



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BU-sak 120
BUK-sak 34

Dato: 13.09.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2012/1043 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

BU-sak 120 Bydelens uttalelse til oppstart av detaljregulering for Tvetenveien 12-16, Brynsveien 17-19 og Østensjøveien 32-34

Bydelsadministrasjonen mottok 10.09.2013 varsel om oppstart av detaljregulering for Tvetenveien 12-16 mfl. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn hos PBE med saksnummer 201208205. Bydelsadministrasjonen har normalt ikke hatt praksis med å legge opp saker til politisk behandling i bydelsutvalget ved varsel om oppstart, men da dette varselet har en tidsfrist som gjør det mulig å behandle saken i BU, har bydelsadministrasjonen valgt å sette saken på kartet.

Saksopplysninger

Planforslaget vil omfatte tomtene gbnr 137/44, 137/50-52, 79, 88, 152, 154-157, med adresser Tvetenveien 12-16, Brynsveien 17-19, og Østensjøveien 32-34.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på eiendommen med ambisjoner om å skape en helhetlig bymessig utvikling på Bryn. Planområdet er i dag regulert i reguleringsplanene S-2207 og S-3249. Området er i hovedsak tenkt regulert til bebyggelse for kontor, med et innslag av publikumsrettede virksomheter (privat og offentlig tjenesteyting) og en allerede eksisterende bensinstasjon. I tillegg til planlagt bebyggelse, skal reguleringsplanen også vise offentlig torg/møteplass i overensstemmelse med føringene i Kommunedelplan for torg og møteplasser (2009).

Tidligere uttalelser i Bydelsutvalget

Saken har ikke vært behandlet i Bydelsutvalget tidligere, men planinitiativet ble kommentert av bydelsadministrasjonen i 2012 hvor det ble kommentert at bydelsdirektøren ser positivt på en utvikling av og en felles reguleringsplan for området mellom Brynsveien, Østensjøveien, Brynsveien og Østensjøveien. Bydelsutvalgets leder hadde ingen kommentarer til saken.

Planstatus og overordnede rammer

Gjeldende reguleringsplan er S-2207, vedtatt 19.01.1977 hvor det er regulert til byggeområde for industri, og S-3249, vedtatt 19.06.1991, bebyggelsesplan 156/97 hvor det er regulert til industri, kontor, forretning og bensinstasjon.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

KDP for torg og møteplasser

Planområdet er markert som område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. I henhold til § 7 skal det, dersom det legges opp til utvikling på mer en 20 000 m², sikres minst ett torg med samlet areal på minst 5% av tiltakets totale BRA. Torget skal utformes med kvalitet som angitt i kommunedelplanen. Brynshøgda forbi planområdet er markert som ny overordnet forbindelse unntatt juridisk binding.

Rammeplan for Bryn, vedtatt 31.01.2007:

Det legges opp til en lav utnyttelse i randsonene på opptil 150 % i maksimalt 5-7 etasjer og områdene rundt Brynseng får en høyere tetthet opp mot 260 % for næring og boliger i 7-9 etasjer. Det skal etableres et helhetlig og sammenhengende gang- og sykkelveinett med vekt på gode forbindelser til stasjonsområdene. Det skal legges vekt på arbeidsplasskonsentrasjon. Utluftingskorridor på min. 40 meters bredde i vestre kant av planområdet. Østensjøveien foreslås omdannet til en urban gate med prioritering av buss, fotgjengere og syklist, hvilket innebærer egne kollektivfelt, sykkelfelt og bredere fortau.



Fig. 28: Fremtidig arealbruk. (Jf. kart fig. 19: områder med potensial for boligutvikling)

Næring (hovedsakelig kontor) utvikles fra knutepunktet mot Helsefyrt og langs dalsiden. Regionalt og lokalt potensial rundt Brynseng T-banestasjon og Bryn jernbanestasjon skal utnyttes med et service- og kompetanserettet bedriftsmiljø og forholde seg til Helsefyrt med sitt allerede eksisterende miljø innen undervisning, forskning og forvaltning. Det frarådes å innpasse større forretninger i området, kun nærservice bør tillates og hovedsakelig i knutepunktet.

Industri, lager, verksted: Samtidig med profilering av bedriftene oppetter elva i Alnsparken skal det legges til rette for kulturutvikling.

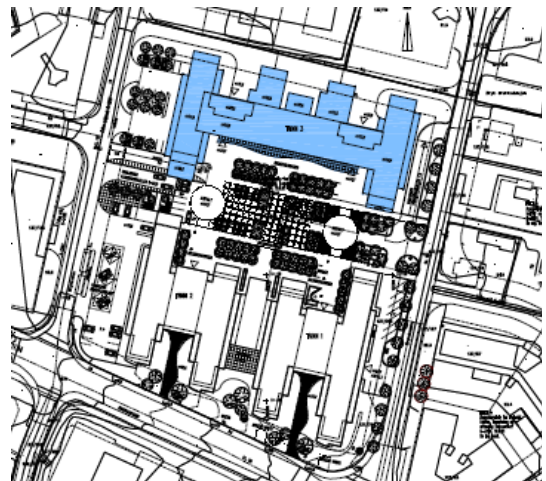
Bolig innpases hovedsakelig på platået med tilknytning til Etterstad. Området skal ha en variert boligsammensetning med større leiligheter og krav til uteareal på terreng, samt gangbro over T-banen til Etterstad dersom ikke offentlig park etableres innenfor området.

Plan for hovedsykkelveinettet

Sykkelrute "Tvetenveien" går forbi planområdet på nordsiden og sykkelrute "Østensjøveien" går forbi planområdet i sørvest. Langs Tvetenveien foreslås enten gang-/sykkelvei langs nordsiden av veien, eller sykkelfelt. Langs Østensjøveien er det etablert tosidig sykkelfelt.

Planforslaget

Varsel om oppstart inneholder ingen utredninger, og er kun en varsel om at reguleringsarbeid er igangsatt. Forslagsstillers hensikt med planarbeidet er å legge til rette for en utbygging på eiendommene som kan bidra til å nå ambisjonene om en helhetlig bymessig utvikling på Bryn. Området er i hovedsak tenkt regulert til bebyggelse for kontor, med et innslag av publikumsrettede virksomheter (privat og offentlig tjenesteyting) og en allerede eksisterende bensinstasjon i Brynsveien. I tillegg til planlagt bebyggelse, skal reguleringsplanen også vise offentlig torg/møteplasser, i overensstemmelse med føringene i Kommunedelplan for torg og



møteplasser (2009). Situasjonsplan er hentet fra dokumentene vedlagt da det ble sendt i planinitiativ, og oversiktskartet er fra seeiendom.no.

Bydelsdirektørens vurdering

I PBE's fremstilling er det også nevnt utarbeidelsen av en VPOR for området, Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) for Bryn. Denne skal blant annet se på hvor park, møtesteder og offentlige forbindelser bør plasseres, og lage en plan for å sikre etablering av disse. Bydelsdirektøren har ikke funnet offentlige dokumenter som viser hvor langt PBE er kommet i dette arbeidet. Planforslaget vil medføre opparbeidelsen av et torg sentralt i planområdet, og bydelsdirektøren er opptatt av at det gjøres gode grep for å gode offentlige rom med god fotgjengervennlighet, god møblering og aktivitet på ulike tidspunkt på døgnet.



Forslagsstiller er bedt om å utarbeide en trafikkplan med analyser av trafikkbildet og forslag til løsninger. Bydelsdirektøren vil avvente kommentarer til trafikksituasjonen og valg av løsninger til denne foreligger (trolig ved offentlig ettersyn).

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positiv til transformasjon av større parkeringsarealer til kontor- og næringsarealer.
2. Det må sikres gode forhold for syklister og fotgjengere i området. Da området er ønsket benyttet til arealintensive virksomheter er forholdene for transportsyklister særskilt viktig. Det må derfor sikres egne sykkelfelt også i Tvetenveien.
3. Bydelsutvalget er opptatt av at torget som vil etableres sentralt i planområdet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet også utenfor arbeidstiden. Det er også ønskelig at kantinearealer legges på gateplan med god kommunikasjon med det offentlige rommet.
4. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk.
5. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av uterom og torg. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Varsel om oppstart
2. Kart
3. Bryn – forslag til rammer for videre knutepunktsutvikling:
<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/plan/p.pdf>
4. Plan- og bygningsetatens faglige anbefalinger ved område- og prosessavklaring:
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3768853>