



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

BU-SAK 60/2011
BOT-SAK 15/2011

Bydelsutvalget

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2004/603-

Saksbeh:
Silje Gittlestad, 23431109

Dato: 19.05.2011

Arkivkode:
512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL DETALJREGULERING - BRYNSENGFARET 8-12

Bydelsadministrasjonen mottok 02.04.2011 "Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 02.05.2011 til 14.06.2011 Forslag til detaljregulering Brynsengfaret 8-12". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200900026-50.

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 14.06.2011.

Saksopplysninger

Bakgrunnen for igangsetting av planarbeidet er ønske om å utvikle eiendommen Brynsengfaret 8-12 til bolig- og næringsformål, i tråd med overordnede planer. Da gjeldende regulering kun gir rom for næringsbebyggelse, utløser dette behov for ny regulering tilpasset det foreslåtte prosjektet.

Forslagsstiller

NCC Property Development AS med Link signatur AS og Civitas AS som konsulent.

Eieropplysninger

Gnr.137/Bnr./2 NCC Property Development AS

Gnr.135/Bnr./42 Arnstein AS

Gnr.137/Bnr./181 Oslo kommune

Gnr.999/Bnr./394 Uregistrert grunn



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742

- 129 -

Planområdet

Planområdet ligger på Bryn, og befinner seg i et krysningpunkt mellom boliglameller i vest (Etterstadkroken), kompakt kontor- og næringsbebyggelse i øst (bl.a. Veidirektoratet) og småhusbebyggelse på andre siden av Alnaelva i sør. T-banelinjen med Brynseng T-banestasjon avgrensner planområdet mot nord.

Arealstørrelse planområde

Planområdet totalt: 18 193,6 m²

Arealstørrelse for hvert formål

Felt A: Kombinert bebyggelse og anlegg:

Bolig/forretning/barnehage/undervisning/bevertning: 10 701,6 m²

Felt B: Kombinert bebyggelse og anlegg:

Bolig/forretning/barnehage/undervisning/bevertning: 1 599,8 m²

Felt C: Kombinert bebyggelse og anlegg:

Forretning/undervisning/kontor: 3 879,5 m²

Veg 1 173,1 m²

Fortau 386,9 m²

Gang- og sykkelveg 359,8 m²

Annen veigrunn – teknisk anlegg 92,9 m²

Gjeldende regulering

Planområdet var opprinnelig et industriområde som nå er ubebygget. Eiendommen er regulert til byggeområde for kontor/industri/allmenntillegget formål (undervisning). Gjeldende regulering åpner for byggehøyder på 3, 5, 7 og 9 etasjer, og maksimalt tillatt bruksareal er T-BRA = 32 000 m².

Planforslaget

Området foreslås i hovedsak regulert til bolig- og kontorbebyggelse, med mulighet for et større undervisningsbygg.

Planforslaget er utarbeidet i tre alternativer: 1, 2 og 3.

Forslag til reguleringsformål er de samme for alle alternativer. Den vestlige delen av planområdet (Felt A) foreslås omregulert til bolig, forretning, barnehage, undervisning og bevertning. På den midtre delen av planområdet (Felt B) foreslås bolig, forretning, kontor, undervisning og bevertning. Det legges opp til kombinert formål som enten kan konverteres fra bolig til kontor og/eller undervisningslokaler eller omvendt. På den østlige delen av planområdet (Felt C) ønskes hovedsakelig reguleringsformålene kontor og undervisning med noe forretning.

Arealet mellom felt A og B og sporområdet i nord foreslås i alle alternativer opparbeidet til et urbant plassrom/møteplass.

I alle tre alternativer legges det opp til en leilighetsfordeling for felt A og B som tilsvarer bystyrets vedtatte norm.

Forslag til reguleringsbestemmelser sikrer et uteoppholdsareal tilsvarende minst 25% av boligens samlede BRA, hvorav 50% av dette skal være på terreng.

Alternativ 1 – Forslagsstillers planforslag

Alternativ 1 legger opp til høyder på 10 etasjer på næringsdelen mot nord og 8-11 etasjer for boligdelen (tilsvarende kotehøyde som næringsdelen), 6-9 etasjer for øvrige deler av bebyggelsen og 4-7 etasjer mot friområdet i sør. Foreslått utnyttelse tilsvarer BRA = 39 975m² over terreng og BRA = ca 7 340 m² under terreng.

I alternativ 1 legges det til rette for ca 160 boliger i felt A. Dersom felt B benyttes/konverteres til boliger kan det i tillegg etableres cirka 80 boligenheter dette feltet.

Det legges opp til en 4 avdelings barnehage i første og andre etasje i felt A. Utearealet for barnehagen er foreslått i planområdets nordøstlige del og er på ca 1000 m².

Alternativ 2 – Forslag som har imøtekommet noen av PBEs innspill ved prosjektavklaring

Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved at maksimum tillatt bruksareal er redusert med 400 m² i felt A og byggehøyden mot nord er redusert med en toppetasje. Dette gir et BRA = 39 575 m² over terreng. Alternativ 2 vil få om lag fem leiligheter færre enn alternativ 1.

Barnehagens uteareal er 200 m² større i alternativ 2, og oppfyller dermed norm for størrelse på uteareal for barnehage.

I alternativ 2 tillates ikke svalganger.

Alternativ 3

Hovedhensikten med alternativ 3 er å få en bedre høydemessig tilpasning til boligbyggene i Etterstadkroken 1 og en mer forsiktig opptrapping mot kontorbebyggelsen i felt C. Samtidig ønskes det å sikre at bebyggelsen gjennom plassering og høyder mot skråningen i syd, oppleves mer skånsom i forhold til det naturlige terrenget, turveien og friområdet.

I alternativ 3 er byggehøyden i boliglamellene mot nord og i øst felt A redusert med en typisk etasje og byggegrenser mot syd i felt A og B trukket ca fem meter tilbake. Dette for at volumene på bebyggelsen fremstår noe mindre ruvende i forhold til turveien og friområdet. Foreslått utnyttelse i alternativ 3 tilsvarer dermed BRA = 37 175m² over terreng. Alternativ 3 legger opp til 240 leiligheter i felt A og B, og vil dermed få om lag 30-35 færre boliger enn alternativ 1.

I alternativ 3 er mulighet for balkonger 2 meter utover byggegrensene fjernet.

Barnehagens uteareal er 200 m² større i alternativ 3, og oppfyller dermed norm for størrelse på uteareal for barnehage.

I alternativ 3 tillates ikke svalganger.

Verneinteresser

Det er ingen kulturminner i planområdet, men ca 30 meter øst for planområdet (på naboeiendommen) ligger en gammel murbygning. Bygningen er i 2 etasjer og har saltak. Bygningen er i dag regulert til bolig/bevaring.

Miljøfaglige forhold

Planområdet grenser til turveien i Alnadalen. Planområdets nærområder i nord og øst er svært trafikkbelastet. Alnaelva har en viktig funksjon i forhold til utluftning av forurenset luft. I "Klimaanalyse for Bryn" utarbeidet av Civitas i 2003 anbefales det å at dalbunnsone langs Alna holdes åpen og ikke fortettes med bygninger. Det bør også opprettholdes en utluftingskorridor i nord-sør-retning, som ligger rett vest for planområdet. Analysene viser at planområdet er egnet til boliger, ut fra beregning av fremtidige luftforurensningsnivåer.

Støy fra trafikk

Det er følgende støykilder i området:

- T-banen som grenser til planområdet i nord.
- Jernbanen som ligger på den andre siden av Alnaelva, sør i planområdet.
- Det er også noe støy fra biltrafikk på Østensjøveien.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst til boligene vil være fra Etterstadkroken og ikke Brynsengfarete, fordi boligene i følge forslagsstiller bør knyttes til øvrige boliger i området. Det forutsettes at dagens trafikkproblemer i Etterstadkroken løses. Forslagstiller mener at en må akseptere noe økt biltrafikk i Etterstadkroken og videre vestover i Etterstadsletta. Næringstrafikk vil ikke belaste Etterstadkroken.

Parkering vil i hovedsak legges under bakken, og gjeldende p-normer vil benyttes.

Universell utforming

Nordre del av planområdet er tilnærmet flatt og har dermed i følge forslagsstiller god mulighet for universell utforming. Mot vest og skråningen ned mot Alnaelva er det til dels bratt og lite tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Barnehage

Barnehagen er foreslått innpasset i første og andre etasje i felt A, med uteareal i planområdets nordvestlige del. Opparbeidelse av barnehagen er foreslått sikret gjennom rekkefølgekrav. Ettersom beliggenheten langs Alna miljøpark sikrer tilgang på friområder, mener PBE at uteareal som er noe mindre enn normene kan aksepteres. Den bratte skråningen og det relativt smale arealet frem til Alnaelven vurderes likevel ikke som et fullgodt supplement for barnehagens uteareal. Foreslått uteareal i alternativ 1 tilsvarer under 60% av normen. I alternativ 2 og 3 er utearealet derfor økt med 200 m² slik at det tilsvarer rundt 70% av normen, noe som vurderes som et minimum av hva som kan aksepteres.

Skole

Forslagsstiller ser utfordringene knyttet til skolekapasitet og behovet for å sikre skolekapasiteten, men mener dette er kommunens ansvar. Dersom det stilles rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet, vil dette i følge forslagsstiller høyst sannsynlig føre til at både boligutbyggingen og barnehageetableringen settes på vent. Forslagsstiller foreslår derfor at kommunen arbeider med å sikre skolekapasitet parallelt med at bolig- og barnehageutbyggingen igangsettes.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen langs Alna opprettholdes. Byggegrensene ligger gjennomsnittlig rundt 30 meter fra turveien. Ravinedalen langs tomte i vest bevares og bebygges ikke.

Tidligere uttalelser

Saken har vært behandlet flere ganger tidligere i bydelen, sist i BU-møtet 04.03.2010 (BU-sak 18/2010). Saken har vært behandlet 3 ganger før det i Bydelsutvalget, BU-sak 102/2007 (4.9.07), BU-sak 149/2005 (22.11.05) samt Buk sak 02/2006 (ekstraordinært møte i januar 06 med fullmakt fra BU).

I BU-sak 18/2010 vedtok BU følgende:

- 1. Bydelsutvalget viser til BUs tidligere uttalelser i saken, BU-sak 102-2007 (4.9.07), BU-sak 149-2005 (22.11.05) samt Buk sak 02/2006. Mye derfra er fremdeles aktuelt.*
- 2. Bydelsutvalget mener byggehøyden må begrenses, og at et større areal forbeholdes boliger.*
- 3. Bydelsutvalget vil trekke fram at økt trafikk i Etterstadkroken ikke er ønskelig av trafiksikkerhetsmessige grunner da gata vil fungere som skolevei for barna fra dette området. Kjøreatomsten til området bør derfor legges til Brynsengfareet.*
- 4. Planen må sikre gode gang- og sykkelforbindelser øst-vest gjennom planområdet og mot turveinettet langs Alnaelva.*
- 5. Grønstrukturen langs Alnaelva må opprettholdes og ravinedalen langs tomte i vest bør bevares, også for å sikre en utluftningskorridor for kaldluftstrømmer fra nord mot Alnavassdraget.*
- 6. Bydelsutvalget mener det må forutsettes at det velges klima- og miljøvennlige løsninger og materialer i prosjektet og at det blir lagt stor vekt på universell utforming.*

7. *Bydelsutvalget mener det må gjennomføres lokalklimatiske analyser og støyfaglige utredninger der problemer mht. vibrasjoner fra t-banen og evt. støy fra hovedbanen kartlegges.*
8. *Området har meget god kollektivdekning. Det er derfor viktig at parkeringspolitikken bidrar til å begrense privatbilbruken i forbindelse med arbeidsreiser.*

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen fra bydelsutvalget:

1. *Tidligere vedtak er oppsummert og kommentert under samrådsinnspill.*
2. *Den foreslåtte byggehøyden er i overensstemmelse med nabobebyggelsen og ambisjonene om høy utnyttelse nær kollektivknutepunktet. Ved maksimal boligutbygging i planområdet vil det ha ca 60 % boligareal, i tråd med Plan- og bygningsetatens føringer.*
3. *I Etterstadkroken er problemet ikke trafikkmengdene, men omfanget av gateparkering som opptar veiareal, samt mangel på snuplass i enden av veien. Dette er eksisterende problemer som uansett bør løses. Aktuelle tiltak kan være skilting med parkering forbudt i enkelte soner for å sikre at to biler kan møtes, samt etablering av innregulert snuplass. Planforslaget innebærer en beskjeden og forsvarlig trafikkøkning. Det synes ikke å være behov for å breddeutvide veien på grunn av trafikkøkningen fra planforslaget. Trafikk fra boligparkering i planområdet vil ikke berøre gatens funksjon som skolevei, da gangforbindelsen langs veien ivaretas ved fortau og en separat ankomstvei.*
4. *Gode gang- og sykkelforbindelser øst-vest gjennom planområdet og mot turveinettet langs Alnaelva er ivaretatt.*
5. *Hensynet til grøntstrukturen langs Alnaelva og ravinedalen i vest med utluftningskorridor er ivaretatt ved byggegrensene i planforslaget.*
6. *Klima- og miljøvennlige løsninger og universell utforming vil bli vektlagt.*
7. *Det gjennomføres støyutredninger. De lokalklimatiske analysene som foreligger, anses imidlertid som tilstrekkelige for plansaken.*
8. *God kollektivdekning er et vesentlig aspekt og gjeldende parkeringsnormer vil følges.*

Plan- og bygningsetatens kommentar til uttalelsen fra bydelsutvalget:

Plan- og bygningsetaten er enig i at byggehøyden må begrenses og støtter derfor alternativ 3 hvor høyden er redusert mot Etterstadkroken 5. Dersom felt B etableres som boliger er dette en økning av boligandelen i forhold til planinitiativet.

Det vises til trafikkanalyse som viser moderat økning av biltrafikk i Etterstadkroken. At trafikk til boliger ledes via Etterstadkroken er i henhold til Samferdselsetatens samrådsuttalelse. Det foreslås regulert gang- og sykkelvei og fortau i øst-vestlig retning. Det legges også opp til forbindelse i nord-sydlig retning gjennom planområdet til turveien langs Alna. Det må vurderes om allmenheten skal sikres rett til bruk av denne forbindelsen gjennom en tinglyst erklæring.

Bebyggelsens plassering sikres gjennom byggegrenser og ravinedalen langs tomte skal ikke bebygges.

Tiltaket må gjennomføres i henhold til Teknisk forskrifts krav vedrørende klima- og miljøvennlige løsninger og universell utforming.

Det vises til foreliggende støyutredning.

Plan- og bygningsetaten er enig med forslagsstiller i at lokalklimatiske analyser utarbeidet i forbindelse med "Bryn – Rammer for videre knutepunktutvikling (rammeplan for Bryn)" er tilstrekkelig i forhold til behandlingen av foreliggende detaljplan.

"Rammeplan for Bryn" legger opp til en restriktiv parkeringsnorm.

Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren støtter PBEs forslag til alternativ 3. Dette alternativet er bedre tilpasset terrenget og bebyggelsen i Etterstadkroken enn de andre alternativene.
2. Bydelsdirektøren mener fremdeles at kjøreatkomsten til boligene i planområdet bør legges til Brynsengfaret. Bydelsdirektøren mener at man må se Etterstadkroken i sammenheng med tilførselsgatene til Etterstadkroken, Biskop Jens Nilssøns gate og Etterstadsletta. Dette er gater som allerede er trafikkbelastet, og hovedtraseen for 37 bussen går her. Det skal også oppføres flere boliger langs Etterstadsletta noe som vil medføre økt trafikkbelastning.
3. Bydelsdirektøren mener at 70% av normen for uteareal for barnehager kan aksepteres på grunn av planrådets nærhet til friområdet ved Alnaelva. 60% av normen for uteareal for barnehager som alternativ 1 legger opp til kan ikke aksepteres.
4. Allmenheten må sikres rett til bruk av den nord-sydlig forbindelse gjennom planområdet til turveien langs Alna.
5. Bydelsdirektøren mener at det bør vurderes å etablere grønne tak i prosjektet.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget støtter PBEs forslag til alternativ 3. Dette alternativet er bedre tilpasset terrenget og bebyggelsen i Etterstadkroken enn de andre alternativene.
2. Bydelsutvalget mener fremdeles at kjøreatkomsten til boligene i planområdet bør legges til Brynsengfaret. Bydelsutvalget mener at man må se Etterstadkroken i sammenheng med tilførselsgatene til Etterstadkroken, Biskop Jens Nilssøns gate og Etterstadsletta. Dette er gater som allerede er trafikkbelastet, og hovedtraseen for 37-bussen går her. Det skal også oppføres flere boliger langs Etterstadsletta noe som vil medføre økt trafikkbelastning.
3. Bydelsutvalget mener at 70% av normen for uteareal for barnehager kan aksepteres på grunn av planrådets nærhet til friområdet ved Alnaelva. 60% av normen for uteareal for barnehager som alternativ 1 legger opp til kan ikke aksepteres.
4. Allmenheten må sikres rett til bruk av den nord-sydlig forbindelse gjennom planområdet til turveien langs Alna.
5. Bydelsutvalget mener at det bør vurderes å etablere grønne tak i prosjektet.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingsjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 2 s.
2. Faktaark, 6 s.
3. Forslagsstillers planbeskrivelse, 7 s.
4. PBEs foreløpige vurdering, 10 s.
5. Forslagsstilers alternativ 2, 1 s.
6. PBEs alternativ 3, 1 s.
7. Illustrasjoner, 9 s.

UTRYKTE
VEDLEGG:

1. Komplet sak – Forslag til detaljregulering – Brynsengfaret 8-12