



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 137/2013
BUK-sak 38/2013

Dato: 04.10.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2012/974 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

BU-sak 137/2013 Bydelens uttalelse til kunngjøring av offentlig ettersyn av reguleringsplan for Østensjøveien 16, gnr 137 bnr 123-135

Bydelsadministrasjonen mottok 04.10.2013 kunngjøring av offentlig ettersyn av reguleringsplan for Østensjøveien 16. Saksdokumentene er tilgjengelig på PBEs saksinnsynsløsning under saksnummer 201208837. Frist for uttalelse er satt til 18.11.2013.

Saksopplysninger

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – kontor/forretning/bevertning. Hensikten med planen er å tilrettelegge for en høyere og mer fleksibel utnyttelse av tomten. Utnyttelsen foreslås til 10400 m² BRA og en maks gesims i kote +111.5 tilsvarende 6 etasjer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet et alternativ 2 regulert til bebyggelse og anlegg – kontor/fofrenting/bevertning, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg, grønnstruktur – grønnstruktur. Utnyttelsen er foreslått til 9300 m² BRA og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til utviklingen på Bryn.

Forslagstiller: Østensjøveien 16 AS
Konsulent: SJ Arkitekter AS

Arealstørrelser

Planområdet totalt 3450 m²

	Alternativ 1	Alternativ 2
Bebyggelse og anlegg – kontor, forretning og bevertning	3450 m ² Bruksareal næring: 10 400 m ² BRA, under terreng 4000 m ²	3081 m ² Bruksareal næring: 9300 m ² BRA, under terreng 4000 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangvei	0	44 m ²
Grønnstruktur - grønnstruktur	0	325 m ²
Parkering	26 stk	24 stk
Sykkelparkering	85 stk	78 stk



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

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

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Tidligere uttalelser i plansaken

Bydelsutvalget har ikke hatt saken til uttalelse tidligere, men det har blitt administrativt behandlet i to omganger, ved planinitiativ i juli 2012 og ved varsel om oppstart i desember 2012. Ved område- og prosessavklaring (planinitiativ) hadde bydelen ingen kommentarer til planarbeidet. Ved varsel om oppstart uttalte bydelsdirektøren at det var positivt at det ble startet arbeid med å ordne avkjørselsproblematikken i området, og ba om at det ble lagt spesielt fokus på forholdene for gående og syklende i det videre planarbeidet. Parkeringsdekningen bør ligge på et minimum.

Planstatus

Planområdet tilhører kontor,- forretning, -lager og industribebyggelsen som ligger mellom Tvetenveien, Østensjøveien og Brynsveien og omfattes av reguleringsplan S-3918 hvor det er regulert til byggeområde for kontor, forretning og industri; felles gårdsplass; parkbelte; gangvei.

Rammeplan – «Bryn» - Rammer for videre knutepunktsutvikling (31.07.2007)

Rammeplanen fastsetter at Brynområdet skal videreutvikles til et blandet nærings- og boligområde med lokale service/fellesfunksjoner. Eiendommen inngår i område 2, delområde A i sone for næringsutvikling (hovedsakelig til kontorformål) med en utnyttelse på 150-200 % og høyder på 5-7 etasjer. Ved utbygging av delområde A er det viktig at det sikres areal til utluftingskorridorer fra Østre Gravlund til Alna. Rammeplanen legger også vekt på å omdanne Østensjøveien til en bymessig gate, og utarbeidelsen av plan for offentlige rom.

VPOR for Brynområdet

Det arbeides med et veiledende planprogram for det offentlige rom på Bryn. Detaljene i dette prosjektet har ikke bydelsadministrasjonen, men det er henvisninger til arbeidet i saksfremstillingen til PBE. Det er sagt at det i arbeidet med VPOR skal legges vekt på en helhetlig utvikling av området og dannelsen av et nettverk av parker som forbindes med gangveier, hvor en av parkene er plassert nord for planområdet i området regulert til felles gårdsplass.

Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse består av kontor-, lager – og forretningsbygg i 4 etasjer med et bruksareal på 3840 m² BRA, hvor av forretningsdelen er på 1280 m² BRA. Hele planområdet er bebygget. Det går ingen offisielle stier eller gangveier gjennom planområdet. Det er regulert gangvei-avstikkere på flere plasser i kvartalet som skal sikre tversgående gangforbindelser. En slik regulert gangvei er vist i grense mellom Østensjøveien 14 og 16, men denne er ikke opparbeidet. Det er mulig å ta seg fra Østensjøveien til Tvetenveien og videre til Østre Gravlund på tvers av kvartalet, ettersom det per i dag ikke er satt opp gjerder mellom private eiendommer i kvartalet.

Alternativ 1 (Forslagsstillers alternativ)

Det foreslås en utvikling av eiendommen med formål bebyggelse og anlegg – kontor, forretning, bevertning. Kontorformålet videreføres fra gjeldende regulering, og vil fungere som hovedformål i planen. Arbeidsplassene vil plasseres i 1-6. etasjer, med evt. Resepsjon og kantine i 1. etasje, og støttefunksjoner som garderobe, sykkelparkering trimrom etc i underetasjen.

Forretningsformålet videreføres, men er redusert etter bemerkninger ved oppstart av reguleringsplanarbeidet. Gjeldende regulering tillater etablering av forretning tilsvarende 5% av

utnyttelsen (dvs ca 375 m² BRA). Denne reduseres til 250 m² BRA, og dette skal sikre at et ikke etableres trafikkskapende detaljhandel. Forretningsformålet ønskes opprettholdt for å ha muligheten til å etablere publikumsrettet virksomhet på tomten, og bevertning er ønskelig for å ha alternativer til forretning som også kan gi publikumsrettet virksomhet på gateplan.

Forslagsstiller foreslår at hele planområdet reguleres til område for bebyggelse og anlegg, og at felles gårdsplass, parkbelte og gangvei utgår. Bebyggelsens plassering skal styres i form av byggegrenser, og utenfor regulerte byggegrenser vil det kun tillates grønt, i tillegg til nødvendig nedkjøringsrampe og kjørbar vei for varelevering og nødvendig avsatt areal til fremtidig gangvei, Størrelsen på areal som ikke kan bebygges samsvarer med tidligere regulerte felles gårdsplass og parkbelte. Opparbeidelsen av utearealene er sikret i reguleringsbestemmelsene, slik at forslagsstiller bemerker at området vil bli grønnere enn det er i dag. Det henvises også til at det er arbeidet frem et konsept hvor det vil være et åpent/inntrukket areal under en utkraget 3. etasje mot gårdsplass og Østensjøveien som opparbeidet som uteareal.

Den regulerte, men ikke opparbeidede gangveien mellom Østensjøveien 16 og 18 videreføres ikke, da den i følge forslagsstiller ikke har blitt forutsatt i overordnede planer. Gangvei mellom Østensjøveien 16 og 14 forblir uendret. Det sikres i tillegg mulighet for fremtidig forlengelse av gangveien ved at det avsettes et areal som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Alternativ 2 (Plan- og bygningsetatens alternativ)

Alternativ 2 er tilsvarende alternativ 1 med unntak av et grøntbelte som reguleres inn langs Østensjøveien, og at gangvei sikres reguleringsmessig mellom Østensjøveien 14 og 16, at avfallshåndtering ivaretas med rampe og innkjøring til kjeller, en lavere foreslått utnyttelse og etablering av rekkefølgebestemmelser.

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg – kontor/forretning/bevertning, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg, grønnstruktur – grønnstruktur. Gangveien mellom Østensjøveien 14 og 16 vil bli en viktig forbindelse, og det foreslås derfor at varelevering og avfallshåndtering ivaretas med rampe og innkjøring til kjeller i stedet for på terreng mot gangvei. Utnyttelsen er senket til maks 9300 m², som tilsvarer en % BRA på 270 %. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av Østensjøveien 16 fra Brynsveien og gangveien mellom 14 og 16. Rekkefølgebestemmelsene vil bidra til gjennomføring av ønsket utvikling i Brynsområdet.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren stiller seg positivt til et prosjekt som kan gi bedre forhold for gående og syklende, og hvor det fremgår av trafikkanalysen at transformasjonen vil medføre at trafikken til tomten reduseres betraktelig med omreguleringen. Bydelsdirektøren vurderer at planområdet tåler en relativt høy utnyttelse på grunn av sin beliggenhet i nærheten av kollektivknutepunkt, og anser det som hensiktsmessig at tidligere bilbaserte områder omgjøres til fortettede områder med et høyt antall arbeidsplasser, men ser at det er behov for å sikre gangveien reguleringsmessig slik PBE foreslår i sitt alternativ 2 og vil derfor anbefale PBEs reduserte prosjekt på 9300 m² BRA.

Bydelsdirektøren etterlyser et større antall sykkelparkeringsplasser på terreng. Det er forståelig at det er ønskelig med sykkelparkeringsplasser i underetasje for kontorarbeidsplassene som skal benytte seg av bygget, men det må også legges til rette for flere enn 5 sykkelparkeringsplasser på gateplan. Bydelsdirektøren mener at en streng bestemmelse om maksimalt 5

sykkelparkeringsplasser på terreng motarbeider planforslagets eget ønske om aktivitet på gateplan. Bydelsdirektøren mener at antallet sykkelparkeringsplasser må økes og antallet biloppstillingsplasser må reduseres ytterligere.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget anbefaler alternativ 2 da dette sikrer allmenhetens interesser i større grad enn alternativ 1.
2. Bydelsutvalget er positiv til at det tilrettelegges for utadrettet virksomhet på gateplan i planforslaget. Bydelsutvalget ber om at det ikke tillates lagring eller lagerfunksjoner i 1. etasje mot gateplan og at dette innlemmes i reguleringsbestemmelsene. Det er også ønskelig at kantinearealer legges på gateplan med god kommunikasjon med det offentlige rommet.
3. Bydelsutvalget ber om at det kan etableres mer enn maksimalt 5 sykkelparkeringsplasser på gateplan. Maks 5. plasser slik det er nedfelt i reguleringsbestemmelsene virker noe strengt, og kan ikke være i tråd med ønsket om å sørge for aktivitet på gateplan. Bydelsutvalget mener at antallet sykkelparkeringsplasser må økes og antallet biloppstillingsplasser må reduseres ytterligere.
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.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [PBEs saksfremstilling](#)
2. [Forslagsstillers saksfremstilling](#)
3. [Plankart alternativ 1](#)
4. [Plankart alternativ 2](#)
5. [Trafikkanalyse](#)
6. [Illustrasjoner](#)
7. [Perspektiv og modell](#)