



Arkivsak: 201500094

Arkivkode: 512.1

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang
Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato
10.02.2015

TEISENVEIEN 5 - REGULERING

Sammendrag:

Plan- og bygningsetaten har i brev av 04.12.2015 orientert om mottatt bestilling av oppstartsmøte i forbindelse med planarbeid for Teisenveien 5. Forslagsstiller er Frelsesarmeens Eiendommer AS. Planområdet omfatter Teisenveien 5A-E og eiendommen 132/122 (Teisenveien 7). Formålet med planen er å tilrettelegge for nye omsorgsboliger i nybygg samt leiligheter og barnehage i eksisterende bygninger med felles avkjørsel til Teisenveien. For nybygget foreslås varelevering fra nordvest via Regnbueveien. Det foreslås at den private eiendommen 132/122 medtas i reguleringsområdet da eiendommene grenser til felles avkjørsel. Hvorvidt Teisenveien 5E også bør medtas eller ikke, ønskes diskutert.

Frist for innspill til oppstartsmøtet var tre uker etter utsendelse av orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Saksframstilling:

Hensikten med prosjektet

Formålet med planen er å tilrettelegge for "bebyggelse og anlegg": Boligbebyggelse (nye omsorgsboliger samt leiligheter i eksisterende bygg) og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage i eksisterende bygg) og Samferdselsanlegg: felles avkjørsel.

Særlige spørsmål som ønskes avklart

Forslagsstiller ønsker særlig følgende spørsmål avklart:

1. Forholdet til eiendom 132/122: Den private eiendommen ligger inne i gjeldende reguleringsområde og er planlagt medtatt i foreslått reguleringsområde da eiendommene grenser til felles avkjørsel.
2. Krav til uteoppholdsarealer for barnehage og nytt boligbygg. (Evt. sambruk av utearealer, nærhet til Teisenparken.)
3. Avsetting av barn til barnehage: foreslås lagt som del av felles avkjørsel til eiendommene.
4. Økt utnyttelse og måten det løses på. (Beregningsmåte: BRA/BYA?)
5. Byggegrense mot syd (planlagt nybygg ligger delvis innenfor 4m-grensen).
6. Varelevering nybygg: adkomst fra nordvest (privat vei).
7. Teisenveien 5E: Eiendommen er nylig solgt og foreløpig medtatt innenfor planområdet. Hvorvidt eiendommen bør medtas eller ikke ønskes diskutert. (Eierne vurderer å søke om økt utnyttelse.)

Eksisterende bygningsmasse og verneverdier

Deler av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet inngår som del av et tidligere større skoleanlegg (Teisenveien 5, 7 og 9), tegnet av kommunearkitekt Harald Bødtker (1920-1930). Disse bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste.

Hovedtyngden av bygningsmassen rommer i dag kriminalomsorgens utdanningssenter. (KRUS flytter til Lillestrøm sommeren 2015.)

Eksisterende bygningsmasse innenfor planområdet består av:

Teisenveien 5A: Gamle Teisen skole (1920-30)-undervisningsbygg, kontor, gymsal, kjeller og loft, paviljong (gul liste) Senere oppført gymsal planlegges revet.

Teisenveien 5B: Hybelbygg fra 1992 som benyttes til kontor og undervisning

Teisenveien 5C: Benyttes til kantine for aspiranter (planlegges revet)

Teisenveien 5D: Rektorbolig 1925, benyttes til undervisningsareal (gul liste)

Teisenveien 5E (eks. boligblokk, nylig solgt)

Teisenveien 7: Privat bolig. (Gul liste)

Hovedgrep

Av bestillingen fremgår at det planlagte bygningsvolumet er plassert i en vinkel på tomtens nordvestlige hjørne, slik at det dannes et felles landskapsrom mot Gamle Teisen skole.

Plasseringen gir en rygg mot E6 i nord. Terrenget på tomten har en høydeforskjell mot nordvest, dette muliggjør driftsinnngang for vare-/avfallshåndtering i underetasjen. Biltrafikk på byggets østlige side vil begrenses til av- og påstigning ved byggets forplass, da øvrig biltrafikk planlegges ført ned i p-kjeller. Høydemessig får bebyggelsen en tydelig nedtrapping fra den eksisterende 13-etters boligblokken vest for planområdet, mot gamle Teisen skole i øst. (Se illustrasjon.)



Illustrasjon - plangrep

Bydelsadministrasjonens merknader

Bydelsadministrasjonen er enig i at hovedutfordringene for arealbruk og formål er knyttet til støy og forurensning fra E6 og ivaretagelse av kulturmiljø og verneverdier som finnes i planområdet. Bydelsadministrasjonen tillegger at også nybyggets høyde og trafikkforhold må diskuteres.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter delegert fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til mottatt videresendt bestilling av oppstartsmøte for Teisenveien 5. Bydelen har følgende innspill til planarbeidet:

1. *Trafikk*

Utbygging av eiendommen vil medføre økt trafikk i Teisenveien. Teisen er omringet av store veisystemer og er et av områdene i bydelen med størst biltrafikkintensitet, og er mer utsatt for trafikkstøy enn resten av bydelen. Blant beboerne er det et stort fokus på Teisenveien, spesielt med hensyn til trafikksikkerheten for skolebarna som ferdes langs veien. Lokalt er det sterke ønsker om å stenge Teisenveien for gjennomkjøring. Stenging av Teisenveien er også foreslått i forbindelse med ny gang-/sykkelbru over E6 (jf. E6 Utskifting av gang- og sykkelbru på Teisen, Oslo kommune. Forprosjekt 9. september 2014, SVRØ). Bydelen er derfor bekymret for ytterligere trafikk i området, og trafikkforhold er således et vesentlig tema som må belyses i planprosessen.

Det er positivt at parkering legges under bakken, slik at utearealer kan benyttes til annet enn parkering.

Barn kjøres til barnehage og det er viktig at det legges til rette for avsetning av barn til barnehage, slik at dette kan skje under trygge forhold der trafikksikkerheten er ivaretatt. Avsetning av barn foreslås lagt som del av felles avkjørsel til eiendommene. Dette anser bydelen er en bedre løsning enn at biler parkerer vilkårlig i Teisenveien. Men det har også sine ulemper. I utgangspunktet er det ikke ønskelig med mer biltrafikk inne på gårdsplassen som kommer i tillegg til trafikken til parkeringsanlegget. Atkomstveien er smal og utkjøringen til Teisenveien er til dels uoversiktlig. Mye kjøring til eiendommen vil gi avviklingsproblemer og det kan oppstå konflikter mellom kjørende og gående. Dette må vurderes.

Kjøring til eiendommen bør begrenses. Det bør legges til rette for at ansatte og besøkende i størst mulig grad kan reise kollektivt. Kollektivtilbud- og tilgjengelighet må kartlegges. Bydelen anbefaler også at foreldre som har barn i barnehagen her, oppmuntres til å følge sitt barn til barnehagen uten bil.

2. *Støy og forurensning*

Planområdet ligger dels i rød sone og dels i gul sone for støy og området er utsatt for luftforurensning. Bydelen forutsetter derfor at "T-1442: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" og "T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging" legges til grunn ved videre planlegging. Tilfredsstillende bokvalitet må sikres for boligene.

3. *Verneverdier*

Bydelen forutsetter at eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, som er oppført på Byantikvarens gule liste, ivaretas i dialog med byantikvaren.

4. *Krav til uteareal*

Krav til uteareal må tilfredsstilles. Både uteoppholdsareal for barnehagen og uteoppholdsareal for seniorboligene. Bydelen forutsetter at balkonger enten er på stille side eller er innglasset på utsatt side, eventuelt både og. Barnehagens sambruk av arealer er interessant og bør vurderes.

5. *Hva skal med i planområdet?*

Bydelen finner det formålstjenlig at både eiendommen 132/122 og Teisenveien 5E tas med i reguleringen for å sikre en helhetlig plan for hele «tunet».

6. *Barnehagebehov*

Bydelen har i uttalelse til tidligere planinitiativ for Teisenveien 5A-E (09.02.2009) påpekt behovet for en permanent barnehagetomt for nåværende midlertidige Teisenparken barnehage. Bydelen kjenner ikke til hvor i prosessen barnehagen er, men tidligere er både deler av parken og omkringliggende tomter vurdert som egnet som barnehagetomt, herunder del av Teisenveien 5D og 5C. I utgangspunktet er det ønskelig i minst mulig grad å nedbygge Teisenparken som er regulert friområde. Tilleggsarealer og bruk av bygninger på omkringliggende tomter vil kunne løse arealbehovet. Bydelen ber om at dette vurderes.

7. *Høyhus*

Det planlegges et nytt bygg med to fløyer, en ca. 25 m høy fløy og en lavere fløy på 13 m. Bydelen er ikke imot høye hus, og bydelen støtter høy utnyttelse nær kollektivknutepunkt (i områder med god kollektivdekning), men plassering av nok et høyt bygg på en høyderygg, som her, kan være problematisk. Bygget kan ha en uheldig fjernvirkning, gi skygge for annen bebyggelse og det kan være i konflikt med vernehensyn innenfor planområdet. Bydelen forutsetter at byggets konsekvenser for nabobebyggelse og fjernvirkning utredes og illustreres, som grunnlag for en senere vurdering av byggets høyde og hvorvidt dette er akseptabelt eller ikke.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Bestilling av oppstartsmøte – videresending. Brev av 04.12.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- Bestilling av oppstartsmøte.