



Låveveien, Skøyenåsen

Område- og prosessavklaring til Fagkyndig

Dato: 05.06.2013

Saksbehandler, team: Christian Trender, OP1

Saksnr. / dokumentnr: 201304045 – 6

Forslagsstiller: Aristo Holding AS

Konsulent: Snøhetta Oslo AS

Gnr./bnr.: 144/ 1085

Bydel: Østensjø

Sakstype: Privat detaljregulering

Sak til: Behandling

Kategori: Middels enkel

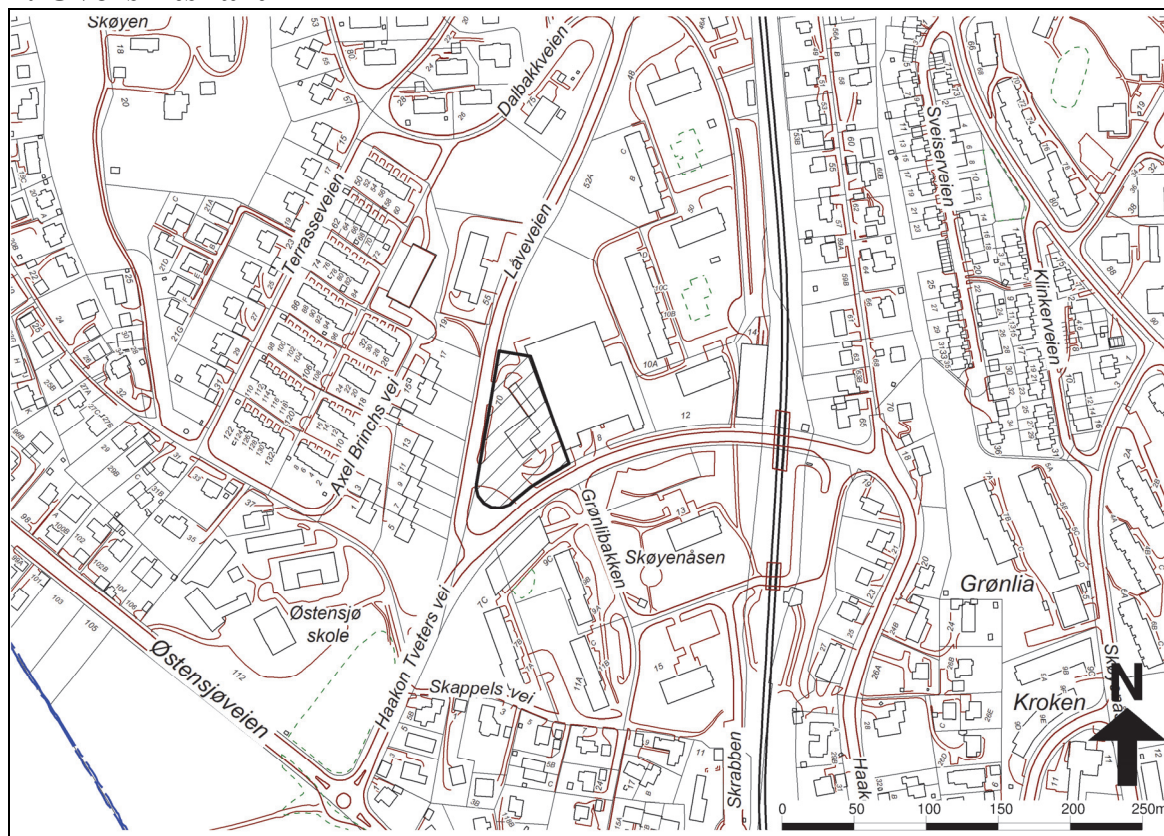
1. Kjernen i saken

Det foreslås å bygge 90-100 leiligheter med 3000 m² næring i en delvis underjordisk base.

Boligbebyggelsen og alt uteoppholdsarealet foreslås lagt på lokk over basen. Lokket flukter med terrenget på naboeiendommen i øst og forutsetter en base i to etasjers høyde mot Låveveien i vest.

Hovedproblemstillingen er stedstilpassing og forholdet til nrområdet.

2. Oversiktskart



3. Fakta om planinitiativets innhold

Hensikten med planinitiativet:

Intensjonen med planinitiativet er å legge til rette for økt tomteutnyttelse med en blanding av bolig/forretning/ kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting

Planområdets størrelse: 4.288 m ²	Utnyttelse: %-BRA = 233 % 6-7 etasjer + base på to etasjer mot Låveveien.	Bolig = 7233 m ² Boliger: 100 leiligheter	Næringsareal: 3000 m ² forretning og kontor	Andre formål:
--	---	---	---	---------------

Arealformål: Kombinerte formål bolig/ kontor/ forretning / offentlig eller privat tjenesteyting

Fig. 3.1 Forslagsstillers kartskisse med planområdets avgrensning

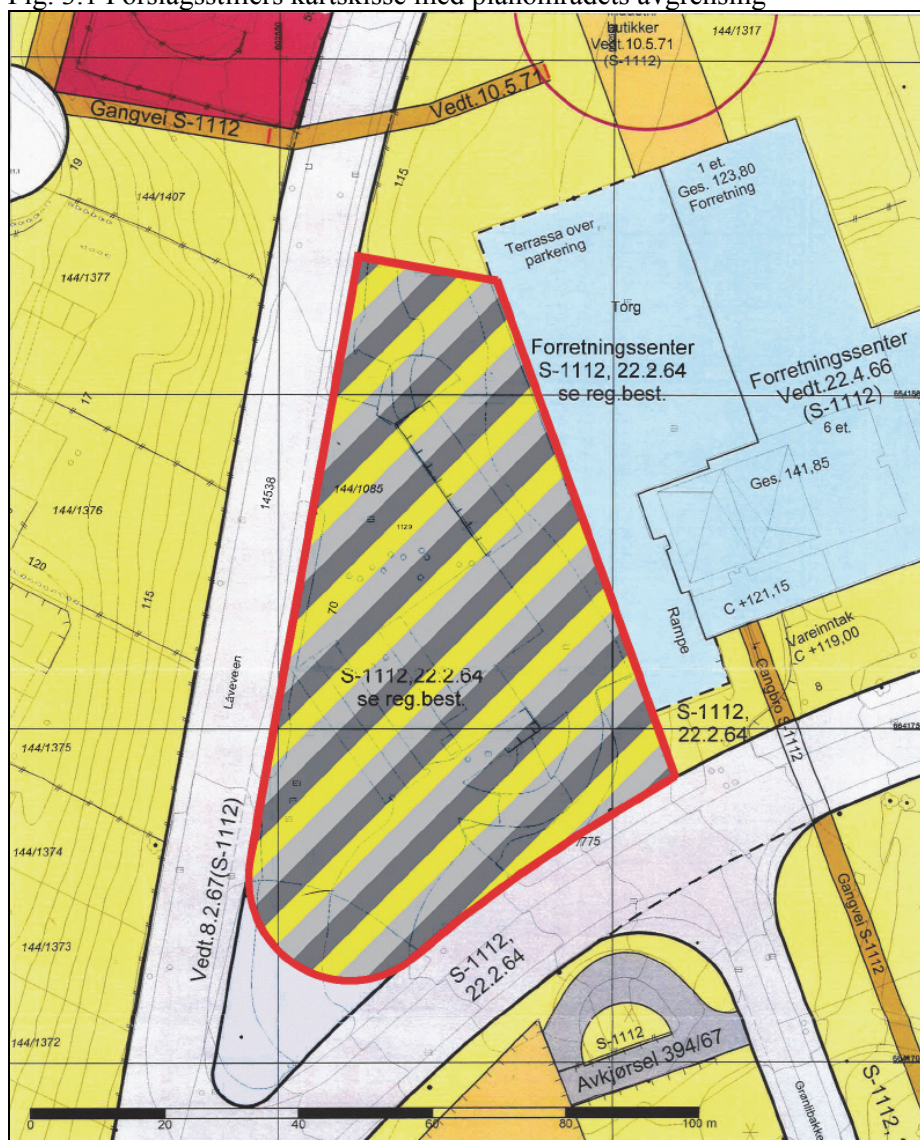
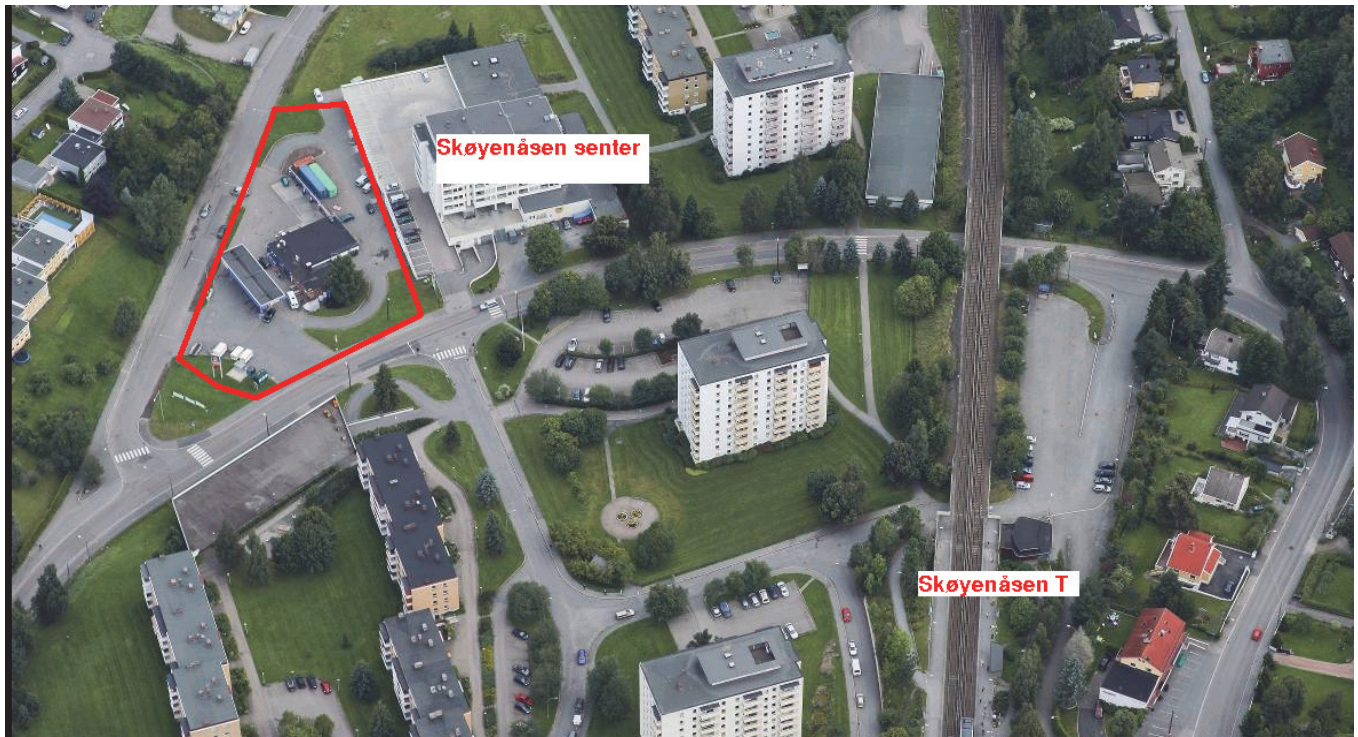


Fig. 3.2 skråfoto med planområdets avgrensning avmerket



4. Planstatus og andre rammebetingelser				
Plan/vedtak/analyse	Samsvar	Strid	Ikke relevant	Premisser for videre planarbeid, jf. pkt. 4.8
4.1. Statlig planretningslinje/-bestemmelse, rundskriv (SPR/SPB¹)				
4.1.1 T-5/93 Areal og transportplanlegging	X			
4.1.2 T-2/08 Om barn og planlegging				X
4.1.3 T-1442/2012 Støy i arealplanlegging		X		X
4.1.4 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre				X
4.2. Kommune(del)plan (K(D)P)				
4.2.1. KP 2009 arealdel				
4.2.2. KP 2008	X			
4.2.3 Forslag til grøntplan for Oslo				X
4.2.4 KDP for lokalisering av varehandel, vedtatt 27.11.2002				X
4.3 Andre overordnede føringer				
4.3.1 Overordnede føringer for boligutvikling i stasjonsnære områder			X	
4.6. Gjeldende regulering				
4.6.1 S-1112, 22.02.1964, Bensinstasjon				
<p>4.8. Delsammendrag av viktige og konkrete premisser fra planer, vedtak og/eller analyser.</p> <p>4.1.2 Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot trafikkfare, forurensing og støy. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at arealene er store nok for lek, samt muliggjør ulike typer lek på ulike årstider og samhandling mellom barn, unge og voksne.</p> <p>4.1.3 Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.</p> <p>4.1.4 Når kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner legges til grunn for kommunens planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre, oppfylles også kravene i den rikspolitiske bestemmelsen.</p> <p>4.2.1 Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo (vedtatt 16.12.2009) viderefører arealstrategiene i Kommuneplan 2008.</p> <p>4.2.2 Planområdet er merket som udefinert boligområde i arealstrategikartet for KP 2008.</p> <p>4.2.3 I forslag til grøntplan er et areal i nærheten av planområdet markert som ”behov for 5 daa park ved byutvikling.</p> <p>4.2.4. Kommunedelplanen sier at det ikke skal legges til rette for større bilbaserte kjøpesentra. Etablering av kjøpesentre skal skje i områder med god kollektivdekning og med stort lokalt kundegrunnlag. Rammen for lokalisering av kjøpesentra gjelder når samlet bruksareal overstiger 4000 m². For lokalisering av kjøpesentre i ytre by stilles det blant annet krav om handelsanalyse og</p>				

¹ Rikspolitisk retningslinje/bestemmelse etter pbl85 (RPR/RPB)

trafikkanalyse.

4.4.1 Planområdet er ikke definert som stasjonsnært i Overordnede føringer for boligutvikling i stasjonsnære områder, men som stasjonsområde der potensial for ny boligutvikling ikke er vurdert for ytterligere.

4.4.2 Planområdet er omfattet av kommunens parkeringsnormer for den åpne byen.

5. Forslagsstillers stedsanalyse og redegjørelse

Låveveien 70 ligger i Østensjø bydel, vis à vis Østensjø skole. Tomten ligger i fallende terreng i krysset mellom Låveveien og Haakon Tveters vei. Tomten er i dag regulert til forretninger (bensinstasjon), og det drives i dag en Statoil-stasjon på stedet. Låveveien 70 er omgitt av etablerte boligstrøk, bestående av blokker og villaer primært fra 60-tallet. Det er kort vei til Skøyenåsen stasjon på T-banens linje 3, til flere skoler og barnehager, og til friområdet rundt Østensjøvannet. Nærmeste nabo er Skøyenåsen senter. Med en utbygging tilrettelagt med hensyn til utsikt, vind og solforhold, med gode uteoppholdsplasser og utelekeplasser, vil tomten øke sin potensielle bærekraft i forhold til dagens bruk. Kompakt utbygging sikrer energi- og miljøeffektivitet. Eier av tomten ønsker å få tomten omregulert og å utvikle den til boligformål, kontorer og forretninger. Det er lagt vekt på å bryte opp volumer for i størst mulig grad opprettholde avstand til og utsikt fra eksisterende bebyggelse.

Det er skissert tilsammen ca 7233 m² brutto boligareal, som tilsvarer ca 100 enheter i størrelsesorden 40 - 80 m² i tillegg til dette er det foreslått 3000 m² forretning/ kontor og ca 4275 m² parkering/ varelevering/ sykkelparkering i egen parkeringskjeller. Uteområder/ lekeplass utgjør til sammen 1900 m² over to plan. Det er totalbehov for minimum 149 p-plasser, samt varelevering. Dette er dekket innenfor det arealet som er vist som parkering i parkeringskjeller i arealskissen (se vedlegg).

6. Vurderinger

4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

Utforming, høyder og utnyttelse

Forslaget viderefører den etablerte punkthusstrukturen som preger området mellom Låveveien og Skøyenåsen stasjon selv om bebyggelsens uttrykk skiller seg fra den eksisterende. Plan- og bygningsetaten mener planområdet egnert seg til punkthus og at det er naturlig at bebyggelsen tilpasses området øst for Låveveien. Etaten kan ikke anbefale en base i to etasjer ut mot Låveveien og heller ikke baseetasjen mot Håkon Tveters vei slik det fremgår av innsendte illustrasjoner. Basen vil skape et skarpt fysisk skille mellom den nye bebyggelsen og Låveveien og dette vil være negativt for dem som beveger seg på gateplan. Bebyggelsen må søkes bedre tilpasset det eksisterende terrenget på tomten og legges ned på gateplan slik at det ikke dannes visuelle og fysiske barrierer.

Det skal vurderes å plassere bebyggelsen lenger nord på eiendommen slik at uteoppholdsarealet henvender seg mot Låveveien. Dette vil både gi utearealer med større solinnfall og det vil forhindre barrieredannelsen mot Låveveien. Den viste bygningsformen og bygningsplasseringen bryter med den eksisterende bebyggelsen i området og PBE er ikke fremmed for at det kan tenkes nytt på dette området.

For å kunne gjøre en mer konkret vurdering av prosjektet har Etaten behov for at det gjøres en tekstlig og visuell redegjørelse som beskriver de valgene som har blitt tatt. Bebyggelsens forhold til terreng, nabobebyggelse og eksisterende bebyggelsestruktur skal dokumenteres med illustrasjoner og snitt tegninger. Foreslått bebyggelses skyggevirking på boligområdet syd for Låveveien og for barnehagetomten på gnr/ bnr 144/ 1317 skal dokumenteres.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten mener innsendt forslag i for liten grad er tilpasset stedet og etterlyser en analyse som setter forslaget i sammenheng med nærområdet. Valgene som har blitt tatt skal begrunnes tekstlig og det må lages mer detaljerte beskrivelser av hvordan bebyggelsen knyttes opp mot Håkon Tveteres vei, Låveveien og Skøyenåsen senter. Både boligbebyggelsen og nærings/ forretningsbebyggelsen må tilpasses nærområdet slik at tiltaket blir et positivt tilskudd lokalt.

Uteoppholdsarealer:

Det er positivt at det legges opp til romslige uteoppholdsarealer. Plan- og bygningsetaten mener allikevel det ikke er akseptabelt at tilnærmet alt arealet har blitt lagt på lokk. Uteoppholdsarealene må i likhet med bebyggelsen legges ned på bakken. Dersom det tenkes å legge utearealet på forskjellige nivåer slik arealoppsettet viser må det sikres at de allikevel blir tilgjengelige. Det må sendes inn dokumentasjon som viser solinnfall på uteoppholdsarealene på 1. mai.

Andre forhold

Planforslaget må ivareta tinglyst adkomst til naboeiendommen og det må dokumenteres at bebyggelsenes plassering ikke kommer i konflikt med trafiksikkerheten i krysset Håkon Tveters vei/ Låveveien. Det anbefales å ikke etablere mer enn en avkjørsel til planområdet, og plassering av denne må vurderes ut fra hva som vil være mest mulig trafiksikkert. På grunn av nærheten til  stensj  skole må sikkerhet for myke trafikanter være spesielt i fokus i den videre planprosessen.

Da planområdet i sin helhet ligger i r d og gul støysone må det utarbeides en støyrapport som gjøre rede for st yavb tende tiltak ute og inne jfr. Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge.

Forretning

Plan- og bygningsetaten mener planområdet kan være egnet til foretningsform l, men ikke mer enn 3000 m². Butikkarealet i forslaget må sees i sammenheng med allerede eksisterende butikkareal på Skøyenåsen senter. Dersom samlet forretningsareal overstiger 4000 m² må det lages en handelsanalyse.

6.2 Plan- og bygningsetatens samlede faglige vurdering og anbefaling

- Det utarbeides en stedsanalyse som forklarer grepene som har blitt gjort i forslaget i forhold til situasjonen på stedet.
- Planområdet egner seg for punkthus, men bebyggelsen må legges ”ned på bakken” slik at det ikke dannes en barriere mot Låveveien og Håkon Tveteres vei
- Det anbefales ikke å legge hele uteoppholdsarealet på lokk og solinnfall skal dokumenteres.
- Bebyggelsen bør plasseres lenger nordvest på planområdet for å øke solinnslipp og bedre forholdet til Låveveien.
- Plan- og bygningsetaten er positive til utvikling av boliger og noe forretning på planområdet, men bare hvis man finner løsninger på støyproblematikken og det etableres tilfredsstillende uteoppholdsarealer. Bebyggelsen må ”ned på bakken” og tilpasses det eksisterende terrenget på planområdet på en bedre måte.
- Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke at foretningsarealet for området totalt overskrider 4000 m², dersom forslagsstiller allikevel vil foreslå dette må det utarbeides trafikk- og handelsanalyse.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

7. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

7.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. 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.

7.2 Analyser og studier

- Stedsanalyse
- Trafikkanalyse
- Støyutredning
- ROS-analyse der aktuelle tema kan være trafikkfare, flom med videre
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai
- Dersom totalt forretingsareal overskrider 4000 m² skal det lages en handelsanalyse
- Det skal lages snitt og illustrasjoner som visuelt beskriver bebyggelsens terreng- og stedstilpasning

• 7.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

Byggegrenser, bygningshøyder, bygning utforming og arealfordeling mellom ulike formål må sikres i reguleringsbestemmelsene.

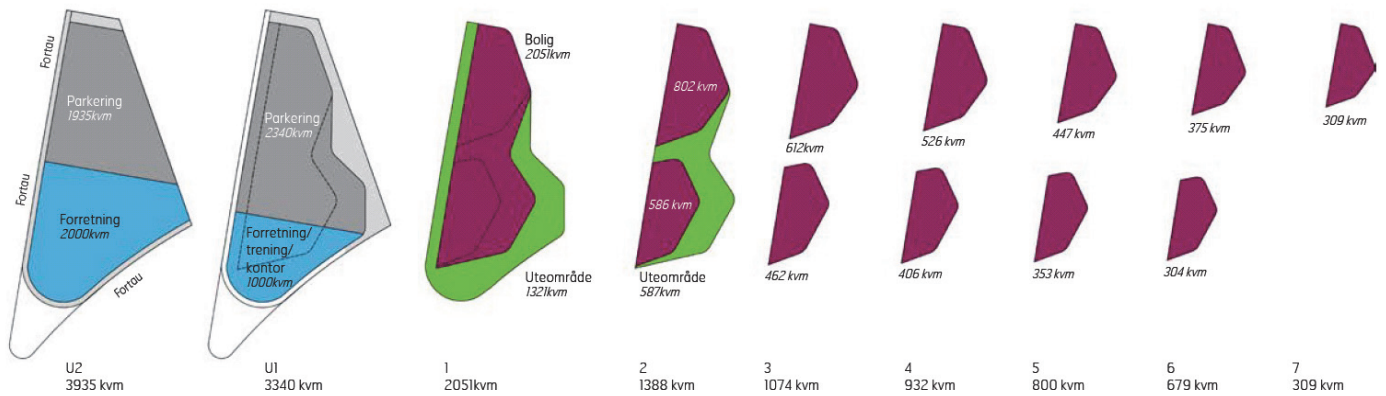
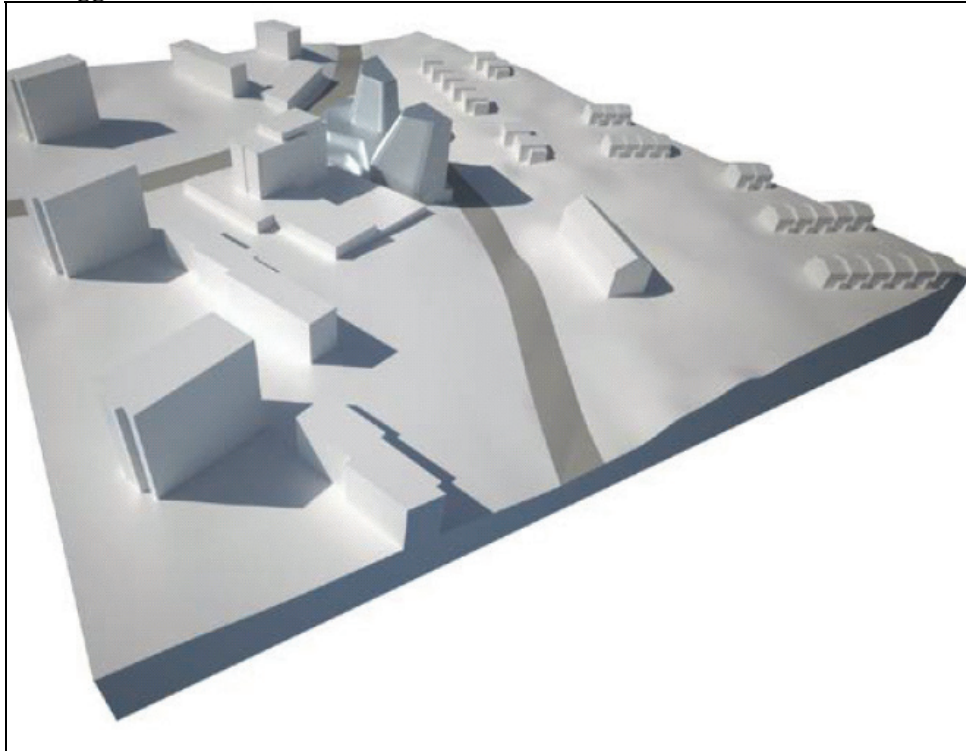
7.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Dersom forslaget videreføres slik det er fremstilt i bestilling av oppstartsmøte vil Plan- og bygningsetaten vurdere å lage eget alternativ

7.6 Forslag til tema for dialog

- Bygning utforming/ design, terreng- og stedstilpasning vil være tema for dialog. Stedsanalyse, snitt tegninger og illustrasjoner må utarbeides som utgangspunkt for dialog.
- Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å diskutere evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Det må i oppstartsmøtet avtales når forhåndsvarsling, og dermed dialogmøtet, skal finne sted.

Vedlegg:



Brutto tomteareal oppgitt av Oslo kommune: 4292 kvm

Forretning	3000 kvm
Parkering	4275 kvm
Uteområde	1908 kvm
Bolig	7233 kvm

