



BU-SAK 39/2011
BUK-SAK 11/2011

Bydelsutvalget

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 01.04.2011
	2011/464-	Silje Gitlestad, 23431642	Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN - INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION M.M.

Bydelsadministrasjonen mottok 25.03.2011 "Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 28.03.2011 til 16.05.2011 Innspurten, Valle Hovin, Vålerenga stadion m.m.". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200802334-100.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fotballstadion og skøytehall, kontor, bolig og barnehage. Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – fotballbane, skøytehall, skole, kontor, bolig, tjenesteyting, forretning, bevertning, grønnstruktur – friområde og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, torg, gang/ sykkelveg med mer.

PBE anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet eget alternativ 2 med lavere utnyttelse, lavere høyder og med skøytehall under fotballstadion.

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 16.05.2011.

Saksopplysninger

Deler av tomta, som er Oslo kommunes eiendom, ble i bystyret den 14.05.2008 vedtatt solgt til Vålerenga Fotball for 1 kr, under forutsetning av at Vålerenga Fotball fremmet forslag om regulering av et spesifikt område til fotballstadion, skøytehall, næringsarealer og offentlige formål. Det ble også bedt om at det skulle innpasses barnehage og skole med idrettslinje på videregående nivå i planforslaget. Finansieringen av de arealer som skal beholdes av Vålerenga Fotball (stadionanlegg med mer) må finansieres av øvrige arealer, i følge bystyrevedtaket.

Forslagsstiller

Vålerenga Fotball med Asplan Viak som konsulent.

- 169 -



Eieropplysninger

Det er en rekke grunneiere i planområdet, både offentlige og private (se vedlegg).

Arealstørrelse planområde alternativ 1

Planområdet totalt: 159 974 m²

Arealstørrelse for hvert formål

Annen veggrunn – teknisk areal: 3577 m²

Annen veggrunn – grøntareal: 12 253 m²

Parkeringsplasser: 7898 m²

Gang-/sykkelveg: 8289 m²

Torg: 10900 m²

Fortau: 5406 m²

Kjøreveg: 22 740 m²

Undervisning/idrettstadion: 58 642 m²

Bolig/forretning/barnehage/bevertning: 6402 m²

Hotell: 187 m²

Kontor: 11 327 m²

Friområde: 9489 m²

Fareområde: 470 m²

Midlertidig rigg / anlegg: 2394 m²

Arealstørrelse planområde alternativ 2

Planområdet totalt: 130 514 m²

Arealstørrelse for hvert formål

Annen veggrunn – teknisk areal: 2506 m²

Annen veggrunn – grøntareal: 13 190 m²

Parkeringsplasser: 8059 m²

Gang-/sykkelveg: 6735 m²

Torg: 16 365 m²

Fortau: 5939 m²

Kjøreveg: 20 452 m²

Undervisning/ idrettstadion: 41 225 m²

-170-

Hotell: 187 m²

Kontor: 11 327 m²

Fareområde: 470 m²

Midlertidig rigg/ anlegg: 2394 m²

Gangvei nivå 3: 287 m²

Gangvei: 1387 m²

Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av ulike reguleringsplaner og er i hovedsak regulert til friområde (lek, idrett, park og turvei), allmenntilgjengelig formål (barnehage), parkeringsplass og offentlige trafikkområder. Tomt for Hovin skole er uregulert.

Planområdet

Planområdet ligger i en relativt flat del av utløpet til Groruddalen, før terrenget knekker ned mot Oslo sentrum. Planområdet ligger innenfor et av Oslos største sammenhengende friområder og er på ca 128 050 m². Deler av regulert friområde er ikke opparbeidet med høy standard, men området har potensial for økt kvalitet. Mot vest ligger boligbebyggelsen på Valle, med 4-5 etasjers blokker fra etterkrigstiden. Mot sørøst ligger tung kontorbebyggelse mot Grenseveien og Strømsveien. Mot nord grenser området mot Ring 3. Området mot Ring 3 er i dag skjermet med støyvoll. Helsfyr t-banestasjon ligger ca 500 meter fra deler av planområdet.

I planområdet ligger Valle Hovin skøytestadion, en kunstisbane som brukes til hurtigløp om vinteren. Skøytebanen er åpen for publikum fra begynnelsen av november til begynnelsen av mars og brukes i dette tidsrommet av både organiserte og uorganiserte lag. Velodromen er et anlegg for sykkelport, men det er nedslitt og har ikke vært i bruk på mange år. Hovin skole ligger sørøst i planområdet, men barneskolen er nedlagt. Valhall ligger utenfor planområdet, men vil være en del av den sportslige konteksten. Valhall er en innendørs fotballhall, som også brukes til mange andre arrangementer. VIF fotball bruker Valhall til trening, og har sin administrasjon her.

Valle Hovin knytter seg til det store turveisystemet med forbindelser til både byens parker og marka. Turveien D2 og D4 krysser området.

Planforslaget

Vålerenga har i dag ingen hjemmebane for sine eliteseriekamper, og VIF ønsker derfor å bygge fotballstadion med plass til 35.000 tilskuere. VIF avholdt arkitektkonkurranse våren 2009, som ble vunnet av Link Signatur.

Forslagsstiller presenterer hovedalternativet sitt i to varianter, a og b, for å belyse forskjellen på konsekvensen av å bygge en stadion med plass til henholdsvis 22 000 og 35 000 tilskuere. For øvrig er de like.

Alternativ 1a

Den nye fotballstadion foreslås lagt i den østre del av planområdet, inntil eksisterende Valle Hovin skøytebane. Et eventuelt fremtidig ønske om å legge tak over skøytebanen, vil i følge forslagsstiller enkelt kunne integreres sammen med volumet til det nye stadion.

Det foreslås også å delvis integrere en videregående skole (idrettslinje) i stadionanlegget. Ved siden av skole planlegges det også lokaler for Vålerenga fotballs administrasjon, VIP-lounge, kantine, restaurant, flerbrukshall med mer.

Sør for stadion legges det til rette for etablering av et stort torg (en urban møteplass) som strekker seg sørover mot Grenseveien og knytter idrettsarenaene sammen med bygninger av variert formål. Nord for stadion ligger Vallhall, og det planlegges sambruk av arealet utendørs mellom Valhall, skøytebane, skole og stadion.

På den gamle Hovin skoletomta legges det til rette for næringsutvikling med inntil 80 000 m² kontorbygg (høyde på cirka 62 meter). Den nye næringsparken vil i følge forslagsstiller effektivt skjerme mot støy og forurensning fra Ring 3, og fremskaffe en mengde attraktive næringslokaler med et relativt lite fotavtrykk. Regulert skolehage omreguleres til næringsvirksomhet.

Sørvest i området tilrettelegges det for bolig og/eller kontor. Her kan det innreguleres barnehage, og en begrenset andel forretning og bevertning som skal dekke lokalt behov, men som også skal kunne aktivisere torget. Det legges til rette for at Innspurten barnehage kan erstattes av en ny og større barnehage i dette bygget, noe som gjør at dagens barnehage kan omreguleres til friområde/park. Den nye barnehagen kan kunne få henvendelse ut mot dette parkarealet. Bebyggelse av grøntareal kan delvis kompenseres for ved opparbeidelse av nye uteareal med høy kvalitet som kan styrke allmennhetens bruk, mener forslagsstiller.

Sol-/skyggestudier er utarbeidet for vår/høstjevndøgn, og for sommersolverv. De viser at de foreslåtte høyhusene vil kaste skygge over torget sør for stadion og de vil skygge for Helsfyr Atrium. De vil kaste noe skygge på boligområdet på Teisen. Foreslått boligblokk vil kaste skygge på uteområdene nordvest for bygget og vil også så vidt berøre plassen.

Krysset Innspurten/Grenseveien foreslås ombygget til rundkjøring. Innspurten skyves østover og forlenget nordover til Ulvensplitten, der den vil koble seg på det lokale veinettet. I følge forslagsstiller viser trafikkanalysen at man oppnår store fordeler for dagens trafikksituasjon ved å erstatte kryss med rundkjøring både i krysset Grenseveien/Innspurten og krysset Grenseveien/Grensesvingen.

Alternativ 1b

Alternativ 1a og 1b viser samme lokalisering for selve fotballstadion. Dette alternativet skiller seg fra alternativ 1a ved at det dimensjoneres for 35.000 plasser. Utvidelsen vil være et byggetrinn 2 som iverksettes ved eventuelt behov, og gjennomføres som en utvidelse av tribuneareal i høyden, uten at formen på selve arenaen endres.

Forslagsstiller har også utredet et null-alternativ, samt et alternativ 2, 3 og 4 etter forslag fra PBE. Forslagsstiller mener at alternativ 1a og 1b er det alternativet som ligger nærmest retningslinjene i bystyrevedtaket.

— 172 —

PBEs vurdering

Planforslaget innebærer en omregulering og nedbygging av et større friområde til byggeområde, noe som i følge PBE er i strid med overordnede planer, jfr Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge, Kommuneplanen, KDP Grøntplanen, KDT Torg og møteplasser og byøkologisk program. Planforslaget innebærer at regulert friområde reduseres fra 74 000 m² til 9 500 m². Det kan også være vanskelig å finne erstatningsarealer, spesielt fordi det er planområdets samlede størrelse som har stor betydning. Foreslått omregulering av barnehage til friområde gir bare et mindre tilskudd til grøntarealet og har liten betydning for arealregnskapet, i følge PBE.

Etablering av næring og boliger nær knutepunkt er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, men retningslinjen forutsetter at utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare blant annet grønnstruktur og de estetiske kvalitetene i bebygde områder. Planforslaget tilfredsstiller, i følge PBE, ikke disse forutsetningene.

PBEs Alternativ 2

PBE har utarbeidet et alternativ til innsendt planforslag der fotballstadion og skøytehall legges over hverandre. Dette innebærer at fotballstadion må fundamenteres slik at skøytehallen i ettertid kan bygges under fotballstadion, dersom stadion og skøytehallen ikke bygges samtidig. Med skøytehallen lagt under fotballstadion vil det frigjøres et bredere friområde mot vest som fortsetter sydover mot Innspurten. Dette forutsetter at dagens skøytebane rives.

PBE anbefaler at lokaliseringen av stadion justeres noe i forhold til innsendt forslag. Ved at den legges mer mot vest og med torg / atkomstareal øst for stadion vil arealet mot Helsefyr Atrium åpnes opp.

Skolen og skolens uteareal bør i følge PBE ligge sør for stadion for å få best mulige støy-, luft- og solforhold.

Etter PBEs vurdering bør det ikke etableres boliger innenfor planområdet. Boligene vil ligge isolert mellom idrettsanlegg og næringsareal. Lokalisering mot torgarealet kan dessuten medføre at boligene blir støyutsatt. PBE mener bolig-/kontorbebyggelsen bryter grønnstrukturen og bør tas ut av planforslaget slik at dette arealet kan inngå i et sammenhengende grøntdrag, fra Innspurten og nordover på vestsiden av stadion.

Verneinteresser

Stadion skal finansieres ved næringsbebyggelse på andre arealer innenfor området. Skoletomta er godt egnet til dette formålet da det ikke berører store viktige grøntområder og bebyggelsen vil danne en skjerm mot støyen fra Strømsveien. Den nedlagte Hovin skole er imidlertid et av de fremste og best bevarte skolebygg fra 1950-tallet. PBE har vurdert Byantikvarens anbefaling om å integrere deler av skolebygget i planlagt næringsbebyggelse, men etaten mener det kan være vanskelig å finne en god løsning som kombinerer integrering av eksisterende skolebygg med bebyggelse med høy utnyttelse og støyskjerming. Arkeologiske undersøkelser er bestilt.

Miljøfaglige forhold

Deler av planområdet ligger nær sterkt trafikkerte veier og er utsatt for støy. Planområdet er et av de områdene som er mest utsatt for luftforurensing i Oslo, og hovedkilden til luftforurensningen er veitrafikken på Strømsveien og Ring 3.

Naturtype og biologisk mangfold

Det er registrert salamandere i Hovindammen, som ligger utenfor, men i nær tilknytning til planområdet. Ellers består de viktigste naturverdiene i spredte, enkeltstående edelløvtrær.

Trafikkforhold

Den foreslåtte næringsbebyggelsen forventes å gi store trafikale utfordringer i et område hvor hovedvegsystemet allerede er overbelastet. PBE mener at lav parkeringsdekning for ny bebyggelse er nødvendig for å sikre best mulig fremkommelighet, spesielt med tanke på kollektivtrafikken. Ved kamper og store arrangement kan det gjøres avbøtende tiltak med ekstra kollektivtilbud, og det kan åpnes for busstransport fra nord.

Barnehage

I planforslaget foreslås eksisterende barnehage lagt ned, og at det grøntområdet den ligger på omreguleres til friområde. Barnehagen foreslås gjort større og etablert i 1.etasje i bolig-/kontorblokken. PBE anbefaler ikke dette, da det vil være vanskelig å etablere uteareal ved den store blokkbebyggelsen av samme kvalitet som det den eksisterende barnehagen har.

Universell utforming

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til at torget skal være universelt utformet. Utover dette vises det i saksfremstillingen til at det i byggesaken skal redegjøres for hvordan plan- og bygningsloven krav til universell utforming ivaretas.

Tidligere vedtak

”Innspurten, Valle Hovin – planinitiativ – nytt fotballstadion” var referatsak i BU 15.05.2008. Den gang uttalte bydelsdirektøren/ barnas representant /bydelsutvalgets leder følgende:

Bydelsdirektøren ser positivt på initiativet til å utrede ny fotballstadion for Vålerenga Fotball (VIF).

Bydelsdirektøren mener at dersom det blir aktuelt å fjerne dagens skøyteanlegg bør denne erstattes av tilsvarende i området.

Bydelsdirektøren påpeker at man ved plassering av stadion bør legge mest mulig til rette for at brukere og besøkende kan gå/sykle eller bruke kollektivtransport. Det er viktig å minimalisere luftforurensingen i et allerede svært trafikkbelastet område. Parkering bør begrenses ved at det legges til grunn lavest mulig parkeringsnorm.

- 174 -

Bydelsdirektøren ønsker at nærings/boligbebyggelse tilpasses landskapet.

Barn og unges representant i plan og byggesaker er forelagt planinitiativet og har følgende kommentarer:

I anleggsperioden forutsettes det at det sikres høy sikkerhet for barna.

Dersom plassering av fotballstadion gjør at dagens barnehage må flyttes, må det tas hensyn til støy og luftforurensing i plassering av ny barnehage. Barnehage bør lokaliseres lengst mulig tilbaketrukket fra veiene, og utearealer må sikres.

En utvidelse av dagens 4 avdelings barnehage (Innspurten) er også ønskelig dersom det bygges ny barnehage. En eventuell utvidelse av barnehagen må ses i forhold til antall boliger som bygges i området. Det er også ønskelig at eventuell ny barnehage ferdigstilles før eksisterende barnehage rives.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som hadde følgende kommentarer:

Leder av bydelsutvalget støtter bydelsdirektørens kommentarer.

Det bør legges vekt på allmennhetens nytteverdi av planinitiativet. Grønt- og parkarealer må ikke komme i konflikt med utbyggingen, og det må tas hensyn til naboenes nærhet til en slik utbygging. Utbyggingen må ikke bidra til at området får ytterligere preg av næringspark og shoppingssenter, snarere være et sted for aktivitet og utfoldelse for bydelens/byens barn og unge i første rekke.

Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren mener at planforslaget er omfattende og komplekst, og kunne gjerne ønske seg bedre illustrasjoner av planområdet, med tydeligere skisseringer av bebyggelsen i de ulike alternativene.
2. Bydelsdirektøren er positiv til at Vålerenga Fotball får en ny fotballstadion. Bydelsdirektøren kan likevel ikke støtte et planforslag som innebærer en omregulering og nedbygging av et større friområde til byggeområde, i strid med overordnede planer. Bydelsdirektøren støtter derfor PBEs alternativ til planforslag.
3. Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering i at det ikke bør innpasses boliger i området. Mest mulig sammenhengende grøntareal bør sikres, og planområdet bør være så tilgjengelig som mulig for allmennheten.

- 175 -

4. Bydelsdirektøren ønsker ikke at Innspurten barnehage rives og flyttes inn i 1. etasje i en blokk. Bydelen godkjenner slike barnehager i nye utbyggingsområder, men i dette tilfellet er det allerede etablert en frittstående barnehage som fungerer godt, og en frittstående barnehage er å foretrekke med hensyn til utearealer. Bydelsdirektøren mener at kvaliteten på barnas utearealer vil bli redusert om man velger å flytte barnehagen inn i den foreslåtte boligbebyggelsen.
5. Hovin skole, et av de fremste og best bevarte skolebygg fra 1950-tallet bør bevares og integreres i fremtidig bebyggelse. Den nye bebyggelsen bør tilpasses skolen både i volum og form. Bydelsdirektøren mener at regulert skolehage ikke bør omreguleres til næringsvirksomhet. Skolehagen bør heller benyttes til undervisningsformål eller av beboere i området.
6. Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering i at lav parkeringsdekning for ny bebyggelse er nødvendig. Ved kamper og store arrangement kan det gjøres avbøtende tiltak med ekstra kollektivtilbud. Parkeringsnormene for sykkel bør ikke fravikes
7. Bydelsdirektøren mener at det bør stilles krav til bruk av miljøvennlige materialer i utbyggingsprosjektet.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

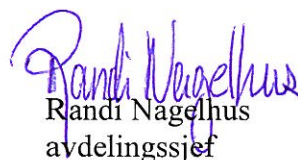
1. Bydelsutvalget er positiv til at Vålerenga Fotball får en ny fotballstadion. Bydelsutvalget kan likevel ikke støtte et planforslag som innebærer en omregulering og nedbygging av et større friområde til byggeområde, i strid med overordnede planer. Bydelsutvalget støtter derfor PBEs alternativ til planforslag.
2. Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering i at det ikke bør innpasses boliger i området. Mest mulig sammenhengende grøntareal bør sikres, og planområdet bør være så tilgjengelig som mulig for allmennheten.
3. Bydelsutvalget ønsker ikke at Innspurten barnehage rives, og flyttes inn i 1. etasje i en blokk. Bydelen godkjenner slike barnehager i nye utbyggingsområder, men i dette tilfellet er det allerede etablert en frittstående barnehage som fungerer godt. Bydelsutvalget mener at kvaliteten på barnas utearealer vil bli redusert om man velger å flytte barnehagen inn i den foreslåtte boligbebyggelsen.
4. Hovin skole, et av de fremste og best bevarte skolebygg fra 1950-tallet bør bevares og integreres i fremtidig bebyggelse. Den nye bebyggelsen bør tilpasses skolen både i volum og form. Bydelsdirektøren mener at regulert skolehage ikke bør omreguleres til næringsvirksomhet. Skolehagen bør heller benyttes til undervisningsformål eller av beboere i området.

5. Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering i at lav parkeringsdekning for ny bebyggelse er nødvendig. Ved kamper og store arrangement kan det gjøres avbøtende tiltak med ekstra kollektivtilbud. Parkeringsnormene for sykkel bør ikke fravikes.
6. Bydelsutvalget mener at det bør stilles krav til bruk av miljøvennlige materialer i utbyggingsprosjektet.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 3 s.
2. Eieropplysninger, 1 s.
3. Sammendrag, 8s
4. PBEs foreløpige vurdering, 8 s.
5. PBEs alternativ 2 + illustrasjoner, 5 s.
6. Forslagsstillers planbeskrivelse, 30 s.
7. Forslagsstillers faglige begrunnelse, 14 s.

UTRYKTE
VEDLEGG:

1. Komplet sak – Offentlig ettersyn

- 177 -

