



Arkivsak: 201400327

Arkivkode: 512

Saksbeh: Kari Bjørneboe

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
12.01.2015 2/2015

ETERVEIEN 10,12 OG BOGERUDVEIEN 5. VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Bakgrunn:

Det vises til varsel om oppstart av detaljregulering for Eterveien 10,12 og Bogerudveien 5 fra Arkitekturlaboratoriet AS. Frist for innspill til planarbeidet er 15.01.2015.

Planområdet er på totalt ca. 13 000 m² som består av eiendommene med adresse Eterveien 10-12 og Bogerudveien 5. (Gnr/Bnr 163/8) er regulert til industri og bolig, og del av et område langs Eterveien (Gnr/Bnr 163/1) som er regulert til turvei.

Planområdet grenser mot friområde i nord, boligbebyggelse i sør og øst og mot regulert parsellhage i vest.

Formål:

Hensikten med planarbeidet er å omregulere fra industriformål til bolig og barnehage. Disponentbolig og den nyeste delen av industribebyggelsen foreslås revet, mens de eldste bygningene -fyrhus med pipe og hovedbygg med tilbygg vurderes bevart og regulert til næringsformål. Det søkes etablert gangforbindelser gjennom området der allmennhetens tilgjengelighet sikres.

Utdrag av forslagsstillers planforslag:

Planforslaget skal tilrettelegge for oppføring av et boligprosjekt bestående av ca. 130 nye boliger.

Hovedatkomst for gående til området vil være fra dagens avkjørsel fra Bogerudveien midt på planområdet, hvor det -i likhet med dagens situasjon - vil være parkeringsplasser på terreng/besøksparkering og drop-off.

Tomtens topografi legger til rette for en todelt parkeringskjeller med hver sin avkjørsel, henholdsvis fra Eterveien i nord og fra Bogerudveien sør på planområdet.

Planforslaget etablerer to hovedtyper boliger, lameller og punkthus. Lamellene ligger i nord-syd retning mot Eterveien og Bogerudveien og er tilpasset terrengfallet på tomtens østlige side. Lamellene er foreslått med høyder på 4-5 etasjer. Plasseringen av disse byggene bidrar til at det kan dannes uteoppholdsarealer mot syd og vest som er skjermet mot trafikkstøy, samtidig som alle leilighetene blir vestvendte med gode sol- og utsiktsforhold.

De lave punkthusene med størst fotavtrykk plasseres på flaten skjermet av lamellene, mens to høyere, slanke punkthus plasseres på ulike nivå i skrenten i vest og er dermed med på å beskrive tomtens spennende topografi. Punkthusene med størst grunnflate er foreslått i ca. 4-5 etasjer, mens punkthusene i skrenten er foreslått i ca. 7-8 etasjer. Ved å plassere bygg i det skrånende terrenget vil forskjellene i gesimshøyde på de to typene kun være maks en etasje, og alle byggene vil fra adkomsten fra Eterveien fremstå med høyder på 4-5 etasjer.

Planforslaget ivaretar tomtens kvaliteter med et helhetlig plangrep som gir leiligheter med gode sol- og utsiktsforhold, gode uteromskvaliteter, sikt gjennom området og tilrettelegger for ferdsel gjennom området som tidligere har vært stengt for offentligheten. De varierte boligtypologier skaper et spennende boligområde med en sterk identitet. Samtidig ivaretas terrengetilpasning og en god avstand mellom bebyggelsen og tilgrensende grøntområde er sikret. Fra avstand vil område oppleves variert, oppbrutt og åpent. Vi mener at planforslaget, med sitt tydelige plangrep og arkitektoniske identitet, har gode forutsetninger for å etablere et godt bomiljø som vil kunne tilføre gode kvaliteter til området og nærområdet som helhet.

Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i sitt møte 16.06.2014 behandlet sak 114/14 «*Orientering om bestilling av oppstartsmøte – Eterveien 10,12 og Bogerudveien 5*». Følgende vedtak er fattet:

«Eterfabrikken er og bør være et utviklingsområde man skal ha høye ambisjoner for. Det er høy bevissthet om mulighetene på Eterfabrikken blant bydelens befolkning. Forventingene til utviklingen av området både fra politisk hold og blant befolkningen i området er derfor tilsvarende høye.

Med de rette og kompetente grepene fra utbygger og et godt samarbeid mellom ulike interessegrupper kan vi skape et nytt bomiljø med høy verdi; - både for utbygger, for beboerne og for området rundt.

Eterfabrikken har med sine karakteristiske teglsteinsbygninger blitt et kjent landemerke. Bydelen registrer at man har til hensikt å bevare fyrhuset med pipe og den eldste delen av hoveddriftsbygningen. Bydelen ber om at Byantikvaren vurderer vern av disse to bygningene. Bydelen ønsker samtidig at man vurderer muligheten for å bevare mer av hoveddriftsbygningen. Særlig bør teglsteinsfasadene ut mot Eterveien og Bogerudveien beholdes. Alternativt at bygningen lengst syd; - i lamell B1, får teglsteinsfasade ut mot Eterveien.

Like viktig som bevaring er at de gamle bygningene må gis nytt liv. Det tidligere avstengte fabrikkområdet har etter nedleggelsen av virksomheten blitt tatt i bruk av flere ulike grupper; kurs i ølbrygging, foredrag om meditasjon og yogakurs for å nevne noen. I forbindelse med utbygging bør ambisjonen være å få inn næringsvirksomhet som bidrar positivt til nærmiljøet og kan være økonomisk drivverdig.

Bydelen vår har veldig få caféer og møteplasser og mangler et serveringssted i nærheten av Østensjøvannet. Her ferdes og bor tusenvis av mennesker som gjerne skulle hatt et hyggelig og familievennlig serveringssted å møtes på. Bydelen ber forslagsstiller undersøke mulighetene for at utbygger gjør konkrete grep for å legge dette inn i planene og muligens går i dialog med aktører i restaurantbransjen allerede tidlig i prosessen.

Det bes samtidig om at mulighetene for aktiviteter og tilbud innenfor planområdet vurderes i det videre planarbeidet. Bydelen ber forslagsstiller merke seg hvor populære tilbudene som man har

på Eterfabrikken nå (i en midlertidig fase) har blitt; - og bli inspirert til å legge til rette for at disse aktivitetene i størst mulig grad kan fortsette å eksistere på Eterfabrikken. Et lokale der foreningsarbeid og idrett møter næringsvirksomhet er en god formel for å lage et vitalt og miljøskapende samlingspunkt i bydelen.

Bydel Østensjø støtter forslagstillers vurdering av at bydelen mangler større familieeiligheter. Det er svært positivt at man i hovedsak planlegger å tilrettelegge for større boligenheter. Bydelen ber om at dette prinsippet videreføres i det videre arbeidet med planene for området.

Prosjektet ligger nær Østensjøvannet, det mest sårbare og verdifulle området i bydelen. Dette krever at man tar ekstra hensyn og velger en plassering som er mest mulig skånsom og tilpasset naturen rundt. Skråningen fremstår i dag som grønn og ubebygd. Foreslått bebyggelse vil bli trukket lengre ned mot Østensjøvannet og vil bli mer synlig enn eksisterende bebyggelse. Skogsområdet rundt Eterfabrikken er i dag en viktig yngleplass for blant annet vintererle og fossefall. Det bes om at forslagsstiller rådfører seg med Østensjøvannets venner slik at fugle- og dyrelivet rundt Østensjøvannet i minst mulig grad blir berørt, - særlig i anleggsfasen.

Nedre del av området blir oppfattet av mennesker og dyr å tilhøre Østensjøområdet miljøpark. Forslagsstiller bes vurdere om bygningsmassen kan trekkes lengre opp.»

Omreguleringsforslaget åpner for etablering av barnehage i tillegg til boliger. Planforslaget vurderer bevaring av de eldste fabrikkbygningene fyrhus med pipe og hovedbygning med tilbygg fra 1951 og en regulering av disse til næringsformål. Byantikvaren ønsker i tillegg å bevare Grafobygget fra 1969.

Administrasjonens vurderinger.

Plassering av bebyggelse:

Illustrasjonene viser at bebyggelsen er trukket lengre opp i skråningen mot vest. Avstanden til parsellhagene og Østensjøområdet miljøpark er større og de høyeste punkthusene i skråningen foreslås i 8 etasjer. Lamellene langs Bogerudveien/Eterveien foreslås i høyder på 4-5-etasjer som er en kompensasjon for plassering lengre opp i skråningen. Det legges også opp til omregulering av turvei langs Bogerudveien og friarealer i sør til boligbygging som en omdisponering av areal for å bevare mer av skråningen i vest.

Grunnundersøkelser:

Forslagsstiller har fått utført grunnundersøkelser av forurensede masser og peker på at det er mulig at mye av eksisterende vegetasjon i skråningen må fjernes. Pbe. nevner at stedegen type av vegetasjon skal brukes ved tilbakefylling av tomte.

Barnehage:

Eventuell plassering av barnehage er ikke inntegnet. Forslagsstiller ønsker en tydeligere uttalelse fra byrådsavdelingen om barnehagebehov, og er skeptisk til parkerings- og utearealskrav til en barnehage. Pbe. nevner at sambruk kan vurderes ift. arealkrav.

Jf. pågående reguleringssak Stallerudveien 97 m.fl Bogerud torg, anser Pbe. tomten som mer egnet til barnehageformål, hvor søndre lamell nevnes som den kanskje mest egnede plasseringen.

Gangforbindelser:

Forslagsstiller legger opp til en forsterkning av stier og aktivitet rundt parsellhagene noe Østensjøvannets venner ikke ønsker. Pbe. mener at gangtrafikken bør konsentreres nord på

planområdet. Østensjøvannets venner fraråder opparbeidelse av turvei til turveistandard fra parsellhagene, kryssende Eterveien og videre opp forbi Bøler kirke grunnet stigningsforholdet og nærhet til Bølerbekkens løp, og anbefaler at denne forblir en sti.

Det må i det videre planarbeidet vurderes om avstanden til parsellhagene og Østensjøområdet miljøpark er tilstrekkelig. Det anbefales ikke at stier og aktiviteter konsentreres i området rundt parsellhagene.

«Bo i skogen»

Det må vurderes om konseptet «bo i skogen» er gjennomførbart ift. nærhet til bygninger, hvor sikring av trærne vil bli vanskelig. Trærne vil også samtidig blokkere dagslys til leilighetene.

Naturmangfold

Kartlegging av naturmangfold innen planområdet må gjøres grundig og konsekvenser for biologisk mangfold bør også sees i sammenheng med nærheten til Østensjøområdet miljøpark og Østensjøvannet naturreservat.

Støy

Nordøstre del av planområdet har utfordrende støyforhold. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012) skal legges til grunn for utendørs støyforhold.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Østensjø viser til tidligere vedtak i saken.

Det må i det videre planarbeidet vurderes om avstanden til parsellhagene og Østensjøområdet miljøpark er tilstrekkelig. Det anbefales ikke at stier og aktiviteter konsentreres i området rundt parsellhagene. Hensynet til stier og turveier i nærområdet må utredes nøye i det videre planarbeidet.

Det må redegjøres for omfanget fjerning av forurensede masser vil ha for eksisterende vegetasjon i skråningen mot vest.

Det må redegjøres for hvordan konseptet «bo i skogen» er gjennomførbart ift. bevaring av eksisterende trær og vegetasjon.

Kartlegging av naturmangfold innen planområdet må gjøres grundig og konsekvenser for biologisk mangfold bør også sees i sammenheng med nærheten til Østensjøområdet miljøpark og Østensjøvannet naturreservat.

Byggehøyden på de høyeste punkthusene bør vurderes nøye ift. skyggevirkning og fjernvirkning.

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012) skal legges til grunn for utendørs støyforhold.

Det anbefales at det tilrettelegges for barnehage evt. som sambruk.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege