



BU-SAK 40/2011
BU-SAK 12/2011

Bydelsutvalget

Dato: 01.04.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2011/462-

Helene Brandshaug, 23431131

512.1

ETTERSTADGATA 2 - 4 M.FL - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Bydelsadministrasjonen mottok 25.03.2011 "Kunngjøring av planforslag til offentlig ettersyn fra 28.03.2011 til 16.05.2011 Forsalg til detaljregulering Etterstadgata 2-4 m.fl." Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200008076-98. Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 16.05.2011.

Saken ble oversendt med 2 alternativer (alt 1. OBOS) og (alt 2. Byantikvaren og Vålerenga Vel) til politisk behandling i 2005.

For å imøtekomme Byantikvaren og Vålerengas Vel's ønske om å bevare Etterstadgata 2, har forslagstiller (OBOS) utarbeidet et subsidiært alternativ (alt. 3). Alternativ 3 er blitt forelagt Byantikvaren, som i brev av 07.09.2009 konkluderer med at Byantikvaren ikke anbefaler det fremlagte alternativ. Byrådsavdelingen har bedt om at alle 3 alternativene legges ut til offentlig ettersyn før politisk behandling. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 1.

Bydelsutvalget har tidligere uttalt seg til forslaget om reguleringsplan i BU-sak 194/98 og i BU-sak 119/2004.

Saksopplysninger

Planområdet ligger i Bydel Gamle Oslo og er 5.970m² (alt.1 og alt.3). Hensikten med planforslaget (alt.1) er å aktivisere et område som i dag ligger "brakk". Det innebærer en avslutning av bebyggelsen på Vålerenga mot Etterstad og en bebyggelse som slutter seg til en allerede utført overbygging av Gjøvikbanen.

En stor del av området er uregulert, dette gjelder blant annet området langs Gjøvikbanen. Området langs Etterstadsletta og Strømsveien er regulert til byggeområde for offentlig bygning (barnehage), foretninger og kontor og offentlig trafikkområde.

Planforslag

Alternativ 1:OBOS

Området foreslås i hovedsak regulert til byggeområde for forretning og kontor samt byggeområde for bolig. Planforslaget tilrettelegger for ny kontor- og forretningsbebyggelse mot

-247-



Strømsveien og på lokk over Gjøvikbanen og boligbebyggelse mot Etterstadgata. Forslaget har et sammenhengende bygningsvolum mot nordøst. Det vil kunne innpasses 18 leiligheter innenfor boligområdet, mens forretningsdelen vil kunne gi 200-250 arbeidsplasser. Bebyggelsen kan oppføres i 3-7 etasjer.

Eksisterende vegetasjon fjernes, men det legges opp til ny vegetasjon på tunet i form av enkelt trær. All adkomst foreslås fra Etterstadgata. All parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng, med unntak av to plasser for bevegelseshemmede på terreng innenfor byggeområdet forretning og kontor. Verneverdig bebyggelse i Etterstadgata 2- og 4 forutsettes revet.

Alternativ 2: Byantikvaren/Vålerenga Vel

I alt. 2 er planområdet utvidet til å også omfatte Etterstadgata 6 som allerede er regulert til bevaring og arealer frem til Biskop Jens Nilssøns gate i øst, noe som medfører endret trafikkmønster og inngrep i eiendommer som ikke berøres i alternativ 1 og alternativ 3. Planforslaget legger opp til at bebyggelsen skal bestå av 4 adskilte volumer slik at lufttilsigt fra nord- øst kan slippe gjennom. Fordeling av antall boligheter, kontor og forretningsareal er ikke avklart i planen.

En vesentlig del av området foreslås regulert til bevaring/friområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares. I likhet med alternativ 1 og alternativ 3 foreslås en utbygging basert på overbygging på Gjøvikbanen. Verneverdig bebyggelse i Etterstadgata 2 og 4 foreslås bevart med krav om utbedring og vil inngå i et park/friområde hvor Sotahjørnet skal gjenopprettes som et samlingspunkt for bydelen. Ny bruk av bygningene er imidlertid ikke avklart og det er ingen pr. i dag utbygger som står bak dette forslaget.

Alternativ 3: OBOS

Skiller seg fra alternativ 1 ved at et område mot Strømsveien foreslås regulert til friområde/park. Vernverdig bygning på Etterstadgata 2 flyttes ca. 20 meter mot Strømsveien og reguleres til spesialområde bevaring. Størrelsen på planområdet er uendret i forhold til alternativ 1.

Verneinteresser

Etterstadgata 2 består av et bolighus, garasje og en bu/kiosk. Etterstadgata 4 består av et industribygg i en etasje og flere bakbygninger. Begge eiendommene står i dag på byantikvarens gule liste. Multiconsult har foretatt en tilstandsvurdering av bebyggelsene på de to eiendommene. Rapporten konkluderer med at bebyggelsen på Etterstadgata 2 er sterkt preget av forfall, men det er mulig å rehabilitere bygningene. I rapporten for Etterstadgata 4 konkluderes det med at det er mulig å istandsette det gamle industribygget hvis det er ønskelig.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er svært utsatt for støy og luftforurensing. Helse- og velferdsetaten har tideligere (17.08.2004) uttalt i saken at: *på enkelte dager i løpet av vinterhalvåret kan det være konsentrasjoner av luftforurensete stoffer som overskrider nasjonale mål i planområdet, men krav etter forskrift om lokal luftkvalitet og i nasjonale mål overskrides trolig ikke i områder for boliger og utendørs oppholdsarealer.*

Asplan Viaks vurdering av miljøkonsekvenser for alternativ 1 og 2 viser at begge forslag gir både positive og negative effekter på lokalklima og støy.

OBOS' forslag (alt.1), vil med liten margin gi færre lokalklimatiske og støymessige negative konsekvenser internt i planområdet enn forslaget til Byantikvaren. For naboskapet, dvs eksisterende bebyggelse på sørsiden av Etterstadgata og områdene sydover mot Vålerenga er det marginal forskjeller mellom de to utbyggingsalternativene. Men i følge Asplan Viak, vil

— 248 —

Byantikvarens forslag (alt. 2) gi noe mer positiv klimatisk effekt pga. bevaring av grønnstruktur og ivaretagelse av helhetlig kaldluftsdrenering.

Området har på grunn av fallretningen mot sydvest, gode solforhold. Vålerenga bo- og service senter skygger for tomta midt på dagen vinterstid. I alternativ 2 vil lamellbebyggelsen skygge noe for hverandre midt på dagen hele året. Den planlagte bebyggelsen, vil uansett alternativ, ikke skyggelegge for eksisterende boligområder.

Trafikkforhold

I alternativ 1 og 3 er avkjørsel til parkeringsanlegget fra Etterstadgata. Gjennomføringen av alternativ 1 vil kreve ca. 70 parkeringsplasser. Beregninger fra 2004 viser at det vil generere ca. 280 bilturer fra planområdet i døgnet (ÅDT). Eksisterende trafikk i Etterstadgata er på 1200 ÅDT. I følge Plan- og bygningsetaten vil trafikken fra planområdet ikke belaste veinettet på Vålerenga men bli ført nordover til rundkjøringen i krysset Strømsveien/Ensjøveien.

Foreslått avkjørsel i alternativ 2 innebærer avkjøring fra Biskop Jens Nilssøns gate, og berører eksisterende reguleringsplaner og veianlegg. Hensikten med denne adkomsten er å skjerme Etterstadgata for nyskapt trafikk. Konsekvensene av en slik omlegging er i ikke belyst og veitekniske løsninger er ikke utredet eller drøftet med veimyndighetene.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt med nærhet til kollektivtransport, offentlige- og private service tilbud. Vålerenga og Jordal skole samt Sotamyggen, Vålerenga og Etterstadgata barnehager, ligger i umiddelbar nærhet. Det er ca. 1km til Fyrstikktorget senter. Det er flere bussforbindelser til sentrum i Strømsveien. Nærmeste T-banetilknytning er Ensjø og Helsfyr stasjon.

Leilighets sammensetningen er endret slik at alle tre alternativer har en leilighetsfordeling i samsvar med den nå politiske vedtatte normen: 11% 40-50m² BRA, 33% 50-80m² BRA og 56% 80m² og større.

Deler av området er i dag regulert til barnehageformål, stadfestet 15.22.1988. I 1997 forelå en rapport som konkluderte med at tomten ikke var egnet til barnehage som følge av tomtas dårlige luftkvalitet. Plan- og bygningsetaten anbefalte derfor en omregulering til boligformål da alternativ 1 ble oversendt til politisk behandling i 2005. I følge Plan- og bygningsetaten vil trolig bebyggelsen mot Ensjøveiens forlengelse og Strømsveien, slik den er foreslått i alternativ 1 skjerme for støy og luftforurensning, og mener at en barnehage under disse forutsetningene, kunne være innpasset på tomten som i dag er regulert til boligformål. Det foreligger ikke nye faglige utredninger med hensyn til luftkvalitet og støy i saken. Reguleringsbestemmelsene i tilknytning til alternativ 1 åpner for innpassing av en familiebarnehage innenfor byggeområde for boliger.

Universell utforming

Universell utforming så lang det fremgår av teknisk forskrift, skal ligge til grunn for utarbeidelsen av prosjektene.

Tidligere vedtak:

I BU-sak 119/2004 vedtok BU følgende:

Bydelsutvalget har tidligere, i september 1998, behandlet denne saken og stilte seg da kritisk til den planlagte utbyggingen først og fremst begrunnet i miljøfaglige hensyn ved at den planlagte bebyggelsen kan forsterke klimatisk og topografisk betinget sirkulasjon av forurenset luft vestover langs Strømsveien.

Bydelsutvalget anbefaler ikke den foreslått utbygging begrunnet i det følgende:

- 1. Fysisk miljø/forurensning og støy: Bydelsutvalget kan ikke se at miljømessig forhold er forbedret i forhold til tidligere presenterte forslag.*
- 2. Bydelsutvalget mener det beskrevne reguleringsforslaget ikke gjenspeiler en ønsket utvikling for Vålerenga. Forslagsstiller bes vurdere nøye hvordan man i større grad kan skape et helhetlig bymiljø hvor gamle og nye bygninger til sammen danner en harmonisk opplevelse typisk for Vålerenga og Kampen. Den planlagte bebyggelsen vil oppleves altfor høy og det forutsettes at utbygger reduserer bygningenes høyde betraktelig.*
- 3. Bydelsutvalget er positive til en markering av Vålerengas innfart, men mener det planlagte bygget er altfor høyt.*
- 4. Bydelsutvalget forutsetter at Etterstadgata 2 og 4 bevares og at disse bygningene brukes som målestokk for den planlagt utbyggingen. Bydelsutvalget ser det som naturlig at en ny bebyggelse i planområdet følger Vålerengas typiske småhusstil med blanding av små eneboliger i tre og mindre bygårder. Bydelsutvalget forutsetter at utbygger etterstreber en arkitektonisk løsning som gjenspeiler dette.*
- 5. Bydelsutvalget ber om at grensesteinen ved Etterstadgata 6 bevares på sitt nåværende sted.*

Bydelsutvalget viser videre til Vålerenga Vels uttalelse av 24.08.2004 som går i mot planene, og støtter hovedtrekkene i denne. Bydelsutvalget stiller seg positivt til det engasjement som Vålerenga Vel er har vist i sin detaljerte gjennomgang av saken. Bydelsutvalget viser for øvrig til følgende krav som vi stiller i alle tilsvarende saker:

- 1. Bydelsutvalget forutsetter at krav om tilrettelegging for universell utforming innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Kravet gjelder alle felle funksjoner, offentlige arealer og leiligheter som tilrettelegges for livsløpsstandard.*
- 2. Bydelsutvalget anbefaler at Plan- og bygningsetatens norm for leilighetsfordeling følges.*
- 3. Bydelsutvalget fraråder på generelt grunnlag barnehage og bolig i samme bygning. Erfaringsmessig er dette en funksjonsdeling som spesielt i forhold til utearealer kan føre til konflikter mellom ulike brukerinteresser.*

Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren støtter Byantikvarens og Vålerenga Vel's planforslag, alternativ 2. Alternativet imøtekommer i stor grad bydelens ønske om en bebyggelse i planområdet som følger Vålerengas typiske småhusstil. Bydelsdirektøren mener man bør bevare Etterstadgata 2 og 4 og ivareta Sotahjørnets kulturhistoriske betydning som møtested og identitetsbærer på Vålerenga.
2. Bydelsdirektøren mener det bør arbeides videre med alternativ 2 og gjennomføre en nærmere utredning av de uavklarte trafikale konsekvensene i forhold til kjøreadkomsten i Biskop Jens Nilssøns gate og hvordan man kan sikre gjennomføringen av det foreslåtte friområdet.
3. Ingen av planforslagene inneholder nye faglige utredninger i forhold til luftkvalitet og støyforhold på friområder, uteoppholdsarealer knyttet til boliger og barnehage. Bydelsdirektøren er opptatt av å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet på friområder, uteoppholdsareal tilknyttet boliger og barnehager. Dette må utredes nærmere.
4. Fysisk aktivitet har stor positiv effekt på folkehelsen. Det er viktig at det tilrettelegges for tilstrekkelig og egnet areal til plasser for fysisk aktivitet og rekreasjon. Det er viktig for å skape forutsetninger for en fysisk aktiv livsstil. Det må legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser til og fra planområdet.
5. Bydelen nærmer seg full barnehagedekning, men det er fortsatt behov for barnehageplasser. Bydelsdirektøren ønsker at reguleringen opprettholdes til barnehageformål. Dette forutsetter imidlertid at uteområdet har tilfredsstillende luftkvalitet og støyforhold utendørs. Størrelsen på barnehagens uteområde må være tilstrekkelig stort.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget støtter Byantikvarens og Vålerenga Vel's planforslag, alternativ 2. Alternativet imøtekommer i stor grad bydelens ønske om en bebyggelse i planområdet som følger Vålerengas typiske småhusstil. Bydelsutvalget mener man bør bevare Etterstadgata 2 og 4 og ivareta Sotahjørnets kulturhistoriske betydning som møtested og identitetsbærer på Vålerenga.
2. Bydelsutvalget mener det bør arbeides videre med alternativ 2 og gjennomføre en nærmere utredning av de uavklarte trafikale konsekvensene i forhold til kjøreadkomsten i Biskop Jens Nilssøns gate og hvordan man kan sikre gjennomføringen av det foreslåtte friområdet.
3. Ingen av planforslagene inneholder nye faglige utredninger i forhold til luftkvalitet og støyforhold på friområder, uteoppholdsarealer knyttet til boliger og barnehage.

Bydelsutvalget er opptatt av å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet på friområder, uteoppholdsareal tilknyttet boliger og barnehager. Dette må utredes nærmere.

4. Fysisk aktivitet har stor positiv effekt på folkehelsen. Det er viktig at det tilrettelegges for tilstrekkelig og egnet areal til plasser for fysisk aktivitet og rekreasjon. Det er viktig for å skape forutsetninger for en fysisk aktiv livsstil. Det må legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser til og fra planområdet.
5. Bydelen nærmer seg full barnehagedekning, men det er fortsatt behov for barnehageplasser. Bydelsutvalget ønsker at reguleringen opprettholdes til barnehageformål. Dette forutsetter imidlertid at uteområdet har tilfredsstillende luftkvalitet og støyforhold utendørs. Størrelsen på barnehagens uteområde må være tilstrekkelig stort.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingssjef

- VEDLEGG:
1. Oversendelsesbrev PBE, 2 s.
 2. Reguleringsforslag til offentlig ettersyn 9 s.
 3. PBEs foreløpige vurdering, 6 s.
 4. BYA's alternativ 2, 3 s.
 5. Reguleringsbestemmelser 11 s.
 6. Illustrasjoner, 2 s.
 7. Forslagsstillers saksfremstilling, 14 s.
 8. Konsekvenser av planforslaget, 1 s.

- UTRYKTE
- VEDLEGG:
1. Saksfremstilling BYA's forslag 21 s.
 2. Tilstandsrapport Multiconsult
 3. Miljøkonsekvenser OBOS

- 252 -