



BU-SAK 122/2011
BHT-SAK 22/2011

Bydelsutvalget

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Dato: 28.10.2011
2011/464- Silje Gitlestad, 23431109 Arkivkode: 512.1

INNSPURTEN VALLE HOVIN, FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING, BEGRENSET HØRING

Bydelsadministrasjonen mottok 21.10.2011 "Innspurten, Valle Hovin – Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning – Begrenset høring". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200802334-166.

Planforslag for Innspurten, Valle Hovin lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 28.03.2011 til 16.05.2011. Forslagsstiller har etter offentlig ettersyn foreslått endringer i planforslaget. Fire av endringene innebærer behov for begrenset høring til berørte parter.

Endringer i planforslaget

1. Bruksareal for forretning (og bevertning) foreslås økt. Forslagsstiller ønsker fremtidige strøksrettede funksjoner som også inkluderer bevertning. Dette vil ikke være samlet på ett sted, men det vil være mindre tilbud knyttet til de ulike feltene i planforslaget. Forslagsstiller har oppgitt at de kun ønsker ansattparkering i tilknytning til forretning, og de vurderer derfor å regulere parkering for forretning iht. norm for kontor.
2. Privat kjørevei S4 og fortau foreslås forlenget. Forlengelsen følger eksisterende regulerte felles avkjørsel. S4 skal være privat og felles for Felt B6, gnr. 130, bnr. 63, 64 og 202. Endringen innebærer at felt B6 gis rettigheter/plikter på hele strekningen. Begrunnelse fra forslagsstiller er behov for å kunne se på atkomst og parkering knyttet til eksisterende barnehage og eventuelt ny barnehage i sammenheng.
3. Det foreslås regulert parkering under torget. Forslagsstiller begrunner endringen med at det kan bli for dyrt å bygge parkering i flere plan under næringsbebyggelsen på B2, samt at det kan være kostnadmessig rasjonelt å bygge flere deler av parkeringen for B2, eventuelt B6 og stadionanleggene m/ skole sammen.
4. Torget endres fra offentlig til privat. Torget ble ved offentlig ettersyn foreslått offentlig. Dette endres nå til privat torg hvor allmennheten skal sikres fri tilgang gjennom tinglyst erklæring. Årsaken er i følge forslagsstiller at Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel, har uttrykt at de ikke ønsker parkering under offentlig torg av hensyn til driftsansvar.



— 97 —

Videre vil et privat torg gi forslagsstiller større frihet og innflytelse mht. opparbeidelse og utforming av torget.

Bakgrunn

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.

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.

Våren 2011 fremmet Vålerenga Fotball (med Asplan Viak som konsulent) planforslag om å legge til rette for fotballstadion og skøytehall, kontor, bolig og barnehage. Området ble foreslått 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. Planområdet omfattes i dag 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.

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

Tidligere vedtak i bydelsutvalget

I BU-sak 39/2011 Kunngjøring av offentlig ettersyn Innspurten, Valle Hovin, Vålerenga stadion m.m. vedtok bydelsutvalget følgende:

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. BU motsetter seg ikke at Hovin skole rives, og at tomten brukes til næringsbygg som kan fungere som skjerming mot Strømsveien.
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.
7. BU ber om at det innføres beboerparkering i nærområdet. Nærområdet er i dag allerede sterkt trafikkbelastet. Og ved større arrangementer fylles alt av ledige parkeringsplasser opp av tilreisende, slik at det blir umulig å parkere for lokalbefolkningen. Man må vurdere avbøtende tiltak for å redusere biltrafikken.
8. Bydelsutvalget ønsker at det opprettes en plansmie i forbindelse med planlegging av planområdet/ utbyggingen. I plansmia må alle involverte og bydelens befolkning inviteres inn.

Bydelsdirektørens kommentarer:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets vedtak i BU-sak 39/2011 hvor det fremkommer at bydelsutvalget støtter at Vålerenga Fotball får ny stadion, men at bydelsutvalget ikke støtter et planforslag som innebærer omregulering og nedbygging av et større friområde.


En økning av andelen av bruksområdet for forretning og bevertning som det foreslås i endringene av planforslaget, vil både gi området et mer urbant og handelsmessig preg, samt øke biltrafikken til området. En slik utvikling samsvarer ikke med bydelsutvalgets tidligere uttalelser til saken.


Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering i at torget bør være rekreativt, snarere enn kommersielt.

Bydelsdirektøren innstiller bydelsutvalget til å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget viser til vedtak i BU-sak 39/2011 hvor det fremkommer at bydelsutvalget støtter at Vålerenga Fotball får ny stadion, men at bydelsutvalget ikke støtter et planforslag som innebærer omregulering og nedbygging av et større friområde.
2. En økning av andelen av bruksområdet for forretning og bevertning som det foreslås i endringene av planforslaget, vil både gi området et mer urbant og handelsmessig preg, samt øke biltrafikken til området. En slik utvikling samsvarer ikke med bydelsutvalgets tidligere uttalelser til saken.
3. Bydelsutvalget støtter PBEs vurdering i at torget bør være rekreativt, snarere enn kommersielt.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 4 s.

- 100 -



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

SCANNET

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	11/464		
Dato	21 OKT 2011		
Saksbeh.	SIGI		
Arkivnr.:	512.1	Dok.nr.:	6
Avskr.måte		Sign.	

Dato: 21.10.2011

Kopi HEBR

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802334-166 Saksbeh. Silje Hoftun
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

INNSPURTEN, VALLE HOVIN FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING, BEGRENSET HØRING

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 28.03.2011 til 16.05.2011. Forslagsstiller har etter offentlig ettersyn foreslått endringer i planforslaget. Fire av endringene innebærer behov for begrenset høring til berørte parter.

Endringer i planforslaget

1. Bruksareal for forretning (og bevertning) foreslås økt:

Felt	Ved offentlig ettersyn	Etter offentlig ettersyn	Differanse
B2	0	1000m2 forretning/bev.	+ 1000m2
B5	800m2 forretn./bev.	1000m2 forretn/bev.	+ 200m2
B6	800m2 forretning (400m2 bevertning)	800m2 forretn/bev.	0
SUM forretning	1600m2	2800m2	+1200m2

Forslagsstiller begrunner økningen med et ønske om framtidig strøksrettede funksjoner som også inkluderer bevertning. Det spesifiseres at dette ikke vil være samlet ett sted, men være mindre tilbud knyttet til de ulike feltene.

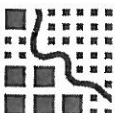
Forretning er et trafikkskapende formål og krever i utgangspunktet mer parkering enn kontor. Forslagsstiller har oppgitt at de kun ønsker ansattparkering i tilknytning til forretning og derfor vurderer å regulere parkering for forretning iht. norm for kontor. Dette er ikke endelig avklart. Til opplysning er forslagsstillers alternativ redusert med ca 25 000m2 BRA etter offentlig ettersyn.

2. Privat kjørevei S4 og fortau foreslås forlenget

Forlengelsen følger eksisterende regulerte felles avkjørsel. S4 skal være privat og felles for Felt B6, gnr. 130, bnr. 63, 64 og 202. Endringen innebærer at felt B6 gis rettigheter/plikter på hele strekningen. Begrunnelse fra forslagsstiller er behov for å kunne se på atkomst og parkering knyttet til eksisterende barnehage og eventuelt ny barnehage i sammenheng.

3. Det foreslås regulert parkering under torget

Forslagsstiller begrunner endringen med at det kan bli for dyrt å bygge parkering i flere plan under næringsbebyggelsen på B2, samt at det kan være kostnadmessig rasjonelt å bygge deler av parkeringen for B2, eventuelt B6 og stadionanleggene m/skole sammen.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

- 101 -

4. Torget endres fra offentlig til privat

Torget ble ved offentlig ettersyn foreslått offentlig. Dette endres nå til privat torg hvor allmennheten skal sikres fri tilgang gjennom tinglyst erklæring. Årsaken er i følge forslagsstiller at Bymiljøetaten, divisjon samferdsel har uttrykt at de ikke ønsker parkering under offentlig torg av hensyn til driftsansvar. Videre vil et privat torg gi forslagsstiller større frihet og innflytelse mht. opparbeidelse og utforming av torget.

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringene

1. Økning av bruksareal for forretning

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til den foreslåtte økningen av forretningsvirksomhet i området. Forslaget muliggjør inntil 2800m² forretninger rundt torget. Dette vil bidra til opplevelsen av torget som et handelsområde. Det er verken grunnlag for eller ønskelig med større forretningsvirksomhet på Valle. Valle Hovin er i dag et stort og viktig grøntområde i et ellers tettbebygd strøk der handel, bevertning, urbane møteplasser og andre kommersielle aktiviteter tilbys og er under planlegging (Helsfyr, Hasle, Ensjø, Økern). Valle bør fortsette å skille seg fra handelsområdene og i stedet videreutvikle og forsterke den identiteten stedet har i dag som et viktig område for rekreasjon, uorganiserte og organiserte aktiviteter. I denne sammenheng bør torget i større grad sikres som et rekreativt byrom der handelsfunksjonene er underordnet.

Foreslåtte økning på 200m² i B5 mener etaten er akseptabel, men økningen eller en noe større andel bør knyttes til skøytestadion. En minimumsandel bør være sikret for bevertning.

Bevertning og mindre forretningsvirksomhet innenfor felt B5 skal være knyttet til idrettsformålets og stadionanleggets hovedfunksjon og kan være viktige støttefunksjoner som del av et stadionanlegg.

Endringen muliggjør inntil 1000m² forretning innenfor felt B2, noe etaten mener er for mye.

Utover sports-/supporterbutikker knyttet til stadion kan en mindre nærbutikk/kiosk være et fint tilbud for kontorene i området.

Etaten mener det bør sikres en minimum andel bevertning på bekostning av mulig andel forretning.

Etaten mener bevertningsformål er en viktig funksjon i tilknytning til torget og må sikres tilstrekkelig i bestemmelsene.

2. Forlengelse av privat kjørevei S4

Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger mot endringen.

3. Parkering under torget

Etablering av parkering under torget innebærer at torget må etableres på lokk. For å sikre tilstrekkelig beplantning og mulighet for variert opparbeidelse, må det sikres i bestemmelsene at lokket dimensjoneres for bl.a. å tåle tilstrekkelig vekstlag på en minimum andel av torget.

4. Fra offentlig til privat torg

Opplevelsen av torget som et offentlig torg anses som det vesentligste. Dette kan oppnås gjennom tinglyst erklæring av allmennhetens frie tilgang. Videre vurderes det som viktig å sikre god kvalitet og variert bruk gjennom krav til utomhusplan og konkrete kvalitets- og utformingsbestemmelser.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

- 102 -

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagt plankart ikke er kontrollert av jurist eller kartograf.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest **04.11.2011**.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2011 av:

*Silje Hoftun - Saksbehandler
Anne-Lise Bye - for enhetsleder Kristin Notø*

Vedlegg: Plankart til begrenset høring, alternativ 1.

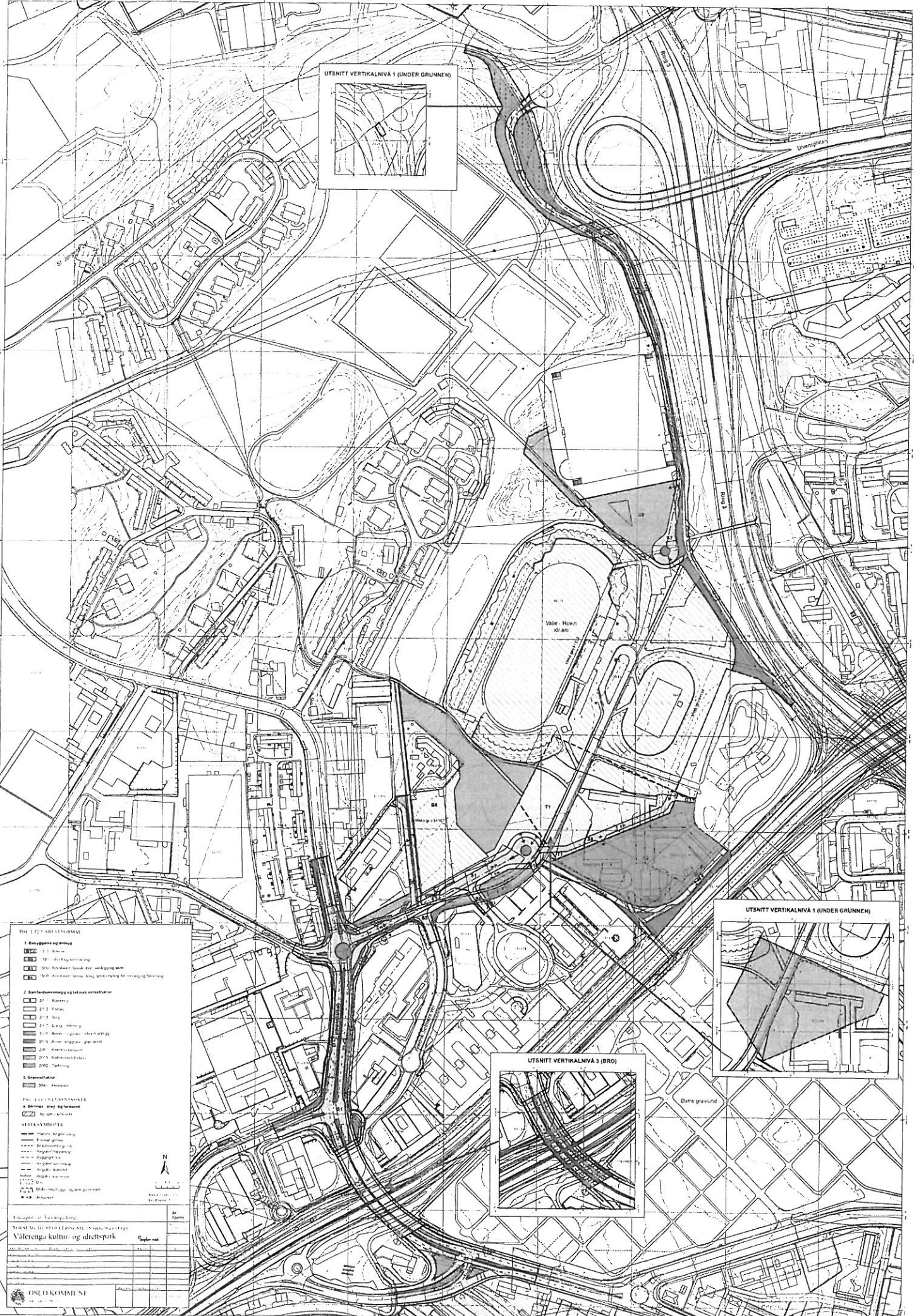
Likelydende brev sendt til:

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten, divisjon samferdsel, v/Astrid Elina Ådnes, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO, postmottak@sam.oslo.kommune.no
Statens vegvesen Region øst, v/Arne Kolstadbråten, PB 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER, firmapost-ost@vegvesen.no
Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO, postmottak@oby.oslo.kommune.no
Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Fredrik Selmers vei 2 Eiendom ANS, Postboks 7078, 5020 BERGEN
Grenseveien 90 AS, v/Gunnar Mellbye, Huldreveien 31, 0781 OSLO
Helsfyr Utbygging AS, Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Helsfyr Panorama AS c/o Basale AS, Postboks 5333 Sluppen, 7484 TRONDHEIM
Innspurten 4 borettslag, postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Innspurten 4 borettslag, c/o Inngunn Aasbakk, Innspurten 4A, 0663 OSLO
G82 - Eiendom AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Grenseveien 80 Bygg ANS, Postboks 15, 1375 BILLINGSTAD
Grenseveien 80 Tomt ANS, Postboks 15, 1375 BILLINGSTAD
Gasmann Eiendom AS, Postboks 6043 Etterstad, 0601 OSLO
Fyrstikkertorget Eiendom ANS, c/o City Finansiering AS, Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO

Kopi til:

Asplan Viak AS, Rådhuset 5, 1300 SANDVIKA, aasne.haug@asplanviak.no
Vålerenga Fotball, Innspurten 16, 0663 OSLO, odd@vif.no

- 103 -



UTSNITT VERTIKALNIVÅ 1 (UNDER GRUNNEN)

UTSNITT VERTIKALNIVÅ 1 (UNDER GRUNNEN)

UTSNITT VERTIKALNIVÅ 3 (BRO)

- PROJEKT AV S. HOFFMANN**
- 1. Bebyggelse og anlegg**
- 1.1.1. Bygning
 - 1.1.2. Hus og bygningsskjul
 - 1.1.3. Anlegg (stue, verksted, verk)
 - 1.1.4. Anlegg (stue, verk, verksted, verk)
 - 1.1.5. Anlegg (stue, verk, verksted, verk)
- 2. Grøntromsnett og teknisk infrastruktur**
- 2.1.1. Kasse
 - 2.1.2. Fyll
 - 2.1.3. Trø
 - 2.1.4. Trø (stue)
 - 2.1.5. Trø (stue)
 - 2.1.6. Trø (stue)
 - 2.1.7. Trø (stue)
 - 2.1.8. Trø (stue)
 - 2.1.9. Trø (stue)
 - 2.1.10. Trø (stue)
 - 2.1.11. Trø (stue)
 - 2.1.12. Trø (stue)
- 3. Grensestruktur**
- 3.1. Kasse
- PROSJEKTLEDELSE**
- Sjef: S. Hoffmann
 - Assistent: S. Hoffmann
- TEKNISSYMBOLER**
- - - - - Grøntromsnett
 - - - - - Fyll
 - - - - - Trø
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
 - - - - - Trø (stue)
- Scale:** 1:500
- North Arrow:** N

Vålerenga kultur- og idrettspark

OSLO KOMMUNE

Bydel Øst