



Arkivsak: 201000082

Arkivkode: 512

Saksbeh: Kari Bjørneboe

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
12.01.2015

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN, FRA 15.12.2014 TIL
02.02.2015.**

FORSLAG TIL DETALJREGULERING- STALLERUDVEIEN 97 M.FL.

Det vises til kunngjøring om offentlig ettersyn, forslag til detaljregulering for Stallerudveien 97 m. fl. fra Plan- og bygningsetaten. Frist for bemerkninger til planforslaget er 02.02.2015.

Hovedtrekk i planforslaget. Plan- og bygningsetatens sammendrag.

Tiltakshaver ønsker å videreutvikle eksisterende senterbebyggelse på Bogerud Torg, samt oppføre 3 boligblokker i 8 etasjer med til sammen ca. 11 boenheter. Boligblokken i øst vil plasseres på lokk over forretninger, i likhet med store deler av utearealene.

Stedets umiddelbare nærhet til T-bane og gode friområder, taler for at en slik utvikling er et positivt bidrag til boligutviklingen i Oslo, så lenge prosjektet overholder de rammer og føringer som er satt. Et oppgradert og variert butikktilbud, ulike servicefunksjoner og bevertning, kan komme området til gode i stor grad.

Det er foreslått ca. 13 330 m² BRA ny bebyggelse over terreng i tillegg til 4820 m² BRA bebyggelse som beholdes. Dette vil gi en ca.% BRA=170.

Mot general Ruges vei etableres et offentlig torg, som inngår som en del av turveiforbindelsen langs veien. Gjennom senterbebyggelsen innpasses gangforbindelser mot Stallerudveien, og med interne plassdannelser.

Gjennomføring av planforslaget vil bidra til en utvikling av Bogerud senterområde i tråd med kommunens overordnede mål. Det er ønskelig å utvikle stasjonsnære områder med både boliger og næring. Det er også behov for å styrke Bogerud som nærsenter og møteplass.

Bogerud senter vil fremstå som et bygningsmessig urbant knutepunkt og sentrum i drabantbyen.

Det er særs viktig at prosjektet klarer å levere en helhetlig struktur til både planområdet, men også omkringliggende bebyggelse, slik at området som helhet opplever planområdet som et løft.

Gjennomganger for gående, oppholdssoner, trafikk og logistikk må tilpasses og utformes med høy kvalitet. Pbe. har i sin konklusjon og vurdering beskrevet det de mener er avgjørende for at dette skal bli et godt prosjekt.

Planforslaget har gjennomgått mange endringer de siste årene, og siste revisjon viser et prosjekt som i mye større grad tar hensyn til eksisterende boligbebyggelse og de forhold som tidligere har blitt påpekt i medvirkningsprosessen.

Forslagets nøkkelopplysninger:

Arealstørrelse-planområde totalt 15 590 m²

Areal for hvert formål:

Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting (felt A)	5130 m ²
Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting (felt B)	4250 m ²
Forretning, tjenesteyting (felt C)	270 m ²
Vei/parkering (felt V)	180 m ²
Parkering (felt P1 og P2)	1700 m ²
Torg (felt T)	1010 m ²
Gangareal (felt G)	360 m ²
Fortau	850 m ²
Grøntområde (felt F)	1840 m ²

Arealstørrelse – ny og eksisterende bebyggelse samlet

Over terreng: BRA = 18.150 m²

Under terreng: P-kjellere/ lager ca. 8.070 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 13.330 m²

Under terreng: P-kjellere/ lager ca. 5.710 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes (felt B)

Over terreng: BRA = 4.820 m²

Under terreng: P-kjellere/ lager ca. 2.360 m²

Utnyttelse m.m:

Formål:

Bolig: 10 990 m² (inklusive uteboder og arealer under balkonger)

Forretning: 4260 m² (inklusive 730 m² overdekket glassgate)

Kontor tjenesteyting 2020 m²

Barnehage 570 m²

Forretning/kiosk 270 m²

Totalt over bakken: 18 110 m²

Lager/tekniske boder (under etasje): 2260 m²

Parkering (underetasje): 5810 m²

Totalt under bakken: 8070 m²

Antatt antall boligenheter: 111 nye pluss 11 eksisterende

Antatt boligtype: Blokk

Antatt leilighetsfordeling: Nye boliger: 26 leiligheter på 40 - 55 m² (24%), 51 leiligheter på 55-75 m² (46%) og 34 leiligheter på 75 m² og større (30%)

Eksisterende boliger: 11 eksisterende små leiligheter.

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 under terreng: 182 stk., hvorav 127 til bolig og 55 til næring

Plasser på terreng: 35stk. til næring

Plasser for sykkelparkering: 243 stk., hvorav 215 til bolig og 28 til næring

Tidligere vedtak i saken:

Det er kun følgende administrative forhåndsuttalelse av 10.07.2013 som er kommentert i saksfremstillingen :

Bydel Østensjø viser til tidligere bydelsutvalgsvedtak i saken og har følgende forhåndsuttalelse til reguleringsarbeidet:

Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnede planer og legger blant annet tilrette for opparbeidelse av torg/møteplass og lekeområde for barn. Del av eksisterende turvei E4 og del av friområde er integrert i planforslagets torgdel, og fortsatt offentlig tilgjengelig. Det er viktig at lekeområdene for barn ivaretas ift. støybelastning og gir gode muligheter for variert aktivitet. Universell utforming må ivaretas.

Planforslagets reviderte bygningsutforming og avstand til bakenforliggende bebyggelse gir mindre reduksjon av sikten for denne. Bebyggelsen foreslås som to punkthus og lamellblokk på tvers over eksisterende senterbygninger med byggehøyder på 8 etasjer. Punkthusenes plassering legges så langt som mulig i siktlinjen mellom eksisterende bebyggelse for i minst mulig grad forringe usikten fra blokkene.

Parkering vil skje med adkomst fra Stallerudveien. Det foreslås 170 parkeringsplasser under bakkeplan, hvor 120 plasser er til boligene. 43 plasser på terreng er foreslått til besøkende til næringsarealene. 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Stasjonsnær beliggenhet tilsier at parkeringsnorm for "den åpne byen" bør praktiseres restriktivt.

209 plasser er avsatt til sykkelparkering hvor 186 plasser er til boligene. Plassene til boligene legges i parkeringskjelleren, og plassene til næringsvirksomheten legges dels i underetasjer og dels på bakkeplan med 20 plasser nær inngangene til næringsvirksomhetene.

Estimert trafikkøkning som følge av planforslaget er 700 biler pr. døgn og 90 biler i ettermiddagsrushet. Trafikkøkningen på Stallerudveien fra senteret til General ruges vei økes fra 500 til 1200 ÅDT. Trafikkanalysen bes legges ved reguleringsforslaget ved offentlig ettersyn.

Vedrørende eksisterende "åpen barnehage" innen planområdet presiserer bydelen at dette ikke er en ordinær barnehage hvor det gis fast barnehageplass. Barnehagen kan ikke gi tilbud om fast barnehageplass til ny foreslått boligbebyggelse.

Forslagsstillers kommentarer

- Universell utforming vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende forskrifter.
- Planforslaget er utformet med sikte på minst mulig redusert utsikt for bakenforliggende bebyggelse, og punkthusene er lagt med utgangspunkt i siktlinjen mellom eksisterende bebyggelse.

- Reguleringsbestemmelsene stiller krav om restriktiv p-norm, og bilplasser for næringsarealer skal være i henhold til normens nedre til midtre grense.
- Trafikkanalysen kan vedlegges saken til offentlig ettersyn.
- Ut fra en gjennomsnittsbefolkning vil nye boliger kunne gi færre enn 10 barn i barnehagealder. Selv om eksisterende «åpen barnehage» ikke gir faste barnehageplasser, mener forslagsstiller at med så vidt få barnehagebarn i området vil en ny barnehage medføre urimelig reduksjon av boligens uteareal, og derved også i stor grad redusere antall leiligheter som vil kunne innpasses.

PBEs tilsvaer:

PBE har vurdert at planforslaget i Eterveien 10 er mer egnet for en eventuell utvikling av barnehage i området, ettersom tomten anses som sikrere og vil tilfredsstillere kravene for barnehage bedre.

Følgende BU vedtak av 16.09.2013 er ikke kommenter i saksfremstillingen (dok. 37 i saksinnsyn)

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i sitt møte 16.09.2013 behandlet sak 131/13 "Stallerudveien 97 m.fl., Bogerud Torg anmodning om forhåndsuttalelse til reguleringsarbeid". Følgende vedtak er fattet:

"Bydelsdirektørens forslag til vedtak tilsluttes med følgende tilleggskommentarer:

Bydel Østensjø mener muligheten for innpassing av barnehage innenfor planområdet er for dårlig belyst.

Den kollektivnære beliggenheten, samt det faktum at bydelens helsestasjon er lokalisert på Bogerud gjør området svært godt egnet for lokalisering av en barnehage.

Enkelte deler av prosjektet ligger innenfor gul støysone. Bydelen forventer at alle avbøtende tiltak som forslagsstiller nevner i planbeskrivelsen blir iverksatt.

Bydel Østensjø mener det er en stor etterspørsel etter leiligheter på 75kvm og større i bydelen, og oppfordrer forslagsstiller til å øke andelen av denne typen leiligheter.

Det bør opparbeides flere allment tilgjengelige sykkelparkeringsplasser.

Forslagsstiller bes vurdere mulighetene for å legge sedumtak på senterbebyggelsen i syd.

Bydelsutvalget ønsker å øke antallet veier og plasser i bydelen som bærer kvinnenavn. Utbygger bes vurdere om plassen som dannes i forbindelse med utbyggingen kan navnettes etter Christine Bruusgaard, som var jordmor og den første lederen av Mødrehygienekontoret i Oslo. Aktiviteten til Mødrehygienekontoret føres i dag videre av helsestasjonene, og bydelsutvalget mener derfor at Bogerud er et aktuelt sted for å hedre Christine Bruusgaards arbeid. (se vedsendt bilde av stedet)."

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon:

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at følgende endringer vil bli innarbeidet:

- Parkeringsarealet på terreng må omarbeides. Som beskrevet i vurderingen, ønsker vi at dette området skal bli et sted for blandet bruk, og samtidig fremstå som trygt, inviterende og attraktivt, og tilfører området mer grønt. Vi har forståelse for parkeringsbehovet, men ønsker at dette gjøres mer kreativt og til bedre nytte for området. Vi ser for oss et flerfunksjonelt areal der, opphold, aktivitet og parkering glir om hverandre, og bidrar til at området mellom ny bebyggelse og

Stallerudåsen borettslag blir tiltalende og på sikt en naturlig og innholdsrik møteplass. Den planlagte gangveien langs parkeringsarealet i vest oppfattes som «utenfor» prosjektet» og bør innarbeides annerledes og bedre. Foreslått varelevering oppleves som altfor pågående overfor myke trafikanter og det må utarbeides en bedre løsning hvor varelevering er mer skjermet og ikke til sjenanse for beboerne. Noen av p-plassene mot Stallerudveien må tas bort for å få en gjennomgang til bakenforliggende boligbebyggelse og mer beplanting.

- Den tverrgående boliglamellen må senkes med en etasje. Det vil utgjøre en stor forskjell for lysforhold, gi bedre variasjon i bebyggelsen, senke dominansen til den midtre delen.
- Materialvalg og utforming må komme enda mer i fokus. Området trenger et løft både innenfor og utenfor planavgrensningen. Det er viktig for oss at ny bebyggelse blir attraktiv. Vi ønsker tydeligere beskrivelser av materialer, farger og overflatematerialer. Noen av illustrasjonene viser materialvalg: vi ønsker mer av dette og at det sikres i bestemmelsene.
- Rekken av trær langs Stallerudveien som vist i modell må sikres i bestemmelsene.
- Utearealer økes til minimum 40 m² per boenhet.
- Støyskjerm mot T-bane og på næringsbygget må oppnå tilfredsstillende støyforhold på hele utearealet.
- Bestemmelsene må sikre at balkonger ikke krager ut mer enn 1,8 meter fra bygningenes vegg-liv. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 10 % av arealet på underliggende etasje.

Trafikkanalyse

Summen av trafikken fra boliger og næringsvirksomhet ut og inn av området er beregnet å ville øke med 550 biler pr. døgn, hvorav ca. 55 biler i ettermiddagsrushet. All trafikken vil gå på Stallerudveien ut i General Ruges vei, slik at økning i trafikk mengden på Stallerudveien på strekningen mellom senteret og General Ruges vei vil øke fra 500 til 1100 (ÅDT).

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Østensjø viser til tidligere vedtak i saken, BU vedtak av 16.09.2013 og administrativ forhåndsuttalelse av 10.07.2013.

Bydelen understreker viktigheten av å ivareta sikt og lysforhold for eksisterende bebyggelse.

Tove Stien/ s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe/s
bydelsoverlege