

Forslagsstillers planbeskrivelse

Gladengveien 10 med flere

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsendring

Dato : 04.09.2012

Utarbeidet av:
Torstein Ramberg AS sivilarkitekt MNAL
for
Gladengveien DA

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	5
5. MEDVIRKNING	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Forhåndsuttalelser	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANSKISSEN.....	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	13
9. ILLUSTRASJONER.....	16
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	30

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Forslag til reguleringsendring er utarbeidet og innsendes etter en lengre periode med avklaringer både med Tiltakshaver Gladengen DA og myndigheter.

Etter at reguleringsplanen for Gladengveien 10 m.fl., S-4317 pr. 20.06.2007 ble godkjent, er det deretter med annen Tiltakshaver, Ferd Eiendom, foretatt reguleringsendring for Stålverksparken og atkomstveier som berører Felt E10, E11, D10 og D11, C10 og C11.

Dette er godkjent planendring S-4420 pr. 17.02.2008, og konsekvenser for bebyggelse i Felt E10 er vesentlige komplikasjoner mht atkomst til parkering i Felt E10, forholdet mellom felles uteoppholdsareal for boliger og Stålverksparken, bebyggelsens høyder og arealer, oa.

Det er prosjektert forskjellige alternativer for å løse avkjørsel, der innkjørsel via u-et. i Felt E11 har vist seg urealistisk i forhold til utforming av Stålverksparken med åpning av Hovinbekken og nødvendige kulvertversnitt for gjennomføring av utomhusplan for offentlige rom og kapasitet mht flomsituasjon for Hovinbekken.

Det er nå utformet en løsning som ivaretar de funksjonskrav som følger av sist endrete reguleringsplan, og en helhetlig utforming av Stålverksparken og felles uteoppholdsarealer for boligene innen Felt E10.

Etter de nevnte forarbeider og alternative forslag er det behandlet 2 alternativer i Planforum, kfr. referat fra PBE pr. 02.05.2012, der det anbefales alternativ 1 med bl.a. avkjørselsløsning til p-anlegg for felt E10 fra Gladengveien.

Dette er en akseptabel løsning for Tiltakshaver Gladengen DA, som velger å få innarbeidet løsningen med prinsipiell tilslutning fra Planforum i denne søknaden om reguleringsendring.

Tiltakshaver er innstilt på en snarest mulig godkjenning av reguleringsendringen som med dette omsøkes, og snarlig innsendelse av rammesøknad og gjennomføring av byggeprosjektet i E10.

Forslagsstiller fremmer ikke alternative forslag.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Ensjø i Oslo.

Ensjø T-banestasjon ligger ca 300m fra planområdet.

Planområdets størrelse er 1,6 dekar. Med utnyttelse T-BRA=5100m²

Pr i dag brukes planområdet til midlertidig parkering

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Konseptet for reguleringsplanen med en bebyggelse som følger terrengets skålforn opprettholdes og forsterkes med gesimshøyde opptrapping mot nordvest

I h.t. godkjent reguleringsplan.

Naturmangfold

Stålverksparken med åpning av Hovinbekken er innarbeidet i gjeldende regulering, med de naturkvaliteter som derved kan videreføres.

Kulturminner

Innenfor Ensjøområdet er det pr d.d. ikke registrert fredede kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Det er gode solforhold for etablering av boliger i planområdet.

Støy fra Gladengveien og luftkvaliteter er behandlet i retningslinjer og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Det er foretatt grundige undersøkelser av grunnen og dybder til fjell i forbindelse med Hovinbekken og eksisterende VA-anlegg.

Trafikkforhold

Avkjørsel til felt E10 har vært grundig vurdert mht avkjørsel til parkeringskjeller. Se nærmere redegjørelser i beskrivelse av planforslaget under avsnitt 7, og supplering ROS-analyse.

Risiko- og sårbarhet

Det ble utarbeidet ROS-analyse da området ble regulert i 2007.

Her ble følgende aktuelle tema tatt opp:

Helserisiko:

Riving, forurenset grunnforhold, vannrisiko for forurensning

Naturkatastrofer:

Vannrisiko for flom og overvann

Samferdsel:

Jernbane, T-bane, Veitrafikk

Endring avkjørsel til parkeringskjeller felt E10 fra Gladengveien utløser krav til en mer detaljert ROS-analyse.

Bebyggelse:

Industri, bilanlegg

Det er til denne innsendelsen foretatt en revisjon av ROS-analysen, vedr trafikkforhold: avkjørsel fra Gladengveien.

Sosial infrastruktur

Det er innarbeidet i gjeldende reguleringsplan barnehage i nabofeltet E11. For øvrig gir reguleringsplanen retningslinjer for området som helhet

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er ikke bebyggt. Det brukes i dag til midlertidig parkering

Plan for de offentlige rom, gaterom og Stålverksparken, gir føringer vedr. utforming av bebyggelse og felles utearealer i felt E10. Fjernvirkning og volum er integrert i gjeldende reguleringsplan, og inkluderer en utforming av bebyggelsen ved krysset Gladengveien/Bertrand Narvesens vei.

Stedsutvikling

Gjeldende reguleringsplan har utløst en viktig transformering fra industriell periode og senere bilforretningsområde, til bolighy på Ensjo. Felt E10 er en viktig del av plangjennomføringen.

Barns interesser

Midlertidig barnehage er etablert i nærområdet. Permanent barnehage etableres i felt E11.

Universell utforming

Plan for de offentlige rom skal ivareta generell tilgjengelighet til det enkelte byggefelt. I byggeområdet skal løsninger for universell utforming følges opp for bygg og felles utearealer.

Juridiske forhold

Utbyggingsavtale er etablert og følges.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Gjeldende regulering følges

Gjeldende overordnede planer

Gjeldende regulering følges

Gjeldende regulering

S-4317, vedtaksdato 20.06.2007

Samt planendring: S-4420, vedtaksdato 17.02.2008

Pågående planarbeid

Søknad om reguleringsendring for Felt E10 med deler av tilstøtende offentlige rom meldes med dette inn for å igangsette rammesøknad og utbygging av feltet.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Oslo kommune, Bydel Grünerløkka	17.10.2011
2. Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo	08.12.2011
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	21.10.2011
4. Gravferdsetaten	24.10.2011
5. Bymiljøetaten divisjon friluft	14.10.2011
6. Bymiljøetaten divisjon samferdsel	21.10.2011
7. Bymiljøetaten divisjon trafikk	11.10.2011
8. Vann- og avløpsetaten	18.10.2011
9. Renovasjonsetaten	20.10.2011
10. Undervisningsbygg Oslo KF	24.10.2011
11. Oslo Havn KF	11.10.2011
12. Byantikvaren	20.10.2011
13. Ruter AS Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus	10.10.2011

Sammen drag av samrådsinnspill

1. Oslo kommune, Bydel Grünerløkka:
 - Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i området
2. Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo:
 - Mener hensynet til størrelsen og kvaliteten på Stålverksparken bør veie tyngst i denne saken. Kommer ikke klart fram i hvilken grad Stålverksparken vil miste areal til byggeområdet. Er opptatt av at regulerte friområder opprettholdes og opparbeides.
 - Hvis avkjørsel må flyttes, bør ikke kompenseres mer enn tilsvarende tapt areal i m2.
 - Bør gjøre sol- og skyggeanalyser av hvordan området rundt vil bli påvirket av økte etasjehøyder.

- Utnyttelsen av området er allerede stor i f.h.t. hva som kan tilbys av uteareal til fremtidige beboere.
 - Kvaliteten av uteareal er viktig. Uteareal på tak kan ikke kompensere for manglende uteareal på bakkeplan.
 - Etablering av ny avkjørsel må bli trafiksikker, da det er innregulert barnehage i felt E11.
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten:
 - Ønsker å delta i planforum.
 - Mener at den foreslåtte løsningen samlet gir en god og gjennomførbar løsning for området rundt Stålverksparken som helhet, og er derfor positive til de reguleringsendringer som foreslås.
 4. Gravferdsetaten:
 - Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.
 5. Bymiljøetaten divisjon friluft:
 - Positive til reguleringsmessige endringene som er foreslått.
 - Bør sees grundig på den terrengmessige overgangen til Stålverksparken, slik at dette blir løst på en måte som gir kvalitet til parken.
 - Bør utarbeide snitt i nordøst – sørvest, for å se på bearbeidelsen av terrengforskjeller mellom fellesområde og Stålverksparken.
 6. Bymiljøetaten divisjon samferdsel:
 - Adkomst til parkeringskjeller fra Bertrand Narvesens vei må vises med piler på plankartet og beskrives i reguleringsbestemmelsene.
 - Adkomst til parkeringskjeller skal ha tilfredsstillende sikt-/stigningsforhold i h.t. gjeldende retningslinjer.
 - Bredden på adkomsten til parkeringskjeller skal ikke være mer enn maks 4,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsvurdering.
 - Fortauet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.
 7. Bymiljøetaten divisjon trafikk:
 - Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.
 8. Vann- og avløpsetaten:
 - Tiltakshaver er klar over at det ligger en kulvert og en VA-ledning (spillvann 800mm) gjennom planområdet.
 - Ønsker at spillvannsledningen skal bli liggende, men kan tillate at den overbygges. Det vil da være et krav at utbygger besørger at ledningen forsterkes.
 - Forutsetter at utgraving av tomt, og fundamentering av bygget skjer slik at det ikke oppstår skade eller seinskader på spillvannsledningen.
 - Gjennomføring av tiltak utløser ikke behov for utbyggingsavtale.
 - Har vedlagt kartutsnitt som viser eksisterende VA-ledninger i planområdet.
 9. Renovasjonsetaten:
 - Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall.
 - Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til boligeiendommene i området nærliggende både under og etter arbeid.
 10. Undervisningsbygg KF:
 - Kjenner ikke til forhold innenfor deres ansvarsområde som har betydning for planinitiativet
 11. Oslo Havn KF:
 - Planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesssområdet for Oslo Havn KF og de ønsker derfor ikke delta i samråd.
 12. Byantikvaren:
 - Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området

- Molsetter seg ikke riving av de gamle stålverksbygningene.
- Anbefaler at 'landskapet store skålform må reflekteres i byggehøydene' og at gamle veifar, bekker m.m. må bevares og evt forsterkes i planen.
- Forholdet til automatisk fredete kulturminner er ivaretatt. Krever derfor ikke en arkologisk registrering av planområdet.
- Hvis en under arbeidet blir oppmerksomme på at arbeidet kan virke inn på et automatisk fredete kulturminne skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet og Byantikvaren kontaktes.

13. Ruter AS Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus:

- Kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Av de innkomne 13 innspillene varsler 6 at de ikke kan se kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Følgende innspill kommenteres:

2. Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo:

- Regulerte friområder opprettholdes og opparbeides.
- Flytting av avkjørsel søkes løst uten tapt areal for felles utcoppoldsareal for boliger og Stålverksparken.
- Sol- og skyggeanalyser utarbeides, slik at konsekvenser av økte byggehøyder vises m.h.t. områder rundt bebyggelsen i E10, dette tydeliggjøres og evt bearbeides.
- Utnyttelsen av området E10 er i h.t. gjeldende reguleringsplan. Det legges til rette for felles takterrasser i tillegg til felles utearealer på bakkeplan og private terrasser/balkonger, som er vist i illustrasjon til reguleringsplanen. 40% av uteoppoldsarealet er i h.t. reguleringsbestemmelsene for felles arealer på bakkeplannivå og over dekker over kjelleretasje.
- Kvalitetene av utearealet er også å vurdere i forhold til direkte åpen visuell sammenheng til Stålverksparken.
- Avkjørsel er trafiksikker m.h.t. frisisiklinjer i overensstemmelse med Oslo kommunes normer.

4. Eiendoms- og hyfnnyelsesetaten:

- Positiv tilslutning vedrørende god og gjennomfdrbar lfsning for området rundt Stålverksparken sin helhet.

5. Bymiljsetaten divisjon friluft:

- Terrenngmessig overgang utearealer i E10 til Stålverksparken tilpasses i samråd med BYM og landskapsarkitekt for offentlige uterom i området.
- Snitt nordst-srst utarbeides for å vise terrenghforholdene av fellesareal i E10 og Stålverksparken.

6. Bymiljsetaten divisjon samferdsel:

- Adkomst til P-anlegg med kjrebredde maks 4,0m vises med piler på plankartet, og gis tilfredsstillende sikt/stigningsforhold i h.t. gjeldende kommunale retningslinjer.
- Fortauet utformes gjennomgfdende med nedsenket kantstein.

8. Vann- og avlpssetaten:

- VA-ledninger i planområdet er registrert, og skal hensyntas i samarbeid med Vann- og Avlpssetaten bade i videre prosjektering og m.h.t. byggearbeider.

9. Renovasjonsetaten:

- Forskrifter følges i videre detaljprosjektering m.h.t. forbrukeravfall.
- Tilgang til boligeiendommene for renovasjonsbiler hensyntas i detaljprosjektering under og etter byggearbeidene.

12. Byantikvaren:

- I hovedsak bekreftes at planinitiativet er uproblematisk m.h.t. bevaringsinteresser, det presiseres anbefaling m.h.t. reflektering av landskapets store skålform og at gamle bekker (gjenåpning av Hovinbekken) og vegfar o.a. som evt. registreres i planområdet E10, videre kontaktes Byantikvaren dersom man blir oppmerksom på at arbeider kan berøre kulturminner.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eggt vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

- | | |
|--|------------|
| 1. Oslo kommune Bymiljøetaten | 07.08.2012 |
| 2. Oslo kommune Brann- og redningsetaten | 02.07.2012 |

Sammen drag av forhåndsuttalelsene

1. Oslo kommune, Bymiljøetaten (BYM):

Avkjørsel fra Gladengveien til parkeringskjeller kan ikke aksepteres:

- (De legger generelt trafiksikkerhet, trafikkavvikling, samt støy og andre miljøforhold i behandling av avkjørselssaker hvor trafiksikkerheten vurderes som spesielt viktig).
- Å tilrettelegge for avkjørsel i felt E10 fra Gladengveien vurderes som en uakseptabel løsning når det er mulig å anlegge adkomsten fra sidegaten Bertrand Narvesensvei (BN)
- Gladengveien har en betydelig større trafikkmengde enn det BNv (som skal betjene holiger, barnehage, samt noe næring) vil få. Gladengveien skal i tillegg være kollektivtrase for buss.
- Foreslåtte avkjørsel krysser fortau og sykkelstige som ligger i bakke. Syklister forventes å holde stor hastighet pga fallforholdene på veien.
- Løsningen bryter med prinsippene med å velge adkomst fra gate som har lavest trafikkmengde og tanken om Gladengveien som en paradegate
- En ny avkjørsel i Gladengveien kan gi redusert trafikkavvikling i Gladengveien uten at konsekvensene her er nærmere vurder.
- Anbefaler at kjøreadkomst til felt E10 legges fra Bertrand Narvesensvei.

Flytting av bussholdeplass fra fortau foran felt E10 til foran felt D10:

- De anser det som viktig at bussholdeplassene plasseres ovenfor hverandre for å ivareta lesbare og effektive holdeplasser.
- Ved å flytte bussholdeplassen fra E10 til D10 vil det medføre behov for justeringer i f.b.m. bekkeløpet, dette for å tilfredsstille bevegelsesmønsteret rundt holdeplassen, samt plassering av lehus.
- Universell utforming må ivaretas i f.b.m. tilrettelegging av holdeplasser.

Privat forhage i del av fortau foran E10 og D10:

- I varsel står det at bredden på den private forhagen skal være 1,5 meter. I h.t. tidligere samtaler BYM har dltatt i, gjennom Ensjøprosjektet, er bredden på den private forhagen avklart til å være 1,0 meter. BYM forventer at bredden justeres til 1,0 meter

2. Oslo kommune, Brann- og redningsetaten:

- Må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. (Viser til krav i Byggeteknisk forskrift §11-17). Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slukke vann.
- Ønsker brannhydranter fremfor brannkummer, da hydranter er enklere å lokalisere og raskere å betjene.
- Atkomst til utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger el omliggende eiendommer må ikke hindres el forverres. Det skal være kjørbare atkomst, samt oppstillingsplasser for Brann – og redningsetatens bilder og utstyr.
- Hvor det ikke tilrettelegges for kjørbare atkomst rundt hele bygningen må kjørevei etableres slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer enn 50 meter til noen del av bygningens fasader.
- Ved planlegging av parkeringskjeller er det særlig viktig å tilrettelegge for rednings- og slukkeinnsats. Erfaringsmessig er p-kjellere utfordrende m.h.t. rednings- og slukkeinnsats. Dette i hovedsak manglende mulighet for utlufting av brannrøyk i kombinasjon med store åpne rom

og få tilrettelagte angrepsveier. Ber om at dette tas i betraktning allerede i planlegging av utomhusarealer dersom det skal bygges garasjekjeller.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Oslo kommune, Bymiljøetaten (BYM):
 - BYM varsler innstilling på at avkjørsel til parkeringskjeller ikke aksepteres.
 - Etter en omstendelig utredning av alternativene har også PBE ved Planforum konkludert med at avkjørsel fra Gladengveien gir en optimal løsning.
 - Vi minner også om at i opprinnelig godkjent reguleringsplan, - før omregulering ved Ferd Eiendom, - hadde avkjørsel til atkomstgate for 6 kvartaler, med en betydelig større trafikkmengde med avkjørsel fra samme sted som nå søkes for parkeringskjeller for kun 1 kvartal, E10.
 - Bussholdeplasser og privat forhage langs Gladengveien inngår i søknad om reguleringsendring. BYM og landskapsarkitekt deltar i vurderingene her. Bussholdeplasser legges i endringen overfor hverandre. Bredden private forhager reduseres til 1,0 meter i endringsforslaget.
2. Oslo kommune, Brann- og redningsetaten:
 - Atkomst og tilgang til slokkevann ivaretas, og meldes inn mer detaljert ved senere rammesøknad vedlagt utomhusplan.
 - For øvrig legges det til rette for uthuling av brannrøyk fra parkeringskjeller og tilfredsstillende angrepsveier.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Kfr. pkt.7 PLANFORSLAG : beskrivelse.

Den faglige begrunnelsen er knyttet til en oppfølging av reguleringsendring S-4420, vedtaksdato 17.02.2008, og en nærmere koordinering i forhold til Stålverksparkens bearbejdede utforming. Utforming av de offentlige rom og åpning av Hovinbekken med sikring mot flom, kulvert etc har gitt grunnlag for å kansellere den regulerte kjørekuvert for biler via E11 til parkeringskjeller i E10. Ny atkomst er vurdert i forhold til funksjonalitet og arealbruk, samt estetisk og arkitektonisk helhetlig utforming.

Den løsningen som nå søkes i reguleringsendringen gir etter forslagsstillers faglige vurdering en god og helhetlig løsning av bygg og felles utearealer innen felt E10, helhetlig sammenheng til Stålverksparken innenfor rammen av reguleringsplanens hovedrammer og intensjoner. De tilpasninger av planen for de offentlige rom som forutsettes med valg av avkjørsel til parkeringskjeller i E10 er vist i planforslag og illustrasjoner. Funksjonalitet og trafiksikkerhet er vurdert av spesialrådgiver for trafikk, og er vedlagt denne søknaden som supplerende av tidligere utført ROS-analyse.

I en samlet faglig vurdering er de positive endringene vesentlige og de trafikkmessige forhold er ivaretatt på en slik måte at helheten vinner på endringen.

7. PLANFORSLAG

Reguleringsendringen omfatter:

- Avkjørsel til parkering i u-etasje fra Gladengveien, (siktlinjer iht BYM's anvisninger)
- Fjerning av kjørekuvert fra u-etasje Felt E11 til u-etasje Felt E10
- Opptrapping 1 etasje gesimshøyde i E10 vest for fløy mot Gladengveien til byggegrense=feltgrense mot E11. Gesimshøyde langs Gladengveien holdes uendret.
- Flytting av bussholdeplass fra foran felt E10 til foran felt D10 (i samråd med BYM)
- Private felles plantefelt 1,0 m bredde, foran felt E10 og D10 (etter forutsetning fra og i samråd med BYM), felt endres fra offentlig areal til privat felles areal.

I tillegg presiseres:

- Felles uteareal dels dekket på areal over parkeringsetasje plan 1U, dels på felles takterrasse med atkomst fra trapper/heiser, samt private balkonger/terrasser
- Detaljering offentlige rom, inn mot felt E10 samordnes med BYM/LARK.

Reguleringsendringen:

Avkjørsel:

Godkjent reguleringsplan forutsetter atkomst fra E11 til E10 i kjørekulvert på nivå med undretasje. Dette er ikke realistisk teknisk/økonomisk etter tidligere reguleringsendring.

Det har vært utredet atkomst fra Bertrand Narvesens vei til nedkjørselsrampe fra plan 1 til 1U i E10. Dette ble behandlet som alternativ 2 i møte i PBE v. Planforum, kfr. vedlagt referat pr. 02.05.2012, der alternativet ble vurdert som uheldig i forhold til utforming og bruk av offentlige rom, lite hensiktsmessig og meget fordyrende mht boliger.

Det alternativet som Planforum anbefaler, alternativ 1, er i overensstemmelse med Tiltakshavers og konsulenters anbefaling der avkjørsel til parkering i underetasje legges fra Gladengveien. Man er da på terrengnivå med plan 1U, og dette gir minimale terrenginngrep, rampelengder unngås.

Dette alternativet gir god bruk av arealer ute i plan med boligens plan 1 som felles uteoppholdsareal for boligene.

Alternativet opprettholder reguleringsplanens utforming av bebyggelsen, med en markert korresponderende forplass for felt E10 ved krysset Bertrand Narvesens vei og Gladengveien, og felt E20, i forhold til Gladengveiens videre løp sørvestover mot Tyngdepunktet.

Avkjørsel fra Gladengveien forutsetter flytting av bussholdeplass i Gladengveien ett kvartal sørover, fra foran Felt E10, til foran Felt D10.

Dette inngår i reguleringsendringssøknaden. Detaljer her tilpasses i samråd med BYM.

Samtidig har BYM varslet en detaljering langs fortau i Gladengveien som innebærer omregulering av indre deler av offentlig fortau, til plantefelt i bredde 1.5 meter ut fra byggelinje foran bebyggelse i felt E10 og D10. Dette er innarbeidet i denne søknad om reguleringsendring.

Utkørsel fra P-anlegg i plan 1U i E10 utformes bygningsmessig med frisktlinjer iht gate- og veinormal for Oslo pr. juni 2011.

Vi vil påpeke at i godkjent reguleringsplan S-4317 pr. 20.06.2007 er det avkjørsel fra Gladengveien til boliger felt C10,C11,D10,D11, E10,E11. Dette ble endret i regulering med Ferd Eiendom som tiltakshaver og Lund og Slaatto AS som arkitekt. Opprinnelig godkjent reguleringsplan S-4317 hadde altså en betydelig større trafikkbelastning mellom felt D10 og E10 i avkjørsel fra Gladengveien enn den avkjørselen som nå omsøkes med kun parkering for felt E10.

Fjerning av kjørekulvert fra E11 til E10:

Som følge av endring av avkjørsel til parkering i u-etasje felt E10, fjernes fra gjeldende reguleringsplan reguleringslinjer for underjordisk kjørekulvert under Stålverksparken.

Opptopping en etasjehøyde vestover langs Bertrand Narvesens vei:

Ved koordinering av Stålverksparkens utforming, og plan 1U i felt E10 er det bortfalt en sokkeletasje for boliger, dvs en redusert byggehøyde, som kompenseres ved en opptopping av gesims opp mot E11.

E11 har høyere regulert gesims enn E10, og en opptopping med en etasje opp mot E11 er naturlig i volumoppbyggingen i denne del av planområdet. Byggegrense for denne opptoppingen er angitt i reguleringsplanforslaget.

Flytting bussholdeplass:

Pga frisisiklinjer ved avkjørsel til E10 er det nødvendig å flytte regulert bussholdeplass fra foran E10 til foran D10. Dette er vurdert i samråd med BYM og LARK og detaljering av utomhusanlegget langs fortauet vil bli bearbeidet iht dette.

Private felles plantefelt foran D10 og E10:

Dette er forutsatt fra BYM og vil bli et mønster for reguleringsendringer langs Gladengveien. Dermed etableres en avstand mellom gang- og sykkeltrafikanter og leiligheter i 1. etasje i boligbebyggelsen langs Gladengveien. Tiltakshaver aksepterer dette.

Arealer og arealbruk:

Bebyggelse over terrengnivå:

T-BRA og leilighetsfordeling er iht gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Ved tilpasninger til Stålverksparken er det i hovedsak oppfylning av terreng til OK dekke over plan 1U som disponeres for parkering, sportsboder og tekniske rom.

Oppfylning av terreng langs Gladengveien følger reguleringsplanen for Gladengveien og plan for offentlige rom.

Reguleringsendringen forutsetter at gulvareal i denne etasjen ikke medregnes innenfor maksimal arealgrense plan 1 -6/7: T-BRA 5100m².

Gjeldende reguleringsplans bestemmelser tillater en disponering av 100 m² for annet formål enn boliger. Denne bestemmelsen endres ikke, men det er foreløpig Tiltakshavers intensjon å foreta utbygging i felt E10 for kun boligformål.

Krav til uteoppholdsarealer:

I gjeldende reguleringsbestemmelser defineres beregning av uteoppholdsarealer som følges uendret.

For E10 er beregning areal som følger:

Samlet areal min. 25% av T-BRA for boligene: 1.275 m²

Min. 40% av dette på bakkeplan/dekke over garasjeanlegg: 510 m²

Balkonger og terrasser større enn 6,5 m² medregnes, - iht illustrasjonsplanen ca. 580 m²

Felles takterrasser med atkomst fra felles trapper og heiser utgjør -- iht illustrasjonsplanen ca. 300 m².

Min 510m² på bakkeplan/dekke over garasjeanlegg.

Kommentarer til arealenes kvaliteter:

Vi vil påpeke den betydningen det har at Stålverksparken sammen med ca. 450 m² felles uteoppholdsareal i E10 utgjør et åpent visuelt sammenhengende grønt område med gode solforhold for park og som er meget positivt for bruken av uteoppholdsarealet.

Felles uteareal ca. 70 m² ved krysset Gladengveien Bertrand Narvesens vei formes som en møblert atkomstplass, selv om solforholdene her ikke er optimale, er dens funksjon som sosial møteplass meget positiv.

Framdriftsplan reguleringsendring og rammesøknad:

Det er en viktig målsetting at søknad om reguleringsendring og påfølgende rammesøknad kan behandles med forståelse for at Tiltakshaver ønsker å ferdigstille boliganlegget i E10 så snart dette er mulig. Vi imøteser en god kommunikasjon med PBE i planprosessen for å oppnå denne målsettingen.

Reguleringsformål

Reguleringsformålene ønskes ikke endret fra gjeldende regulering.

Forslagstiller ønsker å endre gesimshøyder mot vestre del av Bertrand Narvesens vei med en etasje og endre avkjørsel til P-kjeller fra Gladengveien.

I forbindelse med flytting av bussholdeplass og innføring av 1 meter bredt plantefelt langs bebyggelsen i felt D10 og E10, etter koordinering med krav fra BYM, inngår disse arealene i plangrense for reguleringsendringssøknaden.

Grad av utnytting og høyder

Grad av utnytting opprettholdes uendret, byggehøyden i vestre del av felt F10 økes med en etasje for å gi en naturlig opptrapping mot felt E11, og gir boligareal som tapes ved en terrengtilpasning mot Stålverksparken som medfører fjerning av en søkkelctasje i forhold til gjeldende regulering.

Plasjehøyder er 2,8 meter som anses som nøktern/minimal er lagt til grunn for gesimshøyder, uendret langs Gladengveien men med nevnte opptrapping i vestre del av feltet.

Uteareal, felles for boligene er i ht gjeldende reguleringsbestemmelse, med presisering av at ca.

300m² felles takterrasse er forutsatt. Felles takterrasse er tilgjengelig via trapper og heiser i boligbygget, og gir alle en flott oppholdsterrasse med rikelig sol og flott utsikt.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering er innenfor gjeldende reguleringsplans byggelinjer og byggegrenser.

Illustrasjonene viser en detaljering som er rimelig detaljert, og grunnlag for bearbeidelse for rammesøknad.

Natur- og ressursgrunnlaget

Kfr. beskrivelse under pkt. 7.

Her er åpning av Hovinbekken og Stålverksparken viktige elementer i en integrering i forhold til natur- og ressursgrunnlaget.

Landskap

Kfr. beskrivelse under pkt. 7.

Skålformen i landskapet er ivarettatt i bebyggelsens opptrapping vestover bak fløy mot Gladengveien.

Naturmangfold

Kfr. gjeldende reguleringsplan.

Kulturminner

Pr. d.d er det ikke registrert fredete kulturminner innenfor planområdet. Hvis en under arbeidet blir oppmerksomme på at arbeidet kan virke inn på et automatisk fredete kulturminne skal arbeidet slås av i den utstrekning det kan berøre kulturminnet og Byantikvaren kontaktes.

Miljøfaglige forhold

Vi viser her til vedlagte sol/skyggediagrammer vedlagt søknaden.

Når det gjelder støy er det i hovedsak forutsatt boliger med stille side inn mot felles oppholdsareal og Stålverksparken i vest. Der det er hjørneløsninger som tilsier det skjermes balkong/terrasser med glassfelt.

Forskriftens krav vedr. energiøkonomiske løsninger følges opp i detaljbearbeidelse og rammesøknad.

Trafikkforhold

- Avkjørsel til parkering i u-etasje fra Gladengveien (siktlinjer iht BYM's anvisninger)
- Fjerning av kjørekulvert fra u-etasje Felt E11 til u-etasje Felt E10
- Flytting av bussholdeplass fra foran felt E10 til foran felt D10 (i samråd med BYM)

Spesiell oppmerksomhet gis trafiksikkerhet ved avkjørsel fra Gladengveien til parkeringskjeller.

Bygget er utformet på en slik måte at det sikres frisisiktlinjer og oversikt for trafikantene særlig vektlagt er syklistene som vil ha en hastighet som krever en god sikt for sjåfører før krysning ut i Gladengveien.

Standard for frisiko er valgt i samråd med BYM.

Ekstern rådgiver, Sweco Norge AS, har utredet/utdypet dette punkt i ROS-analysen, se vedlegg.

Risiko- og sårbarhet

I tillegg til tidligere utarbeidet ROS-analyser, er det vedlagt søknaden en mer inngående vurdering mht sikkerhet ved avkjørsel til p-kjeller E10 fra Gladengveien.

Sosial infrastruktur

Barnehage bygges som del av utbygging felt E11, som ligger i tidsplan før bygging E10.

Inntil ferdigstilling E11 er midlertidig barnehage felt D11 i drift.

Estetikk og byggeskikk

- Opptrapping 1 etasje gesimshøyde i E10 vest for fløy mot Gladengveien til byggegrense=feltgrense mot E11. Gesimshøyde langs Gladengveien holdes uendret.
- Private felles plantefelt 1,0 m bredde, foran felt E10 og D10 (etter forutsetning fra og i samråd med BYM), felt endres fra offentlig areal til privat felles areal.
- Felles utcareal dels dekket på areal over parkeringsetasje plan 1U, dels på felles takterrasse med atkomst fra trapper/heiser, samt private balkonger/terrasser
- Detaljering offentlige rom, inn mot felt E10 samordnes med BYM/LARK.

Kfr. pkt. 8, avsnitt om samme tema.

Stedsutvikling

E10 inngår i en vesentlig transformering fra industrivirksomhet, bilforretninger og verksteder til boligby. Boligsammensetningen følger gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Barns interesser

Reguleringsplanen med bestemmelser for Gladengenområdet og tilstøtende områder er utformet for en betydelig boligetablering med vekt på barns interesser, kfr. gjeldende planer.

For E10 påpekes den nære beliggenhet av Stålværksparken og ny barnehage i E11

Universell utforming

E10 har internforbindelser knyttet til eksterne trafikkale arealer der tilgjengelighet er ivarettatt i ht gjeldende reguleringsplaner. Internt i E10 følges reguleringsbestemmelser og forskrifter mht god tilgjengelighet både i uterom og i bebyggelsen.

Gjennomføring

Tiltakshaver vil stå for en gjennomføring og utbygging så snart som mulig, det er derfor viktig at behandling av reguleringsendringsforslaget kan behandles snarest, og det ønskes fra tiltakshaver innsendelse av rammesøknad så snart dette kan skje, her konfereres med PBE om tidspunkt der det er akseptabelt å motta rammesøknad dersom denne kan innsendes før politisk ferdigbehandling av reguleringsforslaget.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er ikke i konflikt med overordnede planer og mål. Forslaget er innenfor gjeldende kommuneplan.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget er ikke i konflikt med jordbruksinteresser, skogbruksinteresser, friluftinteresser, fiskerinteresser, viltinteresser, oa.

Landskap

Landskapsformen endres ikke som følge av planforslaget, men detaljering og utforming i Stålverksparken og fellesarealene for boligene vil gi området og nærområdet en ny bruk for beboere og besøkende.

Naturmangfold

Det bymessige preget opp gjennom tidene som nå transformeres til boligby, har i utgangspunktet en begrenset naturlig forutsetning for biologisk mangfold. Konsekvenser av ny plan med viktige soner for Beplantning etc, vil over tid endres positivt mht naturmangfold. Kfr. gjeldende reguleringsplan.

Kulturminner

Pr. d.d er det ikke registrert fredete kulturminner innenfor planområdet. Hvis en under arbeidet blir oppmerksomme på at arbeidet kan virke inn på et automatisk fredete kulturminne skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet og Byantikvaren kontaktes.

Miljøfaglige forhold

Bebyggelsen i E10 gir skygge inn over egne områder, men i liten grad ut over feltgrense og tilliggende trafikkarealer. Anlegg i E10 er ikke støyskapende, og skaper ikke forurensning. Trafikk til/fra E10 er knyttet til nødvendig og forutsatt parkering for beboere og besøkende til beboere.

Trafikkforhold

Kfr. tilleggsutredning til ROS-analyse vedr. avkjørsel til p-kjeller fra Gladengveien.

Risiko- og sårbarhet

Kfr. tilleggsutredning til ROS-analyse vedr. avkjørsel til p-kjeller fra Gladengveien.

Sosial infrastruktur

Bygging av boliger med fordeling størrelser og antall er i samsvar med reguleringsplan fra 2007 og endrer ikke disse grunnlagene for myndighetenes behovsvurderinger.

Teknisk infrastruktur

Videre planlegging av bebyggelsen vil skje i ht de kommunale etaters krav og forutsetninger for dette området.

Estetikk og byggeskikk

Det er ikke bebyggelse innenfor feltet, som skal hensyntas.

Nabobebyggelse er delvis bygget ganske nylig, delvis vil komplettering i nærliggende kvartaler skje etter hvert i en sannsynlig nær framtid.

Bebyggelsen i E10 vil bli oppført i en entrepris, med en utforming og detaljering som vil gi et enhetlig preg. Materialer vil bli definert og opplyst om i Rammesøknad. Vedlagte illustrasjoner viser intensjonen om et lyst lett preg med variasjoner innenfor bygningens hovedform som er vinkelen i overgangen mellom Gladengveien og Bertrand Narvesens vei.

Balkonger og terrasser mot vest er i preg henvendt mot de grønne arealene, mens gatefasadene er mer nøytralt og i rytme og skala tilpasset kvartalsstrukturen i Gladengveien

Stedsutvikling

Utbygging av E10 inngår i en offentlig satsning på bygging av nye boliger i Ensjeområdet, og er planlagt også med betydelig vektlegging av utforming av de offentlige rom. Boligsammensetningen er gitt i reguleringsbestemmelsene, uendret siden 2007.

Barns interesser

De offentlige rom og anlegg av nye barnehager er fastlagt i gjeldende reguleringsplan.

Felt E10 er regulert for boliger med de felles uterom og inkluderer i nærmiljøet hensynet til barns lek og trivsel nær egen bolig. Det er gode atkomster til offentlige parker og trafikksikre utcarealer, og til de institusjoner som etableres i området for barn.

Universell utforming

Utbygging av E10 føyer seg inn i sammenhenger der universell utforming ute er ivare tatt i høt gjeldende reguleringsplaner.

E10 er i dette mønsteret og endrer ikke forutsetningene for et godt tilrettelagt miljø for alle, funksjonshemmede, bevegelseshemmede, orienteringshemmede og barn, og vil i bygget tilsvarende planlegge for universell utforming etter forskriftskravene. Dette redegjøres det nærmere for i rammesøknad for bebyggelsen.

Juridiske forhold

I forbindelse med endring av atkomst til p-kjeller i E10 er man i større grad fristilt i forhold til detaljkoordinering vedr. Hovinbekken og Stålverksparken.

Utbyggingsavtale er etablert og følges.

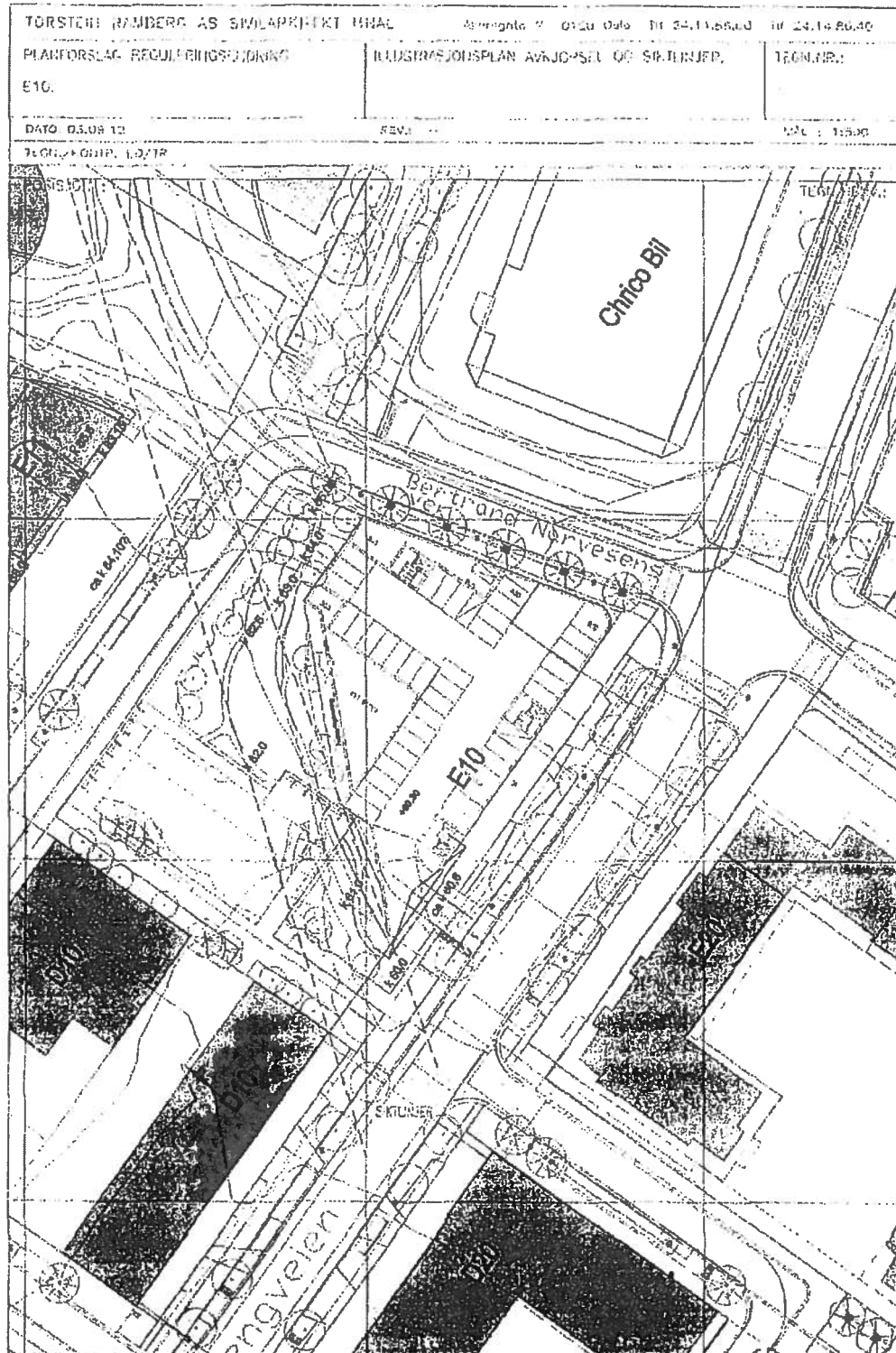
Interessemotsetninger

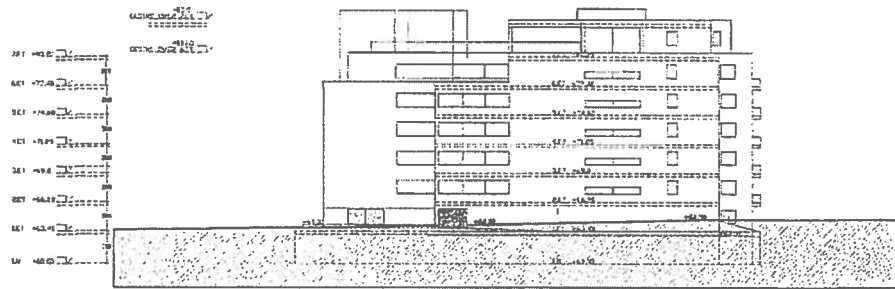
I forbindelse med reguleringsendring 2008 har det i en periode oppstått diskusjoner, spesielt vedr. avkjørsel til p-kjeller i E11. Etter en lengre prosess der flere alternativer har vært diskutert, vil godkjenning av denne reguleringsendringen være positivt avklarende.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Illustrasjonsplan:





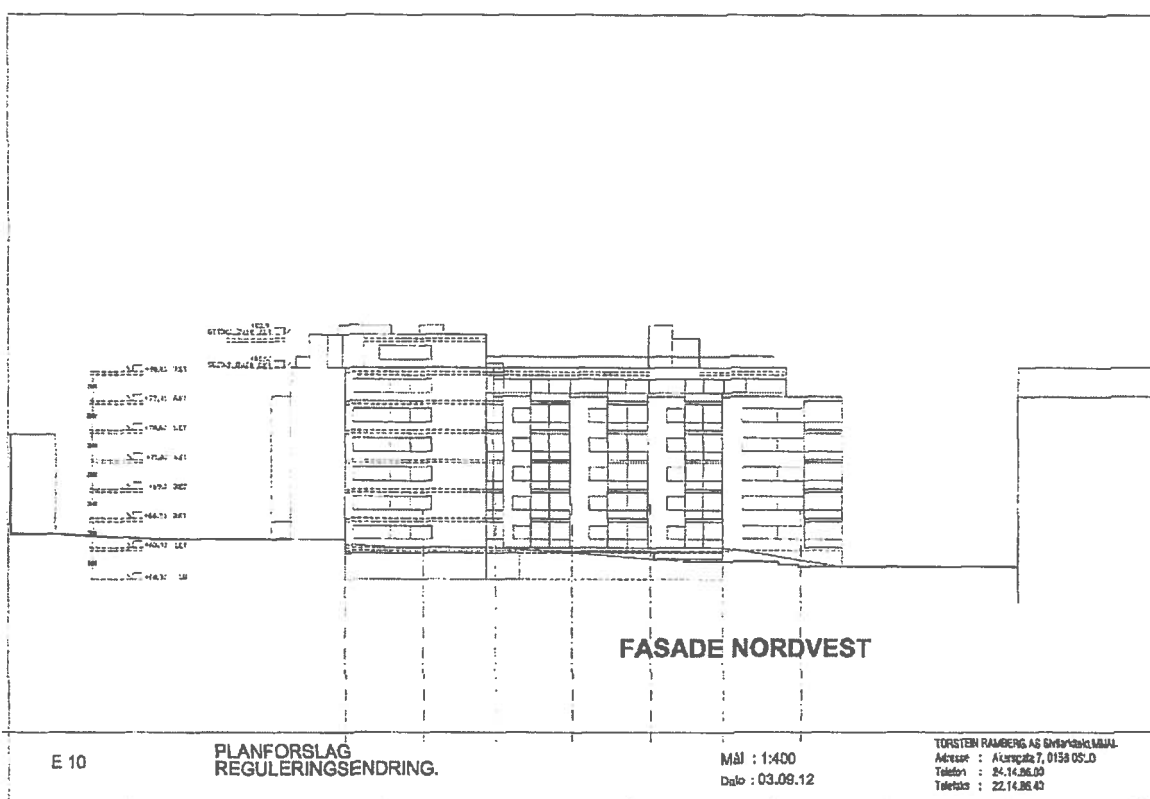
FASADE NORD

E 10

PLANFORSLAG
REGULERINGSENDRING.

Mål : 1:400
Dato : 03.09.12

TORSTEN RANBERG AS Sivilingeniørfirma
Adresse : Akersgate 7, 0150 OSLO
Telefon : 24 14 00 00
Telefax : 22 14 00 40



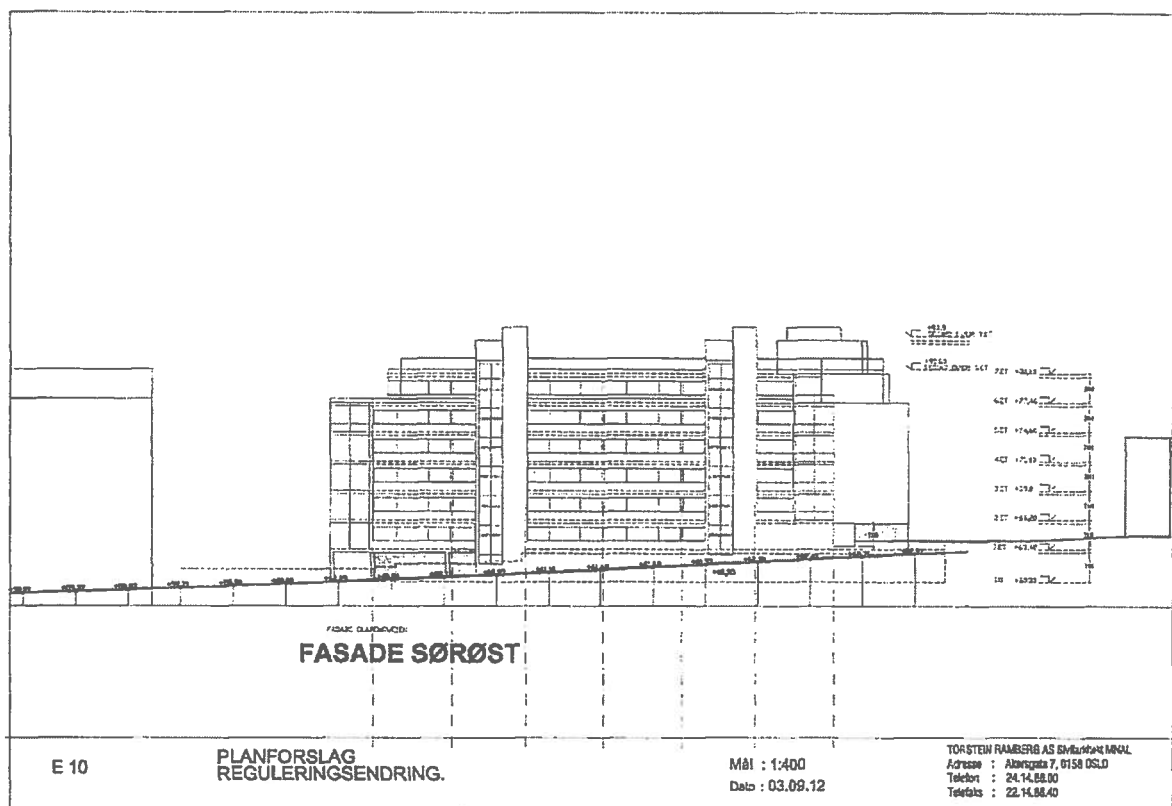
FASADE SØRVEST

Floors	Height
000	+0.00 0.00
100	+1.00 0.00
200	+2.00 0.00
300	+3.00 0.00
400	+4.00 0.00
500	+5.00 0.00
600	+6.00 0.00
700	+7.00 0.00
800	+8.00 0.00
900	+9.00 0.00
1000	+10.00 0.00
1100	+11.00 0.00
1200	+12.00 0.00
1300	+13.00 0.00
1400	+14.00 0.00
1500	+15.00 0.00
1600	+16.00 0.00
1700	+17.00 0.00
1800	+18.00 0.00
1900	+19.00 0.00
2000	+20.00 0.00
2100	+21.00 0.00
2200	+22.00 0.00
2300	+23.00 0.00
2400	+24.00 0.00
2500	+25.00 0.00
2600	+26.00 0.00
2700	+27.00 0.00
2800	+28.00 0.00
2900	+29.00 0.00
3000	+30.00 0.00
3100	+31.00 0.00
3200	+32.00 0.00
3300	+33.00 0.00
3400	+34.00 0.00
3500	+35.00 0.00
3600	+36.00 0.00
3700	+37.00 0.00
3800	+38.00 0.00
3900	+39.00 0.00
4000	+40.00 0.00
4100	+41.00 0.00
4200	+42.00 0.00
4300	+43.00 0.00
4400	+44.00 0.00
4500	+45.00 0.00
4600	+46.00 0.00
4700	+47.00 0.00
4800	+48.00 0.00
4900	+49.00 0.00
5000	+50.00 0.00
5100	+51.00 0.00
5200	+52.00 0.00
5300	+53.00 0.00
5400	+54.00 0.00
5500	+55.00 0.00
5600	+56.00 0.00
5700	+57.00 0.00
5800	+58.00 0.00
5900	+59.00 0.00
6000	+60.00 0.00
6100	+61.00 0.00
6200	+62.00 0.00
6300	+63.00 0.00
6400	+64.00 0.00
6500	+65.00 0.00
6600	+66.00 0.00
6700	+67.00 0.00
6800	+68.00 0.00
6900	+69.00 0.00
7000	+70.00 0.00
7100	+71.00 0.00
7200	+72.00 0.00
7300	+73.00 0.00
7400	+74.00 0.00
7500	+75.00 0.00
7600	+76.00 0.00
7700	+77.00 0.00
7800	+78.00 0.00
7900	+79.00 0.00
8000	+80.00 0.00
8100	+81.00 0.00
8200	+82.00 0.00
8300	+83.00 0.00
8400	+84.00 0.00
8500	+85.00 0.00
8600	+86.00 0.00
8700	+87.00 0.00
8800	+88.00 0.00
8900	+89.00 0.00
9000	+90.00 0.00
9100	+91.00 0.00
9200	+92.00 0.00
9300	+93.00 0.00
9400	+94.00 0.00
9500	+95.00 0.00
9600	+96.00 0.00
9700	+97.00 0.00
9800	+98.00 0.00
9900	+99.00 0.00
10000	+100.00 0.00

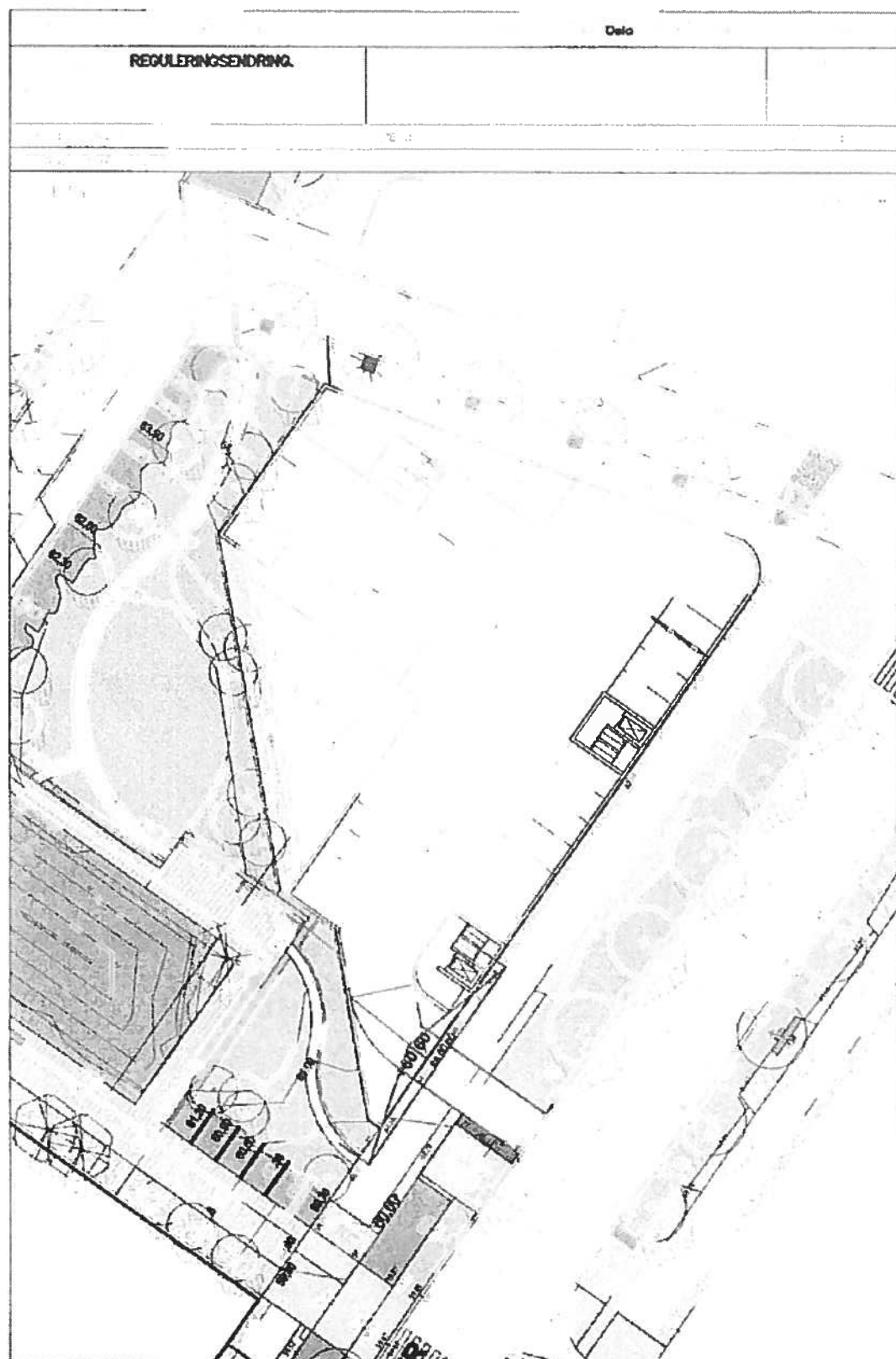
**PLANFORSLAG
REGULERINGSENDRING.**

TORSTEN RAMBERG AS Bivarkontakt RIVAL
Adresse : Alversgata 7, 0158 OSLO
Telefon : 22 14 86 00
Telefax : 22 14 86 40

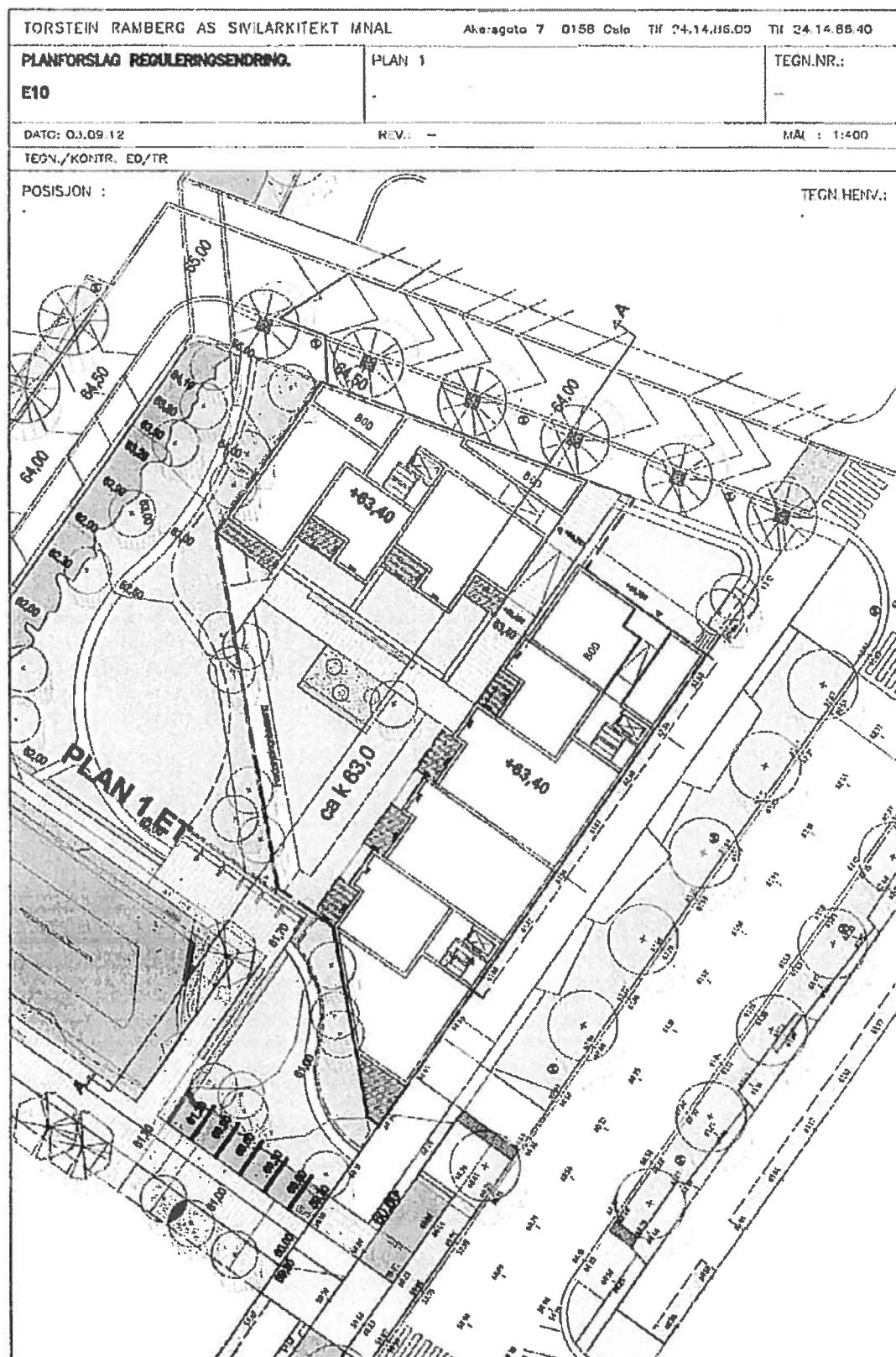
Fasade Sørøst:



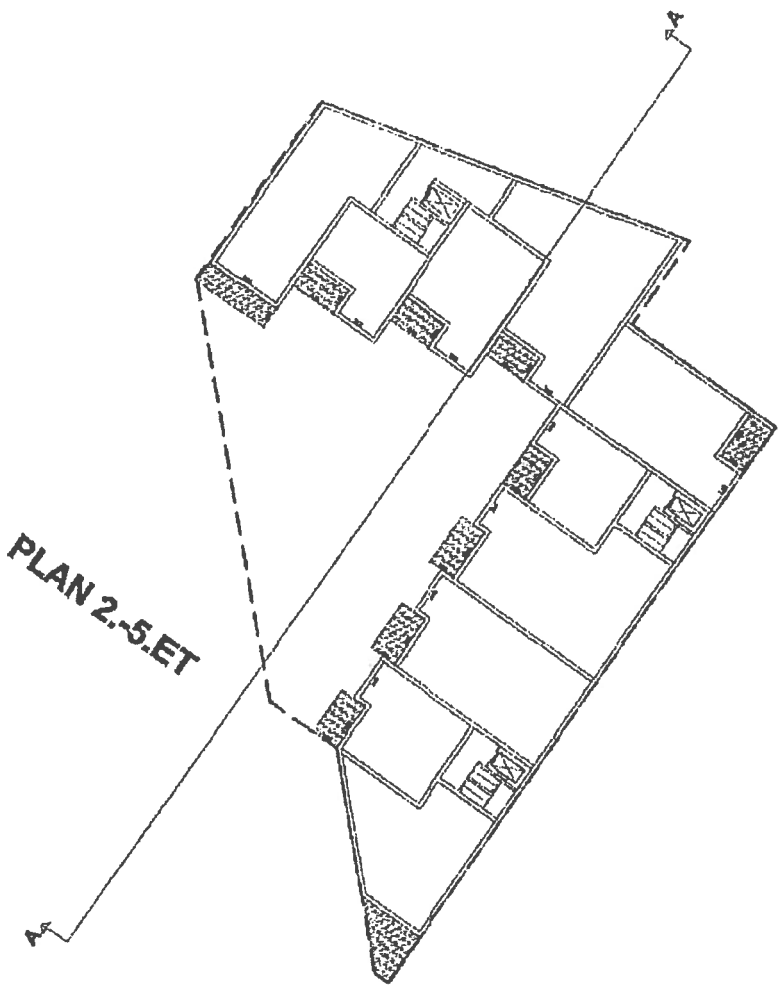
Plantegninger:



Plantegninger:

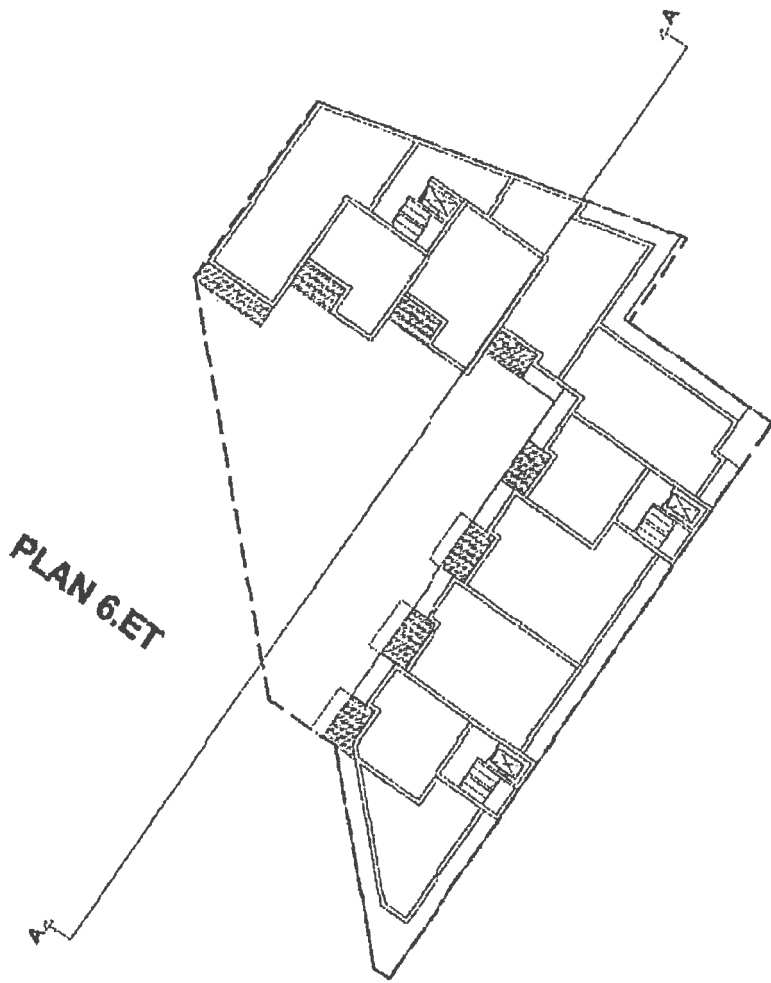


Plantegninger:

TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL		Akervege 7 0158 Oslo Tlf 24.14.88.00 Tlf 24.14.88.40	
PLANFORSLAG REGULERINGSENDRING. E10	PLAN 2-5	TEGN.NR.: —	
DATO: 01.09.12		REV.: —	MÅL : 1:400
TEGN./KONT.: TTR/TTR			
POSISJON :		TEGN.HENV.:	
			

Plantegninger:

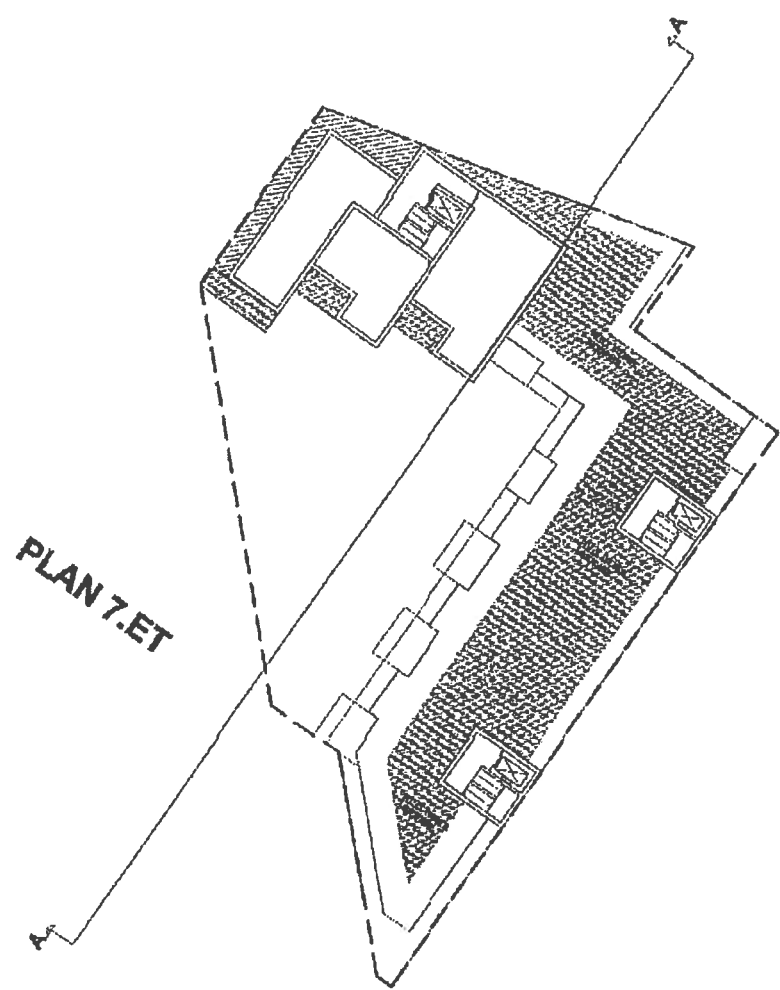
TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL		Akeragata 7 0158 Oslo Tlf 24.14.86.00 Tlf 24.14.86.40	
PLANFORSLAG REGULERINGSENDRING	PLAN 6	TEGN.NR.:	
E10	.	-	
DATO: 03.09.12	REV.: -	MAL : 1:400	
TEGN./KONTN. ED/IR			
POSISJON :		ILGN.HENV.:	



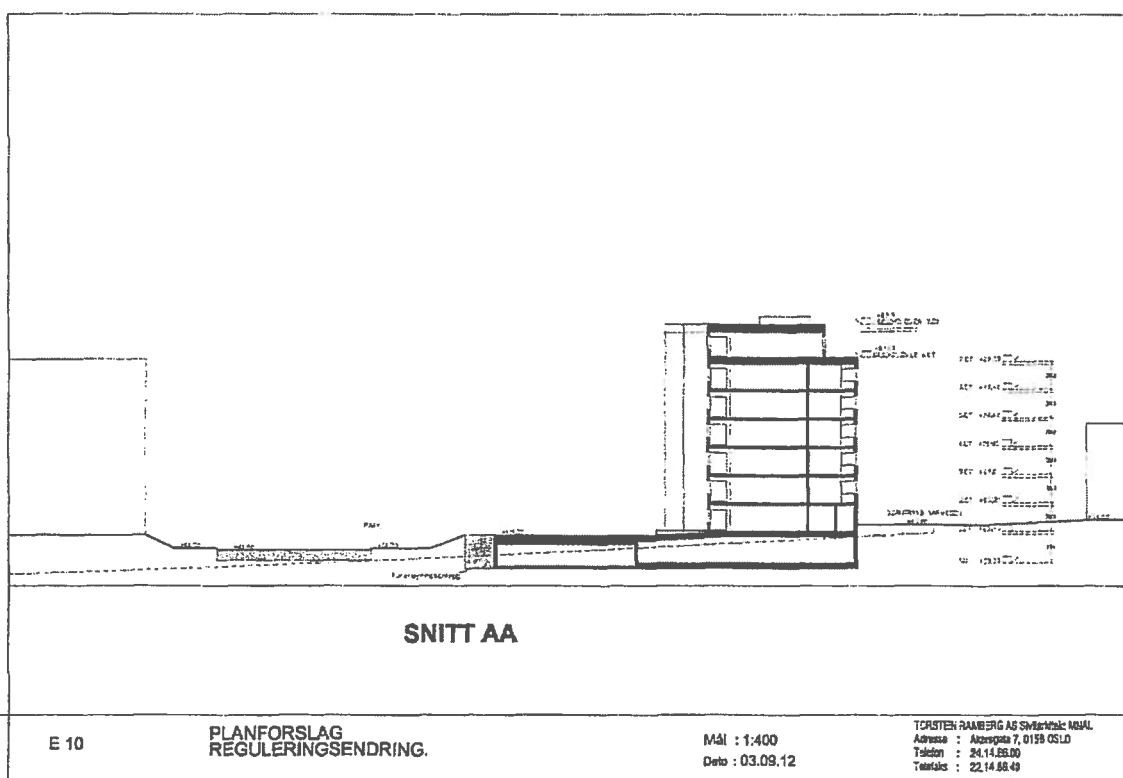
PLAN 6.ET

Plantegninger:

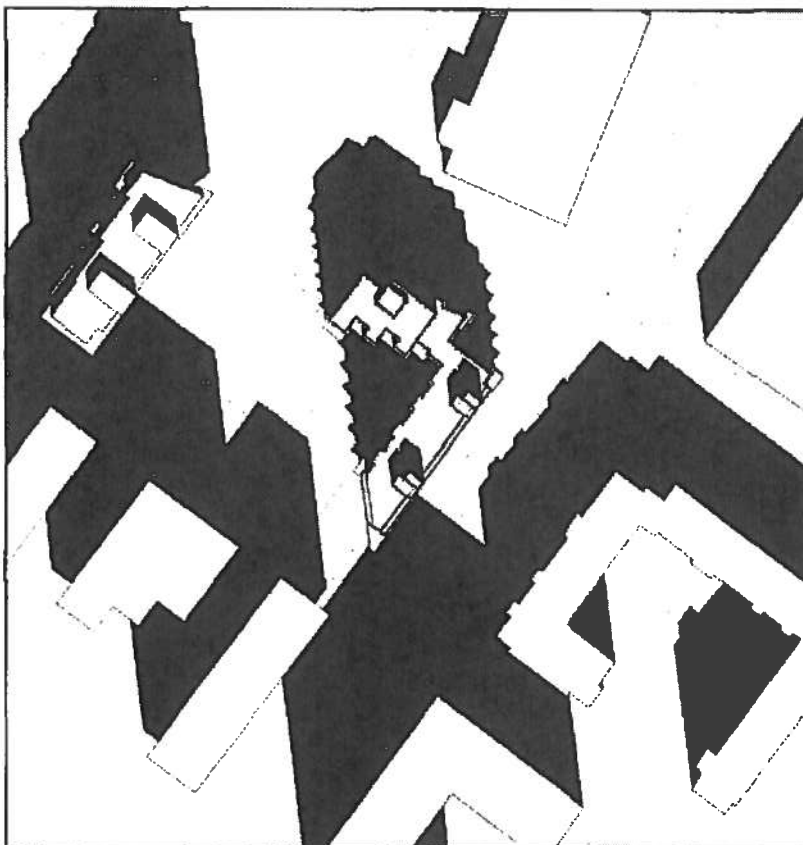
TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL		Akeragata 7 0158 Oslo Tlf 24.14.88.00 Tlf 24.14.88.40
PLANFORSLAG REGULERINGSENDRING E10.	PLAN 7	TEGN.NR.: —
DATE: 03.09.12	REV.: —	MÅL : 1:400
TEGN./KOMM. PD/IR		
POSISJON :		TEGN.HENV.:



PLAN 7.ET



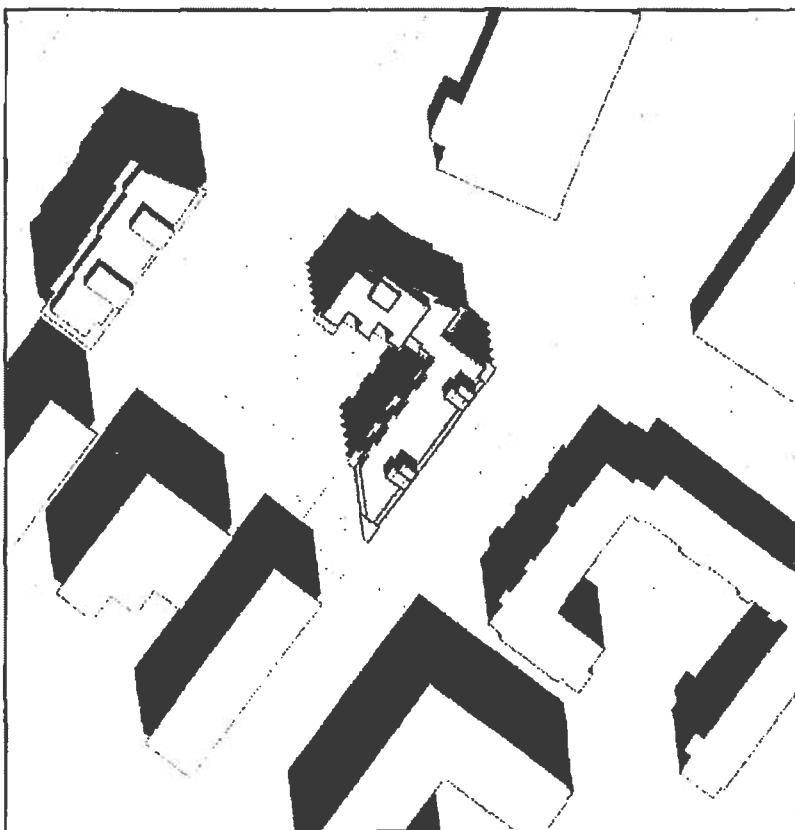
Soldiagrammer:



23.03., kl.1200



23.03., kl.1600



23.06., kl.1200



23.06., kl.1600



23.06., kl.1800