



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-BAAZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 23.05.2014 17:00

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	ERIK OLAV MARSTEIN
-----------------------------	--------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	ARKITEKTUR LABORORIET AS
Organisasjonsnummer	982165105
Adresse	Postboks 458 Skøyen
Postnummer	0213
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 12 22 63
E-post (kvittering sendes hit)	office@a-lab.no
Gjenta e-post	office@a-lab.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Erik Olav Marstein

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	JM NORGE AS
Organisasjonsnummer	829350122
Adresse	Postboks 453





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	1327
Poststed	LYSAKER
Telefonnummer	67 17 60 00
E-post (kvittering sendes hit)	post@jm.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Oddveig Foss

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	163
Bruksnummer	8
Adresse/Stedsnavn	Eterveien 10, 12 og Bogerudveien 5
Eiers navn	JM Norge AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	238
Bruksnummer	73
Adresse/Stedsnavn	Eterveien 12
Eiers navn	JM Norge AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	163
Bruksnummer	1
Adresse/Stedsnavn	Ingen adresse
Eiers navn	Oslo Kommune
Bydel	Bydel Østensjø
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Planforslaget søker å transformere området fra dagens kontor, industri og næringsvirksomhet til hovedsaklig boligformål.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Planforslaget ønsker å få svar på følgende hovedspørsmål: -Plangrep -Adkomst -Volumplassering og utnyttelse av tomten -Etasjehøyder -Evt. bevaringsverdi av de eldste bygningene innenfor planområdet
---	--

Karttjeneste

Vedlegg
 Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Ny kommuneplan 2013 er lagt ut til offentlig ettersyn og planområdet vil omfattes av denne etter vedtak. Inntil videre omfattes planforslaget av Kommundelplanen for Oslo 2009. -Oslo mot 2030 - Smart, Trygg og Grønn -Grøntplan for Oslo
---	--

Gjeldende regulering *

	Planforslaget er idag omfattet av plan S-2864, Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone med planformål "industri" samt S-866, Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekter for Bogerud og Rustad m.v. med formål "byggeområde for boliger" og "Turvei".
--	---

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Det er ikke registrert forhold som tilsier særlig aktsomhet vedr. naturmangfold i eller i nærheten av planområdet. Planforslaget grenser opptil vedtatt stilleområde "Østensjøområdet miljøpark". Deler av planforslaget ligger inntil Eterveien og det vil bli tatt hensyn til støyforhold i planleggingen.
--	--





Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Planområdet har vært, fram til årsskiftet 2013/14 benyttet til i hovedsak Industri, kontor og Næringsformål av Den Norske Eterfabrikken. Virksomheten er idag flyttet og eiendommen overtatt av JM Norge AS. Nytt planforslag legger opp til at den eksisterende bebyggelse i hovedsak skal rives. Tiltakshaver ønsker en dialog med PBE og BYA vedr. bevaringsverdi av de eldste driftsbygningene i nytt planforslag.
--	--

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Vi refererer til illustrasjoner.
---	----------------------------------

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Eterveien Område analyse _Liten.pdf
	140523_ Eterveien_Kontekst_grøntområder_møteplasser.pdf
	140523_ Eterveien_Solforhold_etc.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Formål: Boligbebyggelse. Plangrepet viser ny boligbebyggelsen etablert som lamell bygg mot Eterveien og Bogerudveien og som punkthus rundt torg og felles uteoppholdsarealer mot syd og vest. Vi referer forøvrig til følgebrev og illustrasjonsplan.
--	--





Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	140523_ Eterveien_Situasjonsplan.pdf
	140523_ Eterveien_Prinsippsnitt.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	12203m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Ca. 13000m ² BRA. Mindre servicerettet næringsformål på gateplan er under vurdering, ref. følgebrev.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Uteoppholdsarealet er beregnet ihht Områdetype 4 i Utearealsnormen. (NB, normen er ikke vedtatt) Total MFUA i forslaget er oppgitt til ca 2614 m ² , kravene til uteareal er på 2576m ² . I tillegg er det et uteareal på i underkant av 400m ² mellom byggene B3a og B4a som ikke er inkludert i totalberegning. Vi viser ellers til arealoppsett og følgebrev.
Utnyttelse	Areal tomt= 12203m ² . BRA ny bebyggelse ca. 13000 m ² inkludert takoppbygg, noe som gir en prosentvis utnyttelse TU%= 100-110%.
Høyde	Ny bebyggelse er tenkt oppført i varierende høyder fra 3-9 etasjer.
Trafikk og parkering	Adkomst til planforslaget er tenkt løst med avkjørsel fra Eterveien og Bogerudveien, se vedlagt situasjonsplan. Parkering i planforslaget skal løses i parkeringskjeller under terreng. Parkeringsnormen for den ytre by er lagt til grunn i planforslaget. Det kan tenkes etablert noe besøksparkering på terreng. Vi viser ellers til arealoppsett for parkering.





Vedlegg

Vedlegg	
	140523_ Eterveien_Leil.fordeling.pdf
	140523_ Eterveien_Typisk plan.pdf
	140523_ Eterveien_MFUA.pdf
	140523_ Eterveien_Solstudier.pdf
	140523_ Eterveien_Typisk plan.pdf
	140523_ Eterveien_Perspektiv_Illustrasjoner.pdf
	140523_ Eterveien 10-12_Følg brev_A-lab.pdf
	140523_ Eterveien_Nøkkeltall.pdf

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om 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. 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.
Medvirkning i videre prosess	Avklares i oppstartsmøte.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Forslagets hovedutfordringer: Transformere tidligere industriområde til et godt og moderne boligområde.

