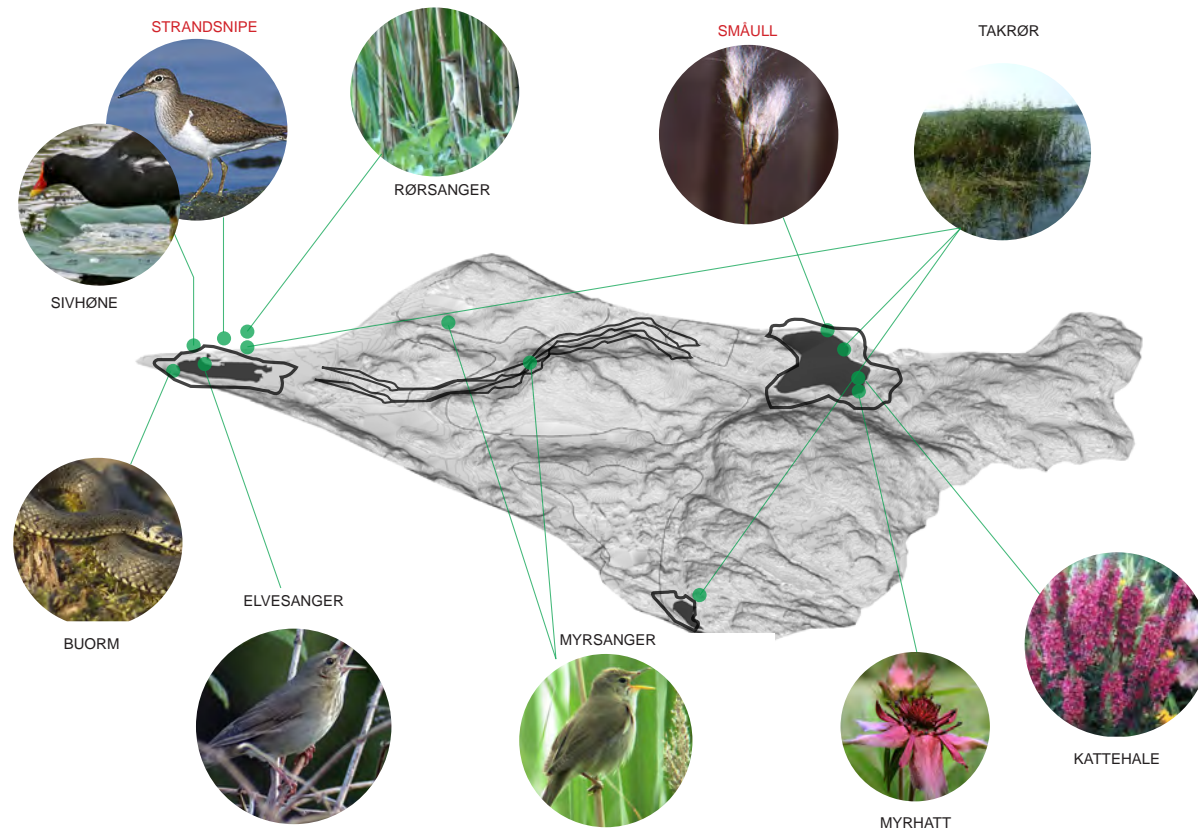




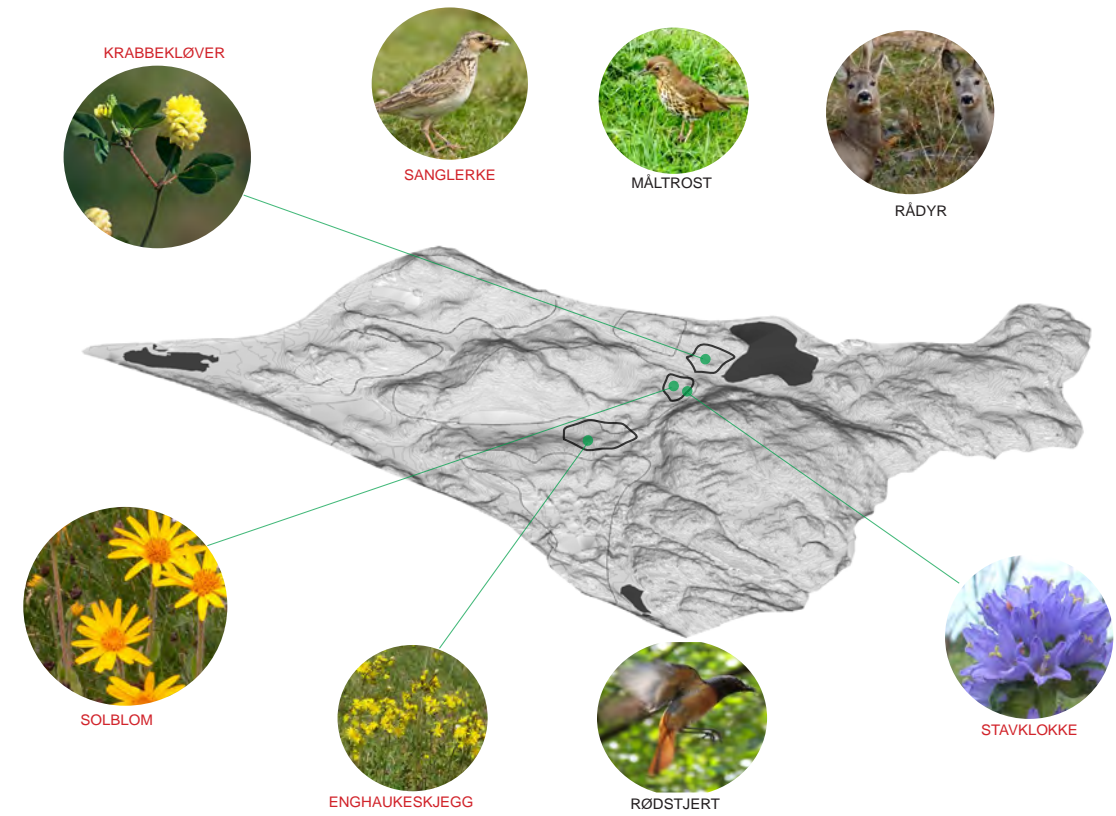
Arter og naturtyper: **A. Åpent eller rennende vann (rødlistet)**



Arter og naturtyper: **C. Tresatt mark (rødlistet)**



Arter og naturtyper: **B. Bløtt terreng (rødlistet)**



Arter og naturtyper: **D. Kulturlandskap (rødlistet)**





Dyrkbar mark, skog og vann; områder vi ikke bygger ut og som danner rekreative ringer i planområdet.

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

# Gjersrud-Stensrud

Team:

## S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG



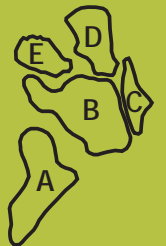
# Nabolag

“det trengs en hel landsby for å oppdra et barn”  
Afrikansk ordtak

## Utbyggingsetapper

Studiet bygger på en foreslått utbyggingsettapp som beveger seg fra øst mot vest. Fra Stensrudvannet til Åsland. Vi mener at dette er realistisk både når det gjelder investeringskostnader og når det gjelder kobling mot en effektiv kollektivforbindelse. I de første byggetrinn baserer man seg på eksisterende tilbud langs Enebakkeveien for senere å knytte broforbindelse over til Bjørndal.

Hvert nabolag har offentlige servicetilbud og grader av urbanitet og tetthet som gjør hver enhet til autonome størrelser. De vil dermed kunne tjene som gode bomiljø og nabolag i påvente av neste utbygningstrinn.



A. Åsland	= 1200 boliger
B. Gjersrudhøgda	= 1100 boliger
C. Stensrudvannet	= 500 boliger
D. Holtet	= 600 boliger
E. Gjersrudhagen	= 600 boliger

Status:

SLUTTGENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

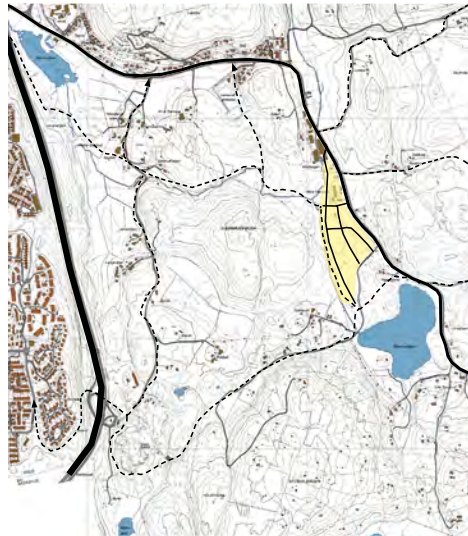
# Gjersrud-Stensrud

Team:

# S333\*3RW

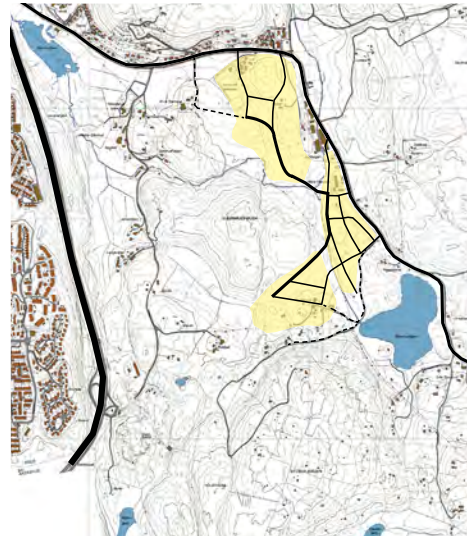
Landskapsøkolog C.MONG

## 1. Stensrudvannet



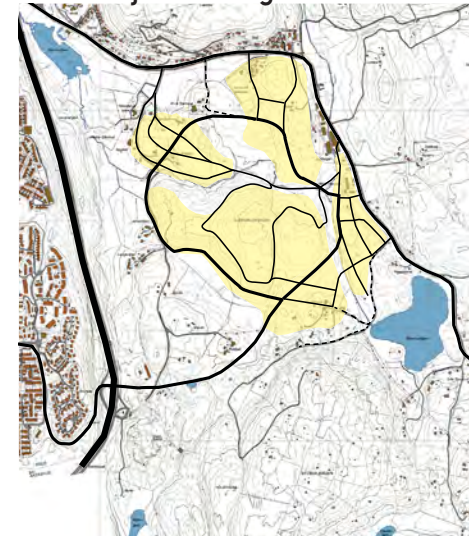
I dag fremstår områdene nord og vest for Stensrudvannet som det mest attraktive og økonomisk gunstigste område for en første utbyggingsfase. Enebakkeveien brukes som innfartsveg og kollektivtrasé. Parallelt med utbygging er det viktig å forsterke områdets sykkel og gangstier slik at man får bedre forbindelse til nærområdene rundt Gjersrud Stensrud. Eksisterende gang og sykkelbru ved steinbruddet benyttes som kontakt til Bjørndal.

## 2. Holtet/Gjersrudhøgda Syd



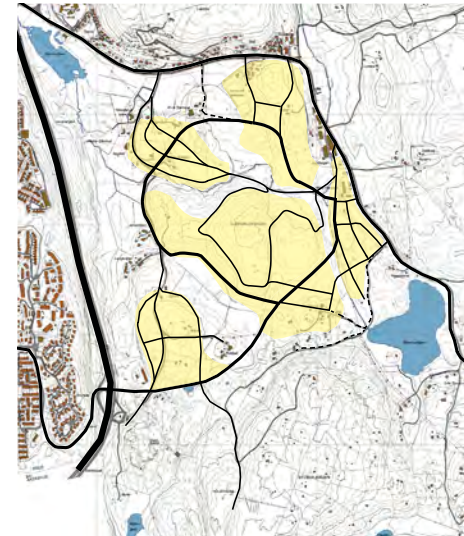
Holtet og Gjersrudhøgda Syd kan etableres parallelt. Eksisterende boligbebyggelse på flaten ved Gjersrudhøgda syd beholdes. Første del av den framtidige ringvei bygges med påkobling til Enebakkeveien. Eksisterende servicetilbud langs Enebakkeveien styrkes og blir et viktig supplement til områdene.

## 3. Gjersrudhøgda Gjersrudhagen



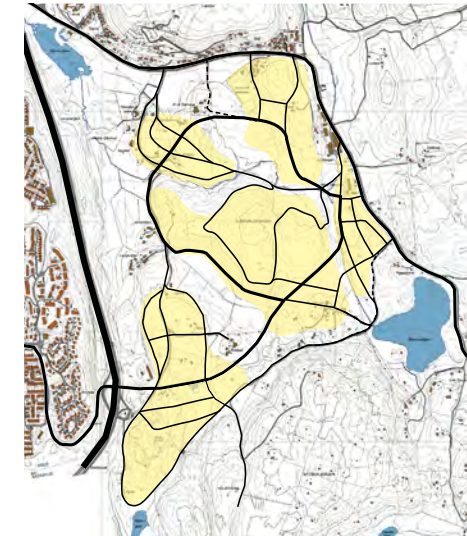
Ved etablering av Gjersrudhagen og resten av Gjersrudhøgda slutføres ringveien og det etableres broforbindelse for buss, sykkel og gangvei over til Bjørndal og videre til Hauketo. Med rundt 2800 boliger vil denne investeringen kunne forsvares. Ved å etablere en effektiv kollektiv forbindelse til Hauketo vil presset på Enebakkeveien reduseres.

## 4. Åsland Nord



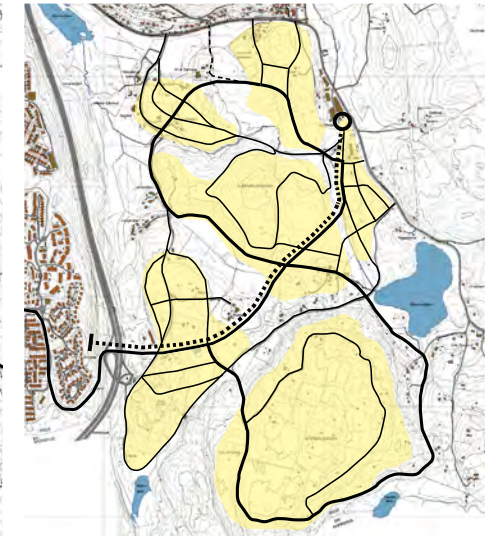
Utbyggingen av Åsland Nord ligger på høydedraget som landskapet former. Åsland ligger med lengre avstand til de andre nabolagene og kan dermed enklere utbygges uavhengig av de andre felt. Det er dog det nabolaget med størst tetthet og urbanitet, og det er derfor en markedsmessig fordel at man allerede har etablert andre boligområder i området slik at servicetilbudet som etableres her har et stort nok markedsgrunnlag.

## 5. Åsland Syd



Grunnet masseuttak i forbindelse med tunell er dette det siste utbyggingsfeltet som foreslås. Deler av massene brukes som landskapsvoll mot motorvei. Denne beplantes med skog for ytterligere skjerming mot støy og støv. Her forelås det etablert en park med innslag av vann og våtsoner som styrker livsmiljøkvaliteten i Myrertjern. Rundt parken etableres student- og lavprisboliger som et aktivt innslag i kanskje det minst attraktive området for regulær boligbygging.

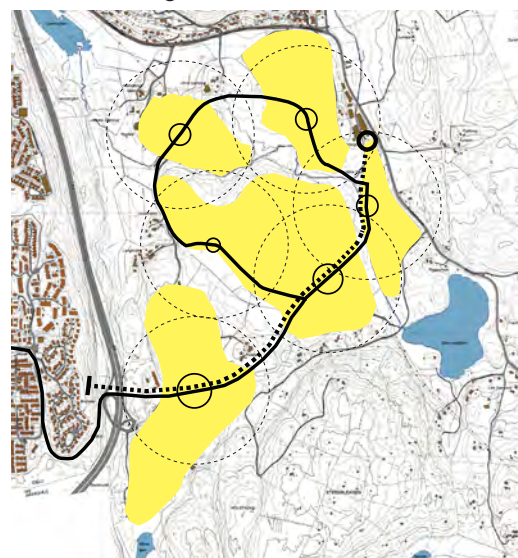
## 6. Stensrudåsen



Som siste trinn planlegges utbygging av Stensrudåsen. Vi mener det er viktig å etablere gode bomiljø på Gjersrud før man begynner å bygge ut Stensrud. Dette med bakgrunn i Gjersrud sin nærhet til kollektivtransport samt at disse områdene naturlig vil inneholde større grad av urbanitet og servicetilbud. Disse fasiliteter vil være nødvendig for at Stensrudåsen skal bli et integrert boligmiljø og ikke framstå som en isolert bydel på toppen av fjellet. Ved bygging over 5000 boliger legges grunnlaget for å etablere bane inn i området.

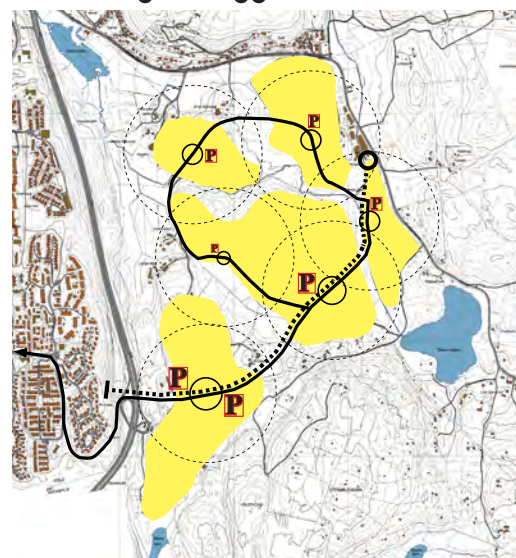


## Sentrum og infrastruktur



Holdeplasser for matebuss og senere trikk lokalisert til naboskapene senterområder og samlokalisert med sosial- og kommersiell infrastruktur. Man oppnår da en oversiktlig og enkel transportløsning som samtidig styrker områdenes sentrum. Stiplet ring utgjør 300 meter sone fra stoppested. Dvs at så godt som alle boliger ligger innefor en radius på 300 meter fra stoppested.

## Parkeringsanlegg



Parkering dekkes inn ved etablering av sentrale parkeringshus i de enkelte naboskap med beliggenhet i områdenes sentrum og direkte tilknytning til bane og buss stopp. Alle boliger ligger med mindre avstand en 500 meter fra felles P hus. Med felles P hus er det enklere å etablere bildele-ordninger samt etablere en større andel av El-biler.

## Transportløsning for bydelen Gjersrud – Stensrud

### Overordnede ambisjoner

Planforslagets overordnede miljøambisjoner fordrer etablering av hensiktsmessige løsninger for avvikling av trafikk. Det seneste 10-året har økning av CO2 utslipp grunnet trafikkavvikling økt merkbart og behovet for å tilrettelegge for bærekraftige løsninger vil være en sentral utfordring også i plansammenheng. Planforslaget for den fremtidige bydelen ved Gjersrud - Stensrud tar derfor sikte på etablering av et robust og effektivt kollektivtransportsystem som kan være konkurransedyktig i forhold til bruk av privatbil.

### Kollektivtransport

Planforslaget omfatter totalt ca. 4 000 boliger. Det anbefales derfor å etablere matebuss som forbinder bydelens utbyggingsområder (naboskapene) og tilknyttet disse med kollektivknutepunkt ved Hauketo. Herfra vil det være ca. 11 minutter til Oslo sentrum med trikk. Løsningen fordrer at det etableres forbindelse over E6 mellom planområdet og Bjørndalen. Etablering av løsning med bro, som også tilgodeser myke trafikanters behov for tilkomst vil være en gunstig løsning. Holdeplasser for matebuss er lokalisert til naboskapene senterområder og samlokalisert med sosial- og kommersiell infrastruktur. Slik sett inngår kollektivtransporten som et sentralt element i planens senterstruktur og vil dermed bli et tydelig element i bybildet. Velger man en utbygging som omfatter Stensrudåsen utløses behovet for økt kapasitet i kollektivtransporten. Planforslaget tar høyde for en slik justering og det er lagt til grunn at etablering av trikk i planområdet kan gjennomføres uten vesentlige endringer i planen for øvrig. Trikkelinje til Hauketo forlenges frem til planområde og føres langs hovedadkomstvei med endestasjon ved utbyggingsområde nord for

Stensrudvannet (naboskapet Stensrudvannet). Endestasjon vil ha nærhet til «Marka» og løsningen vil bidra til å øke tilkomsten til dette friluftsområde. Ved overgangen mellom planområde og E6/ Bjørndalen vil trikken føres over bro og deretter tunell under boligområdet ved Bjørndalen. Løsningen er slik sett i samsvar med de løsninger som er utarbeidet i plangrunnlaget.

### Parkering

Behov for parkering dekkes inn ved etablering av sentrale parkeringshus i de enkelte nabolag. Parkeringshus lokaliseres ved nabolagene senterområder og dimensjoneres slik at de også dekker inn behov for parkering tilknyttet de offentlige- og kommersielle funksjoner som er lokalisert her. Parkeringsanlegg utformes med parkeringsetasje på- og under bakkenivå. På denne måten kan parkeringsanlegg integreres med den øvrige bebyggelsen i senterområdene ved etablering av bygg over og rundt parkeringsanleggene.

For nabolagene Gjersrudhøgda og Åsland som henholdsvis omfatter 1 100 og 1 200 boliger vil det være behov for å etablere et sekundært parkeringsanlegg utenfor senterområdet. Dette vil redusere gangavstanden mellom parkeringsanlegg og bolig. Planforslaget legger til rette for at avstanden mellom bolig og parkeringsanlegg maksimalt skal være 300m hvilket vurderes å være akseptabelt også i en markedsmessig sammenheng.

Ved dimensjonering av parkeringsanlegg er det lagt til grunn en parkeringsdekning tilsvarende 0,7 parkeringsplasser pr. bolig. I tillegg er det tatt høyde for parkering i forbindelse med offentlig og kommersiell aktivitet (skjønsmessig vurdert for hvert delområde). Parkeringsdekning i bydelen er lav og tiltak som bildeling kan være hensiktsmessig og bidra til redusert behov for parkering.

Tabellen under gir en oversikt over parkeringsbehovet for de enkelte naboskap. I tillegg til parkeringsbehov er det også tatt høyde for noe korttidsparkering ved de enkelte boliger.

Areal BYA ved parkeringsanlegg over 3 etasjer (m2)	4 000	3 700	4 000	4 000	4 000
Antall parkeringsanlegg (stk.)	2	2	1	1	1
Arealbehov (m2)	23 500	21 750	10 000	11 750	11 750
Parkeringsbehov totalt pr. delområde	940	870	400	470	470
Antall parkeringsplasser offentlig og kommersiell virksomhet (stk.)	100	100	50	50	50
Parkeringsbehov boliger (dekning 0,7 P-plasser pr. bolig)	840	770	350	420	420
Antall boliger (stk.)	1 200	1 100	500	600	600
Naboskap	Åsland	Gjersrudhøgda	Stensrudvannet	Hollet	Gjersrudhagen
Utbygningfelt	A	B	C	D	E

Status:

SLUTTGENNOMGANG FOR PARALLELOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSURD  
30 November 2011

Prosjekt:

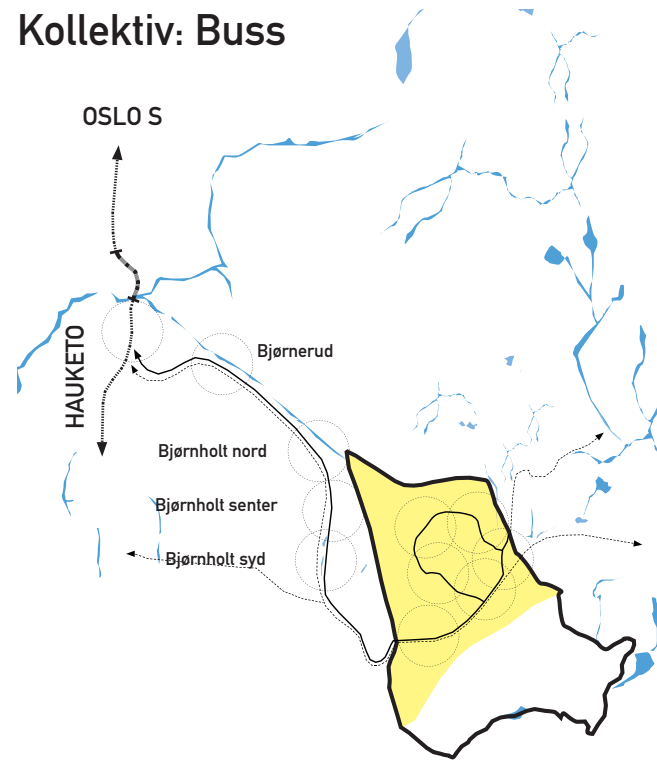
# Gjersrud-Stensrud

Team:

# S333\*3RW

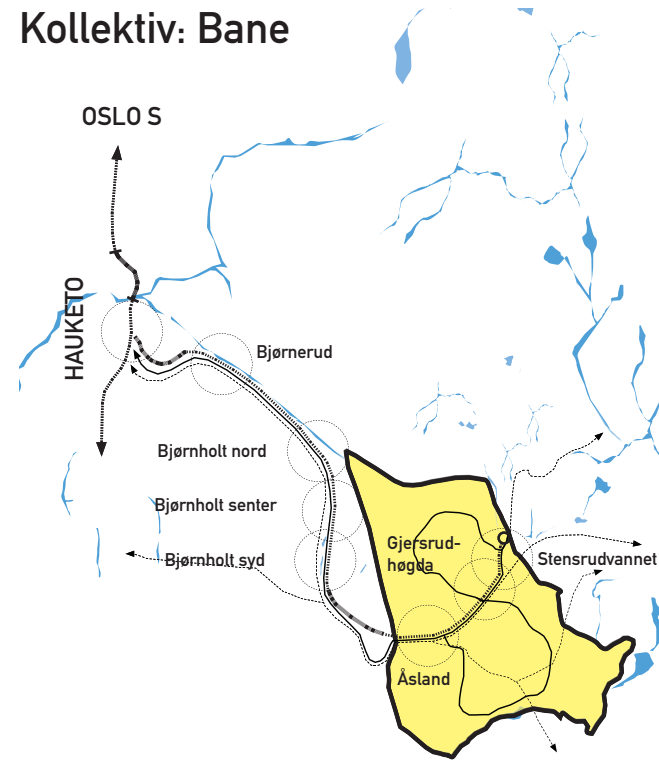
Landskapsøkolog C.MONG

## Kollektiv: Buss



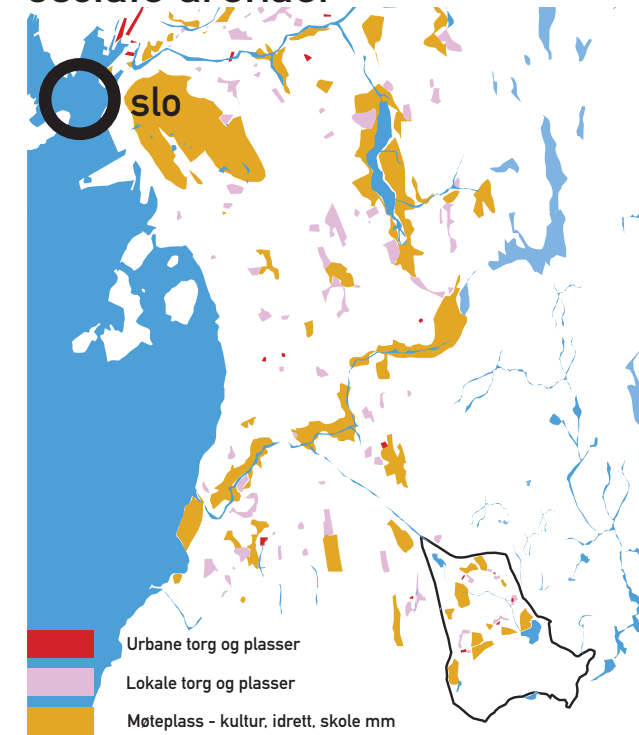
Ved utbygging av Gjørsrud etableres matebusser via Bjørnholt og Bjørnerud til Hauketo. Dette tar ca 10 minutter. Bane fra Hauketo til Oslo S tar ca 11 minutter. Samlet reisetid fra Gjørsrud Stensrud til Oslo blir rundt 30 minutter.

## Kollektiv: Bane

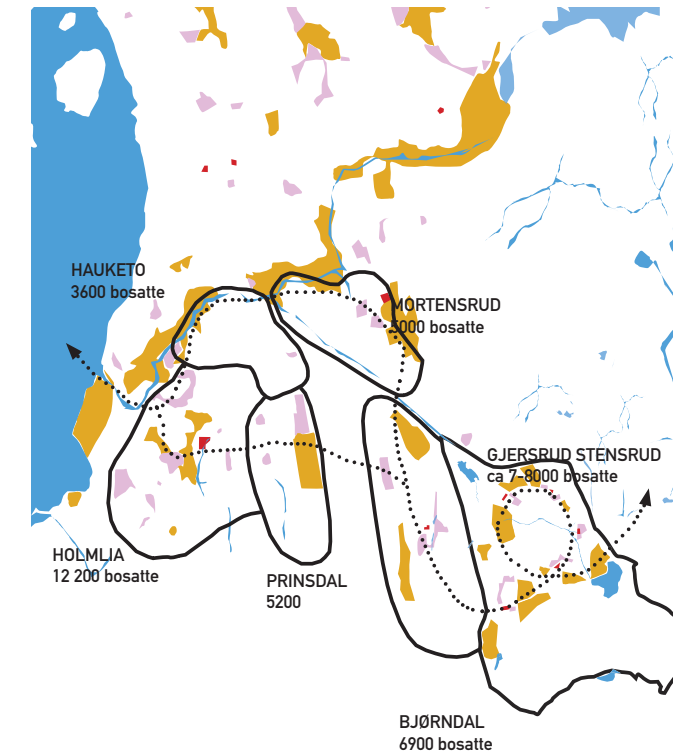


Ved utbygging av Stensrudåsen etableres bane som kobler seg på Hauketo linjen. Samlet reisetid fra Gjørsrud Stensrud til Oslo blir da under 30 minutter. Endestopp ved Stensrudvannet vil koble området til Marka som en attraksjon for besøkende fra resten av Oslo.

## Sosiale arenaer



En by består av mange forskjellige type møteplasser og sosiale arenaer. Alle typer møter kan finne sted og har sin plass. Gjørsrud Stensrud er planlagt med en høy grad av formelle og uformelle møteplasser og blir en viktig del av Oslos sosiale nettverk.



Gjørsrud Stensrud blir også en viktig del av det lokale nettverket av nabolag. En høy grad av sosiale arenaer er med å bygge felleskap, trygghet og delaktighet. Å legge til rette for stor grad av utveksling og kontakt mellom nabolagene danner kulturelle bevegelsesmønstre på tvers av landskapsrommet mellom Marka og Oslofjorden.





Situasjonsplan 

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

**Gjersrud-Stensrud**

Team:

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**





Perspektiv fra Åsland torg

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

Gjersrud-Stensrud

Team:

S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG





Nabolagsplan

Status:  
 SLUTTJENNING FOR PARALLELLOPPDRAG  
 BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
 30 November 2011

Prosjekt:

# Gjersrud-Stensrud

Team:

# S333\*3RW

Landskapsøker C.MONG



Figur 1  
Utviklingsområde  
planområde

oppgitt  
utviklingsområde

tilleggsareal til  
utviklingsområde



Figur 2  
Tettstedsområder  
planområde

tettstedsområde

Feltene B og C inngår i ett tettsted  
grunnet byggeavstand.



Figur 3  
Grønne områder  
planområde

tettstedsområde

Grønne flater

Leke- og  
rekreasjonsarealer

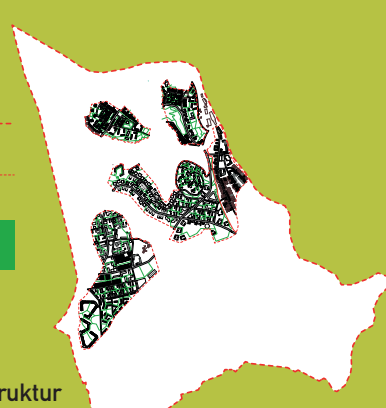


Figur 4  
Infrastruktur  
planområde

tettstedsområde

Gang- og sykkelstier

Det er utelukkende medtatt infrastruktur  
innenfor tettstedsområder.  
Areal for veianlegg omfatter utelukkende  
kjørebane.



Beregningen reflekterer ikke nærhet til miljø-  
park. Utelukkende offentlige grønne flater er tatt  
med i beregning.

### Arealbruk i planområdet

Arealer: m2

	m2	m2 pr. innbygger**	løpemet						
Areal i planområdet	2 381 000								
Tilleggsareal	387 000								
Bebyggt areal (fotavtrykk)	147 200								
Ubebyggt areal	2 620 800								
Tettstedsareal*	849 800	106/ 71							
Leke og rekreasjonsarealer***	255 000	31/ 21							
Grønne flater (bekkedrag, vann, vegetasjon, plen)	182 000								
Trafikk- og parkeringsarealer (inkl garasjer på terreng)	91 200								
Gang- og sykkelveier, løpemet			18 900						

Bygningsmasse: arealer i m2 BRA

	Bygnings-masse (m2 BRA)	Total bygningsmasse innen en radius på 500 m fra T-banestasjon	Total boligmasse innen en radius på 500 m fra dagligvarebutikk	Total boligmasse innen en radius på 500 m fra skole/ barnehage	Total boligmasse innen en radius på 200 m fra trygge leke- og rekreasjonsarealer**	m2 leiligheter av total boligmasse	Leilighetsfordeling****, oppgitt i antall	m2 rekkehus av total boligmasse	m2 eneboliger av total boligmasse
<b>Boliger</b>	353 000	265 000	265 000	353 000	353 000	211 800	400/600/1400	141 200	0
<b>Næring/handel</b>	8 500	8 500							
<b>Offentlig/allmenntlig</b>	39 400	37 500							
<b>SUM</b>	<b>383 900</b>	<b>294 000</b>	<b>265 000</b>	<b>353 000</b>	<b>353 000</b>	<b>211 800</b>		<b>141 200</b>	<b>0</b>

\* Tettsted avgrenses ved at det ikke skal være mer enn 50 m mellom husene, iht standard definisjon. Tettstedets avgrensning bør vises på et kart.

\*\*Antall innbyggere beregnes ved bruk av følgende beboertall/enhet: 2,3 personer/boenhet

\*\*\*Alle åpne arealer over 5 da og under 200 da, innenfor tettstedsgrensen. Skal ikke krysse europavei, fylkesvei, bane eller større elv ved trygg atkomst.

\*\*\*\* Leilighetsfordeling etter følgende inndeling:

under 50 m2

50-75 m2

over 75 m2

Lyseblå felt fylles ut av konkurransedeltagerne

Status:

Prosjekt:

Team:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Gjersrud-Stensrud

S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG





Perspektiv fra framtidig våtmarkspar ved dagens stenuttak - Åsland syd

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

Gjersrud-Stensrud

Team:

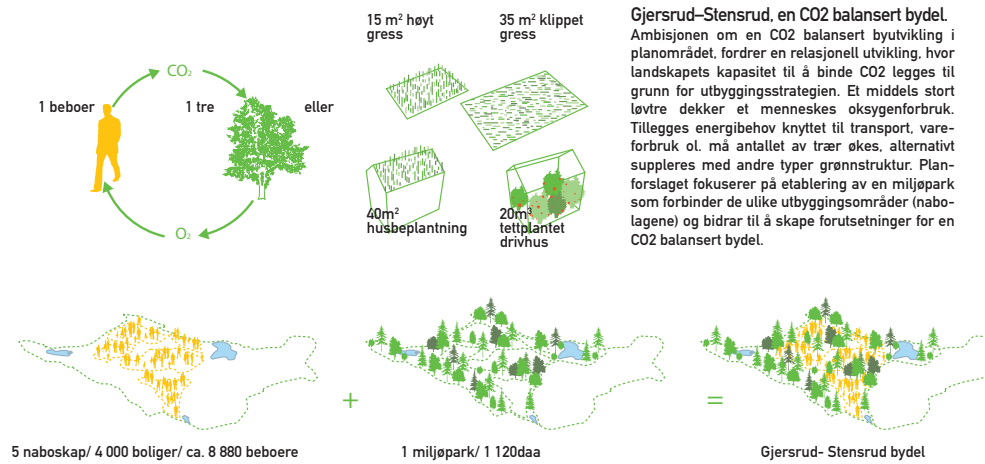
S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG

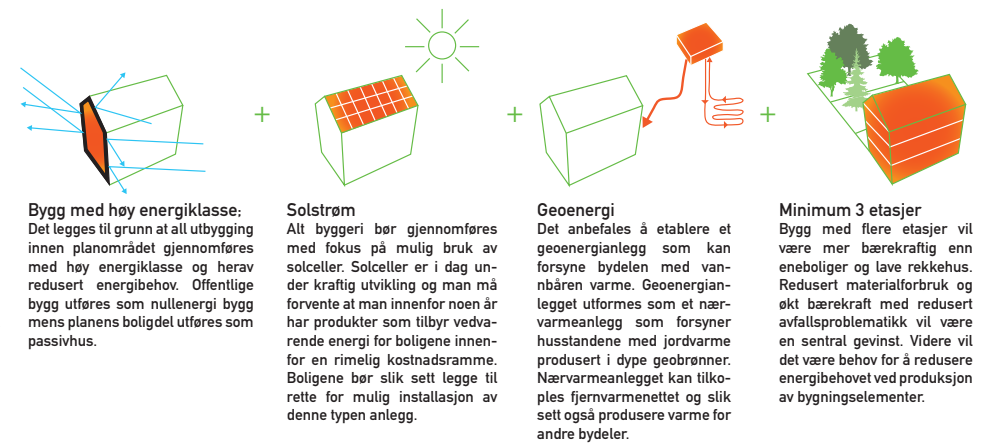


# Holdbar

En bærekraftig bydel vil være en bydel som er i balanse med det miljø som den er en del av. En rekke forhold vil påvirke relasjonen mellom byutvikling og miljø, hvorav noen fordrer spesiell oppmerksomhet i plansammenheng: Areal distribusjon mellom grønne- og bebyggede områder, byggteknologi, energiforsyning, transport-løsninger og nærvær av daglige servicetilbud som skole, barnehager og innkjøpsmuligheter vil i denne sammenheng være sentrale faktorer.



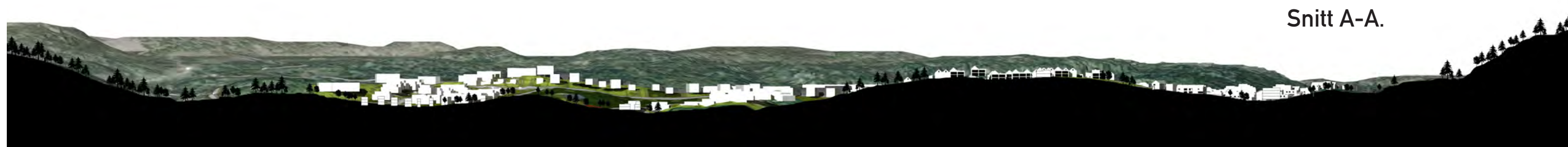
## Energiprinsipper for utbyggingen











Snitt A-A.



Snitt B-B.

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

Gjersrud-Stensrud

Team:

S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG





Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

**Gjersrud-Stensrud**

Team:

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**



# Bomiljø

“det trengs en hel landsby for å oppdra et barn”

Afrikansk ordtak

Det er i dag et stort behov for billige boliger i Oslo. Vi ser det som avgjørende å skape et rikt og velfungerende bomiljø, ikke med hovedfokus på enkelte høyprofilerte og som oftest dyre boligprosjekter men som en kombinasjon av rasjonelle enkle typologier som sammen klarer å danne en god tett by og et rikt oppvekstmiljø til en bred del av befolkningen. Bebyggelsestetthet er en viktig del av en bæredyktig by der offentlige og private nettverk har god grobunn for å skape reelle sosiale strukturer for en mer intens og mangfoldig byliv. Hovedmålet med forslaget boligtypologier er å fokusere på et rasjonelle byggeri med enkle byggesystemer som i stor grad kan masseproduseres.

Disse underlegges felles miljøstandard som vil redusere beboernes energikostnader. Ulike tiltak for egeninnsats og tilrettelegging av individuelle uttrykk blir viktige styringsverktøy i et slikt miljø både når det gjelder kostnader samt fleksibilitet ifbm. endring i familiemønster eller ved f.eks framtidig utvidelse av boligen. Ved utbygging av et så stort område som Gjersrud stensrud, vil det være naturlig å sette fokus på tre hovedelementer i utbyggingen med hensyn til et økonomisk byggeri: 1. Materialkostnader og byggekostnader i seg selv ved valg

av bygningsformer, metoder og materialer.

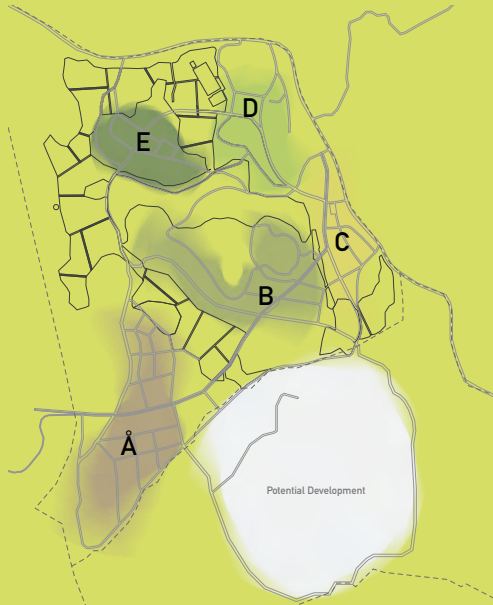
2 Levelidskostnader for det samlede byggeområde, sett i forhold til fl eksibilitet i bebyggelsen og de tilhørende anlegg samt til energibruk og driftskostnader.

3 De samfunnsøkonomiske kostnader knyttet til arbeidsmarked, leverandørmarked og et overordnet CO2 regnskap.

Disse momentene henger tett sammen og vil, satt i system, være med på å sette rammer og betingelser for de enkelte utbygging valg.

Planforslaget søker å unngå en ensartet områdeutvikling, og vektlegger utvikling av et romlig mangfold, basert på lokale forhold. Planforlaget er basert på fire konseptuelle grunnideer: (1) Etablering av et tydelige skiller mellom bebyggede- og ubebyggede områder, som kan skjermte truede habitater og dyrkbar mark fra videre utvikling. (2) Utvikle åpne rom i bebyggelsesområdene som er forbundet med tilstøtende naturområder og oppdyrket mark. (3) Skape nabolag som har en tydelig arkitektonisk og romlig egenidentitet. (4) Etablering av sosialt nettverk av i bebyggelsesområdene som er forbundet av offentlig transport.

## Områder



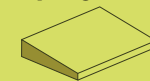
Nabolag A  
Åsland

Nabolag B  
Gjersrudhøgda

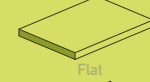
Nabolag D  
Holtet

Nabolag E  
Gjersrudhagen

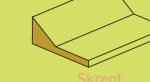
## Topografi



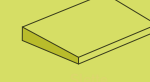
Bakke



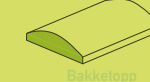
Flat



Skrent



Terrasse



Bakkeløpp



Terrasse

## Typologier



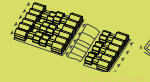
Byhus



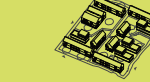
Byhus



Terrasse



Terrasse



Byhus

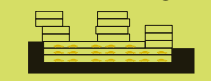


Byhus

## Differensiering



## Parkering



Stor parkeringskjeller



Medium parkeringskjeller



Privat parkering i skråning



Stor parkeringskjeller



On grade shared Carpark



Stepped Hill Town

Status:

Prosjekt:

Team:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSURD  
30 November 2011

# Gjersrud-Stensrud

# S333\*3RW

Landskapsøkolog C.MONG



Nabolag A  
**Asland**  
 Hovedtypologi  
**`By boliger`**

Areal naboskap: 330daa = 1200 boliger (4,2 boliger pr. daa)

Offentlige urbane funksjoner:

Barneskole: 13daa  
 Moske: 2,5daa

Offentlige naboskapsfunksjoner:

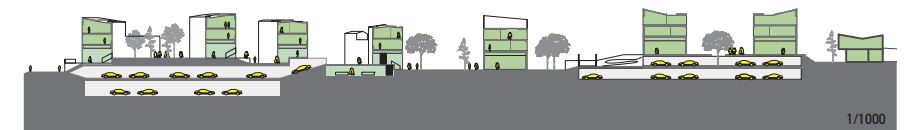
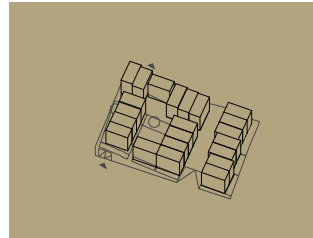
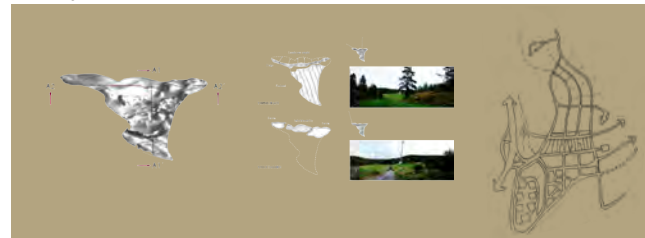
3x Barnehage: 12daa  
 Cricketbane: 12daa  
 2x ballbane: 4daa

Total offentlige infrastruktur: 43,5daa

Total boligformål: 286,5daa



Den dominerende urbane karakter i dette område defineres ved etablering av 3 til 4 etasjes byggeri, som skiller seg fra tradisjonell utbygging ved å ha en tydelig orientering mot den private sfære. -eksempelvis gjennom etablering av patioer og takhager. I områder mot trikkelinjen kan det etableres bolig/ arbeidsrom som muliggjør at boligene også kan inneholde atelier, verksteder ol. Forslaget baserer seg slik sett på en ide om at boligene skal kunne fasilitere et bredt spenn av livsstiler. Deler av bebyggelsen har i front et glassbygg som kan forsyne den enkelte bolig med passiv varme, samtidig som arealet tilbyr en fleksibel ramme for bruk.



1/1000

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELOPPDRAG  
 BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSURD  
 30 November 2011

Prosjekt:

**Gjersrud-Stensrud**

Team:

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**



Nabolag B  
**Gjersrudhøgda**  
 Hovedtypologi  
**'Hageby' 'Terrasse'**

Areal naboskap: 300daa = 1100 boliger  
 (4,3 boliger pr. daa)

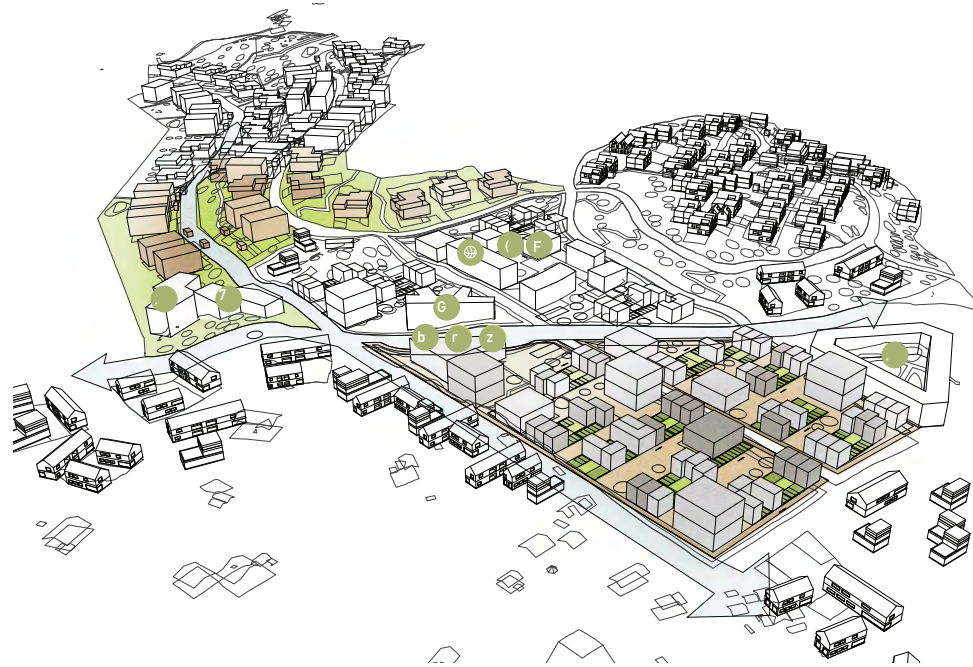
Offentlige urbane funksjoner:  
 Videregående skole: 10daa  
 Svømmehall: 2daa  
 Multihall: 3daa

Offentlige naboskapsfunksjoner:  
 2x ballbane: 4daa  
 3x barnehage: 12daa  
 Barneskole: 13daa

Total offentlig infrastruktur: 44daa  
 Total boligformål: 256daa



Området utvikles med fokus på etablering av et rolig boligmiljø, gjennom å skape en serie med små rolige rom vekk fra hovedveiene. En tydelig linje med byhus definerer adkomsten til disse områder. De bakenforliggende intime boligområder utvikles som to-etasjers hagehus. Boliger og hager responderer på topografien på en tydelig måte gjennom terrassering av landskapet. En serie med tette vegger og grønne klynger med bygg former slik sett grensene i gaterommene. Endringer i landskapet tas opp gjennom terrassering, slik at de ulike gaterom relaterer seg til ulike landskaphøyder. Utbygningsprinsippet tilbyr et tydelig skille mellom offentlige og private sfærer. De stablede rom skaper små linjære naboskap med en uformell karakter. Landskapskonseptet forbinder byggetse og offentlige/ semi-offentlige rom på en enkel men subtil måte som hensyntar det sterkt varierende landskap.



1/1000

Status:

Prosjekt:

Team:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
 BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
 30 November 2011

**Gjersrud-Stensrud**

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**



Nabolag C  
**Stensrudvannet**  
 Hovedtypologi  
 'Rekkehus'

Areal naboskap: 120 daa = 600 boliger  
 (5,6 boliger pr. daa)

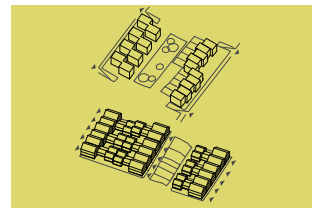
Offentlige urbane funksjoner:  
 Kirke: 1 daa  
 Kulturhus: 3daa

Offentlige naboskapsfunksjoner:  
 Barnehage: 4daa  
 Ballbane: 2daa  
 Sykehjem: 2,5 daa

Total offentlig infrastruktur: 12,5daa  
 Total boligformål: 107,5daa



Dette område foreslås som første utbyggingstrinn. Området tilbyr et særegent miljø for boligbygging omgitt av naturlige habitater. Området er videre tett forbundet med Stensrudvannet og tilstøtende våtområde.  
 Boligtypologien tar utspring i et tradisjonell «linde bygg» (et gårdsbygg på et langt smalt areal, kjent fra bla. Nederland). Typologien muliggjør en tett organisering av gaterommene med store private bakhager som åpner seg mot felles lekeområder. Deler av fellesområder benyttes som parselhager. Slik sett legges det til rette for at hager og fellesområder bak bebyggelsen kan få et mangfold av funksjoner.



Status:

Prosjekt:

Team:

SLUTTGENNOMGANG FOR PARALLELOPPDRAG  
 BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
 30 November 2011

**Gjersrud-Stensrud**

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**



Nabolag D  
**Holtet**  
 Hovedtypologi  
**'Tun'**

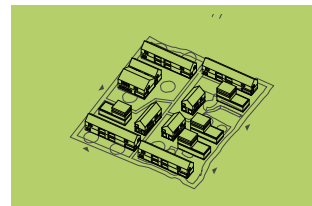
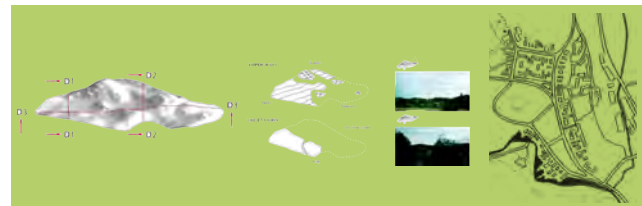
Areal naboskap: 140daa = 600boliger  
 (4,5 boliger pr. daa)

Offentlige naboskapsfunksjoner:  
 Barnehage: 4daa  
 Ballbane: 2daa

Total offentlig infrastruktur: 6daa  
 Total boligformål: 134daa



Områdeplanen viser at en utvikling av tradisjonelle «tett-lav tunbebyggelse» hen imot en mer kompakt og urban modell kan tilby intime og mangfoldige romlige løsninger, ikke ulikt miljøer som man finner i en landsby. Bebyggelsen tar utgangspunkt i en enkel generisk form, men har en skjult kompleksitet. Takhager og patioer er kuttet inn i bebyggelsen og kompenserer for små hager. Oppholdsrom er løftet opp en etasje for å gjøre nytte av utsiktsforhold. Den «regulære irregularitet» i området muliggjør den høye tetthet av bygg, samtidig som man bibeholder en åpenhet med fokus på sosial kontroll, utsikt, lekeområder, snarveier og en generell tilstedeværelse av verdier som man forbinder med en landsby.



1/1000

Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
 BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
 30 November 2011

Prosjekt:

**Gjersrud-Stensrud**

Team:

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**



Nabolag E  
**Gjersrudhøgda**  
 Hovedtypologi  
**'Hill Town'**

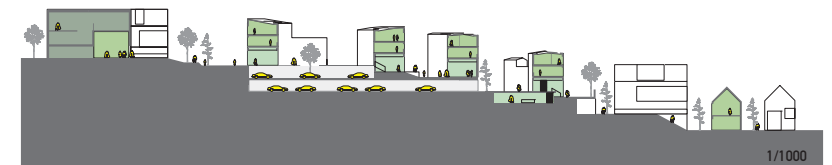
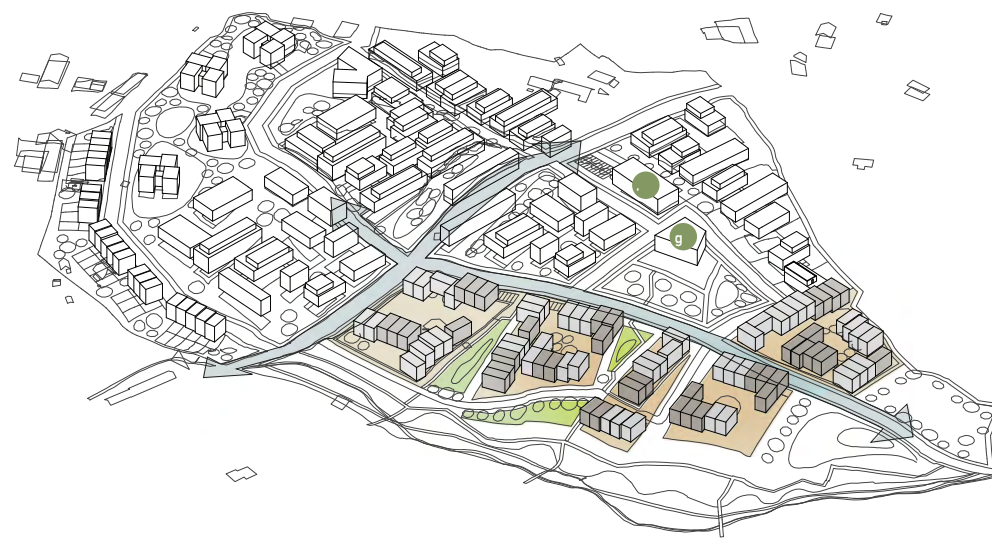
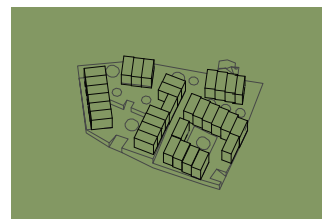
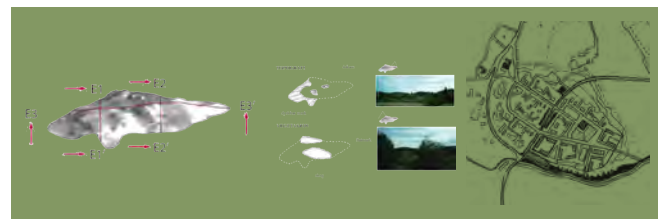
Areal naboskap: 120daa = 500 boliger  
 (4,3 boliger pr. daa)

Offentlige naboskapsfunksjoner:  
 Barnehage: 4daa  
 Ballbane: 2daa

Total offentlig infrastruktur: 6daa  
 Total boligformål: 114daa



Området kan beskrives som en ny fortolkning av «hill-town». Tydelige bygningsformer avgrenser og skaper offentlige rom og gateløp. Et nettverk av offentlige plasser, promenader og smug mellom bebyggelsen skaper et romlig mangfold i området. Utforming av boligområdet sikre at alle boliger får blick mot det omgivende landskapsområde og bakkelandskapet. Gående og syklister har prioritet i de smale gateløp og plasser mellom bebyggelsen, mens parkering er løst som fellesanlegg under områdets sentrumsbebyggelse. Bebyggelsen, som varierer mellom leilighetsbygg og rekkehus, er relativt fleksibel og kan tilpasses et bredt spenn av livsformer herunder også bofellesskapsløsninger.



Status:

SLUTTJENNOMGANG FOR PARALLELLOPPDRAG  
 BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
 30 November 2011

Prosjekt:

**Gjersrud-Stensrud**

Team:

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**

1/1000









Status:

SLUTTGENNOMGANG FOR PARALLELOPPDRAG  
BYPLANGREP FOR GJERSRUD-STENSRUD  
30 November 2011

Prosjekt:

**Gjersrud-Stensrud**

Team:

**S333\*3RW**

Landskapsøkolog **C.MONG**