

Plan og Bygningsetaten Oslo kommune
Vahlsgate 1
0187 Oslo



Prosjekt : Eterveien Detaljregulering
Prosjektnr : 50-14-6941
G nr/B nr : 163/8, 163/1, 238/73
Deres ref :
Vår ref : Erik Olav Marstein

Skøyen, 23.05.2014

Bestilling av oppstarts møte, Eterveien 10-12, Gnr/Bnr 163/8, 163/1, 238/73

På vegne av tiltakshaver JM Norge AS fremmer A-lab Arkitekter AS detaljregulering for Eterveien 10-12, Planforslagets navn er "Eterveien", nyoppføring av boliger. Planområdet eies av JM Norge AS (Gnr/Bnr 163/8 og 238/73) og eiendommen er på totalt ca 12200m². Det antas at del av gnr. 163 bnr. 1 (regulert turvei) også bør inngå i planområdet.

Bakgrunn.

Den Norske Eterfabrikken har fra årsskiftet 2013-2014 flyttet sin virksomhet og eiendommen er overtatt av JM Norge. Området har svært gode tomte kvaliteter mht. sol og utsikt og for å belyse flere utbyggingsmuligheter inviterte JM Norge AS til et parallell oppdrag og mulighetsstudie for eiendommen våren 2014.

Hensikten med parallell oppdraget var å komme frem til et plangrep som kunne danne grunnlag for en detaljregulering der eksisterende industri transformeres til boligformål. Boligprosjektet skulle i tillegg til et robust og fleksibelt plangrep ha en veloverveid boligsammensetning som kan dekke behovet for større leiligheter i bydel Østnesjø. Nærområdet har relativt mange leiligheter, men en stor andel av disse er etterkrigsleiligheter med relativt små rom/leiligheter fra 1960/1970-tallet, og det antas derfor at det er behov for moderne leiligheter med heis og parkeringsanlegg i området.

A-lab Arkitekter AS vant parallell oppdraget i april 2014 og har i etterkant av dette bearbeidet prosjektet med tiltakshaver med tanke på å fremme en detaljregulering i tredje kvartal 2014.

Gjeldende Regulering.

I dag er eiendommene omfattet av det nye planforslaget regulert under følgende planer utarbeidet på 1960 og 80 tallet med hovedformål næring, kontor/industri og bolig;

- Eterveien 10-12, Gnr/Bnr 163/8, S-2864, 14.05.1986. *Industri*
- Bogerudveien 5, Gnr/Bnr 163/8, S-866, 14.10.1960. *Byggeområde for boliger.*
- Ingen adresse, Gnr/Bnr 163/1, S-866, 14.10.1960, regulert turvei inkl. atkomst til eiendommene (Turvei ikke opparbeidet)

Kommundelplan (er) for området, fortetting og arealstrategi.

Planforslaget omfattes av Grøntplan for Oslo 1993, Kommuneplan 2008 og 2009 (kartdel) inntil denne erstattes av ny kommuneplan Oslo mot 2030 - Smart, Trygg og Grønn" som er til offentlig ettersyn og høring.

Planområdet omfattes også av Kdp 17, Offentlige Torg og møteplasser. På plankartet til Kdp er planområdet angitt som "øvrige reguleringsplaner". Tomten ligger ikke innenfor områder avsatt til "småhusplanområde."

Planområdet

Planområdet ligger mellom Østensjøvannet og Bøler Senter i Bydel Østensjø i Oslo Kommune. Gnr. 163 bnr. 8 har et samlet tomteareal på ca 12200m². Av hensyn til atkomstsituasjonen, antas det at arealet mellom denne eiendommen og Bogerudveien (del av gnr. 163 bnr. 1) også bør inngå i planområdet.

Tomten er i dag bebygget med ulike industribygninger og disponentbolig som foreslås revet. De eldste bygningene; fyrhuset med pipe og evt. den eldste delen av hoved-bygningen, eller evt. en av bygningene, vurderes bevart i det nye planforslaget.

Terrengmessig er tomten svært variert, fra flate områder, svakt skrånende til svært bratt. De bratte delene av tomten er bevokst med skog. Tomten har en attraktiv beliggenhet med fri utsikt over parsellhagene på nedsiden av tomten og mot Østensjøvannet. Analyse av fjernvirkning viser at området har størst fjernvirkning sett fra sørlige bredd av Østensjøvann.



Fjern virkning av området, sett fra lekeplass ved Østensjøvann

Fra parsellhagene går det en vei/gangvei opp til nedre kant av tomten, øvre del av veien er i dag ikke i bruk og har derfor grodd igjen. Dette er den opprinnelige adkomsten til fabrikken.. Det er både gangveier og stier som forbinder tomten med friområdet ved Østensjøvannet, det er også etablert skiløype og sykkelveier fra Østensjøvannet til Rustadsaga. Det er ca. 700 m til Bøler sentrum med et bredt servicetilbud og bane. Det er 250 m til bussholdeplass i nærmeste bussholdeplass i Martin Linges vei. Fra tomten er det fortau frem til Bøler sentrum, og Østensjøveien via Eterveien ivaretar videre ferdsel med bil sørover og nordover mot E6. (Se tegning «Områdeanalyse» i vedlagte illustrasjoner) for viktige målpunkter i nærområdet.

Atkomst.

Planområdet grenser inntil et kommunalt friareal (turvei) med gnr/bnr 163/1. Deler av dette friarealet, som er eid av Oslo kommune, har vært benyttet som atkomst og besøksparkering. Tiltakshaver ønsker en dialog med kommunen om fortsatt tilgang over dette arealet og foreslår å inkludere arealet i ny detaljregulering og plankart. Det presiseres at dette arealet ikke inngår i beregning av utnyttelse. Det nye plangrepet legger opp til to atkomster for bil til underjordisk P-anlegg hvorav en fra Eterveien og den andre fra Bogerudveien. Behov for 2 kjøreadkomster er begrunnet i tomtens topografi, der nordre del av tomten ligger vesentlig lavere enn sørlige del. Vi unngår store arronderinger og masseforskyvninger og kvalitetene i dagens terreng videreføres i transformasjonen til boliger. To kjøreadkomster vil også bidra til en bedre fordeling av trafikkbelastningen for nabolaget.



Ortofoto. Hvit stiple linje vis er grense for foreslått planområde, gul stipling viser kommunalt friareal gnr/bnr 163/1 Røde piler viser dagens adkomst for bil, blå piler foreslått ny adkomst for bil.

Beskrivelse av forslaget

Eterfabrikken er et tidligere industriområde, lagt til Oslos utkanti år 1900 da fremstillingen av eter var forbundet med eksplosjonsfare. Ettersom driften gradvis ble sikrere er det tidligere folketomme området rundt fabrikken blitt erstattet av ulike boligtypologier som rekkehus, enebolig og blokkbebyggelser. Mot vest og syd skrår terrenget og her har skogen fått feste slik at Eterfabrikken er noe så sjeldent som et industriområde på en høyde med svært gode utsikts- og solforhold, med betydelig innslag av skog. Dette bidrar til at fjernvirkningen av Eterfabrikken fra områdene ved Østensjøvannet oppleves som lav og at driftsbygningene og den karakteristiske fabrikkpipen gir inntrykk av å ligge innimellom tretoppene.

Vi ønsker å ta vare på disse kvalitetene og dette har inspirert oss til å skape et boligprosjekt vi mener har en helt unik identitet, med leiligheter som har gode solforhold, utsikt, uteplass og oppholdsarealer blant trærne. Planforslaget etablerer to hovedtyper boliger, lameller og punkthus, som sammen og hver for seg utfyller hverandre samtidig som de bevarer og videreutvikler tomtens særegne kvaliteter.

Lamellene ligger i nord sydlig retning mot Eterveien og Bogerudveien og er tilpasset terrengefallet på tomten mot Eterveien og Bogerudveien. Plasseringen av disse byggene bidrar til at det kan dannes uteoppholdsarealer mot syd og vest som er skjermet for trafikkstøy samtidig som alle leilighetene blir vestvendte med gode sol og utsiktsforhold. Volumene avtrappes og det åpnes for felles takterrasser på deler av takene.

Store nivåforskjeller og bratte skrenter har ledet oss til å minimere bygningenes fotavtrykk og dette har resultert i to typer **punkthus** av varierende størrelser. De lave punkthusene med størst fotavtrykk, plasseres på flaten, mens de høye, slanke punkthusene plasseres på ulike nivåer i skråningen og er dermed med på å beskrive tomtens spennende topografi. Mye av vegetasjonen og de store, flotte trærne kan med dette grepet bevares, og bli en viktig del av boligområdets kvalitet. I tillegg varieres etasjehøyden på punkthusene og bidrar til å skape en lettere og mer dynamisk fjernvirkning. Vi mener punkthus - vist med to forskjellige fotavtrykk vil være med på gi prosjektet identitet og dynamikk, samt kunne tilby fantastiske leiligheter som gir en følelse av å bo blant trærne. Punkthusene skaper en mulighet til å gå opp i etasjeantall uten at det oppleves massivt og monotont. Plassering er gjort med bakgrunn i ønsket om optimalt utsyn fra leilighetene i og bak punkthusene, minimering av skyggeeffekten på planområdets uteoppholdsarealer og et ønske om best mulig terrengtilpassning.



1.1 Utsnitt fra situasjonsplan *VISER Lameller* mot Eterveien og Bogerudveien i øst mellom 3-5 etasjer *Punkthus* på mellom 4-9 etasjer som "tåm" volumer mot syd og vest

Kontrasten til de brutalistiske 60- og 70-tallets lamellene i åsene øst og nord for tomten er stor, og fjernvirkningseffekten fra Østensjøvannet vil etter vår mening bli spennende og dynamisk, og med mindre sammenhengende fasadeliv enn den tidligere industrielle bruk av tomten medførte.

En enkel BYA beregning av eksisterende industribebyggelse viser at denne utgjør ca. 14 %. Den nye bebyggelsen utgjør ca 22 % samtidig som den er spredd jevnere utover tomten slik at både siktinger gjennom området for beboere og naboer og fjernvirkningen av det nye prosjektet etter vårt syn blir forbedret i forhold til dagens situasjon.



1.2 Utsnitt fra fugleperspektiv.

Endret bruksformål og utnyttelse og forholdet til overordnede planer.

Det er et behov for flere boliger i Oslo og planforslaget har som formål å transformere området fra industri til boligformål i tråd med fortettingsstrategien nedfelt i kommuneplanen. Kommuneplan 2009 for Oslo legger føringer for konsentrert utbygging av knutepunkter og stasjonsnære områder og at det "ved knutepunktsutbygging skal legges vekt på å utvikle lokalmiljøer, med grøn tområder, lekeplasser og parker som inngår i planleggingen. Arealstrategien i Kdp fremhever Bogerud som et av disse knutepunktene. Prosjektet underbygger og ivaretar etter vårt syn kommunens intensjon hva angår fortetting av stasjonsnære områder. Eterveien har svære gode boligkvaliteter mht. sol, utsikt, tilgjengelighet til turområdet og er godt egnet for boliger. Med gangavstand til kollektivnettet og daglige servicebehov og bør industriområdet transformeres til et boligområde med relativt høy utnyttelse. Vårt planforslag foreslår en samlet utnyttelse av området på ca TU % = 106 %.

Eksisterende bygningsmasse

Planforslaget konkluderer med at en økt utnyttelse og transformasjon av området best ivaretas gjennom en rivning av eksisterende bygningsmasse. Tiltakshaver ønsker en dialog med PBE og Byantikvaren vedrørende evt. bevaring og bruk av de eldste driftsbygningene.



1. Disponentbolig

2. Hovedbygning

3. Tappfabrikken

4. Bolig

5. Fyrhus med pipe

6. Lagerbygg

Utearealsnorm og evt. krav til offentlig- tilgjengelige møteplasser.

Plangrepet legger opp til felles uteoppholdsarealer mellom boligvolumene og på takterraser og disse arealene skal i hovedsak utformes ihht. kravene i PBE's forslag til Utearealsnormen (UAN) for Oslo (mai2012). Vår vurdering av planforslaget tilsier at denne ligger innenfor kravene til område type 4 og vårt plangrep oppfyller kravene til MFUA og solbelyste arealer med god margin.

Planforslagets utnyttelsesgrad ligger godt under 20000m² og det utløses dermed ikke et areal krav til torg og møteplass men Kdp nr. 17 sier videre at "For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette. Planforslaget legger opp til en offentlig tilgjengelig møteplass i forbindelse med gangadkomsten midt i området, og at evt. bevaring av ett eller 2 av de eldste driftsbygningene kan gi identitet til møteplassen og området for øvrig. Møteplass i dette området gir også åpenhet i forhold til rekkehusene på andre siden av Bogerudveien.

Nøkkeltall

Planforslaget Eterveien foreslår å transformere eksisterende bygningsmasse og tomt fra industri til boligformål. Prosjektet åpner opp for en oppføring av ca 130 leiligheter. Nøkkeltallene oppsummert i ca m²:

- BTA:13992m²
- BRA: ca. 13000m² + balkonger
- Tomten: 12203m²
- TU % = ca 106 %
- Ca. antall leiligheter 130stk.
- MFUA: Krav; 2576m², prosjektert 2614m²

Behov for KU (Konsekvensutredning)

Vurdering av forhold til Forskrift om konsekvensutredninger: Forslaget er vurdert mot § 2 i forskriften, jf. forskriftens vedlegg I. Planforslaget vil gi en reduksjon av næringsareal i forhold til dagens regulering, og endringen omfattes derfor ikke av oppfangskriteriene i Vedlegg I. Området inngår i Kommunedelplan for Oslo Kdp 2009, som er konsekvensutredet. Forslaget er vurdert mot § 3 i forskriften, jf. forskriftens vedlegg II, pkt. 2 og § 3d. Forslaget skal derfor vurderes mot kriteriene i § 4. Vår vurdering er at forslaget ikke er i konflikt med hensynene nevnt i § 4, og at forslaget derfor ikke skal konsekvensutredes. Det er Oslo kommune som planmyndighet som må foreta en endelig vurdering av forslaget målt mot oppfangskriteriene i forskriften.

På denne bakgrunn anmoder vi om oppstartsmøte og i møteser forslag til møtetidspunkt. Hvis det er noen spørsmål i forbindelse med anmodningen og vedlagt underlag ber vi dere ta kontakt med undertegnede.

Vennlig hilsen
a-lab

Erik Olav Marstein
Sivilarkitekt
Telefon: 92 08 88 57
E-post: erik@a-lab.no

Kopi: JM Norge AS /v. Oddveig Foss/Per Larsson