



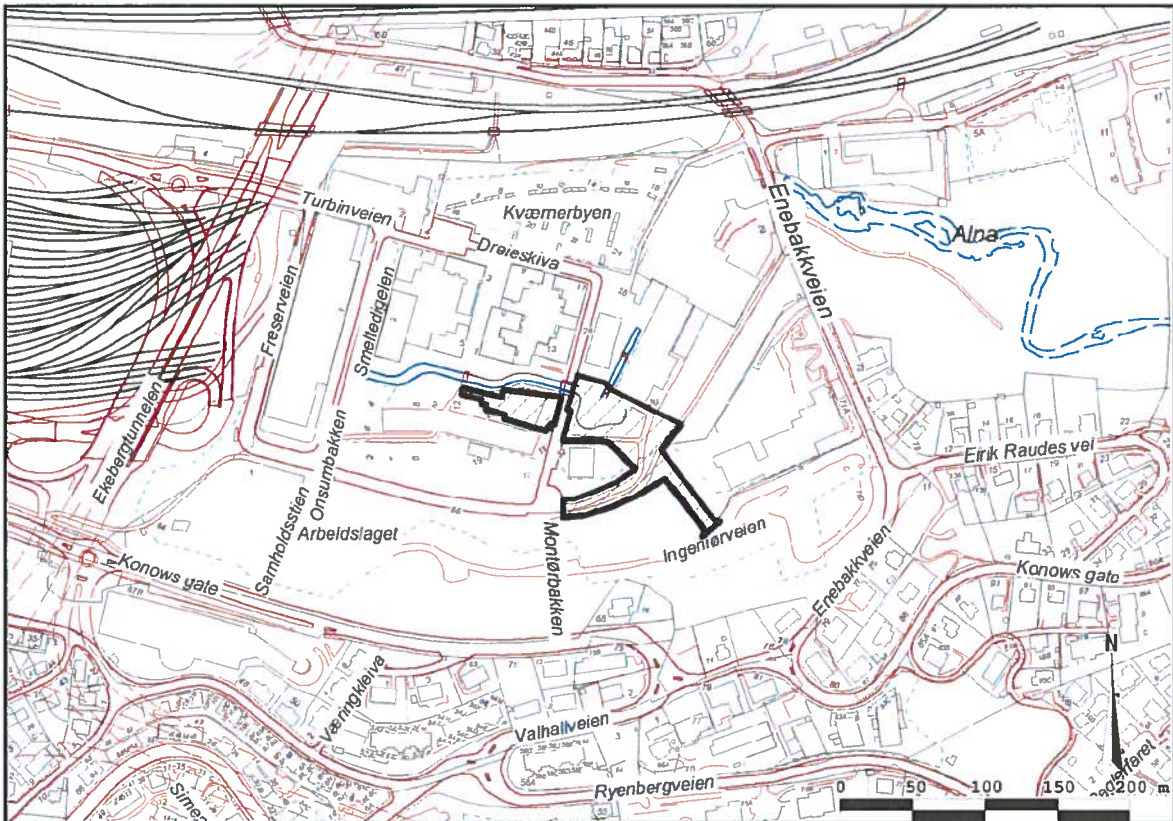
Turbinveien / Freserveien, Kværnerbyen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Formålet med detaljreguleringen er å skaffe atkomst til eksisterende bygning i Kværnerplanens felt F1 nord for planområdet. Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (bolig / barnehage / kontor), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, gang- / sykkelveg, gangveg og annen veggrunn – grøntareal) og grønnstruktur (park – felt 1-4).

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Utarbeidet av: Hjellnes Consult AS for Lodalen Utvikling AS



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 236 / 40
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201100228
Dokumentnummer: 29



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

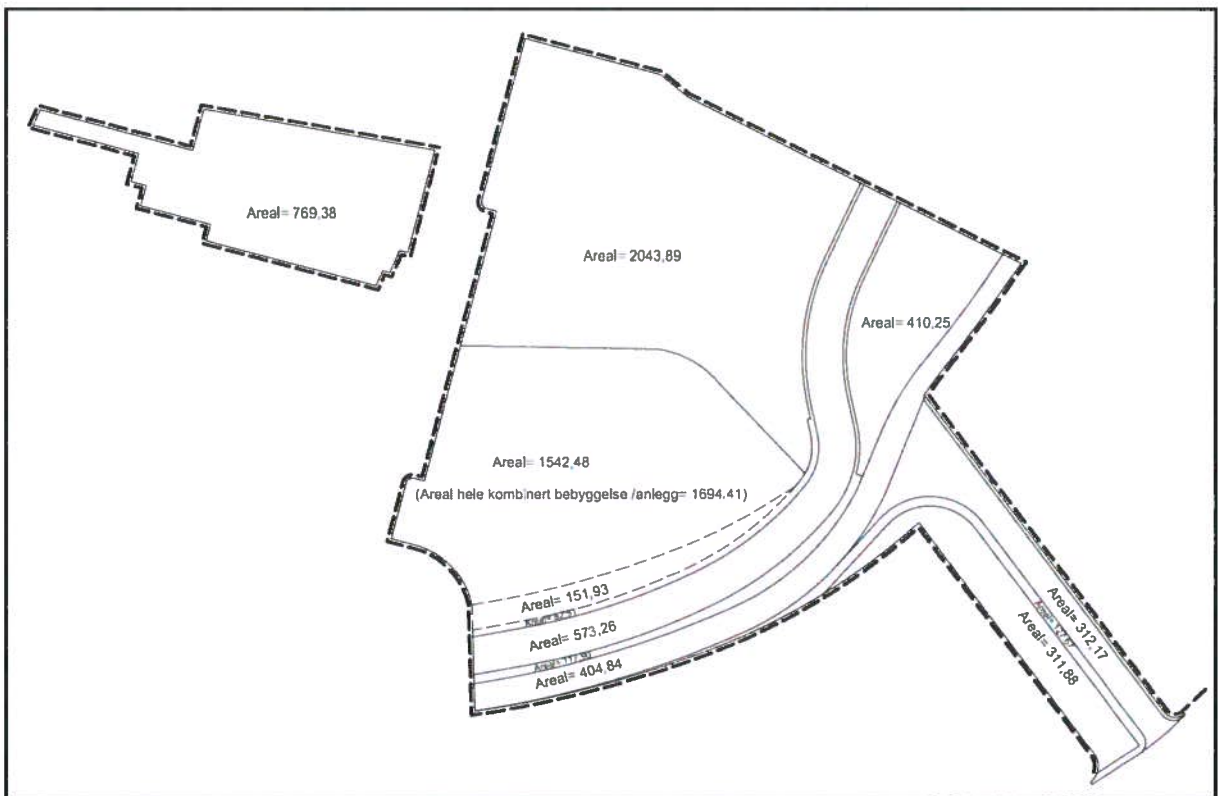
Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	12

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse av Hjellnes Consult As datert 31.01.2013
3. Samrådsinnspill
4. Kunngjøringsinnspill

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn:

1. Plankart i målestokk 1:500



FAKTAARK – Planforslag for Turbinveien – atkomstvei til felt F1

Forslagsstiller:

Lodalen Utvikling AS v/ Ragnar Muri, OBOS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
E-post: ragnar.muri@obos.no – Telefon: 950 28 425

Konsulenter:

Hjellnes Consult AS v/ Ina Lystad Jacobsen, Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
E-post: ilj@hjellnesconsult.no – Tlf: 22 57 48 00 – Mobil: 473 12 826
Hjellnes Consult AS v/ Ola Jarl Nedrelid, Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
E-post: ojn@hjellnesconsult.no – Telefon: 22 57 48 00

Eieropplysninger

Gnr. 236 bnr. 40 Lodalen Eiendom AS / KB Næring AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:		5 305,7 m ²
Areal for hvert formål:	Bebyggelse og anlegg bolig/ barnehage/ kontor	151,9 m ²
	Felles kjøreveg	573,3 m ²
	Offentlig gang- og sykkelveg	404,8 m ²
	Felles gangveg	312,2 m ²
	Annen veggrunn – grøntareal	328,1 m ²
	Grønnstruktur: Offentlig park	3 535,4 m²
Derav:	Park – felt 1	769,4 m ²
	Park – felt 2	2 043,9 m ²
	Park – felt 3	410,2 m ²
	Park – felt 4	311,9 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Ingen ny bebyggelse

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 08.12.2011 i Aftenpostens Aftenutgave og 09.12.2011 i Dagsavisens nettutgave. Frist for å komme med innspill ble satt til 06.01.2012.

Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 09.12.2011.

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Hensikten med forslaget er å regulere kjøreatkomst til felt F1, som ikke ble sikret i reguleringsplanen for Kværnerområdet av 07.12.2005. Felt F1, som er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, bervertning og verksted med en maksimal utnyttning på $T\text{-BRA}=15\,500\text{ m}^2$, er blitt liggende omgitt av friområder på tre sider og næringsareal mot nord.

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås regulert felles kjøreveg fra snuplass i møtet mellom Freserveien og Turbinveien. Kjøreveien legges syd for barnehagen, hvor regulert felles avkjørsel og gang- og sykkelveg fra Kværnerplanen bytter plass. Gang- og sykkelveien faller dermed sammen med et regulert fortau og et areal som var avsatt til parkering langs sørsiden av det som var en regulert avkjørsel. Parkeringen sløyfes langs det som nå foreslås til gang- og sykkelveg. Innsnevringen utgjør totalt inntil 3,5 meter.

Som følge av dette gir endringen et arealtillegg for barnehagen i felt F2 på $151,9\text{ m}^2$, hvor regulert offentlig trafikkområde omreguleres til bebyggelse og anlegg og innlemmes i barnehagens uteareal. Dette er en følge av omlegging av veiene og gjør tverrprofilen på trafikkarealene totalt inntil 3,5 meter smalere. Barnehagens uteområde utvides tilsvarende med cirka 3,5 meter på der bredeste.

Fra enden av barnehagens uteområde foreslås den nye kjøreveien over regulert friområde – park II i Kværnerplanen og frem til industribygningen i felt F1.

Omdisponert friområde til trafikkområde foreslås erstattet av to nye parkområder. Det reguleres en ny park (felt I) på $769,4\text{ m}^2$ som i Kværnerplanen er regulert til byggeområde for bolig innenfor felt E4 mot vannkanalen. Mellom felt B2 (boligområde) og felt C (skole, barnehage) oppheves den regulerte veiforbindelsen med fortau som går mellom Ingeniørveien og Freserveien. Denne erstattes av en felles gangveg med en betydelig smalere bredde enn tidligere regulering. Det innsparte arealet mellom felt B2 og gangveien på $311,9\text{ m}^2$ reguleres til park (felt 4). Denne omdisponeringen fra felles avkjørsel til gangveg fjerner en mulighet til gjennomkjøring gjennom Kværnerområdet som er uønsket.

Felt F2 i Kværnerplanen, som huser en etablert barnehage, får et tilleggsareal mot tidligere felles avkjørsel. Dette tilleggsarealet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor. Reguleringsbestemmelsene for dette arealet tilslutter seg gjeldende regulering i Kværnerplanen.

Samrådsinnspill

Det er innkommet 11 samrådsinnspill.

Byantikvaren (BYA): krever ikke arkeologisk registrering av området men minner om at kulturminneloven gjelder. Dersom man finner automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og BYA kontaktes.

Bymiljøetaten divisjon friluft: Tiltaket er uheldig, da etablering av kjøreatkomst på tvers vil utgjøre en barriere i det sammenhengende friområdet. Området er avsatt som framtidig turdrag i forslag til revidert grøntplan. Tiltaket bør ikke redusere muligheten for etablering av en sammenhengende gangforbindelse langs friområdet. Traseen er for øvrig tilpasset terrenget og kravet om erstatningsareal er løst i plansaken.

Bymiljøetaten divisjon samferdsel: Betingelsene for at Bymiljøetaten kan akseptere en endring som muliggjør atkomst til felt F1 fra Turbinveien, er at følgende må være oppfylt i reguleringsplanen:

Gang- og sykkelvegen skal være den offentlig regulerte forbindelsen mellom Turbinveien og Enebakkveien som ikke vil tillates brukt til motorisert ferdsel. Forbindelsen mellom denne gang- og sykkelvegen og Ingeniørveien må opprettholdes som felles avkjørsel med privat fortau. Felles avkjørsel må fysisk skilles fra offentlig gang- og sykkelveg med minimum 0,5 m. Det må fremlegges tverrprofil som

viser avkjørsel til F1 og ny offentlig gang- og sykkelveg. Nye plantegninger skal oversendes Bymiljøetaten til uttalelse.

Eiendoms- og byutviklingsetaten: Tiltaket utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Gravferdsetaten: Kjenner ikke til forhold som har betydning i dette området.

Hafslund Nett: Har elektriske anlegg i området som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Omsorgsbygg: Er positive til utvidelsen av utearealene til barnehagen.

Ruter AS: Kjenner ingen forhold som har betydning for planforslaget i dette området.

Renovasjonsetaten: Veier som renovasjonsbiler skal benytte må tåle et akseltrykk på minst 11,5 tonn og ha en bredde på minst 3 meter pluss en halv meter skulder på hver side. Ved rygging kreves 3,5 meter.

Svingradius skal være minst 7,5 meter. Eventuell helling skal ikke overstige 1:10, og fri høyde må være minst 3,6 meter. Jfr "Renovasjonsforskrifter for Oslo" og "Veileder for plassering av avfallsbeholdere".

Undervisningsbygg: Det må tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggsperioden.

Vann- og avløpsetaten: gjør oppmerksom på at det ligger VA- ledninger i området som tiltakshaver må ta hensyn til. Utførelsen av ledningsarbeidene må skje i samarbeid med Vann- og avløpsetaten.

Kunngjøringsinnspill

Byantikvaren skriver at tiltaket ikke kommer i konflikt med den bevaringsverdige bygningen (barnehagen) på eiendommen. Byantikvaren forutsetter at bygningen fortsatt skal være regulert til bevaring.

Bymiljøetaten (BYM) påpeker at en offentlig gangveg skal ha start- og sluttspunkt i et offentlig regulert areal. I forslaget avsluttes gangvegen i Ingeniørveien som er en felles avkjørsel. Denne må derfor reguleres til et privat formål. Planen må beskrive hvordan de endrede atkomstene til felt B2 og B3 skal ivaretas.

BYM vil ikke godta kjøring på offentlig gang- og sykkelveg. BYM må trekkes med i den videre prosessen.

Vann- og avløpsetaten er i dialog med utbygger med hensyn til plassering av vann- og avløpsledninger i utbyggingsområdet. Det forutsettes at planen legger til rette for hensiktsmessig fremføring av ledninger.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Byantikvaren (BYA): Felt F2 er tatt ut av planforslaget. Bygningen er allerede regulert til bevaring.

Bymiljøetaten divisjon friluft: Plan- og bygningsetaten er enig i at etablering av kjøreatkomst på tvers av et friområde er uheldig og kan utgjøre en barriere i et sammenhengende parkdrag. I forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelvegen opp mot Enebakkveien, ble det imidlertid bygget en støttemur for å kunne overvinne høydeforskjellene og ivareta universell utforming. Det er denne støttemuren som nå utgjør en barriere i parkdraget ned mot vannspeilet.

Bygningen i felt F1 er omgitt av friområder og bygningen har krav på en atkomst. Forslaget er det beste alternativet i forhold skånsomhet mot landskapet, barriereeffekt og for sikkerheten til barn som leker. Kjørevegen legges også slik at det ikke blir noen kryssingspunkt mellom den og den offentlige gang- og sykkelvegen. Den skal skilles fra offentlig gang- og sykkelveg med minimum 0,5 meter annet vegareal. Gangvegen opp til Ingeniørveien foreslås regulert til felles gangveg for Kværnerområdet. Det trengs ikke fortau langs en gangvei som ikke lenger skal tjene som atkomstvei til boligområdene.

Vann- og avløpsetaten: Ledningsarbeidene må skje i samarbeid med Vann- og avløpsetaten.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging legger særlig vekt på trygghet, miljøvennlighet og reduserte transportbehov. Dette ivaretas i Kværnerplanen, men endres ikke av foreslått planendring som ikke medfører ny bebyggelse. Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging skal sikre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ettersom en mulig gjennomkjøring gjennom Kværnerbyen elimineres, vil planen være et bidrag til å sikre området mot både forurensning, støy og trafikkfare og således være positivt for barn og unges oppvekstvilkår.

Blant kommuneplanens mål er tilrettelegging for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelse og sørge for universell utforming av omgivelsene. Oslo skal ha en bærekraftig utvikling som sikrer arealer til blant annet barnehager, idrettsarenaer, friområder og møteplasser, videreutvikle den blågrønne strukturen og ta vare på nasjonale kulturminner. Planforslaget bidrar til større friområder. Arealene til de nye friområdene som fristilles og opparbeides er betydelig større enn de arealene som beslaglegges til ny atkomstvei.

Landskap

Erstatningsareal for omdisponert friområde langs felt B2 skal opparbeides på en måte som tilfører opplevelsesverdi til området, det kan for eksempel være en akebakke om vinteren. Friområdet må ha en opparbeidelse som sikrer at det ikke oppleves som privat hageareal tilhørende kommende boliger i felt B2.

Sammen med tiltaket for opparbeidelse av veien må det utarbeides en landskapsplan som gjør rede for opparbeidelsen av erstatningsarealene samt hvordan sammenhengen og forbindelsen mellom friområdearealene opprettholdes.

Naturmangfold

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses ivaretatt i planarbeidet.

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

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10, 11 og 12 komme til anvendelse.

Kulturminner

Det er ikke påvist kulturminner i planområdet.

Miljøfaglige forhold, lokalklima, trafikkforhold og støy

Fjerning av mulighet for gjennomkjøring vil medføre mindre trafikk i området enn i den opprinnelige Kværnerplanen. Den vil dermed være en faktor som bidrar til lavere luftforurensning fra trafikk.

Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en ROS-analyse som tar for seg farekategorier og definerer dem som relevante eller ikke relevante i forhold til planforslaget. ROS-analysen beskriver uønskede hendelser og forhold som kan oppstå, sannsynligheten for at uønskede hendelser inntreffer og hvilke konsekvenser de kan få for menneskers liv og helse, miljø, samfunnsviktige funksjoner og materielle verdier.

Stein- og jordras.

Kvæernerbyen ligger i et landskap med stigende terreng som representerer en potensiell fare for stein- og jordras. Området som omfattes av reguleringsplanen vurderes imidlertid ikke å være spesielt utsatt for stein- og jordras da fremtidig bebyggelse i felt B vil skjerme planområdet mot det stigende terrenget.

Kvikkleireras og løsmasseskred

Kvæernerbyen ligger innenfor en sone med middels fare for kvikkleireras, deriblant et område som grenser til planområdet. Det er utført grunnundersøkelser i området både av Norges Geotekniske Institutt og av Multiconsult og avbøtende tiltak for å sikre området er prosjektert og gjennomført. Med disse avbøtende tiltakene lar utbyggingen seg gjennomføre uten stor risiko.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det forutsettes at tiltaket utføres i tråd med merknadene fra Bymiljøetaten og Renovasjonsetaten vedrørende dimensjonering og opparbeiding av vei. Trafikkmengden som genereres av bygningen i F1 er såpass lav at den kan tillate gangferdsel i kjøreveien. Dersom felt F1 skulle bygges ut i tråd med den muligheten Kvæernerplanen åpner for (riving av eksisterende industribygg og oppføring av boligbygg), vil trafikken bli noe større. En eksisterende gangatkomst er imidlertid allerede opparbeidet fra Turbinveien til felt F1 mellom vannspeilet og bygningen.

Det må tas hensyn til teknisk infrastruktur fra Hafslund Nett og Vann- og avløpsetaten ved alle tiltak.

Gate- og byromsstruktur

Forslaget endrer ikke strukturene i området. Omdisponering av tidligere regulert kjørevei til gang- og sykkelveg som binder friområdet sammen med turveiene langs Alnaelva er i prinsippet bare et sidebytte av plassering av disse veiene. Tiltaket vil ikke endre fremkommeligheten i eller opplevelsen av området.

Blågrønn infrastruktur

Friområdet innenfor planområdet inngår i turveidraget langs Alnaelva. Gang- og sykkelveien binder området til turveisdraget gjennom Svartdalsparken.

Barns interesser

Det ligger en barnehage omsluttet av planområdet. Denne er i drift og i tråd med gjeldende regulering. Omdisponering av vei og fjerning av parkeringsplasser vil gi et tilleggsareal til barnehagens uteareal på 151,9 m². Planen vil også hindre gjennomkjøring og dermed redusere potensielle problemer knyttet til barns sikkerhet ved lek og redusere støy og annen forurensing. Erstatningsarealene som reguleres til offentlige parkområder er på over 1080 m² og dermed betydelig større enn det arealet på 211 m² som omreguleres fra friområde til felles avkjørsel. Arealet som tillegges barnehagens uteområde er på 151,9 m². Dette regnes ikke med som erstatningsareal for friområdet, men det er likevel en meget positiv konsekvens av planforslaget.

Tiltaket vil medføre tryggere omgivelser for barn ettersom det fjerner en mulighet til gjennomkjøring og dermed reduserer trafikken gjennom området. Tiltaket medfører imidlertid at friområde – park II i

gjeldende regulering blir delt i to parkområder (felt 2 og felt 3), men veien er terrengtilpasset slik at den ikke vil utgjøre en fysisk barriere. Endringen ivaretar god tilgang til parkområdene og friluftaktiviter.

Universell utforming

Prosjektet må tilfredsstille teknisk forskrifts krav om tilgjengelighet for alle. Regjeringens handlingsplan for universell utforming forutsettes å være førende for utbyggingen.

Økonomiske konsekvenser

Endringene bekostes av private utbyggere og får derfor ikke konsekvenser for kommunens investeringer. De offentlige områdene som opparbeides begrenser seg til den gjennomgående gang- og sykkelveien og friområdet / parkdraget. Arealene skal overlates kommunen for drift når de er ferdig opparbeidet til godkjent kommunal standard.

Juridiske forhold og interessekonflikter

Tiltaket utløser ikke behov for utbyggingsavtale, jfr. uttalelse fra Eiendoms- og bymiljøetaten. Plan- og bygningsetaten kjenner ikke til at det finnes interessekonflikter i dette forslaget til detaljregulering. Planen endrer ikke relevante rekkefølgekrav fra Kværnerplanen og innfører heller ikke noen nye.

Fellesskapsinteresser

Endringen medfører tilleggsareal for barnehagens utearealer og erstatningsareal for tapt friområde.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler endring av Kværnerplanen slik at felt F1 får kjøreatkomst. Planendringens veiløsning anses som den eneste reelt mulige plasseringen av atkomst til felt F1. Tiltaket vil ha positive virkninger på området da omdisponering av regulert vei fjerner mulig gjennomkjøring mellom Ingeniørveien og Kværnerbyen. Den vil bidra til redusert luftforurensing fra trafikk og tryggere lekeområder for barn. Enebakkveien ble stengt for gjennomgangstrafikk i 2001 og luftkvalitetsmålinger gjort av Det norske meteorologiske institutt bekrefter at stengningen hadde ønsket effekt på luftkvaliteten. Friområdet som omreguleres får faktisk et større erstatningsareal. Tiltaket fører også til en utvidelse av barnehagens uteareal på bekostning av et gateparkeringsareal, hvilket er en meget god konsekvens.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.