
Til: Plan og bygningsetaten i Oslo v/Silje Hoftun
Fra: Aasne Haug
Kopi: Arild Rygg
Dato: 2012-10-16
Oppdrag: 526599 – Vålerenga Stadion Planoppfølging

TILLEGGSALTERNATIVER - KORT ORIENTERING

PBE har, etter bestilling fra Byrådsavdelingen, bedt Vålerenga kultur- og idrettspark om å bistå med utarbeidelse av tilleggsalternativer til forslag til detaljregulering innsendt 23.3.2012.

Med basis i alternativene 1 og 4 (hhv lyskryss og rundkjøring) skal det utarbeides to nye alternativer, **alternativ 7/8**, der utnyttelsen i felt B6 økes fra 10 200 m² BRA til 20 200 m² BRA. Økningen skal i sin helhet brukes til boligformål. Forslagsstiller har tillatt seg å øke dette arealet noe, til 20 500 m² BRA.

I tillegg bes PBE oversende to alternativ (med kryss og rundkjøring) der utnyttelsen er tilsvarende forslagsstillers planforslag til offentlig ettersyn.

Etaten er bedt om å innhente kommentarer fra forslagsstiller. Forslagsstiller har på grunnlag av denne bestillingen utarbeidet grunnlag for de etterspurte alternativene på B6. I tillegg har forslagsstiller ønsket å benytte anledningen til å utarbeide et alternativ der utnyttelsen på B6 økes til 30 000 m² BRA.

Forslagsstillers egne alternativ:

I forbindelse med at Byrådsavdelingen ønsket å vurdere forslag med høyere boligandel, har forslagsstiller tillatt seg å utarbeide et ekstra forslag som inneholder en ytterligere økt boligdel. I **alternativ 9/10** er boligarealet økt til 27 600, slik at man får et totalt areal for feltet på 29 800 m² BRA inkludert 1200 m² barnehage og 1000 m² forretning/bevertning.

Endringer i forhold til innsendt planforslag:

Formål og m²BRA:

For alternativ 7/8 er det gjort den justering at B6 ikke lenger gir mulighet for kontor. I bestemmelsen gis det adgang til at hele feltet, dvs 20 500 m² BRA, kan benyttes til bolig, men med mulighet for 1200 m² BRA barnehage og 1000 m² BRA forretning/bevertning. Hvis man velger dette kan man bygge totalt 18 300m² bolig i dette alternativet.

Bestemmelse om at forretning skal være strøksrettet og med maksimalt areal på 500 m² pr enhet videreføres. Økningen fra 800 til 1000 m² for dette formålet på B6 er kompensert med en tilsvarende reduksjon av formålet på B2, slik at det totale arealet som er mulig for forretning/bevertning er det samme.

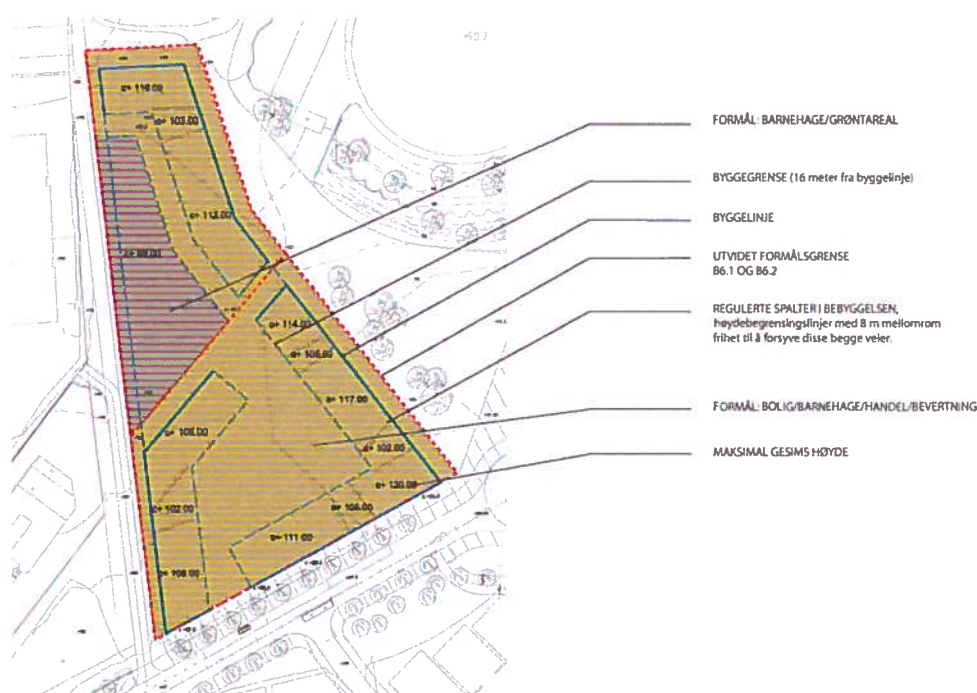
Fotavtrykket for B6 blir det samme i alternativ 7/8 og 9/10. Dette øker fra 8138 m² til 13 528 m².

Høyder

I planforslaget som ble oversendt til politisk behandling lå det inne en maksimal gesimshøyde på felt B6 på k+107. I de nye alternativene er denne økt til maksimalt k+120. Denne høyden vil differensieres innenfor feltet og bestemmelsene vil definere krav til variasjon i volumoppbygging, høyder og lengde på enkeltvolumer. Som illustrasjonen under viser er det foreslått en stor variasjon i høyder på de ulike volumene og bebyggelsen vil generelt trappes ned fra øst mot vest. Dette gjøres for å sikre lys inn i fellesområder og sikt ut, samt å unngå at feltet fremstår som for massivt.

12.10.2012

FORSLAG REGULERING 7 / 8 OG 11/12 1:1000



Vedlagt presentasjon om prosjektet redegjør nærmere for prosjektets visuelle forhold, deriblant solforhold, samt mer detaljert redegjørelse for volumoppbygging, arealtall, leilighetsplaner etc.

Trafikale konsekvenser

Det er gjort nye trafikkberegninger som viser de belastningsmessige konsekvensene av foreslåtte økning i boligareal, sammenliknet med alternativet som ligger i det opprinnelige planforslaget. I denne analysen sees hele utbyggingsområdet samlet med følgende alternativer og arealtall som grunnlag:

A: 84.500 m² total utbygget (inkluderer 69 000m² kontor, + trening, skole, barnehage, bevertning) = Opprinnelig forslag

B: 94. 500 m² total utbygget (inkluderer 61 000m² kontor, 18 300m² bolig + ovennevnte) = Alternativ 7/8.

C: 103. 300 m² total utbygget (inkluderer 61 000m² kontor, 27 800 m² bolig + ovennevnte) = alternativ 9/10.

Trafikkrapporten viser at biltrafikken fra planområdet øker noe, men 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 de tre utbyggingsalternativene.

Konklusjonen er fremdeles at rundkjøring i krysset med Innspurten gir en vesentlig bedre trafikkavvikling enn et utvidet signalkryss i ettermiddagstimen. Ved Grensesvingen og Rampe sør gir dagens kryssutforming brukbar avvikling, etter utbygging. Det er meget liten forskjell på trafikkavviklingen i de tre utbyggingsalternativene.

Busser får mindre forsinkelse enn i dag med et nytt kollektivfelt og med rundkjøring ved Innspurten. Dette gjelder også med arrangementer med 15 000 tilskuere, og stor gangtrafikk over Grenseveien

Trafikkvurdering er eget vedlegg.

Konsekvenser for grøntarealer

En utvidelse av boligarealet lar seg vanskelig tilpasse innenfor den opprinnelige formåls grensen. For å få til hensiktsmessige bygningsvolumer og uteområder må utvidelsen gå på bekostning av dagens regulerte friområde.

Illustrasjonene under viser forskjellen mellom opprinnelig, foreslåtte, areal og nytt forslag. I forslagene 7/8 er boligbebyggelsen konsentrert i felt B6-1, mens dagens barnehage blir liggende der den er i dag. Det vil også være mulig å utvide denne til 1200m² innenfor dette arealet.

I alternativene 9/10 utnytter bebyggelsen hele feltet inkludert arealet der dagens barnehage ligger. I dette alternativet er det foreslått en ny barnehage som ligger mer integrert i bygningskomplekset og delvis under bakken.

15.10.2012

UTVIDET FORMÅLSGRENSE B6 alternativ 7 / 8 OG 11/12 1:2000



Illustrasjonene viser opprinnelig formålsgrense for B6, sammenstilt med forslag til ny formålsgrense. Det er hovedsakelig i nord og øst utvidelsen skjer og denne tas i sin helhet fra det omkringliggende parkarealet. For en nærmere beskrivelse av tenkt bebyggelseskonsept, se vedlagte redegjørelse fra Lund & Slaatto arkitekter.

Utsnitt reguleringsplan før og nå viser endring i formålsgrenser og hvilken konsekvens dette har for parkarealet.



Utsnitt av innsendt planforslag



Utsnitt av alternativ utforming

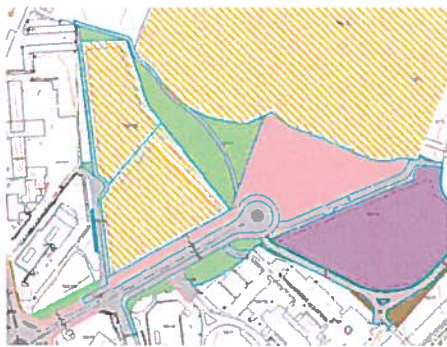
De grønne arealene som er berørt av endringene utgjorde i opprinnelig planforslag 9710 m² til sammen, mens disse i nye alternativer er redusert til 6315 m², dvs en reduksjon på 3394 m².

Justering av foreslått veiutforming

Som følge av utvidelsen av formålsfeltet, er det naturlig å justere plassering av foreslåtte rundkjøring for enden av Innspurten, mot plassen foran stadion. Denne er skjøvet noe nærmere stadion slik at bevegelse i rundkjøringen, spesielt for syklist, ikke kommer for nær hushjørnet på foreslått ny bebyggelse. I forslagene er formålsgrensen for byggeområdet i tillegg trukket noe tilbake slik at fortauet ned langs Innspurten blir bredere. Dette er hensiktsmessig med tanke på evt uteservering, drop-off sone for barnehagen etc.

Sykkelvegen gjennom parken fra nordvest, som i opprinnelig forslag grenser mot stadionformålet, blir lagt om slik at den følger formålsgrensen til B6 ned mot torget og rundkjøringen. Denne vil da få en mer naturlig kobling mot Innspurten og sykkelvegen som fortsetter mot Ring 3.

Endring i formålslinjer på plankart:



Linjer som er fremhevet i blått er linjer som er justert i forslag til plankart for tilleggsalternativer.

Dokumenter som vedlegges notatet:

- Forslag til bestemmelser for alternativ 7/8 og 11/12
- DWG-filer med forslag til justerte formålslinjer
- Redegjørelse for skisseprosjekt for utbygging av B6, datert 15.10.2012
- Trafikknotat, datert 28.9.2012