



Til Bydelsutvalget

**BU-sak 116**  
**BUK-sak 31**

Dato: 09.09.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2013/684 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

## **BU-sak 116 Bydelens uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og planprogram til offentlig ettersyn - Fyrstikkalleén 1, Helsfyr**

Bydelsadministrasjonen mottok 05.09.2013 varsel om oppstart av reguleringsplan med konsekvensutredning for Helsfyr 1. Frist for uttalelse er den 17.10.2013. Forslag til planprogram kan sees på Kristin Jarmund Arkitekter As nettside:  
<http://www.kjark.no/download>.

### Saksopplysninger

Iht plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 4.2 med tilhørende forskrift, faller planforslaget inn under forskriftens virkeområde og det må derfor utarbeides konsekvensutredning. Forskriften krever utredningsplikt ved et bruksareal på mer en 15 000 m<sup>2</sup>.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en høyere utnyttelse på næringseiendommen. Formålet vil være kontor med underformål undervisning, bevertning og forretning.

### Foreslått planavgrensning:

Planområdet omfatter eiendommen Fyrstikkalleen 1, samt en mindre del av Fyrstikkalleen 3, og deler av areal for gang- og sykkelveien mot Strømsveien. Samlet areal er 7550 m<sup>2</sup>.



### Eierforhold:

Fyrstikkalleen 1, gbnr 130/103 er eid av KS Fyrstikkalleen 1, AS.

Fyrstikkalleen 3. gbnr 130/188 er eid av Fyrstikkalleen Eiendom ANS.

Planområdet omfatter også uregistrert veigrunn, andel av gbnr 999/197.

### Dagens situasjon

Fyrstikkalleen 1 er på tre etasjer med til sammen ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA. Det ble opprinnelig oppført for Teknisk Museum i 1958, men har i den senere tid blitt brukt til kontorformål.



### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for tomt 130/103 og tomt 130/188 er S-2942, vedtatt 01.10.1987, hvor det er regulert til byggeområde for kontor, lager og forretning. Planen gir en maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 1.25 og en bebyggelse på inntil 7 etasjer pluss eventuelt teknisk påbygg.

For tomt 999/197 er gjeldende reguleringsplan S-2802, hvor det er regulert til gang-/sykkelvei og annet veiareal.

### Kommuneplan for Indre Oslo, vedtatt 02.12.1998, KDP 13.

Helsfyr er konkretisert som knutepunkt øst, hvor satsing på tett, bymessig knutepunktsutvikling med høy arbeidsplass-andel er premisset.

Kommunedelplan for Indre Oslo gir følgende føringer for prosjektet:

- Indre by skal utvikles til et bærekraftig storbysamfunn
- Byutviklingen må bidra til å etablere næringsmessige energifelt i tyngdepunktet i det sentrale Oslo
- Effektive transportløsninger og sterke næringsmiljøer skal gjøre Oslo til en internasjonal attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen
- Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling der det tilrettelegges for et konsentrert og knutebasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. Knutepunktstanken skal gi Oslo en posisjon som kunnskaps- og kulturby for moderne næringer.

### Andre føringer

Strategier for flerkjerneutvikling, vedtatt 2004.

Planleggingsprogrammet for Ensjø.

Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo

### Bydelsutvalgets tidligere uttalelser

Bydelsutvalget hadde saken til behandling i BU-sak 94/2013 hvor det ble vedtatt følgende:

1. Bydelsutvalget er positivt innstilt til prosjektet under forutsetning av det gjøres gode grep til å sikre forholdet til den nærliggende bebyggelsen i form av oppbrutte og skalerte volumer.
2. Bydelsutvalget ber om at det sikres sykkelvei slik det er vedtatt i Sykkelstrategien.
3. Bydelsutvalget er positiv til at det legges til rette for servering på gateplan, og ber om at det sikres i planen at kantinen og andre servicefunksjoner legges i 1.etasje/gateplan for å få god kontakt med omgivelsene. Bydelsutvalget er også positiv til at nedgang til parkeringskjeller er lagt med avstand til kantinearealene.

### Problemstillinger i det videre planarbeidet

- Planområdets endelige avgrensning

Det må avklares om gang og sykkelvei mot sydøst skal inngå i planområdet Arealet trengs ikke å inkluderes i planområdet dersom Statens Vegvesen får dokumentert at arealet er tilstrekkelig for innpassing av ny gang- og sykkelvei med ønsket standard.

- Sammensetting av formål i reguleringsplanen

Forslagsstiller ønsker å legge inn noe flere arealformål, som undervisning, bevertning og forretning.

- Grøntandel

Behov for flere tilgjengelige grøntarealer/parker i nærområdet må kartlegges og vurderes opp i mot Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (ikke endelig vedtatt)

Lokal overvannshåndtering kan utløse behov for større andel grøntområder.

Planområdets omfang av grøntskjerm og randsonevegetasjon må vurderes, spesielt i tilknytning til boligene mot sydvest og gang- og sykkelveitraséen mot sydøst.

- Bebyggelsens høyde og plassering

Bebyggelsens plassering og høyde vil være vesentlig for forholdet til omkringliggende områder og bebyggelse

- Atkomst, trafikk og parkering

Eventuell økning i trafikkmengde til og fra planområdet grunnet høyere utnyttelse må vurderes. Plassering av innkjøring til P-kjeller og varelevering kan medføre at trafikk ledes rundt planområdet forbi boligene i vest.

Parkeringsdekning utover minimumsnormen må begrunnes.

Avstand fra planlagt bebyggelse til gang- og sykkelvei i sydøst. Endelig utstrekning av bebyggelsen mot syd avhenger av krav til gang- og sykkelveitraséens bredde, maks avstand, drift og sikkerhet.

### Utredningsalternativene

Det er valgt å utrede tre alternativer:

0-alternativet vil beskrive dagens utbygde situasjon.

Alternativ 1: Forslagsstillers foretrukne alternativ.

Alternativ 2: Som alternativ 1, men med noe lavere utnyttelse.

### Valgte tema for utredning

- Overordnede planer og mål

Er planforslaget i konflikt eller i samsvar med overordnede planer og mål?

- Risiko og sårbarhetsanalyse

Analysen skal avdekke mulige farer, vurdere deres alvorlighetsgrad og foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer,

- Bygge og anleggsperioden

Konsekvenser knyttet til etappevis utbygging og fremdrift, riving av bebyggelse. Støy, trafikkavvikling, anleggstrafikk, rigging og forurensing skal redegjøres for. Avbøtende tiltak skal vurderes.

- Grøntandel/grøntområder

Vurdering/bevaring av trær, sikre ny beplantning i lys av forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen.

- Bebyggelsens plassering og høyde

Forholdet til boligbebyggelsen i vest er et vesentlig tema.

- Trafikkforhold

Atkomstforhold, gang- og sykkeltrafikk, kollektivtransport og parkering.

- Behov for utbyggingsavtaler

Planområdet ligger innenfor områder omfattet av planleggingsprogrammet for Ensjø. EBY vil vurdere dette.

### Tema som skal belyses i planbeskrivelsen

- Formålssammensetning
- Estetikk og byggeskikk
- Landskap og siktlinjer

- Stedsutvikling
- Barn- og unges interesser
- Juridiske forhold
- Interessemotsetninger
- Sosial infrastruktur
- Teknisk infrastruktur
- Biologisk mangfold
- Kulturminner og verneinteresser
- Universell utforming
- Økonomiske konsekvenser for det offentlige

#### Utredningsmetode

Konsekvensutredninger skal gi en oversikt over vesentlige konsekvenser av et planforslag, slik at disse er kjent både under utarbeidelsen av planen og når det fattes vedtak.

Utredningen vil bygges opp av to hovedtrinn for hvert fagtema som utredes:

- Beskrivelse/verdivurdering av dagens situasjon
- Bekskrivelse/beregning og vurdering av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene.

Utredningen vil klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad for de tre alternativene.

#### Fremstillingsmetode

Konsekvensene for de ulike alternativene vil sammenstilles og vurderes temavis og angis i en tabell.

Verdivurderingen vil angis i en tredelt skala; liten – middels – stor.

Påvirkning/effekt er en vurdering av hvilke konkrete endringer tiltakets antas å medføre for de ulike temaområdene. Påvirkning vurderes for de samme temaene som er verdivurdert og i forhold til referanse (0)-alternativet. Omfanget angis i en femdelt skala hvor konsekvensene vektet med verdiene svært negativ (--), negativ (-), liten/ingen (0), positiv (+) og svært positiv (++). Eventuelle avbøtende tiltak for hvert fagtema vil beskrives.

#### Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren savner utredninger relatert til Forurensing og miljø.

Bydelsdirektøren ønsker at et eget punkt om turistbusser (atkomstforhold, plassering og i forhold til støyforurensing for nabobebyggelsen) vurderes under Trafikkforhold.

#### **Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget savner utredningstema relatert til forurensing (luft, støy, visuell støy og grunnforurensing m.m) og eventuelle avbøtende tiltak som kan utredes i den forbindelse.
2. Bydelsutvalget ber om at et eget punkt om turistbusser (atkomstforhold, plassering og i forhold til støyforurensing for nabobebyggelsen) vurderes under Trafikkforhold.

#### **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg:**

Detaljregulering med konsekvensutredning – Forslag til planprogram til offentlig ettersyn:

[http://www.kjark.no/files/1378225939\\_Planprogram\\_Fyrstikkalleen1.pdf](http://www.kjark.no/files/1378225939_Planprogram_Fyrstikkalleen1.pdf)