



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 130/2014
BUK-sak 20/2014

Dato: 18.09.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh: Marianne Netland, 23431109	Arkivkode:
	2013/1352		512.1

**BU-SAK 130/2014, BYDELENS UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV
DETALJREGULERING FOR STÅLVERKSVEIEN 1**

Bydelsadministrasjonen mottok 12.09.2014 kunngjøringsdokumenter for forslag om detaljregulering av Stålverksveien 1. Dokumentene er tilgjengelig på PBEs saksinnsynsløsning med saksnummer 201312694.

Saksopplysninger

Det foreslås å omregulere tomten fra industri til boligformål. Forslagsstiller har foreslått blokker i 4 til 7 etasjer, som strider mot føringene i Planleggingsprogrammet for Ensjø vedrørende gjelder høyder og utnyttelse. %-BRA er ca 200. Det legges til rette for ca 115 boligenheter.

Forslagsstiller er Neptune Properties AS og fagkyndig Arcasa Arkitekter AS.

Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget må reduseres til maks. byggehøyder i 5 etasjer og maks utnyttelse på ca BRA % 150. Nordre tverrforbindelse må planlegges bedre for å fremstå som inviterende og med god tilgjengelighet for alle.

Tidligere uttalelse

Bydelsutvalget hadde saken til behandling i bydelsutvalgets møte 14.11.2013. Bydelsadministrasjonen kan ikke se at bydelsutvalgets uttalelse er kommentert i den videre saksbehandlingen.

Planstatus



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Gjeldende regulering er de midlertidige reguleringsbestemmelsene for deler av Oslos ytre sone – industri, i S-2864, vedtatt 14.04.1986.



Planområdet inngår i VPOR for Ensjø.

Østre og vestre parkdrag er hovedgrep. Grønvoll park er nevnt som et særlig viktig offentlig rom og lokal møteplass. Nordre tverrforbindelse går nordvestover fra Grønvoll park langs Grenseveien. Forbindelsen skal være offentlig tilgjengelig og ha et grønt preg.

Nordre tverrforbindelse skal være en sammenhengende åre for gang- og syklende ifl VPOR, som skal varieres i bredde, men bør ha en

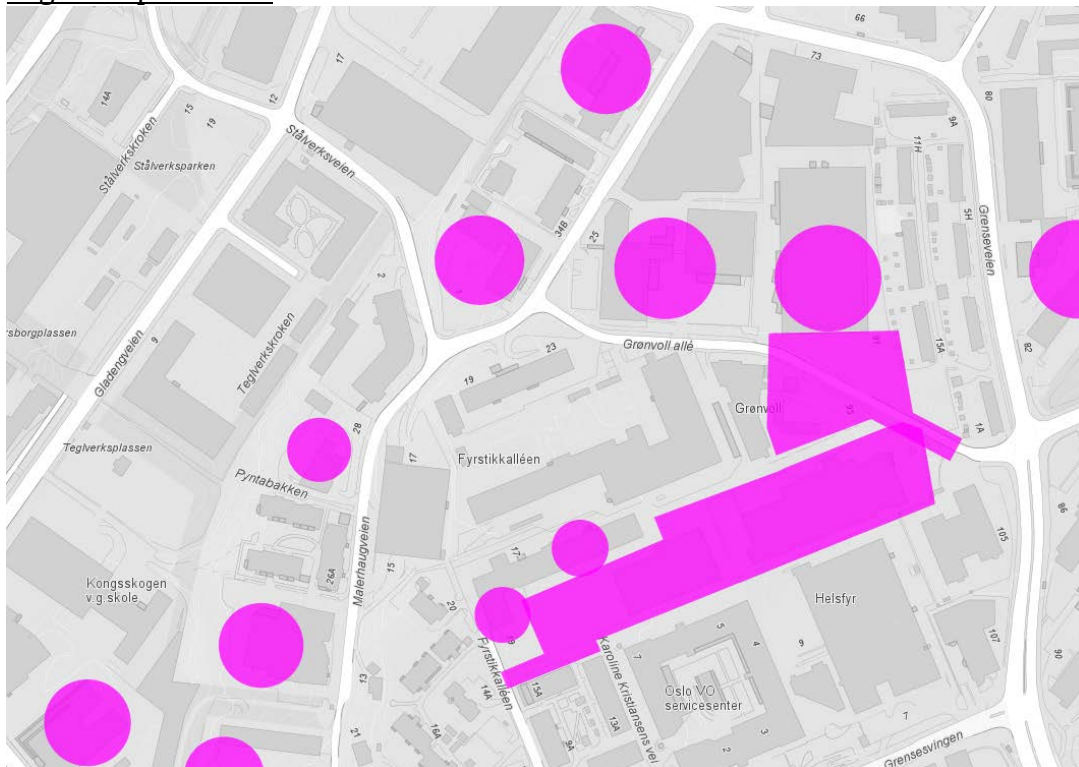
minimumsbredde på 10-15 meter.

Planområdet inngår i Planleggingsprogrammet for Ensjø.

Planområdet er vist som bolig, og er markert med en «randsone» med utnyttelse BRA= 120-150 %, i 4-5 etasjer. Inntil 7 etasjer kan anbefales dersom plasseringen tilsier markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. Forutsetningen er at tilfredsstillende bokvalitet oppnås.

Uteoppholdsarealer skal tilsvare minst 25% av BRA bolig.

Pågående planarbeid



201309583 Plan Malerhaugveien 25 – fra industri til bolig
201210906 Plan Grenseveien 91 – fra industri til bolig
201308800 Plan Grønvold Gård – park og mulig stengning av Grønvold allé, nordre
tverrforbindelse.
200902893 Plan Øste parkdrag, syd fra frem til Stålverksveien. – vedtatt – klage på vedtaket
mottatt

De rosa feltene viser pågående planarbeid i nærområdet. For nærmere informasjon om disse anbefales [PBEs nettsider](#).

Dagens situasjon

På tomten er det i dag industri- og næringsvirksomhet. Omkringliggende bebyggelse er i stor grad industri-, kontor og næringsbebyggelse. Området er bilbasert med store parkeringsarealer på bakkeplan. Rett sørøst for eiendommen ligger Fyrstikkallén skole (F21), etablert i 2010 med totalt 900 elever i trinnene fra 8. til 13. klasse.

Det er god kollektivdekning i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass i Grenseveien (buss 21). Det er gangavstand til Helsfyr og Ensjø-tbanestasjoner.

Nærmere om planforslaget

Det foreslås å regulere tomten til boligbebyggelse med underjordisk parkeringsanlegg. Det foreslås friområde i nordvestre del med en forbindelse til Malerhaugveien.

Prosjektet vil gi 115 nye leiligheter, med en fordeling på 40 små (35-50 m²), 29 middels (50-80 m²) og 46 store (80 m² eller større). Planområdet totalt er på 6769 m², hvorav det avsettes 5469 til boligbebyggelse, 458 m² til friområde, og det resterende avsettes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg og fortau.

Bruksarealet for boligene er stipulert til BRA = 11 000 m²,



som gir BRA på 162 % ift planområdets areal, og 201 % ift område for bebyggelse og anlegg.



Arealet på ca 460 m² på nordvestsiden av tomten foreslås regulert til friområde. Formålet skal være offentlig areal, men forslagsstiller ønsker at dette også kan brukes som uteoppholdsareal på egen tomt for beboere av eiendommen. Området har stor høydevariasjon, og skal kobles med en gangsti til Stålverksveien vest for planområdet.

Gangstien skal følge naturlige høydekurver i terrenget og ha minst mulig stigning med hensyn til eksisterende terreng. Planen foreslår også trapper fra fortauet i Stålverksveien til friområdet. Trappene blir en gangforbindelse i Østre bekkedrag.

Trafikkforhold

Deler av Malerhaugveien har tosidig gateparkering og det er generelt få gangfelt i lokalveiene. Ved bygging av boliger kan gang- og sykkeltrafikken øke. Trafikkanalysen anbefaler flere gangfelt, for eksempel i forbindelse med kryss og atkomster, og det anbefales å etablere fortau langs aktuell eiendom i Stålverksveien. Det anbefales også å skilte med 30 km/time-soneskilt.

Omregulering og bygging av boliger vil medføre en økning i døgntrafikk i størrelsesorden 240 kjøretøy i døgnet, som anses som marginal påvirkning i veinettet. Men sammen med utbygging av nabotomt og den planlagte stengningen av Grønvoll allé, vil trafikkøkningen bli relativt stor, spesielt i Malerhaugveien.

Støy

Støyberegninger viser at flere fasader ved ny støyfølsom bebyggelse ved Stålverksveien ikke oppfyller grenseverdiene, og blir liggende i gul eller rød sone. Avhengig av plassering av balkonger kan enkelte balkonger få et høyt støynivå, særlig hvis balkongene vender mot vei. Det anbefales innglassing av balkongene for å oppnå tilfredsstillende lydforhold for uteoppholdsareal.

Støykartene viser også at deler av det planlagte friområdet vil ha høye støyverdier, men at bebyggelsen vil fungere som buffer for uteoppholdsarealene for beboerne (i hvitt).



Plan- og bygningsetatens konklusjon:

PBE mener det ikke foreligger grunner for å tillate 7 etasjer, og viser til at tomten er et av de høyest beliggende stedene på Ensjø og ikke har behov for en spesiell markering. Utnyttelsesgrad og høyder må senkes og være i tråd med Planleggingsprogrammet. Støyberegningene viser at flere av boenhetene vil få høyere lydnivåer enn anbefalte grenseverdier, og ber det i reguleringsbestemmelsene sikres en stille sone vendt bort fra støykilden for alle boenhetene, og at støynivået på balkongene bør sikres i samme grad.

Plan- og bygningsetaten karakteriserer løsningsforslag for videreføring av Østre parkdrag og Nordre tverrforbindelse som middelmådig, ettersom byggene plasseres tett opp til bakenforliggende bebyggelse og mørke/trange rom oppstår. PBE mener nordøstlig del av bygget må trekkes vekk fra tomtegrensen for å øke avstanden til nabobygget nord for eiendommen, da det kan oppstå en trang og mørk passasje mellom byggene, og Nordre tverrforbindelse vil da ikke fremstå som inviterende og med god tilgjengelighet for alle. Bebyggelsen bør også trekkes unna det foreslåtte friområdet og fortau i vest.

PBE er opptatt av hvordan prosjektet forholder seg til kvartalet i nord, og mener intensjonen om et stort gårdsrom som også knytter til seg kvartalet lenger nord ikke er oppnådd.

PBE vurderer å utarbeidet et eget planforslag, eventuelt som inkluderer barnehage.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere uttalelser, og vil supplere med følgende bemerkninger:



Friområdet er foreslått lagt til den bratteste delen av tomten i det som i dag er et restareal mellom parkeringsplassen til en større lagerbygning i Gladengveien 17 og nåværende bygg i Stålverksveien 1 (se bilde). Det er tenkt å beholde eksisterende vegetasjon som i praksis kun vil si at det tilrettelegges for en trapp opp til gangstien. Bydelsdirektøren

mener at friområdet må gis større «pusterom» ved at bebyggelsen trekkes bort fra friområdet.

Støy

Støyberegninger viser at leilighetene vil ha problemer med støy, og at det anbefales med innglassede balkonger for å bøte på støy fra veitrafikken, samt at det anbefales skjerm på felles uteoppholdsareal mot vei. Bydelsoverlegen uttaler at det må sikres gjennomgående leiligheter og nødvendig avskjerming av boligene.

Bydelsdirektøren mener at plasseringen av bygningene i større grad må hensynta støyforholdene, og mener at leilighetene lengst syd ikke vil få en nødvendig stille side.

Vedrørende utnyttelse og høyder

Dette er ikke det eneste prosjektet på Ensjø som mener de gir god nok boligkvalitet til å tillate en høyere utnyttelse enn det som er satt i Planleggingsprogrammet. Bydelsdirektøren støtter PBE i deres vurdering av at prosjektet ikke innehar de nødvendige kvalitetene til å kunne rettferdiggjøre en høyere utnyttelse. Til det er friområdet for lite, prosjektet gir mørke og trange passasjer, og støyproblematikken for omfattende.

Bydelsdirektørens konklusjon

PBE anbefaler ikke planforslaget på bakgrunn av boligkvalitet, støy, forslag til utnyttelsesgrad og høyder, samt løsningsforslag for offentlig friområde. Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering av planforslaget.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positiv til boligutvikling på tomten, men mener at prosjektet ikke innehar en kvalitet som rettferdiggjør en utnyttelse og høyde utover det som er lagt i Planleggingsprogrammet. Bydelsutvalget mener en stille sone for bebyggelsen ikke er sikret i tilstrekkelig grad. Friområdet er lagt i et hjørne med terrengutfordringer, og trenger større pusterom. Bydelsutvalget støtter PBE i deres vurdering av at Nordre tverrforbindelse må sikres en mer inviterende og tilgjengelig utforming.

2. Bydelsutvalget er opptatt av at det tilrettelegges for en god variasjon i leilighetsstørrelser. Boligene må være gjennomgående og det bes om at dette sikres i reguleringsbestemmelsene.
3. Planforslaget må belyse hvordan det tilrettelegges for gode uteområder for barn og unge.
4. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk.
5. Bydelsutvalget viser til at det i trafikkrapporten anbefales en fartsgrense på 30 km/t og ber om at det jobbes for at dette kan gjennomføres som et tiltak i å forbedre støyforhold, og trafikktryggheten i området. Fokus på sykkel i planforslaget savnes.
6. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utformingen av friområdet og utvelgelse av vegetasjonen i uterommene. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [Planforslag til offentlig ettersyn](#)
2. [ROS-analyse](#)
3. [Trafikkanalyse](#)
4. [Støyrapport](#)
5. [Utomhusplan](#)
6. [Illustrasjonsplan](#)
7. [Plankart offentlig ettersyn](#)