

20 APR 2011

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 201100269-1         | UG     |
| AVD. SAKSBEH. Eigel | AK 512 |

Til grunneiere og berørte

Deres ref

Vår ref  
Tine AgesenVedlegg  
2Vår dato  
14.04.11

## ØSTENSJØVEIEN 79 – BRYN SENTER, OSLO KOMMUNE

### Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering

### Høring av forslag til planprogram

Schage Eiendom AS ønsker å videreutvikle Bryn Senter til et konkurransedyktig nærsenter og et attraktivt møtested samt å tilrettelegge for boligutvikling. Denne utviklingen forutsetter reguleringsplan. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det utarbeides konsekvensutredning. Forslag til detaljregulering med tilhørende konsekvensutredning skal utarbeides av Civitas rådgivergruppen i samarbeid med Narud Stokke Wiig arkitekter AS.

#### Kunngjøring om igangsetting av reguleringsarbeid

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres at Schage Eiendom AS har satt i gang reguleringsarbeid for område Østensjøveien 79 (Bryn Senter) i Oslo kommune.

Det legges opp til en utbygging som totalt kan romme

- ca 21.000 m<sup>2</sup> handel, som innebærer en økning på 5.000 m<sup>2</sup>
- ca 30.000 m<sup>2</sup> kontor/helse, en økning på ca 26.000 m<sup>2</sup>
- ca 13.000 m<sup>2</sup> nye boliger, dvs. ca. 100 boenheter
- ca 33.000 m<sup>2</sup> parkering. Antall parkeringsplasser for handel forblir uendret, de nye parkeringsplassene som etableres knyttes til boliger og kontor.

Dagens bebyggelse utvides mot nord, slik at arealer som i dag brukes til parkering vil bli bebygget. All parkering legges i parkeringskjeller under terreng. Det tenkes etablert en skjermbebyggelse mot E6 som skal inneholde kontorer. Boliger med tilhørende utearealer tenkes bygd på lokk over senteret.

Innen området skal det etableres et offentlig tilgjengelig torg/møteplass i tråd med kommunedelplan for torg- og møteplasser. Det videre planarbeidet vil konkretisere plassering og utforming av en slik plass.

### **Høring av planprogram**

I henhold til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.09 legges forslag til planprogram på høring. Planprogrammet er første fase i arbeidet med konsekvensutredning, og programmet foreslår hvilke temaer som skal utredes i forbindelse med reguleringsarbeidet, og hvordan dette skal gjøres.

### **Bemerkninger**

Berørte inviteres med dette til å komme med bemerkninger til reguleringsarbeidet og med kommentarer til planprogrammet.

Planprogrammet følger som vedlegg til dette brev.

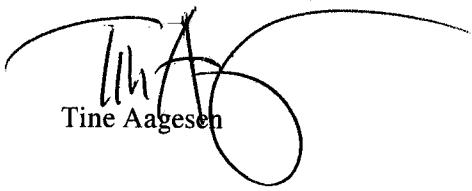
Spørsmål til arbeidet kan rettes til Civitas rådgivergruppen v/ Tine Aagesen tlf 984 21 173 eller på e-post [tine.aagesen@civitas.no](mailto:tine.aagesen@civitas.no)

Skriftlige merknader sendes til:

Civitas AS v/ Tine Aagesen, Grubbegata 14, 0179 Oslo, eller [tine.aagesen@civitas.no](mailto:tine.aagesen@civitas.no) innen 07.06.2011.

Med vennlig hilsen  
for Schage Eiendom AS

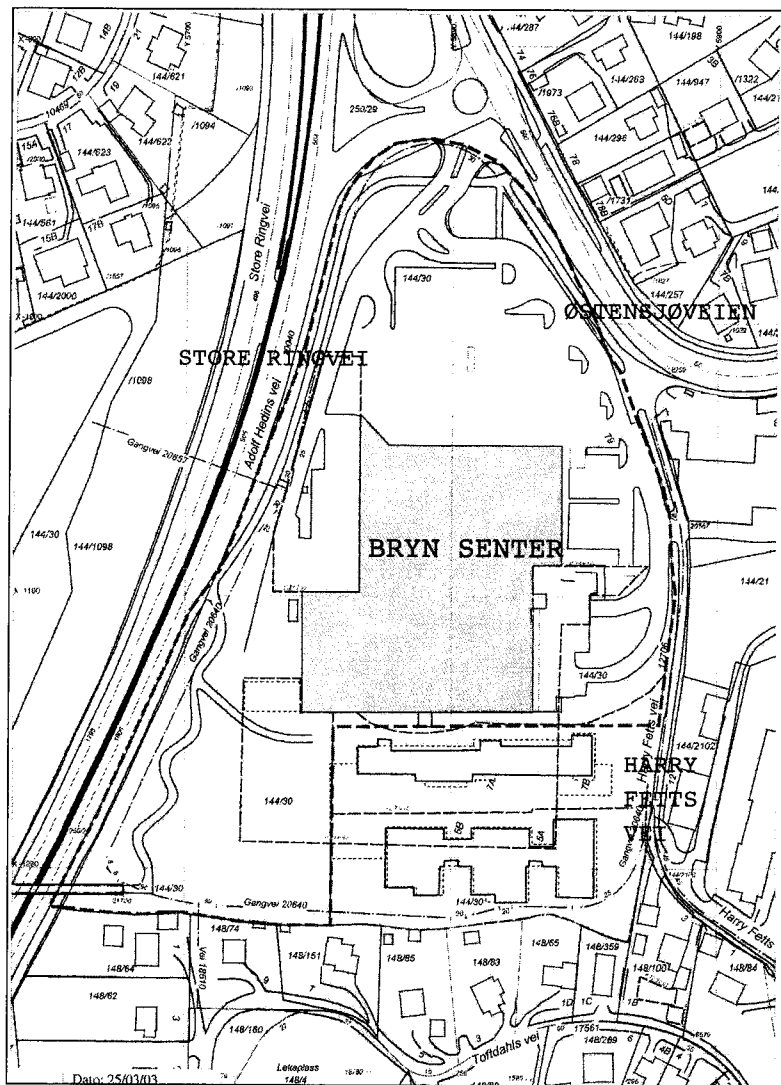
Civitas rådgivergruppen



Tine Aagesen

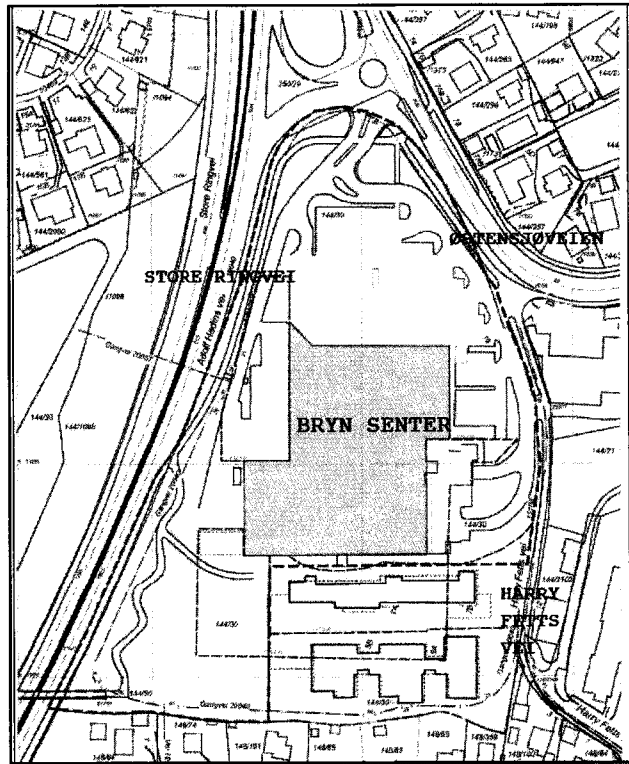
Vedlegg

- 1 Kart som viser planområdet
- 2 Forslag til planprogram





## 14.04.2011



# Innhold

## Innhold 2

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INNLEDNING.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | BAKGRUNN.....                                              | 3         |
| 1.2      | HENSIKTEN MED PLANPROGRAM.....                             | 3         |
| <b>2</b> | <b>PROSESS OG MEDVIRKNING .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 2.1      | PLANPROSESS .....                                          | 4         |
| 2.2      | MEDVIRKNING .....                                          | 4         |
| <b>3</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL .....</b> | <b>5</b>  |
| 3.1      | MÅL.....                                                   | 5         |
| 3.2      | PRINSIPPER FOR LØSNING .....                               | 5         |
| 3.3      | ALTERNATIVER .....                                         | 7         |
| <b>4</b> | <b>TILTAK SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRING .....</b>    | <b>8</b>  |
| <b>5</b> | <b>OVERORDNEDE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER .....</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1      | RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....          | 9         |
| 5.2      | KOMMUNALE PLANER OG MÅL .....                              | 9         |
| 5.3      | NØDVENDIGE TILLATELSER .....                               | 10        |
| <b>6</b> | <b>BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET .....</b> | <b>11</b> |
| 6.1      | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....                           | 11        |
| 6.2      | EIERFORHOLD .....                                          | 15        |
| 6.3      | PLANER OG MÅLSETNINGER I OMRÅDET SOM BERØRES .....         | 15        |
| <b>7</b> | <b>KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN .....</b>             | <b>16</b> |
| <b>8</b> | <b>SAMMENSTILLING .....</b>                                | <b>19</b> |
| 8.1      | SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER .....                         | 19        |
| 8.2      | AVBØTENDE TILTAK.....                                      | 19        |
| 8.3      | NÆRMERE UNDERSØKELSER .....                                | 19        |
| 8.4      | FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING .....                          | 19        |

# 1 INNLEDNING

## 1.1 BAKGRUNN

Schage Eiendom AS ønsker å videreutvikle Bryn senter til et konkurranse-dyktig nærsenter og et attraktivt møtested samt å tilrettelegge området for boligutvikling med gode miljø- og bokvaliteter. Ønsket utvikling forutsetter reguleringsplan for området. Plan- og bygningsetaten har besluttet at reguleringen utløser krav til konsekvensutredning, på grunn av nærheten til den bevaringsverdige eiendommen Christinedal og fordi tiltaket anses å være i strid med kommunedelplan for service og varehandel.

Detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning vil bli utarbeidet for Schage Eiendom AS av Civitas AS.

## 1.2 HENSIKTEN MED PLANPROGRAM

Hensikten med konsekvensutredning er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak om planene.

Første fase i arbeidet er at forslagsstiller utarbeider et forslag til planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktig, og som skal utredes nærmere. Planprosess og medvirkningsprosess skal tydeliggjøres og utredningsomfanget skal belyses.

Oppstart av reguleringsarbeidet varsles samtidig som planprogrammet legges ut på høring, slik at berørte og interesserte kan vurdere både planprogrammet med forslag til utredningstema, samt komme med innspill til reguleringsplanarbeidet.

Plan- og bygningsetaten kan etter høring fastsette planprogrammet. Dette skal så legges til grunn for selve konsekvensutredningen, som skal integreres som en del av reguleringsplanens saksframstilling.

## 2 PROSESS OG MEDVIRKNING

### 2.1 PLANPROSESS

Det skal utarbeides en reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser (01.07.09) og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning (26.06.09). Arbeidene skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Nedenfor er det gitt en skjematisk redegjørelse for prosessen:

| Reguleringsplan                                                                                                       | Konsekvensutredning (KU)                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                       | Utarbeide forslag til planprogram                    |
| - Varsling oppstart planarbeid                                                                                        | - Høring forslag til planprogram (6uker)             |
| - Arbeid med planskisse                                                                                               | - Arbeid med delutredninger                          |
| - Oppsummering høringsuttalelser                                                                                      | - Oppsummering høringsuttalelser                     |
| - Bearbeiding av forslag til planskisse                                                                               | - Fastsetting av endelig planprogram (gjøres av PBE) |
|                                                                                                                       | - Evt. supplering av delutredninger                  |
| - Innsendelse av planskisse                                                                                           |                                                      |
| - Saksbehandling i Plan- og bygningsetaten (PBE) -avklaringsmøte                                                      |                                                      |
| - Evt. bearbeiding av forslaget og utredningene                                                                       |                                                      |
| - Utarbeiding og presentasjon av endelig planforslag med KU                                                           |                                                      |
| - Saksbehandling i PBE med vedtak om offentlig ettersyn                                                               |                                                      |
| - Offentlig ettersyn (6 uker)                                                                                         |                                                      |
| - Oppsummering av høringsuttalelser samt bearbeiding av reguleringsforslaget og justering/ supplering av utredningene |                                                      |
| - Saksbehandling i PBE for oversendelse til politisk behandling                                                       |                                                      |
| - Politisk behandling og vedtak av plan                                                                               |                                                      |

### 2.2 MEDVIRKNING

Arbeidet skal forholde seg til plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte får informasjon ved varsling og offentlig ettersyn.

Det vil også bli vurdert hvorvidt det er behov for å gjennomføre offentlige møter og annen form for annonsering slik at sentrale interesseparter kan få en utvidet mulighet til å medvirke i planprosessen.

### 3 BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

Når planforslaget er utarbeidet skal saksfremstillingen gi en utfyllende beskrivelse av forslaget med hensyn på bruk og utforming.

Denne skal inneholde:

- Begrunnelse for planforslaget, herunder redegjørelse for følgene av ikke å gjennomføre tiltaket
- Innhold og mål, med særlig vekt på vurdering av behov og tilrettelegging for endringer med hensyn på utbyggingstiltak eller strategier
- Tidsplaner for gjennomføring
- Redegjørelse for hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring

I det følgende gis en beskrivelse av hensikten med forslaget og hvilke prinsipper som vil bli lagt til grunn, med sikte på å gi grunnlag for vurdering av aktuelle utredninger.

#### 3.1 MÅL

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at Bryn senter kan utvikles til et attraktivt sted med boliger, kontorer, utvidet mulighet for handelsvirksomhet og service. Etablering av kontorbebyggelse som danner en skjerm mot E6 vil åpne for utvikling av sentralt beliggende boliger med gode bokvaliteter.

En utvikling av Bryn senter skal gi økte miljøkvaliteter og tilrettelegge for en attraktiv møteplass i lokalmiljøet i tråd med kommunens overordnede planer.

#### 3.2 PRINSIPPER FOR LØSNING

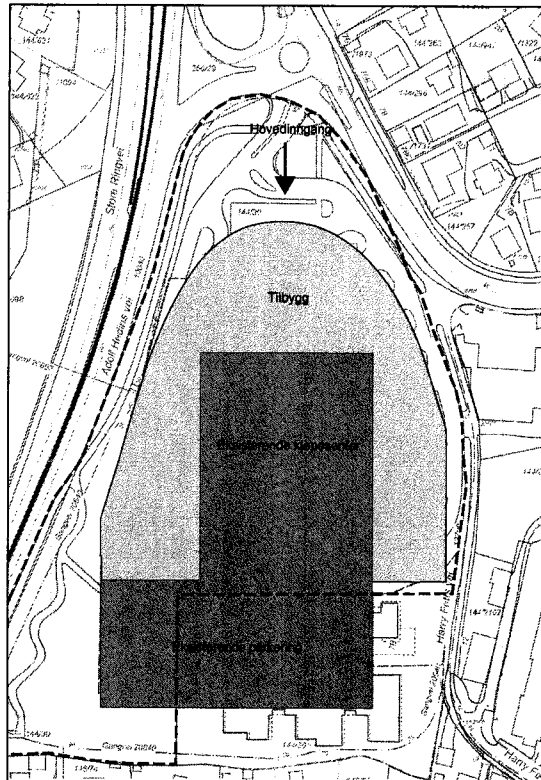
Det legges opp til en utbygging som totalt kan romme

- ca 21.000 m<sup>2</sup> handel, som innebærer en økning på 5.000 m<sup>2</sup>
- ca 30.000 m<sup>2</sup> kontor/helse, en økning på ca 26.000 m<sup>2</sup>
- ca 13.000 m<sup>2</sup> nye boliger, dvs. ca. 100 boenheter
- ca 33.000 m<sup>2</sup> parkering, som legges i parkeringshus under terreng. Antall parkeringsplasser for handel forblir uendret, de nye parkeringsplassene som etableres knyttes til boliger og kontor.

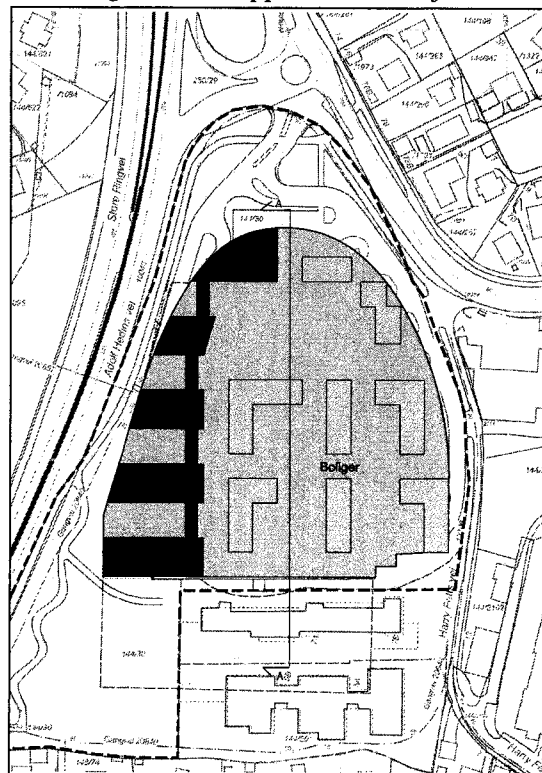
Dagens bebyggelse utvides mot nord, slik at arealer som i dag brukes til parkering vil bli bebygget. All parkering legges i parkeringskjeller under terreng. Det tenkes etablert en skjermbebyggelse mot E6 som skal inneholde kontorer. Denne bebyggelsen gjør at man kan oppnå tilfredsstillende utearealer for boliger, som tenkes bygd på lokk over

senteret.

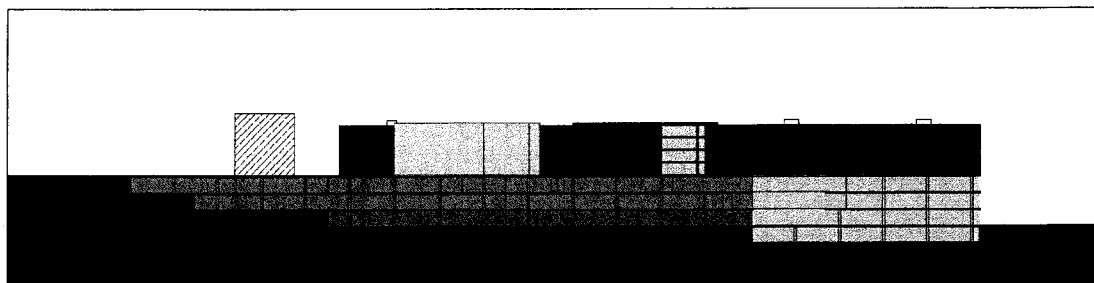
Innen området skal det etableres et offentlig tilgjengelig torg/møteplass i tråd med kommunedelplan for torg- og møteplasser. Det videre planarbeidet vil konkretisere plassering og utforming av en slik plass.



Figur1: Prinsipplan 1.-3. etasje



Figur2: Prinsipp takplan



*Figur3: Snitt A-A*

Skissene viser også eksisterende parkeringsanlegg under de to boligblokkene syd for senteret. Dette anlegget vil ikke bli endret som følge av planene, og reguleringsplanen avgrenses derfor mot boligene på bakkeplan.

### **3.3 ALTERNATIVER**

Det er i utgangspunktet ikke aktuelt å utarbeide alternative planforslag. Foreslått bruk er i samsvar med overordnede planer og det tas sikte på å komme fram til en løsning som Plan- og bygningsetaten kan anbefale. I konsekvensutredningen vil forslaget bli sammenlignet med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom reguleringsplanen ikke gjennomføres og planområdet forblir slik det er i dag.

## 4 TILTAK SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRING

Reguleringsforslaget skal gi en oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføring av tiltaket.

## 5 OVERORDNEDE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER

Reguleringsforslaget skal redegjøre for hvordan det planlagte tiltaket forholder seg til overordnede planer; nasjonale, regionale og kommunale planer og mål. En kort gjennomgang av de relevante planene gis under:

### 5.1 RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

*Forskrift om Rikspolitisk bestemmelse vedrørende kjøpesentre (27.06.08)* fastlegger at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. I Oslos tilfelle blir dette *Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner (KDP VS)*. Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging. Formålet med den rikspolitiske bestemmelsen er å sikre en sterke regional samordning av kjøpesenterpolitikken for å styrke eksisterende by- og tettstedssentere. En utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet vil unngås og det søkes å bidra til miljøvennlige transportvalg.

*Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging* tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Retningslinjene tilsier en høy utnyttelse i byggesonen og prioritering av utbygging i områder som har gangavstand til kollektivknutepunkter og kan få særlig god kollektivdekning.

*RPR for barn og unge i planleggingen* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene stiller krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

### 5.2 KOMMUNALE PLANER OG MÅL

*Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025 (11.06.08)* har som visjon at Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Det skal legges til rette for et konsentrert og knutepunkt-basert utbyggingsmønster innenfor byggesonen. Bryn definert som et område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk. Kommuneplanen legger opp til en økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og grøntarealer i byggesonen skal ikke nedbygges. De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert

boligutbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget for kollektivtransporten.

**Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner** fastslår at det overordnede målet for Oslo er å bidra til en bærekraftig byutvikling med et konsentrert utbyggingsmønster og en samordnet areal- og transportutvikling. Målene konkretiseres i fire punkter: 1) byens befolkning skal ha et godt og velfungerende handels- og servicetilbud i rimelig avstand fra boligen. 2) Handelssentrene skal ha gang- og sykkeltilgjengelighet for flest mulig samt god tilknytning til kollektivsystemet. 3) Oslo skal ha en robust senterstruktur som vektlegger utvikling av livskraftige og attraktive handelssentre og møteplasser. 4) Oslo sentrum skal ha posisjon som det dominerende regionale senter. Planens bestemmelser sier at det ikke skal tilrettelegges for større regionale, bilbaserte sentre. Etablering av kjøpesentre skal skje i områder hvor kollektivdekningen er god og hvor det er lokalt kundegrunnlag. Videre sier bestemmelsene at lokalisering av kjøpesentre med et samlet bruksareal på over 4000 m<sup>2</sup> kun kan tillates i sentrum/indre by, i eksisterende handelssentre i ytre by og Gjersrud / Stensrud, Ensjøbyen og Grorud stasjon – dersom disse områdene utvikles i tråd med arealdelen i kommuneplan 2000.

**Kommunedelplan for grøntstruktur** (15.12.93) fastslår at de grønne områdene langs hovedveier og t-banespor er synlige for mange, og er med på å danne Oslos image som grønn by. Disse områdene har en viktig funksjon både visuelt, som buffersone og klimatisk som leskjerm for vind. En samordnet areal- og transportplanlegging er en forutsetning for at de grønne arealene langs veiene skal få en bevisst utforming, både ut fra funksjonelle, visuelle og økologiske kriterier. Vegetasjon bør søkes benyttet som både som estetisk og støy- og forurensningsdempende element ved utbygging langs kommunikasjonsnett.

**Kommunedelplan for torg og møteplasser** (22.04.09) skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser i hele Oslos byggesone utenfor sentrumsområdet. Kommunedelplanen har bindende plankart med tilhørende bestemmelser. Kartet angir området rundt Bryn senter som et sted hvor det skal anlegges nytt torg/møteplass ved byutvikling. Plassene skal sikres som friområde eller trafikkområde – torg, med offentlig tilgjengelighet. Møteplassen skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. For utbygging på mer enn 20,000 m<sup>2</sup> BRA skal det sikres minst et torg/en møteplass for hver 20,000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal tilsvare minst 5% av tiltakets BRA. Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser.

### **5.3 NØDVENDIGE TILLATELSER**

Gjennomføring av forslaget krever, etter vedtatt reguleringsplan, vedtak av rammetillatelse med tilhørende igangsettingstillatelser gitt av Plan- og bygningsetaten. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvilke tillatelser som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

## 6 BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

### 6.1 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i bydel Østensjø, mellom Høyenhall, Skøyenåsen og Manglerud, rett syd for Bryn stasjon og sydøst for Høyenhall t-banestasjon. Planområdet dekker et areal på ca. 17 daa.



Figur 4: Oversiktskart med planområdet avmerket

#### Landskap

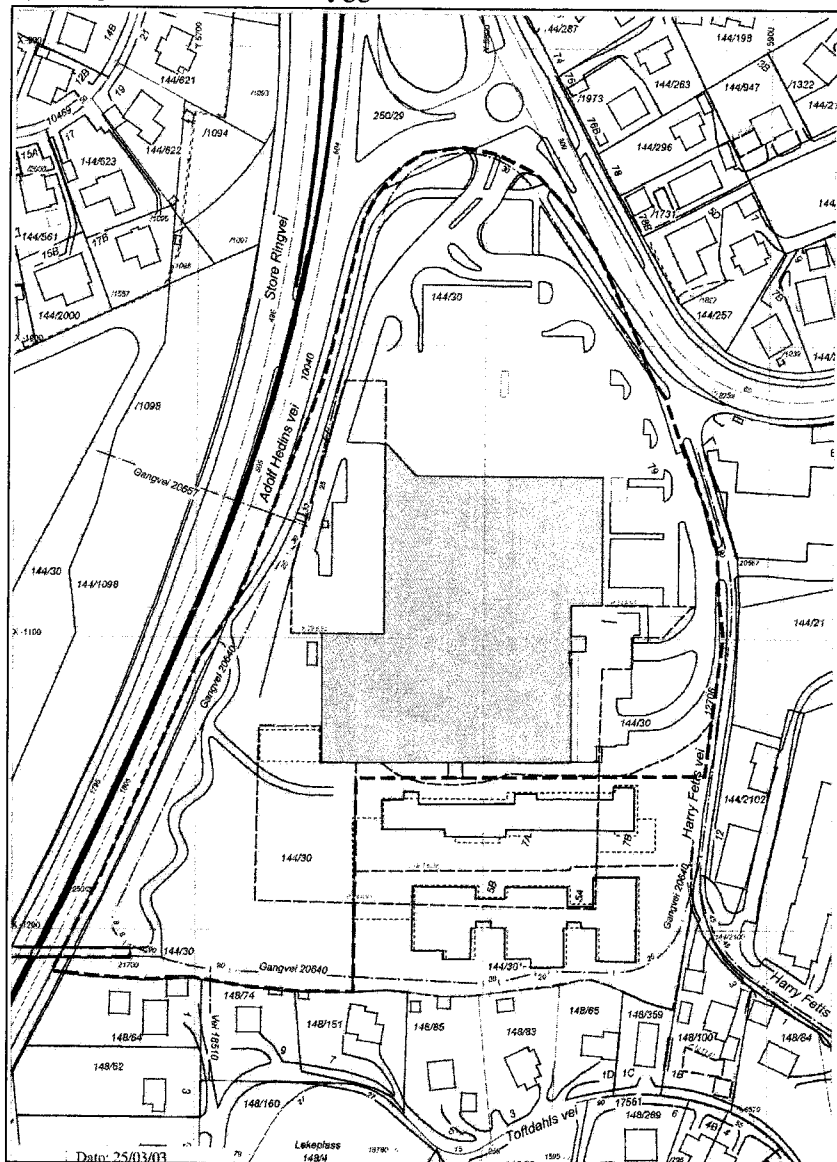
Planområdet ligger på en flate på ca kote 95. Området ligger nederst i en nord-sydgående dal mellom Skøyenåsen i øst og Høyenhall i vest. En tversgående rygg i bakkant av senteret (Christinedal) antas å være en gammel elveavsetning. E6 utgjør en barriere i planområdets vestre del, mens en gang-/sykkelvei utgjør en avgrensing mot øst.

#### Eksisterende bebyggelse og bruk

Bryn Senter ble etablert i 1992 som et lokalt senter. En velrennomert matvarebutikk tiltrekker seg imidlertid kunder fra et noe større omland. Bebyggelsen har i dag et areal på i underkant av 42.000 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 16.500 m<sup>2</sup> forretning (inkl. fellesareal), ca. 5.400 m<sup>2</sup> kontor, og ca. 18.200 m<sup>2</sup> parkering. Parkering foregår både i parkeringshus og på en større parkeringsplass på terreng foran senterets hovedinngang, nord i området.

Hovedvolumet har tre etasjer med ca 10.000 m<sup>2</sup>, som benyttes til handel og parkering. Fra 4. til 6. etasje er det et påbygg på i overkant av

1.000m<sup>2</sup>, som benyttes til kontor, herunder legesenter /fysioterapi og andre helse relaterte virksomheter. Gjeldende regulering muliggjør ytterligere 17.000 m<sup>2</sup> bebyggelse.



Figur 5: Planområdet

Utearealene benyttes primært til parkering, samt ferdselsarealer for bil og fotgjengere. Totalt har området i dag ca. 1000 parkeringsplasser, hvorav ca. 185 på terreng og resten i p-hus. Det går gang- og sykkelvei langs planområdet både i syd, vest og øst.

Flere av naboeiendommene i umiddelbar nærhet har i den senere tid blitt utviklet og bebygd med større boligprosjekter i blokkbebyggelse i fem til syv etasjer.

#### Kulturminneverdier

Bryn senter er lokalisert på eiendommen til tidligere Bryn Teglverk, som sammen med Høyenhall fabrikker var knyttet til industrimiljøet langs Alnaelva. Det er imidlertid i dag ingen bygninger eller anlegg fra dette miljøet innenfor planområdet. Den tidligere direktørboligen for Høyenhall fabrikker, Christinedal, ligger like sydvest for området. Hovedhuset og

med tilhørende uteanlegg er oppført på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig.

Arkeologiske funn i nærområdet, gammel navnetradisjon og tilknytning til kjent middelaldergård (Søndre Skøyen) er viktige lokaliseringsfaktorer for forhistorisk bosetning. Området antas å ha potensial for funn av automatisk fredede kulturminner.

#### **Veier, kommunikasjon og atkomst**

Planområdet nås med bil via E6 og Østensjøveien. Gående og syklende kan nå området fra Østensjøveien i nord og fra Harry Fettes vei i syd.

Harry Fettes vei er stengt med bom for gjennomgangstrafikk av biler.

To t-banestasjoner, Høyenhall (nærmest) og Brynseng, og Bryn jernbanestasjon ligger i gangavstand fra planområdet. Det har vært kontakt med Ruter for evt. flytting av Høyenhall stasjon til nærmere senteret.

Flere busslinjer betjener området, og linje 78 (Østensjø ring) har holdeplass ved senteret.

Ring 3 har mellom Bryn og Manglerud en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 60.000, og det forekommer mindre forsinkelser i morgen- og ettermiddagsrushet. I rushperiodene har også Østensjøveien både mellom Helsfyr og tilslutningen til Store Ringvei ved Bryn og mellom Bryn og Ulsrud noe forsinkelse.



*Figur 6: Veier, kommunikasjon og atkomst*



*Figur 7: Fra Ring 3 mot syd*



*Figur 8: Fra parkeringsplassen mot senteret*



*Figur 9: Fra atkomsten i nord*

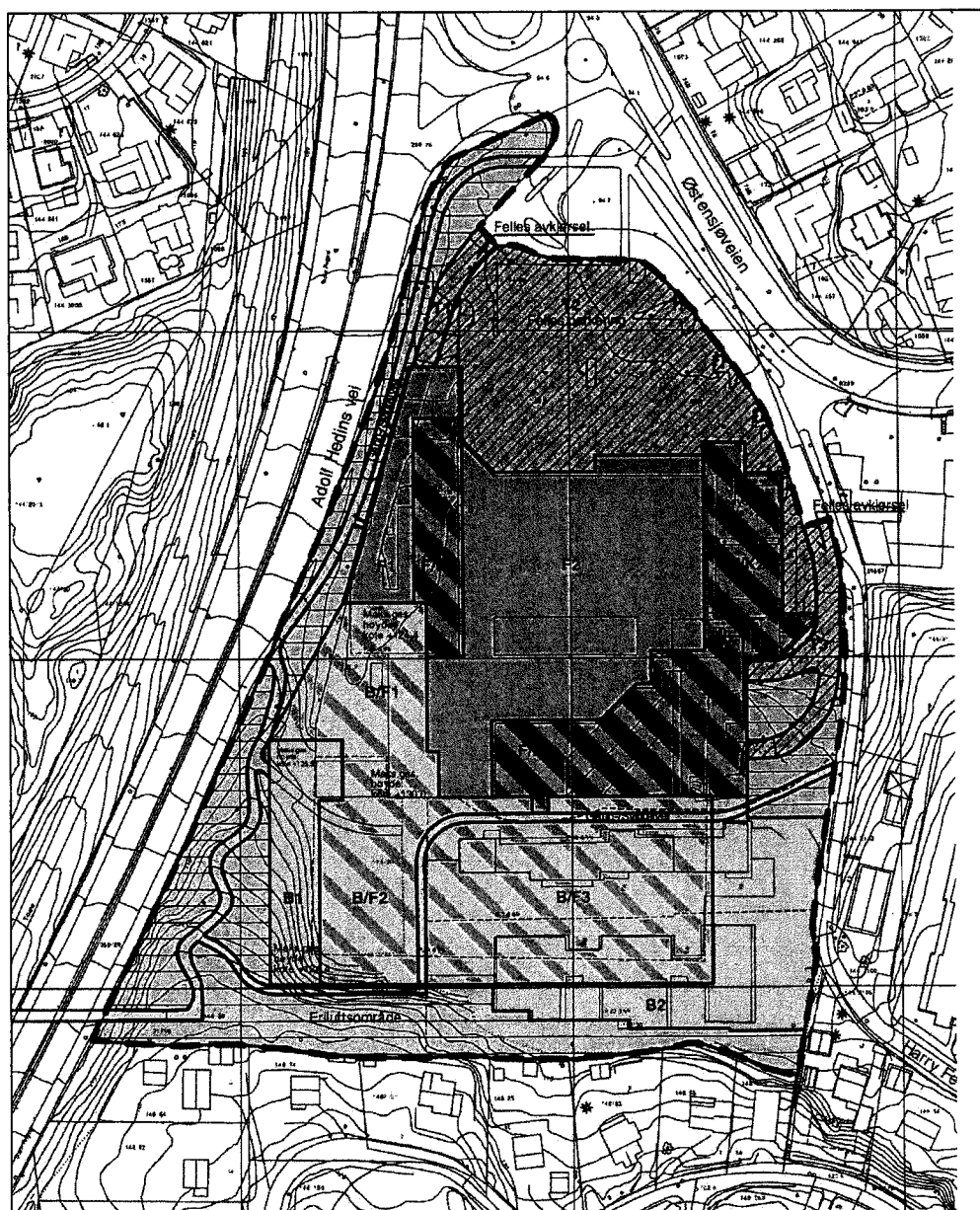
## 6.2 EIERFORHOLD

**Planområdet omfatter gnr/bnr 144/30 og eies av Schage Eiendom AS.**

### 6.3 PLANER OG MÅLSETNINGER I OMRÅDET SOM BERØRES

Planområdet er i dag regulert til byggeområde for forretning, kontor og industri i reguleringsplan S-3003, vedtatt 11.10.88.

I henhold til gjeldende regulering vil dagens bebyggelse kunne utvides med 15.000 m<sup>2</sup> kontor og 2.000 m<sup>2</sup> lager.



**Figur 10: Gjeldende regulering**

## 7 KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

Hensikten med konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planene, og når det skal fattes vedtak av planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

Reguleringsplanen utarbeides i ett alternativ. For aktuelle temaer skal forslaget sammenlignes med et 0-alternativ, som er forventet utvikling i planområdet dersom planforslaget ikke gjennomføres.

På bakgrunn av diskusjon av problemstillingene og med utgangspunkt i forskrift for konsekvensutredning foreslås følgende program for utredninger i tilknytning til planarbeidet:

| TEMA                                                                                 | PROBLEMSTILLINGER                                                                                                                                                                                                                                                                             | BEHOV FOR UTREDNING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LANDSKAP</b><br>Grunnforhold, topografi, vegetasjon/grøntstruktur, naturelementer | Hvilke konsekvenser vil tiltaket få for landskap og naturelementer.                                                                                                                                                                                                                           | Registrering av dagens landskap<br>Redegjørelse for hvordan tiltaket vil innvirke på de ulike landskapselementene og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av forslaget.<br>Identifisere sentrale siktlinjer og dokumentere hvordan tiltaket innvirker på disse.<br>Vurdering av mulighet for bekkeåpning.<br>Resultater av utredningene skal visualiseres med perspektivskisser og fotomontasje av tiltaket satt inn i en større områdesammenheng. Det skal utarbeides arbeidsmodell av tiltaket med de nærmeste naboeiendommer (inkl Christinedal) |
| <b>VERNEINTERESSE</b><br><b>R</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kulturminner og kulturmiljø                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nærheten til Christinedal, som er et bevaringsverdig gårdsanlegg med utearealer gjør at tiltaket må utvikles på en måte som understøtter dette anlegget.</li> <li>- Området er vurdert å ha potensial for automatisk fredete kulturminner</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det må redegjøres for hvilke siktlinjer og akser fra Christinedal som finnes, og hvordan disse evt skal ivaretas eller styrkes ved gjennomføring av tiltaket</li> <li>- Det må gjennomføres en arkeologisk registrering, og det må redegjøres for resultatene av denne.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TRAFIKKFORHOLD</b><br><b>D</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vegstandard, forhold til hovedveier, kapasitet, trafikk tall                         | Er det behov for endret veistandard- og kapasitet som følge av tiltaket?                                                                                                                                                                                                                      | Trafikkanalyse som inneholder beregninger av trafikkgenerering og hvordan den fordeler seg på ulike veier- samt disse veienes kapasitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Trafikksikkerhet, skoleveier og snarveier                                            | Har tiltaket konsekvenser for etablerte snarveier og evt behov for sikring av nye?                                                                                                                                                                                                            | Redegjøre for om tiltaket vil endre situasjonen for skolebarn og andre utsatte grupper.<br>(Varelevering vs gang-/sykkelvei)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Parkering                                                                            | Hvordan vil tiltaket endre parkeringsforhold?                                                                                                                                                                                                                                                 | Redegjøre for hvordan parkeringspolitikk kan vurderes i forhold til trafikkgenerering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MILJØFAGLIGE FORHOLD</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Luftforurensning, støy fra                                                           | Hvilke konsekvenser vil tiltaket                                                                                                                                                                                                                                                              | Utrede dagens støy- og forurensningssituasjon og                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                      |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>trafikk</b>                                                       | medføre i form av luftforurensning i området?<br><br>Hvilke miljøforhold kan oppnås for boliger og utearealer?                                                      | redegjøre for eventuelle behov for tiltak. Støyforholdene skal vurderes i forhold til MDs retningslinje T-1442.<br><br>Utrede luftkvalitet og angi hvordan tiltaket har innvirkning på dette.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Forurenset grunn</b>                                              | Helse- og velferdsetaten vurderer tomten som en med begrunnet mistanke om grunnforurensinger, noe det må tas hensyn til i videre planlegging.                       | Redegjøre for hvordan forurensede masser skal håndteres i henhold til gjeldende krav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Biologisk mangfold</b>                                            | Forholdet til biologisk mangfold skal vurderes i alle plansaker                                                                                                     | Kartlegge dagens situasjon og vurdere behov for tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sol- og skyggeforhold</b>                                         | Hvordan vil tiltaket endre sol- og skyggeforhold for de omkringliggende arealer?<br>Hvordan oppnå best mulig utearealer for de planlagte boligene i prosjektet.     | Utarbeidelse av sol- skyggediagrammer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Energiforbruk og energiløsninger</b>                              | Det skal legges opp til mest mulig miljøvennlige energiløsninger.                                                                                                   | Redegjøre for valg av løsninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RISIKO- OG SÅRBARHET</b>                                          |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Naturgitte forhold, infrastruktur, tidligere bruk, omgivelser</b> | Det er vesentlig at ikke forslaget innebærer negativ endring i risikobildet, verken i anleggs- eller driftsfasen.                                                   | Det skal utarbeides særskilt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle større utbyggings tiltak. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget. ROS-analysen skal spesielt omhandle: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ras- og flomfare</li> <li>o Brann- og eksplosjon</li> </ul> For relevante temaer skal analysen omfatte både anleggs- og driftsfasen. |
| <b>ESTETIKK OG BYGGESKIKK</b>                                        |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster og fortettingspotensiale     | Hvordan vil tiltakets (bebyggelse og utearealer) utforming påvirke omgivelsene og hvordan vil det framstå?                                                          | Beskrive og illustrere løsningen med hensyn på utforming og volumoppbygging, og hvordan den fremstår i forhold til tiliggende bebyggelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fjernvirkning                                                        |                                                                                                                                                                     | Illustrasjoner av fjernvirkning fra ulike standpunkter, dagens situasjon og tenkt framtidig situasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Uterom for boligene                                                  |                                                                                                                                                                     | Redegjøre for størrelse og kvalitet på uterommene i forhold til antall leiligheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Torg /møteplass                                                      |                                                                                                                                                                     | Redegjøre for plassering og utforming i forhold til krav i KDP for torg og møteplasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>STEDSUTVIKLING</b>                                                |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Handelsutvikling                                                     | Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner krever at det ved etablering av mer enn 4000m2 handel, skal utarbeides en handelsutredning | Analysere handel i området hvor det legges spesiell vekt på: <ul style="list-style-type: none"> <li>- konsekvenser for annen handel i nærområdet</li> <li>- vurdering av forslaget i forhold til KDP for varehandel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| Områdeutvikling                                                      | Hvilke konsekvenser får tiltaket for Bryn som sted og Østensjø bydel                                                                                                | Avklaring av behov/ønsker nedfelt i overordnede planer og innhenting av innspill fra lokale krefter. Vurdere hvordan planforslaget kan imøtekomme mål og ønsker for Bryn.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BARN OG UNGE</b>                                                  | Hvordan legger planforslaget til rette for barn og unge og hvordan ivaretas deres interesser?                                                                       | Beskrive og dokumentere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>UNIVERSELL UTFORMING</b>                                          | Hvordan legger planforslaget til rette for universell utforming?                                                                                                    | Redegjøre for løsningen i forhold til gjeldende krav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>INTERESSE-</b>                                                    |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                            |                                                                                       |                                          |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>MOTSETNINGER</b>        |                                                                                       |                                          |
| Forholdet til kulturminner | Det er vesentlig at tiltaket gjennomføres uten negative konsekvenser for kulturminner | Redegjøre for evt. interessemotsetninger |

## 8 SAMMENSTILLING

### 8.1 SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER

Konsekvensutredningen skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal virkningene vurderes i forhold til relevante planer, målsetninger og retningslinjer.

### 8.2 AVBØTENDE TILTAK

Konsekvensutredningen skal gi en redegjørelse for hva som skal til for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper tiltaket måtte medføre.

### 8.3 NÆRMERE UNDERSØKELSER

Konsekvensutredningen skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget.

Konsekvensutredningen skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser etter gjennomføring av forslaget, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

### 8.4 FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING

I konsekvensutredningen skal forslagstiller anbefale valg av løsning.



© Civitas Rådgivergruppen [2011]  
Prosjekt Bryn Senter]

Versjon [1]  
Sist datert [14.04.2011]  
Tine Aagesen

Civitas  
Grubbegt 14  
0179 Oslo