



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201312694-29
Oppgis alltid ved henvendelse

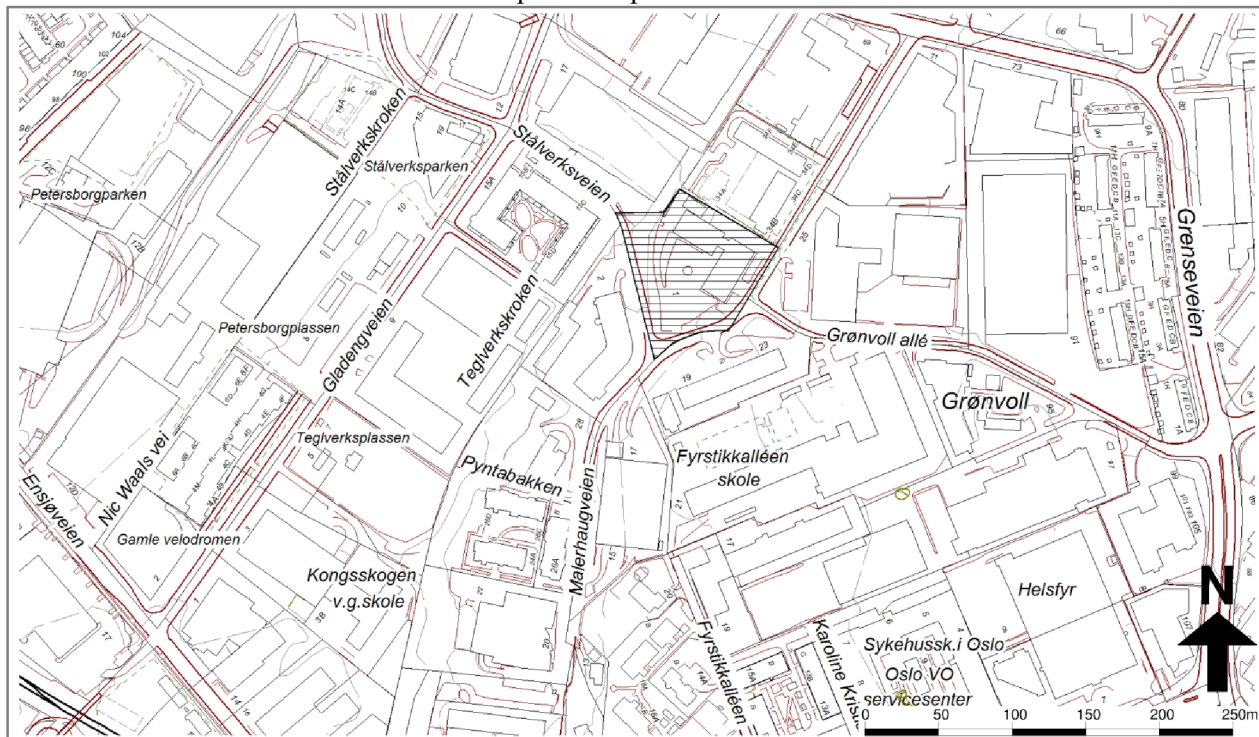
Saksbeh: Jakob Krupka

Arkivkode: 512.1

Stålverksveien 1, Ensjo Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Det foreslås omregulering fra industri til bolig for oppføring av blokker i 4 til 7 etasjer. %-BRA er ca. 200. Boligformål anbefales. Forslaget forholder seg ikke til føringene i Planleggings-program for Ensjo vedr. høyder (4-5 et.) og utnyttelse (120 – 150 %). Del av Østre parkdrag som er planlagt langs tomtens vestside reguleres til grønnstruktur. VPOR (Veiledende prinsipplan for det off. rom) viser i tillegg en tverrforbindelse nord for planområdet. Denne føres over Stålverksveien 1 for å oppnå universell tilgjengelighet. Plan- og bygningsetaten mener 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. Se for øvrig PBEs vurdering og konklusjon. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden.

Utarbeidet av: Arcasa Arkitekter AS for Neptune Properties AS.



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 130/105
Dato: 26.06.2014 / siste revisjon 02.09.2014
Basert på innsendt dokument med dato: 12.06.2014
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201312694
Dokumentnummer: 29



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
1.1 SAMMENDRAG	4
1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER).....	5
1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon	5
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep.....	5
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	6
2. FAKTADEL	7
2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	7
2.2 PLANSTATUS.....	7
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	7
2.2.2 Andre forhold (forslagstillers tekst)	8
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD	9
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	9
2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	13
2.4 PLANFORSLAGET	14
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst).....	17
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	18
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	24
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	24
3. MEDVIRKNING.....	28
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	28
3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser	28
3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer ..	28
4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	31
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	31
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	32
4.3 SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER	35
4.3 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	42
4.3.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	42
4.3.2 Foreløpig konklusjon.....	43
5. KART OG BESTEMMELSER	45
5.1 NEDSKALERT PLANKART	45
5.2 REGULERINGSBESTEMMELSER	45
6. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	49

Vedlegg

1. Kunngjøringsinnspill
2. Plankart i målestokk 1:500
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse.
5. Støyrapport.
6. Trafikkanalyse
7. Utomhusplan
8. Illustrasjonsplan

HVORDAN LESE DOKUMENTET?

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4) har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling <nummer> tertial.

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Forslagsstiller ønsker å oppføre 3 boligblokker på eiendommen i Stålverksveien 1, med ca. 115 boligenheter.

Bebyggelsen tar utgangspunkt i omkringliggende strukturer og tilpasser seg tomtens og terrengets form. Prosjektet avtrappes fra nordøst mot sydvest og består av boligblokker i byggehøyder fra 4 til 7 etasjer.

Tomteareal: ca. 7 145 m²

Planområdets areal: ca. 6 769 m²

Total BRA for planområdet= ca. 11 000 m²

I prinsippkartet for arealbruk fra *Planleggingsprogrammet for Ensjø*, vises planområdet som bolig.

Området er markert som randsone med utnyttelse BRA= 120- 140 % og høyder 4-5 etasjer med mulighet for inntil 7 etasjer. Prosjektet samsvarer med prinsippkartet i program og delvis i de høyder som er foreslått. Det foreslås høyere utnyttelse for planområdet enn det som vises i prinsippkartet.

Med utgangspunkt i *VPOR for Ensjø (Veiledende prinsipplan for det offentlige rom)*, forsøker planforslaget å tilrettelegge for sammenkoblinger mellom grønnstrukturene i nærområdet.

Nordre tverrforbindelse legges gjennom planområdet langs Malerhaugveien og Stålverksveien, og Østre parkdrag gjennom planområdet i vest.

Planen foreslår underjordiske parkeringskjellere i en etasje under boligbyggene i ulike nivåer, som kobles sammen. Grunnet høydeforskjell på terrenget i vest er det foreslått en del leiligheter i sokkeletasjen i blokk 2 og 3 mot syd og mot vest. Innganger er lagt mot øst og sør fra Malerhaugveien for blokk 1 og 2 og mot øst fra gårdsrommet for blokk 3.

All trafikk til eiendommen vil skje fra ett avkjøringspunkt i Stålverksveien. All parkering vil skje under bakken, i ulike nivåer. Bebyggelsen er åpnet opp mot nordvest og sørøst for å gi et større og mer sammenhengende uteoppholdsareal på tomten.

Arealet på ca. 460 m² på nordvestsiden av tomten reguleres til friområde. Friområdet skal være et offentlig areal, men forslagsstiller ønsker også at dette kan brukes som uteoppholdsareal på egen tomt for beboere av eiendommen. Høydekurver på dette arealet varierer ganske mye, fra c + 65 m til c + 72 m. Friområdet 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 stigning i terrenget. Dette fører til at stigningen blir mellom 1:10 til 1:12.

Planen foreslår også trapper fra fortauet i Stålverksveien til friområdet. Trappene blir en gangforbindelse i Østre bekkedrag.

Ubebygd del av tomten på ca. 4 076 m² foreslås som uteoppholdsareal. Utearealet består av både friområdet og arealer på lokk på underjordiske parkeringskjellere. Dette er to store grøntarealer i to nivåer. Planen tilfredsstiller størrelseskravet til boligenes uteoppholdsareal uten behov for å anlegge noe av dette på tak, men planen utelukker ikke muligheten for takterrasser.

En gangsti fra Malerhaugveien mellom planområdet og naboeiendommen 130/204 vil skape en gangforbindelse fra Malerhaugveien til friområdet i nord. Gangstien skal være 1,5 m bred, tilsvarende bredde på gangstien regulert på naboeiendommen 130/204.

Planen foreslår også en annen gangsti fra Malerhaugveien til gårdsrommet som går gjennom første etasje i blokk 2. Det portrommet ligger på kote +76 og vil være universelt tilgjengelig for bevegelseshemmede.

For materialbruk foreslås «muralt» uttrykk i kombinasjon med felter i tre/ glass/ beslag.

Fargene på fasadene skal følge et lys sandfarget palett.

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Neptune Properties AS
Pb. 1357 Vika
0113 Oslo

Fagkyndig: Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23c
0459 Oslo

Eieropplysninger

Gnr. 130 bnr. 105 Neptune Properties AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 6 769 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse	5 469 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg	302 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau	540 m ²
Grønnstruktur – Friområde	458 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= ca. 11 000 m² (inkludert bolig i sokkeletasje)

Under terreng: BRA= ca. 2 350 m² (parkeringskjellere)

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 0 m²

Under terreng: BRA= 0 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig (eks areal under terreng)	BRA= 11 000 m ²
Prosent bruksareal	% - BRA= 162 % ift. planområdets areal, % - BRA= 201 % ift. område for bebyggelse og anlegg

Antatt antall boligenheter: ca. 115 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: 40 små 35-50 m² BRA (34 %), 29 middels 50-80 m² BRA (25 %), og 46 store 80 og større m² (41 %),

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser i parkeringsanlegg: ca. 85 stk.

Plasser for sykkelparkering: ca. 215 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.12.13 i Aftenposten og på www.aftenposten.no.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 04.12.13.

2. FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (*forslagstillers tekst*)

Ensjø er et område under transformasjon fra tidligere kontor og industri til hovedsakelig bolig. I planområdet nærområde er flere prosjekter ferdigstilte, mens en rekke andre er under planlegging.

Prosjektet planlegges som et rent boligprosjekt. Dette ses som naturlig gitt den retningen utviklingen i området har. Nord for planområdet er det nylig ferdigstilt et boligprosjekt organisert rundt et gårdsrom som åpner seg mot planområdet i sør. Prosjektet organiseres som et storkvartal sammen med det eksisterende boligprosjektet i nord ved at nytt gårdsrom knytter seg til allerede eksisterende gårdsrom i nord. Slik tenkes gårdsrommet knyttet til naboeiendommen som et ”sammenhengende” areal.

Tomten faller mot syd- vest. I prosjektet etableres en sammenhengende bygningsrygg mot Malerhaugveien i øst. Bebyggelsen vest på tomten ligger lavere i terreng og åpner for gode sol- og uteforhold i nytt gårdsrom. Bebyggelsen åpner seg mot syd- vest for å gi alle leiligheter gode solforhold på balkonger og i uterommene. Bebyggelsen varierer fra 4/5- 7 etasjer. Allparkering forutsettes i egen p- kjeller under terreng.

Underveis i dialogfasen har alternativer for tilknytning til planlagte grønnskulpturer i nærområdet vært et viktig tema. I samarbeid med EBY har det blitt utarbeidet en løsning som ivaretar tilgjengelighet mellom grønnskulpturene, og knytter disse sammen.

Det har også vært diskutert bygningsvolumenes plassering, høyder og utnyttelse. Volumene har blitt bearbeidet underveis for å øke størrelsen på gårdsrommet, og for å bedre styrke gateløpet langs Malerhaugveien.

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (*forslagstillers tekst*)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

T-2/08 Om barn og planlegging

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot trafikkfare, forurensing og støy. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at arealene er store nok for lek, samt muliggjør ulike typer lek på ulike årstider og samhandling mellom barn, unge og voksne.

T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

T-5/93 Areal og transportplanlegging

Transportbehovet skal reduseres, kollektivbetjeningen styrkes.

KDP 17 Torg/møteplasser

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold for boligene. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige.

Overordnet forbindelse i østvestlig retning vestover fra Grønvold park. Grønvold park er markert med ”prinsipplassering” for nytt torg/møteplass.

Gjeldende overordnede planer*Kommuneplan 2009 og arealstrategikartet til kommuneplan 2008*

Markerer planområdet som allsidig bymiljø med stor andel boliger og område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk. Oslo skal tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster, og forsterke den multifunksjonelle byen, danne levende bymiljøer og gode lokalmiljøer. Oslo bør legge til rette for flere attraktive boliger, skoler og barnehager pga. befolkningsveksten.

Planleggingsprogram for Ensjø

Planleggingsprogrammet legger opp til at området kan utvikles til en ny "bydel" i Oslo med opptil 7000 nye boliger. Målet er å skape et funksjonelt byområde med miljøkvaliteter og et godt utviklet service-, nærings- og kulturtilbud. I prinsippkartet for arealbruk vises planområdet som bolig.

Området er markert som "randsone", med utnyttelse BRA= 120-150 %, 4-5 etasjer. Inntil 7 etasjer kan anbefales dersom plassering tilsier markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokvalitet oppnås. Fastsettelse av etasjetall for områdene tar utgangspunkt i målsettingen for den overordnede struktur, hvor bl. a. hensyn til landskapsrommet står sentralt. Det skal legges hovedvekt på boliger. Variert leilighetssammensetning.

Uteoppholdsarealer skal tilsvare minst 25 % av BRA bolig. I alle boligprosjekter skal behovet og mulighetene for å innpasse barnehage vurderes. Ensjø skal utvikles med en bymessig struktur som en fortsettelse av strukturen i indre by. I reguleringsplaner må det vurderes hvordan det enkelte bygg forholder seg til nabobebyggelse og hvordan det henvender seg ut mot offentlig rom. Grønvoll allé planlegges stengt som gjennomgående vei.

VPOR for Ensjø (Veiledende prinsipplan for det offentlige rom)

Østre og vestre parkdrag er hovedgrep. Grønvoll park er nevnt som et særlig viktig offentlig rom og lokal møteplass. Grensen mellom privat og offentlig areal kan tydeliggjøres vha. veggliv, steinsetting, beplantning mm. Grønvoll park forutsettes å være 6-8 daa. Nordre tverrforbindelse går nordvestover fra Grønvoll park langs Grenseveien 91. Forbindelsen skal være offentlig tilgjengelig og ha et grønt preg. Den bør, inkludert sidearealer, være 10-15 meter bred.

Norm for leilighetsfordeling

Norm for leilighetsfordeling for bydel 1- 4 må følges.

Gjeldende regulering

Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone – industri, S-2864, 14.05.1986.

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, sydfra frem til Stålverksveien. – vedtatt – klage på vedtaket mottatt

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringer, og ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

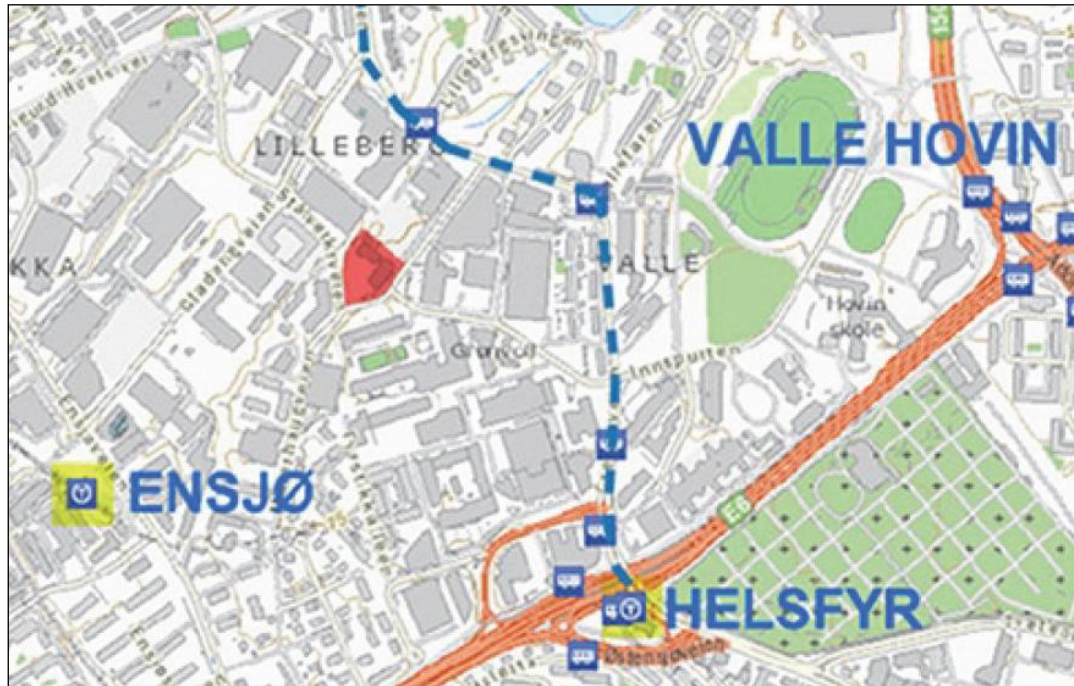
2.2.2 Andre forhold (forslagstillers tekst)

I kart- og bestemmelsesmøtet opplyste Plan- og bygningsetaten at det før oversendelse til politisk behandling må foreligge en tinglyst erklæring som sikrer allmennheten atkomst via gangvei med universell utforming over boligområdet fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområdet. Det må vedlegges et kart, som viser den delen av gangveien som tinglysningen gjelder, til erklæringen.

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

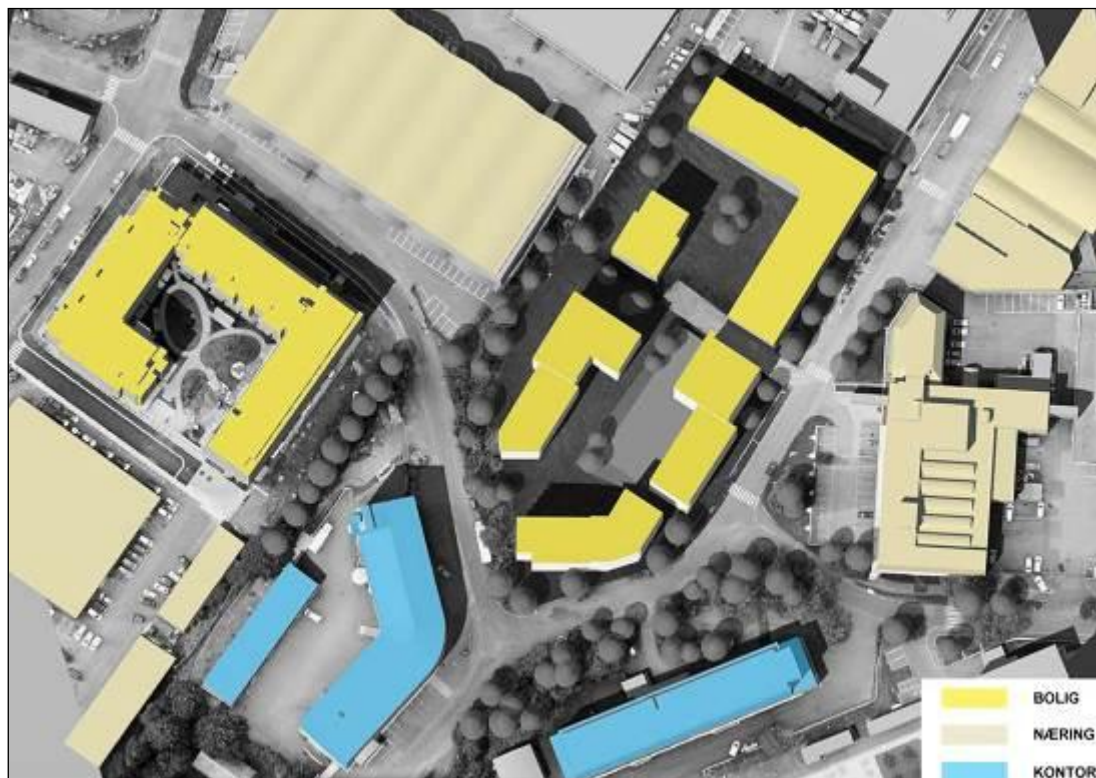
Planområdet ligger sentralt i byen og har god tilgang til kollektivtransport, både med buss og t-bane. Det er bare 550 m å gå fra Stålverksveien 1 til Ensjø t-bane stasjon. Helsfyr som et viktig knutepunkt med både flere t-bane ruter og busslinjer ligger litt lengre i sørøst. E6 i sør og Grenseveien i øst er hoved kommunikasjonsårer som kobler planområdet til bytrafikken.



Situasjon, ill. Arcasa Arkitekter



Nærområdet, ill. Arcasa Arkitekter



Program i nærområdet, ill. Arcasa Arkitekter

Planområdet ligger på Ensjo og ligger under planleggingsprogrammet for Ensjo. Hele området gjennomgår en transformasjon fra industri til hovedsakelig bolig. I nærområdet er det nylig ferdigstilte boligprosjekter i nord og vest, mens det ligger kontorbebyggelse i sør.



Grønnstrukturer i nærområdet, ill. PBE

Det ligger/ planlegges flere sammenhengende grønnstrukturer i nærområdet. Grønvoll park planlegges øst for planområdet. Denne forbindes vestover gjennom Grønvoll alle (Nordre tverrforbindelse) før den møter planområdet. Herfra krysser den Østre parkdrag som går forbi planområdet i nord/ sydlig retning, og fortsetter videre vestover langs Stålverksveien. Det ligger også en korridor i nordre grense av planområdet som knytter seg på Østre parkdrag fra Malerhaugveien.

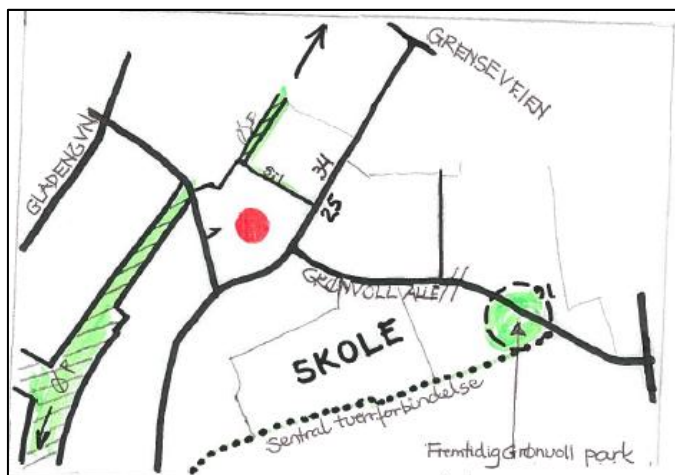
Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
Vedrørende illustrasjon på forrige side, gjøres det oppmerksom på at Malerhaugen 34 er oppført med 4+1 inntrukket etasje over gateplan. Illustrasjonen med tall kan gi uttrykk for at bygget er oppført i 6 etasjer mot Malerhaugveien, hvilket ikke er riktig.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Viktige prinsipper som må ivaretas:

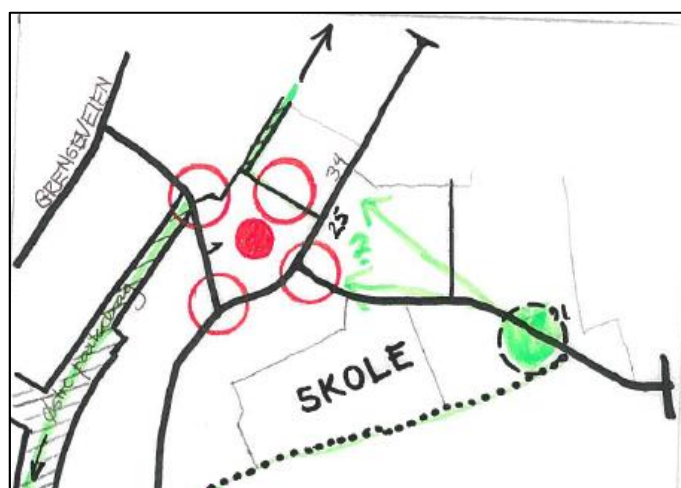
Prinsipp I: Forholdet til Østre parkdrag og Nordre tverrforbindelse

Prosjektet/ planforslaget må vise hvordan planlagte grøntstrukturer i området kan forsterkes og forbedres. Østre parkdrag må videreføres fra sydsiden av Stålverksveien langs eiendommens vestgrense opp til lenken som er regulert langs Malerhaugen 34's vestgrense. I tillegg må det tas stilling til hvor Nordre tverrforbindelse, fra den fremtidige Grønvoll park og vestover, skal føres frem. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har innsendt planinitiativ for regulering av Grønvoll park, stengning av Grønvoll allé, samt deler av tverrforbindelsen. Endelig trasé for sistnevnte er ikke fastlagt.



Prinsipp II: Prosjektet må sikre gode byrom med omkringliggende bebyggelse og strukturer. Hvordan vil prosjektet påvirke områdene rundt tomten?

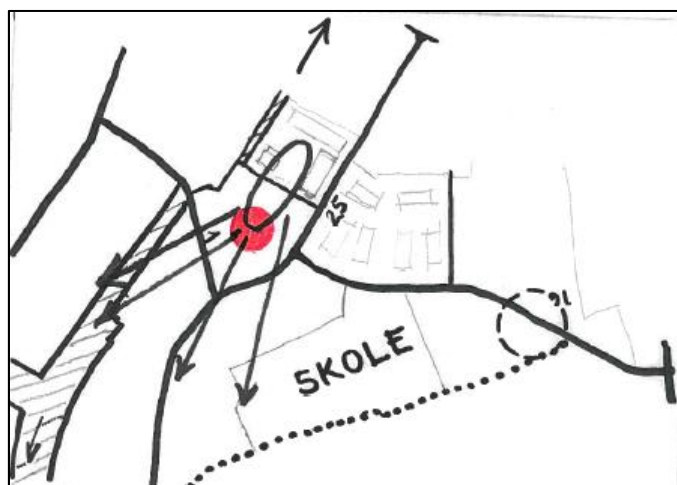
- Østre parkdrag over Stålverksveien og videre nordover - utfordrende terreng.
- Utearealenes forbindelse med boligområdet i nord – ”storkvartal”
- Nordre tverrforbindelse (sikker gangforbindelse, skolevei) – EBY må kontaktes
- Krysset Stålverksveien/Malerhaugveien



III: Prosjektet må utnytte tomtens topografi

- Utnytte fall mot syd/vest og sikre gode siktlinjer fra nord mot syd, sydvest.
- Avtrapping av bebyggelsen

- Styrke sammenhengen med kvartalet i nord – ”storkvartal”



2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	Gir premisser	Gir ikke premisser		Oslo kommunes naturdatabase viser at det ikke er registrert verneverdige naturtyper innenfor planområdet.
Flom	Uavklart	Gir premisser		Det er utarbeidet ROS – analyse for planområdet av Rambøll, se vedlegg i saken
Geotekniske forhold	Uavklart	Gir premisser		Det er utarbeidet ROS – analyse for planområdet av Rambøll, se vedlegg i saken
Kulturminner		Gir ikke premisser		Byantikvaren anser ikke at det er bevaringshensyn innenfor planområdet, og heller ikke at planen kommer i konflikt med andre verneverdier i området
Miljøforhold	Uavklart	Gir premisser		Det er utarbeidet ROS-og støyrapport for planområdet av Rambøll, se vedlegg i saken
Teknisk infrastruktur		Gir premisser		Det er utarbeidet ROS – analyse for planområdet av Rambøll, se vedlegg i saken
Barn og unges interesser		Gir premisser		Det er pålagt å vurdere innpassing av en barnehage med minst fire avdelinger i alle boligprosjekter med flere enn 100 boliger. Forslagsstiller har vurdert en slik etablering innenfor prosjektet som uhensiktsmessig.
Virksomhetsfare		Gir premisser		Det er utarbeidet ROS – analyse for planområdet av Rambøll, se

				vedlegg i saken
--	--	--	--	-----------------

2.4 PLANFORSLAGET

Planen legger til rette for tre boligblokker på eiendommer 130/105. Boligblokkene har en form og volum som tilpasser både terrenget og tomtens form, samt nærliggende nyregulerte nabo-boligblokker i nord (130/204). Bebyggelsen er planlagt slik at den tar del i en opptrapping fra Stålverksveien i sørvest, som er lavere, til boligene i nordøst, som er høyere.

Forslaget består av tre boligblokker/lamellblokker med varierte etasjeantall på 4, 5, 6 og 7 etasjer.

Tomteareal: ca. 7 145 m²

Planområdets areal: ca. 6 769 m²

Total BRA for planområdet= ca. 11 000 m²



Planområdet skal romme 3 boligblokker.

Planen foreslår underjordiske parkeringskjellere i en etasje under boligbyggene i ulike nivåer, som kobles sammen. Det er også avsatt tilstrekkelig rom for bod og teknisk rom i sokkeletasjene. Grunnet høydeforskjell på terrenget i vest er det foreslått en del leiligheter i sokkeletasjen i blokk 2 og 3 mot syd og mot vest.

Innganger er lagt mot øst og sør fra Malerhaugveien for blokk 1 og 2 og mot øst fra gårdsrommet for blokk 3. Alt trafikk til eiendommen vil skje fra ett avkjøringspunkt i Stålverksveien. All parkering vil skje under bakken. Bebyggelsen er åpnet opp mot nordvest og sørøst for å gi et større og mer sammenhengende uteoppholdsareal på tomten.

Arealet på ca. 460 m² på nordvestsiden av tomten reguleres til friområde. Friområdet skal være et offentlig areal, men kan brukes som uteoppholdsareal på egen tomt for beboere av eiendommen. Høydekurver på dette arealet varierer ganske mye, fra c + 65 m til c + 72 m. Friområdet skal kobles med en gangsti til Stålverksveien vest for planområdet. Gangstien skal følge naturlige høydekurver i terrenget og ha mist mulig stigning med hensyn til eksisterende stigning i terrenget. Dette fører til at stigningen blir mellom 1:10 til 1:12.

Planen foreslår også trapper fra fortauet i Stålverksveien til friområdet. Trappene blir en gangforbindelse i Østre bekkeledd.

Ubebygde del av tomten på ca. 4 076 m² foreslås som uteoppholdsareal. Utearealet består av både friområdet og arealet på lokker på underjordiske parkeringskjellere. Dette er to store grøntarealer i to nivåer.

Planen tilfredsstiller størrelseskravet til boligens uteoppholdsareal uten behov for å anlegge noe av dette på tak, men planen utelukker ikke muligheten for takterrasser.

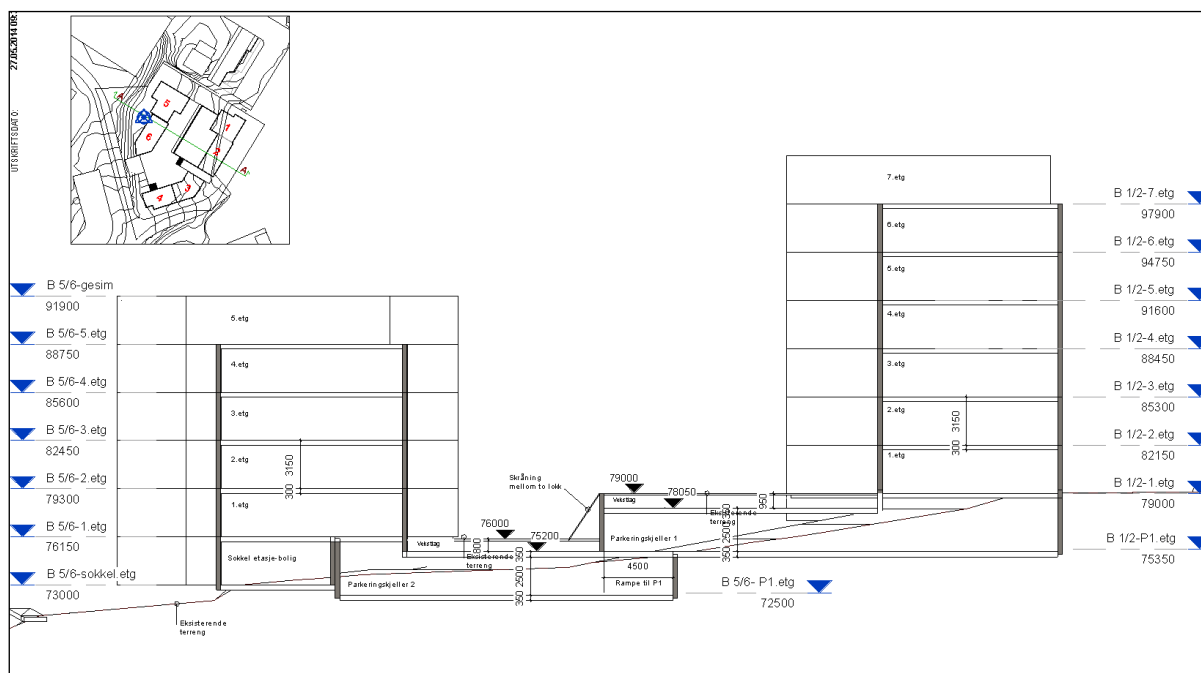
En gangsti fra Malerhaugveien mellom planområdet og naboeiendommen 130/204 vil skape en gangforbindelse fra Malerhaugveien til friområdet i nord. Gangstien skal være 1,5 m bred, tilsvarende bredde på gangstien regulert på naboeiendommen 130/204.

Planen foreslår også en annen gangsti fra Malerhaugveien til gårdsrommet som går gjennom første etasje til blokk 2. Det portrommet ligger på kote +76 og vil være universelt tilgjengelig for bevegelseshemmede.

For materialbruk foreslås muralt uttrykk i kombinasjon med felter i tre/ glass/ beslag. Fargene på fasadene skal følge et lys sandfarget palett.



Fugleperspektiv til planområdet, sett fra sørvest mot nordøst. Bebyggelsen i rosa hører til Malerhaugen 34.

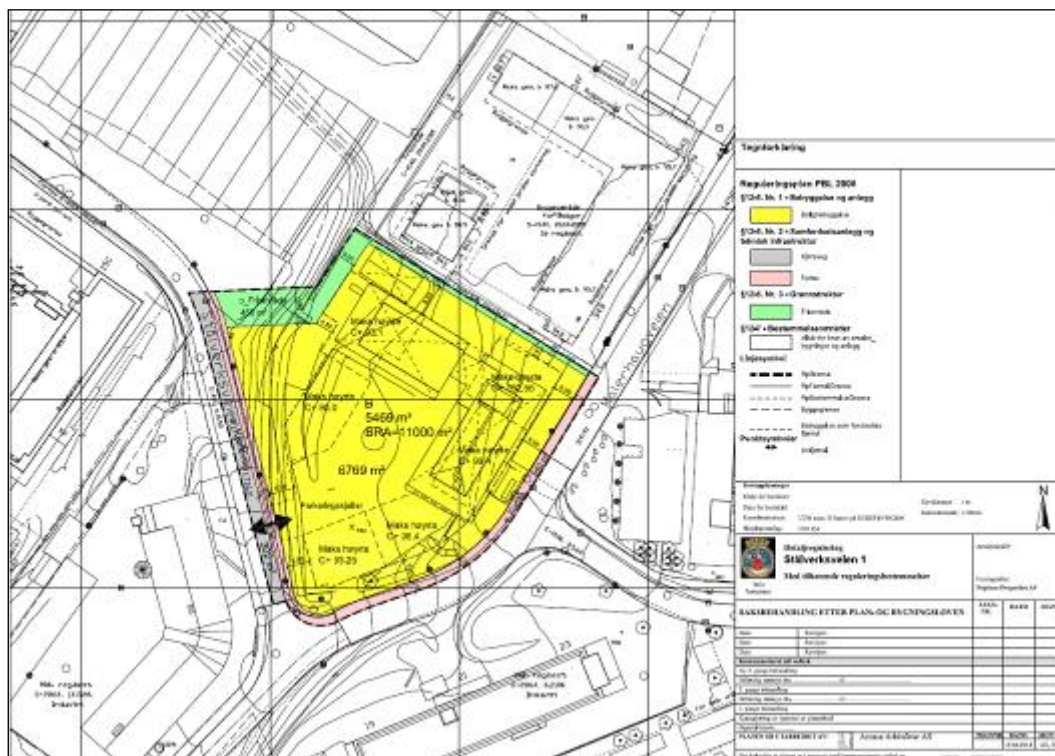


Tverrsnitt gjennom blokk 1(t. h.) og blokk 3 (t. v.)



Utomhusplan utarbeidet av «barbakke»

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)



Forslag til ny regulering

Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg, - Fortau
- Grønnstruktur - Friområde

Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 11 000 m².

Areal med boligformål: 5 469 m²

Anslag på % BRA = 162 % i forhold til planområdets areal
eller 201 % i forhold til areal til boligbebyggelse.

Grunnflaten per bygg er maks. 790 m².

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vist på plankartet.

Balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 2,5 meter.

Ut over gategrunn kan balkonger krage ut med inntil 1,5 meter.

Tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter på inntil 15 % av takflatene.

Rekkverk/ parapet tillates inntil 1,2 m over maks høyde.

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (*forslagstillers tekst*)

Bruk

Eiendommen foreslås regulert til bolig, friområde, kjørevei og fortau.

Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Den nye bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak med mulighet for takterrasser. Eventuelle oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter.

Fasadene skal ha et moderne formspråk.

Innenfor byggeområdet, men utenfor byggegrensene, tillates det trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer og støttemurer.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Ifølge Planleggingsprogram for Ensjø skal boligbebyggelse ha en variert leilighetssammensetning. I alle reguleringsplaner som inneholder boliger skal det tas inn bestemmelser om leilighetsfordeling. Det bør sikres en stor andel store leiligheter.

Plan- og bygningsetaten opprettholder målsettingen om en leilighetsfordeling tilsvarende det som gjelder for indre by. Dette er nødvendig for å dekke et sammensatt behov og legge grunnlag for et godt bomiljø.

Leilighetsfordelingen skal være:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35- 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA hvor inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

	35- 50 m ²	50-80 m ²	80 (el. større) m ²
Leilighetsfordeling	maks 35 %	øvrig	minst 40 %
	40 (av 115)	29 (av 115)	46 (av 115)
Planforslag	39	29	47

Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

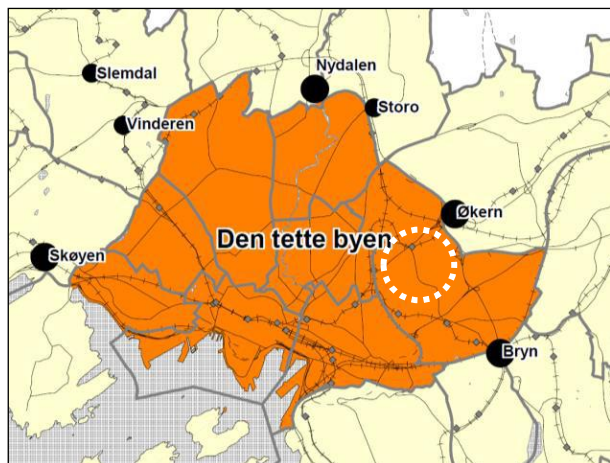
Hensynssoner og båndleggingssoner

Det finnes ikke biologisk naturmangfold på eiendommen.

Trafikkforhold

Felles avkjørsel til planområdet skal være fra Stålverksveien i vest.

Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng. Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for den tette byen i Oslo. Planområdet ligger i den tette byen.



Parkeringsnormer for boliger i Oslo. Kilde: PBE/Veileder

Type bolig	DEN TETTE BYEN	
	Sykkel [ant sykkelp/boenhet]	Bil [ant bilpl/boenhet]
Boligkompleks		
1 rom	1,00	0,25
2 rom	1,30	0,50
3 rom	1,60	0,70
4 rom eller større	2,50	0,90

P-plasser til bil: ca. 85 stk.

P-plasser til sykkel: ca. 215 stk.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Sykkelparkering skal anordnes både på terreng, ved innganger, og i parkeringskjellere, men dette skal ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet.

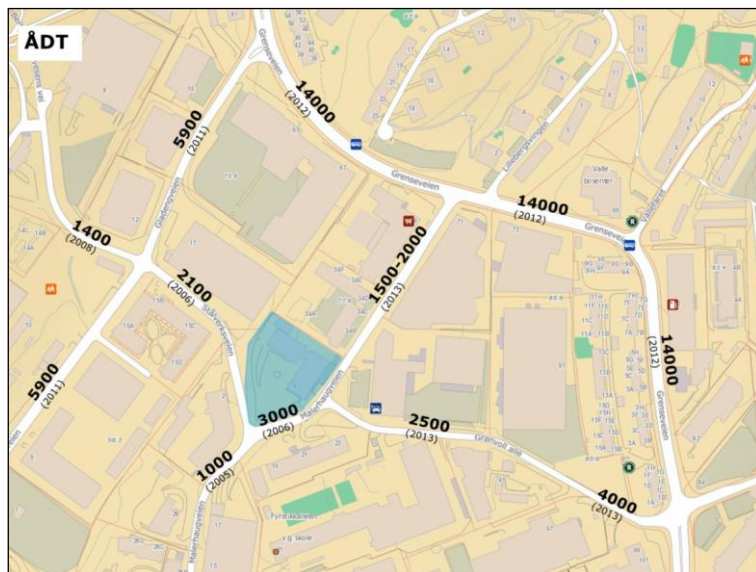
Det er utarbeidet trafikkanalyse for planområdet av Rambøll i forbindelse med detaljregulering for Stålverksveien 1. Trafikken til nabotomten Malerhaugveien 25 ble tatt med i vurderingen. Denne eiendom vil på lik linje med Stålverksveien 1 bli omregulert fra industri til bolig (med en total BRA på ca. 15 800 m² bolig).

Trafikkmengden antas å øke som følge av omregulering og utbyggingen for begge eiendommer. Totalt betyr det en økt trafikkbelastning på 390 bilturer i døgnet til området.

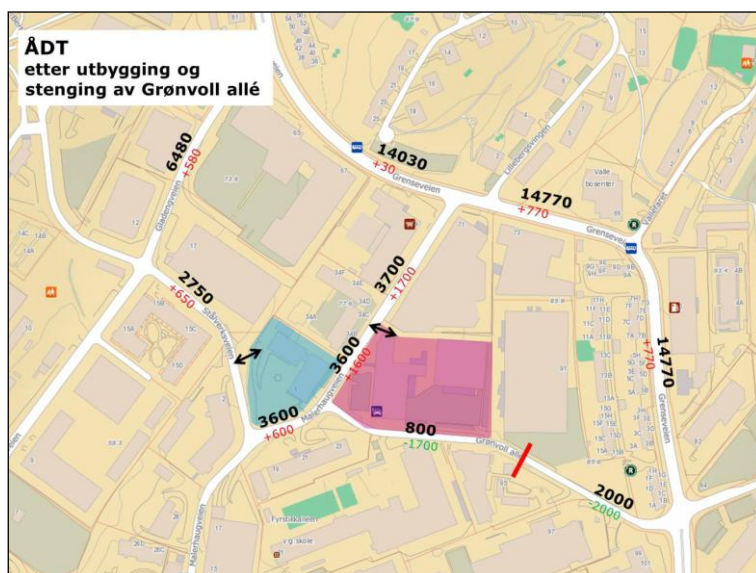


Endring av trafikkmengde (bilturer per døgnet) som følge av boligutbyggingen, for begge eiendommer. Kilde: Rambøll

Trafikktall-figuren viser en oversikt over årsdøgnetrafikken (ÅDT) i lokalveinettet. Tallene er hentet fra NVDB (Nasjonal veidatabank). Med ÅDT menes sum trafikk i begge retninger, et gjennomsnittsdøgnet i året.



Trafikktall fra NVDB for dagens vegnett. Kilde: Rambøll



ÅDT i lokalveinettet etter boligutbygging og stenging av Grønvoll allé.. Kilde: Rambøll

Deler av Malerhaugveien har per i dag tosidig gateparkering. Dette gjør kjørearealet smalt og kan dermed begrense god trafikkavviklingen i gata. I tillegg er det vinkelrette parkeringsplasser nærmest krysset med Grenseveien. Dette medfører rygging ut i kjørearealet, noe som også kan være med å påvirke trafikkavvikling negativt. Man bør vurdere en opprydding i dette. Det bør for eksempel innføres opp forbud mot gateparkering i gata, som et minimum langs en av sidene.

Det er generelt sett få gangfelt i lokalveiene. Ved bygging av boliger vil gang- og sykkeltrafikken øke. Det kan derfor vurderes å etablere flere gangfelt, for eksempel i forbindelse med kryss og atkomster. Det anbefales i tillegg å etablere fortau langs med aktuell eiendom i Stålverksveien.

Med større grad av boliger i området kan det også vurderes å skilte hele, eller deler av området med 30 km/time-soneskilt.

For å sikre god sikt i krysningspunkter anbefales en generell rydding av vegetasjon i området.

Krysset Grenseveien x Malerhaugveien er antatt å bli overbelastet ved beregnet trafikkøkning og med eksisterende geometri. Her er det mulig å gjennomføre tiltak, som for eksempel signalregulering for å enklere avvike trafikken i Malerhaugveien.

Trafikkanalysen konkluderer med at omregulering og bygging av boliger på Stålverksveien 1 vil medføre en økt døgntrafikk i størrelsesorden 240 kjt/døgn. Denne økning i trafikkmengde vil isolert sett gi marginal påvirkning i vei-nettet.

Sammen med utbygging av nabotomt og fremfor alt stengingen av Grønvoll allé, vil trafikkøkningen bli relativt stor, spesielt i Malerhaugveien. Dette medfører dårligere trafikkavvikling. I henhold til utført kapasitetsberegning vil kryss Grenseveien x Malerhaugveien nå kapasitetsgrensen, og man vil få økt trafikk i bakenforliggende gater.

Dette betyr at boligutbyggingen i seg selv ikke vil påvirke trafikkavviklingen noe særlig, men som en konsekvens av stenging av Grønvoll allé vil det være vanskelig å avvikle ankommende trafikk fra Malerhaugveien.

Utbyggingen av Stålverksveien 1 vil gi en mer ryddig atkomstsituasjon til eiendommen. Utbyggingen vil høyst sannsynlig også medføre mer gang- og sykkeltrafikk til området. I og med dette anbefales utbedring av fortauløsninger, og etablering av flere gangfelt.

Andre og mer omfattende tiltak, slik som forbudt mot gateparkering, signalregulering og fartssoneskilting bør vurderes.

Landskap/ uteoppholdsarealer og utomhusplan

Planområdet ligger på Ensjø.

Ifølge Planprogram for Ensjø bør uteoppholdsarealene tilsvare 25% av maks tillatt bruksareal (BRA). For boligene i tyngdepunktet aksepteres det at uteoppholdsarealene utgjør mellom 15-20% av tillatt BRA (for tyngdepunktet rundt Ensjø T-banestasjon).

Total BRA for planområdet = ca. 11 000 m².

Krav om uteoppholdsareal for tomten: $25 \% * 11000 \text{ m}^2 = \text{ca. } 2\,750 \text{ m}^2$

Uteoppholdsarealene skal ha tilfredsstillende kvalitet med hensyn til støy, luft, solforhold og egnethet for opphold.

Planprogrammet for Ensjø anbefaler også felles uteareal på 25 m² per boenhet (ifølge Helsevernetaten). Dette er også kommentert under i forbindelse med *offentlige rom og grøntstruktur*. Det påpekes også nødvendigheten av at uteoppholdsarealene skal ha tilfredsstillende miljøkvalitet mht. til støy og luftforurensning.

Antall leiligheter i planen: 115 stk.

Krav om minste felles uteoppholdsareal for tomten: $25 \text{ m}^2 * 115 = 2\,875 \text{ m}^2$

Uteareal i planen består av følgende:

- Friområdet på tomten i nordvest på 458 m²
- Gårdsrommet på ca. 3 500 m².

Disse til sammen utgjør 3 958 m² uteareal som er ca. 1,4 ganger som minstekravet.

Arealet mellom blokkene er på ca. 1 800 m² og er delt i to nivåer på grunn av høydeforskjell i dekker over to underjordiske parkeringskjellere.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med gangveier.

Større, eksisterende trær og naturelementer i utearealet skal innarbeides i prosjektet. Lekearealer for barn skal prioriteres, og i størst mulig grad etableres på terreng/lokk.

Hvor det er høydeforskjell mellom terrenget på planområdet og nabotomter skal terrenget/uteoppholdsarealet sikres med støttemur.

Friområde

Det skal opparbeides et friområde fra nordvest i området og vestover til Stålverksveien. I nord knytter friområdet seg til opparbeidet friområde i Malerhaugveien 34, og i sør skal det knyttes til fremtidig friområde på andre siden av Stålverksveien.

I friområdet skal det opparbeides en gangforbindelse fra fortauet i Stålverksveien i vest opp til friområdet nord for planområdet. Gangveien skal ikke være brattere enn 1:12 i stigning.

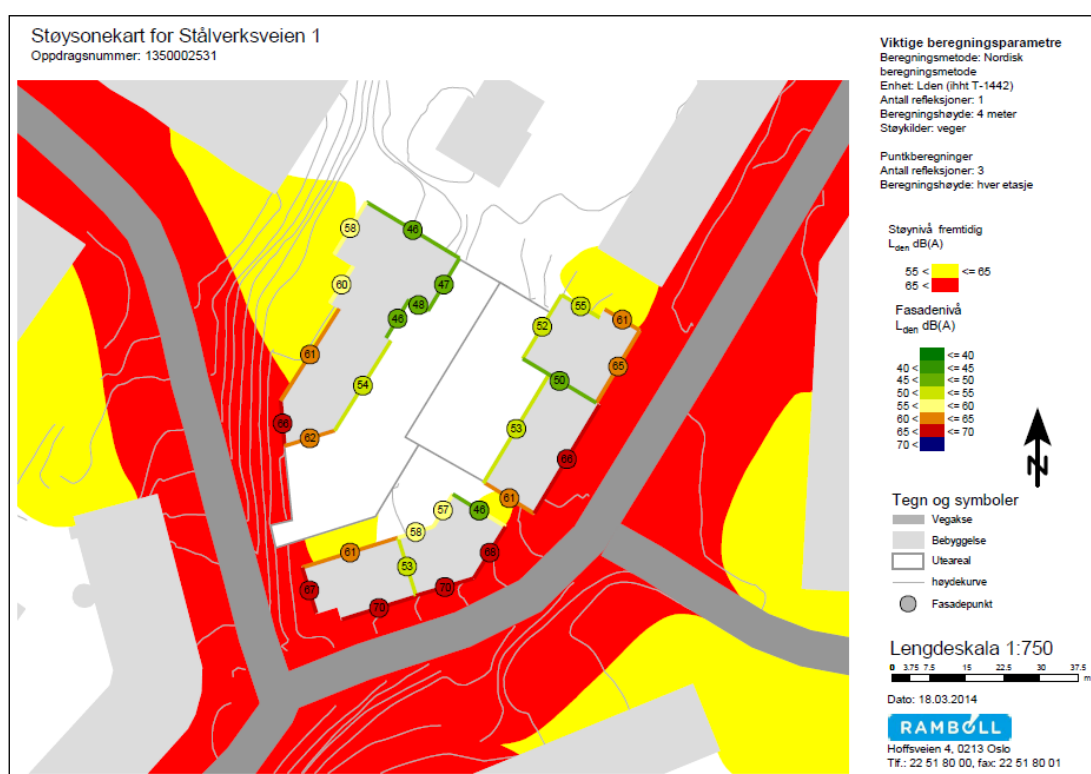
Det skal også opparbeides trapper fra fortau i Stålverksveien i vest opp til friområdet.
En gangsti ved eiendomsgrensen i nord skal opparbeides fra Malerhaugveien i øst til friområdet. Gangstien får en total bredde på 3 m sammen med tilsvarende gangsti på naboeiendommen 130/204.

Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, fjernvarme)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Det er utarbeidet støyrapport for planområdet av Rambøll i forbindelse med detaljregulering for Stålverksveien 1.



Kartet viser støysoner og høyeste ekvivalente fasadenivå uavhengig av etasje. Kilde: Rambøll

Støyberegningene og støysonekartene viser at flere fasader ved ny støyfølsom bebyggelse ved Stålverksveien 1 i Oslo ikke oppfyller grenseverdiene og følgende forhold er ikke oppfylt etter T-1442 og NS8175:

- De støyfølsomme byggene er i gul eller rød sone
- Mange av balkongene (uteoppholdsareal) kan få høyere lydnivå enn grenseverdier gitt i tabell for kriterier for soneinndeling og tabell for lydklasser for boliger, Høyeste grenseverdi på uteareal for dag-kveld-natt lydnivå.
- Mange fasader har fasadenivå høyere enn gitt i de ovennevnte tabellene

Avhengig av planløsning kan støyfølsomme rom få vinduer på støyutsatt side. Fasadenivåene tilsier at det vil bli nødvendig med tiltak på fasader i form av lydisolerte vegger og vinduer for disse støyfølsomme rommene. Det bør ikke benyttes ventiler i fasade med fasadenivå over L_{den} 55 dB(A) i støyfølsomme rom. Støyfølsomme rom er definert som soverom, stue og til delskjøkken.

Avhengig av plassering til balkonger kan enkelte balkonger få et høyt støynivå, særlig hvis balkongene vender mot vei. Disse må muligens bli delvis eller helt innglasset for å oppnå tilfredsstillende lydforhold for uteoppholdsareal.

Med tiltak som 1,5 meters skjerm på felles uteoppholdsareal mot vei kommer en større andel av felles uteoppholdsareal utenfor gul eller rød sone. Hvis det plasseres støyfølsomme rom i støyutsatte fasader vil det bli nødvendig med fasadetiltak som lydisolerte vegger og vinduer.

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det er utarbeidet ROS – analyse for planområdet av Rambøll i forbindelse med detaljregulering for Stålverksveien 1.

ROS-analysen avdekker innenfor hvilke områder det er nødvendig med ytterligere kartlegginger/undersøkelser eller avbøtende tiltak før forslaget til områderegulering kan godkjennes. ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), Plan- og temadatautvalget i Oslo og Akershus veileder til ROS-analyse i arealplanlegging (2013), Miljøverndepartementets veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner, vedlegg 1, ROS-analyser (T-1490) samt Rambølls erfaring innenfor ROS-analyser. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 14 aktuelle hendelser og faremomenter som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av detaljreguleringen.

Det er forslått gjennomføring av avbøtende tiltak for ni av hendelsene. Som det fremgår av kapittel 3 i rapporten vil gjennomføring av planen gi noe redusert risiko i planområdet, gitt at de foreslåtte tiltakene gjennomføres.

Det bør rettes særlig oppmerksomhet mot geoteknisk ustabilitet, forurensset grunn og støy. Det bør gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare de geotekniske forholdene. Videre er det mistanke om forurensset grunn i området, undersøkelser må utføres for bekrefte/avkrefte dette, og evt. tiltaksplan må utarbeides ved behov. Gjennomført støyanalyse for området viser at støyforholdene ligger noe over ønsket nivå for boligbebyggelse.

På grunnlag av det ovennevnte anses akseptkriteriene lagt til grunn ved utarbeidelse av ROS-analysen som oppfylt.

Det er gitt forslag til hensynssoner og reguleringsbestemmelser som bør inkluderes i reguleringsplanen. På bakgrunn av det identifiserte risikobildet forslås det følgende hensynssoner:

- Dersom det påvises forurensset grunn, bør evt. hensynssone vurderes.

For videre oppfølging og på bakgrunn av det identifiserte risikobildet er det behov for å implementere tiltak gjennom reguleringsbestemmelser på følgende områder:

- Bestemmelser om lokal overvannshåndtering
- Bestemmelser om bevaring av dagens vegetasjon i området
- Bestemmelser om opprydding i forurensset grunn, dersom dette avdekkes i planområdet
- Bestemmelser om støydempende tiltak

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, til en standard som kommunen skal godkjenne.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
<u>Utnyttelse</u> Det er viktig at % BRA/ utnyttelse regnes ut i fra areal regulert til boligbebyggelse, og ikke basert på

planområdets areal. Dette tilsier at riktig % BRA = 201.

Ved beregning av uteoppholdsareal, påpekes det at areal regulert til friområde ikke skal brukes i beregningen av uteoppholdsarealet. Dette gjelder også terreng som er brattere enn 1:3. Dette gir misvisende informasjon.

Støyberegningene viser at flere av boenhetene vil få høyere lydnivåer enn anbefalte grenseverdier. I tillegg til de nevnte avbøtende tiltak, bør soverom og andre støyfølsomme rom plasseres i en *stille sone* vendt bort fra støykilden. Slik som støynivået på uteoppholdsarealene skal tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/ 2012, bør støynivået på balkonger sikres i samme grad.

PBE anmoder om at utkraging av balkonger ut over byggegrense defineres med lengde målt fra fasadeliv. Dette for å unngå altfor dype balkonger ved plassering av fasade tilbaketrunket fra byggegrense.

Vedrørende teknisk anlegg og oppbygg for heis, må dette sikres i tråd med ny veileder for grad av utnytting.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Planforslaget utformes slik at det oppfyller overordnede planer, intensjoner og mål for området, spesielt knyttet til fortetting i Oslo.

T-2/08 Om barn og planlegging

Det sikres store og trygge utearealer for barns lek ved at disse plasseres i et tydelig avgrenset gårdsrom mellom bebyggelsen. Gårdsrommet vil være bilfritt og opparbeidet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

Støyrapport for planområdet konkluderer med at flere fasader og balkonger ved ny støyfølsom bebyggelse ved Stålverksveien 1 ikke oppfyller grenseverdiene. Det skal utføres avbøtende tiltak for å redusere støynivå på både fasader og balkonger/utearealer som er støyutsatt.

T-5/93 Areal og transportplanlegging

Planen er i tråd med Areal og transportleggings mål. Planområdet benytter seg av etablert kollektivstruktur i byen.

KDP 17 Torg/møteplasser

Grønfold park planlegges øst for planområdet. Derfra vil det opparbeides en forbindelse vestover gjennom Grønfold alle og treffe planområdet i Malerhaugveien. Innenfor planområdet vil det sikres videre forbindelse mellom Grønfold park og Østre parkdrag vest for planområdet.

Kommuneplan 2009 og arealstrategikartet til kommuneplan 2008

Markerer planområdet som allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planforslaget er et boligprosjekt og samsvarer således med kommuneplanen og arealstrategikartet.

Planleggingsprogram for Ensjo

I prinsippkartet for arealbruk vises planområdet som bolig. Området er markert som randzone med utnyttelse BRA= 120- 140 % og høyder 4-5 etasjer med mulighet for inntil 7 etasjer. Prosjektet samsvarer med prinsippkartet i program og delvis i de høyder som foreslått. Det foreslås høyere utnyttelse for planområdet enn det som vises i prinsippkartet. Det legges vekt på variert leilighetssammensetning, og gode utearealer slik planleggingsprogrammet fastsetter.

VPOR for Ensjo (Veiledende prinsipplan for det offentlige rom)

Planforslaget tilrettelegger for sammenkoplinger mellom grønnstrukturene i nærområdet. Nordre tverrforbindelse legges gjennom planområdet langs Malerhaugveien og Stålverksveien, og Østre parkdrag gjennom planområdet i vest.



Grønnstrukturer i området. Grønt markerer forbindelser med helning på over 1:20, lilla helning på brattere enn 1:20. Grunnet terrengfall er det ikke mulig å gå til 1:20 på Nordre tverrforbindelse gjennom planområdet.

Stedsutvikling

Planområdet ligger i et område som er under transformasjon. Flere boligprosjekter er ferdigstilte i nærområdet, og flere er under planlegging. Området vil i nær fremtid være utviklet til å bli et etablert boligområde. I nærområdet planlegges flere barnehager og skoler. Planforslaget legger opp til en større andel store leiligheter som vil være godt egnet for familier.

Ved gjennomføring av planforslaget vil området få en generell oppgradering, og åpnes opp for ny bruk.

Barn og unges interesser

Utbygging av eiendommen til boliger vil være positivt for både barn og unge i nærområdet. Planen medfører etablering av nye uteareal og lekeområder. Bedret belysning mot gata vil også være grunnleggende for større grad av trygghet og sosial kontroll.

Landskap

Østre del av tomten for planforslaget har en helning mot øst. Midtre del av tomten er relativt flat før den heller bratt ned mot Stålverksveien i øst. Langs Malerhaugveien heller også tomten mot sør.

I dag består eiendommen hovedsakelig av asfalterte flater, men med noe randvegetasjon i øst. Østre del av eiendommen vil bli regulert til friområde, og det meste av randvegetasjonen vil dermed bli bevart. De øvrige ikke- bebygde arealene innenfor planområdet vil bli opparbeidet til uteoppholdsarealer for beboerne.

Grøntforbindelsen fra Grønvold park vil bli videreført gjennom planområdet og knyttet til Østre parkdrag i vest.

Trafikkforhold

Trafikkmessige konsekvenser som følge av utbygging av Stålverksveien 1 med tre nye boligblokker og på Malerhaugveien 25 vil medføre en økt døgntrafikk i den lokale trafikkbelastningen ved Malerhaugveien. Denne økning i trafikkmengde vil isolert sett gi marginal påvirkning i veinettet. Samtidig vil utbyggingen av Stålverksveien 1 gi en mer ryddig atkomstsituasjon til eiendommen. Utbyggingen vil høyst sannsynlig også medføre mer gang- og sykkeltrafikk til området og dette anses positivt. Sentralt beliggende, nær Oslo Sentrum og knutepunkt Helsfyr gjør at prosjektet har nærhet til god kollektivtransport.

Estetikk og byggeskikk

Eiendommen ligger på transformasjonsområdet Ensjø og har høyt fortettingspotensial. Forslaget vil ha et bebyggelsesmønster og formspråk samt en skala lik den nyregulerte naboeiendommen i nord. Dette forsterker bybildet og bebyggelsesstrukturen i nærområdet, spesielt hvor Stålverksveien og Malerhaugveien møtes. For å oppnå mer harmoni i nærmiljøet vil planen bruke materialer og farger som finnes i nærmiljøet.

Kulturminner

Byantikvaren anser ikke at det er bevaringshensyn innenfor planområdet, og heller ikke at planen kommer i konflikt med andre verneverdier i området.

Sosial infrastruktur

Det er pålagt å vurdere innpassing av en barnehage med minst fire avdelinger i alle boligprosjekter med flere enn 100 boliger. Forslagsstiller har vurdert en slik etablering innenfor prosjektet som uhensiktsmessig.

En fire avdelings barnehage vil trenge ca. 700 m² innendørsareal, tilsvarende første etasjen i blokk 1. Barnehagen vil med utearealet beslaglegge stort del av det samlede felles utearealet i gårdsrommet mellom blokkene, slik at beboere på dagtid vil være henvist til et annet alternativ for utearealet, for eksempel på takterrasser. Terrengfallet i den nordlige og vestlige delen av planområdet vil medføre at utearealet vanskelig kan oppfylle kravene til universell utforming. En barnehage kan dessuten medføre til økt trafikk per dogn ved planområdet.

Utearealet mellom blokkene er på ca. 1800 m². Planen oppfyller kravet til uteoppholdsareal for boliger innen ubebygde arealer på eiendommen, men det som står igjen er for dårlig plass i forhold til areal og terrengfall, spesielt i friområdet. Det kreves i henhold til norm ca. 1750 m² uteareal til en fireavdelings barnehage. Det er ikke nok uteareal til en fireavdelings barnehage innenfor planområdet.

Forslagstillers mål om å etablere et boligprosjekt med høy bokvalitet og med gode utearealer vil vanskeligjøres ved etablering av en fire avdelings barnehage i planområdet.

Nærområdet på Ensjø synes å ha god barnehagedekning. I dag sokner planområdet til Hasle barneskole. Imidlertid vil området bli videre utbygget med skoler og barnehager, og planlegging av ny skole i nærområdet er i gang. Nærmeste ungdoms/ videregående skole er **Fyrstikkalleen** skole.

Nærmeste barnehage til planområdet er Gladenga barnehage i Gladengveien, med ca. 500 m avstand til planområdet. Imidlertid planlegges det flere barnehager i nærområdet.

Det går buss i Grenseveien nord for planområdet. Her går rutene 21, 28 og 153. Det ligger en dagligvarebutikk like nord for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det ligger ledningstraseer langs Malerhaugveien og langs Stålverksveien. Nødvendig avstand til disse vil bli ivarettatt.

Overvann vil bli håndtert lokalt. Dette er fastsatt i bestemmelsene.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet, og det stilles krav om tilknytning til fjernvarmenettet, eller bruk av alternative, likeverdige løsninger.

Universell utforming

Tiltaket vil prosjekteres etter TEK 10 og således være universelt tilgjengelig. Utearealer vil bli utformet etter prinsipp om tilgjengelighet for alle.

Naturmangfold

Oslo kommunes naturdatabase viser at det ikke er registrert verneverdige naturtyper innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

Sol- og skyggediagrammer viser gode solforhold i planen, særlig for utearealene. Prosjektet medfører positive konsekvenser i forhold til Lokal Agenda 21 ved at det representerer fortetting i planområdet med god tilgang til offentlig kommunikasjon og utbygde offentlige tjenester. En fortetting med boliger på Stålverksveien 1 vil være bærekraftig ved at området allerede er godt etablert med tilrettelagt sosial og teknisk infrastruktur. Utbygging av boliger vil også skape et godt fungerende miljø som fører til stabilitet og liten grad av utflytting i nærmiljø.

Risiko- og sårbarhet

Det er forslått gjennomføring av noen avbøtende tiltak i ROS-analysen. Som det fremgår av rapporten vil gjennomføring av planen gi noe redusert risiko i planområdet, gitt at de foreslåtte tiltakene gjennomføres. Ifølge rapporten bør det rettes særlig oppmerksomhet mot geoteknisk ustabilitet, forurensset grunn og støy. På grunnlag av rapportens konklusjoner og forslag til tiltak anses akseptkriteriene lagt til grunn ved utarbeidelse av ROS-analysen som oppfylt.

Økonomiske konsekvenser

Utbygging av tre nye boligblokker på planområdet medfører nye markedstilpassede boliger til Oslo med tanke på veksten og behov for flere boliger.

Juridiske forhold

Det stilles som rekkefølgekrav at før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, til en standard som kommunen skal godkjenne.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
Det må foreligge en tinglyst erklæring som sikrer allmennheten atkomst via gangvei med universell utforming over boligområdet fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområdet. Det må vedlegges et kart, som viser den delen av gangveien som tinglysningen gjelder, til erklæringen.

3. MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Bymiljøetaten, Oslo kommune,	19.12.2013
2. Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune,	16.12.2013
3. Byantikvaren, Oslo kommune,	10.01.2014
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Ensjø,	12.12.2013
5. Brann- og redningsetaten,	18.12.2013
6. Renovasjonsetaten,	11.12.2013
7. Sven Arne Strømsvåg, Gladengveien 15C,	10.12.2013
8. Sameiet Malerhaugen 34,	02.06.2014

3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

Bymiljøetaten, Oslo kommune

Det er svært viktig at alle planer som utarbeides på Ensjø blir iht. veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR). I fremtiden blir Stålverksveien en viktig lokal sykkeltrase for det sekundære sykkelveinettet (gjennom Grenseveien- Grønvoll allè – Stålverkveien – Bertrand

Narvesens vei) som knytter tverrforbindelser over Ensjø og forbinder to hovedsykkelveiruter langs Østre Aker vei og Strømsveien. I det videre planarbeidet må det tas hensyn til tilstrekkelig veibredde og sikt, samt det må unngås etablering av kantparkering langs Stålverkveien / aktuell del av Malerhaugveien. I forbindelse med planarbeid for Grenseveien 91 og 95 tilrettelegges det for at Grønvoll allè stenges for biltrafikk. Det anbefales å opprette fortau også på høyre side langs Stålverksveien slik at det kan forbindes med fortau langs Malerhaugveien over krysset Stålverksveien/ Malerhaugveien. Med områdets transformasjon til boligformål må det sørges for å innpasse i planforslaget all nødvendig sosial og teknisk infrastruktur. Det må legges særlig vekt på ny beplantning/ vegetasjon for å bedre lokalklima og lokal økologi. Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale dersom utvikling av eiendommene tilsier behov for etablering av offentlig infrastruktur. Dette skal klareres i videre planarbeid

Forslagsstillers tilsvare:

Planen er utarbeidet iht. veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø. Trafikkanalysen for planen ble utarbeidet i samspill med planen for Malerhaugveien 25. Det skal ikke etableres kantparkering langs Stålverksveien og den aktuelle delen av Malerhaugveien. Det skal tilrettelegges i planen for gående og syklene langs Stålverksveien og Malerhaugveien. Planen foreslår å regulere fortau på høyre siden langs Stålverksveien, slik at det kan forbindes med fortau langs Malerhaugveien over krysset Stålverksveien / Malerhaugveien. Det ble utarbeidet trafikkanalyse for planen. Uttalelsen om avstanden fra byggegrense til senterlinjen regulert vei tas med videre. Uttalelsen om sikt- og stigningsforhold i avkjørsel i planen tas med. Planen tilrettelegger for tilstrekkelig parkeringsplasser, sykkelparkering og forflytningshemmede. Parkering skal etableres under terreng og på egen tomt. Planen sørger for at eksisterende beplantningsbelte langs Stålverksveien og Malerhaugveien skal bevares i størst mulig grad. Muligheten for barnehage er vurdert i planen. Planen tilbyr tilstrekkelig uteoppholdsarealer og adkomst for funksjonshemmede er sikret. I ROS-analyse som ble utarbeidet i forbindelse med planen ble grunnforurensning vurdert. Overvann skal håndteres lokalt.

Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune

Langs malerhaugen ligger det en 230 millimeter spillvannsledning, 200/300 millimeter vannledning og 300 millimeter overvannsledning. Like utenfor planområdet ligger det lang Stålverksveien en 230 millimeter avløpsledning og en 150 millimeter vannledning. Det ikke tillatt å bygge nærmere hovedledninger enn 2 meter. Overvann skal håndteres lokalt og dette bør sikres i bestemmelser.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det skal beholdes tilstrekkelig avstand fra byggegrense til vannledninger innenfor planområdet. Overvann skal håndteres lokalt.

Byantikvaren, Oslo kommune

Det er ikke bevaringshensyn innenfor planområdet, og planen kommer ikke i konflikt med andre verneverdier i området. Det kreves ikke arkeologisk registrering.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Uttalelsen tas med i videre planarbeid.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Ensjø

Det er store høydeforskjeller i området og viktig å sikre universell forbindelse for Nordre tverrforbindelse mellom Malerhaugveien og Østre bekkedrag, samt sikre universell forbindelse fra Grenseveien til Ensjøveien (via Østre bekkedrag og Østre parkdrag). Det må reguleres inn fortau langs Malerhaugveien og Stålverksveien langs hele eiendommen. Dagens innregulerte gangsti på Malerhaugveien utvides sørover slik at den blir bredere.

Forslagsstillers tilsvaer:

Planen tar hensyn til nordre tverrforbindelse og offentlige tiltak ved Stålverksveien og Malerhaugveien. Grøntdraget fra Malerhaugveien 34 forlenges sørover ned til Stålverksveien, gjennom planområdet. Det er foreslått en gangsti med 1,5 m bredde langs ved gangstien på nabogrensen til Malerhaugveien 34, slik at total bredde på gangstien blir 3 m. Det er planlagt en gangforbindelse fra Stålverksveien til grøntdraget i nord. Det skal etableres fortau langs Stålverksveien og Malerhaugveien i planen.

Brann- og redningsetaten

Muligheter for innsats ved brann i bygningene må ivaretas og det vises til krav i § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til sløkkevann.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det ble utarbeidet utomhusplan for planen av landskapsarkitekt. Utomhusplan og særlig gangveier og adkomster er tilrettelagt for brannbil og stigebil.

Renovasjonsetaten

Ved planlegging av nye boliger må formskriften om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune av 23.05.2012 tas til etterretning, samt krav og anbefalinger i Veileder for plassering og valg av renovasjonsløsninger. Se renovasjonsetaten.no

Forslagsstillers tilsvaer:

Uttalelsen om avfallshåndtering tas med i videre planarbeid.

Sven Arne Strømsvåg, Gladengveien 15 C

Det bør tas hensyn til eksisterende trær vegetasjon/ trær og at disse beholdes som en del av det nye byggeprosjektet. Spesielt de som ligger ut mot Stålverksveien/ Malerhaugveien.

Forslagsstillers tilsvaer:

Planen sørger for at eksisterende beplantning og vegetasjon/trær i planområdet bevares i størst mulig grad, spesielt de langs Stålverksveien og Malerhaugveien.

Sameiet Malerhaugen 34

Styret er bekymret for planen, særlig gjelder dette den høyeste delen i syv etasjer. Det henvises til Ensjøplanen som kun tillater 7 etasjer ved særlige hensyn. Bokvalitet og lysforhold vil sterkt forringes for deler av nabokvartalet. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene viser Malerhaugveien 34 i 6 etasjer, hvilket ikke er korrekt. Malerhaugveien 34 er bygget i 5 etasjer over gateplan.

Forslagsstillers tilsvær:

Det er kun deler av blokk 1 i planen som er på 7 etasjer. Sol- og skyggediagrammer viser at fasadene i Malerhaugveien 34 som ligger ved planområdet er solbelyst til kl.12:00, også på gavlfasaden ved oppgang B og det er kun deler av gavlfasaden som ligger i skyggen etter kl.12:00. Høyden på Malerhaugveien 34 er tatt ut fra maks gesimshøyde i gjeldende regulering.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
Sikring av trær: Krav om «bevaring i mest mulig grad» er lite forpliktene og vi ber om at det i videre planarbeid angis hvilke trær som skal sikres, og ved hvilke tilfeller de evt. kan fjernes. Fjerning av trær etter godkjenning fra PBE og med redegjørelse for hvorfor de ikke kan beholdes. PBE anmoder forslagsstiller om å forplikte seg ved å inkludere dette i bestemmelsene.

4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Oslo opplever betydelig befolkningsvekst i de siste årene. Oslo kommuneplan 2008 og 2009 legger opp til at byutvikling skal skje innenfor nåværende byggesone. Med prinsippet om boligby ved bane ønsker man å bygge opp om det eksisterende vei- og kollektivnettet. Ensjøområdet er et lite utnyttet sentrumsnært område med betydelig potensiale for boligbebyggelse knyttet til kollektivtilbud. Planprogram for Ensjø er vedtatt i 2004 og transformasjon av Ensjøområdet har allerede begynt. Ensjø er i ferd med å utformes fra et industriområde til et boligområde.

Planprogram for Ensjø ønsker at Ensjøområdet bygges ut med en bymessig struktur og utvikles som en del av det som oppfattes som indre by. Bebyggelsesstruktur, gatestruktur og det offentlige rom har stor betydning for Ensjø.

Ifølge planprogrammet er det nødvendig med et stort antall boliger for å bygge opp og etablere et nytt bomiljø samt skape en god sammenheng med eksisterende boligområder. PBE har samtidig lagt stor vekt på å utnytte de eiendommene til bolig som ut ifra hensynet til støy, luftforurensning og orientering egner seg best til dette formål. Planområdet ligger i et område med relativt lav støy og luftforurensning og egner seg derfor godt til bolig. Antall leiligheter i planområdet tilpasser tomtens størrelse, eiendommens beliggenhet, god nærhet til kollektivtilbud og behov for å skape et nytt bomiljø i den tette byen for flere.

Naboeiendommen 130/204 har en T-BRA på 7 400 m² som tilsvarer en utnyttelse på ca. 165 % (ift. området for bebyggelse og anlegg). Reguleringen ble vedtatt i 2005, S-4140. Sammen med arealer regulert til friområdet, fortau og kjørevege, ville utnyttelsen for planområdet være på ca. 162 % (ift. planområdets areal), noe lavere enn naboeiendommen. Med tanke på at deler av planområdet ønskes fratatt og regulert til andre formål er utnyttelse på 201 % (ift. område for bebyggelse og anlegg) fornuftig.



Flyfoto viser naboeiendommen 130/204. Kilde: Finn.no

Deler av eiendommen ligger i både Stålverksveien og Malerhaugveien og tas derfor ikke med i beregning av tomtens utnyttelse.

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

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



Illustrasjonsplan



Fugleperspektiv av planområdet, sett fra vest mot øst. Den nyregulerte naboeiendommen er markert med rosa.



Fugleperspektiv til planområdet, sett fra øst mot vest.



Perspektivet viser planområdet, sett fra nordvest mot sør.



Perspektivet viser Malerhaugveien, sett fra nordøst mot sørvest.

4.3 SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER

21.mars



Nyregulert
naboeiendom:
(130/204)

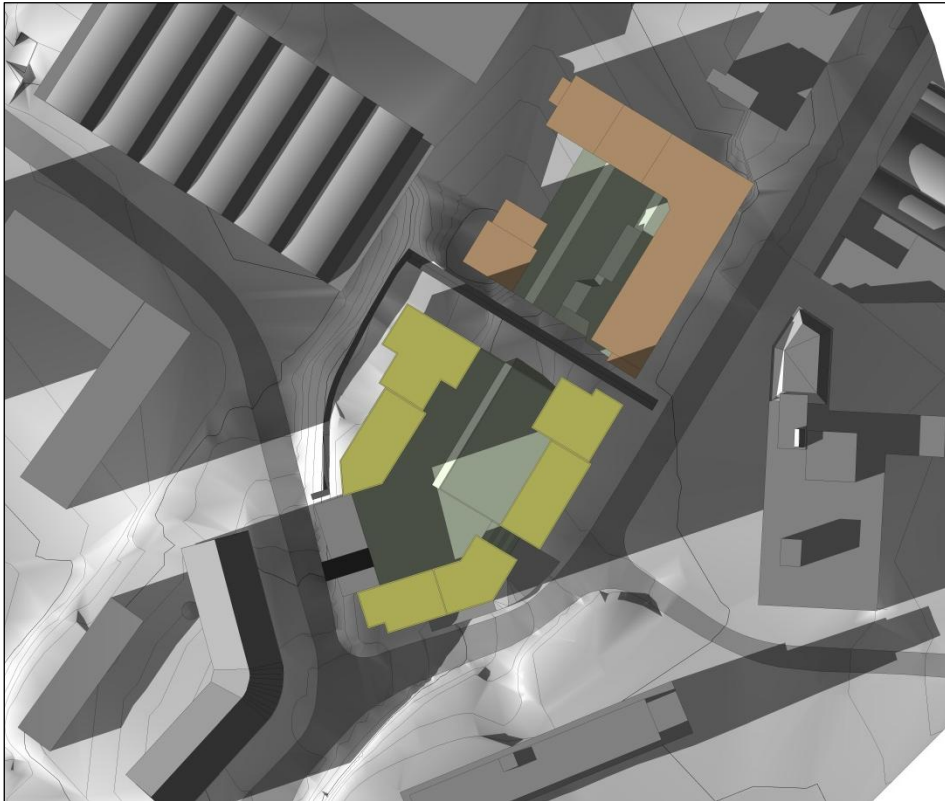
Planområdet

Kl.12:00



Kl. 15:00

21.mars



Kl. 18:00

01.mai

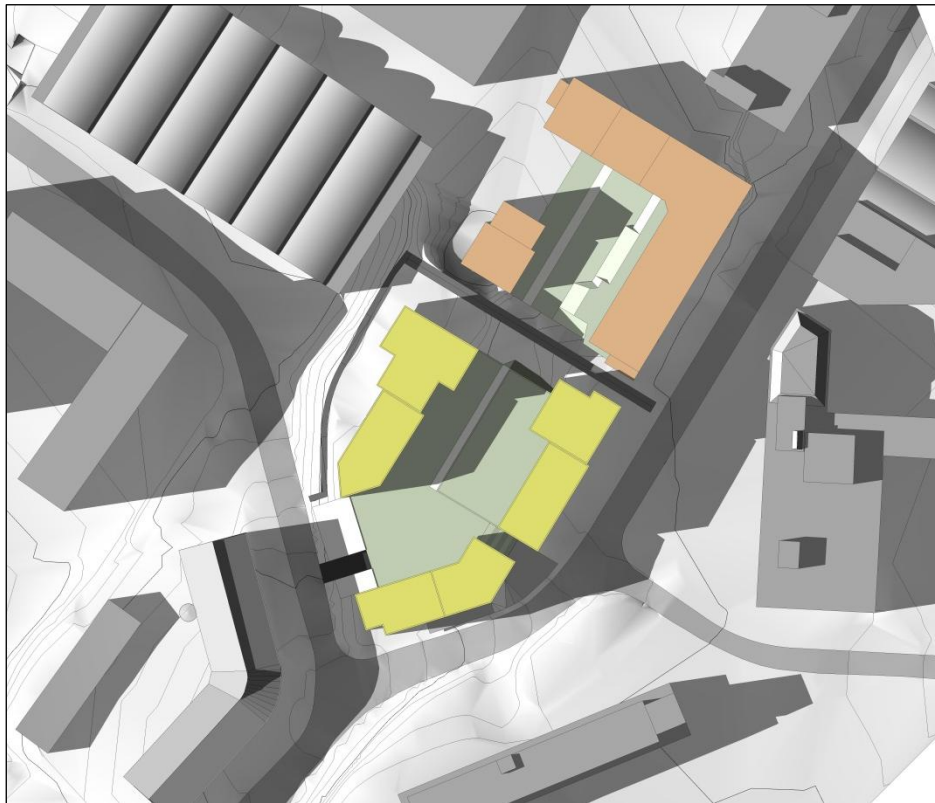


Kl.12:00



Kl.15:00

01.mai



kl. 18:00

23.juni

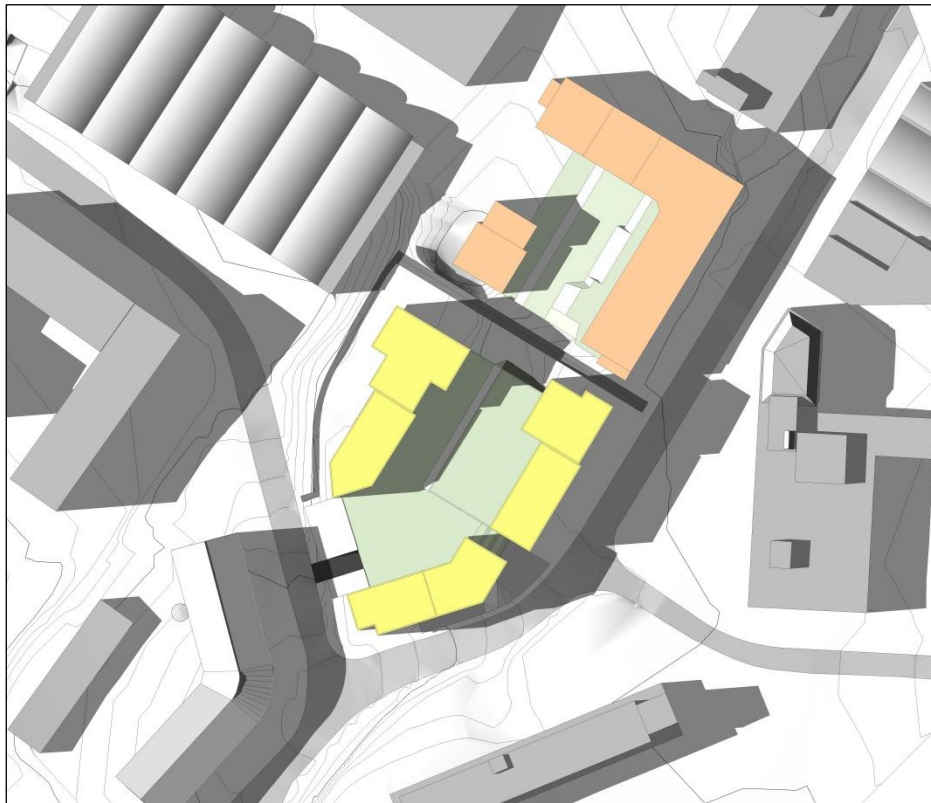


Kl.12:00



Kl.15:00

23.juni



Kl. 18:00



Forslagsstillers tegning som viser utearealer (skraverte blå og oransje felter) bakken uten skråninger mellom nivåene i gårdsrommet. Totalt uteareal er på ca. 2939 m², noe som fortsatt er mer enn kravet på 2750 m².

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

4.3 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

4.3.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Overordnede mål

Boligutvikling er i tråd med overordnede føringer og tomten anses godt egnet for boliger. Utnyttelsen og byggehøyder i det innsendte forslaget er imidlertid høyere enn angitt i Planleggingsprogrammet for Ensjø.

Forslaget er i strid med kommuneplan 2009. Kommuneplan 2009 består av gjeldende kommunedelplaner og reguleringer. Ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel. Foreliggende planforslag representerer en endring fra gjeldende regulering som byggeområde for industri, og er dermed et avvik fra gjeldende kommuneplan. Planforslaget er ikke i strid med noen kommunedelplan, da eiendommen ikke omfattes av noen gjeldende kommunedelplans virkeområde.»

Videreføring av Østre parkdrag og Nordre tverrforbindelse er tatt med i planforslaget, med utgangspunkt i føringer i Ensjø VPOR (Veiledende prinsippplan for det offentlige rom). PBE mener at kvaliteten på det foreslåtte grepet er middelmådig, ettersom byggene plasseres tett opp til bakenforliggende bebyggelse og mørke/ trange rom oppstår. Se for øvrig PBEs konklusjon.

Området er under endring og flere tomter i nærheten er omregulert og bebygget med boliger, bl. a. Malerhaugveien 34 (4-5 et.), med innflytting om kort tid.

Ved en transformasjon fra industriområde til boligområde vil det over tid bli et endret trafikkbilde i dette området. Den trafikale utredningen viser prosjektområdets konsekvenser for kapasitet og trafikksikkerhet på lokalveiene i området frem til viktige målpunkt i nærområdet, samt forslag til avbøtende tiltak. For de myke trafikanter må viktige målpunkt som barnehager, skoler, lekeområder nærmeste handelssenter og holdeplasser for buss, T-bane og lignende kartfestes. Kvalitet på atkomst til disse vurderes med tanke på trafikksikkerhet. Det må fokuseres spesielt på barn og unges bevegelsesmønster med tanke på snarveier (eksisterende eller nye), kortest mulig gangstrekning, trygge krysninger og standard på gatene til de viktige målpunktene. Utredningen gir grunnlag for en vurdering av planavgrensning med tanke på evt. planavklaring for avbøtende tiltak/rekkefølgebestemmelser og evt. behov for å kreve gjennomføring av tiltak utenfor planområdet.

Arealer som skal benyttes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet. Utformingen av utearealene i prosjektet er et forsøk på å oppnå god kontakt med utearealene på nabotomten i nord.

Tomten/ topografi/ terreng

Tomten er 7145 m² og ligger mellom Stålverksveien, Malerhaugveien, boligtomten Malerhaugveien 34 og Østre parkdrag, samt industri i vest. Eksisterende næringsbygg ligger nordøst på eiendommen og innkjøring fra Malerhaugveien nær krysset med Stålverksveien. Fremtidig avkjørsel er planlagt til Stålverksveiens lavere del på grunn av terrengfallet mot vest (totalt 14-15 m). Det er viktig at avkjørselen ikke kommer i konflikt med Østre parkdrag, som skal krysse Stålverksveien og føres videre nordøstover. De største terrengutfordringene er knyttet til fremføring av Østre parkdrag med god fremkommelighet langs eiendommens vestside og frem til den opparbeidede grøntforbindelsen nord for planområdet. Deler av eiendommen ligger dels i rød og gul støysone. Sikring av grenseverdier må inkluderes i reguleringsbestemmelsene.

Syd og sydvest på tomten er det i dag en del løvtrær i varierende høyder. Dette gir et svært positivt inntrykk av eiendommen. Dersom trærne må fjernes på grunn av graving i forbindelse med underjordisk parkeringskjeller, vil det være nødvendig å definere krav om planting av nye trær i reguleringsbestemmelsene.

På grunn av de store høydeforskjellene bør eventuelt behov for eller plassering av støttemurer vurderes nøye med tanke på utearealenes brukbarhet og storkvartalsutformingen.

Bebyggelsesstruktur, høyder, utforming, forholdet til uterommet, sol skygge

Bebyggelsen er utformet etter tomtens topografi og med avtrapping mot sydvest. Dette for å sikre gode siktlinjer fra nord til syd og gode sol- og lysforhold på utearealet. Forslagsstiller har forsøkt danne et storkvartal og sammenhengende uteareal. Forskyvninger i bygningsvolumene/ vinkelformet bebyggelse vil medføre unødig skyggelegging og fysiske barrierer i opplevelsen av uterommet. Dette gjelder utearealene både på egen tomt, på nabotomten i nord og langs forhagene i Malerhaugveien. Bebyggelsen bør plasseres på tomten med henblikk på gjennomføring og god fremføring av Østre parkdrag, Nordre tverrforbindelse og god forbindelse til de nærliggende byrommene. Garasjekjeller bør ligge helt under terreng.

Det nordligste bygget mot Malerhaugveien ligger svært nær eiendomsgrensen. Bygget langs veien på nr. 34 er plassert kun 3,5 m fra grensen. Det er balkonger på kortfasaden mot syd. Nybygget mot Malerhaugveien bør i mye større grad ta hensyn til den nylig oppførte boligblokken på nr. 34 enn det som er foreslått.

Plan- og bygningsetaten anbefaler en maksimumshøyde på 5 etasjer på eiendommen. nr. 34 har ikke bebyggelse høyere enn 5 et. og det planlagte boligprosjektet på nr. 25, øst for Malerhaugveien, har ingen av bygningsvolumene høyere enn 5 et. Det åpnes i Planleggingsprogrammet for Ensjo for inntil 7 etasjer dersom plassering tilsier markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokvalitet oppnås. PBE mener at høyden og plasseringen av bygningen med 7 etasjer gir svært dårlige boforhold i syd-enden på boligblokken på nr. 34. PBE ser ingen grunn til å gå opp i 7 etasjer på dette stedet, et av de høyest beliggende stedene på Ensjo og som ikke har behov for spesiell markering.

Plan- og bygningsetaten antar det er aktuelt med utbyggingsavtaler i forbindelse med utvikling av eiendommen.

4.3.2 Foreløpig konklusjon

Av hensyn til generell bokvalitet, mener vi at den nordøstlige delen av bygget må trekkes lenger vekk fra tomtegrensen for å øke avstanden til nabobygget nord for eiendommen. Slik det foreslåtte prosjektet fremstår nå, vil det her oppstå en trang og mørk passasje mellom byggene, og Nordre tverrforbindelse vil ikke fremstå som inviterende og med god tilgjengelighet for alle, slik VPOR for Ensjo krever. Nordre tverrforbindelse er et viktig byplanleggingsgrep som må innarbeides med høy kvalitet i de prosjektene det gjelder.

Videre bør også bebyggelsen i nordvest trekkes lenger unna det foreslåtte friområdet og fortau i vest. Gårdsrommet over parkeringsanlegget fremstår som et flatt grøntareal/ uteareal, med bratt skrånende terreng ned til det øvrige gårdsrommet. Hele arealet planlegges beplantet og utformet slik at det ikke oppstår vertikale barrierer i gårdsrommet. Vi opplever imidlertid at den skisserte løsningen danner en markant fysisk og mental oppdeling/ barrierevirkning i gårdsrommet, og ideen om et stort gårdsrom som også knytter seg til kvartalet i nord, ikke er oppnådd. For å oppnå dette bør utbygger bygge deler av garasjeanlegget dypere, slik at det gårdsrommet gjenspeiler forslagsstillers argumentasjon om et helhetlig gårdsrom på samme nivå. Dette er særskilt viktig for prosjektet. PBE anmoder om at materialvalg som beskrevet også sikres i bestemmelser.

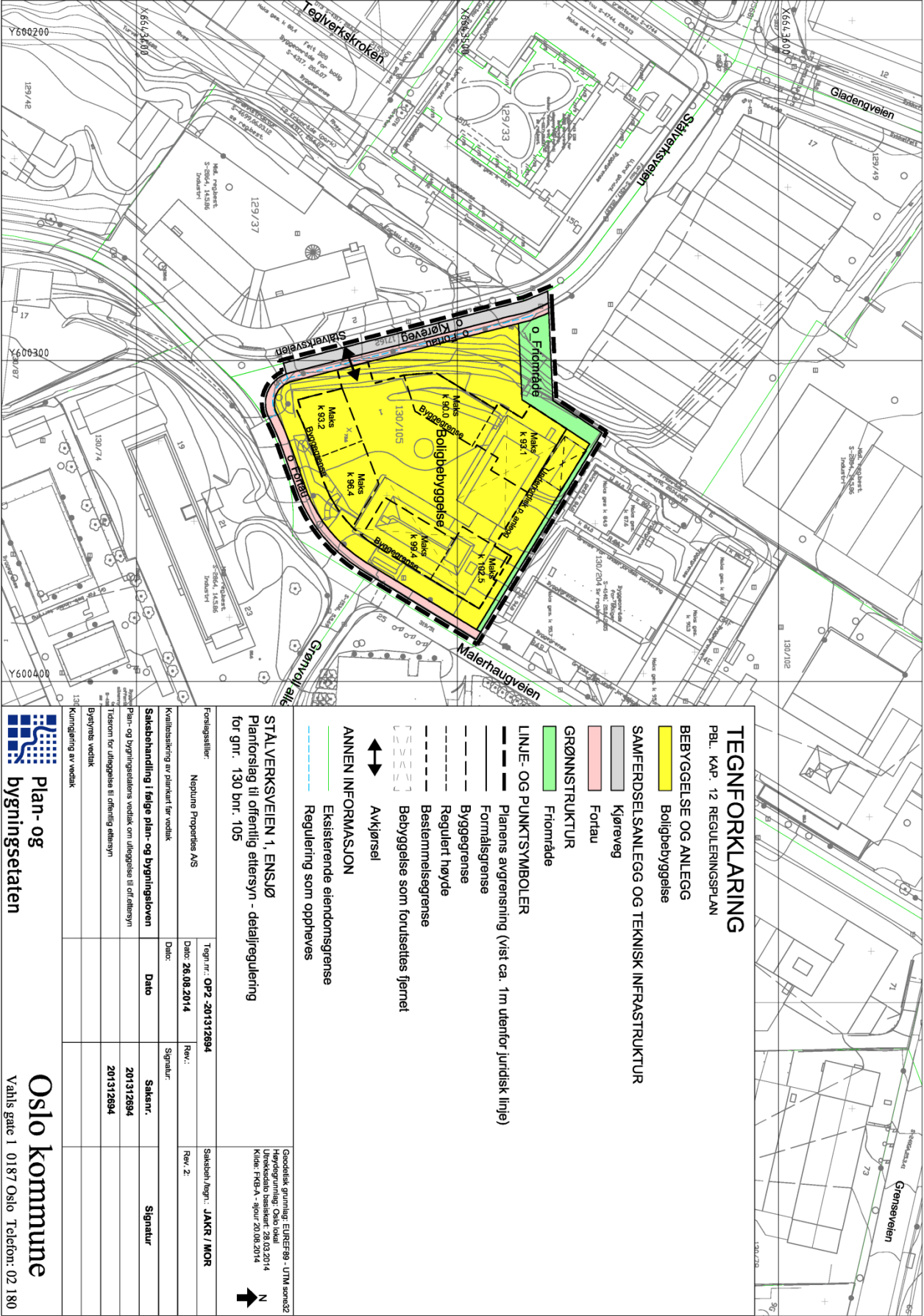
Utnyttelsesgrad og høyder må senkes og være i tråd med Planleggingsprogram for Ensjo. Det er viktig at % BRA/ utnyttelse regnes ut i fra areal regulert til boligbebyggelse, og ikke basert på planområdets areal. Dette tilsier at riktig % BRA = 201. Ved beregning av uteoppholdsareal, påpekes det at areal regulert til friområde ikke skal brukes i beregningen av uteoppholdsarealet, slik det fremkommer i forslag til bestemmelser, § 3.5. Dette gjelder også terreng som er brattere enn 1:3. Dette gir misvisende informasjon. Støyberegningene viser at flere av boenhetene vil få høyere lydnivåer enn anbefalte grenseverdier. I tillegg til de nevnte avbøtende tiltak, bør soverom og andre støyfølsomme rom plasseres i en *stille sone* vendt bort fra støykilden. Slik som støynivået på uteoppholdsarealene skal tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/ 2012, bør støynivået på balkonger sikres i samme grad. PBE anmoder om å sikre dette i bestemmelsene. PBE anmoder om at utkraging av balkonger ut over byggegrense defineres med lengde målt fra fasadeliv. Dette for å unngå altfor dype balkonger ved plassering av fasade tilbaketrunket fra byggegrense. Vedrørende teknisk anlegg og oppbygg for heis, må dette sikres i tråd med ny veileder for grad av utnytting.

Sikring av trær: Krav om «bevaring i mest mulig grad» er lite forpliktene og vi ber om at det i videre planarbeid angis hvilke trær som skal sikres, og ved hvilke tilfeller de evt. kan fjernes. Fjerning av trær etter godkjenning fra PBE og med redegjørelse for hvorfor de ikke kan beholdes. PBE anmoder forslagsstiller om å forplikte seg ved å inkludere dette i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler formålet og hensikten med boligbebyggelse, men vil ikke anbefale planforslaget med bakgrunn i punktene beskrevet i konklusjonen. De påpekte punktene i konklusjonen må sikres i reguleringsbestemmelsene for å kunne tas til følge. Etter offentlig ettersyn vil forslagsstiller få anledning til å revidere sitt forslag. Vi vil vurdere å utarbeide et eget alternativ, eventuelt som også inkluderer barnehage.

5. KART OG BESTEMMELSER

5.1 NEDSKALERT PLANKART



5.2 REGULERINGSBESTEMMELSER

STÅLVERKSVEIEN 1

Gnr. 130, Bnr. 105

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-201312694 og datert 26.08.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige $BRA = 11\,000\text{ m}^2$.

Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og med maksimale høyder som vist på plankartet.

Balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 1,8 meter.

Tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter på inntil 15 % av takflatene. De skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 3m slik at gesimslinjen blir gjennomgående.

Rekkverk tillates inntil 1,2 m over maks høyde.

§ 3.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Eventuelle oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter.

Trapper, ramper og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

§ 3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med $35\text{--}50\text{ m}^2$ BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvor inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenheter på ca. 20 m^2 BRA integrert.

§ 3.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av maks. tillatt bruksareal for boliger, hvorav minimum 60 % skal være på terreng eller lokk over garasjekjeller.

Friområdet på egen tomt i planområdet inngår i utregningsgrunnlaget.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig.

Det kan etableres takterrasser.

Det skal være variert beplantning langs Stålverksveien og Malerhaugveien.

Det skal opparbeides en gangforbindelse med maks. stigning 1:12 over boligtomten fra fortau i Stålverksveien frem til friområdets øvre nivå.

Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal.

§ 3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier inklusive gangforbindelse fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområde.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.

Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan utomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 4.2 Fortau

Fortau langs Stålverksveien og Malerhaugveien skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur - friområde

Friområdet skal være offentlig.

Plan for opparbeidelse av friområde inkludert gangsti vestover fra Malerhaugveien og gangsti/ gangvei fra eksisterende friområdet nord for planområdet til Stålverksveien skal være godkjent samtidig med rammetillatelse.

Eksisterende vegetasjon i planområdet skal bevares i mest mulig grad.

Gangvei/ Gangsti skal i størst mulig grad planlegges og utformes etter prinsippet om universell tilgjengelighet, i tråd med gjeldende veiledere for universell utforming.

Vest i friområdet skal det anlegges en trapp fra fortauet i Stålverksveien opp til øvre nivå i friområdet.

§ 6 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering

Parkeringskjellere 1 og 2 skal i sin helhet anordnes i garasjeanlegg under terreng.

Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for den tette byen i Oslo.

Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

§ 8 Miljøforhold

§ 8.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8.2 Støy

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller

senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

For ny boligbebyggelse med støyutsatte fasader mot Malerhaugveien og Stålverksveien skal leilighetene fortrinnsvis være gjennomgående.

§ 8.3 Forurensset grunn

Før det gjøres inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensing i planområdet. Dersom det foreligger forurensing skal forurensningsmyndighetene varsles.

§ 8.4 Energikilde

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 9 Dokumentasjonskrav/sikringstiltak

Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal det være gjennomført grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende geoteknisk stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg.

§ 10 Rekkefølgebestemmelse

§ 10.1 Friområde

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, til en standard som kommunen skal godkjenne.

§ 10.2 Fortau i Stålverksveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortauet i Stålverksveien langs planområdet være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, til en standard som kommunen skal godkjenne.

6. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stålverksveien 1, som omreguleres fra byggeområde for industri til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Grønnstruktur - friområde

som foreslått av Neptune Properties AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201312694 datert 26.08.2014.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel som beskrevet ovenfor.

< Ikke Slett Eller Skriv På Denne Linja !! Elektronisk Godkjenning Settes Inn Her ! >!

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.09.2014 av:

***Jakob Krupka - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder***