



BU-SAK 03/2011
BUK-SAK 01/2011

Bydelsutvalget

Dato: 03.01.2011

Deres ref:
200713412-63

Vår ref (saksnr):
2010/1664-

Saksbeh:
Annie Mette Riis, 23431109

Arkivkode:
512.1

ETTERSTADSLETTA 47-49 - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Bydelsadministrasjonen mottok 6.12.2010 "Kunngjøring om offentlig ettersyn - Etterstadsletta 47-49". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten. Fristen for å komme med merknader til saken er satt til 26.1.2011.

Saksopplysninger

Eiendommen utgjør 3202 m² og har eksisterende bebyggelse i form av lave garasjebygg som OBOS Forretningsbygg AS i dag benytter til utleie av 60 garasjeplasser og 21 besøkplasser på terreng. Eiendommen er i dag hovedsakelig asfaltert og helt uten vegetasjon. Utbyggingen vil kreve omregulering av eiendommen, selv om den i dag er innenfor arealer som er avsatt til boligbebyggelse. Bakgrunn for planforslaget er at OBOS forretningsbygg AS ønsker å utvikle eiendommen med boligbebyggelse.

Tilstøtende område er et veletablert boligområde som ligger i utkanten av Etterstadsletta. Eiendommen avgrenses mot øst av gaten Etterstadsletta. Mot sør og vest grenser eiendommen til boligområder med punktbløkkbebyggelse på 9 etasjer og en karakteristisk lavblokkbebyggelse oppført etter 1945. På tilgrensende tomt mot nord, er det en nyere bebyggelse, en barnehage bestående av lave, sammenkjedede volum som til sammen utgjør en buform. På motsatt side av Etterstadsletta ligger t-banens verksteder og sporområde.

Etterstadsletta ble tegnet av Dagfinn Morseth og Mads Viel Gedde i perioden 1947 – 51. Den senfunksjonalistiske blokkbebyggelsen som er lokalisert frittliggende i et åpent landskapsrom er en av Oslos tidligste drabantbyer og det første OBOS-anlegg etter 2. verdenskrig. Reguleringsjef Harald Hals stod for reguleringen av området. Boliganleggene er vurdert av Byantikvaren til å ha verdi som representant for etterkrigstidens boligbebyggelse og Etterstad vil være et viktig referansemiljø for anlegg fra denne epoken.

Saken har vært behandlet tre ganger tidligere i bydelen. To ganger som planinitiativ (des. 07 og nov 09, se vedlegg). Saken ble også behandlet ved varsel om oppstart av planarbeid i desember 2009. Da saken i den forbindelse ble behandlet i Bydelsutvalget, ble følgende vedtatt (BU-sak 146/2009 – 17.12.2009):



-95-

1. Bydelsutvalget er enig i at den nye bebyggelsen ikke må overstige 4 etasjer for å bevare områdets helhetlige preg med lav bebyggelse i opptil 4 etasjer og 4 punktblokker på 9 etasjer.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig å beholde områdets særpreg med tanke på at de 4 punktblokkene og området rundt utgjør et viktig referansemiljø for etterkrigstidens bebyggelse og at boligområdet på Etterstad fremstår som relativt uendret.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å bevare den naturlige vegetasjonen som fins i området, og videreføre åpenheten som preger området i dag ved at man unngår inngjerding av uteområdet.
4. Bydelsutvalget mener det er viktig å legge stor vekt på enkle, trygge og raske forbindelseslinjer for fotgjengere og syklistene. Sykkelforbindelsen østfra gjennom Brynseng og ned mot Vålerenga eller ned Strømsveien på vei mot sentrum går rett forbi området. Selv om det finnes alternativ rute langs jernbanelinjen, må hensyn til syklistene ivaretas både ved områdets bebyggelse og i byggeperioder.
5. Bydelsutvalget mener det er en forutsetning at det velges miljø- og klimavennlige løsninger og materialer i prosjektet.
6. Leilighetsfordelingen vedtatt av Bystyret må legges til grunn.
7. BU er bekymret over at når garasjene fjernes blir det enda mer gateparkering. BU ønsker generelt å redusere gateparkering i bydelen.

Forslagsstiller (OBOS) hadde følgende kommentarer til merknadene som kom inn ved varsel om oppstart:

Bebyggelsen er redusert til 5 etasjer tilsvarende eksisterende lavblokker i 4 etasjer med høy sokkel og loft. Bebyggelsen er også redusert i lengde og vil ligge 21 meter fra nærmeste punktblokk. Dette vil ikke svekke Etterstadsllettas helhetlige preg. Eksisterende vegetasjon vil i stor grad bli bevart og det vil bli etablert et grønt uteområde som i dag er asfaltert og bebygget med garasjer. Området skal ikke inngjerdes. Gående og syklende vil ikke få redusert sin fremkommelighet. Utbygging i tilknytning til kollektivtilbud er i seg selv miljø- og ressursbesparende. Ønsket om klimavennlige materialer tas til orientering. Parkering skal opparbeides i henhold til normen, i tillegg skal det bygges erstatningsplasser for plassene som fjernes. Forslaget er ikke til hinder for at Etterstadslletta fortsatt fremstår helhetlig. Forslagets høyder skaper ikke skyggekastning med negativ virkning for området. Bygningens plassering gir optimale forhold for uteområdet som ligger mot sydvest og skjermes fra trafikkstøy av bebyggelsen. Støy fra verkstedområdet må avbøtes ved støytiltak i fasader og gjennom tiltak i ventilasjonssystemet.

Plan- og bygningsetaten hadde følgende kommentarer til de innkomne merknadene:

I tilknytning til planskissen stilte Plan- og bygningsetaten krav om reduksjon av forslaget i både høyde og utbredelse som er blitt etterkommet i planforslaget. Uttalelsene har derfor ikke fanget opp den reduksjonen av forslaget som er blitt foretatt i forhold til disse kravene. Forslaget er blitt redusert fra 8 og 7 etasjer ved planinitiativet via 6 etasjer ved planskissen til 5 etasjer i planforslaget og byggegrensen mot syd er trukket tilbake slik at avstanden blir større til nærmeste punktblokk. Dette gir mulighet for å bevare noen store trær syd på eiendommen. Uttalelsene går i stor grad på å redusere høydene til 4 etasjer for å legge seg til eksisterende bygninger rundt Etterstadslletta. Disse bygningene ligger konsekvent en halv etasje over

- 96 -

terreng og har loft og saltak. Med en utbygging i 5 etasjer med første etasje på bakkenivå og med flatt tak som ikke skal benyttes som takterrasser, blir 5 etasjer tilnærmet like høyt som eksisterende bebyggelse ut mot og langs Etterstadsletta. Dersom tidligere stil ikke skal kopieres, vil nybygget fremstå som en moderne blokk med flatt tak og i så måte en kontrast til den eksisterende bebyggelsen. Det viktige vil være å opprettholde volumet med høyder og fotavtrykk tilsvarende de eksisterende lavblokkene og å la den nye blokken legge seg parallelt med veien. Utearealet må holdes åpent uten inngjerding for å etterfølge det etablerte boligmiljøet på Etterstadsletta. Planprogrammet for Bryn skal ikke legges til grunn for reguleringsplanen. Bryn er et område med sterkt innslag av næringsvirksomhet og stor andel gjennomgangstrafikk som skal transformeres til et område med en bymessig struktur og blanding av mange formål, blant annet boliger der dette miljømessig er forsvarlig. Etterstad er et etablert boligområde som ikke skal transformeres, men som skal opprettholde og videreutvikle sin struktur og åpenhet som et rendyrket og trygt boligområde. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Parkering:

Parkeringsdekningen skal iflg PBE følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo som et minimum og i sin helhet legges under bebyggelsen. Det kreves i tillegg at det skal etableres minimum 24 parkeringsplasser i garasjeanlegget for å dekke bortfallet av dagens parkeringsplasser til Etterstadsletta 47- 49 på eiendommen. Sykkelparkering skal anordnes etter samme parkeringsnorm.

Støyforhold:

Kollektivtransportproduksjon AS gjør oppmerksom på at de har en vedlikeholdsavdeling som holder til i Etterstadsletta 48. Der foregår det inn og utkjøring av anleggsmaskiner med omlasting både dag og natt. Etterstadsletta 48 ligger ca. 20 meter fra nærmeste fasade til de planlagte boligblokkene.

I planforslaget kommer det frem at bergningene i den støyfaglig vurdering ikke har fanget opp støy fra Etterstadsletta 48, men at det vil bli gjort i forhold til byggesak og at eventuelle støyskjermingstiltak vil gjøres i østfasade.

Se sakspapirer i sin helhet i farger på Plan- og bygningsetatens nettsider under plankunngjøring uke 49: <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/plankunngjoringer/2010/article181429-41411.html>

Bydelsdirektørens kommentarer:

Bydelsdirektøren mener det er gjort store forbedringer i prosjektet siden siste høring og at det er positivt at bebyggelsen er senket. Likevel mener Bydelsdirektøren fremdeles bebyggelsen er for høy sammenlignet med eksisterende bebyggelse (jfr. snitt s. 19 i forslagsstillers saksfremlegg) og mener den bør senkes ytterligere.

Bydelsdirektøren mener det er viktig å se planen i sammenheng med planen for Etterstadsletta Nord 7A-41C og Etterstadsletta 51-89 siden denne planen bidrar til en opprydning av parkeringssituasjonen i området (saken ble behandlet i Bydelsutvalget 16.12.2010 som BU-sak 160/2010). Bydelsdirektøren mener det på bakgrunn av planen over bør vurderes å fjerne de 24 plassene som skal erstatte dagens parkeringsanlegg.

- 93 -


Bydelsdirektøren mener det er viktig å sikre eksisterende vegetasjon i reguleringsplanen. Det er også viktig å sikre planmessig at uteområdene ikke blir inngjerdet og at prosjektet benytter miljø- og klimavennlige løsninger og materialer.

Bydelsdirektøren mener det er viktig at støyvurderingen tar hensyn til lydbildet fra kollektivtransportproduksjon as sin aktivitet. I motsetning til veitrafikkstøy, er slik aktivitet skiftende og uforutsigbar. Støyen kan være impulspreget, og det kan oppstå støy fra trykkluft og tomgangskjøring. Tålegrensen for slik støy er som regel lavere enn for veitrafikk. Bydelsdirektøren anbefaler at grenseverdier for havner og terminaler i T-1442 blir lagt grunn når man vurderer denne støykilden.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener det er gjort store forbedringer i prosjektet siden siste høring og at det er positivt at bebyggelsen er senket. Likevel mener Bydelsutvalget fremdeles bebyggelsen er for høy sammenlignet med eksisterende bebyggelse (jfr. snitt s. 19 i forslagsstillers saksfremlegg) og mener den bør senkes ytterligere.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig å se planen i sammenheng med planen for Etterstadsletta Nord 7A-41C og Etterstadsletta 51-89 siden denne planen bidrar til en opprydning av parkeringssituasjonen i området (saken ble behandlet i Bydelsutvalget 16.12.2010 som BU-sak 160/2010). Bydelsutvalget mener det på bakgrunn av planen over bør vurderes å fjerne de 24 plassene som skal erstatte dagens parkeringsanlegg.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å sikre eksisterende vegetasjon i reguleringsplanen. Det er også viktig å sikre planmessig at uteområdene ikke blir inngjerdet og at prosjektet benytter miljø- og klimavennlige løsninger og materialer.
4. Bydelsutvalget mener det er viktig at støyvurderingen tar hensyn til lydbildet fra kollektivtransportproduksjon as sin aktivitet. I motsetning til veitrafikkstøy, er slik aktivitet skiftende og uforutsigbar. Støyen kan være impulspreget, og det kan oppstå støy fra trykkluft og tomgangskjøring. Tålegrensen for slik støy er som regel lavere enn for veitrafikk. Bydelsutvalget anbefaler at grenseverdier for havner og terminaler i T-1442 blir lagt til grunn når man vurderer denne støykilden.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingsjef

VEDLEGG:

Oversendelsesbrev Plan- og bygningsetaten, 1 side
Saksfremlegg, Plan- og bygningsetaten, 14 sider



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 9406 Grønland
0135 Oslo
INTERNPOST

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	10/1664		
Dato	6 DES 2010		
Saksbe	ANRI		
Dok.nr.	512.1	Dok.nr.	1
Sigr.			

Dato: 02.12.2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200713412-63 Saksbeh: Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN
ETTERSTADSLETTA 47 - 49
FRA 06.12.2010 – 26.01.2011

Plan- og bygningsetaten har **23.11.2010**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. Området foreslås regulert til: Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) og felles kjørevei. Innenfor byggegrense tillates maksimal gesimshøyde til kote +99,50 som tilsvarer 5 etasjer og grense under bakke for garasjeanlegg opp til kote +83,50 overkant dekke som vist på kart.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Gamle Oslo, Platous gate 16

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 26.01.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

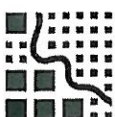
Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Thor Øivind Løvås (Sign.)
Kundekonsulent

Vedlegg

- 99 -



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Etterstadsletta 47-49, Etterstad Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

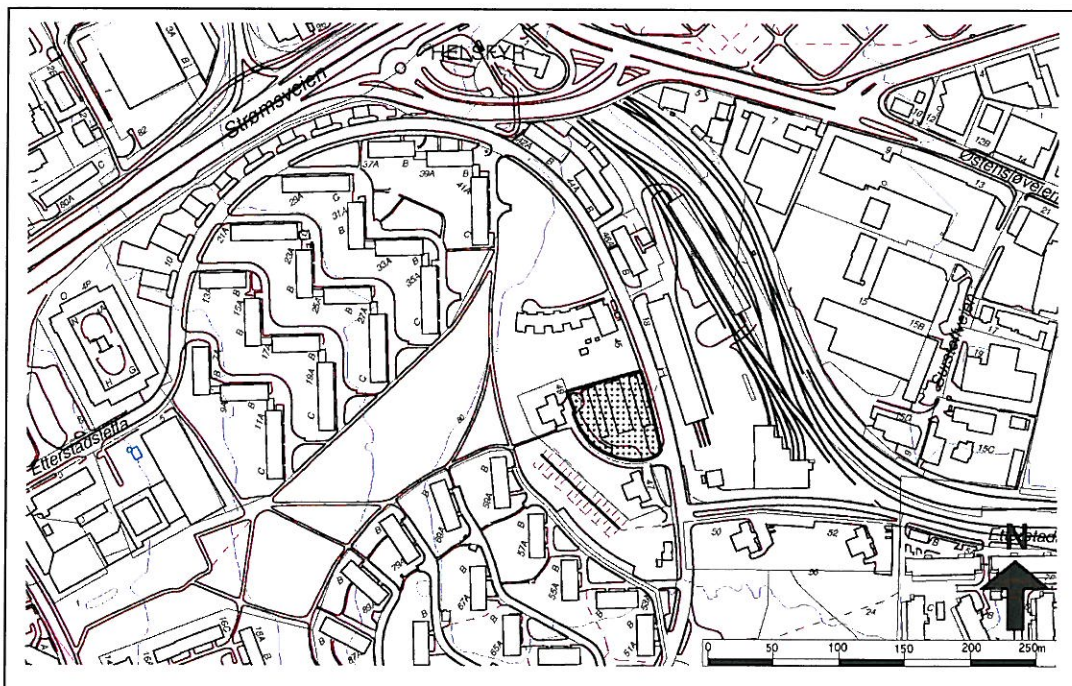
Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) og felles kjørevei. Innenfor byggegrense tillates maksimal gesimshøyde til kote +99,50 som tilsvarer 5 etasjer og grense under bakken for garasjeanlegg opp til kote +83,50 overkant dekke som vist på kart.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

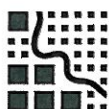
Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: ARCASA arkitekter AS for OBOS Forretningsbygg AS



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 237 / 14

Saksnummer: 200713412
Dokumentnummer: 58
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

- 96 -

- 100 -

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	10
Planbestemmelser	side	11
Vedtak om offentlig ettersyn	side	13

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse
5. Støyrapport
6. Trafikkanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500.

— 97 —
— 101 —

FAKTAARK

Forslagsstiller: OBOS Forretningsbygg AS ved Dag Christer Øverland
P.b. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
22 86 59 58 dag.overland@obos.no

Konsulent: ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 V III, 0459 OSLO
22 71 70 70 eivind@arcasa.no

Eieropplysninger Gnr. 237 bnr.14 OBOS Forretningsbygg AS
Gnr. 237 bnr.16 Borettslaget Etterstad Øst
Uregistrert veggrunn - Etterstadsletta Oslo kommune - EBY

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3 940 m²
Areal for hvert formål:
Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse 3 228 m²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- felles kjøreveg 712 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 3 115 m²
Under terreng: BRA = 1 633 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig (eksklusiv arealer under terreng): BRA = 3 500 m².

Antatt antall boligenheter: 35 stk.
Antatt boligtype: blokk
Antatt leilighetsfordeling: 5 stk. å 40-50 m² BRA, 11 stk. å 50-80 m² og 19 stk. å 80 m² og større.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune.
I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:
Plasser under terreng: 27 stk. + 24 stk. erstatningsplasser
Plasser for sykkelparkering: 72 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varslings

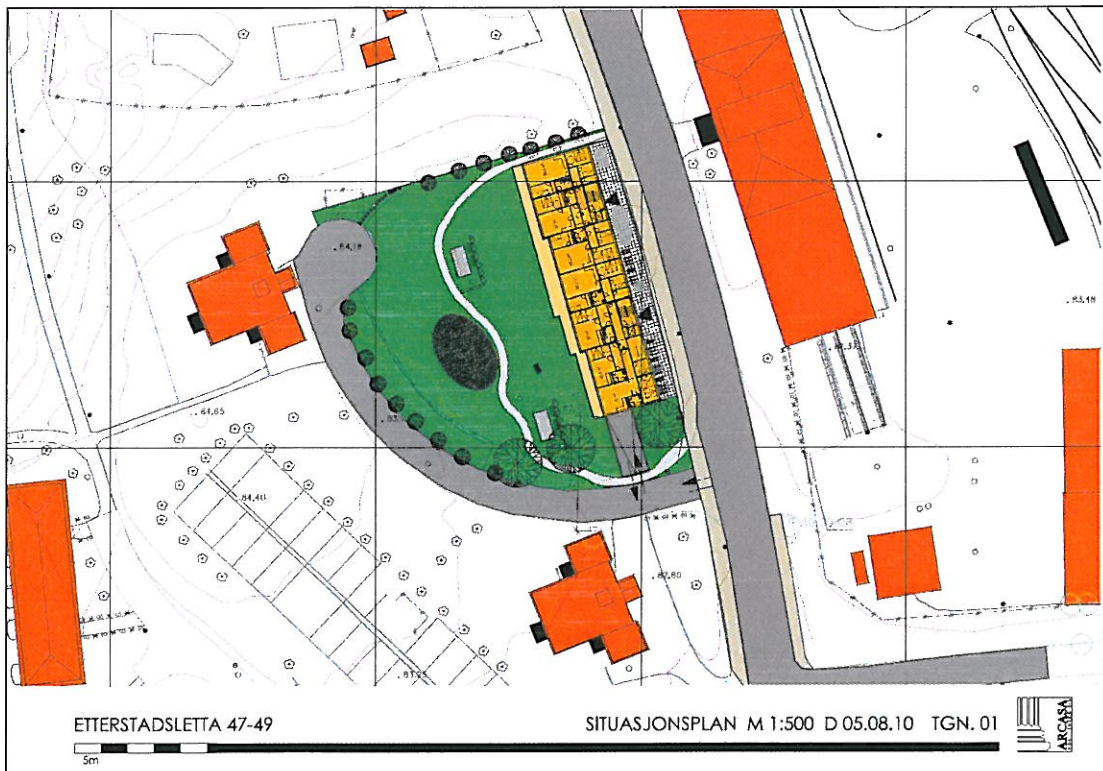
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19.10.2009 i Aftenposten og Dagsavisen.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 19.10.2009

- 102 -
- 98 -

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2011.

Nedfotografert illustrasjon



- 103 -
-  -

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Eiendommen ligger mellom to punktblokker på Etterstadsletta som ble bygget sent på 40-tallet med 27 bruksenheter i hver blokk. Eiendommen som søkes omregulert ble på 60-tallet bebygget med et garasjeanlegg tilhørende punktblokkene. På vestsiden av blokkene strekker det seg et grøntdrag gjennom hele Etterstadsområdet. Området ble bygget ut på 40- og tidlig på 50-tallet. Hensikten med planen er å utnytte et areal som i dag benyttes til garasjeanlegg og parkering. Det forutsettes at en del av de tapte parkeringsplassene blir erstattet i nybyggets underetasjer for å leies ut eller selges til beboerne i høyblokkene. Gjeldende regulering er reguleringsplan for Etterstadsletta S-1852 vedtatt den 12.04.1973.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner for bygging av en boligblokk i 5 etasjer, opp til kote +99,50, på en eiendom som har vært benyttet til parkering og garasjeanlegg siden 1960-tallet. Forslaget kan gi 35 nye leiligheter med et areal på BRA=3500 m² og et opparbeidet uteområde til erstatning for dagens asfalterte parkeringsareal. Byggegrensene vil gi et boligbygg som blir liggende langs Etterstadsletta og med god avstand til eksisterende punktblokker. Atkomst til parkeringsanlegget under bebyggelsen følger i kort avstand fra avkjørselspunktet ved Etterstadsletta. I underetasjen vil det avsettes erstatningsplasser til de parkeringene som fjernes på overflaten som følge av utbyggingen. Parkeringsanlegget kan bygges utover byggegrensen som vist på reguleringsplanen og garasjetaket skal opparbeides som uteoppholdsareal. Det tillates etablert terrasse på taket av boligblokken. Det stilles ikke krav til konsekvensutredning til planen.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Bydel Gamle Oslo (22.12.2009) vil bevare områdets karakter ved å sette en høydebegrensning til 4 etasjer. Områdets særpreg blir ivarettatt av de fire punktblokkene på 9 etasjer. Ny bebyggelse må holdes lavt for ikke å konkurrere med disse. Det er også viktig å bevare naturlig vegetasjon og områdets åpenhet og legge til rette for raske forbindelseslinjer gjennom området. BU er opptatt av å begrense gateparkeringen.

Byantikvaren (06.11.2009) viser til tidligere krav om arkeologiske undersøkelser som de har frafalt.

De fire punktblokkene har betydning som et viktig referansemiljø på etterkrigstidens boligbebyggelse.

Trafikketaten (30.10.2009) bemerker at det må vurderes erstatningsplasser for parkeringsplassene som fjernes. Alt behov for egen parkering må plasseres på egen tomt og følge gjeldende parkeringsnorm.

Hafslund Nett (11.11.2009) opplyser om at det finnes kabelanlegg vist på en vedlagt kartskisse som det må tas hensyn til. Kapasiteten på strømmettet må vurderes.

Kollektivtransportproduksjon AS (28.10.2009) opplyser at avdeling for vedlikehold har sin hovedbase rett over veien for planområdet og det må påregnes at vedlikeholdsmaskiner kjøres fra og til hovedbasen nattetid. Støynivået på kjøretøyene kan virke sjenerende for nabolaget.

Ruter AS (10.11.2009) gjør oppmerksom på at T-banens vedlikeholdsbase ligger vis-à-vis men mener likevel at tiltaket underbygger overordnet målsetting om fortetting slik at kollektivtransporten kan ta mest mulig av trafikkveksten i Oslo-området.

Etterstad Vel (28.10.2009) redegjør for områdets historie og utvikling og viser til at nesten all fortetting og utvikling hittil har skjedd utenfor Etterstadsringen. Det opprinnelige Etterstad har dermed bevart sin egenart. Om tomten skal bebygges, bør etasjehøyden tilsvare mellom 3 og 4 etasjer. Det er ikke ønskelig med ny bebyggelse som skal utligne et skille mellom Etterstad og Bryn. Etterstadsringen må opprettholdes som et skille for bebyggelsen for å bevare og styrke Etterstads identitet.

Borettslaget Etterstad Øst (05.11.2009) uttaler at ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelse. Det påpekes at planprogrammet for Bryn med inntil 6 etasjer ikke må legges til grunn for utvikling av Etterstad. Det antas at utbyggingen vil medføre økt press på eksisterende grøntanlegg og at økt trafikk vil medføre økt gateparkering. Nybygget vil gi sjenerende innsyn til/fra eksisterende høyblokker. Utsikts-

forholdene vil bli dramatisk endret for enkelte av leilighetene. Eksisterende bebyggelse bør oppføres på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Utearealet bør være uten inngjerding og føye seg til det sammenhengende grøntanlegget som karakteriserer Etterstad. Eksisterende trær bør bevares.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bebyggelsen er redusert til 5 etasjer tilsvarende eksisterende lavblokker i 4 etasjer med høy sokkel og loft. Bebyggelsen er også redusert i lengde og vil ligge 21 meter fra nærmeste punktblokk. Dette vil ikke svekke Etterstadslettas helhetlige preg. Eksisterende vegetasjon vil i stor grad bli bevart og det vil bli etablert et grønt uteområde som i dag er asfaltert og bebygget med garasjer. Området skal ikke inngjerdnes. Gående og syklende vil ikke får redusert sin fremkommelighet. Utbygging i tilknytning til kollektivtilbud er i seg selv miljø- og resursbesparende. Ønsket om klimavennlige materialer tas til orientering. Parkering skal opparbeides i henhold til normen, i tillegg skal det bygges erstatningsplasser for plassene som fjernes. Forslaget er ikke til hinder for at Etterstadsletta fortsatt fremstår helhetlig. Forslagets høyder skaper ikke skyggekastning med negativ virkning for området. Bygningens plassering gir optimale forhold for uteområdet som ligger mot sydvest og skjermes fra trafikkstøy av bebyggelsen. Støy fra verkstedområdet må avbøtes ved støytiltak i fasader og gjennom tiltak i ventilasjonssystemet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

I tilknytning til planskissen stilte Plan- og bygningsetaten krav om reduksjon av forslaget i både høyde og utbredelse som er blitt etterkommet i planforslaget. Uttalelsene har derfor ikke fanget opp den reduksjonen av forslaget som er blitt foretatt i forhold til disse kravene. Forslaget er blitt redusert fra 8 og 7 etasjer ved planinitiativet via 6 etasjer ved planskissen til 5 etasjer i planforslaget og byggegrensen mot syd er trukket tilbake slik at avstanden blir større til nærmeste punktblokk. Dette gir mulighet for å bevare noen store trær syd på eiendommen. Uttalelsene går i stor grad på å redusere høydene til 4 etasjer for å legge seg til eksisterende bygninger rundt Etterstadsletta. Disse bygningene ligger konsekvent en halv etasje over terreng og har loft og saltak. Med en utbygging i 5 etasjer med første etasje på bakkenivå og med flatt tak som ikke skal benyttes som takterrasser, blir 5 etasjer tilnærmet like høyt som eksisterende bebyggelse ut mot og langs Etterstadsletta. Dersom tidligere stil ikke skal kopieres, vil nybygget fremstå som en moderne blokk med flatt tak og i så måte en kontrast til den eksisterende bebyggelsen. Det viktige vil være å opprettholde volumet med høyder og fotavtrykk tilsvarende de eksisterende lavblokkene og å la den nye blokken legge seg parallelt med veien. Utearealet må holdes åpent uten inngjerding for å etterfølge det etablerte boligmiljøet på Etterstadsletta.

Planprogrammet for Bryn skal ikke legges til grunn for reguleringsplanen. Bryn er et område med sterkt innslag av næringsvirksomhet og stor andel gjennomgangstrafikk som skal transformeres til et område med en bymessig struktur og blanding av mange formål, blant annet boliger der dette miljømessig er forsvarlig. Etterstad er et etablert boligområde som ikke skal transformeres, men som skal opprettholde og videreutvikle sin struktur og åpenhet som et rendyrket og trygt boligområde.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

— 105 —

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, med gode kollektivløsninger. Området gir også gode oppvekstvilkår for barn og unge, med gode og store arealer hvor barn kan utfolde seg og skape eget lekemiljø. Det er også nærhet til Alnaelva i Lodalen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ettersom eiendommen har vært benyttet til garasjeanlegg og parkering og i hovedsak er asfaltert uten vegetasjon, er en utbygging i tråd med forslaget uproblematisk i forhold til natur- og ressursgrunnlaget. Syd på tomten, mot dagens innkjøring fra Etterstadsletta, er det noen større trær som i størst mulig grad må bevares i forbindelse med en utbygging.

Landskap

Tomtas topografi er menneskeskapt i forbindelse med opparbeiding av parkering med garasjer og således ikke tema i saken. Eiendommen ligger på et relativt flatt område på høyde 83-84 meter over havet.

Verneinteresser

Harald Hals stod for reguleringen av området. Bebyggelsen står ikke oppført på byantikvarens gule liste og punktblokkene er verken regulert til spesialområde bevaring eller foreslått bevart i en reguleringsplan. Ettersom boliganleggene likevel av antikvariske myndigheter er vurdert til å ha verdi som representative for etterkrigstidens boligbebyggelse og et viktig referansemiljø for anlegg fra denne epoken, har Plan- og bygningsetaten krevd en reduksjon av høydene i forslaget fra opprinnelig 8 etasjer til forslagets 5 etasjer.

Miljøfaglige forhold

Luftkvalitet: Planområdet har ifølge Helse- og velferdsetaten god luftkvalitet i og med at det ligger tilbaketrukket fra de store trafikkerte veiene i nærheten og også fra tunnelåpninger. For å bevare den gode kvaliteten anbefales det å ta i bruk miljøvennlige og rene energikilder. Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i negativ retning.

Støy: Veitrafikken på Etterstadsletta og støy fra T-banen fører til at deler av utbyggingsområdet ligger i gul sone, det vil si at støyen overskrider 55 dB i et belte på ca.10 meter fra Etterstadsletta. Det foreslås tiltak i fasaden mot veien og for ventilasjonssystemet. Plan- og bygningsetaten vil kreve at alle leilighetene i prosjektet skal være gjennomgående eller ha yttervegg mot to sider og at ingen leilighet kun blir nord- eller nordøstvendt. Endeleilighet i nord må således også ha fasade mot vest. Utearealene ligger i le av egen bygning og får derfor meget gode støyforhold.

Forurensning: Grunnforholdene på tomten må undersøkes før utbygging, både fordi tomten kan være oppfylt med urene masser og fordi lang tids bruk av arealet til parkering kan ha medført forurensning med oljeprodukter og eventuelle andre miljøgifter. Konkrete målinger av radon må foretas. Disse forholdene er det naturlig å løse med krav om avbøtende tiltak i forbindelse med behandling av en byggesøknad.

Klima: Planområdet ligger gunstig til i landskapet med slak helning mot vest. Kaldluft dreneres til Alnaelva i syd. Det er derfor ikke behov for spesielle klimatologiske undersøkelser.

Solforhold: Skyggediagrammer for utvalgte tidspunkter følger planforslaget til detaljregulering. Disse viser at tiltaket ikke får negativ betydning for solforholdene for omkringliggende boligbebyggelse. Kun tidlig om morgenen vil blokken kaste skygge over eget uteareal. Den nordligste av punktblokkene ligger slik at den vil kaste skygge over deler av utearealet på kveldstid om sommeren, fra klokken 19:00 til solnedgang. I perioder av sommerhalvåret vil denne blokken også kaste skygge på noen av nybyggets balkonger.

Utsikt: Nybygget, særlig i de øvre etasjer, får utmerkede utsiktsforhold mot byen og fjorden i sydvest.

- 106 -

Trafikkforhold

Trafikken i Etterstadsletta med en ÅDT på 1200 biler i døgnet (2010) vil ikke skape problemer for trafikkavviklingen eller miljøet i nærområdet. Det stipuleres med en trafikkvekst på 120 biler i døgnet fra de 35 nye leilighetene. Dette vurderes ikke å være en merkbar økning i forhold til trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Kjøreatkomst til området er vist direkte fra Etterstadsletta. Etterstadsletta er kommunal vei med en bredde på 9 meter med fortau på vestsiden. Avkjørselen blir felles for planområdet og de to punktblokkene. Denne blir også gangatkomst til punktblokkene. Det eksisterende overordnede gang- og sykkelveinettet som passerer planområdet gir tilrettelagte sykkelforbindelser mot Gamlebyen og mellom Helsefy og Brynseng. Parkeringsdekningen må følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo som et minimum og i sin helhet legges under bebyggelsen. Det kreves i tillegg at det skal etableres minimum 24 parkeringsplasser i garasjeanlegget for å dekke bortfallet av dagens parkeringsplasser til Etterstadsletta 47- 49 på eiendommen. Sykkelparkering skal anordnes etter samme parkeringsnorm.

Det er en særskilt utfordring i forhold til miljøet med avgasser at en trafikk på 60 000 ÅDT i Strømsveien og på 15 200 ÅDT i Østensjøveien ligger forholdsvis nær utbyggingsområdet. Svevestøv er derimot ikke et problem fordi avstanden er for stor til at svevestøvet når frem til planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det antas at risikonivået for tiltaket ikke vil være høyere enn det som er akseptert for ny boligbebyggelse i Norge. En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) skal likevel alltid kvitteres ut i en detaljplan. En ROS-analyse vedliggjer reguleringsaken. I forbindelse søknad om rammetillatelse må en kartlegging av radon legges til grunn for at eventuelle tiltak kan iverksettes under utbygging. NGU sin kartlegging viser imidlertid at bakkekonsentrasjonen av uran er på det laveste nivået, innenfor området. Det foreligger foreløpig ikke konkrete undersøkelser eller opplysninger som påviser forurensing av grunnen. Dette må også håndteres i byggesaken slik at forurensede masser blir håndtert på en forskriftsmessig måte.

Sosial infrastruktur

Nærmeste senter med forretninger og ulike offentlige og private servicetilbud finnes rundt Fyrstikktorget på Helsefy. Dette gjør at området er relativt godt forsynt med handels- og servicetilbud. Bydelen har tilstrekkelig tilbud av barnehageplasser i umiddelbar nærhet. Barn fra området vil sokne til Vålerenga skole som har barnetrinn og Fyrstikkalléen ungdomsskole som også er videregående skole. Det er skolefritidsordning knyttet til blant annet Vålerenga skole.

Vålerenga bo- og servicesenter ligger i Etterstadgata, cirka 600 meter sør for området.

Kollektivtrafikken er meget godt utbygd med T-banestasjoner på Helsefy og Brynseng, buss- og taxiterminal på Helsefy og en ringbuss i Etterstadsletta.

Det ligger en 8-avdelings barnehage på nabotomta og det har tidligere derfor blitt gitt uttrykk for at området ikke har behov for ytterligere barnehager i umiddelbar nærhet. Omsorgsbygg (OBY) uttaler at det for dette boligprosjektet, på 40-50 leiligheter, ikke er nødvendig med etablering av ny barnehage. Barnehageteamet i Plan- og bygningsetaten støtter synet om tilfredsstillende barnehagedekning: Det er allerede den nevnte barnehage nord for planområdet og i tillegg er det nylig blitt bygget en stor, ny barnehage nær planområdet i sør på den andre siden av Etterstadsletta.

- 107 -

Teknisk infrastruktur

Offentlige vann- og avløpsledninger ligger i området med tilstrekkelig kapasitet til og langs planområdets grense mot Etterstadsletta. Prosjektet må tilsluttes fjernvarmenettet ettersom det ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Annen teknisk infrastruktur som renovasjon er allerede etablert i området. Det foreslås felles søppelbrønner for nybygget og de to punktblokkene. Det forutsettes at fortau langs eiendomsgrensen mot Etterstadsletta, blir istandsatt og tilbakeført til samme fortausbredde og standard som eksisterende fortau hadde før utbygging.

Estetikk og byggeskikk

Boligblokken som danner grunnlag for reguleringsplanen er prosjektert i 5 etasjer og vist parallelt med Etterstadsletta. I område- og prosessavklaringen konkluderte Plan- og bygningsetaten med at etaten ikke kunne anbefale mer enn 4 etasjer. Senere har etaten moderert sitt syn ettersom det kan påvises at eksisterende bebyggelse langs Etterstadsletta konsekvent har 4 etasjer som ligger en halv etasje over terreng og som har saltak med loft. Dette gir en bygningshøyde som tilnærmelesvis kan sammenliknes med den foreslåtte bebyggelsen i fem etasjer hvor første etasje ligger i plan med terreng og har flatt tak uten loft. Blokkens plassering parallelt med Etterstadsletta er tidligere blitt anbefalt av Plan- og bygningsetaten. Det viktigste er at dagens åpenhet i utbyggingsstrukturen opprettholdes. Det foreslåtte prosjektet ivaretar dette og det gir gode lysforhold og fri sikt. Blokken gir ingen sjenerende skyggekastning for eksisterende bebyggelse og punktblokken i syd gir kun marginale skygger for nybygget om kvelden.

Selve volumoppbyggingen av blokken er akseptabel og kan anbefales. Fasadene som er vist i illustrasjonen med vinduer som er faseforskjøvet i vertikalplanet, må bli gjenstand for diskusjon i forbindelse med rammesøknaden. Kommunen legger ikke føringer for vindusplassering i detaljreguleringen selv om forslaget viser et brudd med eksisterende fasadeutforming i etterkrigstidens blokkbebyggelse. Det anbefales imidlertid at stedets materialbruk videreføres. Nord for grøntdraget er alle blokkene i hvitpusset mur og alle syd for grøntdraget er utført i upusset rød tegl. Tiltaket ligger syd for grøntdraget. Alle blokker som ligger ut mot Etterstadsletta har 4 etasjer med en halv etasje forhøyet første etasje og alle har saltak. Alle de blokkene som er lagt inn mot sentralaksen i området i et sikk-sakk-mønster, er i tre etasjer og ofte med hvalmtak.

Stedsutvikling

Forslaget med 5 etasjer får ikke betydning for fjernvirkningen. Områdets utnyttelse og romlighet blir ikke nevneverdig utfordret gjennom forslaget. Den opprinnelige utbyggingen av Etterstadsletta har en suburban struktur med forstadsmessige boligblokker som opprettholdes gjennom forslaget. Etterstad ble bygget ut på 50-tallet med lave tre- og fire-etasjers blokker samt fire 10 etasjers høye punktblokker i halvsirkel nordøst i området. Senere utbygging mot Alna på 70-tallet ga terrasseblokker i Selvaag-stil og siste utbygging av Etterstadkroken ga blokker i en tilnærmet kvartalstruktur med 7 etasjer. Lenger sørvest finnes et prosjekt med lokkoverbygging over Gjøvikbanen i seks etasjer.

Boligfortettingen har likevel vært moderat i forhold til områdets sentrale beliggenhet med nærhet til kollektivknutepunktet Helsfyr. Etterstadsletta omfattes ikke av områdeprogrammet for Bryn som i hovedsak omhandler transformasjon og fortetting av tidligere industri- og kontorområder, men Etterstad grenser inntil Brynområdet. Det er likevel ikke relevant å vise til Brynplanen fordi det er store forskjeller på områdenes bruk og identitet.

Barns interesser

Planområdet har vært benyttet til parkering og har derfor ikke vært egnet til barns lek. Ved å realisere prosjektet blir et område som ikke har vært egnet for barn, opparbeidet som uteareal for boligblokken.

108

Planområdet grenser til store friområder som er verdifulle for barns lek, og det er i tillegg nærhet til store naturområdet langs Alnaelven som er godt egnet for litt større barns lek og utforskertrang.

Universell utforming

Topografien gir et godt utgangspunkt for etablering av bygninger og anlegg uten store nivåforskjeller med universell utforming. Området er også godt plassert i forhold til offentlige kommunikasjonsmidler.

Økonomiske konsekvenser

Det finnes ingen spesielle utfordringer i forhold til økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

Det legges i planen til rette for at det kan opparbeides inntil 24 ekstra parkeringsplasser i tillegg til de som kreves gjennom parkeringsnormen for å dekke eget behov. Disse plassene skal dekke frafallet av parkeringsplasser som følge av utbygging av eiendommen som er blitt benyttet til parkering av punktblokkene. Det må gjøres rede for parkering for eksisterende blokker i tilknytning til byggesaken.

Interessemotsetninger

Parkering og utbygging av et åpent areal kan medføre interessekonflikter internt i området.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler at boligbygg på tomta kan bygges i inntil fem etasjer. Dette begrunnes med at den etablerte bebyggelsen ut mot Etterstadsletta for øvrig innenfor Etterstadsområdet er i 4½ etasjer med saltak og at disse sett i dagens lys fremstår som blokker med høyder tilsvarende fem etasjer. Etaten anbefaler at blokken legges tilnærmet parallelt med Etterstadsletta og med inngang fra gatesiden. Den generelle avstanden til Etterstadsletta varierer fra hus til hus, men det er et gjennomgående trekk at det er etablert brede grønne forhager foran blokkene. Som oftest har blokkene inngang fra Etterstadsletta.

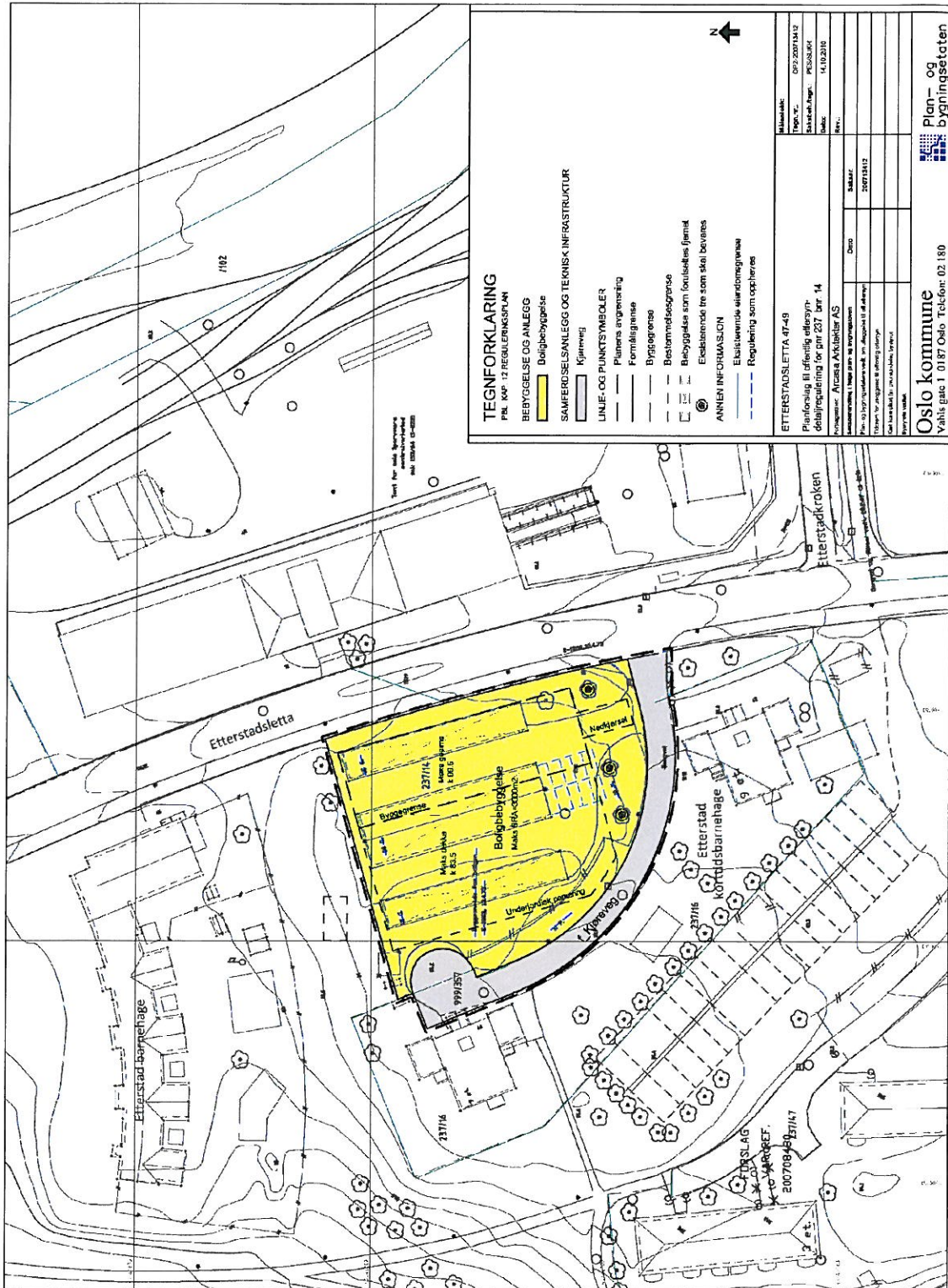
Boligblokken har fått en markant avstand fra punktblokken i syd etter råd fra Plan- og bygningsetaten. Dette gir mulighet for å bevare noen av de store trærne på tomta. Blokken er orientert slik at utearealene blir liggende sydvest for boligblokken slik at denne danner en støyskjerm mot trafikken i Etterstadsletta. Underjordisk garasjekjeller dekker kun et begrenset areal av uteområdet. Eksisterende store trær som hovedsakelig står utenfor dette arealet kan således bevares og vekstlaget på garasjetaket trenger derfor ikke være tykkere enn 40 cm. Dersom det skal plantes trær, må vekstlaget lokalt økes til 80 cm.

Parkeringskjelleren skal i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også erstatte noen av parkeringsplassene som blir fjernet på bakkenivå som følge av utbyggingen. Dersom man følger parkeringsnormen skulle dette tilsi rundt 30 parkeringsplasser til punktblokkene og 27 parkeringsplasser til å dekke eget behov.

Plan- og bygningsetaten anser området som meget egnet til familieleiligheter på grunn av nærhet til store friområder og også relativ nærhet til naturområdene langs Alnaelven og Svartdalen. Vålerenga skole ligger under 1 km mot vest. Området har for øvrig en sentral beliggenhet i forhold til Helsefyrt-banestasjon (300 meter) og Fyrstikktorget handelssenter og det går bussrute i Etterstadsletta.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

- 109 -
- 105 -



- 110 -
- 106 -

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
ETTERSTADSLETTA 47-49**

Gnr. 237, bnr. 14

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200713412 og datert 14.10.2010.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse**3.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 3 500 m².

Parkering, boder og teknisk rom under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Utendørs oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 50 % av BRA bolig.

Minst 60% av kravet til uteoppholdsareal skal ligge på terreng

Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles skal ikke regnes med til uteoppholdsarealet.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering opp til kote+83,50 overkant dekke og maksimale gesimshøyder for boligbygg til kote+99,50 som vist på kart.

Tekniske anlegg og oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter og de skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 50 cm slik at gesimslinjen blir gjennomgående. Tekniske anlegg over tak kan utgjøre maksimum 8% av underliggende etasje. Rekkverk på tak skal settes minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

3.3 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Tekniske anlegg som heis/trapp-oppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkverk o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Leilighetsfordeling:

Maksimum 20 % av leilighetene kan være 40 – 50 m² BRA

Minimum 30 % av leilighetene skal være mellom 50 og 80 m² BRA

Minimum 50 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA

Leiligheter mindre enn 40 m² BRA tillates ikke

3.4 Bokvalitet:

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst.

Alle leiligheter skal ha minst én fasade mot stille side.

Svalgang tillates ikke.

— III —
— 107 —

§ 4 Atkomst og parkering

4.1 Atkomst

Det skal etableres felles kjørevei som atkomst til parkeringskjeller. Kjøreveien skal være felles for gnr.237. bnr.14. og gnr.237 bnr.16. Avkjørselen skal etableres over gjennomgående fortau med nedsenket kantstein og i en maksimal bredde på 6,0 meter.

4.2 Parkering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen.

Minimum 24 erstatningsplasser fra tidligere garasjeanlegg skal etableres i tillegg.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelplasser skal følge gjeldende parkeringsnorm og inntil 0,5 sykkelplass per leilighet tillates på terreng.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (utenomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerdet og støyskjerming på terreng. Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på taket av parkeringskjeller på minimum 40 cm.

Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal uteområdet være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan eller senest i begynnelsen av første vekstsesong.

§ 6 Eksisterende trær

Eksisterende trær utenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg som skal bevares er markert i plankartet.

§ 7 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§ 8 Fjernvarme

Bygninger som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap.5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er likeverdige med fjernvarme.

- 112 -
- ~~112~~ -

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN


Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Etterstadgata 47-49 / Etterstad, som omreguleres fra byggeområde for bolig til


Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei

som foreslått av Arcasa Arkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200713412, datert 14.10.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

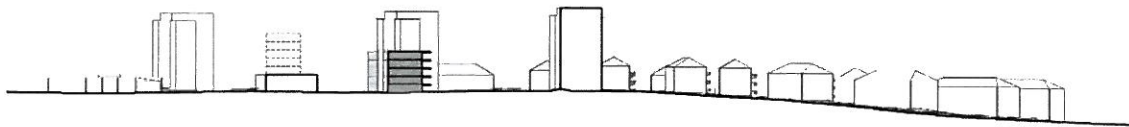
23 11 -2010


Nils Peter Sollie
saksbehandler

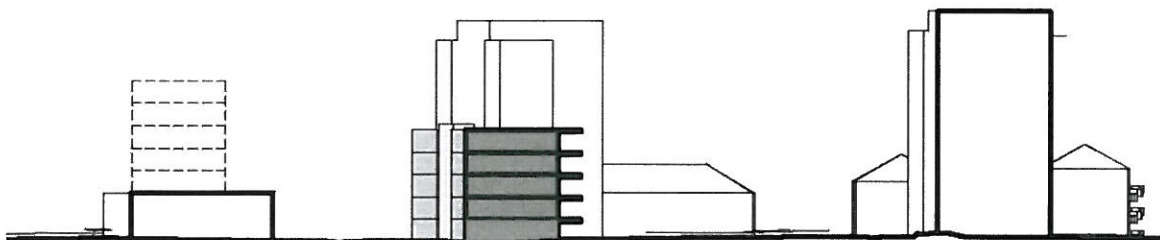
- 113 -
~~- 109 -~~



Bilde fra planområdet med Etterstadsletta 49 i bakgrunnen og garasjeanlegget i forkant



Snitt øst/vest



Bebyggelse 7 et.

Prosjekt 5 et.

Punktblokk 9 et.

- 114 -
- 118 -