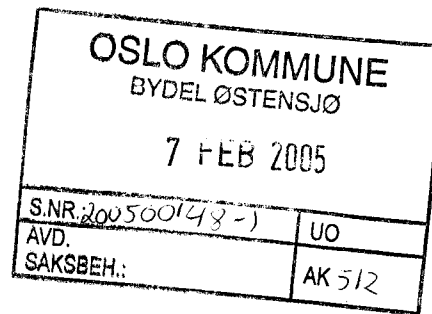




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)
Pb. 4421 Torshov
0403 Oslo



Dato: 02.02.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200404391-12 Saksbeh: Anders C. Engen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

OLAV HELSETS VEI, SKULLERUD REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten har 25.01.2005 med grunnlag i delegert myndighet vedtatt å legge ut ovennevnte planforslag til offentlig ettersyn, slik at alle kan få uttale seg.

Området er i dag regulert til byggeområde for kontor og industri til og foreslås omregulert til følgende hovedformål:

- Byggeområde – bolig, kontor, lager, forretning

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for øket utbygging innenfor formålene bolig, forretning, kontor, lager.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1. De kan også se planforslaget på følgende steder: Informasjonssenteret i Rådhuset, Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og Opplysningsstjenesten i bydel Østensjø, Ryensvingen 1. Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **09.03.2005**.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn, er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages. Bestemmelsene om behandling av planforslag finnes i pbl. §§ 27-1, 28-1, 28-2 og 30. Kopi følger vedlagt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Kontorservice
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





ORIENTERING, AVSKRIFT FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan

1. Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalget for plansaker lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt etter § 23 og at planene tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet. Kommunestyret kan i dette øyemed gi det faste utvalget for plansaker de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form. På samme måte kan kommunestyret pålegge det faste utvalget for plansaker å la utarbeide reguleringsplan for områder som ikke går inn under reguleringsplikten i § 23, eller revidere slike planer.

Det faste utvalget for plansaker skal, når et område tas opp til regulering, sørge for at det blir kunngjort en melding om dette, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for påtenkte formål med reguleringen og hvilke følger den kan ventes å få for området. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere (herunder leietakere) underrettes ved brev og få en rimelig frist for å uttale seg før det faste utvalget for plansaker eventuelt behandler reguleringsforslaget.

Ved regulering og omregulering av områder med eksisterende bebyggelse skal kommunen legge forholdene til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Det faste utvalget for plansaker skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlig interesser i reguleringsarbeidet, jfr. §§ 9-3 og 16.

2. Når forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med reglene i nr. 1, skal det legges frem for det faste utvalget for plansaker som avgjør om det skal legges ut til offentlig ettersyn. Kunngjøringen om offentlig ettersyn skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. I mindre reguleringssaker kan det faste utvalget for plansaker likevel fastsette en kortere frist. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev. Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Det faste utvalget for plansaker skal underrettes dersom saken ikke er behandlet innen 24 uker etter beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn.

Det faste utvalget for plansaker skal i samband med kunngjøring etter reglene i første ledd legge saken frem for nabokommuner, fylkeskommunen og de statlige fagorganer som har særlige interesser i området med en rimelig frist for uttalelse. Innsigelse skal være sendt innen fristen.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

§ 27-2. Reguleringsvedtak

1. Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det frem for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Kommunestyret må treffe vedtak senest 12 uker etter at planforslaget var ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.

2. Dersom det foreligger innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunene eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Dette må imidlertid ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.

3. Kommunen skal kunngjøre planen straks den er vedtatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det område planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Kommunen skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder



Plan- og bygningsetaten

Internett:

www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

(§ 25 nr. 8) med rådighetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyses på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det - etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg - av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

§ 28-2. Bebyggelsesplan.

Med bebyggelsesplan forstås i loven en plan vedtatt av det faste utvalget for plansaker selv, og som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.

I bebyggelsesplan kan det innenfor rammen av arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan og de formål som nevnt i § 25 foretas de utfyllinger og endringer i slike planer som finnes nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

For utarbeidelse av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene i § 27-1 nr. 1 annet, tredje og fjerde ledd. Når plan utarbeides av private gjelder § 30 tredje ledd tilsvarende.

Før forslag til bebyggelsesplan vedtas skal det legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsen i § 27-1 nr. 2. Medfører forslag til bebyggelsesplan annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det legges frem for nabokommuner, fylkeskommunen og statlig fagmyndighet som bestemt i § 27-1 nr. 2. Dersom det kommer innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunen eller statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må planen sendes kommunestyret og behandles som reguleringsplan etter reglene i § 27-2 nr. 2.

Straks planen er vedtatt, skal kommunen kunngjøre den. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter paragrafens sjette ledd (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Vedtatt av det faste utvalget for plansaker om bebyggelsesplan kan påklages til departementet etter denne lovs § 15.

§ 31 nr. 1 gjelder tilsvarende for bebyggelsesplan som er vedtatt av det faste utvalget for plansaker.

Ved endring av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene ovenfor tilsvarende.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).

§ 30. Private forslag om regulering

Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig og innen 12 uker behandle forslaget. Forslagsstiller og kommunen kan avtale en annen frist. Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.

For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i § 27-1 nr. 1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564).



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

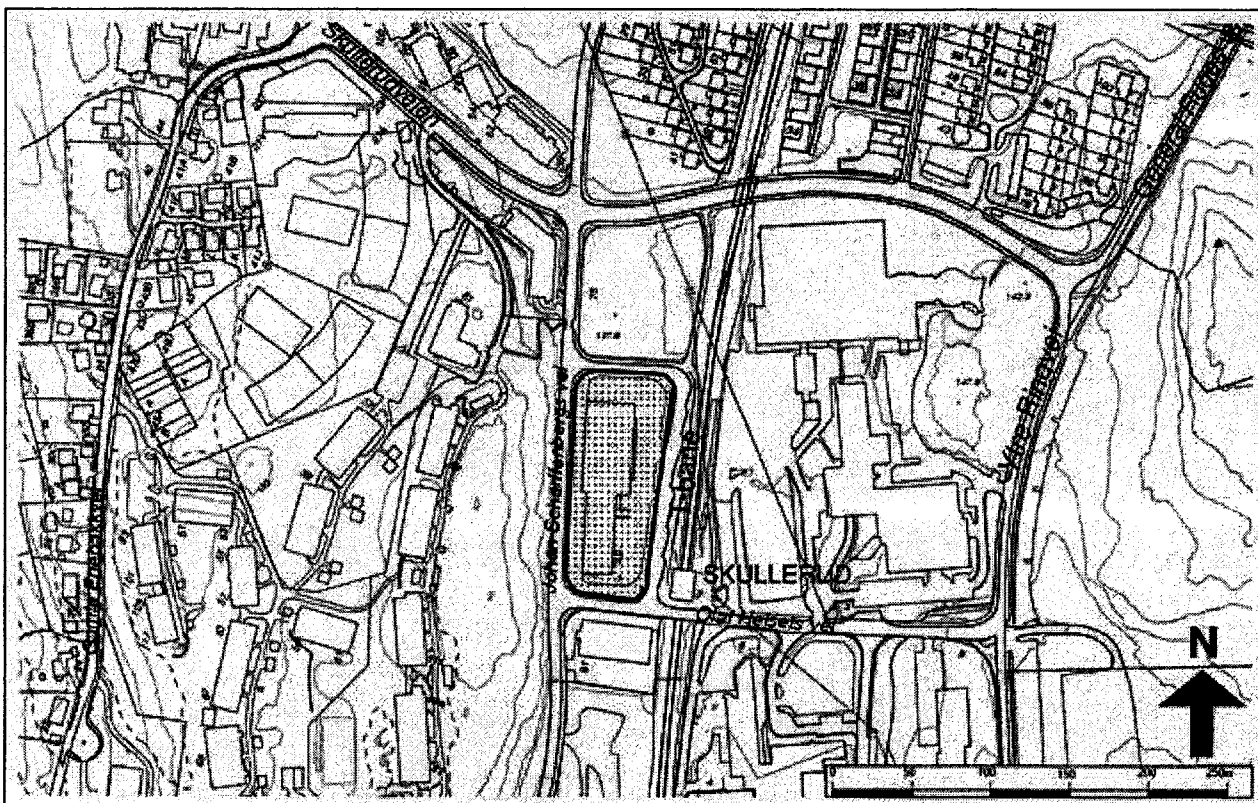
Olaf Helsets vei, Skullerud Reguleringsforslag til offentlig ettersyn

Området foreslås regulert til byggeområde – bolig, forretning, kontor, lager med en grad av utnyttning på % TU = 160 %.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: *07.02.05.* til: *09.02.05.*

Forslagsstiller: LPO arkitektur & design as for Olav Helseths vei 1 Eiendom ANS ved Marius MANAGEMENT A/S.



INNHold

Sammendrag.....	4	Bydel: Østensjø
Vedtak.....	11	Gnr: 168 bnr: 98
Vedlegg:		Saksnr: 200404391
Forslagsstillers saksfremstilling		Dokument nr. 7
Faktaark		Oppgis alltid ved henvendelse
Forhåndsuttalelser		
Støyrapport		



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Olaf Helsets vei 1, Skullerud

Saksnr: 200404391

Faktaark dato 19.11.04

Forslagsstiller: Marius MANAGMENT v/Arne Trondsen
Pb 23, 1375 Billingstad, trondsen@mm.no

Konsulent: LPO arkitektur & design AS, v/ Randi Wøien
Fredensborgvn 11, 0177 Oslo, 23 32 71 00, rw@lpo.no

Eiendomsopplysninger:
gnr. 168 bnr. 98 Olaf Helsets vei 1 Eiendom ANS
ved Marius MANAGEMENT A/S.

Arealstørrelse - planområdet
Planområdet totalt: 8 dekar

Arealstørrelse – bebyggelse

T-BRA etter reguleringsbestemmelsene:

<i>Felt</i>	<i>Formål</i>	<i>T-BRA</i>
Felt 1	Over cote +140: Bolig	1.700 m ²
Felt 2	Over cote +140: Bolig	3.850 m ²
U	2x2.890 m ² – 3.745 m ² parkering	2.035 m ²
Felt 3	Inkl. T-BRA 2.940 m ² eksisterende	4.160 m ²
U	Eksisterende under terreng	980 m ²
P-pl	Markparkering 15 m ² pr. P-pl	150 m ²
Sum		12.875 m²

Utnyttelse beregnet etter reguleringsbestemmelsene:
Tomteutnyttelse (T-BRA 12.875 m² /8.000 m²) ca 160 %TU

Antall boligenheter:
83 boligenheter

Parkering

Boliger 83 boligenheter 83 p-plasser * beregne 1.0 pr bolig

Forretning 2000m2:	5 – 25 pr.1000m2	10 – 50 p-plasser
Kontor 2940m2:	7 – 18 pr. 1000m2	21 – 54 p-plasser

Behov totalt **114 – 187 p-plasser**

Illustrasjonsplanen viser:

P-plasser i P-hus	123 p-plasser (antall fleksibelt)
P-plasser bakkeplan	10 p-plasser (antall fastsatt i reg. best.)
Sum	133 p-plasser

Plasser for sykkelparkering: etter norm

Utredninger

Støyrapport vedlegg

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av regulering ble varslet 22.10.2003 i Aftenposten og Dagsavisen.
Berørte naboer, offentlige etater og aktuelle organisasjoner ble varslet direkte ved brev.

SAKSGANG

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Behandling av planforslaget.

Tilstrekkelig materiale for saksbehandling forelå fra forslagsstiller 23.11.2004.

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet.

Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 2. tertial.

SAMMENDRAG

BAKGRUNN

Reguleringsforslaget er fremmet etter ønske fra eier om å utvikle eiendommen til forretnings – og boligformål i tillegg til eksisterende kontor og lager.

Planområdet ligger i Østensjø bydel. Eiendommen er ca. 8 daa og er nærmeste nabo til Skullerud T-banestasjon. Nær T-banen ligger kontorkomplekser og åpne parkeringsarealer, mens området for øvrig består av boligbebyggelse. Markagrensen ligger svært nær planområdet. Området har god kollektivdekning med T-bane og 6 bussruter.

Planstatus: Området er pr. i dag omfattet av reguleringsplan S-3164, med byggeområder for kontor og industri

PLANFORSLAGET

Målsetting for planen er å legge til rette for boligbygging.

Byggeområder: Planområdet foreslås regulert til Byggeområde – bolig, forretning, kontor, lager. Det tillates maksimalt 2000 m² T-BRA forretning, minimum 3200 m² T-BRA bolig.

Hovedgrepet i planen er å utforme bebyggelsen slik at de foreslåtte nye boligene får et uteareale som er best mulig orientert i forhold til sol og beskyttet mot støy.

Byggehøyder og grad av utnyttning: Tillatt utnyttelse er foreslått til % TU = 160 %. Planforslaget legger til rette for å øke byggehøyden fra tre til seks etasjer. Ny bebyggelse er foreslått med 12.800 m² bruksareal og illustrasjonsplanen viser 3000 m² parkering under bakken med totalt 107 plasser samt 3750 m² uteareal for boligene.

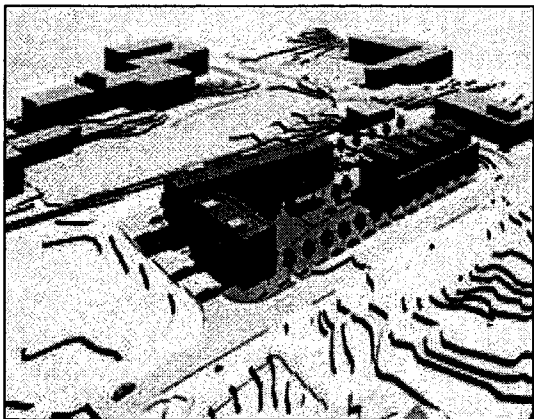
Trafikkforhold: det foreslås en forbedring av parkerings og atkomstforholdene, med parkering for 10 biler på bakkeplan.

Offentlige rom og grøntstruktur: Nye forretninger vil få en klar henvendelse mot T- baneområdet og atkomstplassen vil bli beplantet med trær. Uteoppholdsarealet for boligene vil få vesentlig innslag av grønt.

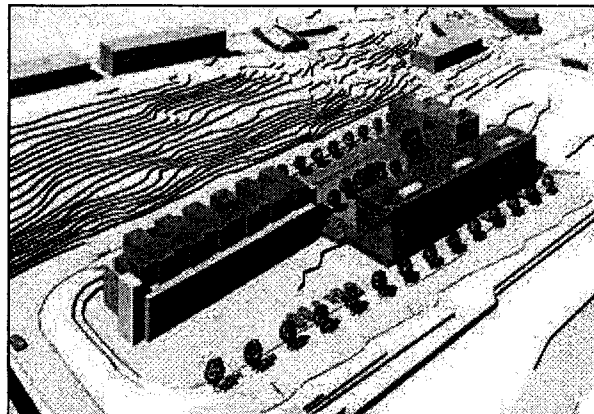
Konsekvenser: Området vil bli tilført ca. 83 nye boliger. Dette vil medføre noe mer trafikk i området enn i dag. Trafikksituasjonen vil bli ryddigere og overflateparkeringen vil bli redusert.

Se utdypende saksfremstilling forslagsstillers saksfremstilling kapittel 1.

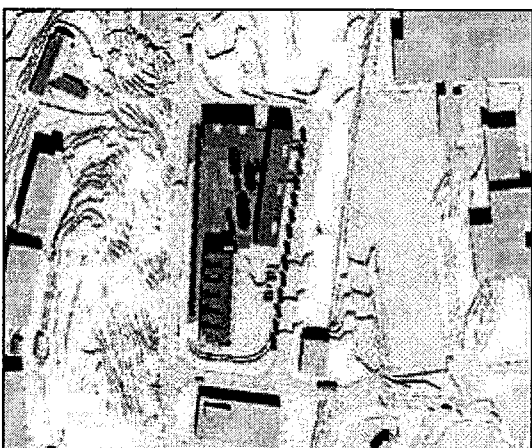
Illustrasjon av planforslaget



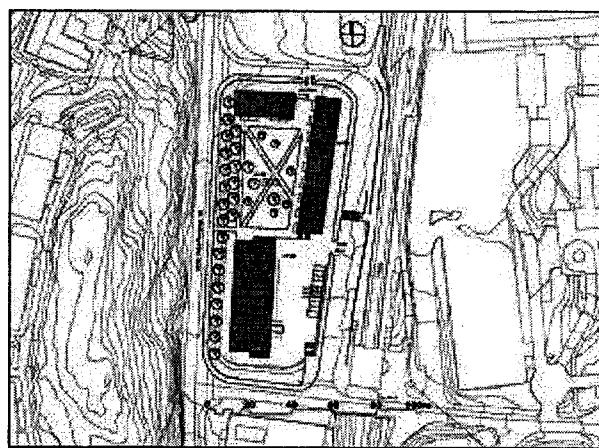
3D- illustrasjon sett fra sørvest.



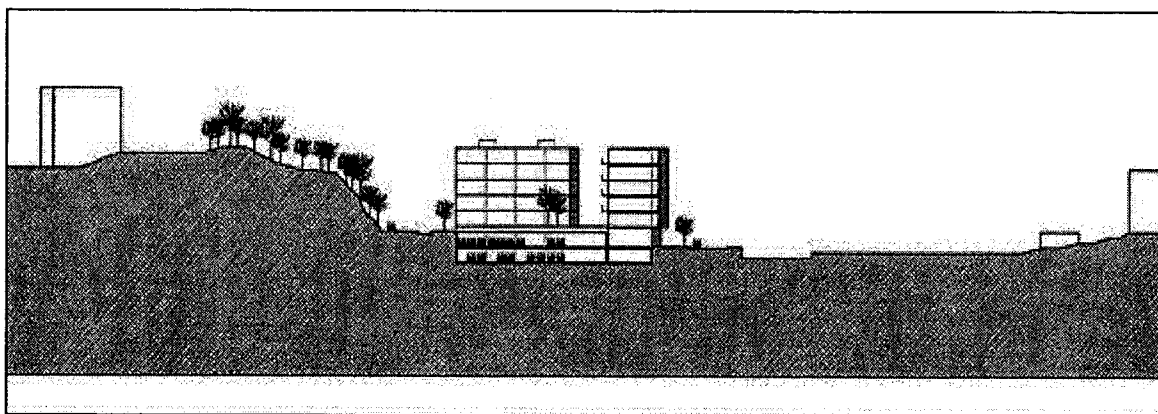
3D- illustrasjon sett fra sørøst



3D- illustrasjon rett ovenifra.



Situasjonsplan.



Tverrsnitt

FORHÅNDSUTTALELSER

De fleste uttalelsene er positive eller har ikke noe spesielt å bemerke.

Helse- og velferdsetaten og Oslo Sporveier har bemerket at det må tas spesielt hensyn til støy og at kvaliteten i uteområdene må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Trafikketaten er bekymret for tomtens egnethet til boligformål pga trafikk tetthet.

Se utdypende saksfremstilling i forslagsstillers saksfremstilling kapittel 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG KONKLUSJON

Overordnede mål

Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportutvikling

Forslaget legger opp til fortetting med blandede funksjoner rundt en etablert kollektivterminal. Forslaget er i tråd med retningslinjene.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Det legges opp til brukbare utearealer for den nordlige delen. Det er en del trafikk i nærområdet, særlig ved at tomten ligger til bussterminalen. Uteareal er avhengig av antallet leiligheter, men det er satt et minimum på 50 m² pr. leilighet, inkludert balkonger og terrasser.

Gjeldende kommuneplan

Forslaget synes å være i samsvar med flere overordnede målsetninger i forhold til å bygge nye boliger, skape varierte bomiljøer og styrke byen som miljøby ved å utnytte kollektivtilgjengeligheten.

Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd:

Området har muligheter til å bli et sterkt satsningsområde for næringsutvikling, det kreves ikke bebyggelsesplan før utbygging. God tilgjengelighet mot E6 var her en av forutsetningene for næringsutvikling. E6-forbindelsen er i dag kun åpen for buss. Dette har medført at områdets betydning som næringsområde er svekket. Dette indikerer at en utvikling med større innslag av boliger kan være riktig.

Kommunedelplan - varehandel

Foreslåtte plan tilfredsstillere flere kriterier for en senterdannelse, men området vil ikke alene overstige 4000 m² bruksareal handel. Det ligger imidlertid inne søknad om etablering av Lidl-butikk på tomten nord for planområdet. Det er her regulert til 1000 m² forretning.

Med en god utforming, vil nok det foreliggende planforslag kunne bidra til å styrke Skullerud stasjonsområde som nærsenter. Staten er positiv til en etablering av nærsenter her.

Gjeldende regulering

I det nordlige område, felt A, foreligger en søknad om oppføring av Lidl-butikk, som kan medføre krav om reguleringsendring. Det anbefales at man ikke overskrider 1000 m² grensen som er omfattet av planen.

Ideelt sett burde to evt. plansaker behandles i sammenheng, foreløpig ser ikke dette ut til å være praktisk mulig. I forhold til evt. nytt boligområde, ville det vært fordelaktig om Lidl hadde adkomst fra Skullerudveien, og ikke over kollektivterminal slik reguleringsplanen forutsetter. Dette kan imidlertid ikke kreves med mindre felt A i gjeldende plan reguleres på nytt.

Planområdets boligpotensiale

Planforslaget legger opp til etablering av ca. 83 nye boliger. Området er vurdert til å være egnet til dette formål. Det er imidlertid flere utfordringer knyttet til trafikk/støy/miljø, gode uterom og stedsutvikling.

Utforming og kvaliteter

Forslaget legger opp til en åpen regulering med en viss grad av fleksibilitet. Det er regulert inn maksimalgrense for forretning på 2000 kvm. og minimumsgrense for boliger på 3200 kvm. Det har tidligere vært illustrert flere ulike utbyggingsalternativer for tomten. Plan- og bygningsetaten har sett ulike kvaliteter i de forskjellige alternativene, men har ment at planen burde presiseres for å sikre kvaliteter i forhold til utearealer, lysforhold og støyskjerming. Plan- og bygningsetaten mente videre at det alternativet der man oppfører en større boligblokk i T-banens lengderetning synes å løse tomtens problemer på den beste måten. Her vil man få et relativt stort, skjermet uteareal samtidig som at man får brukbare lysforhold til boligene. Forretningsdelen med parkering ligger under boligblokkene. Dette alternativet har vært utgangspunkt for en videre bearbeiding.

Det er lagt inn klare byggegrenser for boligdelen. Pga. støyforholdene bør alle leiligheter ha orientering inn mot uteareal. Nærheten til høyspentstrekke er vurdert til ikke å berøre boligene da bebyggelsen ligger utenfor sikkerhetssonen for høyspentstrekke. Plan- og bygningsetaten mener det er forsvarlig å bygge maksimalt 6 etasjer her. Høyden er vurdert i sammenheng med de 4 etasjes høye bygningene i de etablerte boligområdene, og den tyngre bebyggelsen i området for øvrig. Det er imidlertid en forutsetning at man greier å opparbeide gode og store nok uteoppholdsarealer. I den forbindelse er det satt et krav til at det skal opparbeides 50 m² MUA uteoppholdsarealer pr bolig. PBE er i utgangspunktet skeptiske til å påbygge næringsbygget med 2 boligetasjer, bla. fordi man ikke vil ha noen gode uteoppholdsarealer i dette området isolert sett. Dette er imidlertid vurdert sammen med utearealene i det nordlige området. Forretningsdel har adkomst mot det sydlige område, og det er satt krav om at man får en god funksjonell og estetisk utforming av rommet. En god utforming her vil kunne styrke stasjonsområdet med et nytt plassrom.

Utnyttelse

Det legges opp til en utnyttelse på inntil %TU=160%. Dette er en kraftig økning fra dagens utnyttelse på % TU=85%. Dette medfører en relativt stor utvidelse av utbyggingspotensialet i forhold til dagens regulering, og tilsvarer en utnyttelse noe over det man anbefaler for stasjonsnære områder i ytre by, feks. Lambertseter (130-150%). Man legger opp til en lav parkeringsdekning, og parkeringsplasser på terreng er begrenset til inntil 10 plasser. Det er her en særdeles god kollektivdekning.

Trafikk

Planforslaget har adkomst fra Olaf Helsets vei, over kollektivterminalen. Dette er i tråd med gjeldende regulering, men det er her lagt opp til en økning i trafikken over terminalområdet ved at man får inn flere nye boliger og forretningsandelen øker. Innkjøring til garasjekjeller er imidlertid lagt til det nordlige delen for å begrense trafikken over det potensielle torgrommet i sør. De evt. nye boligene vil bli liggende meget gunstig i forhold til kollektivdekning.

Parkering

Det bør legges opp til at man benytter laveste dekningsgrad for parkering for åpen by. Parkeringsplasser på terreng bør begrenses i størst mulig grad. Sykkelparkering inngår i parkeringsnormen.

Miljø

Støy fra kollektivterminalen utgjør det største miljøproblemet lokalt. De nærmeste veiene er ikke belastet med mye gjennomgangstrafikk. Bygningsmassen må i størst mulig utstrekning brukes som fysisk

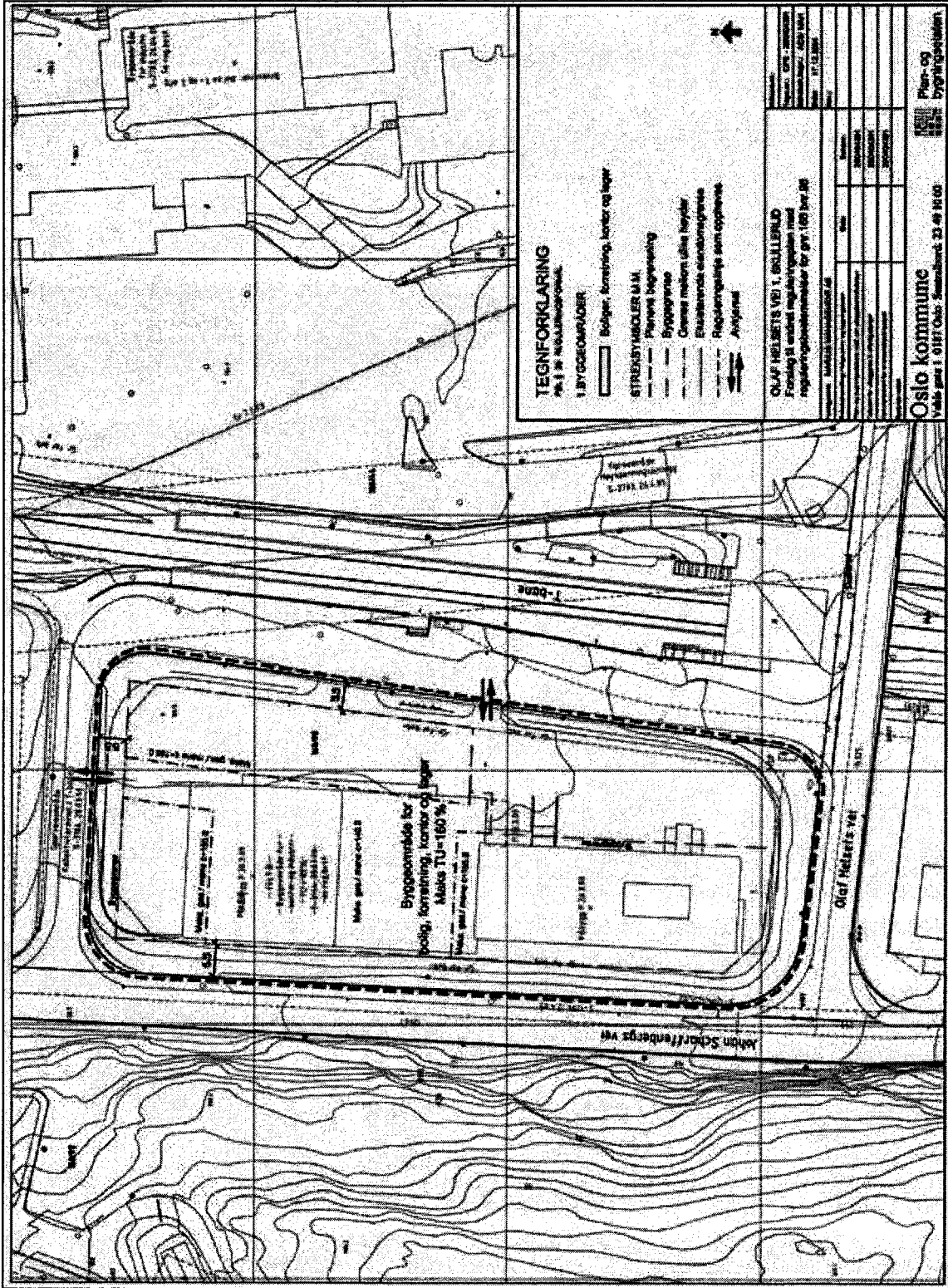
støyskjerm for boligene. Det beste alternativet i forhold til støy er lagt til grunn for det detaljerte planforslaget. Nye retningslinjer for støy forutsettes innarbeides når disse er vedtatt. Reguleringsbestemmelser sikrer at leiligheter får orientering mot utearealene.

Hafslund nett har foreløpig opplyst at det ikke medfører noen helsemessig risiko å bygge når man er utenfor fareområdet for høyspentstrek. Boligene er orientert slik at man oppnår de beste solforholdene for boliger og utearealer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Se forslagstillers saksfremstilling

Forminsket reguleringskart



Reguleringsbestemmelser for:
Olav Helseths vei 1
gnr. 168 og bnr. 98

§ 1**Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP2-200404391 og datert 17.12.2004

§ 2**Formål**

Området reguleres til: Byggeområde – bolig, forretning, kontor, lager

§ 3**Utnyttelse**

Innenfor planområdet kan det føres opp bebyggelse med maks % TU = 160 %.

Parkeringsarealer under bygning/terreng under cote + 140 skal ikke regnes med i T-BRA.

Parkering på terreng inngår i T-BRA med 15m² pr p-pl.

Maksimalgrense for forretning er T-BRA 2000 m²

Minimumsgrense for bolig er T-BRA 3200 m².

§ 4**Plassering og høyder**

Bebyggelsens maksimalt tillatte gesims-/mønehøyder er vist på plankartet.

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

Nødvendig sikkerhetshøyde for heiser og trapper tillates inntil 2,5 m over maksimal gesims-/mønehøyde dersom disse er utformet som en integrert del av arkitekturen.

Utkragninger for balkonger tillates å krage ut over byggegrensene.

Bebyggelsen skal ha en inntrukket 1. etasje i nordøstre hjørne, og langs terminalområdet mot øst.

§ 5**Utforming**

På - / nybygg og utomhusanlegg skal gjennom formspråk og materialbruk utformes med sikte på å etablere en visuell helhet i samspill med eksisterende bebyggelse.

Bygninger

Funksjoner i 1.etg. skal ha adkomst og henvendelse mot terminalområdet, og torgrommet i sørøst.

Leilighetene skal være gjennomgående, men det kan unntaksvis tillates ensidige leiligheter mot felles uteoppholdsareal. Balkonger tillates kun mot felles uteoppholdsarealer.

Utomhusarealer

Uteoppholdsarealer skal avsettes med min. 50 m² MUA pr. bolig inkludert balkonger og terrasser. Disse arealene skal opparbeides parkmessig med innslag av større vegetasjon. Øvrige utearealer skal opparbeides med høy kvalitet, urbant uttrykk og med innslag av grønt og trær. Det sydøstre uterommet skal utformes med tanke på å skape et lokalt torgrom. Det skal være en direkte gangadkomst til torgrommet fra Olaf Helseths vei. Uteagring tillates ikke. Det skal opparbeides gangsoner mot regulert kollektivterminal langs tomtens østre og nordre side.

§ 6**Avkjørsel**

Planområdet skal ha enveiskjørt avkjørsel fra Olav Helseths vei over terminalområdet og ut til Johan Scharffenbergs vei som vist på plankartet. Kun nordre avkjørselspunkt skal benyttes for parkeringskjeller.

§ 7**Parkering**

Parkeringsplasser skal opparbeides ihht. den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal fortrinnsvis løses under bygning/terreng. Det tillates inntil 10 p-plasser på terreng i tilknytning til næring / forretning på sør-østre del av tomten.

§ 8**Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet.

Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9**Overvann**

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon innenfor reguleringsområdet. Ev. andre løsninger skal dokumenteres særskilt.

§ 10**Støy**

De laveste parvise grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for nivå av trafikkstøy fra vei eller bane på utendørs oppholdsarealer. Dersom retningslinjenes veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av byrådet 22.12.95, lagt ut til offentlig ettersyn:


Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Olaf Helsets vei/ Skullerud som omreguleres fra byggeområde for kontor og industri til:

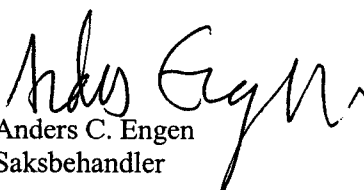
- Byggeområde – bolig, kontor, lager, forretning

som foreslått av Olav Helseths vei 1 Eiendom ANS ved Marius MANAGEMENT A/S, vist på kart merket OP2- 200404391 og datert Plan- og bygningsetaten 17.12.2004.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

25 101 - 2005


Gro J. Vig
Fung. Avdelingsleder


Anders C. Engen
Saksbehandler

TRYKTE VEDLEGG

Forslagsstillers saksfremstilling
Faktaark
Forhåndsuttalelser
Støyrapport

UTRYKTE VEDLEGG

Reguleringskart i målestokk 1:1000.

Forslagsstillers saksfremstilling

Olaf Helsets vei, Skullerud

Reguleringsforslag til offentlig ettersyn

INNHold

<i>KAPITTEL 1: PLANFORSLAGET</i>	1
1.1 BAKGRUNN	1
1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	1
1.3 EIERFORHOLD	2
1.4 PLANSTATUS	2
1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	5
1.6 FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING	5
1.7 ILLUSTRASJONSPLAN	6
1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	12
<i>KAPITTEL 2: FORHÅNDSUTTALELSER</i>	15
2.1 LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER	15
2.2 TEMAVIS SAMMENDRAG AV FORHÅNDSUTTALELSENE	15
2.3 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE	16

KAPITTEL 1: PLANFORSLAGET

Sakens bakgrunn, beskrivelse av planområdet, eierforhold, planstatus, planforslaget, og konsekvenser av planforslaget.

1.1 BAKGRUNN

Området er pr. i dag omfattet av reguleringsplan S-3164. Fra eierens side har det tidligere vært tanken å videreutvikle eiendommen til kontor og næringsformål. I forbindelse med Telenors etablering på Fornebu er det imidlertid blitt frigjort et stort antall kvadratmeter til lignende formål i distriktet. På denne bakgrunn ønsker eieren å utrede muligheten for omregulering av eiendommen til blandet nærings og boligbebyggelse.

1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Østensjø bydel. Eiendommen er ca. 8 daa og begrenses av Olav Helseths vei i syd, Johan Scharffenbergs vei i vest og Skullerud T-banestasjon og kollektivterminal i øst. I nord grenser



Plan- og bygningsetaten

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

planområdet til avkjørselsvei fra kollektivterminalen ut til Johan Scharffenbergs vei. På den andre siden av avkjøringsveien ligger en ubebygd eiendom som er regulert til forretning / kontor / industri iht. samme reguleringsplan som for Olav Helseths vei 1. Denne eiendommen (Johan Scharffenbergs vei 75) fremstår som grønn med spredt innslag av trær. I det nordøstre hjørnet krysses den av en kraftledning. Arealet under kraftledningen er regulert til fareområde- høyspenningsanlegg (S-3164, 28.03.90).

Vest for planområdet er det et bratt, skogbevokst høydedrag med en høydeforskjell fra planområdet til høyeste punkt på 20m. Bak kollen ligger et større boligfelt bebygget med blokker i fire etasjer.

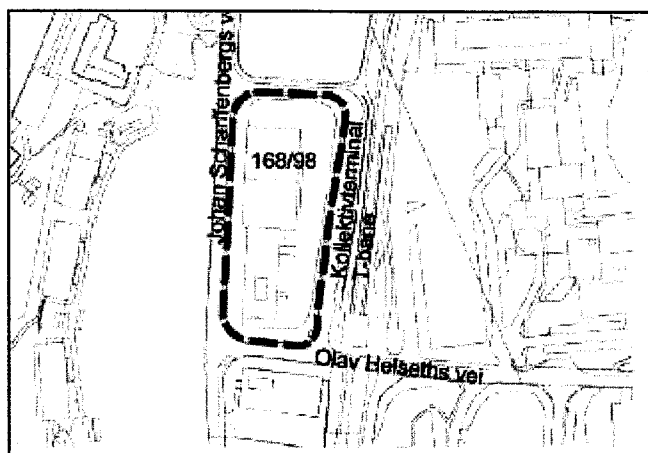
Olav Helseths vei 1 er bebygget med et kontorbygg i 3.etasjer på eiendommens søndre del, sammenbygget med to lagerbygg i en og to normaletasjer. Planområdet er relativt flatt, men skråner svakt mot øst og nord. Uteområdet er asfaltert og er markert med 65 oppmerkede parkeringsplasser. Eiendommen er omkranset av beplantning, men har for øvrig ingen grønne innslag.

Området rundt Skullerud T-banestasjon er preget av større kontorkomplekser og åpne parkeringsarealer. I nord grenser planområdet til en ubebygd tomt som er ervervet av matvarekjeden Lidl. Nord for denne eiendommen er det flere boligområder bestående av rekkehus og lavblokker. Disse boligområdene er knyttet til friområder som strekker seg mot nord og vest. I umiddelbar nærhet ligger Rustad skole og Skullerud skole. Kontorbyggene øst for T-banestasjonen grenser direkte til Marka. I sørvest ligger Skullerud gård gartneri.

Området har god kollektivdekning med T-bane og 6 bussruter.

1.3 EIERFORHOLD

Planområdet består av eiendommen Olav Helseths vei 1 gnr. 168, bnr. 98 og eies av Olav Helseths vei 1 Eiendom ANS ved Marius MANAGEMENT A/S.



1.4 PLANSTATUS

Overordnede planer

Kommuneplanen for Oslo år 2004:

I Oslo skal det legges vekt på utvikling av Fjordbyen, Sentrum, knutepunkter, stasjonsnære områder med banenettet og andre viktige kollektivåre som ryggrad. De stasjonsnære boligområdene skal utvikles. Oslo kommune skal legge til rette for større konsentrasjon av boliger nær stasjonsområdene for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunlaget til kollektivtransporten.

Det antas en etterspørsel på 30.000 nye boliger innen år 2020. Kommunen skal legge til rette og stimulere til økt boligutvikling slik at byen kan ta imot den forventede veksten.

Kommunedelplanen for grøntstrukturen i byggesonen ("Grøntplanen")

Planen berører ikke den aktuelle tomten.

Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd vedtatt 06.03.91 med endringer vedtatt 26.05.93.

Hovedintensjonene med planen er å skape en attraktiv og velfungerende næringskorridor, der det parkmessige preget er dominerende. Dette søkes oppnådd gjennom lokalisering, arealutnyttelse og fysisk utforming. Næringsområder betyr i denne sammenheng byggeområder for kontor, industri og garasjeanlegg. Etter nærmere angitte kriterier inngår også boliger, service og rekreasjonsanlegg i næringsområdene. Generelt gis de næringsarealene som har best tilgjengelighet fra transportnettet, dvs. ved kollektivknutepunkter og ved de større veikryssene, høyest utnyttelse.

Olav Helseths vei 1 er del av "Område 4 – Skullerud, felt N12 (Skullerud stasjonsområde)". Felt N12 omfatter arealer på begge sider av Olav Helseths vei samt arealer på den andre siden av T-banen frem til General Ruges vei og er totalt på 140 dekar.

Planen forutsetter at dette området har mulighet til å bli et sterkt satsningsområde for næringsutvikling. For felt N12 (som allerede er regulert til industri) kreves det ikke bebyggelsesplan før utbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging

Disse har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljøer, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging av utbygging og transport bør samordnes slik at transportbehovet begrenses. Det bør vektlegges korte avstander til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Når kapasitetsproblemer i veisystemet oppstår, skal andre alternativer enn økt veikapasitet vurderes på lik linje, for eksempel regulering av trafikk, forbedring av kollektivtransporttilbudet.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Retningslinjene ble vedtatt 1989. Hensikten var å støtte kommunene i deres arbeid for barn og unge. I krav til fysisk utforming bør følgende vies spesiell oppmerksomhet:

- Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.
- Dette forutsetter bl.a. at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold.
- gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider.
- kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner

Vedtatt 27.11.2002. Formålet med kommunedelplanen er å *opphøve rikspolitiske bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder* og revidere *Service- og senterstrategi for Oslo 1994*.

Service- og senterstrategien for Oslo 1994 har som mål ikke å legge til rette for større bilbaserte kjøpesentre i kommunen og at senterstrukturen i Oslo skal bygge på følgende fire typer sentre:

- Oslo sentrum som det dominerende regionale senter der detaljhandel har en fremtredende plass.
- Lokalsentre / bydelssentre skal opprettholdes, og det skal legges til rette for en samlokalisering av kommunale tjenester og bydelens forretningscenter i et bydelssenter.
- Nærsentre / nærbutikker skal tilrettelegges for boligområdene.
- Bransjesentre for plasskrevende og tunge vareslag kan etableres for å dekke behov og forhindre handelslekkasje.

For alle forslag om utbygging av forretningscenter større enn 4.000 m² kan planmyndighetene kreve konsekvensanalyse for på best mulig måte få dokumentert virkningene for handelsnæringen og miljøet.

Planen forholder seg til følgende fire sett av retningslinjer:

- A. Generelle retningslinjer
- B. Retningslinjer med utredningsplikt for kjøpesentre i sentrum og indre by.
- C. Retningslinjer med utredningsplikt for kjøpesentre i ytre by.
- D. Retningslinjer med utredningsplikt for kjøpesentre som forhandler plasskrevende varegrupper.

Gjeldende regulering

Olav Helseths vei 1 omfattes av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 28.03.90 (S-3264) der det er regulert til byggeområde for kontor og industri med maks tillatt tomteutnyttelse TU=85%. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.

Olav Helseths vei 1 skal ha enveiskjørt adkomst fra Olav Helseths vei over regulert sporveisområde – Kollektivterminal (T-bane) og ut til Johan Scharffenbergs vei.

På naboeiendommen er ligger det pr. dags dato inne en søknad om oppføring av forretningsbygg for matvarekjeden Lidl.

1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet reguleres til blandet formål – bolig, kontor, lager, forretning.

Tillatt utnyttelse er foreslått til TU=160 %. I beregnet TU er markparkering medregnet med 15m² pr p-plass. Byggehøyde er satt til maks. gesimshøyde fra k+155. Plan 1 ligger delvis under terreng og er gitt en gesimshøyde på k+140.0 tilsvarende terreng i bakkant. Dekket i plan 1 danner grunnlaget for et samlet uteoppholdsareal for boligene. Parkeringsarealer under k + 140.0 er utelatt fra TU-beregningen.

Forslaget gir mulighet for 2000 m² ny forretning som delvis kan innpasses i eksisterende næringsbygg og minimum 3200 m² ny boligbebyggelse. Funksjoner i 1.etg. skal ha adkomst og henvendelse mot terminalområdet. Reguleringen åpner også for utadvent virksomhet med for eksempel forretning i kontorbyggets 1. etasje henvendt ut mot plassrommet i sør-østre del av planområdet mot T-banestasjonen.

Eksisterende adkomst fra sporområdet mot eksisterende kontorbebyggelse og fremtidig torgdannelse er beholdt som intern adkomst og varelevering. Adkomst parkering er lagt i planområdets nordre del slik at torgplassen blir mest mulig skjermet for trafikk.

Leilighetene skal være gjennomgående men det tillates ensidige leiligheter mot felles uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealet er avsatt med min. 50 m² MUA pr. leilighet i samsvar med norm for den åpne byen. Reguleringsbestemmelsene skal sikre kvaliteten av uterommet. Byggegrensene sikrer et relativt stort sammenhengende fellesareal med gode støy- og solforhold.

Planområdet er utsatt for mye trafikkstøy. Det er utarbeidet en støyrapport av Multiconsult, datert 24.10.03. Rapportens konklusjon for foreslått bebyggelse er at det er behov for tunge fasader med støytiltak i vinduer og ventiler varierende for aktuell fasade, der det høyeste krav er på fasade mot øst. Det er nødvendig med innglassede uteoppholdsarealer mot øst, mens det ikke er krav til skjerming av uteoppholdsarealer mot vest.

Tiltakshaver er forpliktet til å undersøke om det er forurensing i grunnen etter tidligere aktiviteter. Overvann skal håndteres ved infiltrasjon innenfor reguleringsområdet. Evt. andre løsninger skal dokumenteres særskilt.

Planområdet ligger utenfor den regulerte faresonen for høyspenningsanlegg i nordøst.

Nybygg må ikke redusere atkomst til og ventilasjonen fra nettstasjon på området.

Nybygging og eventuell omlegging/opprustning av eksisterende nettstasjon og veilysanlegg bekostes av utbygger.

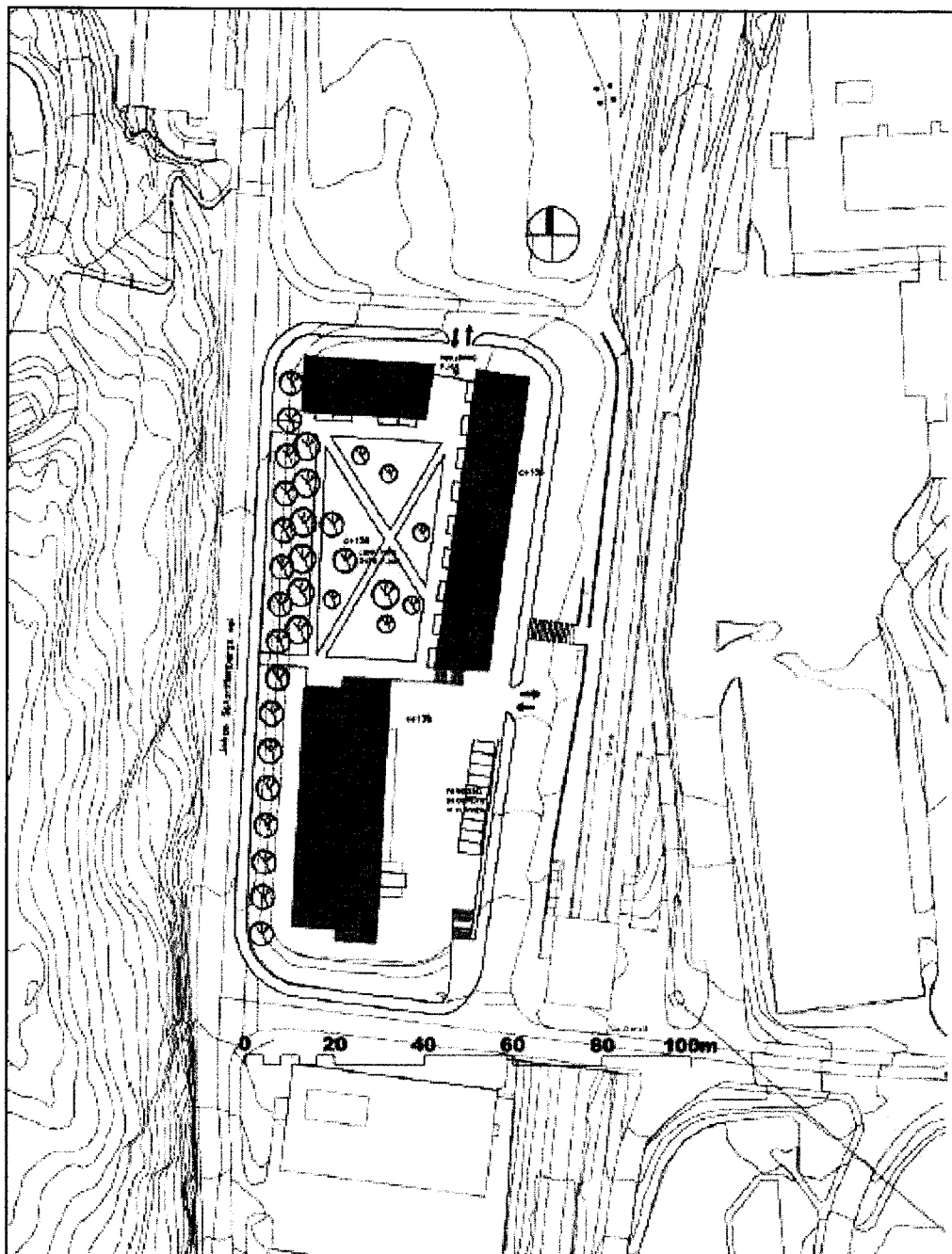
Det er ikke krav om bebyggelsesplan.

1.6 FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING

Intensjonen med planforslaget er å utforme bebyggelsen slik at de foreslåtte nye boligene gis et uteareale som er best mulig orientert i forhold til sol og beskyttet mot støy. Den nye bebyggelsens langside danner en rygg mot kollektivterminalen og næringsarealet og beskytter uteområdet mot støy. Uteoppholdsarealet er definert av den øvrig bebyggelse, som danner vegger mot nord og delvis mot sør. Den fjerde vegg i uterommet dannes av kollen i vest.

1.7 ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagetets rammer.



Illustrasjonsplanen viser en utbygging i henhold til planforslaget. Organiseringen på tomten tar hensyn til solforhold, kvalitet i uteoppholdsarealer og utvikling av stasjonsområdet med tilbud knyttet til kollektivknutepunktet.

Eksisterende kontorbygg i 3 etasjer på tomtens søndre del foreslås bevart, mens de øvrige to lagerbygninger foreslås revet. Kontorbygget foreslås påbygget med to etasjer med boliger. Boligene i påbygget på eksisterende bygg har adkomst fra plassen via to nye trappetårn på eksisterende byggs kortsida og felles uteareal / adkomstsoner mot øst. Boligene er foreslått i to etasjer, både som 6 stk 4-roms leiligheter over to plan og som 12 stk separate 2-roms leiligheter i hver etasje. Alle leilighetene har egen takterrasse / balkong.

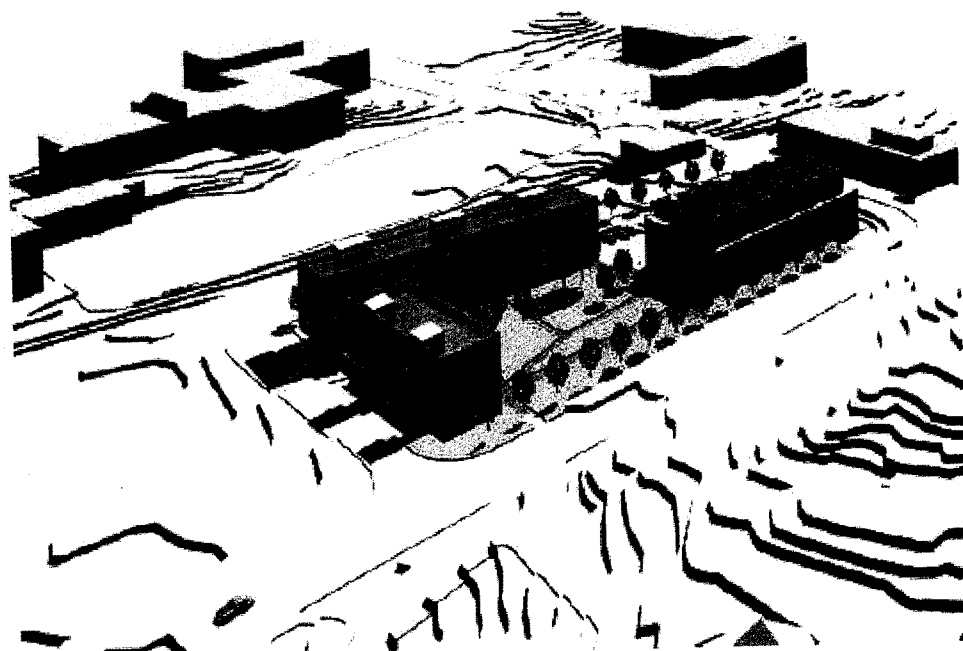
Det etableres en torgplass på planområdet sørøstre del som avgrenses fysisk fra kollektivterminalen med rabatter, grønt og terrengtilpasning. Adkomst med ny trappeforbindelse fra krysset med Olav Helseths vei gir plassrommet bedre tilknytning til T-banestasjonen. Torgplassen ivaretar behovet for varelevering og gir besøksparkering for 10 biler, hvorav 2 plasser for funksjonshemmede. Planen åpner for forretning eller annen utadvent virksomhet i 1. etasje i eksisterende kontorbygning ut mot plassen.

Det foreslås to nye bygg i en vinkel mot nord og øst på eiendommen, som sammen med eksisterende bygg omkranser et uteoppholdsareal åpent mot vest og Johan Scharffenbergs vei. Uteplassen er lagt på et lokk i samme nivå som Johan Scharffenbergs vei og dermed en etasje høyere enn bussterminalen på østre side, plan 1. De nye bygningene består av et langt bygg mot øst og et bygg mot nord, begge i 5 etasjer over plan 1. I bygget mot øst er det innpasset 9 leiligheter pr. plan, til sammen 15 stk. 2-roms og 30 stk. 3-roms. I bygget mot nord er det foreslått 4 leiligheter pr. plan, til sammen 15 stk. 3-roms - og 5 stk. 2-roms leiligheter.

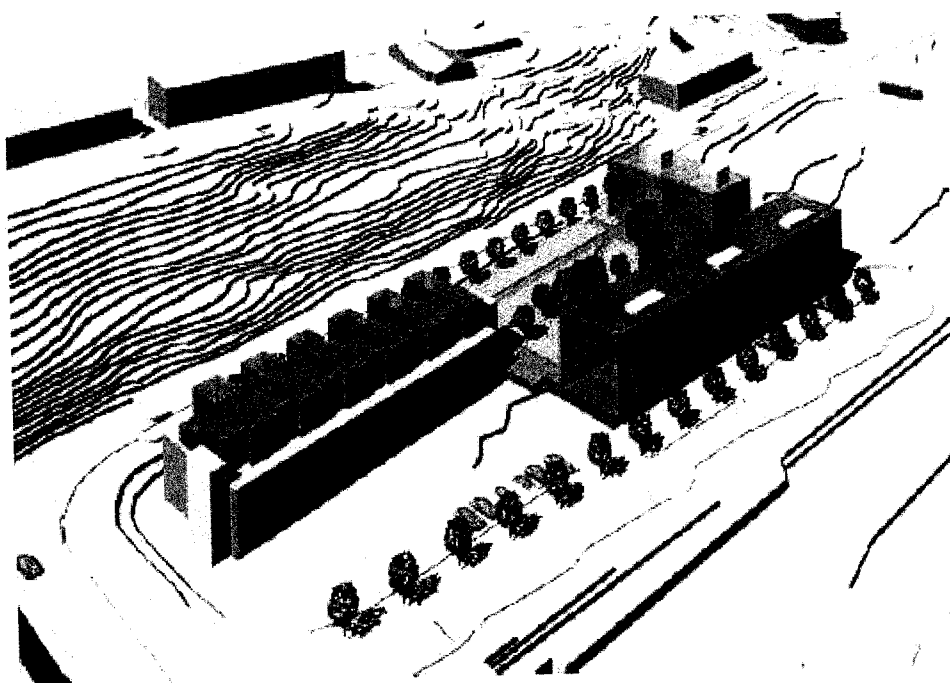
I plan 1 ut mot terminalområdet foreslås forretninger og annen utadvent virksomhet. Forretningene er foreslått med mulig tilleggsareal i underetasjen. De utadventede virksomhetene ligger sentralt i forhold til terminalområdet og bygger opp under utvikling knyttet til knutepunktet og kollektivtrafikken.

Det er vist parkering i plan 1 inn mot terreng samt i underetasje. Parkering for boligene kan ha direkte adkomst til trapp/heis fra parkeringsetasjene. Adkomst til parkeringsarealene er lagt mot nord slik at torgplassen på tomtens sør-østre del fritas mest mulig for trafikk. Slik illustrasjonsplanen er tegnet er parkering etter gjeldende norm beregnet til min 114 og maks 187 p-plasser. Illustrasjonsplanen viser 123 p-plasser under terreng samt 10 p-plasser på terreng, til sammen 133 p-plasser.

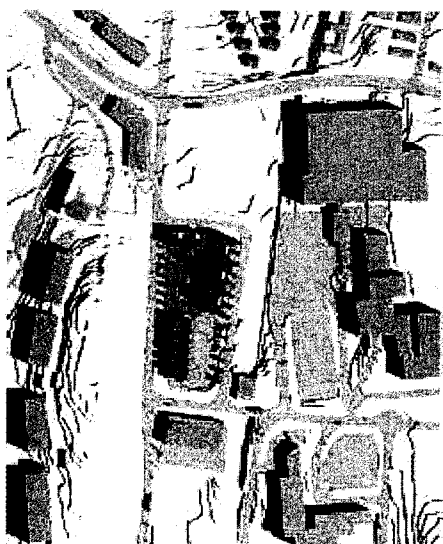
Uteoppholdsarealet er avsatt med min. 50 m² MUA pr. leilighet i samsvar med norm for den åpne byen. Illustrasjonene på neste side viser beregning av dekket uteoppholdsareal for alle boligene samlet samt en egen illustrasjon som viser hvordan private og felles uteareal for boligene på eksisterende kontorblokk vil kunne sikre god bokvalitet også for denne delen av boligbebyggelsen.



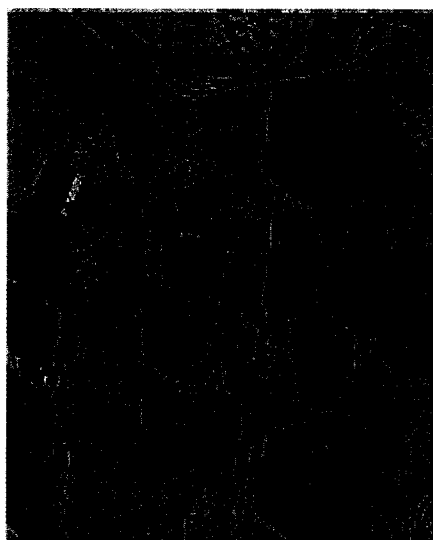
3D perspektiv fra nordvest



3D perspektiv fra sydøst



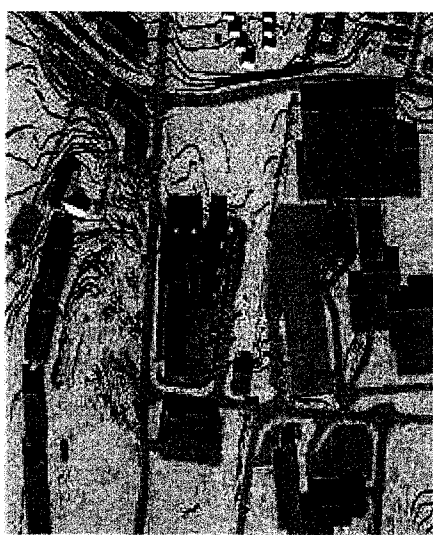
Juni
kl 09.00



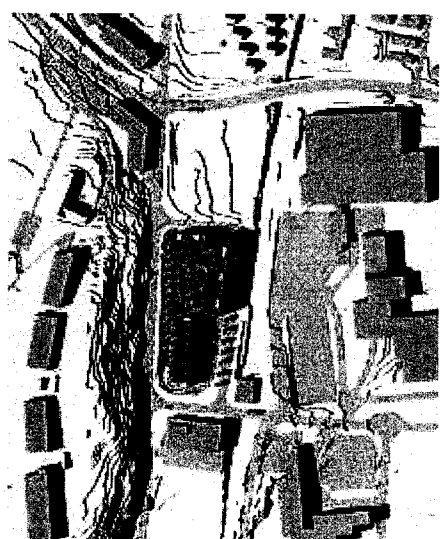
April/sept
kl 09.00



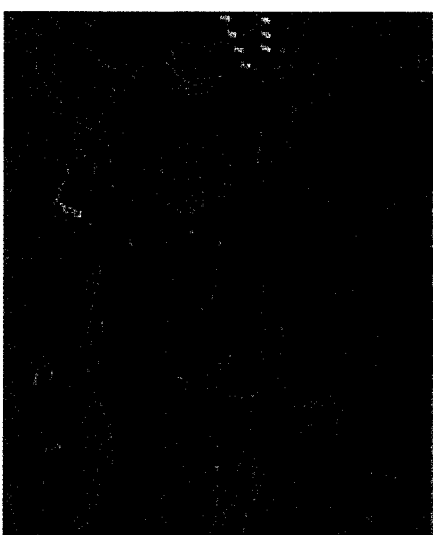
Juni
kl 12.00



April/sept
kl 12.00



Juni
kl 16.00



April/sept
kl 16.00

1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer

Konsekvenser iht. kommuneplanen for Oslo år 2004:

Planområdet ligger rett ved kollektivknutepunkt med T-bane og 6 bussruter og planforslaget legger til rette for utvikling inntil et kollektivknutepunkt. Dette er i samsvar med målsettingene i kommuneplanen og bidrar generelt til å redusere biltrafikken i byen.

Planforslaget legger rammer for utbygging av ca 90 nye boliger og er således et bidrag for å tilrettelegge for forventet etterspørsel av 30.000 nye boliger innen 2020 nedfelt i kommuneplan 2004.

Konsekvenser iht. kommunedelplanen for grøntstrukturen i byggesonen ("Grøntplanen")

Planen berører ikke den aktuelle tomten.

Konsekvenser iht. kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd vedtatt 06.03.91 med endringer vedtatt 26.05.93.

Planens forutsetning om at dette området har mulighet til å bli et sterkt satsningsområde for næringsutvikling, er pr i dag ikke tilstede. Den planlagte tilknytningen til hovedveinettet er ikke gjennomført og de generelle tendenser i næringsutviklingen i Oslo sammen med overskudd av ledig næringsareal har ført til stagnering i utviklingen.

Planforslaget bidrar til ny utvikling i området og gir mulighet for en mer fleksibel og blandet arealbruk.

Konsekvenser iht. rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging

Planforslagets fortetting i nær tilknytning til kollektivknutepunkt er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging.

Konsekvenser iht. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Planforslaget har krav til uteoppholdsareal pr. boenhet i samsvar med den åpne by og anses som akseptabelt for uteareal i barn og unges interesse. Planområdet ligger i nær tilknytning til større friarealer som gir ytterligere tilbud til barn og unge. Sanering av uoversiktlige parkeringsforhold i nærhet av kollektivterminal bedrer oversikten på området og er i sin helhet en forbedring av sikkerheten i området.

Konsekvenser iht. kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner

Planområdet kan defineres som nærsenter og er tilrettelagt for boligområdene og kollektivknutepunkt. Planforslaget legger til rette for mulighet for å etablere til sammen 2.000 m² forretning innenfor planområdet. I nærområdet pr i dag er det kun en RIMI dagligvarebutikk som ligger i krysset mellom Johan Schaffenbergs vei og Skullerudveien på ca 700-800 m². Utover denne er det en kiosk i forbindelse med T-banestasjonen uten dagligvaretilbud og et utsalg for Primus litt lenger syd i Johan Schaffenbergs vei. Med utgangspunkt i planområdets nærhet til kollektivknutepunktet og lite tilbud øvrig i nærområdet, antas behov og dekning for et noe utvidet tilbud for dagligvare, detaljhandel, småbutikker og evt. frisør og kafe. Planforslaget legger ikke opp til stor parkeringsdekning knyttet til forretningsvirksomheten, men satser på et lokalt tilbud for områdets beboere og brukere av kollektivknutepunktet.

Arealene i nær tilknytning til kollektivknutepunktet har pr i dag en noe uavklart arealbruk med mye ledig kontorlokaler, store asfalterte flater, ubebygde arealer og ingen boliger. Planforslagets funksjonssammensetting med boliger, kontor og forretning vil gi området nytt program og kan bidra til å utnytte og tydeliggjøre kollektivknutepunktet i området spesielt og for de omkringliggende boligområdene generelt.

Verken planforslaget alene eller sammen med øvrig etablert virksomhet, overskrider 4.000 m² forretningsareal og faller derfor ikke inn under krav om konsekvensanalyse.

Konsekvenser for natur og miljø

Området vil bli grønnere som resultat av at både adkomstplass og uteoppholdsareal beplantes. Området vil visuelt bli oppstrammet og ryddigere ettersom lagervirksomheten fjernes og erstattes av boligbebyggelse strukturert av T-banen.

Konsekvenser for adkomst

Adkomst parkering er lagt i planområdets nordre del. Det har vært vurdert mulighet for toveis adkomst via det regulerte sporveisområdet fra Johan Scharffenbergs vei inn til adkomst parkering. Sporveisområdet vil da måtte være toveis i denne strekningen. Utkjøring fra parkeringen vil komme i konflikt med bussrutene på vei ut av området og skape et mer komplisert trafikkbilde enn om all trafikk ledes gjennom dagens enveistrase. Etter samtaler med Oslo Sporveier er det derfor valgt å beholde eksisterende regulering med adkomst via dagens sporveisareal. Trafikkmengden i sporområdet er slik den er beregnet i trafikkanalysen. Adkomst inn til plassdannelsen i planområdets sør-østre del er kun for de 10 markparkeringsplassene og varelevering til næringsvirksomhet.

Konsekvenser for trafikk og støy

Det er utarbeidet en trafikk- og støyvurdering knyttet til ulike bebyggelsesstrukturer for å finne en struktur som i best mulig grad skjerner utearealene for støy. Støyberegningene viser at den valgte strukturen gir akseptable verdier på utearealene og balkongene som er vendt mot vest og mot sør. Det må tas hensyn til støy i planløsning og deler av fasadene.

En evt utvikling av eiendom i nord, felt A vil, slik det er regulert, også ha adkomst over terminalområdet.

Risiko og sårbarhet*Helserisiko:**Konsekvenser mht høyspenningsanlegg*

Den foreslåtte østre boligblokken i planområdet vil ligge fra ca 22 til 36 m fra kraftledningen. Etter gjeldende retningslinjer for strålingsmengder ligger de foreslåtte boligene utenfor faresonen. Etter samtale med Helge Johansen ved Hafslund Nett er det klart at det ikke er fastsatt grenseverdier men skissert en varsomhetsstrategi. I planforslaget er utearealer og balkonger lagt til den side av bebyggelsen som vender bort fra kraftledningen. Det kan henvises til Statens Strålevern <http://www.nrpa.no> under emnet "Elektromagnetiske felt".

Brann- og eksplosjon:

Utvikling av området skal skje i henhold til gjeldende forskrifter. Verken utbyggingens utforming eller bruk gir spesiell risiko for brann og eksplosjoner.

Vannkvalitet:

Utbyggingen vil ikke medføre utslipp, og vil ikke ha konsekvenser for vannkvalitet.

Samfunnmessige konsekvenser

Boliger: Planforslaget vil øke boligandelen ved kollektivknutepunkt.

Arbeidsplasser: Planforslaget legger til rette for 2000 m2 forretning.

Offentlig – og privat service: Planforslaget vil gi et større forretningstilbud. Flere bosatte vil øke presset på skoler og barnehager.

Trafikk: Boliger tett ved kollektivknutepunkt kan øke kollektivtransportandelen.

Parkering: 65 parkeringsplasser på bakken reduseres til 10 og erstattes av parkering under bakken på 123 parkeringsplasser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen spesielle konsekvenser.

Fremdrift

Markedet og boligetterterspørselen vil styre fremdriften. Det er et mål å utvikle området til boligformål i etapper over tid.

Juridiske konsekvenser

Ingen spesielle konsekvenser.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget har krav til uteoppholdsareal pr. boenhet i samsvar med den åpne by og anses som akseptabelt for uteareal i barn og unges interesse. Planområdet ligger i nær tilknytning til større friarealer som gir ytterligere tilbud til barn og unge. Sanering av uoversiktlige parkeringsforhold i nærhet av kollektivterminal bedrer oversikten på området og er i sin helhet en forbedring av sikkerheten i området.

Konsekvenser for funksjonshemmede

Det er ingen spesielle konsekvenser for funksjonshemmede, tilgjengelighet ivaretas av byggeforskriftene.

KAPITTEL 2: FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser er listet opp nedenfor, referert, kommentert og gjengitt i forminsket kopi.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.10.2003 i Aftenposten og Dagsavisen . Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.

2.1 LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

1. Oslo kommune, Trafikketaten
2. AS Oslo Sporveier
3. Oslo kommune, Friluftsetaten
4. Oslo kommune, Helsevernetaten
5. Byantikvaren
6. Oslo kommune, Bydel Bøler, Bøler bydelsutvalg
7. Viken

2.2 TEMAVIS SAMMENDRAG AV FORHÅNDSUTTALELSENE

Oslo kommune, Trafikketaten

– området lite egnet til boligformål pga høy trafikk tetthet.

AS Oslo Sporveier

– positive til stor utnyttelse nær kollektivterminal. Fremkommelighet for buss og sikkerhet for kollektivreisende må sikres. Støy og vibrasjonsproblemer må vurderes spesielt for boligbebyggelsen. Bebyggelse nærmere enn 30 meter fra T- banespor krever dispensasjon fra AS Oslo Sporveier.

Oslo kommune, Friluftsetaten

– ingen bemerkninger

Oslo kommune, Helsevernetaten

Forurensing i grunn – ingen opplysninger om forurensinger i grunnen. Tiltakshaver forpliktet til å undersøke eventuell forurensing etter tidligere aktiviteter.

Støyforhold og inneklima – foreslår at krav til utendørs støynivå blir innarbeidet i reguleringsbestemmelsene etter laveste grenseverdi i MD rundskriv T-8/79

og at støy fra næringsvirksomhet for berørte boliger skal tilfredstille kravene til støy fra tekniske installasjoner i NS 8175.

Naturfaglige forhold – Overvann bør håndteres lokalt og ikke belastes avløpsnett.

Uteoppholdsarealer – bør avsettes med min. 25 m² av god kvalitet pr. bolig i tett by og 50 m² i åpen bebyggelse. Det bør være sol på 50% av arealet jevndøgn kl. 15.00 og private og felles soner bør skjermes fra hverandre. Parkering og veier inngår ikke i arealet.

Luftforurensingsforhold berøres ikke av planen.

Byantikvaren

– foreslått utnyttelse medfører ingen konflikt med kulturminnevernet. Gjør oppmerksom på at ved en eventuell påtreffing av automatisk fredete kulturminner skal arbeid stanses umiddelbart.

Oslo kommune, Bydel Bøler, Bøler bydelsutvalg

– positive til boligutbygging og nye arbeidsplasser i bydelen.

Viken

Nybygg må ikke redusere atkomst til og ventilasjonen fra nettstasjon på området.

Nybygging og evt. omlegging/opprustning av eksisterende nettstasjon bekostes av utbygger.

2.3 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE

Kommentarer til støytiltak, forurensing i grunnen, behandling av overvann og kvaliteten på uteoppholdsarealer er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.