



Til Bydelsutvalget

BU-sak 106/2013
BUK-sak 29/2013

Dato: 22.08.2013

Deres ref: 201112246

Vår ref (saksnr): 2011/1217

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

Bydelens uttalelse til varsel om planforslag til offentlig ettersyn, Grenseveien 61, Ensjø

Bydelsadministrasjonen mottok 05.07.2013 saksdokumenter i forbindelse med varsling av planforslag for Grenseveien 61 til offentlig ettersyn. Saken har saksnummer 201112246. Varslingsbrev ble med en feiltagelse oversendt bydel Grünerløkka. Bydelen har bedt om forlenget svarfrist for å kunne behandle saken.

Saksopplysninger

Planforslaget legger opp til boligutbygging med noe næring nordvest for krysset Grenseveien/Gladengveien med kjøreatkomst fra Gladengveien. Det legges til rette for videreføring av Hovinbekken gjennom et friområde langs tomtens vestsida. Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/annen off. eller privat tjenesteyting, friområde, kjøreveg og fortau. Bebyggelsen foreslås med høyder tilsvarende 6 etasjer langs Grenseveien og 8 etasjer ut om Gladengveien. Plan- og bygningsetaten har gitt tilbakemelding om at utnyttelsen er for høy og at de vil vurdere å utarbeide et eget alternativ etter offentlig ettersyn.

Det legges opp til 6500 m² BRA bolig og 300 m² BRA næringsareal, som vil gi ca 71 leiligheter.

Forslagsstiller: JM Norge As
Konsulent: Dyrvik Arkitekter AS

Arealstørrelser:

Planområdet totalt 4449 m² hvorav
Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/annen off. eller privat tjenesteyting
3282 m²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 557 m²
Grønnstruktur friområde 610 m²

Antatt antall boligenheter 71 stk
Antatt leilighetsfordeling 13 små 40-50 m², 20 middel 50-80 og 38 over 80 m²
Parkeringsplasser 60 stk under terreng
Sykkelparkeringsplasser 170 stk



Bakgrunn

Planforslaget ligger innenfor Ensjøplanen og er i tråd med Planleggingsprogrammet for Ensjø og Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR). Planinitiativ ble innsendt i september 2011, og inneholdt to alternative løsninger mtp bygningsvolumer, uteoppholdsarealer og atkomst/parkering. Plan- og bygningsetaten ba om en omarbeiding av prosjektet, og gav føringer for prosjektet når det gjaldt utnyttelse og høyder (5-6 etasjer høyt, maks TU=150%), friområde/åpning av bekk (sikring ved rekkefølgebestemmelser), uteoppholdsarealer og parkeringskjeller (oppholdsarealer på terreng, atkomst for utrykningskjøretøy illustreres). Dette er bearbeidet, og det henvises til forslagsstillers begrunnelse i sine analyser for hvordan dette er løst.

Planstatus

Planleggingprogrammet for Ensjø, vedtatt 17.03.2004

Danner grunnlaget for transformasjonen av Ensjø fra bilby til funksjonelt indre byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud.

Veiledende prinsipplan for det offentlige rom, vedtatt februar 2006, (VPOR)

Skisserer retningslinjer og rammebetingelsene for utviklingen av de offentlige rommene på Ensjø.

Gjeldende reguleringsplan

Området er regulert til bolig i de midlertidige reguleringsbestemmelsene i S-2864, vedtatt 14.05.1985.

Eksisterende forhold

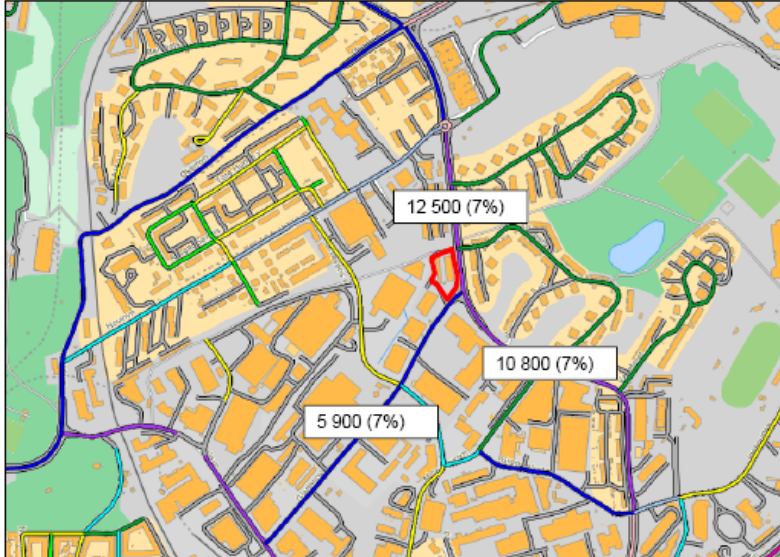


Planområdets størrelse er på 4310 m², hvorav 4190 m² ligger innenfor tomtegrensen til tomt 122/183. Det resterende arealet er en del av naboeiendommen 122/392. Tomten heller fra kote 76 til kote 72 fra øst mot vest og fra ca kote 75 til 74 fra nord mot sør.

Grenseveien 61 ligger i randsonen til Ensjøplanen. I dag er eiendommen bebygget med et bolig- og næringsbygg i tre etasjer og et garasjeanlegg. Tomten ligger med 600 meters avstand til Hasle T-banestasjon. Buss 21 og 28 har holdeplasser i Grenseveien i nærhet til planområdet.

Grenseveien er ved planområdet en firefelts kommunal hovedvei (50 km/t og midtdeler), med en ÅDT på mellom 12500 og 14000 (i følge prognose 17000 i 2022) sør for Hovinveien. Andel tungtrafikk er 6-7 %. Gladengveien er en kommunal tofelts lokalgate (50 km/t). ÅDT er på 5900, og fremskrevet til 2022 til 8000. Andelen tungtrafikk er 7 %.

Det er ikke tilrettelagt for sykkeltrafikk langs Gladengveien eller Grenseveien. Det er fortau på begge sider av Grenseveien og på høyre side av Gladengveien i retning vest.



Figur 4 : Dagens dagtrafikk (Kilde : Nasjonal vegdatabank)

Det er utfordringer knyttet til støy- og luftforurensingen fra Grenseveien. Det er målt støyverdier over 65 dB langs Grenseveien.

Hovinbekken ligger i støpt kulvert under bakken gjennom planområdet. Bekken har dårlig vannkvalitet pga spillvannstilsig og overflateavrenning.

Barn og unge

Det er lekeplasser og oppholdsarealer i tilknytning til eksisterende bebyggelse, skolen og barnehagene i området. Det er arealer for aktivitet, idrett og ballspill på Valle øst for Grenseveien, men veien oppleves om en trafikkfarlig barriere.

Uttalelser fra bydelsutvalget

Det er ikke tidligere uttalelser fra bydelsutvalget, men saken ble behandlet som planinitiativ i 2011, vedlagt. Bydelsdirektørens uttalelser ved planinitiativet er ikke kommentert av forslagsstiller.

Forslagsstillers forslag til regulering/hovedgrep

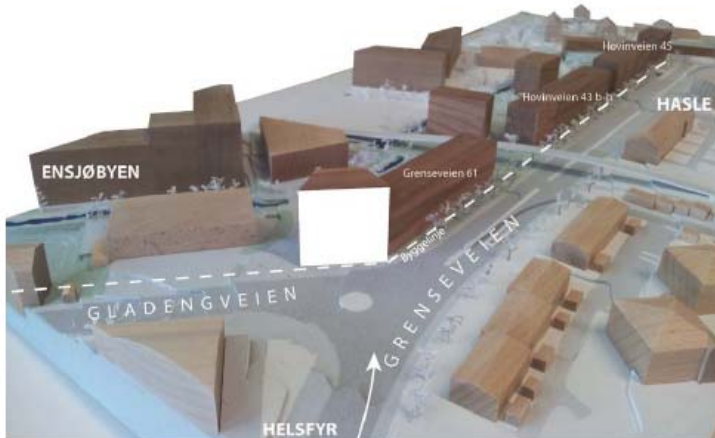
Ensjø skal transformeres fra bilby til boligby. Planområdet ligger i utkanten av dette transformasjonsområdet. Intensjonen med planforslaget er å videreføre planlagt bebyggelsesstruktur langs Grenseveien og å markere en helhetlig avslutning av Ensjøbyen. Samtidig skal forslagsstiller etablere en løsning for friområdet Vestre Bekkedrag med tilhørende gangvei og sikre tilfredsstillende uteområder for beboerne. Det legges til rette for etableringen av et næringsareal ut mot krysset Gladengveien/Grenseveien.

Det er utarbeidet to forslag til utforming av friområdet F1. Bakgrunnen for dette er tidsperspektivet for prosjektet, da forslagsstiller ønsker å sikre beboernes utearealer. Friområde F1 skal fungere som en buffer mot industritomten i vest i perioden før bekkedraget opparbeides.



Ill.: Utsnitt av illustrasjonsplanene som viser midlertidig og endelig situasjon for forslaget

Det er valgt å videreføre bebyggelsesstrukturen og dimensjonene fra godkjent rammetillatelse for Hovinveien 43 b-h, for at gateløpet i Grenseveien skal styrkes visuelt, og for at uteoppholdsarealet til boligene skal skjermes for støy og luftforurensing. Mot planlagt rundkjøring ønsker forslagsstiller et åtteetasjers bygg som et fondmotiv, og dette skal fungere som en hovedinnngangsport til Boligbyen Ensjø.



Ill.: Diagram som viser tårnet som et viktig fondmotiv i Grenseveien og som markerer en av hovedinnfartsporene til Ensjøbyen.

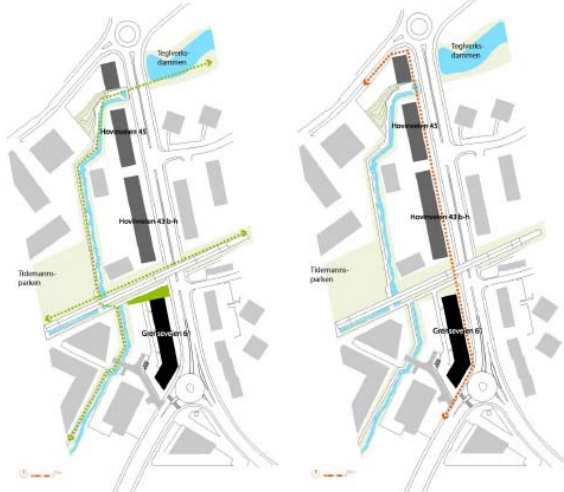
Når det gjelder utnyttelse og høyder, viser forslagsstiller til at områdets transformasjon fra åpen industri og næringsbebyggelse til urban boligby gjør det mer fruktbart å sammenligne situasjonen med områder som Carl Berner, altså den "tette byen", og mener selv at området rent estetisk "tåler" høydene som foreslås. Det foreslås derfor en høyere utnyttelse enn det Planprogrammet legger opp til. Oslos behov for boliger nevnes også som grunnlag for ønsket om økt utnyttelse i tillegg til:

- Sammenhengen og videreføringen av linjer og dimensjoner fra Hovinprosjektet (Hovinveien 45 og 43 b-h).
- Krysset Grenseveien/Gladengveien som innfallsport, og markering av starten på Ensjøbyen. Her vises det til Hasle Torgs tårnbebyggelse på 8-9 etasjer.
- Det argumenteres for at økt høyde ikke har konsekvenser for bokvaliteten.

- Det argumenteres for at avståelse av areal til Hovinbekken innenfor tomtegrensen og til utvidelse av grøntdrag langs turvei D2 må medføre at friområdet medregnes i BRA.

Offentlige utearealer og fellesarealer

Her foreslås det som tidligere nevnt to løsninger (en midlertidig og en endelig løsning), før og etter opparbeidelsen av bekkedraget gjennom planområdet. Det endelige løsningsforslaget medfører åpning av park og turvei D2 mot Grenseveien på tomtens nordlige del, som foreslås regulert til friområde. Uteoppholdsareal for beboerne er i hovedsak lagt på dekket over parkeringskjeller. Hovinbakkens trasé er illustrert slik:



Ill.: Til venstre: Diagram over den blågrønne struktur og Hovinbakkens planlagte forløp gjennom planområdet. Det grønne feltet viser utvidelsen av Tidemannsparken mot Grenseveien innenfor planområdet. Til høyre: Diagram som viser planens tilpassing til overordnet bebyggelsesstruktur i Grenseveien.

Trafikk og atkomst

Atkomst må skje via Gladengveien, og legges lengst mulig sør for å unngå konflikter med fremtidig bekkedrag. Det er beregnet at planforslaget genererer ca 1130 personturer pr. døgn innen planområdet. Beregnet bilandel er 37 %, mens kollektivandel er 16 %.

Støy- og luftforurensing

Støyrapporten viser at fasade mot vei vil ligge i rød støysone, mens vestvendt fasade ligger i hvit sone.

Rapport om lokal luftforurensing viser at grenseverdiene for svevestøv (PM10) ikke vil overskrides på planområdet i en fremtidig prognosesituasjon, mens at konsentrasjonene av NO2 overskrider årsgrenseverdiene på bygningsmassens østlige side (mot Grenseveien) og at ved høye bakgrunnsverdier vil feltet hvor grenseverdiene er overskredet strekke seg langs bygningsmassens nordre og søndre del inn mot uteoppholdsarealet. Det anbefales derfor å begrense uteoppholdssoner og inntak av ventilasjonsluft mot Grenseveien og Gladengveien, og å vurdere skjermingstiltak for uteoppholdsarealene.

Grunnforhold

Det er avdekket PAH, olje- og metallforurensing i grunnen, og tiltaksklasse V for bly i ett punkt.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er positiv til boligutvikling på tomten så fremt det utarbeides gode løsninger med tanke på luftforurensing og støyutfordringene på tomten, men stiller seg kritisk til

byggehøyden som er ønsket. En forutsetning for de høydene som er foreslått er at det oppnås tilfredsstillende bokkvalitet, jf Planleggingsprogrammet for Ensjø.

Luftforurensingen i området må tas alvorlig, og her har PBE stilt krav om gjennomgående leiligheter, og lagt ned forbud mot ensidige leiligheter mot nord og øst. Bydelsdirektøren har også foreslått en løsning med grønne tak, for å bedre forholdene.

Bydelsdirektøren viser til uttalelsene til bydelsoverlegen ved gjennomgang av planinitiativet, og påpeker at næringsvirksomhet med bilverksted og vaskehaller i Gladengveien ut mot boligens stille side vil kunne medføre støykonflikter også etter at Hovinbekken er etablert.

I følge saksfremstillingen til forslagsstiller vil planforslaget medvirke til å ” .. avslutte Ensjøbyen langs Grenseveien, og til å stramme opp gateløpet. I tillegg vil bebyggelsen aksentueres i form av et åtteetasjes ”tårn” som vil fungere godt som et fondmotiv for kjørende fra Helsefyr, slik at hovedinngangsporten til boligbyen Ensjø, den fremtidige Gladenggata markeres”. Bydelsdirektøren vil bemerke at det virker noe forunderlig at det er ønskelig å etablere et fondmotiv for *kjørende* fra Helsefyr all den tid transformasjonen av Ensjø er karakterisert av en transformasjon fra *bilby til boligby*, og vil påpeke at det heller burde vært lagt til rette for en bebyggelse som henvender seg mot de gående og syklende som skal dra nytte av transformasjonen.

Bydelsdirektøren mener det må legges større vekt på syklistene i planarbeidet. Det er ikke lagt opp til sykkelvei i Grenseveien. Det er tenkt at syklistene skal benytte seg av gang- og sykkelbroen over Grenseveien, men situasjonen for syklistene som skal via Grenseveien er ikke vurdert. I tillegg viser skissene for planlagt rundkjøring at det skal legges opp til sykkelvei i Gladengveien, men at denne stopper opp i rundkjøringen i Grenseveien.

Bydelsdirektøren er også opptatt av at utformingen av støyskjerm mot friområde F2 gjøres på en slik måte at det ikke virker privatisert, og at du får følelsen av å gå inn i noens hage. Det er positivt at Hovinbekken skal frem i dagen med tilhørende gangveier, men arronderingen på tomten slik den er nå, deler friområdene i to. Skilting og støyskjermens utforming er viktig for å sikre at gangveien blir brukt. Legges bebyggelsen for tett inntil broen kan det være at færre vil benytte seg av gangveien gjennom området da det blir vanskelig å tolke at også dette er offentlige arealer.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er negativt til bebyggelsens foreslåtte høyde, og ønsker at det senkes. Bydelsutvalget følger PBE i deres vurdering når det anbefales bebyggelse med 5 til 6 etasjer, og at disse varieres for å unngå monotoni i bygningsvolumene langs Grenseveien.
2. Bydelsutvalget etterspør uteoppholdsarealer for større barn.
3. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. I Norge er særlig humlene utsatt, og seks arter står i fare for å bli utryddet. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av planene for uteområdene og friområdet. Det bes om at det satses på planter som gir gode vilkår for pollinerende insekter. Det må også sikres rikelige jordvolumer på lokket over parkeringskjeller til at området kan få variert vegetasjon.

4. Grenseveien er svært trafikkert og for å bedre forholdene for beboerne, bes forslagsstiller vurdere grønne tak da dette vil bidra til å dempe oppvarmingsbehov vinterstid, og vegetasjonen vil filtrere bort forurensing fra luften.
5. Bydelsutvalget mener forslaget mangler fokus på syklist. Vedlagte vurdering av rundkjøring vs kryss nevner ikke syklist eller gående. Situasjonsplanen som er utarbeidet viser at sykkeltraséen fra Gladengveien stopper ved den planlagte rundkjøringen. Bydelsutvalget mener at det må tilrettelegges for en mer offensiv satsing på sykkelveger, og ber om at det stilles større krav til dette i hvert enkelt prosjekt.
6. Reguleringsbestemmelsene sikrer at støyskjermen mot friområde F2 skal utformes med kvalitet. Bydelsutvalget ber om at det også kreves at denne hensyntar friområdet, da den legges slik at den deler friområdene i to. Bydelsutvalget mener at hvis denne legges for tett til broen uten en hensiktsmessig utforming vil det virke privatisert og lukket for allmennheten.
7. Bydelsutvalget viser for øvrig til kommentarer til planinitiativet i 2011, i sær når det gjelder plassering av stille side og forholdet til eksisterende næringsvirksomhet (vaskehall og bilverksted) med tanke på potensielle støykonflikter.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

- 1) PBEs saksfremstilling:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3910232>
- 2) Forslagsstillers saksfremstilling:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4030692>
- 3) Reguleringskart:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4039435>
- 4) Soldiagram:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3736106>
- 5) Støyutredning:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3736107>
- 6) Trafikkanalyse
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3743106>
- 7) Skisseprosjekt utforming av rundkjøring
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4032370>
- 8) Rapport luftforurensing

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3736103>

- 9) Uttalelse ved område- og prosessavklaring i 2011