



Innspurten Valle Hovin, Vålerenga stadion m.m.

Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering med konsekvensutredning

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – undervisning/idrettsstadion, kontor, bolig, forretning, bevertning, barnehage, grønnstruktur - friområde og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - veg, kjøreveg, fortau, torg, gang/ sykkelveg, parkeringsplass, hensssynssone m.m.

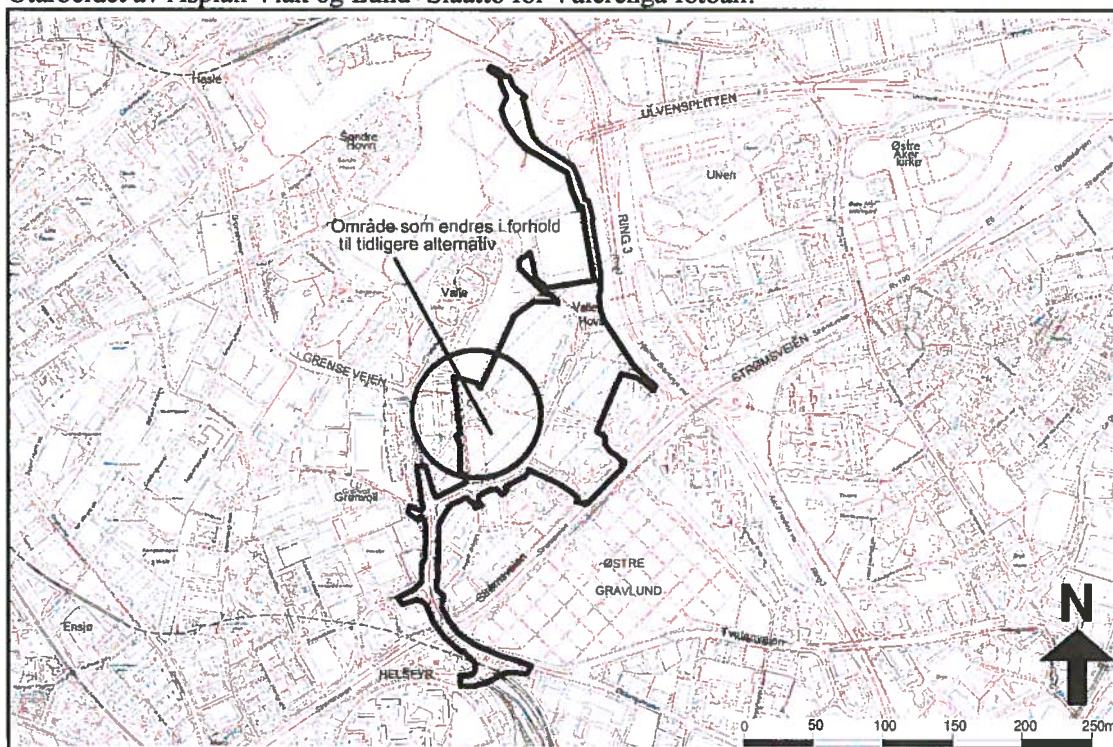
Endringer i forhold til tidligere alternativ sendt til politisk behandling (alternativ 1-6) omfatter felt B6 og tilgrensende veisystem. Alle alternativ innebærer at ytterligere friområde omreguleres til byggeområde, utvidelse av formålsgrænse, høyere utnyttelse og byggehøyder i forhold til tidligere alternativ. Kontorformål tas ut av B6.

Alternativ 7 og 8 innebærer maks BRA = 20 500m² til boligformål, hvorav inntil 1000m² kan benyttes til forretning/bevertning og inntil 1800m² barnehage. Barnehage etableres separat i nord. Alternativ 9 og 10 innebærer maks BRA = 30 000m² til boligformål, hvorav inntil 1000m² kan benyttes til forretning/bevertning og inntil 1200m² barnehage. Barnehage intergeres i boligbebyggelsen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslagene.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av Asplan Viak og Lund+Slaatto for Vålerenga fotball.



Bydel: Gamle Oslo og Grünerløkka

Gnr./bnr.: 130/12, 130/112 m.fl.

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200802334

Dokumentnummer: 246



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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOLD**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	10
Forminsket plankart alternativ 7	side	16
Forminsket plankart alternativ 8	side	17
Planbestemmelser alternativ 7 og 8	side	18
Forminsket plankart alternativ 9	side	25
Forminsket plankart alternativ 10	side	26
Planbestemmelser alternativ 9 og 10	side	27
Vedtak om offentlig ettersyn	side	35

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers redegjørelse
2. Trafikknotat
3. Illustrasjonsmateriale inkludert solstudier. NB! I illustrasjonsmaterialet er alternativ 9/10 omtalt som 11/12.

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til

Planforslag til offentlig ettersyn:

1. Plankart i målestokk 1:1200
2. Tidligere planforslag til offentlig ettersyn, saksnr.200802334, dokumentnr. 84
3. Tidligere planforslag til politisk behandling, saksnr.200802334, dokumentnr. 224

FAKTAARK

4 alternativ legges ut til offentlig ettersyn. Da det allerede foreligger seks alternativ i saken som er oversendt til politisk behandling, vil de nye få betegnelse 7, 8, 9 og 10. Alternativ 7 og 8 er like bortsett fra kryssløsning i Grenseveien x Innspurten, der alternativ 7 regulerer rundkjøring og alternativ 8 regulerer lyskryss. Det samme er tilfelle for alternativ 9 og 10 der alternativ 9 regulerer rundkjøring og alternativ 10 regulerer lyskryss.

I det videre vil hhv. alternativ 7 og 8 og 9 og 10 bli beskrevet og vurdert under ett. Lyskryss kontra rundkjøring er vurdert i alternativene oversendt til politisk behandling og vil ikke bli kommentert ytterligere.

Forslagene er en videreføring av alternativ 1 (rundkjøring) og alternativ 4 (lyskryss) som er oversendt til politisk behandling. Endringene som legges ut på offentlig ettersyn berører felt B6 og tiliggende del av Innspurten. Det er disse endringene som vil bli belyst og vurdert.

Faktaarket gir kun oversikt over felt B6:

Felt B6	Alt 7/8	Alt 9/10
Arealstørrelse felt B6	13 528 m2	13 528m2
Maks bruksareal	20 500m2 BRA	30 000m2 BRA
% BRA	169%	226%
Bruksareal bolig	Inntil 20 500m2 BRA	Inntil 30 000m2 BRA
Bruksareal forretning/bevertning	1000m2 BRA. Økningen i B6 er redusert tilsvarende i B2.	1000m2 BRA. Økningen i B6 er redusert tilsvarende i B2.
Bruksareal barnehage	1800m2 BRA (beholde eksisterende og/eller nytt)	1200m2 BRA (bygge nytt, delvis under terreng)
Antall leiligheter	Ca.300	Mellom 350-450
Antall barnehageplasser	Ca 180 (dvs 10 avd a 18 barn)	Ca 120 (dvs mellom 6-7 avd a 18 barn)
Uteareal barnehage	Min 16m2 per barn	Min 16m2 per barn hvorav barnehagens tak kan inngå som uteareal og deler av utearealet ligger nedgravd i forhold til øvrig terreng.
Uteareal bolig	25% av BRA bolig Uendrede bestemmelser	25% av BRA bolig Uendrede bestemmelser
Høyder	Kote 108-120 (16-28m)	kote108-120 (16-28m)
Parkering	Iht norm. 210 bil og ca. 480 sykkel	Iht norm. 245 – 315 bil og 560-750 sykkel
Frrområde som omreguleres	5390m2	5390m2
Annet	Barnehagen ligger separat fra boligene, i nordre del av B6	Barnehagen er integrert i boligbebyggelsen og delvis nedgravd.

Parkering: forslagsstiller regner gjennomsnittlig 263 biloppstillingsplasser og 748 sykkelplasser

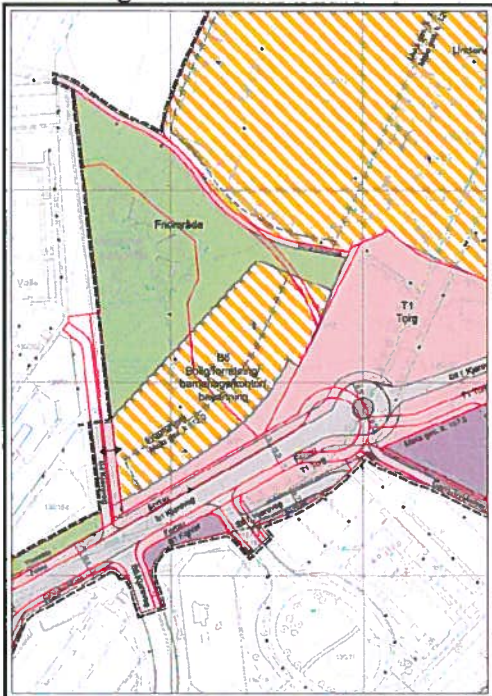
SAKSGANG

Planforslaget ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 03.11.2010. Forslagsstiller ble orientert om mangler i brev 12.11.2010. Komplette planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 19.11.2010.

Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 14.03.2011. Det ble avtalt annen framdrift enn plan- og bygningslovens tidsfrist på 12 uker, jf. Pbl. § 12-11. Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn fra 28.03.2011 til 16.05.2011. Det innkom 41 bemerkninger.

Endringsforslag var til begrenset høring 1 fra 26.10.2011 til 04.11.2011 hvor det innkom 5 bemerkninger.
Endringsforslag var til begrenset høring 2 fra 19.12.2011 til 13.01.2012 hvor det innkom 6 bemerkninger.
Endringsforslag var til begrenset høring 3 fra 21.02.2012 til 08.03.2012 hvor det kom inn 4 bemerkninger.

Planforslag med seks alternativ ble sendt rådhuset for politisk behandling den 23.03.2012.



B6 slik den lå ute til offentlig ettersyn med BRA på maks 15 200m2.

Gulstripet avlangt område viser B6 slik det lå ute til offentlig ettersyn. Røde linjer markerer endringene som ble gjort etter offentlig ettersyn i alternativ 1 og 4 (se kartillustrasjoner under "Sammendrag").

I brev fra byrådsavdeling for byutvikling av 28.06.2012 bes Plan- og bygningsetaten om å utarbeide nye alternativer der utnyttelsen i felt B6 økes fra 10 200m2 til 20 200m2 BRA. Alternativene skal utarbeides på basis av alternativ 1 (rundkjøring) og alternativ 4 (lyskryss) som ble oversendt rådhuset 23.03.2012. Økningen skal i sin helhet benyttes til boligformål.

Plan- og bygningsetaten ba i brev av 09.08.2012 om bistand fra forslagsstiller til utarbeidelse av alternativene.

18.10.2012 ble nye alternativ oversendt Plan- og bygningsetaten. Oversendelsen inneholdt alternativer på hhv. 20 500 og 30 000m2 BRA i B6.

I brev fra byrådsavdelingen av 08.11.2012 bes etaten basere utleggelsen av de to alternativene på foreliggende materiale fra forslagsstillere. Byrådsavdelingen støtter etatens syn om at de nye alternativene må legges ut til offentlig ettersyn.

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2 tertial 2013.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Som redegjort for under saksgang har byråd for byutvikling bedt om at det utarbeides nye alternativ der utnyttelsen i felt B6 økes fra 10 200m² til 20 200m² BRA. Alternativene skal utarbeides på basis av alternativ 1 (rundkjøring) og alternativ 4 (lyskryss) som ble oversendt rådhuset 23.03.2012. i tillegg har forslagsstillere utarbeidet et alternativ der utnyttelsen i felt B6 økes til 30 000m² BRA.

Det er kun denne endringen som er gjenstand for offentlig ettersyn. Øvrige forhold, som er tilsvarende tidligere alternativ, vil ikke bli gjennomgått.

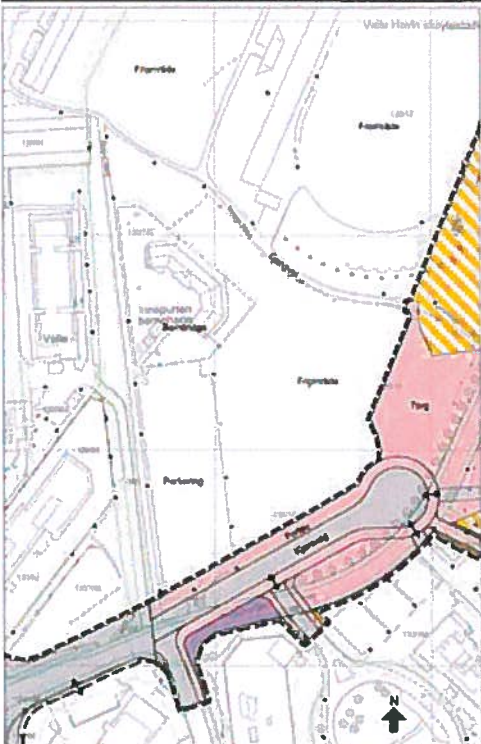
Området som omfattes av Felt B6 ligger vest langs Innspurten og er i dag regulert til friområde, allmennyttig formål (barnehage) og offentlig trafikkområde (parkering).

Innhold i Felt B6 i alternativene som allerede er sendt rådhuset for politisk behandling:

Felt B6	Alt 1(rundkjøring) og 4 (lyskryss) forslagsstillere	Alt 2, 3, 5, 6 Pbe
Arealstørrelse felt B6	8138 m ²	<i>Felt B6 ligger ikke inne i noen av PBEs alternativ.</i>
Maks bruksareal	10 000m ² BRA	
% BRA	123%	
Bruksareal bolig/kontor	Inntil 10 000m ² BRA	
BRA forretning/bevertning	Inntil 800 m ² BRA	
Bruksareal barnehage	1800m ² BRA (beholde eksisterende og/eller nytt)	
Uteareal barnehage	16m ² per barn	
Antall boliger	Mellom 0-100	
Uteareal bolig	25% av boligenes BRA (inkl terrasser/balkonger>2m ²)	
Høyder	Maks kote 107 (15m)	
Parkering	Iht norm, 29-85 plasser	
Friområde som omreguleres	1860 m ²	
Annet	Barnehagen kan beholdes, rives, legges separat eller integreres med øvrig bebyggelse i B6.	

Skisse over aktuelt område i alternativ 1 og 4 sendt til politisk behandling

Alternativene regulerer til bolig, kontor, bevertning/forretning og barnehage innenfor B6.
Maks BRA = 10 200m².

Skisse over aktuelt område i alternativ 2, 3, 5 og 6 sendt til politisk behandling:

B6 ligger ikke inne i noen av PBEs alternativ. Eksisterende friområde, barnehage og parkering opprettholdes.

Beskrivelse av planforslaget

Kun endringer i forhold til tidligere behandlede planforslag vil bli beskrevet og gjennomgått. Endringene berører i all hovedsak felt B6.

Alternativ 7 og 8

Alternativ 7 har rundkjøring i krysset Grenseveien x Innspurten (som i alternativ 1) og alternativ 8 har lyskryss (som i alternativ 4). Forøvrig er disse alternativene like og vil bli beskrevet og drøftet under ett.

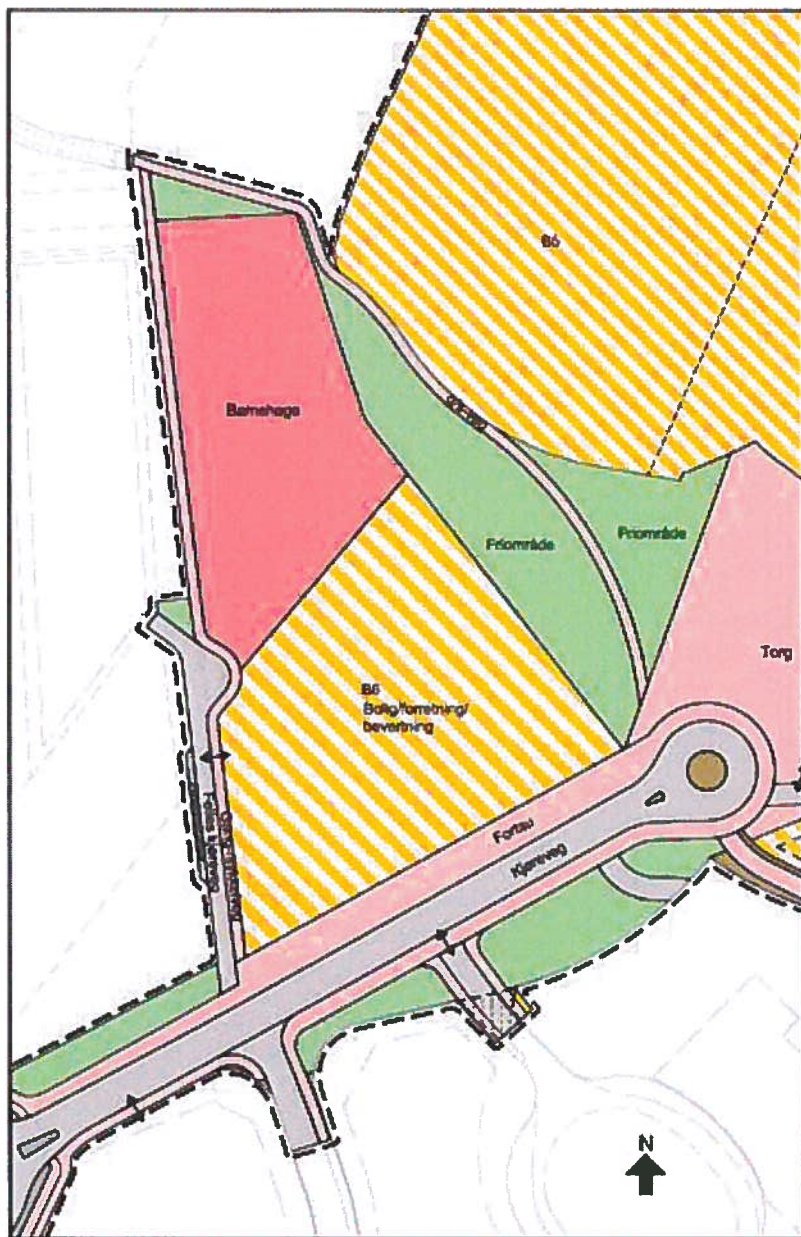
Felt B6 foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/bevertning. Kontor er ikke lenger inkludert som ved tidligere alternativ 1 og 4. Nord for B6 forelås barnehage etablert separat. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 20 500 m² BRA hvorav inntil 1800m² kan benyttes til barnehage og 1000m² til forretning/bevertning. Barnehagen reguleres i nordre del av feltet mens øvrige formål er plassert i søndre del, mot Innspurten.

I dette alternativet lar man barnehagen ligge som i dag, med mulighet for utnyttelse eller evt. riving og nybygg innenfor formålsgrense. Det er ikke vist byggegrense eller høyder for barnehagen. Dette innebærer at bestemmelsen i pbl § 29-4 kommer til anvendelse (dvs. maks gesims/møne på hhv 8m/9m, samt at avstand til nabogrense minst skal svare til byggets halve høyde og ikke under 4 meter) .

I søndre del av felt B6 muliggjør forslagene en sluttet kvartalsstruktur med høyder som varierer fra kote 108- 120 (dvs. 16-28m eller 5-10 etasjer). Volumenes høyde skal trappes ned fra øst til vest. Mellom hver høydetrapping skal volumene separeres med en lavere høydespalte i min 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealene og gi sikt ut gjennom bebyggelsen. Forslaget muliggjør ca. 300 leiligheter dersom areal til barnehage og forretning/bevertning er trukket fra.

Forslaget innebærer en omregulering av ytterligere 5390m² friområde. Det verken reguleres eller sikres erstatningsareal.

I forhold til alternativ 1 som lå ute til offentlig ettersyn innebærer forslaget en økning i totalt bruksareal i B6 på 5 200 m² BRA. I forhold til forslagsstillers justerte alternativ 1 (rundkjøring) og 4 (lyskryss) som er oversendt politisk behandling innebærer alternativ 7 og 8 en økning i totalt bruksareal på 10 300m² og en økning på 200m² BRA forretning/bevertning innenfor felt B6. Forretningsandelen er tilsvarende redusert for felt B2.



Alternativ 7 og 8 med maks utnyttelse på 20 500m² BRA og separat barnehage.

Alternativ 9 og 10

Alternativ 9 har rundkjøring i krysset Grenseveien x Innspurten (som i alternativ 1) og alternativ 10 har lyskryss (som i alternativ 4). Forøvrig er disse alternativene like og vil bli beskrevet og drøftet under ett.

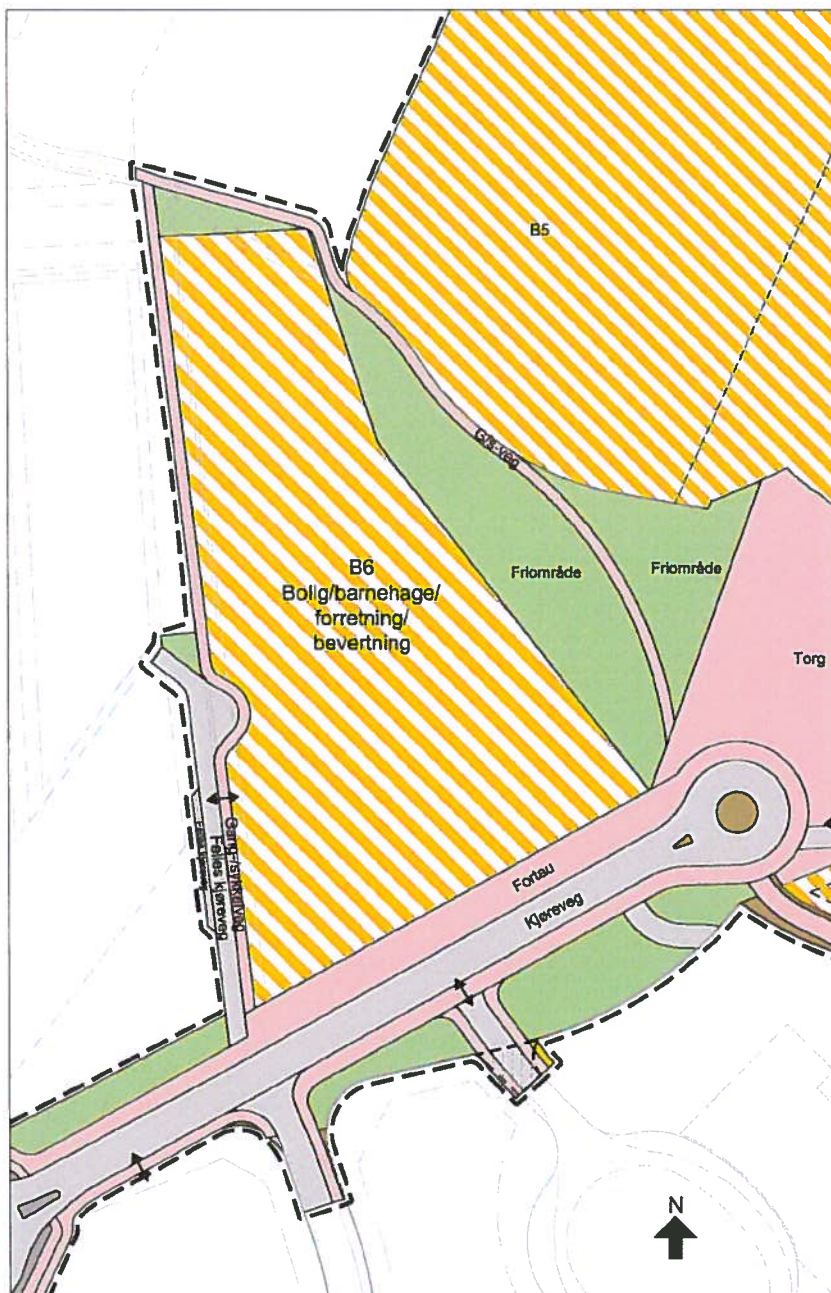
Felt B6 foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Bolig/forretning/barnehage/bevertning. Kontor er ikke lenger inkludert som ved tidligere alternativ 1 og 4 oversendt til politisk behandling.

Formålsgrensen er lik som i alternativ 7 og 8, men til forskjell fra alternativ 7 og 8 innebærer alternativ 9 og 10 at boligbebyggelse foreslås innenfor hele formålsgrensen og at eksisterende barnehage må rives og integreres i øvrig bebyggelse. Barnehagen tillates bygget delvis under terreng. Barnehagens tak kan

opparbeides som del av utearealet. Forslagene muliggjør boligbebyggelse med høyder som varierer fra kote 108- 120 (dvs 16-28m eller 5-10 etasjer). Bebyggelsen foreslås åpnet opp mot vest for å slippe sol inn på planområdet. Forslagstiller redegjør for 350 leiligheter, men foreslått leilighetsfordeling muliggjør ca. 450 leiligheter. Omregulering av friområde er som i alternativ 7 og 8.

I forhold til alternativ 1 som lå ute til offentlig ettersyn innebærer forslaget en økning i totalt bruksareal på 14 800 m². I forhold til forslagsstillers justerte alternativ 1 (rundkjøring) og 4 (lyskryss) som er oversendt politisk behandling innebærer alternativ 9 og 10 en total økning på 19 800m² BRA, men en reduksjon på 500m² til barnehage og en økning i forretning/bevertning på 200m² BRA innenfor felt B6.



Alternativ 9 og 10 med maks utnyttelse på 30 000m² BRA og integrert barnehage.

Som følge av endrede formålsgrenser innebærer alle alternativene (7-10) noe endringer av tilgrensende vei, fortau etc. En mindre forskyvning av formålsgrensen mot nord innebærer at tilgrensende fortau øker noe i bredde. Utvidelse av formålsgrensen mot øst innebærer også at rundkjøringen i Innspurten, vest for torget, må skyves noe lenger inn på torgarealet.

Konsekvenser av endringene:

- Økning i andel friområde som omreguleres.
- Formålsendring og reduksjon i friområde innebærer redusert tilgjengelighet til det store friområdet lenger sør på Valle Hovin gjennom en innsnevret passasje mellom skøytestadion og felt B6. Den visuelle kontakten mellom områdene vil bli spesielt redusert i alternativ 9 og 10, hvor boligbebyggelse med høyder i inntil 8 etasjer legges mot friområde.
- Økning i utnyttelse og høyder i forhold til tidligere alternativ. Høydeøkningen er den samme for alle alternativ, men alternativ 9 og 10 innebærer størst konsekvens da boligbebyggelsen foreslås lagt innenfor hele formålsgrensen.
- Høyere utnyttelse innebærer noe økt trafikk.
- Økning i boligantall, med størst økning i alt 9 og 10.
- Alternativ 9 og 10 innebærer både størst økning i boligbebyggelse og samtidig reduksjon i regulert barnehageareal i forhold til tidligere alternativ.
- Forslagene muliggjør ikke lenger kontor innenfor felt B6.
- Torgarealet vil bli noe redusert som følge av at rundkjøring i Innspurten forskyves mot vest.
- Fortausareal i innspurten, langs B6, økes noe som følge av forskjøvet formålsgrense.

Forhåndsuttalelser

Alle tidligere uttalelser i saken ble referert og kommentert, og fulgte i vedlegg ved oversendelse til politisk behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Kun endringer i forhold til tidligere behandlede planforslag vurderes her. Endringene berører i all hovedsak felt B6.

Overordnede mål

Endringene innebærer en ytterligere omregulering og nedbygging av friområde til byggeområde og er med dette i strid med overordnede planer. Etablering av boliger nær knutepunkt er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, men retningslinjen forutsetter at utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare blant annet grønnstruktur og de estetiske kvalitetene i bebygde områder. Endringene tilfredsstiller ikke disse forutsetningene. Endringene er i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge idet et større friområde omreguleres uten at erstatningsareal sikres. Endringene er i konflikt med arealstrategien i kommuneplan som viser planområdet som friområde. Endringene er videre i konflikt med kommunedelplan for torg- og møteplasser der området er avmerket som "annen overordnet møteplass" der gjeldende regulering skal opprettholdes. For planområdet betyr det at regulert friområde forutsettes opprettholdt.

Ut i fra overordnede føringer kan Plan- og bygningsetaten ikke anbefale noen av de foreliggende alternativene.

Natur- og ressursgrunnlaget

Området som foreslås innlemmet i byggeområdet er i dag regulert til friområde og er del av et større, sentralt grøntområde som i Grøntplanen er avmerket som del av Oslos overordnede parksystem.

Grøntplanen forutsetter at parker i parksystemet som er regulert til friområde, slik tilfellet er på Valle Hovin, opprettholdes og at byens idrettsområder må bevare sin rolle som viktige bruks- og rekreasjonsområder for store grupper av befolkningen. Det er stor mangel på idrettsanlegg for allmennheten, bl.a. fotballbaner. Mangelen er spesielt stor i bl.a. indre by og endringene medfører at ytterligere del av friområdet omreguleres og dermed ikke lenger kan benyttes til idretts- og rekreasjonsformål for allmennheten.

Endringene innebærer at kun en smal kile blir igjen av friområdet nord for stadion. Området vil bli skyggefullt store deler av dagen som følge av foreslått boligbebyggelse.

Landskap

Området er godt synlig fra flere høyereliggende områder i byen. Endringene vil ikke få vesentlige konsekvenser for fjernvirkning, men økt formålsgrense og høyder vil få betydning for romopplevelse og orientering i området. Endringene innebærer at området i større grad vil oppfattes som et lukket område med en vanskelig lesbar forbindelse og tilknytning videre sørover (se videre under estetikk og byggeskikk).

Naturmangfold

Konsekvensene for naturmangfold er omtalt i forhold til tidligere alternativ. Forslagene innebærer ingen endringer i forhold til tidligere vurderinger av dette tema.

Kulturminner

Det går en pilgrimsled langs Innspurten, men denne berøres ikke av endringen. Det er ikke markert kulturminner innenfor eller tilgrensende B6.

Miljøfaglige forhold

Nedtrapping av bebyggelsens høyder fra øst til vest samt innregulerte spalter med lavere høyde har positiv effekt på sol- og lysforhold i det private gårdsrommet. Den høye utnyttelsen innebærer imidlertid at man er avhengig av å ta av allmenne fellesarealer for å oppnå tilstrekkelig kvalitet på boligenes private utearealer. Bebyggelsens nedtrapping tar imidlertid ikke hensyn til tiliggende friområde, hvor det skaper store slagskygger.

I alternativ 9 og 10 hvor barnehagen integreres med boligbebyggelsen viser solstudier at åpning mot vest gir gode solforhold på barnehagens og boligenes uteareal. Utbygging på naboeiendommen i vest kan imidlertid få store konsekvenser for fremtidige solforhold. I innsendt planforslag for naboeiendommen foreslås både en økning i høyder og større volum (ref. saksnummer 201106252).

Trafikkforhold

Trafikk

Oppdatert trafikknøt av 26.09.2012 konkluderer med at boliger gir motstrøms trafikk til kontor og timetrafikken øker derfor lite i krysset med Innspurten. Det blir derfor helt ubetydelig forskjell på kapasiteten i forhold til tidligere alternativ og mellom alternativ 7 og 8, 9 og 10. Alternativ 9 og 10 gir høyes utnyttelse og vil derfor generere mest trafikk.

Innspurten

Forlengelse av byggeområdet langs Innspurten innebærer en mindre forlengelse av vei og rundkjøring på bekostning av torgarealet. Dersom det skal aksepteres en bebyggelse som foreslått mener etaten at en forskyvning av rundkjøringen er riktig for å flytte denne aktiviteten noe unna bebyggelsens fasade.

Felles kjørevege

Parkering foreslås lagt i parkeringskjeller med innkjøring fra felles kjørevege via Innspurten. Bilene ledes tidlig ned i parkeringskjeller slik at det åpne utearealet mot vest skånes for hoveddelen av biltrafikken generert av utbyggingen. Vist snuplass i tilknytning til felles kjørevege vest for B6 kan gi en mer trafiksikker løsning ved at man unngår ryggende biler i forbindelse med hente/bringesituasjoner til barnehagen. Samtidig innebærer vist løsning en uheldig bue på gang/sykkelveien og det er sannsynlig at mange vil sykle/gå over snuplassen i stedet for å bruke gang-/sykkelveien. Dette kan skape trafikkfarlige situasjoner og etaten kan ikke anbefale vist løsning. En løsning der hente/bringesituasjonen i større grad løses på egen tomt vil kunne gi en mer trafiksikker løsning, men vil samtidig få konsekvenser for størrelsen på barnehagen og/eller kvaliteten på utearealene. Plan- og bygningsetaten ber spesielt om uttalelse fra Bymiljøetaten på utforming av kjørevege S4 og gang-/sykkelvei vest for B6.

Snuplassen vist i enden av felles kjørevege (S4) vest for B6 har en diameter på 13 meter og er derfor ikke dimensjonert for at større kjøretøy skal kunne snu uten å rygge. Plan- og bygningsetaten mener viste løsning ikke er tilstrekkelig trafiksikker. For å sikre en trafiksikker løsning bør det vurderes innpasset en bestemmelse som sikrer trafiksikker løsning for varelevering inne på byggeområdet.

Parkering

Parkeringsnorm for boliger er en minimumsnorm. I vedlagt illustrasjonsmateriale er det ved beregning av krav til bil- og sykkelparkering tatt utgangspunkt i hhv 340 boenheter med 0,7 p-dekning per leilighet for bil og 1,6 for sykkel. All bil og sykkelparkering er vist i kjelleren. Leilighetsnorm som foreslås sikret i bestemmelsene muliggjør flere leiligheter i alternativ 9 og 10 enn hva forslagsstiller har lagt til grunn. Flere leiligheter genererer også krav til flere bil- og sykkelparkeringsplasser. Dersom disse ikke lar seg innpasse i garasjenalegget vil dette kunne gå utover størrelse og kvalitet på beboernes uteoppholdsareal. Faktisk antall plasser vil først fremkomme i byggesaken i forhold til konkret leilighetsfordeling. Ifht norm skal det være min. 9 og maks 15 biloppstillingsplasser forretning. Det er ikke vist eller redegjort for parkering for forretning.

Illustrasjonsmaterialet viser ikke plassering av sykkelparkering for barnehagen.

Risiko- og sårbarhet

Det foreligger ROS-analyse i forbindelse med tidligere behandlede alternativ og endringen vurderes ikke å endre de vurderinger eller konklusjoner som der ble trukket.

Sosial infrastruktur

Etaten mener en utvidelse av dagens barnehage innenfor planområdet bør være mulig uten å gå på bekostning av eksisterende friområde. Dette innebærer at boligformål må utgå og at eksisterende parkeringsplasser omreguleres til barnehage.

I alle alternativ foreslås det sikret min. 16 m² uteareal per barn, som i tidligere forslag. Størrelsen tilsvarer omtrent 60% av veiledende norm. Dette vurderes isolert sett som for lite uteareal per barn og barnehagen vil være avhengig av å benytte omkringliggende friområde. Det er uheldig at det legges opp til knapphetsarealer for barnehager når muligheten til å få et bra uteareal er tilstede, men hvor høy utnyttelse medfører at normen ikke kan oppfylles.

Alternativ 7 og 8 muliggjør en barnehage på 1800 m² BRA som ved forslagsstillers tidligere alternativ til politisk behandling. Dette gir ca. 180 plasser eller 10 avdelinger à 18 barn. Disse alternativene sikrer i motsetning til tidligere forslag at barnehagen etableres separat fra boligene i direkte tilknytning til friområdet.

Alternativ 9 og 10 innebærer høyest boligandel samtidig som barnehagearealet reduseres fra 1800m² i tidligere forslag til 1200m² som gir 110 plasser eller 6 avdelinger à 18 barn. Etaten mener dette er en uheldig løsning. Disse alternativene innebærer imidlertid at utearealene legges inne i boligbebyggelsen, oppdeles og delvis legges under terreng. Oppdelte uteareal kan være fruktbart dersom arealene er store nok. Når arealene i tillegg er knappe i forhold til statlige anbefalinger vil en oppdeling kunne gjøre arealene mindre brukbare til ulike typer lek. Etablering av uteareal på mange nivåer gir mindre oversiktlige arealer og det er uklart om alle arealene vil kunne benyttes av barna til enhver tid dersom bemanningen ikke er god nok. Utearealene er svært sårbare i forhold til evt. nybygg på naboeiendommen.

Begge forslagene forholder seg til vedtatt leilighetsnorm, slik som tidligere forslag. Forslagsstiller tar utgangspunkt i et gjennomsnitt på 340 leiligheter, men leilighetsnormen muliggjør noe færre leiligheter i alternativ 7 og 8 og flere leiligheter i alternativ 9 og 10.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten er negativ til en utvikling som medfører ytterligere nedbygging og transformasjon av et av byens store grøntområder. Oslos befolkning forventes å vokse med nærmere 200 000 innbyggere fram mot 2030, hvor en stor del av veksten forventes å skje i indre by. Grøntområdene i indre by er allerede hardt presset. Den forventede befolkningsvekst bør i stedet utløse en sikring, oppgradering og videreutvikling av dagens friområder dersom Oslo skal kunne møte befolkningsveksten med et tilbudet som er nødvendig for å opprettholde og videreutvikle en by med gode bo- og stedskvaliteter.

Prosjektet vurderes som introvert og lite bymessig i den forstand at de oppnådde kvalitetene på de private utearealene ikke kommer fellesskapet til gode. I stedet fratas byen fellesareal viktige kvaliteter og reduseres fra å være et åpent solfylt friområde med potensial til å bli en inneklemt grønn kile med dårlige solforhold og redusert bruksverdi. Alternativ 7 og 8 vurderes som mer skånsomt enn alternativ 9 og 10 idet utnyttelsen i den nordre delen av området blir vesentlig lavere. Videre vil utearealene til barnehagen være mer tilgjengelig for allmennheten på ettermiddagen og i helgene enn et privat avskjermet gårdsrom.

Estetikk og byggeskikk

I forhold til forslag sendt til politisk behandling er byggeområdet utvidet fra 8138m² til 13528m² (se illustrasjoner i vedleggsmaterialet). Foreslått utnyttelse er av en sånn størrelse at forslagsstiller har vurdert det som nødvendig å la utvidelsen gå på bekostning av friområdet for å få til hensiktsmessige bygningsvolumer og uteareal.

Det er i hovedsak i nord og øst utvidelsen skjer og denne tas i sin helhet fra tilgrensende friområde. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke en omregulering av friområde til byggeområde uten at tilstrekkelig og gode erstatningsarealer er sikret.

Etaten mener foreslått utnyttelse er for høy i alle alternativ og spesielt i alternativ 9 og 10. Utnyttelsen setter føringer for plassering og volum. Foreslåtte byggegrenser og høyder mot friområdet vurderes verken å ta hensyn til friområdet eller sikring av gode visuelle og fysiske forbindelser ut av området.

Plasseringen av bebyggelsen gir begrenset adgang til friområdet i nord og reduserer lesbarheten i området betraktelig. Dette er spesielt tilfelle i alternativ 9 og 10 hvor høyere boligbebyggelse legges kun få meter fra formålsgrensa. Dimensjonen på bebyggelsen står i liten grad i forhold til den smale passasjen som reguleres mellom B6 og skøytestadion.

Alternativ med kun barnehage i nordre del gir en mer rommelig opplevelse av friområdet og reduserer i mindre grad lesbarheten i området i forhold til alternativ 9 og 10. Også i disse alternativene trekkes imidlertid bebyggelsen langs Innspurten nærmere stadionanleggene på bekostning av friområdet og en tydelig visuell forbindelsen.

Formålsavgrensningen i nord medfører i alle alternativ en uheldig knekk på gang/sykkelveiens linjeføring og innebærer at den visuelle kontakten mellom området nord og sør for skøytestadion brytes.

Ulike høyder og spalter skaper variasjon og brudd i bebyggelsen som bidrar til en mindre massiv bebyggelse. Etaten mener allikevel at det bør sikres en viss variasjon i utforming og materialvalg for at bebyggelsen skal oppleves mindre monoton og ensformig. Illustrasjonen viser ikke svalganger, men det bør sikres i bestemmelsene at dette ikke tillates mot offentlig vei eller friområde da dette gir et lite urbant preg og en opplevelse av at bebyggelsen retter baksiden mot det offentlige arealet. Alle alternativ innebærer en økning i størrelse på balkong fra 6m² til 7 m² som tillates utenfor byggegrense.

Alternativ 7 og 8 regulerer kun barnehage i nordre del av B6, men alternativene sier ingenting om verken høyder eller plassering av bebyggelse utover en ytre byggegrense. Dette innebærer at høyde (og avstands) reglene i Plan- og bygningsetaten kommer til anvendelse som sier maks 8 meter gesimshøyde/9 meter mønehøyde som tilsvarer ca to etasjer/to etasjer + loft. Forutsatt at barnehagen skal utvides på bekostning av friområdet mener etaten at plan- og bygningsloven sikrer høyder som er akseptable.

Barns interesser

Forslagene vurderes å legge til rette for bedre og mer sammenhengende utearealer enn tidligere forslag muliggjør. Etaten mener det er positivt at arealet har en samlet form som muliggjør større grad samlet uteoppholdsareal på terreng. For barn og andre beboere i boligprosjektet er dette positivt. De positive konsekvensene for de private utearealene som følge av utvidet formålsgrense får tilsvarende negative konsekvenser for tiliggende friområde. Dette er omtalt i tidligere avsnitt. Det er stor mangel på allment tilgjengelige areal til uorganiserte og organiserte sportslige aktiviteter for barn og unge og forslagene innebærer en ytterligere reduksjon og forringelse av gjenværende areal.

Alle alternativ omregulerer mer friområde enn tidligere alternativ, men ingen erstatningsareal foreslås. Plan- og bygningsetaten mener forslaget er klart i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Universell utforming

Konsekvensene for universell utforming vurderes i liten grad endret i forhold til tidligere planforslag. Det stilles imidlertid spørsmål ved om barnehagens uteoppholdsareal i alt 9 og 10 blir mindre tilgjengelig gjennom mange nivåforskjeller og fragmentert plassering.

Økonomiske konsekvenser

I henhold til bystyrets vedtak skal stadionanlegget og de arealer som skal beholdes av Vålerenga Fotball finansieres ved hjelp av bebyggelse på øvrige arealer innenfor planområdet. Gjennomføring av stadion er avhengig av salg av disse arealene. Høy utnyttelse vil gi et bedre finansieringsgrunnlag enn lavere utnyttelse. Alle alternativene vil gi dårligere finansieringsgrunnlag enn alternativ 1 ved offentlig ettersyn, men bedre finansieringsgrunnlag enn alternativene som ble oversendt til politisk behandling. Alternativ 9 og 10 vil gi bedre finansieringsgrunnlag enn alternativ 7 og 8.

Juridiske forhold

Endringene de ulike alternativene medfører ingen endringer i rekkefølgekrav eller muligheten for å inngå utbyggingsavtale.

Interessemotsetninger

Planforslaget innebærer en ytterligere omregulering og nedbygging av offentlig friområde. Forutsatt en forhåndsdefinert utnyttelse vil størrelse og kvalitet på boligens uteareal stå i motsetning til størrelse og kvalitet på friområde. Tilstrekkelig økonomi i prosjektet for å kunne gjennomføre en utbygging av Vålerenga stadion står i motsetning til sikring og videreføring av eksisterende allment tilgjengelige friområder og gode forbindelser.

Sikring av tilstrekkelig uteareal for barnehage står i motsetning til foreslått utnyttelse med en høy andel boliger.

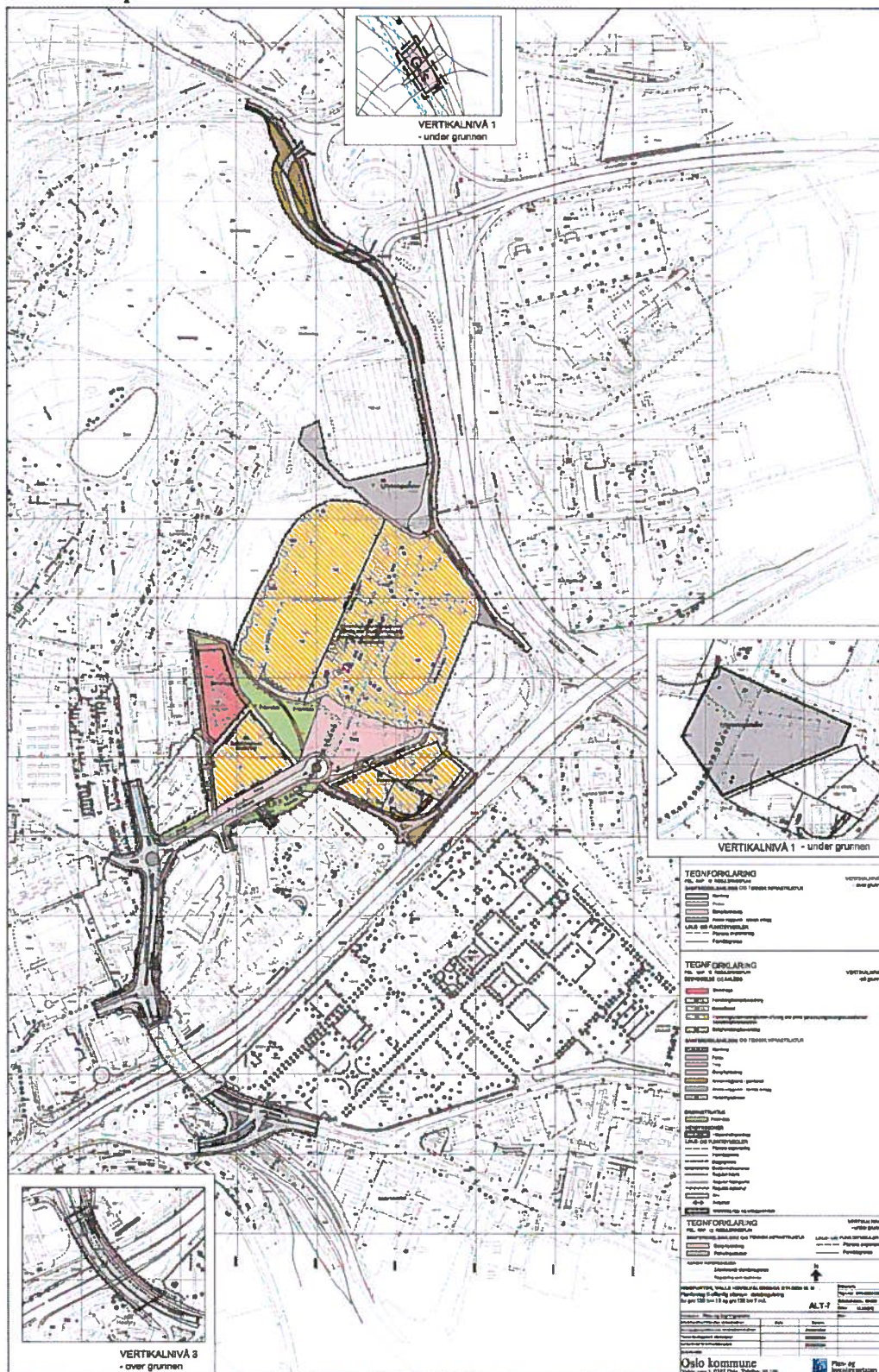
Foreløpig konklusjon

Etaten mener:

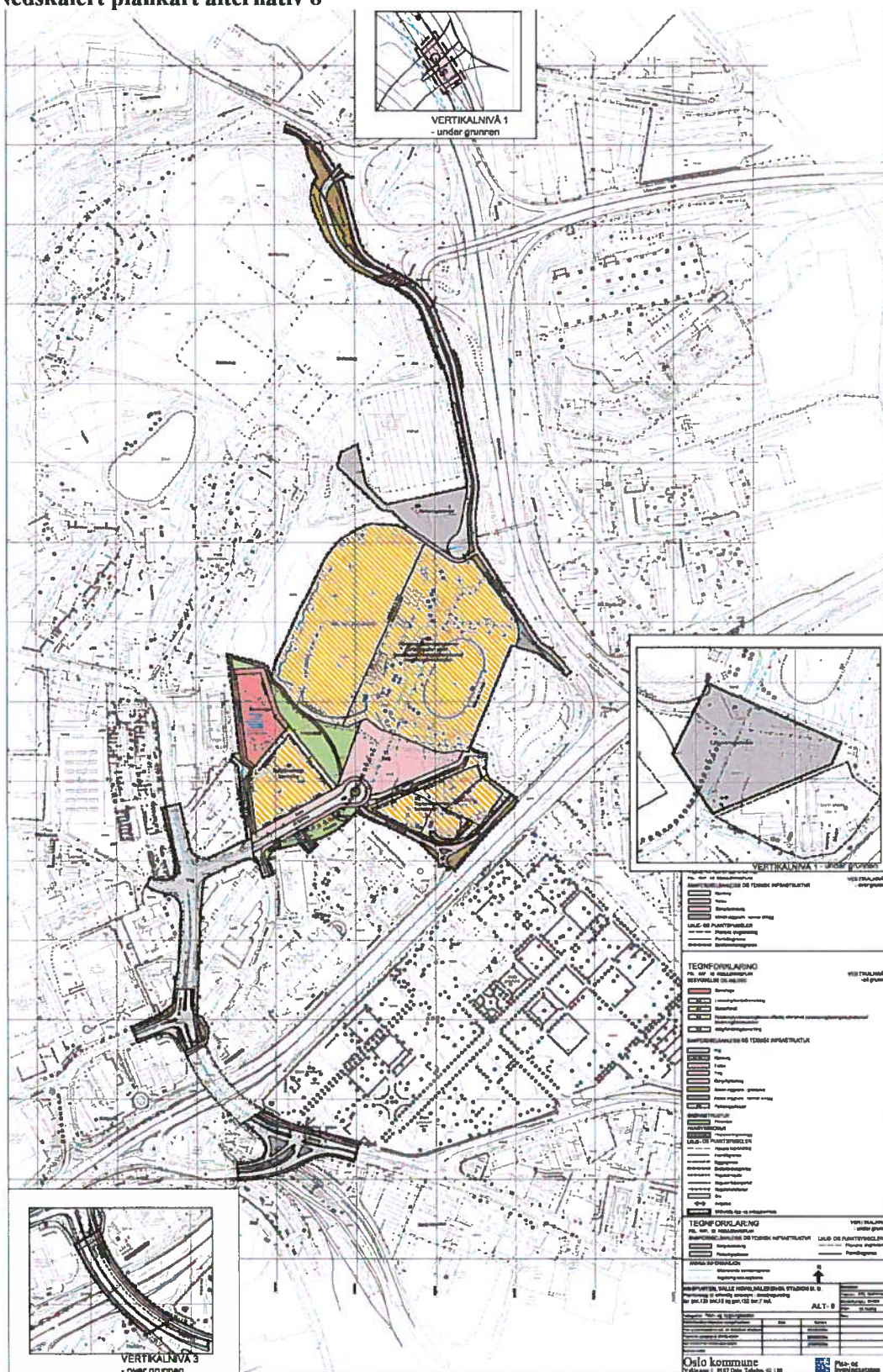
- hensynet til friområdet er overordnet og er negativ til en ytterligere omregulering av friområdet som har et stort potensial for utvikling i tråd med gjeldende regulering til friområde/ park.
- omregulering av friområde uten erstatningsareal er i strid med alle overordnede føringer.
- det er svært uheldig med en utvikling der private boligkvaliteter skal sikres på bekostning av eksisterende allment tilgjengelige friområder.
- forslagene reduserer i større grad enn tidligere alternativ kvaliteten på tiliggende friområde.
- den visuelle sammenhengen mot friområdet sør for stadionanleggene reduseres i forhold til alternativene oversendt til politisk behandling der dette punktet var betydelig bearbeidet i forhold til alternativ 1 ved offentlig ettersyn.
- foreslått løsning på felles kjørevei (S4) vurderes ikke som tilstrekkelig trafiksikker og det bør vurderes sikring av atkomst og varelevering på egen grunn.
- det bør tilstrebes uteareal for barnehagen iht. veiledende norm.
- alternativ 7 og 8 viser et bedre alternativ for både barnehage, resterende friområde og lesbare forbindelse enn alternativ 9 og 10.
- alle alternativ viser en for høy utnyttelse som går på bekostning av både kvalitet på friområde og barnehage.
- foreslåtte bestemmelser sikrer ikke tilstrekkelig variasjon i bebyggelsen.
- variasjon er ikke sikret i bestemmelsene

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslagene.

Nedskalert plankart alternativ 7



Nedskalert plankart alternativ 8



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNSPURTEN, VALLE HOVIN,
VÅLERENGA STADION M.M.
ALTERNATIV 7/8**

Gnr. 130, bnr. 12 og gnr. 132, bnr. 7 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-200802334-7, datert 10.12.2012 og kartnummer OP3-200802334-8, datert 10.12.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området vertikalnivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Området vertikalnivå 2 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Barnehage

Kombinert bebyggelse - og anleggsformål:

Forretning/kontor/bevertning - B2

Kontor/hotell - B3

Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/

kontor/ bevertning/idrettsstadion - B5

Bolig/forretning/bevertning - B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg - S1, S4 – S8, S10

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg - T1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser - S9

Grøntstruktur:

- friområde

-

Hensynssoner:

- Høyspenningsanlegg -H370

Midlertidig rigg- og anleggsområde

Området vertikalnivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Grad av utnyttning er angitt for det enkelte felt.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Tenkte plan og åpent, overbygd areal (OPA) medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng skal medregnes i BRA med 18 m² BRA per plass.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bygg plassert i formålsgrense.

Tillatte gesimshøyder er vist som høyde på plankartet. Det tillates heismaskinrom og oppbygg for mindre tekniske installasjoner. Oppbygg skal være minimalisert og inngå som en naturlig del av bebyggelsens øvrige volumoppbygging og maksimalt i 4,5 meter høyde.

3.3 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Volumoppbygging og voluminndeling av bygningsmassen, fasadeutforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og anlegg skal særlig vektlegges i forbindelse med byggesøknad.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

3.5 Parkering

Antall parkeringsplasser for bil skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for øvrige felt skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Utomhusplan og byggeplan

Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 200. Planen skal vise gang-/sykkelveger, gangarealer med ramper og eventuelle støttemurer, internt kjøreareal, bakkeparkering, sykkelparkering og parkering for personer med funksjonsnedsettelse, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/servicetrafikk og innkjøring til parkeringsanlegg. Oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy. Antall og type trær skal komme frem av utomhusplanen. Planen skal særskilt vise utforming og opparbeidelse av felles uterom mellom bygningene, grøntareal mot hovedsykkelveg samt gangpassasje i gateplan mellom fotballstadion og skøytestadion. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Byggeplan:

Det skal vises krysningspunkter mellom kjørende og gående/syklende, av/påstigningsarealer og traséer med store publikumsstrømmer, grøntområder med beplantning, belegg, belysning, parkmessig opparbeidelse av grønnstruktur inkl. trær. Antall og type trær skal komme frem av byggeplanen. Planen

skal særskilt vise utforming grøntareal mot hovedsykkelveg. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Forurensning

Støynivå på uteplass og utenfor rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.9 Dokumentasjonskrav

Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle tiltak innenfor planområdet i tråd med overordnet miljøprogram, datert 09.09.2010. Friområde omfattes ikke av kravet.

Skolevei under bygge- og anleggsfasen

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for skoleveier skal håndteres i forbindelse med bygge- og anleggsfasen.

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan uteområdene skal ivaretas og skjermes fra de rådende vindforhold.

3.10 Energi

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 4 Felt B2 Bebyggelse og anlegg – kombinert formål forretning/kontor/bevertning

5.1 Utnyttelse og høyde

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 60 000 m² hvorav inntil 800 m² kan være forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500m².

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

4.2 Utforming

Bygningsmassen innenfor feltet skal deles opp i fire adskilte volumer med en minsteavstand på 8 meter. Hvert enkelt bygg skal ha utforming og fasadeuttrykk som gjør dem til deler av en helhet. Bygningene kan ha henvendelse knyttet til felles plassrom mellom seg. De skal samtidig utformes slik at fasader mot torget retter seg mot torgets funksjon som møteplass og fremstår som inviterende og attraktive.

§ 5 Felt B5 Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/ idrettsstadion

5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 000 m²

I den vestlige delen av feltet skal det etableres skøytestadion, i den østlige delen av feltet skal det etableres fotballstadion. Ved søknad om tiltak skal det settes opp et arealbudsjet som viser det totale planlagte bruksarealet innenfor hele B5 fordelt på arealfunksjon og hvilken stadiondel bruksarealet er tilknyttet. Skøytestadion skal sikres nødvendig areal, inntil 37 000m² BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m² BRA til undervisning, inntil 2500 m² treningsstudio eller lignende, inntil 1000 m² BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan /torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m² BRA kontor som er tilknyttet hovedfunksjonene.

Bruksareal skal for øvrig nyttes til idrettsformål, herunder også tilknyttede publikums og servicefunksjoner som kantine – og kioskarealer, klubblokaler for idrettslag, idrettsbaner og idrettshaller, samt nødvendige driftsanlegg for disse. Formålenes funksjoner skal begrenses til å omfatte virksomhet som er knyttet til idrettsformålens og stadionanleggets hovedfunksjon.

5.2 Høyder

Fra regulert høydelinje kote 129 skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot øst mot kote 114. Mot vest kan skøytehallen ha en maksimal høyde på kote 122.

Lys-/ lydanlegg kan tillates over maksimal byggehøyde. Bygg i felt B5 tillates kraget ut over byggegrense og formålsgrense innenfor privat areal.

5.3 Lyd- og lys – anlegg

Lys – anlegg kan strekke seg over maksimal angitt gesimshøyde, men både lys- og lydanlegg skal arrangeres slik at det tar hensyn til de omkringliggende omgivelser ved at lyd- og lysutslipp fra anlegget minimaliseres. Hvordan dette er hensyntatt skal dokumenteres i byggesak.

5.4 Utforming

Alle funksjoner skal integreres i stadionanleggene og gis en helhetlig arkitektonisk utforming.

Skole skal ha direkte utgang til torg eller friområder. Mellom fotballstadion og skøytestadion skal det gå en gangpassasje mellom torg T1 og parkering S9. Passasjen skal være åpen for allmennhetens ferdsel, med unntak av når arrangementer av sikkerhetsmessige hensyn krever avsperring.

5.5 Eierforhold og fellesfunksjoner

Skøytestadion skal være offentlig. Fotballstadion skal være privat. Fellesanlegg kan etableres i grensesonen mellom de to stadionanleggene.

5.7 Parkering

Innenfor feltet tillates etablert inntil 50 biloppstillingsplasser på terreng. Disse skal være en del av totalantallet parkeringsplasser som planen tillater i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune.

Det skal etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinnganger.

5.8 Anleggsfasen

Det skal så langt mulig legges til rette for uhindret bruk av skøytebanen under anleggsfasen. Midlertidige løsninger skal stilles til disposisjon i perioder der tilgang til nødvendige støttefunksjoner ikke kan sikres.

§6 Bebyggelse og anlegg – barnehage

Det skal opparbeides minimum 16 m² uteoppholdsareal pr barn i regulert barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene i felt B6 utenom barnehagens åpningstid. Arealet skal etableres slik at det i størst mulig grad er skjermet fra leilighetene, og det skal være tydelig avgrenset fra uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene.

Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrensen.

§ 7 Felt B 6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning

7.1 Utforming

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 20\,500\text{ m}^2$. Innenfor dette tillates inntil $1\,200\text{ m}^2$ BRA til barnehage, inntil 1000 m^2 BRA til forretning/ bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m^2 .

Volum, fasader og uterom skal ha høy kvalitativ utforming og tilpasses omgivelsene. Inngang til forretning og bevertning skal være fra gateplan, og separert fra inngang til bolig.

Volumenes høyde trappes ned fra øst mot vest. Gesimshøyde er angitt på plankartet. Volumene skal mellom hver høydetrapping separeres med en lavere spalte. Spaltene skal ha minimum 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealer og gi sikt ut gjennom bebyggelsen.

7.2 Bruk

Leilighetssammensetning

Hvis bolig skal leilighetssammensetningen innenfor feltet skal være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal $40\text{--}50\text{ m}^2$ BRA, minimum 30 % med bruksareal $50\text{--}80\text{ m}^2$ BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m^2 .

Leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord/nordøst eller rød/gul støysone.

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 25 % av boligenes samlede BRA til uteoppholdsareal (MUA). Alle takterrasser og terrasser/balkonger inngår i MUA dersom disse er større enn 2 m^2 .

Boligenes uteareal på terreng skal gis en høy kvalitativ opparbeidelse, og det skal etableres uteområder egnet for alle aldersgrupper med beplantning som bidrar til skjermede uteoppholdsrom. Det skal etableres minimum en sandlekeplass på minst 150 m^2 . Balkonger på 7 m^2 tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etg.

7.3 Parkering

Innenfor B6 og tomt for barnehage kan til sammen maksimalt 18 parkeringsplasser opparbeides på terreng. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, i henhold til norm for den tette byen. Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrensen.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Utforming

Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet.

8.2 Veg, Felt S1, S4 – S8, S10 Kjøreveg

Felt S1 og S5 og fortau langs disse skal være offentlig.

Veg (krysset Grenseveien x Innspurten) skal være offentlig.

Felt S4 skal være felles for Felt B6, gnr 130 bnr 63, gnr 130 bnr 64 og gnr 130 bnr 202.

Felt S6 og fortau langs S6 skal være felles for gnr 130 bnr 13, gnr 130 bnr 71, gnr 130 bnr 152, gnr 130 bnr 167, gnr 130 bnr 197.

Felt S7 skal være felles for felt B5 og S9 og gnr 122 bnr 440.

Felt S8 skal være felles for felt B2, B5 og T1, samt gnr. 132 bnr. 109.

Felt S10 skal være privat avkjørsel for gnr 130 bnr 199.

8.3 Fortau og gang-/sykkelveg

Fortau (ikke nevnt i § 7.2) og gang-/sykkelveg skal være offentlig.

8.4 Felt T1 Torg

Torget skal være privat, men allment tilgjengelig. Det tillates inn-/utkjøring til/fra parkeringskjellere fra vei langs torg og inn under ramper fra torg til stadionanleggets hovedplan. Torget skal utformes med materialer av høy kvalitet og som har lang levetid. Torget skal utformes slik at gang /sykkelveger som munner ut i torget videreføres gjennom torget på en trafiksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

Arealet skal utformes slik at det kan etableres minimum 1m vegetasjonsdekke på minimum 20 % av torget som etableres over parkeringskjeller. Hovedløsninger på torg skal være universelt utformet, og det skal ved opparbeidelsen særlig vektlegges en materialbruk som i utforming og fargevalg forenkler bruk av plassen for bevegelses- og orientershemmede.

Torget kan utstyres med mindre permanente eller midlertidige anlegg for sport og lek, samt uteservering i forbindelse med serveringssteder i tilgrensende bebyggelse. Disse anleggene skal gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gi torget en enhetlig utforming. Det kan etableres midlertidige salgsboder og oppstillingsplasser for servicekjøretøy mv. i forbindelse med arrangementer. Torget kan i arrangementssituasjoner avspærres og brukes som en del av arrangementsområdet. Gangpassasjer for allmennheten skal i slike tilfeller opprettholdes gjennom torget.

8.5 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer som er vist som annen veggrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Annen veggrunn, grøntareal, skal ha et parkmessig og grønt preg.

Funksjon av etablert støyvoll mot Ring 3 i annen veggrunn – grøntareal skal dokumenteres opprettholdt ved byggetiltak som påvirker utformingen av vollen.

8.6 Felt S9 Parkeringsplasser

Felt S9 skal være felles for B5 og gnr. 122, bnr. 228 og 440 (Valhall).

Parkeringen begrenses til 190 parkeringsplasser. Deler av disse plassene kan eventuelt ivaretas innenfor felt B5. Felt S9 skal utformes slik at turveier som munner ut i B9 videreføres gjennom feltet på en trafiksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

8.7 Vertikalnivå 1: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

Parkeringsanlegg under bakken er privat og kan/skal etableres i forbindelse med formålene bebyggelse og anlegg samt i forbindelse med formålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat torg. Det kan/skal legges til rette for sambruk av parkeringsplassene innenfor planområdet.

Avkjøringsramper og tekniske løsninger i forbindelse med fundamentering, utforming og miljømessige krav til parkeringsanlegget må være forenlige med planlagt bruk av torget, publikumsstrømmer og håndtering av overflatevann.

Samferdselsformål på vertikalnivå 1 skal være privat.

Gang-/sykkelvei under grunnen skal være offentlig.

8.8 Samferdselsformål på vertikalnivå 3 skal være offentlig.

§ 9 Grønnstruktur – Friområde

Friområdet skal være offentlig formål og opparbeides til anlegg for lek, park og turdrag.

Før det gis rammetillatelse skal byggeplan for friområde ved Innspurten barnehage forelegges Bymiljøetaten.

§ 10 Midlertidig rigg- og anleggsområde

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av veianlegg. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/ opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet/ eller satt i drift. Midlertidige anlegg skal så langt mulig ikke etableres på regulert friområde.

§11 Miljøkrav

Rene masser skal håndteres lokalt.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Veier:

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene B2 og B5 skal T1, Innspurten med tilhørende fortau og gang-/sykkelveger og Grenseveien være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Gang-/sykkelveiene skal være utbygd i henhold til reguleringsplan før nye bygninger i reguleringsområdet tas i bruk.

Før det gis igangsettingstillatelse til hovedsykkelveg skal teknisk byggeplan godkjennes av Statens vegvesen.

I hele anleggsperioden skal sykkelveg med full standard være tilgjengelig langs Ring 3 og E6 og fra Innspurten til hovedsykkelvegen langs Ring 3. Faseplaner skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Grenseveien skal teknisk byggeplan forelegges Bymiljøetaten til godkjenning.

Før det gis igangsettingstillatelse til strekningen med kryssene med rampe fra E6 skal teknisk byggeplan vurderes av Statens vegvesen.

Natur og miljø:

Det gis ikke tillatelse til tiltak, grøfting, oppdemming, forurensning, lagring av masser eller hogst av trær, eller tilrettelegging for slik virksomhet innenfor en avstand av 300 meter fra Hovindammen før det er gjort en kartlegging av stor salamanders vandreveier, næringsområder på land og mulige overvintringsområder.

Eventuelle avbøtende tiltak skal gjennomføres innenfor stor salamanders økologiske funksjonsområde rundt Hovindammen, og skal være av et omfang som minst kompenserer for de ulemper som tiltak medfører. Tiltak skal utføres i samråd med fagekspertise og forelegges Friluftsetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage, skal avsatt areal inkludert utearealer undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262. Eventuell forurensning må fjernes og ny, ren jord tilføres før barnehage og barns lekeområder kan tas i bruk.

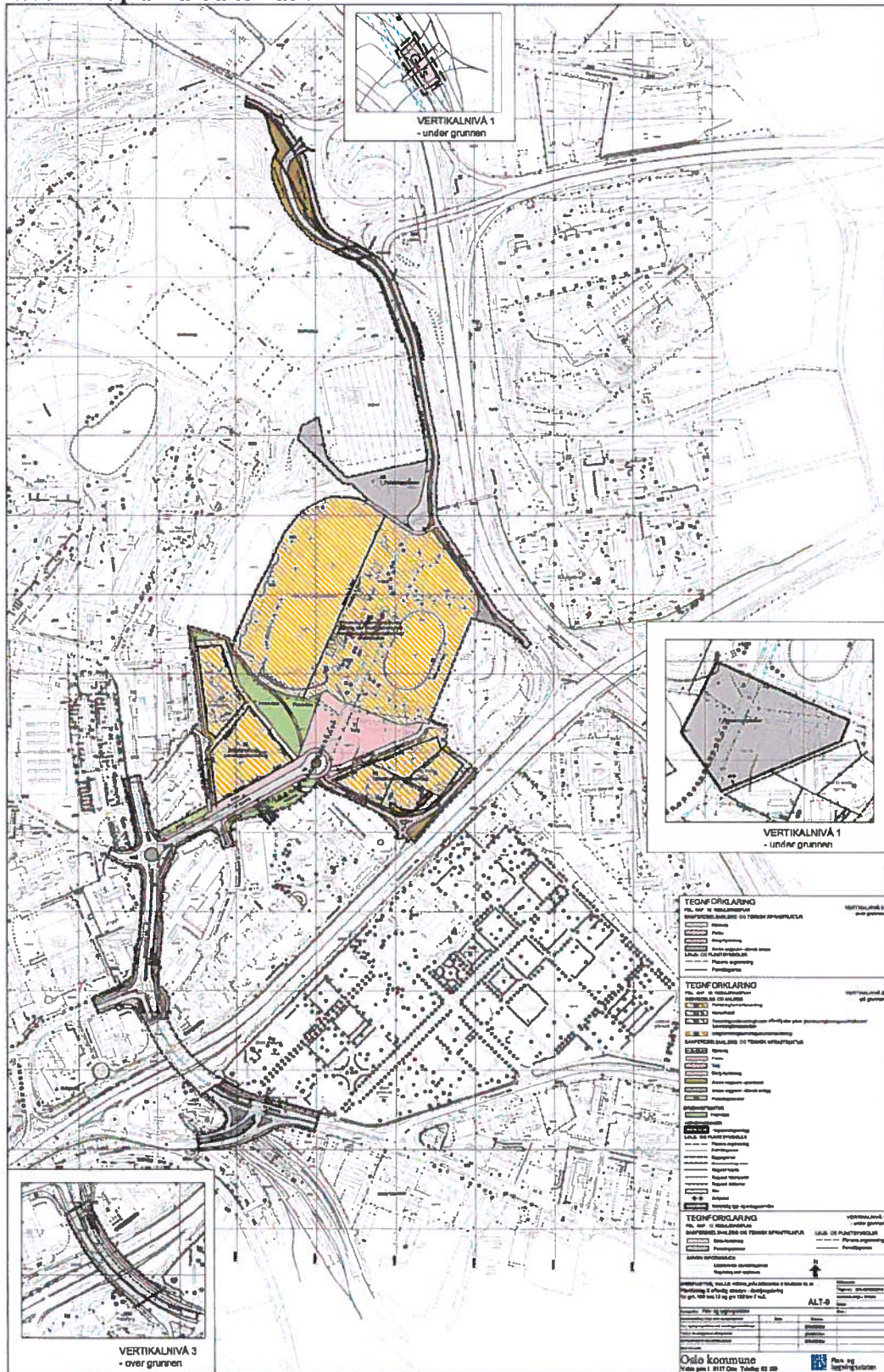
Allmennhetens tilgjengelighet:

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til fotballstadion være sikret.

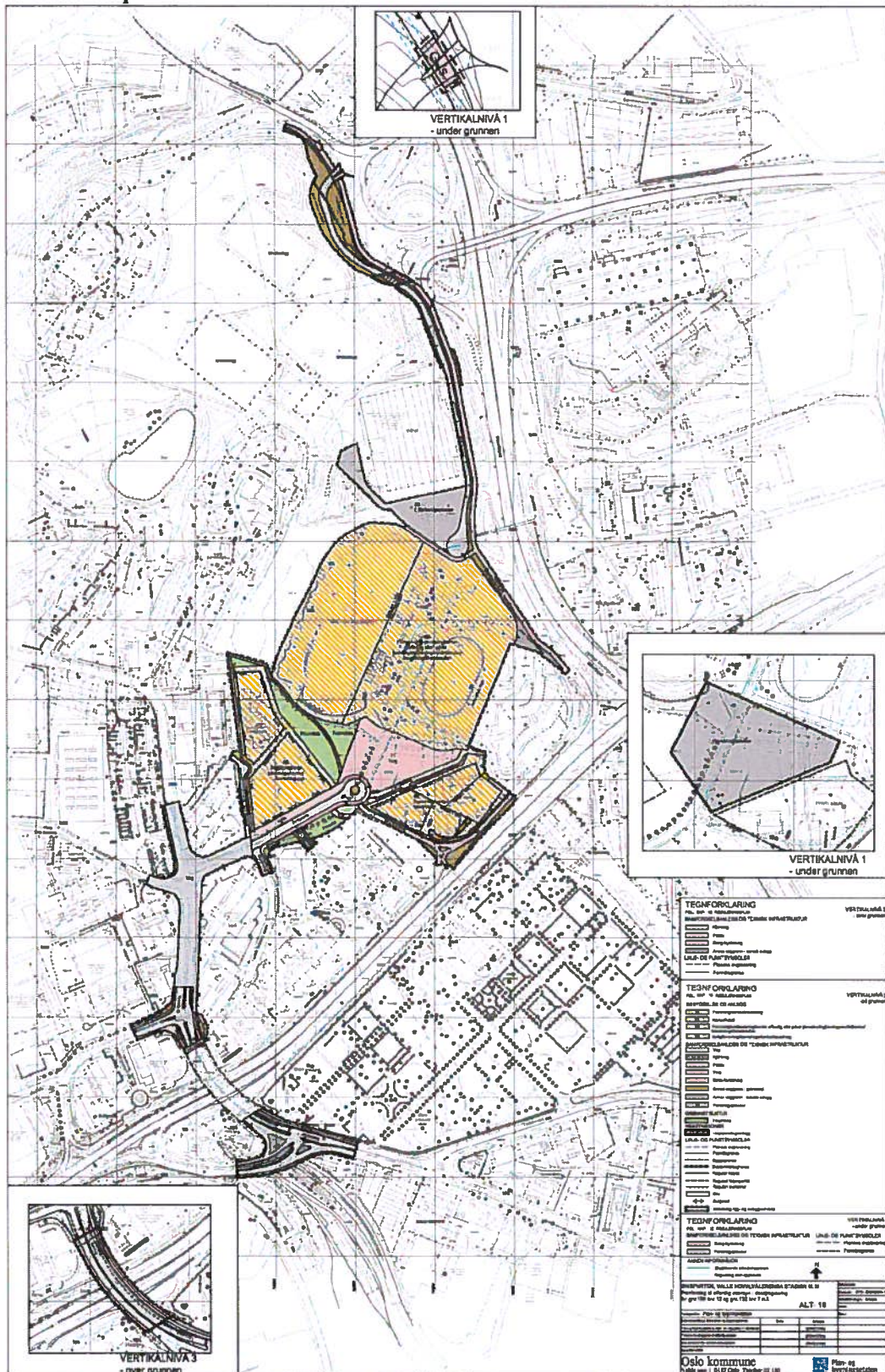
Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til torget være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens ferdsel gjennom passasjen mellom fotballstadion og skøytestadion være sikret.

Nedskalert plankart alternativ 9



Nedskalert plankart alternativ 10



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNSPURTEN, VALLE HOVIN,
VÅLERENGA STADION M.M.
ALTERNATIV 9/10**

Gnr. 130, bnr. 12 og gnr. 132, bnr. 7 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-200802334-9, datert 10.12.2012 og kartnummer OP3-200802334-10, datert 10.12.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området vertikalnivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Området vertikalnivå 2 reguleres til:

Kombinert bebyggelse - og anleggsformål:

Forretning/kontor/bevertning	- B2
Kontor/hotell	- B3
Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/	
kontor/ bevertning/idrettsstadion	- B5
Bolig/forretning/barnehage/ bevertning	- B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg	- S1, S4 – S8, S10
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg	- T1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser	- S9

Grøntstruktur:

- friområde
-

Hensynssoner:

- Høyspenningsanlegg	-H370
----------------------	-------

Midlertidig rigg- og anleggsområde

Området vertikalnivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Grad av utnyttning er angitt for det enkelte felt.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Tenkte plan og åpent, overbygd areal (OPA) medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng skal medregnes i BRA med 18 m² BRA per plass.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bygg plassert i formålsgrense.

Tillatte gesimshøyder er vist som høyde på plankartet. Det tillates heismaskinrom og oppbygg for mindre tekniske installasjoner. Oppbygg skal være minimalisert og inngå som en naturlig del av bebyggelsens øvrige volumoppbygging og maksimalt i 4,5 meter høyde.

3.3 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Volumoppbygging og voluminndeling av bygningsmassen, fasadeutforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og anlegg skal særlig vektlegges i forbindelse med byggesøknad.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

3.5 Parkering

Antall parkeringsplasser for bil skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for øvrige felt skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Utomhusplan og byggeplan

Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 200. Planen skal vise gang-/sykkelveger, gangarealer med ramper og eventuelle støttemurer, internt kjøreareal, bakkeparkering, sykkelparkering og parkering for personer med funksjonsnedsettelse, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/servicetrafikk og innkjøring til parkeringsanlegg. Oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy. Antall og type trær skal komme frem av utomhusplanen. Planen skal særskilt vise utforming og opparbeidelse av felles uterom mellom bygningene, grøntareal mot hovedsykkelveg samt gangpassasje i gateplan mellom fotballstadion og skøytestadion. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Byggeplan:

Det skal vises krysningspunkter mellom kjørende og gående/syklende, av/påstigningsarealer og traséer med store publikumsstrømmer, grøntområder med beplantning, belegg, belysning, parkmessig opparbeidelse av grønnstruktur inkl. trær. Antall og type trær skal komme frem av byggeplanen. Planen

skal særskilt vise utforming grøntareal mot hovedsykkelveg. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Forurensning

Støynivå på uteplass og utenfor rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.9 Dokumentasjonskrav

Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle tiltak innenfor planområdet i tråd med overordnet miljøprogram, datert 09.09.2010. Friområde omfattes ikke av kravet.

Skolevei under bygge- og anleggsfasen

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for skoleveier skal håndteres i forbindelse med bygge- og anleggsfasen.

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan uteområdene skal ivaretas og skjermes fra de rådende vindforhold.

3.10 Energi

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 4 Felt B2 Bebyggelse og anlegg – kombinert formål forretning/kontor/bevertning

5.1 Utnyttelse og høyde

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 60 000 m² hvorav inntil 800 m² kan være forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500m².

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

4.2 Utforming

Bygningsmassen innenfor feltet skal deles opp i fire adskilte volumer med en minsteavstand på 8 meter. Hvert enkelt bygg skal ha utforming og fasadeuttrykk som gjør dem til deler av en helhet. Bygningene kan ha henvendelse knyttet til felles plassrom mellom seg. De skal samtidig utformes slik at fasader mot torget retter seg mot torgets funksjon som møteplass og fremstår som inviterende og attraktive.

§ 5 Felt B5 Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/ idrettsstadion

5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 000 m²

I den vestlige delen av feltet skal det etableres skøytestadion, i den østlige delen av feltet skal det etableres fotballstadion. Ved søknad om tiltak skal det settes opp et arealbudsjet som viser det totale planlagte bruksarealet innenfor hele B5 fordelt på arealfunksjon og hvilken stadiondel bruksarealet er tilknyttet. Skøytestadion skal sikres nødvendig areal, inntil 37 000m² BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m² BRA til undervisning, inntil 2500 m² treningsstudio eller lignende, inntil 1000 m² BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan /torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m² BRA kontor som er tilknyttet hovedfunksjonene.

Bruksareal skal for øvrig nyttes til idrettsformål, herunder også tilknyttede publikums og servicefunksjoner som kantine – og kioskarealer, klubblokaler for idrettslag, idrettsbaner og idrettshaller, samt nødvendige driftsanlegg for disse. Formålenes funksjoner skal begrenses til å omfatte virksomhet som er knyttet til idrettsformålets og stadionanleggets hovedfunksjoner.

5.2 Høyder

Fra regulert høydelinje kote 129 skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot øst mot kote 114. Mot vest kan skøytehallen ha en maksimal høyde på kote 122.

Lys-/ lydanlegg kan tillates over maksimal byggehøyde. Bygg i felt B5 tillates kraget ut over byggegrense og formålsgrense innenfor privat areal.

5.3 Lyd- og lys – anlegg

Lys – anlegg kan strekke seg over maksimal angitt gesimshøyde, men både lys- og lydanlegg skal arrangeres slik at det tar hensyn til de omkringliggende omgivelser ved at lyd- og lysutslipp fra anlegget minimaliseres. Hvordan dette er hensyntatt skal dokumenteres i byggesak.

5.4 Utforming

Alle funksjoner skal integreres i stadionanleggene og gis en helhetlig arkitektonisk utforming.

Skole skal ha direkte utgang til torg eller friområder. Mellom fotballstadion og skøytestadion skal det gå en gangpassasje mellom torg T1 og parkering S9. Passasjen skal være åpen for allmennhetens ferdsel, med unntak av når arrangementer av sikkerhetsmessige hensyn krever avsperring.

5.5 Eierforhold og fellesfunksjoner

Skøytestadion skal være offentlig. Fotballstadion skal være privat. Fellesanlegg kan etableres i grensesonen mellom de to stadionanleggene.

5.7 Parkering

Innenfor feltet tillates etablert inntil 50 biloppstillingsplasser på terreng. Disse skal være en del av totalantallet parkeringsplasser som planen tillater i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune.

Det skal etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinnganger.

5.8 Anleggsfasen

Det skal så langt mulig legges til rette for uhindret bruk av skøytebanen under anleggsfasen. Midlertidige løsninger skal stilles til disposisjon i perioder der tilgang til nødvendige støttefunksjoner ikke kan sikres.

§ 6 Felt B 6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning

6.1 Utforming

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 30 000 m². Innenfor dette tillates inntil 1 200 m² BRA til barnehage, inntil 1000 m² BRA til forretning/ bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500m².

Volum, fasader og uterom skal ha høy kvalitativ utforming og tilpasses omgivelsene. Inngang til forretning og bevertning skal være fra gateplan, og separert fra inngang til bolig/kontor og barnehage. Volumenes høyde trappes ned fra øst mot vest. Gesimshøyde er angitt på plankartet. Volumene skal mellom hver høydetrapping separeres med en lavere spalte. Spaltene skal ha minimum 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealer og gi sikt ut gjennom bebyggelsen.

6.2 Bruk

Leilighetssammensetning

Hvis bolig skal leilighetssammensetningen innenfor feltet skal være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal 40-50 m² BRA, minimum 30 % med bruksareal 50-80 m² BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m².

Leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord/nordøst eller rød/gul støysone.

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 25 % av boligens samlede BRA til uteoppholdsareal (MUA). Alle takterrasser og terrasser/balkonger inngår i MUA dersom disse er større enn 2 m².

Boligens uteareal på terreng skal gis en høy kvalitativ opparbeidelse, og det skal etableres uteområder egnet for alle aldersgrupper med beplantning som bidrar til skjermede uteoppholdsrom. Det skal etableres minimum en sandlekeplass på minst 150 m². Balkonger på 7 m² tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etg.

Det skal opparbeides minimum 16 m² uteoppholdsareal pr barn i regulert barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid. Arealet skal etableres slik at det i størst mulig grad er skjermet fra leilighetene, og det skal være tydelig avgrenset fra uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene. Barnehage tillates bygget delvis under terreng, forutsatt at krav til dagslys, rømningsveier etc er oppfylt. Barnehagens tak kan opparbeides som del av utearealet. Uteareal på tak skal bearbeides slik at det tilfredsstiller krav til uteområde for barns lek.

6.3 Parkering

Innenfor området kan maksimalt 18 parkeringsplasser opparbeides på terreng. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, i henhold til norm for den tette byen. Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrensen.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Utforming

Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Veg, Felt S1, S4 – S8, S10 Kjøreveg

Felt S1 og S5 og fortau langs disse skal være offentlig.

Veg (krysset Grenseveien x Innspurten) skal være offentlig.

Felt S4 skal være felles for Felt B6, gnr 130 bnr 63, gnr 130 bnr 64 og gnr 130 bnr 202.

Felt S6 og fortau langs S6 skal være felles for gnr 130 bnr 13, gnr 130 bnr 71, gnr 130 bnr 152, gnr 130 bnr 167, gnr 130 bnr 197.

Felt S7 skal være felles for felt B5 og S9 og gnr 122 bnr 440.

Felt S8 skal være felles for felt B2, B5 og T1, samt gnr. 132 bnr. 109.

Felt S10 skal være privat avkjørsel for gnr 130 bnr 199.

7.3 Fortau og gang-/sykkelveg

Fortau (ikke nevnt i § 7.2) og gang-/sykkelveg skal være offentlig.

7.4 Felt T1 Torg

Torget skal være privat, men allment tilgjengelig. Det tillates inn-/utkjøring til/fra parkeringskjellere fra vei langs torg og inn under ramper fra torg til stadionanleggets hovedplan. Torget skal utformes med materialer av høy kvalitet og som har lang levetid. Torget skal utformes slik at gang /sykkelveger som munner ut i torget videreføres gjennom torget på en trafiksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

Arealet skal utformes slik at det kan etableres minimum 1m vegetasjonsdekke på minimum 20 % av torget som etableres over parkeringskjeller. Hovedløsninger på torg skal være universelt utformet, og det skal ved opparbeidelsen særlig vektlegges en materialbruk som i utforming og fargevalg forenkler bruk av plassen for bevegelser- og orienteringshemmede.

Torget kan utstyres med mindre permanente eller midlertidige anlegg for sport og lek, samt uteservering i forbindelse med serveringssteder i tilgrensende bebyggelse. Disse anleggene skal gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gi torget en enhetlig utforming. Det kan etableres midlertidige salgsboder og oppstillingsplasser for servicekjøretøy mv. i forbindelse med arrangementer. Torget kan i arrangementssituasjoner avspærres og brukes som en del av arrangementsområdet. Gangpassasjer for allmennheten skal i slike tilfeller opprettholdes gjennom torget.

7.5 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer som er vist som annen veggrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Annen veggrunn, grøntareal, skal ha et parkmessig og grønt preg.

Funksjon av etablert støyvoll mot Ring 3 i annen veggrunn – grøntareal skal dokumenteres opprettholdt ved byggetiltak som påvirker utformingen av vollen.

7.6 Felt S9 Parkeringsplasser

Felt S9 skal være felles for B5 og gnr. 122, bnr. 228 og 440 (Valhall).

Parkeringen begrenses til 190 parkeringsplasser. Deler av disse plassene kan eventuelt ivaretas innenfor felt B5. Felt S9 skal utformes slik at turveier som munner ut i B9 videreføres gjennom feltet på en trafiksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

7.7 Vertikalnivå 1: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

Parkeringsanlegg under bakken er privat og kan/skal etableres i forbindelse med formålene bebyggelse og anlegg samt i forbindelse med formålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat torg. Det kan/skal legges til rette for sambruk av parkeringsplassene innenfor planområdet.

Avkjøringsramper og tekniske løsninger i forbindelse med fundamentering, utforming og miljømessige krav til parkeringsanlegget må være forenlige med planlagt bruk av torget, publikumsstrømmer og håndtering av overflatevann.

Samferdselsformål på vertikalnivå 1 skal være privat.

Gang-/sykkelvei under grunnen skal være offentlig.

7.8 Samferdselsformål på vertikalnivå 3 skal være offentlig.

§ 8 Grønnstruktur – Friområde

Friområdet skal være offentlig formål og opparbeides til anlegg for lek, park og turdrag.

Før det gis rammetillatelse skal byggeplan for friområde ved Innspurten barnehage forelegges Bymiljøetaten.

§ 9 Midlertidig rigg- og anleggsområde

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av veianlegg. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/ opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet/ eller satt i drift. Midlertidige anlegg skal så langt mulig ikke etableres på regulert friområde.

§ 10 Miljøkrav

Rene masser skal håndteres lokalt.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Veier:

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene B2 og B5 skal T1, Innspurten med tilhørende fortau og gang-/sykkelveger og Grenseveien være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Gang-/sykkelveiene skal være utbygd i henhold til reguleringsplan før nye bygninger i reguleringsområdet tas i bruk.

Før det gis igangsettingstillatelse til hovedsykkelveg skal teknisk byggeplan godkjennes av Statens vegvesen.

I hele anleggsperioden skal sykkelveg med full standard være tilgjengelig langs Ring 3 og E6 og fra Innspurten til hovedsykkelvegen langs Ring 3. Faseplaner skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Grenseveien skal teknisk byggeplan forelegges Bymiljøetaten til godkjenning.

Før det gis igangsettingstillatelse til strekningen med kryssene med rampe fra E6 skal teknisk byggeplan vurderes av Statens vegvesen.

Natur og miljø:

Det gis ikke tillatelse til tiltak, grøfing, oppdemming, forurensning, lagring av masser eller hogst av trær, eller tilrettelegging for slik virksomhet innenfor en avstand av 300 meter fra Hovindammen før det er gjort en kartlegging av stor salamanders vandreveier, næringsområder på land og mulige overvintringsområder.

Eventuelle avbøtende tiltak skal gjennomføres innenfor stor salamanders økologiske funksjonsområde rundt Hovindammen, og skal være av et omfang som minst kompenserer for de ulemper som tiltak medfører. Tiltak skal utføres i samråd med fagekspertise og forelegges Friluftsetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage, skal avsatt areal inkludert utearealer undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262. Eventuell forurensning må fjernes og ny, ren jord tilføres før barnehage og barns lekeområder kan tas i bruk.

Allmennhetens tilgjengelighet:

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til fotballstadion være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til torget være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens ferdsel gjennom passasjen mellom fotballstadion og skøytestadion være sikret.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Innspurten, Valle Hovin, Vålerenga stadion m.m. som omreguleres fra i hovedsak friområde til:

Alternativ 7 og 8:

Området vertikalnivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Området vertikalnivå 2 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Barnehage

Kombinert bebyggelse - og anleggsformål:

Forretning/kontor/bevertning - B2

Kontor/hotell - B3

Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/

kontor/ bevertning/idrettsstadion - B5

Bolig/forretning/bevertning - B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg - S1, S4 – S8, S10

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg - T1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser - S9

Grøntstruktur:

- friområde

-

Hensynssoner:

- Høyspenningsanlegg -H370

Midlertidig rigg- og anleggsområde

Området vertikalnivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

som foreslått av som foreslått av Vålerenga fotball AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnummer OP3-200802334-7, datert 10.12.2012 (alternativ 7) og kartnummer OP3-200802334-8, datert 10.12.2012 (alternativ 8).

Alternativ 9 og 10:Området vertikalnivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Området vertikalnivå 2 reguleres til:

Kombinert bebyggelse - og anleggsformål:

Forretning/kontor/bevertning

- B2

Kontor/hotell

- B3

Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/

kontor/ bevertning/idrettsstadion

- B5

Bolig/forretning/barnehage/ bevertning

- B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg

- S1, S4 – S8, S10

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg

- T1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

- S9

Grøntstruktur:

- friområde

-

Hensynssoner:

- Høyspenningsanlegg

-H370

Midlertidig rigg- og anleggsområde

Området vertikalnivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - teknisk anlegg

som foreslått av som foreslått av Vålerenga fotball AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnummer OP3-200802334-9, datert 10.12.2012 (alternativ 9) og kartnummer OP3-200802334-10, datert 10.12.2012 (alternativ 10).

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra i hovedsak friområde til bebyggelse og anlegg – idrettsstadion, bolig, kontor, forretning/bevertning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2012 av:

Silje Hoftun - Saksbehandler

Anne-Lise Bye - for enhetsleder Kristin Notø