



**Arkivsak:** 201400223

**Arkivkode:** 512.1

**Saksbeh:** Antti-Jussi Andresen

**Saksgang**  
Miljø- og byutviklingskomiteen

**Møtedato**  
25.03.2014

## SMALVOLLVEIEN 63 - REGULERING

### Sammendrag:

Bydel Alna har i brev av 05.02.2014 fra Plan- og bygningsetaten mottatt videresending av bestilling av oppstartsmøte for omregulering av Smalvollveien 63, gnr/bnr 140/73.

Forslagstiller er Smalvollveien 63 med AS Hille Melbye Arkitekter AS som fagansvarlig. Hovedmålet med omreguleringen er å tilrettelegge for utbygging av eiendommen i henhold til overordnede planer med bebyggelse som kombinerer forretning og kontorbygg. Det vurderes flere alternativer med ett eller to nivåer med forretning i første etasje og 5-7 etasjer kontorer over. Forslagsstiller ønsker å få avklart om ønsket omregulering er realistisk å få gjennomført.

Fremdriften i saken kan følges på Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn, [www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn](http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn), saksnummer 201401507.



### Saksframstilling:

#### Bakgrunn og hensikt med prosjektet

Hovedmålet for omreguleringen er å tilrettelegge for utbygging av eiendommen i henhold til overordnede planer.

Planområdet er i vedtatt Kommunedelplan for Alna Miljøpark definert som område med særlige bestemmelser, A-område, med krav til ny reguleringsplan. Dvs. det kreves ny reguleringsplan før utbygging kan skje, og reguleringen skal på ulike måter ta hensyn til beliggenheten nær Alnaelva.

Planområdet er en del av Breivollområdet. Formålet kontor, forretninger og lager er i tråd med fastsatt Planprogram for Alnabru/Breivoll med en anbefalt mulig utnyttelse på % BRA=250 %.

Prinsippplan for det offentlige rom på Breivoll er en oppfølging av planprogrammet for Breivoll-/Alnabruområdet og har retningslinjer for en helhetlig utvikling og fortetting på Breivoll. Bydelsadministrasjonen påpeker at prinsippplanen er en ikke juridisk bindende plan, men planens visjon om det offentlige rom, samt anbefalinger vedrørende krav til størrelse/bredde, funksjon og kvalitet for de ulike elementene av det offentlige rom, skal følges opp gjennom regulering og opparbeiding.

#### Forslagets hovedgrep

Planområdet brukes i dag til nærings- og forretningsvirksomhet, men er regulert som byggeområde for industri. Hovedgrepet er en modernisering av dagens bruk med bebyggelse som kombinerer forretning og kontorbygg. Det vil bli vurdert flere alternativer med ett eller to nivåer med forretning i første etasje og 5-7 etasjer kontorer over.

Området er i dag preget av industri, og forslagsstiller mener at området trenger mer urbanitet, selv om Alna/Breivoll per i dag i stor grad er bilbasert.

#### Trafikk og parkering

Trafikkadkomsten fra Smalvollveien foreslås forenklet, slik at det blir én avkjørsel mindre enn det er i dagens situasjon. Videre skal parkeringen i hovedsak være underjordisk. Det vil bli bestilt en trafikkanalyse etter oppstartsmøtet, der konsekvensene av nye kontorer og forretninger blir vurdert.

#### Bydelsadministrasjonens merknader

Bydelsadministrasjonen er enig i at utbyggingen vil kunne bidra til å ruste opp næringsområdet både miljømessig og estetisk, og det er positivt at dagens bruk skal moderniseres og området tilføres mer urbanitet. Dette forutsetter at utbyggingen er i tråd med overordnede planer og ikke vanskeliggjør fremtidig ønsket utvikling av området. Vesentlige tema i denne sammenheng er bekkeåpning, gangforbindelser, estetikk (byrom) og trafikk.

#### *Formål*

Formålet kontor, forretninger og lager er i tråd med overordnede planer. Tomten er i dag lite egnet til boligformål pga. områdets høye støy- og støvverdier, men arbeidsrelaterte aktiviteter kan tillates.

#### *Alna, bekkeåpning og gangforbindelser*

Kommunedelplan for Alna miljøpark krever ny regulering og planen skal ta hensyn til beliggenheten nær Alna. Planforslaget påvirker ikke Alna direkte, men kommunedelplanen, og øvrige overordnede planer, gir føringer for åpning av Trosterudbekken og etablering av gangforbindelser som planarbeidet må rette seg etter.

Trosterudbekken planlegges åpnet nord for eiendommen. Overordnede planer skisserer ulike løsninger. I kommunedelplanen for Alna miljøpark føres bekken over del av dagens

parkeringsareal til Coop Obs. I prinsippplanen for det offentlige rom og i planprogrammet for Breivoll/Alnabru går bekken langs grøntområdet og nærmere inntil Smalvollveien 63. Overordnede planer forutsetter også at det i området etableres en gangforbindelse fra Haugerud til Alna (turvei D16) som del av en øst-vest akse. Turveitraseen er i planene lagt i skråningen øst og syd for Smalvollveien 63, med unntak av prinsippplanen det turveien er skissert nord for eiendommen, i samme trase som åpnet Trosterudbekk. Planene for Smalvollveien 63 skulle således ikke vanskeliggjøre fremtidig bekkeåpning og etablering av turveiforbindelsen. Hvor bekken skal åpnes og gangforbindelsen skal anlegges, vil imidlertid ha betydning for vurdering av tomtas avkjørsel og hvordan bebyggelsen bør utformes mot bekk og turvei. I følge prinsippplanen skal bebyggelsen i de urbane områder gis en stram og definert kant for å skape et godt byrom.

Bydelsadministrasjonen forutsetter også at skogen i bakkant av tomten, skråningen opp mot Tveitaplatået, som i planprogrammet er markert som lokalt viktig naturområde, hensyntas i planarbeidet.

#### *Lokk og direkteadkomst til terminalområdet*

I planprogrammets forslag til foreløpig inndeling i delområder med arealbruk og spesielle fokus, ligger Smalvollveien 63 i området som vurderes for lokk og direkteadkomst til terminalområdet. Statens vegvesen anser direkteadkomst fra E6 til terminalområdet foreløpig som uaktuelt, og de seneste forslag til avkjøring fra E6 er lagt noe lenger østover og berører uansett ikke Smalvollveien 63. Vegevesten anbefaler heller ikke lokk utfra hensynet til trafikksikkerhet og trafikkavvikling. Ettersom lokk ikke (foreløpig) vurderes som aktuelt, er problemstillingen i forhold til utbygging av Smalvollveien 63 mindre aktuell.

#### *Torg og møteplasser*

Forslagsstiller viser til at Kommunedelplan for torg og møteplasser definerer tomten som et område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Dette er ikke riktig. Området er i kommunedelplanen kun vist som transformasjons- og utviklingsområde, og planen er i tråd med dette. Derimot indikerer prinsippplanen for det offentlige rom, en lokal møteplass i nord for/på hjørne av tomten. Bydelsadministrasjonen er usikker på hvor tiltrekkende en slik møteplass her vil bli. Utbyggingen bør likevel ta hensyn til etableringen av en slik plass og bidra positivt til byrommet og områdets attraktivitet.

#### *Trafikk*

Forslagsstiller påpeker at en hovedutfordring i området er trafikkavviklingsproblemer i veisystemet. Bydelsadministrasjonen er enig. Det er tidvis stor kødannelse i både Smalvollveien og Breivollveien, og mer trafikkgenererende virksomhet (utvidelse av forretning og kontor) i Smalvollveien vil forsterke problemene. Foreløpig har området lav kollektivdekning.

Bydelsadministrasjonen avventer nærmere vurdering av trafikkforholdene til trafikkanalysen, som skal belyse konsekvensene av nye kontorer og forretninger, foreligger.

#### *Konklusjon*

Bydelsadministrasjonen konkluderer med at reguleringsforslaget er i tråd med overordnede planer, slik arealbruken for eiendommen er fastsatt i disse. Bydelsadministrasjonen har således ingen vesentlige innvendinger til forslaget. Bydelsadministrasjonen forutsetter at planarbeidet og utbyggingen hensyntar krav til bekkeåpning, gangforbindelser, estetikk (byrom) og trafikkavvikling.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen slik uttalelse:

Bydel Alna viser til videresendt bestilling av oppstartsmøte for omregulering av Smalvollveien 63, gnr/bnr 140/73. Bydelen har følgende merknader til planarbeidet:

Bydel Alna er enig i at utbyggingen vil kunne bidra til å ruste opp næringsområdet både miljømessig og estetisk, og det er positivt at dagens bruk skal moderniseres og området tilføres mer urbanitet. Dette forutsetter at utbyggingen er i tråd med overordnede planer og ikke vanskeliggjør fremtidig ønsket utvikling av området. Vesentlige tema i denne sammenheng er bekkeåpning, gangforbindelser, estetikk (byrom) og trafikk.

#### *Alna, bekkeåpning og gangforbindelser*

Kommunedelplan for Alna miljøpark krever ny regulering og planen skal ta hensyn til beliggenheten nær Alna. Planforslaget påvirker ikke Alna direkte, men kommunedelplanen, og øvrige overordnede planer, gir føringer for åpning av Trosterudbekken og etablering av gangforbindelser som planarbeidet må rette seg etter.

Trosterudbekken planlegges åpnet nord for eiendommen. Overordnede planer skisserer ulike løsninger. I kommunedelplanen for Alna miljøpark føres bekken over del av dagens parkeringsareal til Coop Obs. I prinsipplanen for det offentlige rom på Breivoll og i planprogrammet for Breivoll/Alnabru går bekken langs grøntområdet og nærmere inntil Smalvollveien 63. Overordnede planer forutsetter også at det i området etableres en gangforbindelse fra Haugerud til Alna (turvei D16) som del av en øst-vest akse. Turveitraseen er i planene lagt i skråningen øst og syd for Smalvollveien 63, med unntak av prinsipplanen det turveien er skissert nord for eiendommen, i samme trase som åpnet Trosterudbekk. Planene for Smalvollveien 63 skulle således ikke vanskeliggjøre fremtidig bekkeåpning og etablering av turveiforbindelsen. Hvor bekken skal åpnes og gangforbindelsen skal anlegges, vil imidlertid ha betydning for vurdering av tomtas avkjørsel og hvordan bebyggelsen bør utformes mot bekk og turvei. I følge prinsipplanen skal bebyggelsen i de urbane områder gis en stram og definert kant for å skape et godt byrom.

Bydelen forutsetter også at skogen i bakkant av tomta, skråningen opp mot Tveitaplatået, som i planprogrammet er markert som lokalt viktig naturområde, hensyntas i planarbeidet.

#### *Lokk og direkteadkomst til terminalområdet*

I planprogrammets forslag til foreløpig inndeling i delområder med arealbruk og spesielle fokus, ligger Smalvollveien 63 i området som vurderes for lokk og direkteadkomst til terminalområdet. Statens vegvesen anser direkteadkomst fra E6 til terminalområdet foreløpig som uaktuelt, og de seneste forslag til avkjøring fra E6 er lagt noe lenger østover og berører uansett ikke Smalvollveien 63. Vegevesten anbefaler heller ikke lokk utfra hensynet til trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Ettersom lokk ikke (foreløpig) vurderes som aktuelt, er problemstillingen i forhold til nærstående utbygging av Smalvollveien 63 mindre aktuell.

#### *Torg og møteplasser*

Forslagsstiller viser til at Kommunedelplan for torg og møteplasser definerer tomten som et område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Dette er ikke riktig. Området er i kommunedelplanen kun vist som transformasjons- og utviklingsområde, og planen er i tråd med dette. Derimot indikerer prinsipplanen for det offentlige rom, en lokal møteplass i nord for/på hjørne av tomten. Bydelen er usikker på hvor tiltrekkende en slik møteplass her vil bli.

Utbyggingen bør likevel ta hensyn til etableringen av en slik plass og bidra positivt til byrommet og områdets attraktivitet.

#### *Trafikk*

Forslagstiller påpeker at en hovedutfordring i området er trafikkavviklingsproblemer i veisystemet. Bydelen er enig. Det er tidvis stor kødannelse i både Smalvollveien og Breivollveien, og mer trafikkgenererende virksomhet (utvidelse av forretning og kontor) i Smalvollveien vil forsterke problemene. Bydelen bemerker også at området i dag har lav kollektivdekning.

Det skal gjennomføres en trafikkanalyse etter oppstartsmøtet, der konsekvensene av nye kontorer og forretninger blir vurdert. Bydelen avventer nærmere vurdering av trafikkforholdene til denne trafikkanalysen foreligger.

#### *Konklusjon*

Bydel Alna konkluderer med at reguleringsforslaget er i tråd med overordnede planer, slik arealbruken for eiendommen er fastsatt i disse. Bydelen har således ingen vesentlige innvendinger til forslaget. Bydelen forutsetter at planarbeidet og utbyggingen hensyntar krav til bekkeåpning, gangforbindelser, estetikk (byrom) og trafikkavvikling.

Tore Olsen Pran  
bydelsdirektør

#### Vedlegg:

- Bestilling av oppstartsmøte – videresending – Smalvollveien 63. Brev av 05.02.2014 fra Plan- og bygningsetaten.