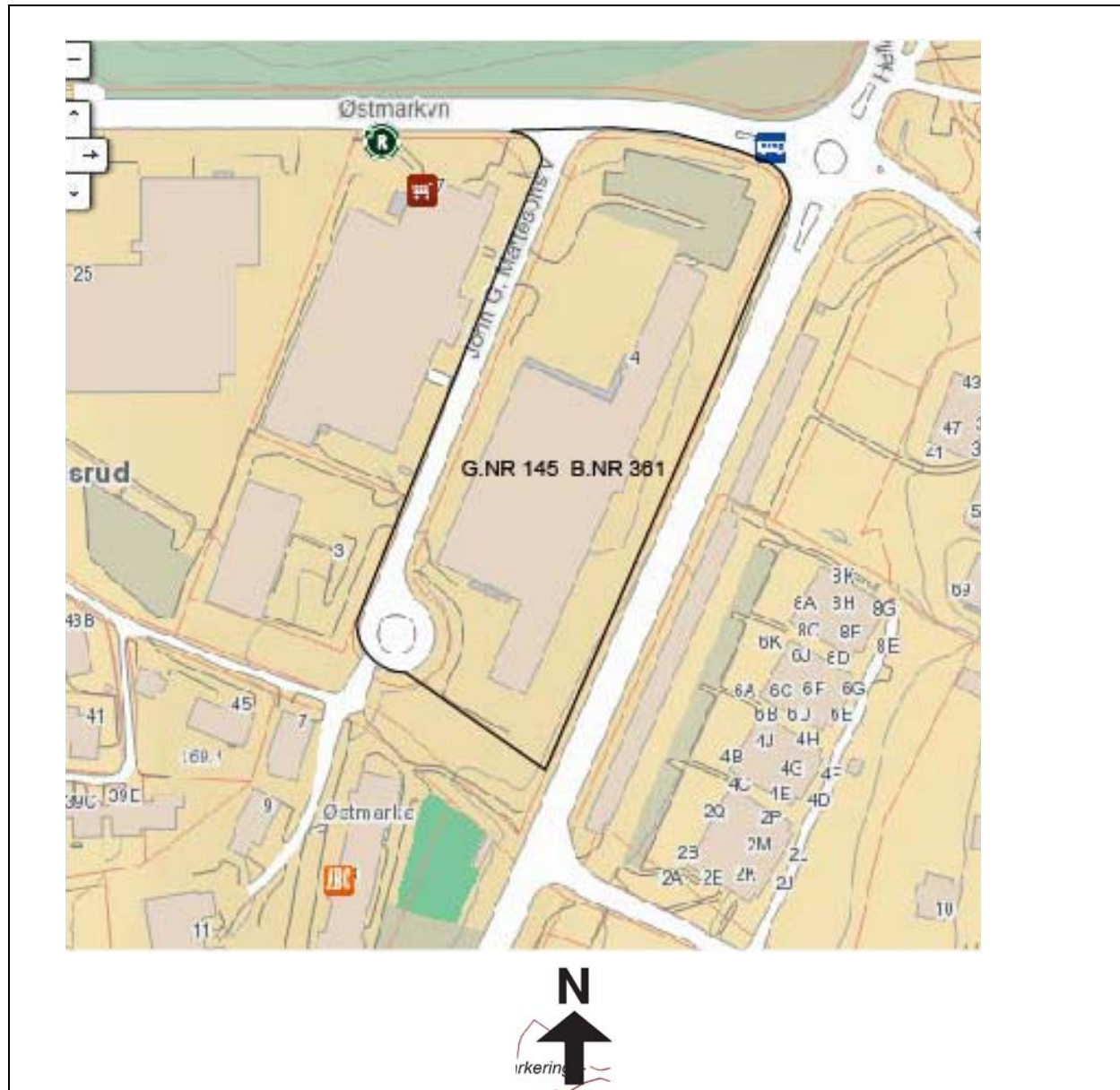


John G. Mattesons vei 4 Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering.

Utarbeidet av: Bios Arkitekter as for Ulsrud Eiendom as

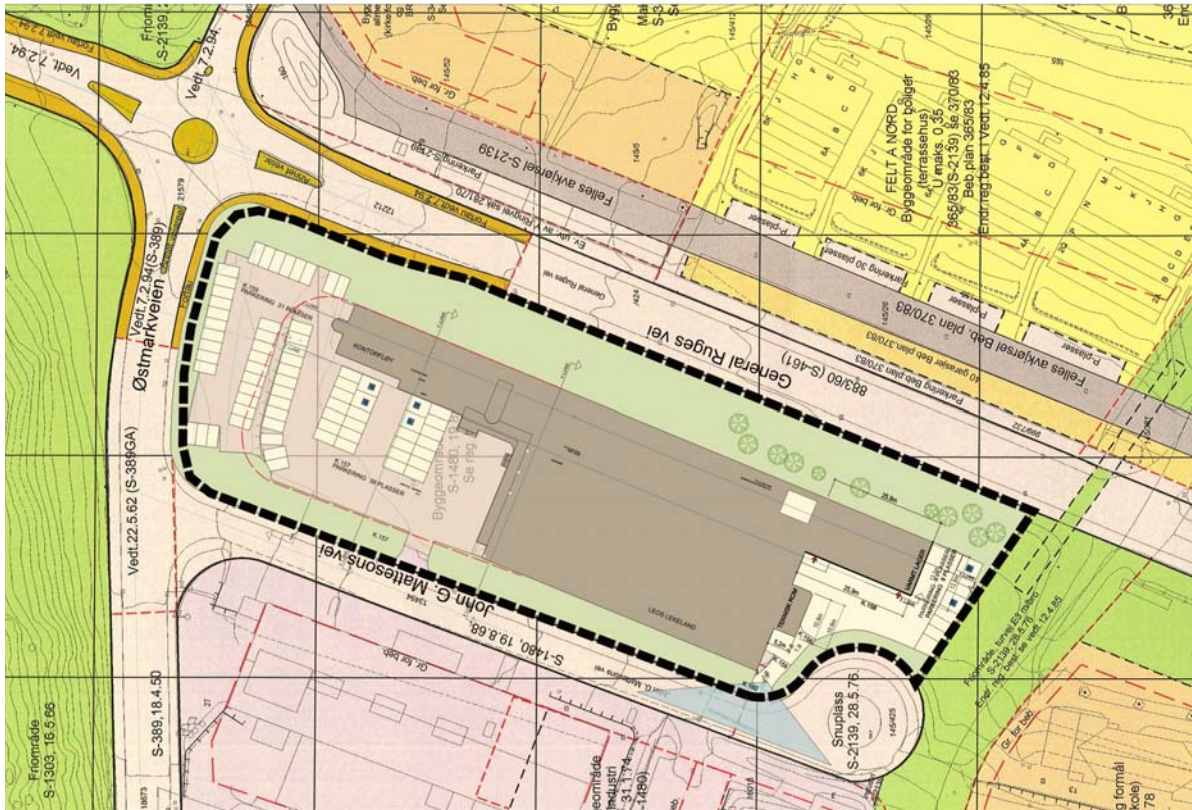


Innhold

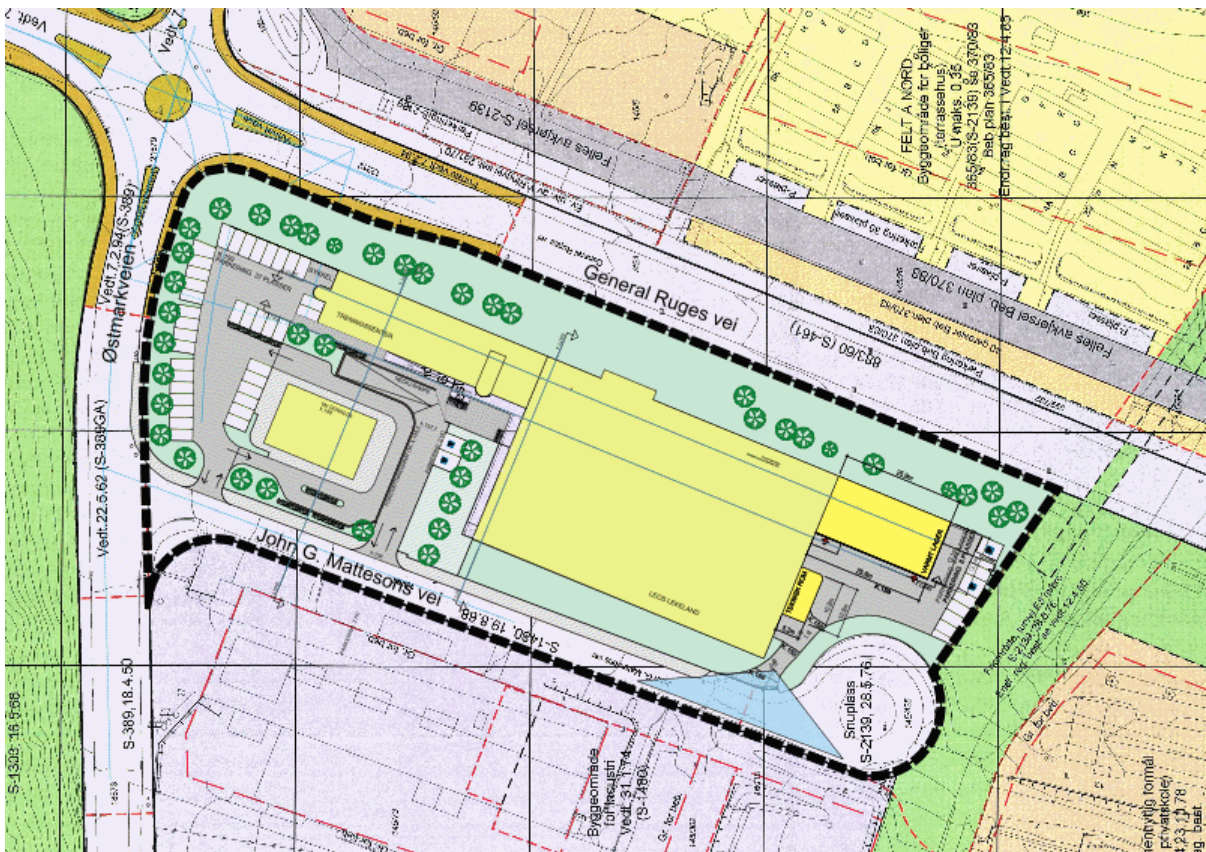
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse - eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer	4
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
5. MEDVIRKNING	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Forhåndsuttalelser	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANFORSLAG	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11
9. ILLUSTRASJONER.....	14
10. VEDLEGG.....	23

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Planområdet ligger på Ulsrud og eiendommer var opprinnelig en del av Ulsrud gård. I 1945 opphørte gårdsdriften og eiendommen ble ekspropriert av Oslo kommune. Planområdet er i dag bebygget med næringsbygg fra 70 tallet, som er utbygget i etapper. Deler av planområdet er regulert til bryggeområde for industri, av reguleringsplan S-1480 datert 19.08.68. Veien som er lagt til planområdet er fra samme regulering, mens snuplassen er regulert i S-2139, 28.5.76. Området er omkranset av boliger, matbutikk, veier og friområder. Dagens bruk er endret for deler av bygningsmassen, da industri ikke lengre er aktuelt på dette stedet. Hensikten med planen er å regulere området til en tidsmessig og egnet formål for en eiendom i et så tett befolket område.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen er 11,3 dekar og ligger i Østensjø Bydel. Området ligger nær skogen og store friområder. Vis-a-vis i John G Mattesonsvei 4 ligger et stor matbutikk og i enden av veien, over friområdet, ligger en liten kristen privatskole. Avstand til Ulsrud T-bane stasjonen er ca 600 m, og det er bussruter både i General Ruges vei og Østmarkveien. Stoppestedet ligger ved krysset av disse to veiene.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Bølerbekken er lagt i rør parallelt General Ruges vei, på motsatt side av planområdet. Et pågående arbeid med kommunedelplan for den blågrønne strukturen er under utarbeidelse og kan vedrøre bekken.

Landskap

Planområdet er del av et lite næringsområde beliggende 700 meter øst for Oppsal senter, omkranset av boliger, veier, og friområde. Friområder med forbindelse, turvei E3 til Marka ligger nord og sør for området. Planforslaget vil ha lite innvirkning på friområdene.

Naturmangfold

Området fremstår grønt. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold på eiendommen eller i umiddelbar nærhet. Sitronsommerfugl er registrert artsmangfoldsdatabasen i 2009, og registrert som livskraftig.

Kulturminner

Det er ikke registrert bevaringsverdige bygninger eller kulturminner på eiendommen ifølge Askeladden database.

Miljøfaglige forhold

Området skiller seg ikke spesielt ut mht. lokalklimaet. Forurensningen er liten da området er åpent og nær store skogs- og friområder. Solforholdene er gode fra alle himmelretninger.

Trafikkforhold

Området har tilgang direkte til hovedveinettet. Veistandarden er generelt god med fortau og fotgjengerovergang med deleøy. Det er noe trafikkstøy fra General Ruges vei. Adkomsten til området er fra John G Mattesonsvei, som er en blindvei med stor snuplass i enden. John G Mattesonsvei er en av flere veier som leder til Østmarka skole.

Risiko- og sårbarhet

I området er registrert moderat radonstråling ifølge radonkartet over Oslo. Så lenge Bølerbekken går i rør er det ingen risiko for flom over eiendommen.

Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur ligger allerede til planområdet. Eiendommen ligger i Hafslunds konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Bygningene fremstår som en del av industriområde med naturbetongelementer i fasaden. Mot General Ruges vei er bygget tre etasjer, mens det er to etasjer mot John G Mattesonsvei. Nordre del av eiendommen er parkeringsareal.

Stedsutvikling

Eiendommen vil kunne beskrives med et stort potensiale, som vil kunne tilføre nærmiljøet helt nye funksjoner, og vil fungere som møteplass for folk i alle aldre. Sammen med de øvrige bygningene i industriområdet ligger det til rette for et sosialt tyngdepunkt i nærmiljøet.

Barns interesser

Industriområde har liten verdi for barn og unge. I dag er det gitt bruksendring til lekeland som er et godt og populært tilbud. Lekeland er i hovedsak et tilbud for barn og unge. Det gir mulighet for lek og fysisk utfoldelse året rundt i nærmere BRA 2800 m². Lekearealet erstatter friluftsområder og utelekeplasser med lekeapparater.

Universell utforming

Tilgangen til Leos Lekeland er tilrettelagt for alle og er universelt utformet via en rampe. Dette gjelder også for adkomsten til øvrig bygningsmasse som vender mot parkeringsplassen.

Juridiske forhold

Drifter er Ulsrud Eiendom as, singel purpose selskap. Org nr. 926 907 034. Eier er KLP Eiendom as.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert eksisterende interessemotsetninger.



Planområdet sett fra rundkjøring i General Ruges vei.



Sett fra nord inn John G Mattesons vei



Sett fra friområdet i nord.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

T-5/93 Areal- og transportplanlegging har som mål å samordne arealbruk og transportsystem som vil fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø med god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

T-2/08 Om barn og planlegging, vil synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling og vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andres interesser.

T-1442/2012 Støy i arealplanlegging, Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder

Gjeldende overordnede planer

KP 2009, er juridisk bindende arealdel for Oslo, bakgrunn for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål.

KDP 17 for torg- og møteplasser, skal legge til rette for bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper. Målet er at hver bydel over en femårsperiode kan utvikle en lokal møteplass lett tilgjengelig for beboerne. Planen skal fremme møteplassens sosiale rolle og legge til rette for gode prosesser for utvikling av byens uterom.

KDP 14 lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering S-1480, 19.8.68, bygeområdet for industri.

Pågående planarbeid

KDP for den blågrønne strukturen, under utarbeidelse.

Saks nr. 200806492, Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senter, rev. alternativ 3 behandles nå av BYU.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd har fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gitt innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg 01.

Liste over samrådsinnspill

1. Byantikvaren	11.01.2013
2. Bydelsadministrasjonen, Østensjø Bydel, barnerepresentant	09.01.2013
3. Bydelsadministrasjonen, Østensjø Bydel, direktør og overlege	07.01.2013
4. Undervisningsbygg	08.01.2013
5. Vann og avløpsetaten.	09.01.2013
6. Bymiljøetaten.	15.01.2013
7. Renovasjonsetaten.	03.01.2013
8. Eiendoms- og Byfornyelsesetaten.	20.12.2012
9. Ruter as	21.12.2012
10. Bydelsadministrasjonen Bydel Østensjø	11.09.2013

Sammendrag av samrådsinnspill

Byantikvaren (1) anser ikke at det er bevaringshensyn innenfor planområdet og at planen ikke berører andre verneverdier i området. Det kreves ikke arkeologiske registrering av planområdet.

Bydelsadministrasjonen, Østensjø Bydel, barnerepresentant (2) Grunnet nærhet til skole, kirke og boliger må de trafikale forhold ivaretas når det gjelder trafiksikkerhet og tilstrekkelig parkeringskapasitet. Bydelen har behov for barnehageplasser i Oppsalområdet, men planområdet anses ikke som egnet til etablering av barnehage. I forbindelse med etablering av McDonald restaurant i ny bygning må de trafikale forhold ivaretas på en tilfredsstillende måte, da restauranten kommer i tillegg til annen virksomhet på planområdet. Grunnet planområdets nærhet til skole, kirke og boliger, restaurant i ny bygning, må de trafikale forhold ivaretas når det gjelder trafiksikkerhet, tilstrekkelig parkeringskapasitet og oversiktighet. I og med at det nå planlegges McDonald på området, påpekes spesielt viktigheten av at det etableres fysiske skiller mellom myke og harde trafikanter. En slik type restaurant (som inkluderer «drive-through!»), og på sikt formål som treningsstudio og lekeland, vil generere mye ny trafikk på lokalveinettet. Det må derfor utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil medføre mht. trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold. Forventet turproduksjon, reisemiddelfordeling og reise mønster skal framgå. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan vi akseptere at det gis dispensasjon fra Veiloven med inntil 8-10 meter fra kant regulert hovedvei og 6 meter fra kant regulert samlevei. Langs regulert adkomstvei og gang- og sykkelvei kan vi akseptere at byggegrensen legges 5 meter fra kant regulert vei. I henhold til Oslo kommunes «blå liste» ligger det en historisk bekketrasé innenfor planområdet. Separate spill- og overvannsledninger ligger i dag på andre siden av General Ruges vei, ca. 3,5 meter under bakkenivå. Det er en politisk målsetning å gjenåpne rørlagte elve- og bekketrekninger, jf. By økologisk program 2011-2026. Vi ber om at mulighet for gjenåpning av bekken utredes og vurderes innpasset i planarbeidet (og sees i sammenheng med tilstøtende planarbeid). Utredningen må inkludere en undersøkelse av om bekkevannet finnes i overvannsledning innenfor eller tilstøtende til planområdet, og om det er mulig å lede dette til overflaten mht. ledningsdybder og terrengforhold. Gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å utløse behov for utbyggingsavtale. Det bør vurderes om gjenåpning av bekken skal inngå som en del av utbyggingsavtalen.

Bydelsadministrasjonen, Østensjø Bydel, bydelsdirektør og overlege (3) har samme innspill som barnerepresentanten fra bydelen.

Undervisningsbygg (3) har ingen kommentar.

Vann og avløpsetaten (4) vil stille krav om lokal overvannshåndtering og at det settes i eget punkt i reguleringsbestemmelsene. Det ligger va-ledninger langs John G. Mattesons vei mot planområdet. Sentralt i planområdet ligger det en 230 mm spillvannsledning og en 380 mm overvannsledning som krysser eiendommen. Vann- og avløpsetaten (VAV) minner om at det ikke er tillatt å bygge nærmere hovedledning enn 2 meter. VAV ber derfor om at byggegrenser settes slik at det ikke er nødvendig å flytte ledninger. Senere, i forbindelse med gjennomføring av tiltak ihht. planen, vil det bli stilt krav om lokal overvannshåndtering. VAV foreslår derfor at det settes inn et eget punkt i bestemmelsene til reguleringsplanen om overvannshåndtering. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder om overvannshåndtering som er tilgjengelig på etatens heimeside.

Bymiljøetaten (5) foreslår at det utarbeides en trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning utnyttelsesformålene vil medføre av trafikkbelastning og sikkerhet på det offentlige veinettet. Parkeringsnorm for bil og sykkel skal ivaretas. Avstand for bygg til friområdet må ikke være mindre enn 4 m. Bekken som tangerer eiendommen bør vurderes å gjenåpnet.

Renovasjonsetaten (6) Det må gjøres avtale med egen avfallsaktør som skal håndtere næringsavfall. Tilgang for renovasjonsbilene må sikres.

Eiendoms- og Byfornyelsesetaten (8) tiltaket vil utløses ikke behov for utbyggingsavtale.

Ruter as (9) er ikke kjent med forhold som er av betydning for planinitiativet.

Bydel Østensjø ved Bydelsadministrasjonen (10) Er bekymret for forøpling av lokalmiljøet og ser på avfallshåndtering som et viktig del. Videre er bydelen opptatt av at det ikke blir parkering i rundkjøringen.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

De innkomne innspillene fra samrådsfasen er forhold som er avklart og hensyn tatt i kapittel 7 pkt. trafikkforhold, og som vil bli ivaretatt når det er aktuelt slik som renovasjonsavtaler for næring og restauranter.

Bydels administrasjonens innspill mottatt 11.september 2013 er ivaretatt. Planen er utvidet til å omfatte John G Mattesons vei og rundkjøringen. Normalt vil parkering i rundkjøringen ikke være tillatt og bli skiltet av politiet.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Byantikvaren	07.05.2013
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	03.05.2013
3. Bymiljøetaten	13.05.2013
4. Vann- og avløpsetaten	22.05.2013
5. Renovasjonsetaten	03.01.2013
6. Oslos velforeninger, Per Brandsdal	24.05.2013

Disse er varslet men har ikke kommet med tilbakemelding.

7. Bydelsutvalget Østensjø, Barnas rep. plansaker	16.04.2013
8. Opplysningstjenesten Østensjø Bydel,	16.04.2013
9. Brann- og redningsetaten	16.04.2013
10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	16.04.2013
11. Byrådsavdelingen for Byutvikling	16.04.2013
12. Byutviklingskomiteen	16.04.2013
13. Oslo Politidistrikt, trafikkseksjon og trafikkplan	16.04.2013
14. Bydelsutvalget Østensjø, Bydelsadministrasjon	16.04.2013
15. Informasjonskontoret i Rådhuset	16.04.2013
16. Det sentrale Eldrerådet	16.04.2013
17. Rådet for funksjonshemmede	16.04.2013
18. Deichmanske bibliotek	16.04.2013
19. Hafslund Nett	16.04.2013
20. Hafslund Fjernvarme	16.04.2013
21. Ruter as	16.04.2013
22. Telenor AS	16.04.2013
23. Neteks Norge as	16.04.2013
24. Sameiet Sarabråten 2 – 8	16.04.2013

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Byantikvaren anser ikke at det er bevaringshensyn å ta innenfor planområdet og har ingen merknader til planinitiativet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen konkrete merknader til oppstart av planarbeidet. Det samme gjelder Bymiljøetaten.

Renovasjonsetaten ber om at det sikres fremkommelighet for renovasjonsbilene til omkringliggende eiendommer under og etter bygging.

Vann- og avløpsetaten har sendt over kart som viser ledningsnett. De minner om at det ikke er tillat å bygge over eller nærmere va-hovedledning enn 2 meter. De ber om at ikke nybygg planlegges slik at

ledningsnett må flyttes. Det vises til veileder for overvannshåndtering og ber om at dette behandles i eget punkt i reguleringsbestemmelsene.

Oppsal Vel, ved Per Brandsdal, viser til trafikkavvikling på visse dager i forbindelse med Leos Lekeland. Han ber om at trafikkproblematikken hensyn tas i ny reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Alle de innkomne forhåndsuttalelsene er i tråd med det som er kommet inn av kommentarer i forbindelse med samrådsinnspillene. Det er liten motstand til at området vitaliseres og befolkes i tråd med forslaget. Det anses som planforslaget er velkomment, men at trafikken er til bekymring.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Området har et stor potensialet til å utvikles i en mer urban retning og bidra til at bydelen får et tilbud til barn og unge, noe som i dag kan sees som en mangel i den delen av byen. Det finnes allerede gode tilbud til aktivitet under åpen himmel med friområdene rundt Østensjøvannet, anleggene på Hareløkka og ikke minst Østmarka med alle sine tilbud sommer som vinter. Planområdet kan utvikles som et samlingssted hvor aktivitetene i hovedsak foregår innendørs. Målet er å skape et aktivitetsområdet for folk i alle aldre.

Den nye bebyggelse vil være en restaurant med «drive through». Mac Donalds restaurantene har sitt eget arkitektoniske uttrykk. Disse byggene blir tegnet av franske arkitekter og godkjent av Mac Donald sentralt i administrasjonen for Europa. Det er ingen vilje til å endre arkitektonisk uttrykk på disse byggene. Plasseringen har blitt vurdert utfra «drive through» konseptet og har begrenset mulighet for plassering på tomten. Bygget vil bli utført med trepanel og metallplater under et utkragende tak.

Det er foreslått å øke eksisterende bygningsmasse med en etasje slik at det tilpasses i skalaen til næringsbygget vis a vis i John G. Mattesonsvei.

Adkomsten til området vil ikke endres i forhold til dagens situasjon. Og det vil legges en parkeringskjeller under dagens ubebygde plass.

Ved å etablere et torg foran inngangen, og ved å legge parkering helt i nord vekk fra inngangen, skilles de myke trafikantene fra bilene. En p-kjeller under plassen vil kunne håndtere store deler av parkeringsbehovet.

I ROS vurderingen er lite som anses som risikofylt i forbindelse med at området reguleres til nytt foreslått formål.

Trafikkstøy langs General Ruges vei vil ikke berøre brukerne vesentlig da det ikke er rom for varig opphold i bygningen. Plassen for adkomst vender vekk fra støyen

7. PLANFORSLAG

Reguleringsformål

Området reguleres til blandingsbruk:

Lekeland, treningsstudio, kontorer, restaurant, bevertning, parkering, kjørevei, fortau, park.

Grad av utnytting og høyder

Tomten er på 11.236 m²

Eksisterende BRA = 6.361m².

Foreslått fremtidig BRA = 15.000m²

Andel bevertning 1600 m², fordelt på Mac Donald og Leos cafe og bursdagslokaler.

Underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i BRA. Avstand til regulert Østmarkveien er 5 m og til John G. Mattesons vei 3 m.

Gesimshøyder kote + 170, tillatt påbygg med 1 etasje.

Mindre tekniske anlegg, heis og trappehus kan etableres på tak, takoppbygg for overlys med høyde inntil 2 meter.

BYA = 4500 m²

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser som er angitt på plankartet. Under dagens plass og Mac Donald skal det legges en p-kjeller.

Landskap

Mot General Ruges vei skal det opprettholdes et grøntbelte fra yttervegg på eksisterende bygg til regulert vei slik som illustrert på plankartet bredde ca. 12 meter. I dette beltet kan ikke Bølerbekken gjenåpnes da den ligger på motsatt side av General Ruges vei.

Trafikkforhold

Omregulering fra industri til blandet formål med restaurant, lekeland, kontor vil gi en økning av trafikkmengde fra 27 bilturer i makstimen til 120. En kapasitetsberegning av rundkjøringen viser at lokalveinettet med gjeldende utforming vil kunne håndtere denne trafikkøkningen.

Kapasitetsberegningen resulterer i omtrent én ekstra bil i kø og det vil være en betydelig kapasitetsreserve.

Avkjørsel er vist med piler på plankartet. Det er en adkomst for det øvre planet med parkeringsplass og «drive through» for Mac Donald. Adkomst for parkeringskjeller, varelevering og HC p-plasser på kote 157. For å redusere ulykkesrisikoen ved konfliktpunktene er det nødvendig at avkjørslene utformes i henhold til Bymiljøetatens krav og med dekkende belysning.

Det etableres parkering på terreng for ca 47 biler på øvre nivå hvorav 8 er syd på eiendommen. Vider skal det etableres en p-kjeller med plass for ca. 70 biler. Parkering for bil og sykkel vil rettes etter en til hver tid gjeldende norm for Oslo ytre by. Det legges 2 p-plasser tilrettelagt for rullestolbrukere nær inngangen.

Det er vurdert at plassering av rampeanlegg mellom treningssenter og restaurant vil gi det mest ryddige trafikkforholdet på eiendommen.

For Mac Donald er varelevering og avfallshenting løst innenfor «drive through» arealet. Til treningssenter og lekeland leveres varer gjennom hovedinngang.

John G Mattesons vei reguleres til felles kjøreveg for eiendommen g.nr 145 B.nr 320,31,302,73,425,361 med fortau på en side som vist på plankartet.

Risiko- og sårbarhet

Området er lite utsatt for risiko vurdert i ROS sjekklisen. Ved å legge en møteplass utenfor som er bilfri vil man fange opp barn som kommer løpende ut.

Teknisk infrastruktur

Vannledninger som går over eiendommen må hensynstas i forbindelse med utbygging og graving i grunnen.

Estetikk og byggeskikk

De første bygningene er fra 70-tallet, og tilbygg har vært utført helt frem til 2012. Fasadene mot General Ruges vei vil med fordel kunne åpnes mer for å synliggjøre aktiviteten inne i bygget, samt å gi et større lysinnslipp i treningssenteret og lekeland. Det er ønskelig å gi bygningen et mer tidsmessig uttrykk ved å endre fasadematerialet. Det er foreslått å øke eksisterende bygningsmasse med en etasje. Høyden er tilpasset skalaen på næringsbygget vis a vis i John G. Mattesonsvei som er en etasje høyere. Det legges til rette for at ny toppetasje følger ytterliv på eksisterende bygg med en bredde på 12 m. Et atrium 12 m inne på taket vil være mulig. Det skal kunne overdekkes med et glasstak.

McDonald vil utformes innenfor de rammer som er lagt for disse restaurantene.



Tilsvarende McDonald fra Irland.

Stedsutvikling

Sosial infrastruktur i sør og supermarked i vest, vil sammen med foreslått blandingsbruk danne et lite møtested på Ulsrud. Dette er også ihht KDP for torg- og møteplasser, som sier at det er behov for torg- og møteplasser i området. Planinitiativet bidrar til stedets utvikling på en bra måte med tilrettelegging for fritidstilbud for barn, unge og voksne som ellers mangler på Oppsal/Ulsrud.

Barns interesser

Planområdet vil primært være rettet mot barn og unges interesse med McDonald treningssenter og lekeland.

Universell utforming

Alle bebyggelse og uteområdene innenfor planområdet vil bli utformet etter prinsippet om universell utforming. Tilrettelagt parkering nær inngang.

Juridiske forhold

Forslagstiller er ikke kjent noen juridiske forhold.

Gjennomføring

Deler av planen er allerede utført. Leos lekeland er i full drift. Samtidig med offentlig ettersyn av planforslaget, er det ønskelig med en parallell saksgang i forhold til McDonalds, parkeringskjeller og treningssenter.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

T-5/93- retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet begrenses. Planområdet ligger i et område med nærhet til t-bane og annen kollektivtransport.

T-2/08 – Retningslinjer for barn og planlegging skal sikre barn og unges interesser i all planlegging. Det stilles krav til utforming, slik at anlegget som skal brukes av barn skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det er avsatt et område ved inngangen som er bilfritt, som en møteplass/torg hvor deltakere i bursdager og lignende kan møtes før og etter besøket hos Leos Lekeland.

T-1442/2012 Støy i arealplanlegging er å forebygge støyplager og gi retningslinjer for planlegging og viser hvilke støygrenser som gjelder i ulike områder.

Gjeldende overordnede planer

KP 2009, juridisk bindende arealdel for oslo vedtatt 16.12.2009, hensikten med Kommuneplanen er å fastsette juridisk bindende arealdel for Oslo kommune i samsvar med kravene i ny plan- og bygningslov. Dvs at KDP 14 og 17 er gjeldende.

KDP 17 for torg- og møteplasser, skal legge til rette for bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper. Målet er at hver bydel, utenfor sentrumsområdene, har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet.

I planområdet legges det til rette for et møtested utenfor adkomsten til lekeland og treningssenteret. Plassen vil fungere som et møte/samlingsted før man går inn eller når man kommer ut etter endt aktivitet. Plassen vil være tilnærmet 350 m² med noe beplantning og benker til å sitte på. Planforslaget bidrar til måloppfyllelse av KDP 17.

KDP 14 lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner er for å samle og styrke eksisterende by- og tettsteder, forhindre unødvendig byspredning og begrense biltrafikk til dårlig tilgjengelige områder for de som ikke disponerer bil.

Planområdet er tilegnelig for alle som kommer med t-bane og buss nr 76, 78 og 79 som binder sammen øststjørningen samt Holmlia til Hauketo.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering S-1480, 19.8.68, bygeområdet for industri. Denne reguleringen vil endres til blandingsbruk, lekeland, treningssenter, kontorer, restaurant, bevertning, parkering. S-2139, 28.5.76 snuplass.

Pågående planarbeid

KDP for den blågrønne strukturen, oversendt byrådet i 2010, ikke vedtatt revidert plan for Oslo nærhet til Marka og fjorden som gir store muligheter for bynære naturopplevelser. Samtidig består Oslos særpreg i stor grad av grønt og vegetasjon inne i selve byveven. Disse større og mindre grøntområdene, grønt dragene og innslaget av trær og vegetasjon langs veier, gater og byrom har stor visuell, rekreativ, økologisk og kulturhistorisk betydning.

Rundt planområdet, langs Østmarkveien og General Ruges vei, legges et parkbelte med beplantning som en pendant til grøntområdet på motsatt side og langs veiene.

Bølebekken er omtalt i eget dokument som beskriver bekkens plassering i rør vist på kart fra OVA.

Saksnr 200806492, Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senter, rev. alternativ 3 behandles nå av BYU. Denne saken vil være et naturlig samlingsted torg i bydelen, og dekke opp for et etterlenget torg. Vektleggelse av torg i John G Mattesons vei 4 blir mindre viktig.

Natur- og ressursgrunnlaget

Grøntbelte langs General Ruges vei vil bli bevart mellom den trafikkerte veien og bebyggelsen. Parkdraget langs tomten mot Øststjørveien vil beplantes med en trekke mellom fortau og parkeringsareal.

Trafikkforhold.

Omregulering fra industri til blandet formål med restaurant, lekeland, kontor, kjøreveg, fortau og park, vil gi en økning av trafikkmengde fra 27 bilturer i makstimen til 120. En kapasitetsberegning av rundkjøringen viser at lokalveinettet med gjeldende utforming vil kunne håndtere denne trafikkøkningen. Kapasitetsberegningen resulterer i omtrent én ekstra bil i kø og det vil være en betydelig kapasitetsreserve.

De to avkjørlene er vurdert å være greit plassert i forhold til parkering og målepunkter inne på eiendommen. For å redusere ulykkesrisikoen ved konfliktpunktene er det nødvendig at avkjørlene utformes i henhold til Bymiljøetatens krav og med dekkende belysning.

Antall planlagte parkeringsplasser er innenfor Oslo kommune sin parkeringsnorm for åpen by, men lavere enn maksantall. I tillegg til bilparkering anbefales det derfor å legge opp til sykkelparkering i henhold til normen.

Det er vurdert at plassering av rampeanlegg til p-kjeller, mellom treningssenter og restaurant, vil gi det mest ryddige trafikkforholdet på eiendommen. I tillegg faller terrenget nord-syd som høyde og mulighet til å komme under terrenget. Dette er vurdert av Rambøll som har laget en trafikkanalyse av planområdet. (4.3.2-Trafikkanalyse)

John G Mattesons vei reguleres til kjøreveg for eiendommene langs veien. Det reguleres inn fortau og av og påstigningslomme for planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det er ikke registrert uakseptable brann- eller eksplosjonsrisikoer i området i forhold til etablering av lekeland og treningssenter.

Luftforurensning beregningen viser at konsentrasjoner av svevestøv (PM10) og NO2 ikke overstiger nasjonale mål.

Vibrasjonsvurdering at denne problemstillingen ivaretas gjennom videre detaljprosjektering. Dette gjelder spesielt valg og prosjektering av fundamenteringsløsninger og detaljprosjektering av bæresystemer for påbygget og utsprenging for parkeringskjeller.

I støyvurderingen vil fasaden mot General Ruges vei ligge i rød. Resten av bygget ligger i gul sone i henhold til grenseverdiene for vegtrafikk gitt i T-1442. Plassen mot John G Mattesonsvei er gul sone og ligger i le for lyd skjermet av bygningskroppen.

Bølerbekken ligger i området i et 1200/1500 OV BET. Bekken berører ikke eiendommen og eier ønsker ikke å åpne for Bølerbekken. De finner det helt unaturlig på dette sted hvor terrenget faller inn mot bygget. Risiko for flom og vann inn i kjeller i bygningene vil være stor.

Ved en utbyggingsperiode av parkeringskjeller og Mac Donald, vil parkering til besøkende til lekeland kunne parkere i P-kjeller i nabobygg som Mosking Eiendom as også er eier av.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med utbygging av parkeringskjeller vil spillvannsledning og overvannsledning bli berørt. Dette er ledninger med selvføll og ved videre utbygging vil disse to ledningene hensynas slik at de kan opprettholde sin funksjon.

Stedsutvikling

Den nye bruken av industriområdet vil medføre at området befolkes og opprustes på en slik måte som er ønskelig i KDP i for området. Et nytt møtested med aktiviteter som er rettet mot folk i alle aldre, men med hovedvekt på barn og unge.

Endringen av reguleringen fra industri til blandingsbruk med lekeland, treningsstudio og bevertninger vil styrke den sosiale infrastrukturen. Det finnes lite tilbud av denne typen og vil være et godt supplement til friområdene rundt Østensjøvannet og i Østmarka. Østmarka skole og kirke ligger sør for tomten, det kan være mulig med samarbeid mellom skolevirksomhet og foreslått sport- og leketilbud. Planområdet anses ikke å være egnet til barnehage p.g.a lite uteareal og beliggenhet ved siden av relativt trafikkert General Ruges vei i øst.

Barns interesser

Tiltaket som etableres i planområdet er med til å fremme aktiv lek og sportslige interesser for alle aldre.

Universell utforming

Det er lagt vekt på universell utforming og tilgjengelighet for alle bygg og uterom.

Økonomiske konsekvenser

Forslagstiller kjenner ikke til noen forhold.

Juridiske forhold

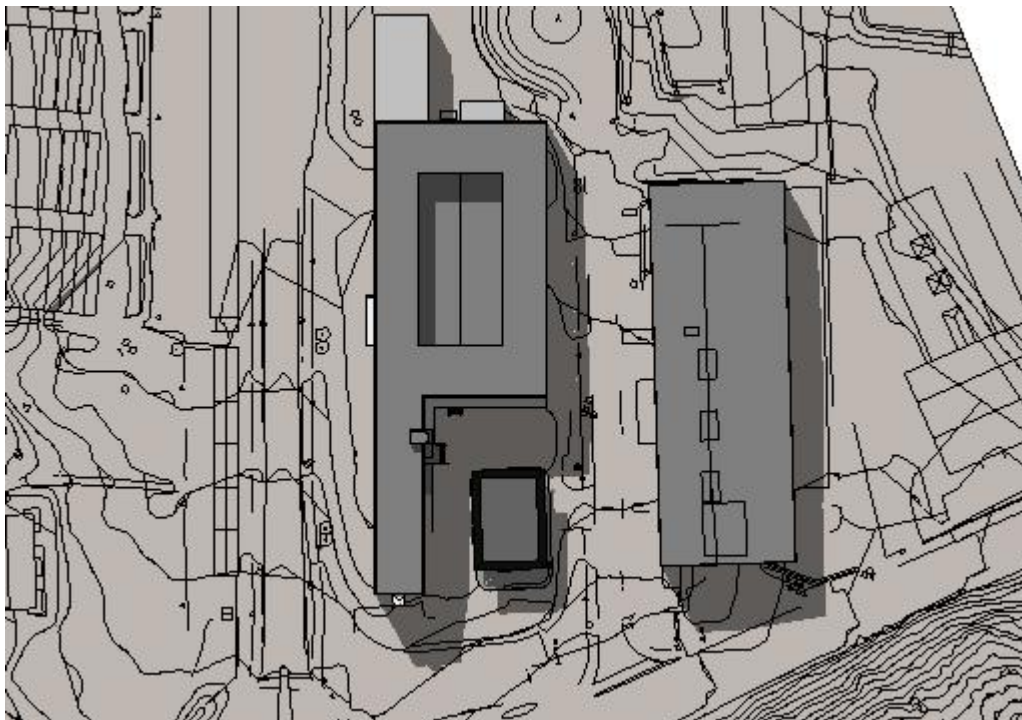
Forslagstiller kjenner ikke til noen forhold.

Interessemotsetninger

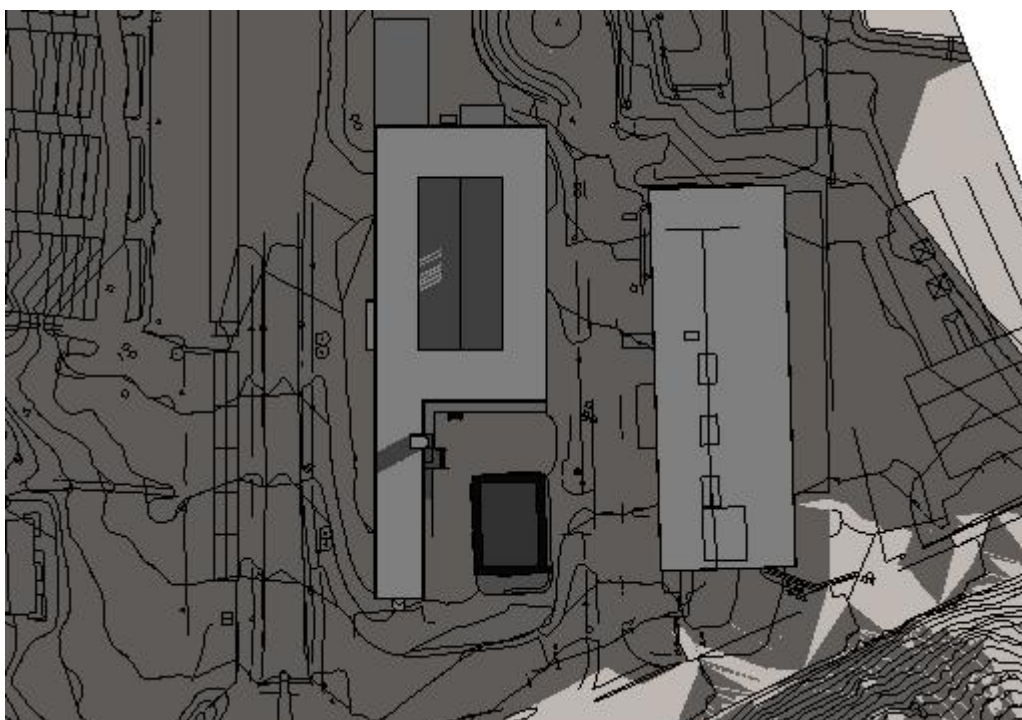
Forslagstiller er ikke kjent med noen konflikter vedr den endrede reguleringen

9. ILLUSTRASJONER

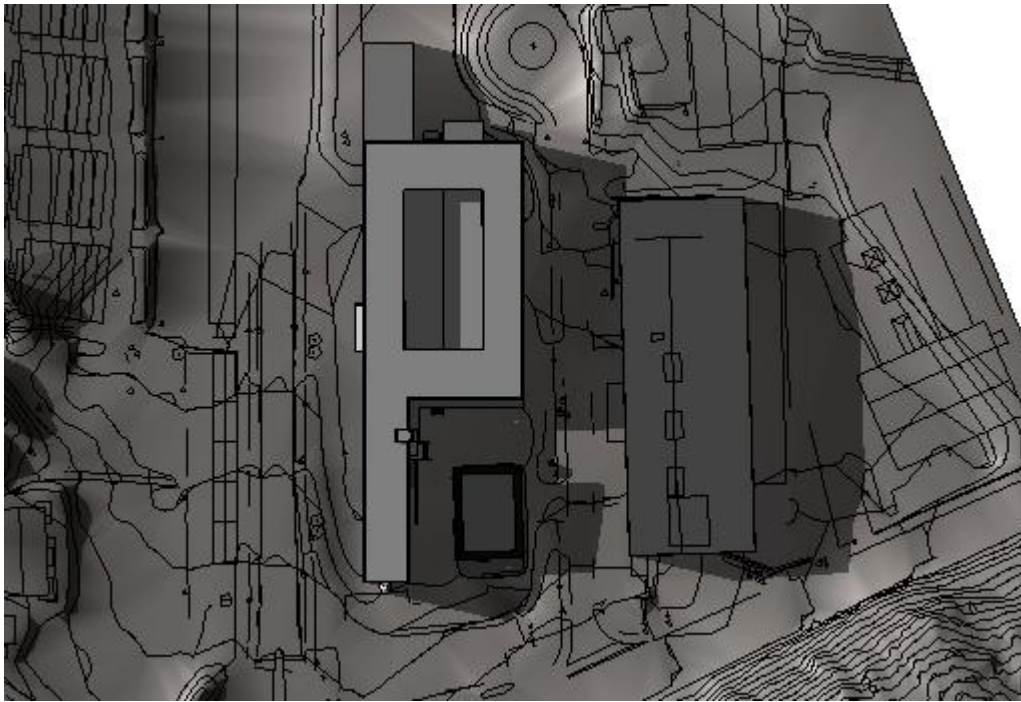
SOLDIAGRAM.



20.mars kl. 12.00 – 22. september kl.12.00



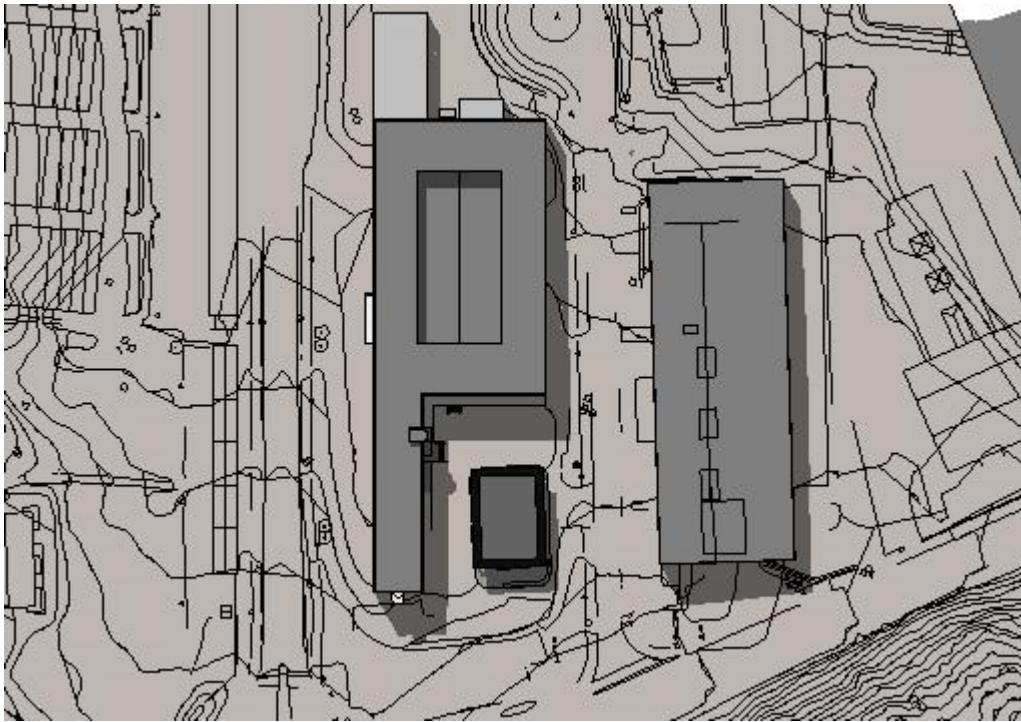
20.mars kl. 18.00 - 22. september kl.18.00



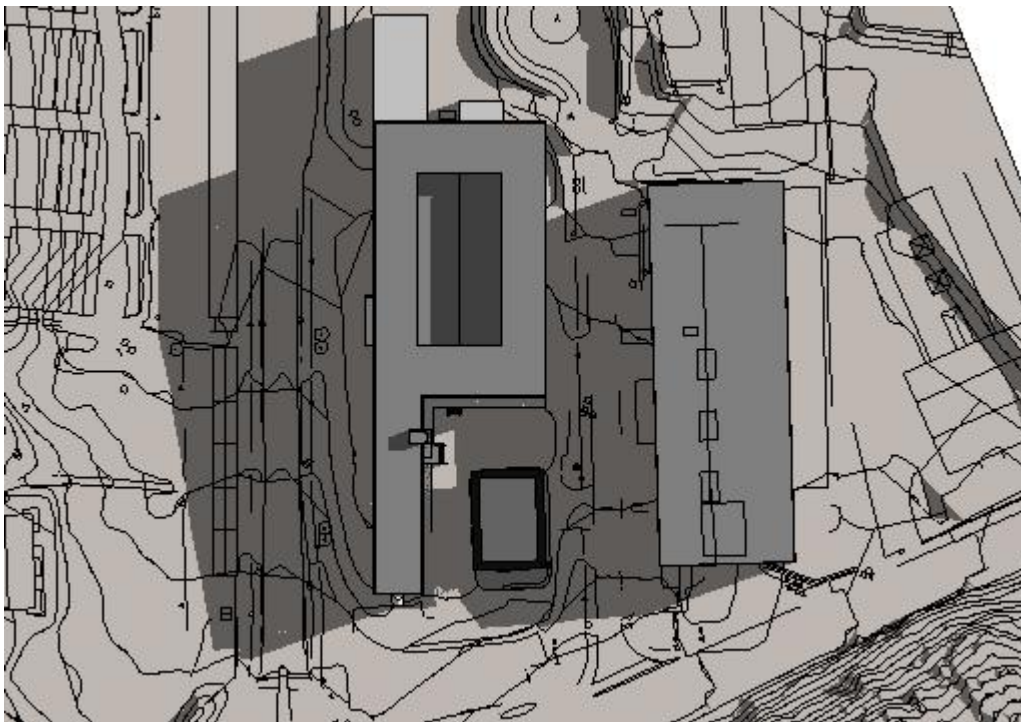
20.mars kl. 09.00 - 22. september kl.09.00



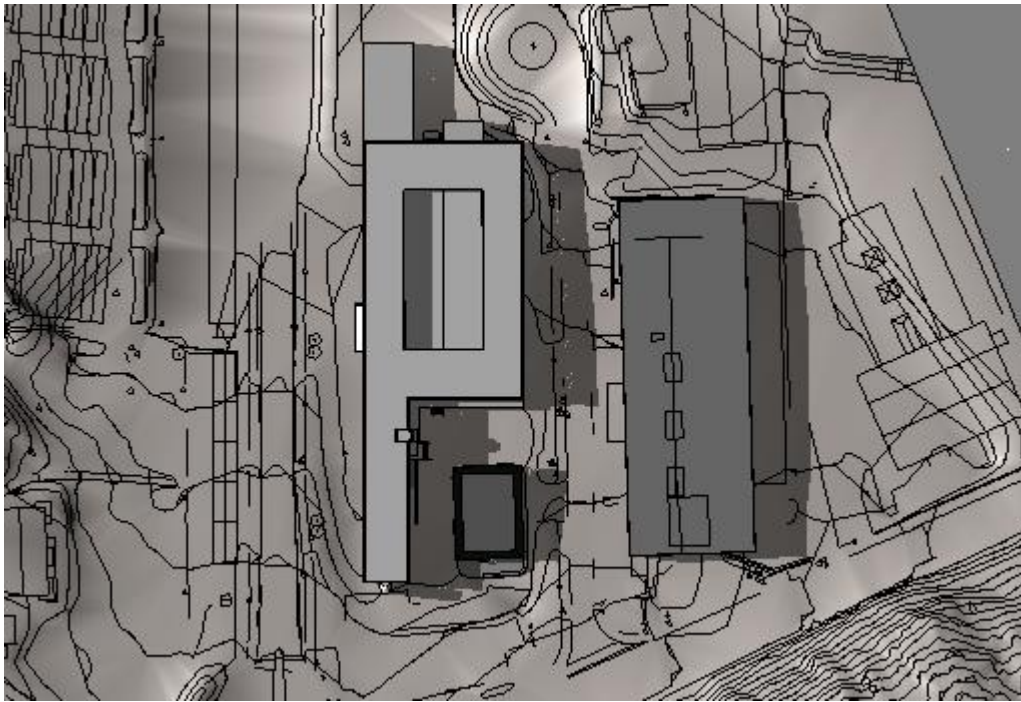
15.august kl.18.00 1.mai kl. 18.00



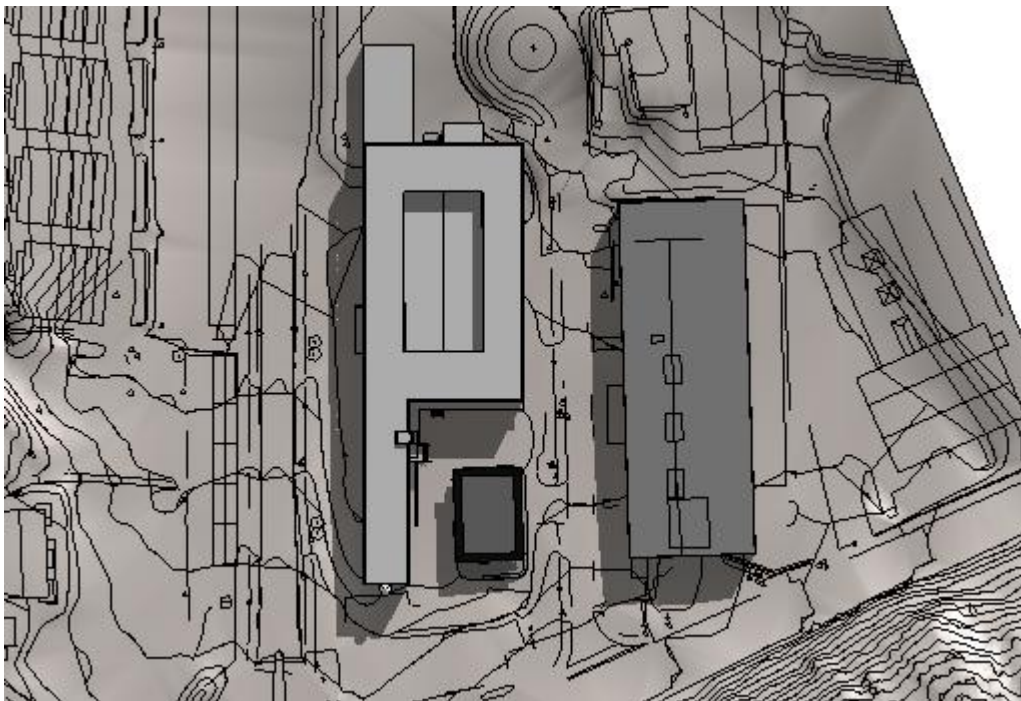
15.august kl.12.00 og 1. mai kl.12.00



15.august kl.18.00 1.mai kl. 18.00



15.august kl. 09.00 1.mai kl. 09.00



15.august kl.15.00 1.mai kl. 15.00

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



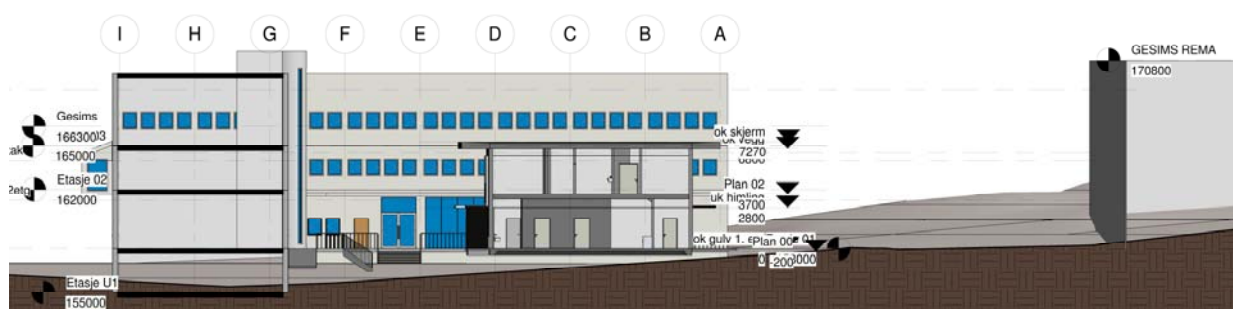
Påbygg på eksisterende og McDonald sette fra krysset General Ruges vei/ Østmarkveien.



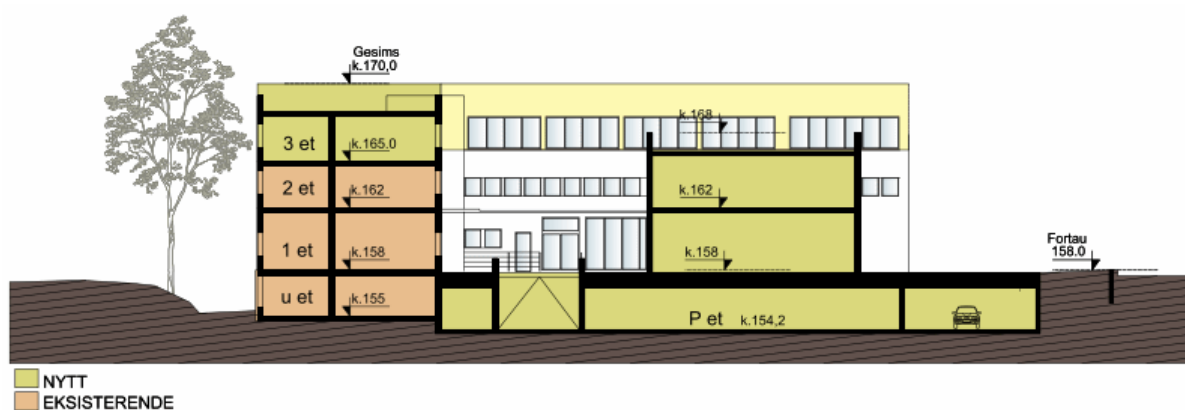
Volum-perspektiv fra John G Mattesons vei.



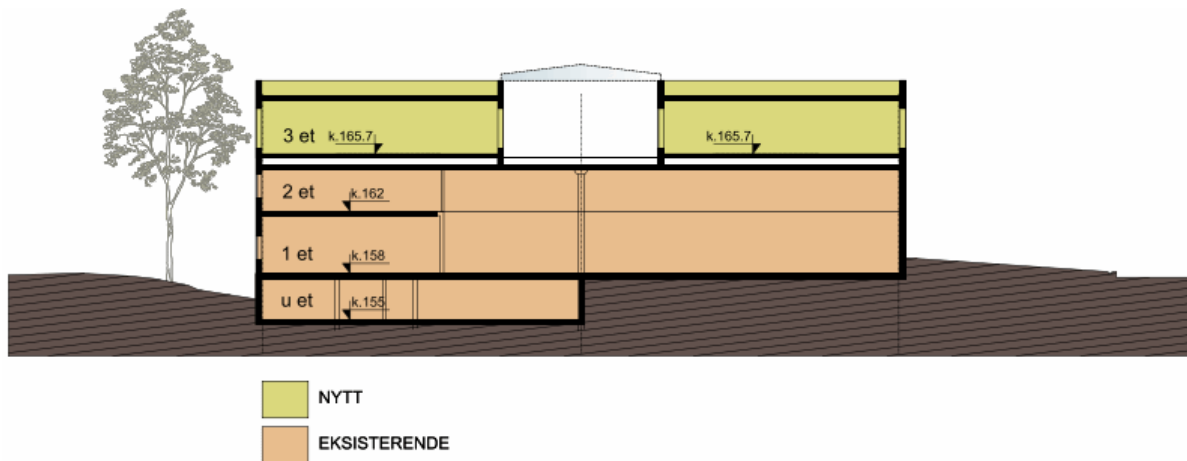
Volum -perspektiv fra P-pass langs Østmarkveien



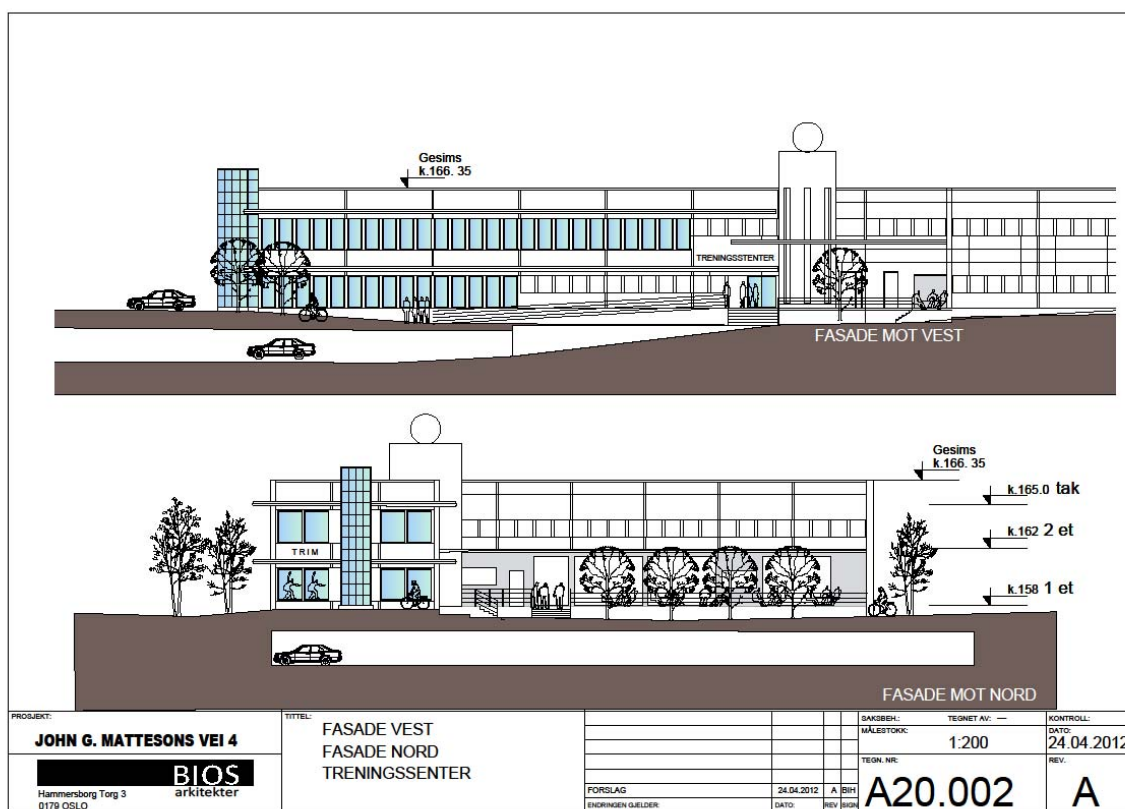
Snitt øst vest gjennom treningscenter , McDonald og oppriss Rema.



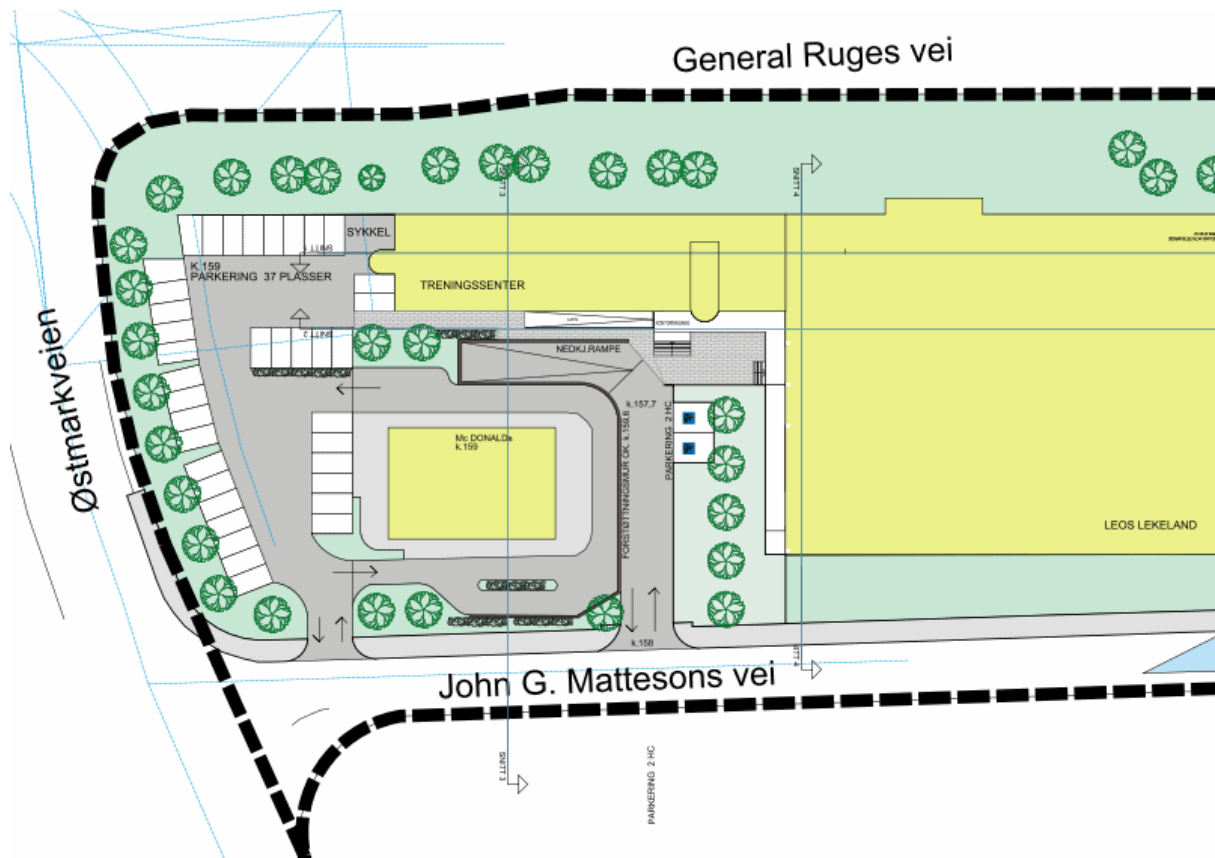
Snitt øst vest gjennom eksisterende bygg med påbygg, p-kjeller og McDonald.



Snitt øst vest gjennom eksisterende bygg med påbygg, Leos Lekeland



Nytt fadetrykk ved treningscenter.



Plan av utearealet og Mac Donalds med nedkjøring til p-kjeller.



Eksisterende fasade mot General Ruges vei, grøntbelte.



Eksisterende fasade mot General Ruges vei, grøntbelte.



Leos Lekeland. Interiør fra lekeareal.



Vi anser at utvendige lekeapparater er unødvendig da alle leke behov dekkes innomhus.

10. VEDLEGG

- 1-Plankart, (pdf , dwg og sosi)
- 2-Reguleringsbestemmelser John G. Mattesons vei 4, (13.11.2013)
- 3-Faktaark, datert 13.11.2013
- 4-Brannstrategisk dokument Leos Lekeland
- 5-Utomhusplan 1:500
- 6-Innkommne merknader samråd.
- 7-AnnONSE for varsling av oppstart, kvittering fra Aftenposten
- 8-Innkommne innspill etter varslingsbrev og annonse i Aftenposten
- 9-Brev til naboer og berørte institusjoner ved oppstart
- 10-ROS analyse 29.10.2013
- 11-Trafikkanalyse, Rambøll as, datert 2013-06-19
- 12- Illustrasjon McDonald
- 13- Bølerbekken