



BU-SAK 01/2012
BUK-SAK 01/2012

Til Bydelsutvalget

Dato: 19.12.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2011/1575-

Silje Gitlestad, 23431109

512.1

KUNNGJØRING AV PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL DETALJREGULERING - ØSTENSJØVEIEN 17

Bydelsadministrasjonen mottok 25.11.2011 "Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn – fra 28.11.2011 til 16.01.2012 Forslag til detaljregulering – Østensjøveien 17". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saknummer 200813733-58.

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 16.01.2012.

Saksopplysninger

Forslagsstiler Alma Eiendom AS, med Scala arkitekter AS som konsulent ønsker å omregulere hoveddelene av planområdet til kontor med mulighet til senere å omgjøre disse til boliger. Det ønskes bygget en kontorblokk på 6 etasjer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget.

Eieropplysninger

Gnr./Bnr. 137/90 Alma Eiendom AS

Gnr./Bnr. 137/146 GK Eiendom AS

Gnr./Bnr. 137/23 Ekeberg Invest AS

Gnr./Bnr. 137/27 Bryn Eiendom AS

Gnr./Bnr. 137/89 Brynsveien 6 ANS

Arealstørrelse planområde

Planområdet totalt: 2389 m², hvorav hovedeiendommen gnr 137, bnr 90 er 1538 m².



Arealstørrelse for hvert formål

Kontor og bolig: 1403 m²

Kontor/ industri: 99 m²

Fellesareal avkjørsel: 129 m²

Gang-/sykkelvei: 641m²

Friområde: 117 m²

Gjeldende regulering

Planområdet består i dag i hovedsak av næringsbebyggelse regulert til byggeområde for kontor og industri. Naboeiendommen Østensjøveien 27 er nå nylig omregulert (vedtatt 15.12.2010) til kontorbygg på 7 etasjer som kan gjøres om til bolig.

Planområdet

Planområdet ligger innenfor transformasjonsområdet tilknyttet kollektivknutepunktet på Bryn, midt mellom Brynseng og Helsfyr t-banestasjon, og er preget av kontor og industribbyggelse, store parkeringsarealer og lite grøntområder. Området er i dag ikke knyttet til offentlig infrastruktur, men Østensjøveien nord for området er planlagt endret til miljøgate med prioritering av buss. Brynseng t-banestasjon er planlagt med ny forlenget perrong på nordsiden av traseen. På motsatt side av t-banen syd for planområdet ligger boligområdene på Etterstad og grøntarealene langs Alna.

Planforslaget

Tiltakshaver ønsker å utnytte sin eiendom på lik linje med naboeiendommen, Østensjøveien 27, slik at de fire eiendommene som grenser til Surstoffveien i vest, Østensjøveien i nord, Brynsveien i øst og foreslått ny gang/sykkelvei i sør, sammen vil utgjøre en helhet, eller et kvartal.

Eiendommen er i dag bebygget med to bygninger av ulik karakter. Den ene er et våningshus i tre fra 1920 som benyttes til bolig. Bolighuset benyttes av Focus-Bbygg og Multi-bygg til egne håndverkere i henhold til tariffavtale. Bygningen er meget slitt og har ikke tidsmessig standard. Det er 6 personer som bor der nå. I følge forslagsstiller vil de få tilbud om plass i annen boligrigg som entreprenørselskapene disponerer ved fjerning av bolighuset.

Videre er det en sammensatt bygning i tre som opprinnelig har vært driftsbygning for landbruk, men som senere er ombygget flere ganger, første gang i 1951. Disse bygningene har atkomst fra Surstoffveien. Ingen av bygningene er verneverdige, men byantikvaren foreslår at bolighuset innarbeides i en større plan til barnehage. Eksisterende bygningsmasse foreslås revet, og det foreslås oppført kontorbebyggelse på 6 etasjer, som vil muliggjøre 22 fremtidige leiligheter. I følge PBE vil etablering av et lite boligprosjekt omkranset av industri og kontorbebyggelse uten offentlig areal og sosial infrastruktur gi dårlig bokvalitet. Inntil en større del av området er endret fra industri til bolig bør kontorbebyggelse aksepteres.

Ny foreslått bygning legger seg mest mulig mot øst hvilket medfører at den skygger minst mulig for bakenforliggende tomt og for eget uteoppholdsareal. PBE påpeker at 6 etasjer tilsvarer en etasje mer enn anbefalt i rammeprogrammet. Likevel anbefaler PBE at bygget

konsentreres til en mindre del av tomten slik at gårdsrommet på Østensjøveien 27 får bedre lysforhold og at disse to eiendommene sees i forhold til hverandre.

PBE forutsetter at det opparbeides parkeringsplasser i parkeringskjeller i henhold til laveste dekning for parkeringsnorm.

I følge PBE har eiendommen en beskjeden størrelse og uteareal og vurderes ikke å være spesielt godt egnet for barnehage.

Overordnet planlegging

Innledningsvis i reguleringsprosessen ble det, i henhold til Rammeplan for Bryn fra Plan- og bygningsetaten stilt krav om at det skulle foreligge en mulighetsskisse av hvordan infrastrukturen i kvartalet med nærmeste gater skulle løses. Til saksfremstillingen til vedtak av Østensjøveien 27 bemerket byrådet: *Byrådet tar i løpet av 2011 sikte på å igangsette arbeid med en veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) i Brynområdet etter mønster av VPOR for Ensjøområdet som ble vedtatt av bystyret 17.01.2007. En vedtatt VPOR for Brynområdet vil kunne sikre en helhetlig utvikling av Brynområdet der det legges til rette for en gradvis boligutbygging i tråd med den vedtatte rammeplanen.* Byrådet ber i oppfølgingsbrev til PBE av 09.09.2011 om at PBE lager en disposisjon for arbeidet.

Tidligere saksbehandling

I referatsak til møtet i bydelsutvalget 05.03.2009 ble følgende uttalt i sak Planinitiativ – Østensjøveien 17:

Ved anleggelse av leiligheter må visse krav til sol, skygge og uteoppholdsarealer oppfylles. Bydelsdirektøren mener at det er en forutsetning at disse kravene oppfylles før kontorene oppføres, siden det skal være mulig å gjøre disse om til leiligheter på sikt.

Bydelsdirektøren minner om at planområdet er utsatt for støy både fra Østensjøveien og Surstoffveien. T-banens trasé ligger også relativt nærme. Det må sørges for tilfredsstillende skjerming for boliger og uteoppholdsarealer både med hensyn til støy og innsyn.

Bydelsdirektøren påpeker at en oppføring av kontorer vil medføre økt trafikkbelastning i et allerede trafikkbelastet område. I følge rammeplanen for Bryn ligger kollektivbruken på Bryn på 20% i døgnet for området som et hele. Dette skyldes blant annet mangelfulle krysstilknytninger med hovedveiene. For å forbedre bruken av kollektivtilbudet er det svært viktig å forbedre krysstilknytningene. Bydelsdirektøren mener at det derfor er svært viktig at gangforbindelsen mellom Østensjøveien, sørover langs Surstoffveien og over t-banetraseen muliggjøres, og realiseres.

I planområdet er det allerede innregulert en tverrforbindelse (felles avkjørsel) på 8 meter som båndlegger den gjeldende tomten. Forslagsstiller ønsker å endre på dette, slik tomten får en høyere utnyttelse. Bydelsdirektøren mener at hvis det skal gjøres endringer i felles avkjørsel i gjeldende reguleringsplan må man se området i sammenheng. Det er viktig at det sikres gode adkomstforhold, og at man også legger til rette for syklist.

Det er ikke ønskelig med økt parkering langs adkomstveiene. Parkeringsdekningen må være i samsvar med den gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune. Sykkelparkeringsplasser må også sikres.

Verdien av eksisterende trehusbebyggelse bør vurderes av fagpersoner.

Prosjektet må bygges med universell utforming som førende prinsipp, og miljøvennlige materialer bør tas i bruk.

I forhold til støy i anleggsperioden må de nødvendige tillatelser fra Bydelsoverlegen hentes inn.

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

Når eller hvis det blir aktuelt å omgjøre kontorbygget til boliger må man se området i sammenheng, og vurdere å innpasse barnehage i prosjektet. Ellers stiller barn og unges representant seg bak bydelsdirektørens kommentarer.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som har følgende kommentar:

BU-leder stiller seg bak bydelsdirektørens kommentar. Planinitiativet må legges til rette for et fullverdig bomiljø for de prosjekterte boligene og innpasse barnehage. Dette bør ses i sammenheng med naboeiendommens planer.

Bydelsdirektørens kommentarer:

- 1. Bydelsdirektøren mener at det er viktig å få på plass en helhetlig plan for området før man begynner å detaljregulere enkeltstående tomter, slik man har gjort med Østensjøveien 27. En helhetlig plan for området kan sikre gode fellesområder, sosial infrastruktur som barnehager og kanskje også eldre trehusbebyggelse.*
- 2. Gjennom helhetlig planlegging for området bør det sikres et godt ferdselsnett for gående og syklende.*
- 3. Bydelsdirektøren mener at det må innpasses barnehage i en helhetlig plan for området.*
- 4. Det må gjøres miljøtekniske undersøkelser i forhold til luftforurensning og forurensning i grunnen. Det må også forestas støyutredninger som dokumenterer støynivået i planområdet.*
- 5. Bydelsdirektøren ønsker at prosjektet baserer seg på miljøvennlige løsninger og materialer.*

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener at det er viktig å få på plass en helhetlig plan for området før man begynner å detaljregulere enkeltstående tomter, slik man har gjort med Østensjøveien 27. En helhetlig plan for området kan sikre gode fellesområder, sosial infrastruktur som barnehager og kanskje også eldre trehusbebyggelse.
2. Gjennom helhetlig planlegging for området bør det sikres et godt ferdselsnett for gående og syklende.
3. Bydelsutvalget mener at det må innpasses barnehage i en helhetlig plan for området.
4. Det må gjøres miljøtekniske undersøkelser i forhold til luftforurensning og forurensning i grunnen. Det må også forestas støyutredninger som dokumenterer støynivået i planområdet.
5. Bydelsutvalget ønsker at prosjektet baserer seg på miljøvennlige løsninger og materialer.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 2 s.
2. Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering, 5 s.
3. Forslagsstillers planbeskrivelse, 27 sider



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se 08/1666
512.1

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 9406 Grønland
0135 Oslo
INTERNPOST

BYDEL GAMLE OSLO	
Saksnr.	11/1575
Dato	25 NOV 2001
Saksbeh	SIGI
Arkivnr.	512.1
Avskrifts	
Dok.nr.	1
Sign.	

SCANNET

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200813733-58
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marianne de Caprona

Dato: 24.11.2011

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 28.11.2011 TIL 16.01.2012
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - ØSTENSJØVEIEN 17**

Plan- og bygningsetaten har 11.11.2011, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – bolig, kontor (bruksareal % BRA 168% og byggehøyde 19,6 m) og samferdselsanlegg – gang-/sykkelveg og kjøreveg. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgt 1. Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Gamle Oslo, Platous gate 16.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 16.01.2012**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



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

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplanen legger opp til økning av boligmassen. Tomten ligger nær Helsfyr T-banestasjon (ca. 350 m) og Brynseng T-banestasjon (ca. 450 m) og anses dermed å være stasjonsnær og egnet for konsentrert boligbygging. Det er ca. 700 m til Bryn togstasjon. Planlagt ny bussfil i Østensjøveien vil videre gi bedre bussforbindelse og planlagte offentlige gater i området og forlengelse av T-baneperrong på Brynseng vil gi enda bedre t-banetilnytning (178m).

Planområdet består i dag i hovedsak av næringsbebyggelse regulert til byggeområde for kontor og industri. Området er preget av store parkeringsarealer og lite grøntområder. Brynområdet har et langsiktig potensial for utvikling og fortetting og ligger meget sentralt i forhold til kommunikasjon både med bil og kollektivtransport. En sentral visjon i de overordnede planene for Bryn er opprydding av området, samt en transformasjon av området til bolig/næringsformål. Dette stiller andre krav til vei-, plass- og bebyggelsesstruktur enn det gjeldende regulering ivaretar og utløser et behov for en overordnet plan som kan danne grunnlag for ny strukturering og regulering av området. Viktig for en slik plan vil være Kommunedelplan for torg og møteplasser, forslag til kommunedelplaner for blågrønnstruktur og Alna, og Rammeplan for Bryn. Dette behovet fremheves også i uttalelsen fra tidl. Samferdselsetaten der det anses som viktig at det sikres et tilstrekkelig finmasket og allment tilgjengelig ferdselsnett for myke trafikanter og hvor blant annet gang- og sykkelveier og offentlige rom skisseres i tråd med Rammeplan for Bryn.

Rammeplan for Bryn anbefaler også utarbeidelse av områdevurderinger for de enkelte delområdene. Områdevurderingene skal vise tilknytning til naboområdene, sol/skyggeforhold, felles offentlige rom/gater med mer. I vurderingen er det også viktig å påse at tilgjengeligheten til T-bane og jernbanestasjon er tilfredsstillende, at områdets behov for offentlige rom/møteplasser er ivaretatt og at nybygg ikke fører til dårligere solforhold for eksisterende og planlagte bebyggelse og anlegg. Rammeplanen anbefaler videre en samlet reguleringsplan for hvert av delområdene. Bystyret har vedtatt at der det synes hensiktsmessig, skal det etableres et samarbeid mellom kommunen og grunneierne om utarbeidelse av samlede reguleringsplaner for delområder. Dette ville absolutt ha vært en fordel for gjeldende planforslag, men et slikt tiltak er avhengig av interesse fra alle grunneiere, og ikke noe PBE kan kreve.

Innledningsvis i denne reguleringsprosessen ble det, i henhold til Rammeplan for Bryn fra Plan- og bygningsetaten stilt krav om at det skulle foreligge en mulighetsskisse av hvordan infrastrukturen i kvartalet med nærmeste gater skulle løses. Det vises i den forbindelse til saksfremstilling til vedtak av Østensjøveien 27, hvor byrådet bemerker at " Byrådet tar i løpet av 2011 sikte på å igangsette arbeid med en veiledende prinsippplan for det offentlige rom (VPOR) i Brynområdet etter mønster av VPOR for Ensjøområdet som ble vedtatt av bystyret 17.01.2007. En vedtatt VPOR for Brynområdet vil kunne sikre en helhetlig utvikling av Brynområdet der det legges til rette for en gradvis boligutbygging i tråd med den vedtatte rammeplanen". Byrådsavdelingen ber i oppfølgingsbrev til PBE av 09.09.2011 om at Plan- og bygningsetaten lager en disposisjonsplan for arbeidet.

Det stilles derfor på det nåværende tidspunkt kun krav til avsatt plass for offentlig gang- og sykkelveg syd for Østensjøveien 17, mellom de to felles avkjørlene Surstoffveien og Brynsveien.

Offentlige gangforbindelser:

I gjeldende reguleringsplan, S-3441, er det regulert inn en ny felles avkjørsel på 8,0 m som berører gjeldende eiendom. I planinitiativet bemerkes det at den innregulerte tverrforbindelsen båndlegger en uforholdsmessig stor del av eiendommen, og at det evt. kan innpasses en offentlig gangvei halvveis inn på tomten, forutsatt at det ikke reduserer utnyttelsen. Samferdselsetaten uttaler at det ses som et minimum at det tilrettelegges for en allment tilgjengelig gangvei i aktuell trase. Gangveien forutsettes ivaretatt ved regulering samt opparbeidelseskra i egen rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene, jf. uttalelsen fra Samferdselsetaten.

Østensjøveien 17 er en forholdsvis liten eiendom og den eksisterende innregulerte tverrveien vurderes å sette store begrensninger i forhold til mulighetene for videre utvikling av tomten. Krav om innarbeiding av tverrvei på minimum 8m bør derfor vurderes nærmere. I rammeplanen er planlagte gang- og sykkelveiforbindelser, prinsipp for utvikling av offentlige rom, og prinsipper for bygningsstruktur grovt skissert. Skissene viser en tverrforbindelse på tilsvarende sted som gjeldende reguleringsplan. Dersom senere utarbeidelse av en veiledende plan for det offentlige infrastruktur konkluderer med at traseen bør være bredere enn foreslått, vil byggegrensen ikke være til hinder for en utvidelse av gatearealet. Denne forbindelsen vil ikke med gjeldende regulering på naboeiendommene knyttes til regulert offentlig areal utover tinglyst trase for allmennheten langs Surstoffveien. Plan- og bygningsetaten mener at dette nå ikke er til hinder for regulering av offentlig areal her da det er forutsatt at det utarbeides og følges opp en plan for offentlig infrastruktur for området. I mellomperioden er tverrveien sikret forbindelse til Østensjøveien gjennom avsatt areal for allmennheten langs Surstoffveien.

Landskap

Eiendommen ligger på et platå på vestre bredd av Alna. I motsetning til østsiden av Alna som gjennomgående består av granitt og fast fjell, består vestsiden av mer leire og jord og har tidligere vært et jordbruksareal. Vegetasjon og grønnstruktur er på grunn av industribebyggelsen forsvunnet og må opparbeides på nytt. Det vises til Plan- og bygningsetatens planlagte arbeid med en veiledende plan for infrastrukturen i området slik at grønnstrukturen styrkes. På grunn av mange tette flater, er det viktig å sikre fordrøyning av regnvann innenfor planområdet både på offentlig og privat areal.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. På lokalt nivå kan økosystemet videreutvikles gjennom den veiledende planen for det offentlige rommet, som også skal sikre en lokal grønnblå struktur.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse anbefales revet. I rammeplan for Bryn, ble det konkludert med at kulturminnene langs Alna skulle prioriteres til bevaring. Det synes ikke å ha innkommet nye opplysninger som forutsetter en ny helhetlig vurdering av kulturminnene, jfr. forøvrig tema sosial infrastruktur.

Miljøfaglige forhold

Ny bygning legger seg mest mulig mot øst hvilket medfører at den skygger minst mulig for bakenforliggende tomt og for eget uteoppholdsareal. Ved behandling av overvannshåndtering må det tas stilling til om takene og veiarealene må inngå i fordrøyningsarealet for nedbør innenfor planområdet. Det kan eventuelt nedfelles i bestemmelsene at veiarealene skal ha permeable dekker. Det stilles krav til fjernvarmetilknytning eller tilsvarende alternativ. Det stilles krav til støyskjerm og luftinntak over tak. Planområdet er så lite at det ikke vil medføre vesentlig trafikk til området.

Trafikkforhold

Trafikkavviklingen for Østensjøveien 17 er beregnet å generere ca 10 kjøretøy i timen i rushtrafikken og er vurdert å bli tilfredsstillende ved utbygging av tomten. Det er ikke nødvendig å åpne tverrforbindelsen mellom Surstoffveien og Brynsveien pga avvikling av trafikken. Infrastrukturen må som tidligere

beskrevet forbedres mht. offentlig atkomst til tomten og offentlige transportmidler, friområder, gang/sykkelvei og skolevei. Dette vil generelt gjøre trafikksituasjonen mer oversiktlig.

Parkering:

Kollektivdekningen er så god i området at det anbefales laveste parkeringsdekning i henhold til norm, men at det minimum sikres plass til krav til boligparkering slik at bygningens utforming ikke er til hinder for etablering av boliger. Det forutsettes opparbeidet parkeringsplasser i parkeringskjeller. Bedre og mindre plasskrevende løsning for nedkjøring til garasje enn illustrasjonen viser bør søkes innpasset da utearealet er begrenset. Det kan eventuelt etableres et vegetasjonstak som kan knyttes til utearealet over nedkjøringen dersom det ikke er mulig å kjøre direkte inn i bygning.

Gang-/sykkelveiforbindelse til fremtidig bro over T-banen og ny inngang til T-banestopp Brynseng:

Bystyret har vedtatt at det må utvikles gode forbindelser fra boligområdene til grøntområdene på sydsiden av T-banen. I rammeplan for Bryn skisseres det hvor gang- og sykkelveiforbindelse fra Østensjøveien og videre over T-banen til Etterstad og grøntområdene ved Alna bør legges. En av overgangene er foreslått i forlengelsen av Surstoffveien. For å sikre nok tilgjengelig uteareal i området vil denne forbindelsen være nødvendig. Det må også etableres offentlig gangforbindelse som forenkler atkomsten til Brynseng T-banestopp, både med hensyn til eksisterende inngang og fremtidig planlagt inngang. Dette forutsettes ivaretatt i en veiledende plan for det offentlige rommet på Bryn (jf overordnede føringer).

Støy og forurensing:

Ved innpassing av boliger skal det dokumenteres både tilfredsstillende miljøforhold og bokvaliteter. Deler av eiendommen ligger innenfor T-1442 "gul" støysone. Ved eventuell boligoppføring vil det være aktuelt med avbøtende tiltak grunnet støyfølsomt formål. En skjerm her frarådes slik den er illustrert i vedlagte støyanalyse. Randsonen av tomten som berøres er så liten og vil fortrinnsvis være avsatt til gangareal for allmennheten.

Inneklima, jordforurensning og radon ivaretas i henhold til pbl.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til vedlagte ROS-analyse som viser at radon og trafikkulykker må ha spesiell oppmerksomhet i planleggingen. Trafikkulykker er ikke et ROS tema og behandles under trafikkforhold. For radon står utbygger selv ansvarlig for at radonstråling ikke overskrider grense fastsatt i teknisk forskrift til pbl. For eksplosjonsfare og fare for akutte utslipp av giftige stoffer fra eksisterende naboindustri, vises det til ROS-analysen som konkluderer med at eksisterende nabovirksomhet ikke er til hinder for etablering av kontor og bolig på eiendommen.

Sosial infrastruktur

Vurdering av egnethet som barnehage:

Ved behandling av rammeplanen har bystyret vedtatt at det ved omregulering må settes av tilstrekkelig rom for utvikling av barnehager. Byantikvaren anbefaler i sin uttalelse at man vurderer muligheten for å integrere eksisterende bygninger på eiendommen i en helhetlig regulering av området, for eks til bruk som barnehage. Eiendommen har en beskjeden størrelse og uteareal og vurderes å ikke være spesielt godt egnet for barnehage. Innpassing av barnehage i området bør vurderes i sammenheng med helhetlig plan for området.

Leilighetsfordeling er i henhold til bystyrevedtak for leilighetsstørrelser i deler av indre by.

Skolebehov Tomtens størrelse er uegnet for skoleformål. Utdanningsetaten uttalte ved utarbeidelse av Rammeplanen for Bryn at økningen i boliger i planområdet ikke er av en størrelsesorden som vil medføre krav til ny skole.

Teknisk infrastruktur

Forslagsstiller opplyser at rør og ledninger vil legges til foreslått ny gangveitrase. Løsningen synes hensiktsmessig da det er planlagt utarbeidet en infrastrukturplan som vil sikre en offentlig lokal

infrastruktur i området der det vil være naturlig at teknisk infrastruktur følger gatenettet, jfr. overordnede føringer, planlagt utarbeiding av infrastrukturplan, samt pågående plan for Østensjøveien med mer.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur:

For naboeiendommen, Østensjøveien 27, gnr. 137, bnr. 34, er det vedtatt en bebyggelse uten at kravene i rammeplanen om koordinert utvikling av området er diskutert. Konsekvensene for gjeldende eiendom ble ikke tydeliggjort, men Ø. 27 er holdt åpen mot syd, dvs. mot eiendommen i Østensjøveien 17. En realisering av foreslått utnyttelse av Østensjøveien 17, vil dersom bebyggelsen konsentreres mot øst som foreslått, gi lys til bakenforliggende bebyggelse og på eget uteareal. Foreslått offentlig gang/sykelvei er planlagt i henhold til den offentlige strukturen i rammeplanen for Bryn og sikrer gjennomgang i industrikvartalet og vil gå parallelt med ny bygning og dennes "forhage".

Utnyttelse:

I planforslaget legges det opp til omregulering av eiendommen til kontorformål, med senere mulighet for transformasjon til boliger når industrivirksomheten i området trappes ned. Utnyttelsen er 168%BRA. En del av tomten, avsatt til offentlig gangvei, medregnes ikke i tomteutnyttelsen som ellers ville gitt en utnyttelsesgrad på 153% BRA som er tett opptil hva rammeplanen anbefaler. Maksimum høyde (k 109,4) er 5,6m lavere enn høyeste del av vedtatt gesimshøyde på nabobygg. Bygget blir 19,6 m høyt medregnet et rekkverk på 1,3m for eventuell takterrasse. Etaten anbefaler at det kun er heis og trapp, som illustrert lagt til nordveggen av bygget, som kan gå over denne høyden. Høyden tilsvarer en etasje mer enn anbefalt i rammeprogrammet. Etaten anbefaler likevel her at bygget konsentreres til mindre del av tomten slik at gårdsrommet på Østensjøveien 27 får bedre lysforhold og at disse to eiendommene må sees i forhold til hverandre.

Vedlagt planforslaget er skisse til utnyttelse av eiendommen til både kontor- og boligformål. Skissert løsning på 6 etasjer, vil gi akseptable lysforhold for naboeiendommen, Østensjøveien 27. Skisse til benyttelse av Østensjøveien 17 til bolig viser at endringene fra kontor til boligbruk medfører tilleggelse av balkonger og oppdeling av rom internt i bygget. Skissert dybde på bygningen er ca. 13 meter pluss heis og balkonger på to sider. Skissert nedkjøring til p-anlegg anses som plasskrevende og er lite egnet på tomten som i utgangspunktet har svært begrenset uteareal. Dersom det ikke er mulig å legge nedkjøring direkte inn i bygget, anbefales det at terrenget modelleres og at det etableres et tak over nedkjøring som er egnet for opphold. Dette må sees i sammenheng med krav til overvannshåndtering og fordrøyning av overflatevann på egen tomt.

Uteareal:

Forslaget er i tråd med forslag til normer for utearealer for boliger i indre by. Tomten ligger imidlertid i et område uten offentlig tilknytning til friområder og plasser som er en forutsetning for normen for indre by (jfr. stedutvikling under). Plan- og bygningsetaten mener det bør vurderes om det skal kreves et gjennomsnittlig jorddekke på 80cm over parkeringskjelleren, slik at det sikres mulighet for vegetasjon av forskjellig størrelse og jevn fuktighet i jorddekket.

Stedsutvikling

Eiendommen er i rammeprogram for Bryn forutsatt å inngå i senere boligutvikling av kvartalet (jf overordnede føringer) og bidrar nå til å sette i gang en bymessig kontor/boligutvikling i området som forutsatt i overordnede planer. Inntil en større andel av området er endret fra industri til bolig, bør kontorbebyggelse aksepteres. Etablering av et lite boligprosjekt omkranset av industri og kontorbebyggelse uten offentlige areal og sosial infrastruktur vil ikke gi tilstrekkelig boligkvalitet. Bebyggelsen kan i fremtiden endres til en god boligsituasjon med gode bokvaliteter og utearealer. At det ikke er utarbeidet en plan for det offentlige rommet som viser behovet for minimum avsatt areal til infrastruktur, gjør at vi får en større utforsigbarhet med hensyn til integrert utforming, sammenhenger og bærekraftige løsninger i området. Samtidig synliggjør forslaget både arealbehov og fremdriftsbehov.

Barns interesser

Eiendommen har beskjeden størrelse og uteareal, og vurderes ikke å være egnet til barnehage. Innpassing av barnehage i området bør vurderes i sammenheng med en helhetlig plan for området.

Eiendommen tilfredsstillter krav til uteareal på egen tomt for tett by. Eiendommen ligger imidlertid i et område som mangler den tette byens infrastruktur. Dersom det skal etableres boliger på eiendommen er det spesielt viktig at både teknisk og sosial infrastruktur er videreutviklet. Kvalitetskrav til arbeidsplasser er mindre strenge, men for å oppnå en helhetlig og fleksibel byutvikling, vil det måtte stilles samme krav til disse for nærområdet, da bygningsmassen skal være fleksibel i forhold til endring til boliger og infrastrukturen som helhet må inngå for å oppnå et tilfredsstillende nærområde.

Universell utforming

Planområdet er flatt og er ikke til hinder for universell utforming av utearealene. Alle leiligheter vil være knyttet til heis og parkeringsanlegg.

Økonomiske konsekvenser

Ny offentlig gang- og sykkelvei og friområde opptar delvis areal avsatt til felles avkjørsel i dag. Det nye forslaget endrer ikke bruksmulighetene for tilliggende eiendommer, da nye atkomster er sikret i reguleringen.

Juridiske forhold

Foreslått offentlig tilgjengelig friområde og areal til gang- og sykkelveg kan kreves innløst av grunneier. Det må tinglyses rett til allmennheten for gangareal langs Surstoffveien i henhold til foreslått reguleringsbestemmelse. For eiendom 137/27 må det tinglyses rett til atkomst over eiendom 137/89.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke rekkefølgekrav i forhold til industrivirksomheten på naboeiendommen som foreslått av utbygger. I ROS-analysen fremgår det at virksomheten ikke er til hinder for bolig- og kontoretablering på naboeiendommene. Plan- og bygningsetaten anbefaler heller ikke rekkefølgekrav for gang/sykkelveien da denne vil inngå i forutsatt plan for det offentlige rommet og det synes hensiktsmessig å opparbeide veien etter byggeprosjektet.

Foreløpig konklusjon

Planområdet anbefales primært utviklet til bolig, men inntil en større andel av området er endret fra industri til bolig og en plan for lokal infrastruktur er på plass, kan kontorbebyggelse aksepteres fordi det ikke vil være god boligkvalitet i et lite prosjekt omkranset av industri og kontorbebyggelse. Bebyggelsen er plassert og utformet slik at den i fremtiden kan endres til en god boligsituasjon med gode bokvaliteter og utearealer.

Planvedtaket for Østensjøveien 27, forutsetter at det innen utgangen av året blir utarbeidet en infrastrukturplan for området som ivaretar overordnede føringer som tilsier en god tilknytning til naboeiendommene med gode sol/skyggeforhold, felles offentlige rom og gater. Under samme forutsetning mener Plan- og bygningsetaten at dette planforslaget kan anbefales da planforslaget henger tett sammen med Østensjøveien 27.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget.

Nedskalert plankart

