



Arkivsak: 201400151

Arkivkode: 512.1

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato

11.02.2014

**ULVENVEIEN 89 M.FL. - VARSEL OM BEGRENSET HØRING -
ENDRINGER I PLANFORSLAGET**

Sammendrag:

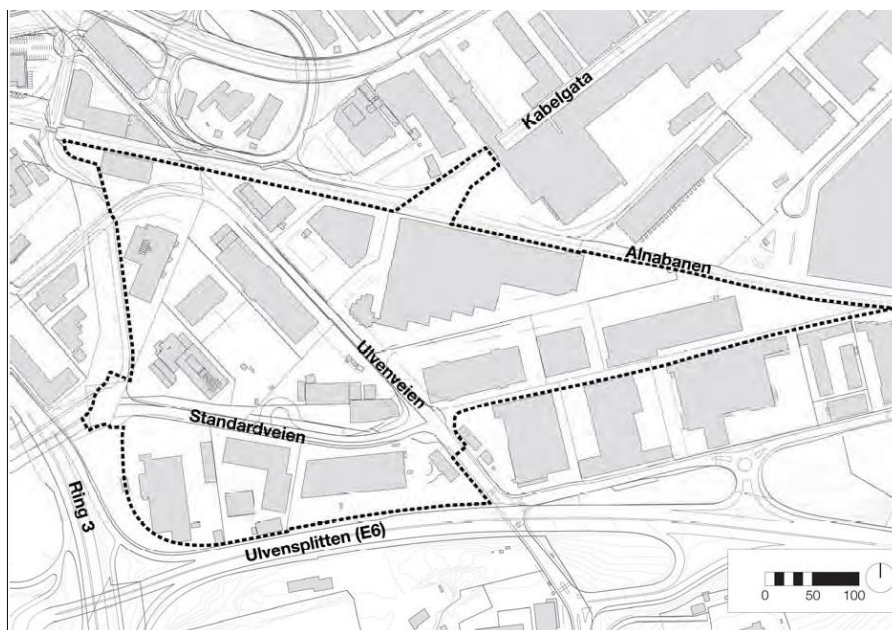
Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.04.2013 til 21.05.2013 i to alternativ. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn foreslås endringer i planforslaget. Det justerte forslaget er derfor sendt på høring til de som berøres direkte av endringene.

Saksframstilling:

Planforslag for Ulvenområdet – Ulvenveien 89 med flere i Bydel Bjerke lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.04.2013 til 21.05.2013 i to alternativ. Planområdet var foreslått omregulert med sikte på transformasjon over tid fra lager og industri til et tett og flerfunksjonelt bymiljø hvor boliger inngår, med gode forbindelser til omgivelsene. Området er foreslått regulert til sentrumsformål med ca. 750 boliger, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor/lager, industri, datasentral og flerbrukshall. Ulvenveien og Standardveien får midtstilt busstrasé med holdeplass sentralt i området. Det foreslås gangvei under Alnabanen fra Kabelgata med videreføring som gatetun til Ulvenveien og Standardveien. To torg og to parker etableres. Totalt foreslås 336.300 m² BRA over terreng. Byggehøyder varierer fra 5 etasjer til 7-11 etasjer mot E6 / Ulvensplitten.

Plan- og bygningsetaten anbefalte i all hovedsak planforslaget, men ønsker offentlig regulerte parker og å sikre opparbeidelse av undergang under Alnabanen, og fremmet derfor et alternativ 2.

På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn foreslås endringer i planforslaget. Det justerte forslaget er derfor sendt på høring til de som berøres direkte av endringene. Kart og bestemmelser for begge alternativene ligger på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn; sak 200605417, dok. 161.



Planområdet

Endringer i planforslaget

Begge alternativ

- Bestemmelse om 8 avdelings barnehage, 4 avdelinger ved 400 boliger. Bruksareal BRA i D3 reduseres til barnehagens behov, maks 2000 m². Rekkefølgebestemmelse for barnehage.
- Felt D4 opprettholdes med mulighet for skole. Det stilles krav om minimum 12 m² uteareal pr. elev ved evt. barne- eller ungdomsskole.
- Avgrensning mot kollektivrampe i vest er justert i samråd med Statens Vegvesen.
- Den nye leilighetsnormen vedtatt av Bystyret i 2013 er innarbeidet i begge alternativ.
- Krav om samlet felles uteareal for lek.
- Gangareal S10 langs Alnabanen er justert til minimum 13,5 m avstand fra midt eksisterende spor og til 4 m bredde. Byggegrense justeres til 20 m fra midt eksisterende spor langs hele strekket av Alnabanen.
- Rekkefølgebestemmelse for planfri kryssing gangvei / Alnabanen knyttet til felt S5 og D1 er innarbeidet. Bestemmelse om atkomst til signalanlegg for Alnabanen i felt C er lagt inn. Krav om skjøtelsplan for trær langs Alnabanen er tatt med.
- Ved foreslått kryssing av Alnabanen beholdes det avsatte blandingsfeltet S9 og det er lagt inn et Nivå 3 (over bakken) over dette feltet som også gir mulighet for bro. Krav om kryssløsning i Kabelgata er tatt ut.
- Gatetun S6 er redusert med 4m bredde langs vestre del, til samme bredde som gatetun S5. Park G1 og felt B5 / B6 er økt tilsvarende. Byggegrenser mot gatetun flyttes ikke.
- Bestemmelse vedrørende fjernvarme er oppdatert til ny standard.

Kun alternativ 2

- BRA i felt D4 skal være maks 15.000 m² ved evt. barne- eller ungdomsskole.
- Vei S2, gatetun S8 og gangareal S10 med tilliggende annen veggrunn foreslås som offentlige.
- Det foreslås derfor snuplass i enden av vei S2. På grunn av nødvendig avstand til Alnabanen, tar denne ca. 200 m² av felt D4. Felles kjøreveg med fortau S11 fra snuplass gir som før atkomst til I31/29.
- Krav til uteareal for boliger er endret tilsvarende alternativ 1, 20 % hvorav 60 % på terreng og med krav om samlet felles uteareal for lek.
- Det er presisert i §14.2 at åpen overvannshåndtering skal tilstrebes.

Tidligere saksgang (uttalelser)

Bydelsadministrasjonen ga i brev av 24.05.2013 følgende uttalelse til planforslaget ved offentlig ettersyn (jf. mbk referatsak 36/13):

ULVENOMRÅDET - FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDDNING - OFFENTLIG ETTERSYN. BYDELENS MERKNADER

Vi viser til kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Ulvenområdet. Planområdet ligger i Bydel Bjerke, men grenser til Bydel Alna i sør ved Ulvensplitten. Planforslaget vil således ha konsekvenser for tilgrensende områder i Bydel Alna, spesielt i forhold til trafikk og utforming av bebyggelsen mot Ulvensplitten. Bydelen har følgende bemerkninger til planforslaget:

1. Bydel Alna er positiv til en plan som legger til rette for en bymessig utvikling av Ulvenområdet basert på et tett og flerfunksjonelt bymiljø hvor boliger inngår, og der klimavennlig byutvikling legges til grunn.
2. Boligbygging og bokvalitet
Boligbygging forutsetter at tilfredsstillende bokvalitet oppnås mht. støy og luftforurensning, og at det sikres arealer til sosial infrastruktur og etableres en attraktiv og tilgjengelig grønnstruktur, med torg og parker til lek og rekreasjon. Planområdet har i denne sammenheng store miljøutfordringer, men planforslaget viser at det er mulig å utvikle området til et godt bomiljø med tilstrekkelige miljøkvaliteter. Det er viktig at planen sikrer en sammenhengende struktur av allment tilgjengelige uteoppholdsarealer og sammenhengende grønnstruktur som kan knyttes til tilstøtende grønnstruktur utenfor planområdet, herunder bør turvei D2 gjennom planområdet styrkes.
3. Planalternativer
Bydelen støtter Plan- og bygningsetatens alternativ 2. Parkene kan godt forvaltes av private, men bør reguleres som offentlige og være tilgjengelige. Undergangen under Alnabanen er en viktig forbindelse til omgivelsene.
4. Kollektivdekning
Bydelen forutsetter at området sikres god kollektivtilgjengelighet for å begrense bilbruken til og fra området. Et utbygd Ulvenområdet og Økern, med handel, service, barnehager og skoler, vil bli attraktivt også for beboere lenger syd, på Fjellhus og Teisen. Det er derfor av betydning at det sikres en god gang- og sykkelforbindelse mellom Ulvenområdet/Økern og disse områdene i Bydel Alna.
5. Utforming
Planforslaget legger spesiell vekt på bebyggelsens funksjon som skjermvegg for hele planområdet mot trafikkstøy og luftforurensning fra Ulvensplitten og Ring 3. For områdene på andre siden av Ulvensplitten er det viktig at denne skjermveggen ikke fremstår som en ensformig, massiv "mur", uten kvaliteter og som utenfra vil kunne virke skjemmende og irriterende. Det er viktig at skjermveggen ikke bare har kvaliteter som henvender seg innover i planområdet, men også utover mot bebyggelsen i Ulvenveien og Karl Staaffs vei og Østre Aker kirke i Bydel Alna. Bydelen ber derfor om at det legges vekt på bebyggelsens fjernvirkning på områdene på andre siden av Ulvensplitten. Det må også vurderes hvorvidt utformingen kan bidra til å reflektere/forsterke støyen fra Ulvensplitten for eksisterende bebyggelse sydover.
6. Handel, næring og trafikk
I planforslaget foreslås det å legge til rette for både generell varehandel langs Ulvenveien og varehandel med plasskrevende varer langs Standardveien og Ulvenveien. Det primære markedsområde for Ulven senterområde anses å være bydelene Bjerke, Grünerløkka og Gamle Oslo. Det sekundære markedsområdet omfatter bydelene Nordre Aker, Sagene og Østsjø. Bydelene Grorud, Stovner og Alna er ikke regnet som markedsområde.

Bydelen er skeptisk til en utbygging av varehandel i Ulvenområdet som bidrar til at området (sammen med Økern) blir et regionalt bilbasert handelstygdepunkt, som vil medføre økt gjennomgangstrafikk i Bydel Alna. Varehandelen i Ulvenområdet må i hovedsak betjene lokal etterspørsel, dvs. stå i forhold til en udekket eller økende etterspørsel i det lokale markedet, jf. Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Handelsanalysen viser at omfanget av foreslått handel er ikke for stort i fht. etterspørselen, og vil ikke påvirke eksisterende handel i nærområdet, markedsområdet Oslo sentrum eller over fylkesgrensen, fordi

tiltaket er relativt lite og det beregnes stor etterspørselsvekst. Dette betyr at foreslått handel ikke drar kunder utenfor antatte markedsområder, men en må være oppmerksom på at dette kanskje.

Bydelen registrer at trafikkanalysen konkluderer med at den prosentvise økningen i trafikkvolumer på tilgrensende områder er liten. Bydelen er likevel bekymret for avviklingsforholdene i veinettet; økt trafikk og køproblemer i Ulvenveien/Persveien, som er eneste kjøreadkoms til området av Ulven syd for Ulvensplitten. Trafikkanalysen indikerer dette.

Bydelen tillegger at i planleggingen av enkeltområder i Groruddalen, må helheten vurderes i forhold til hvilke type forretninger og næring/industri byen har behov for, og hvor disse skal lokaliseres når områder transformeres og byutvikles (Økern, Ulven, Breivoll, Kjelsrud m.fl.) og eksisterende næringer må flytte ut.

Planforslaget er ikke formelt behandlet politisk i bydelen, men denne uttalelsen er utarbeidet i samråd med leder og nestleder i bydelens miljø- og byutviklingskomite etter fullmakt fra komiteen.

Bydelsadministrasjonens vurdering av endringene

Bydelsadministrasjonen har ingen vesentlige merknader til endringene.

Bydelsadministrasjonen støtter fortsatt alternativ 2. Det er positivt at rekkefølgebestemmelse for planfri kryssing gangvei / Alnabanen nå er innarbeidet i begge alternativene, at endring i alternativ 2 av krav til uteareal for boliger, er i samsvar med Plan- og bygningsetatens forslag til utearealsnorm og siste føringer i områder med tilsvarende bebyggelsesstruktur, og at det er lagt inn krav om samlet felles uteareal for lek, som kvartalsstrukturen vil kunne ivareta. Endring i alternativ 2 med flere offentlig regulerte gater og gangareal, er også positivt. (Kfr. Plan- og bygningsetatens vurdering av endringene.)

Bydelsadministrasjonen merker seg at omfanget av offentlige eller private parker og gater blir et politisk valg, som må følges opp i utbyggingsavtalen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Miljø- og byutviklingskomiteen tar sak om Ulvenveien 89 m.fl. - varsel om begrenset høring - endringer i planforslaget til orientering.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Ulvenveien 89 med flere, forslag til detaljregulering med konsekvensutredning. Varsel om begrenset høring. Brev av 27.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten.