



Oslo kommune
Bystyrets sekretariat
Byutviklingskomiteen

Saksframlegg

Til: Byutviklingskomiteen
Fra:

Dato: 20.10.2016
Vår ref (saknr): 16/02000-2

STÅLVERKSVEIEN 1 - ENSJØ - DETALJREGULERING - BOLIG, FRIOMRÅDE - BYDEL
GAMLE OSLO - BYRÅDSSAK 201 AV 20.10.2016

Saken gjelder:

Sammendrag:

Neptune Properties AS foreslår å omregulere Stålverksveien 1 fra industri til boligbebyggelse, friområde og fortau. Eksisterende kontorbebyggelse rives og det kan oppføres to boligblokker i 6 etasjer der toppetasjen er tilbaketrukket. Forslaget antas å gi ca.130 leiligheter. All parkering legges under terreng. Planforslaget er i strid med føringer i Planleggingsprogrammet for Ensjø som angir høyder på maksimalt 4-5 etasjer og maks % - bruksareal (BRA) på 150 %. Planforslaget sikrer opparbeidelse av deler av Østre parkdrag med gjenåpning av Lillebergbekken langs grensen mot nordvest og Nordre tverrforbindelse langs grensen i nord iht. Veiledende plan for offentlig rom på Ensjø. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget da dets høyder ikke gir vesentlige negative virkninger for utearealenes sol- og uteoppholdskvaliteter. Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon.

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Planområdet er 6 467 m², ligger på Ensjø i Bydel Gamle Oslo, og er bebygget med et kontorbygg som forutsettes revet. Det ligger innenfor Planleggingsprogram for Ensjø og er del av transformasjonen «fra bilby til boligby». I prinsippkartet for arealbruk vises planområdet som bolig. Området er markert som «randsoner», med utnyttelse BRA = 120 – 150 %. Maks høyde er 4-5 etasjer. Inntil 7 etasjer kan anbefales dersom plassering tilsier markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter.

Kommuneplan 2015 viser området som fremtidig bebyggelse og anlegg med områdeutnyttelse på inntil 125 %. (Dette er ikke sammenlignbart med % - BRA).

Eiendommen grenser til Ensjøbyens kryssende grøntdrag i Veiledende plan for offentlig rom på Ensjø med Østre parkdrag i nordvest og Nordre tverrforbindelse i nordøst.

Beskrivelse av planforslaget:

Neptune Properties AS foreslår at planområdet omreguleres fra industri til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, grønnstruktur – friområde og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –

fortau. Det foreslås to boligblokker i 6 etasjer der toppetasjen er tilbaketrukket. Prosjektet avtrappes med tomtens fall fra nordøst mot sydvest.

All parkering legges i parkeringskjeller under utearealer og bebyggelse. Avkjørsel er fra Stålverksveien. Maks BRA = 10 000 m² som gir ca. 130 boligenheter iht. norm for leilighetsfordeling vedtatt av bystyret. Krav til utearealer med 25 % av boligens totale BRA, løses med min. 60 % på bakkenivå og resten på takterrasser og balkonger. Det reguleres fortau mot tilstøtende veier. I regulert friområde sikrer rekkefølgekrav at det legges til rette for at Lillebergbekken skal gjenåpnes i Østre parkdrag, langs grensen i nordvest, og at en gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre parkdrag etableres i Nordre tverrforbindelse langs nabogrensen i nord. Barnehage er vurdert i en helhetlig stedsanalyse for Ensjo øst, utarbeidet av Plan- og bygningssetaten, og anbefales på mer egnede tomter i nærområdet.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 15.09.2014 til 27.10.2014 kom det inn 16 bemerkninger.

1. Bydel Gamle Oslo (BU) er positiv til boligutvikling, men anbefaler ikke reguleringsforslaget slik det foreligger. Tomteutnyttelsen må reduseres ned mot TU=100 %. Prosjektet har ikke en kvalitet som rettferdiggjør avvik fra planleggingsprogrammet. Maksimal høyde må derfor være 5 etasjer. Bydelen trenger flere familieleiligheter. Gjennomgående leiligheter med varierte størrelser må sikres i bestemmelsene. Friområdet trenger luftrom og Nordre tverrforbindelse må sikres en mer inviterende og tilgjengelig utforming. Planen må legge til rette for gode uteområder for barn og unge. BU krever større friområde og at utearealer får universell utforming. De ber om energieffektive, grønne løsninger med solceller og grønne tak som fordrøyer overvann. Det vises til trafikkrapport som anbefaler fartsgrense på 30 km/t og ber om at dette gjennomføres. Fokus på sykkel savnes. Planen må ha laveste norm for bilparkering og høyeste for sykkel. Beplantning må gi gode forhold for pollinerende insekter. Barnehage må inkluderes i planen.

2. Byantikvaren har ingen merknader til planforslaget.

3. Bymiljøetaten (BYM) har merknader til parkering, byggegrenser, grøntstruktur, forurenset grunn, støy og rekkefølgebestemmelser. BYM stiller spørsmål ved om støynivået på uteoppholdsarealet kun skal tilfredsstilles på søknadstidspunktet jf. § 8.2. Bymiljøetaten har felles forslag til rekkefølgebestemmelser med EBY.

Byggeplaner for offentlig anlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av BYM.

4. Brann- og redningsetaten: Muligheter til å utføre slokke- og redningsinnsats må ivaretas.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY): Planforslagene for Stålverksveien 1, Malerhaugveien 25 og Grenseveien 69 må samlet bidra til sikring og opparbeidelse av nødvendig infrastruktur for denne delen av Ensjo. Etablering av Grønvoll park og forbindelsen til parken må også sikres. EBY ønsker derfor rekkefølgebestemmelser som skal være likelydende og felles for alle disse tre reguleringsplanene. EBY ber om en rekkefølgebestemmelse for Østre parkdrag, som pålegger utbygger å tilrettelegge for senere åpning av Lillebergbekken. Fortau reguleres langs Stålverksveien og Malerhaugveien. Bestemmelsene viser imidlertid kun til Stålverksveien.

6. Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger utover tidligere bemerkning om forhåndsgodkjenning av plassering, dimensjonering og type avfallsløsning.

7. Undervisningsbygg Oslo KF: Barn fra området vil sogne til Hasle barneskole og Fyrstikkalléen videregående skole etter dagens inntaksområde. Nye boliger må innarbeides i boligregnskapet som en forutsetning for elevtallsframskrivingene. Det er planlagt flere nye grunnskoler i området, blant andre Teglverket skole (tatt i bruk 2015) og ny skole i Grenseveien 91. Skoleveiene er utfordrende på grunn av mye byggeaktivitet og industri. Det må tas hensyn til trygge skoleveier.

8. Vann- og avløpsetaten bemerker at det er tilstrekkelig avstand fra bebyggelse til ledninger og at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn.

9 Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen merknader.

10.-16. Naboer og sameier i Malerhaugveien 34 og Gladengveien 15 reagerer mot byggehøyder på sju etasjer, høy utnyttelse og manglende hensyn til naboer. Området ligger på det høyeste punktet på Ensjø og høydene skal ikke overstige eksisterende nabobygninger. 7 etasjer vil ruve over all annen bygningsmasse i området og ha negativ innvirkning på lys og solforhold mot nabo i nord, som ikke har mer enn 5 etasjer sett fra Malerhaugveien. Planleggingsprogrammet for Ensjø legger opp til høyder på 4-5 etasjer og en utnyttelse på TU=120-150 %, det åpnes for inntil 7 etasjer dersom plassering tilsier markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. Planleggingsprogrammet skal ikke tilsidesettes/uthules, da det var gjenstand for en grundig behandling. Dette er særlig viktig for å sikre likebehandling og forutsigbarhet. Naboer krever maksimum 5 etasjer. De som har kjøpt bolig har lagt planleggingsprogrammet til grunn og sett frem til å bo i en bydel med god blanding av butikker, spisesteder og grønt innslag. Forslaget til Stålverksveien 1 inneholder direkte feil: det viser Malerhaugveien 34 med 6 etasjer sett fra Malerhaugveien, mens realiteten er 4-5 etasjer. Parkdraget inneholder flere store og gamle trær som gir et betydelig positivt bidrag til nærområdet. I tillegg skjermer dette beboerne i Gladengveien ved at det blir en grønn "vegg" mot nordøst.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn; Bebyggelsen er redusert i høyde fra 7 til 6 etasjer mot Malerhaugveien. 6. etasje er trukket tilbake med 1,5 meter fra underliggende fasadeliv over 5. etasje. Som følge av bygningens tilbaketrekking fra nabobebyggelsen i nord og reduksjon av høyden er tillatt utnyttelse redusert fra 11 000 m² til 10 000 m². Byggegrensen mot Østre parkdrag, som til offentlig ettersyn var lagt i formålsgrensen mot friområdet på en kortere strekning, er nå trukket 4 meter tilbake fra friområdet.

Byggegrensen mot Nordre tverrforbindelse er trukket tilbake, slik at avstanden mellom ny bebyggelse i planområdet og nabobebyggelsen i nord har økt fra 10 til 12,5 meter. Bredden på friområdet langs eiendomsgrensen i nord er økt fra 1,5 til 4,5 meter. Friområdet får dermed en total bredde på 6 meter inkludert regulert friområde på nabotomten i nord.

For øvrige endringer etter offentlig ettersyn, se vedlegg 1 side 4.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene (sammendrag)

Prosjektet blir i hovedsak fem etasjer med inntrukket sjette etasje. Reduksjon av høyden får positiv effekt på skygge og lysinnfall for Malerhaugveien 34. Leilighetene blir enten orientert mot stille side eller gjennomgående. Støykravene blir ivaretatt. Vedtatt fordeling av leiligheter og parkeringsnorm legges til grunn og 5 % av plassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Prosjektet vil prioritere sykkel med hensyn til parkering. Det vil bli tatt kontakt med Brann- og redningsetaten for detaljer knyttet til tilgjengelighet for redningsmateriell. Stålverksveien 1 er avsatt til boligformål i Ensjøplanen. Det skal opparbeides fortau langs Malerhaugveien og Stålverksveien og gangveier i friområdene, slik at hele planområdet blir omgitt av trygge skoleveier. Nordre tverrforbindelse og Østre parkdrag blir opparbeidet i henhold til gitte forutsetninger. Prosjektet får et stort sammenhengende grøntareal sentralt som blir tilrettelagt for differensiert bruk. Friområdene utføres i henhold til omforent løsning med EBY. Høydeforskjeller vil ikke kunne tilfredsstillende stigningsforhold for universell utforming i Nordre tverrforbindelse. Overvann løses med nødvendig fordrøyning i henhold til kommunale krav og med et tilstrekkelig vekstlag. En utbyggingsavtale skal sikre opparbeidelse av nødvendig infrastruktur i henhold til de foreslåtte rekkefølgebestedene.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer om bymessig omforming av Ensjø og tomten anses egnet for boliger. Planforslaget bidrar, sammen med andre prosjekter i Malerhaugveien, til en ønsket transformasjon av Ensjøområdet østre deler fra bilby til boligby. Selv om tomten er

støyutsatt, gir prosjektets utforming akseptable støyforhold. Bebyggelsens plassering gir tilfredsstillende og skjermede utearealer med gode solforhold. Det er positivt at gårdsrommet blir gjennomgående åpent fra nordøst mot sydvest. Det sikrer lys til naboens uteområde og utsyn fra naboene mot sydvest.

Planforslaget ivaretar to kryssende grøntdrag i samsvar med Veiledende plan for offentlig rom på Ensjø på en god måte, med tilfredsstillende bredder, utformingskrav og tilretteleggelse for gjenåpning av Lillebergbekken i Østre parkdrag. Dette er også sikret med rekkefølgekrav.

Foreslått utnyttelse er høyere enn anbefalt i Planleggingsprogrammet for Ensjø som har en føring om maks BRA = 150 %. Planforslaget har en utnyttelse på 169 %. PBE har da lagt tidligere industriregulert areal, nå foreslått friområde, i planområdet til grunn for en utregning av %-BRA som er sammenlignbart med føringene i planleggingsprogrammet. %-BRA beregnet av boligregulert del av planområdet er 210,6 %.

Vi mener de foreslåtte høyder, som er en etasje høyere enn anbefalt i planleggingsprogrammet, er uheldig da de ikke gir en god tilpasning til nyere bebyggelse i Malerhaugveien 34 i nord som er i 5 etasjer. Blokken langs Malerhaugveien blir 2,4 m høyere enn eksisterende blokk rett nordenfor og blokken i vest blir 4,7 m høyere enn eksisterende blokk rett nordenfor. I tillegg er det uheldig at foreslått blokk i vest får en lang fasade mot Østre parkdrag på 6 etasjer inkludert tilbaketrukket toppetasje, mens nyere bebyggelse i Malerhaugveien 34 i nord trapper seg ned med terrenget mot parkdraget med maks fasadehøyde mot vest på 5 etasjer. Ønsket om å tilrettelegge for en helhetlig utformet bymessig bebyggelse som del av utvidelsen av den tette byen, ivaretas ikke. Hver brikke teller og intet tilsier at denne tomten skal være et unntak.

Barnehage er vurdert innpasset i prosjektet, men vi anbefaler ikke dette. Tomten ville ha vært egnet til barnehage i sin helhet, men er ikke aktuell som barnehage i kombinasjon med boligbebyggelse, fordi utearealene blir for små. Dessuten er barnehage aktuelt på flere andre steder i nærområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget da dets høyder ikke gir vesentlige negative virkninger for sol og uteoppholdskvaliteter på utearealene innenfor planforslaget eller for utearealene i omkringliggende boområder.

Byrådet bemerker

Byrådet er fornøyd med at planforslaget legger opp til ønsket transformasjon av Ensjøområdets østre deler fra bilby/industri til boligbygg. I samsvar med VPOR for Ensjø, tilrettelegger planforslaget dessuten for etablering av kryssende grønnstruktur og gjenåpning av Lillebergbekken. Dette anses meget positivt og passer godt med byrådets fokus på å styrke blågrønn struktur.

Prosjektet legger opp til en høyere utnyttelse enn det som er anbefalt i planleggingsprogrammet for Ensjø og kunne i større grad ha bidratt til en helhetlig og bymessig utformet bebyggelse. Byrådet mener generelt det er viktig at enkeltprosjekter i transformasjonsområder følger retningslinjene i de gjeldende områdeplanene, og ønsker å understreke dette. Det er grunnleggende viktig at områdeplaners retningslinjer følges i enkeltprosjekter for å sikre overordnede hensyn til kvalitet og bymessighet. I dette tilfelle mener byrådet imidlertid, under tvil, at en høyere utnyttelse kan tillates da høydene ikke anses å gi vesentlige negative virkninger for sol og uteoppholdskvaliteter på utearealene innenfor planområdet eller for omkringliggende boområder.

Byrådet fikk i brev av 27.05.2016 tilsendt supplerende uttalelse fra Sameiet Malerhaugveien 34. Det vises bl.a. til at det ikke er tilfredsstillende besvart hvilken høyde byggene i Stålverksveien kommer til å få. Sameiet påpeker videre at de er kjent med at Plan- og bygningsetaten fremmer et alternativt planforslag som Sameiet Malerhaugveien 34 slutter seg til, forutsatt at bygg 3 i Stålverksveien 1 ikke blir høyere enn bygning 3 i Malerhaugveien 34. Sameiet anfører også at det er tvil om hvorvidt bygningene er plassert ihht. lov om nabogrenser.

Til dette er å bemerke at Plan- og bygningsetaten har fremmet plansaken med kun ett alternativ. Blokken langs Malerhaugveien er lang og sammenhengende. Den ligger i skrånende terreng og høyden er angitt med kotehøyder på kartet. Den vil, som Plan- og bygningsetaten påpeker, bli høyere enn Malerhaugveien 34. I følge Plan- og bygningsetaten blir blokken langs Malerhaugveien 2,4 m høyere enn eksisterende blokk i nord, og blokken i vest blir 4,7 m høyere enn eksisterende blokk i nord.

Hva gjelder avstand til nabogrense har forslagsstiller uttalt at bygningene vil forholde seg til krav til 4 meters grense, tilsvarende naboens avstand til Stålverksveien 1. Se i denne sammenheng pbl. § 12-7 nr. 2, hvor det fremgår at det i reguleringsplan kan gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner, herunder byggegrenser.

Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon og anbefaler planforslaget.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STÅLVERKSVEIEN 1, ENSJØ

Gnr. 130, Bnr. 105.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ONV-201312694, datert 26.08.2014 og revidert 09.05.2016.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Grønnstruktur – friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 10 000 m².

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

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet. Mot Malerhaugveien skal bebyggelsen legges i byggegrensen. Det tillates oppført støttemurer, trapper, ramper, avfallsbeholdere og trafo utenfor byggegrensene. Maksimal gesimshøyde vist på kart inkluderer oppbygg på tak for heis, trapp og tekniske installasjoner. Maksimal gesimshøyde tillates på inntil 20 % av takflaten i en høyde av 3,5 meter over underliggende takflate. Unntatt fra dette er nødvendig sikring og skjerming for takterrasser. Oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter. Rekkverk for sikring av felles

takterrasser skal være inntrukket minimum 2 meter fra takflatens skjæring med fasaden i underliggende etasje.

Balkonger kan krage ut over bygningens fasadeliv med inntil 2,0 meter.

§ 3.3 Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming og detaljering. Bebyggelsen skal ha bestandige, lyse materialer av høy kvalitet og et moderne formspråk. Det skal være flate tak som legger til rette for takterrasser.

Eksponert garasjeetasje mot Stålverksveien skal utformes som en grønn terrengskråning.

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 med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

§ 3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

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

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

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

§ 3.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 25 % av boligenes samlede BRA.

Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.

Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal mot stille side.

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

Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene.

Uteareal på dekke over parkeringskjeller, skal dimensjoneres for en jordoverdekning på 80 cm.

Minst 20 % av grøntareal over parkeringskjelleren skal ha et vekstlag på minimum 80 cm. På øvrige områder kan det benyttes vekstlag på minimum 40 cm. Det skal være variert beplantning, som inkluderer trær i uteoppholdsarealet og langs Stålverksveien og Malerhaugveien. Trær som må felles i friområdet i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid, må erstattes med nye trær.

§ 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, renovasjonsløsning og interne gangveier inklusiv gangforbindelser og trapper fra fortau i Stålverksveien til øvre nivå i friområdet (Østre parkdrag).

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

Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og hvordan krav til håndtering av overvann på egen grunn er løst.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

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

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau langs Stålverksveien og Malerhaugveien skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5 Grønnstruktur – Friområde

Friområdet skal være offentlig.

§ 5.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise en universelt utformet gangvei med maksimal stigning 1:12 fra Østre parkdrag til fortauet langs Stålverksveien, en trapp langs Lillebergbekken fra Østre parkdrag til Stålverksveien, gjenåpning av Lillebergbekken, og en gangsti fra Østre parkdrag langs grense til nabo i nord, i Nordre tverrforbindelse, opp til Malerhaugveien. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse, materialbruk og beplantning. Plan for opparbeidelse av friområdet innenfor planområdet skal være godkjent samtidig med rammetillatelsen.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes under terreng etter den til enhver tid gjeldene parkeringsnormen for «tett by». Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges, utformes og dimensjoneres for forflytningshemmede. Det tillates sykkelparkering på terreng.

§ 8 Miljøforhold

§ 8.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen og valg av løsning skal begrunnes. Valg av løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse, før det fattes vedtak om rammetillatelse. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første tiltak etter planen tas i bruk.

§ 8.2 Støy

Støynivået på uteoppholdsarealet og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak skal inngå i byggesøknaden og være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side. Leiligheter med soverom på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

§ 8.3 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² 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.

§ 9 Dokumentasjonskrav/sikringstiltak

Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal fagområdet for grunnundersøkelser / geoteknisk stabilitet og bæreevne være ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Friområde langs Lillebergbekken med gangvei til Stålverksveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal:

- friområde med en universelt utformet gangvei til Stålverksveien være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.
- en trappeforbindelse fra Østre parkdrag til Stålverksveien langs Lillebergbekken være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.
- det være tilrettelagt for at Lillebergbekken i en senere fase kan åpnes gjennom friområde.

§10.2 Friområde med gangforbindelse fra Malerhaugveien til Østre parkdrag

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen skal friområde med gangsti fra Malerhaugveien til Østre parkdrag være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.3 Fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Stålverksveien og Malerhaugveien langs planområdet være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

§ 10.4 Nordre tverrforbindelse

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Nordre tverrforbindelse i Grønvoll allé mellom Malerhaugveien og Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§10.5 Grønvoll Park

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Grønvoll park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stålverksveien 1, Ensjø, som omreguleres fra industri til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Grønnstruktur – friområde.

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201312694, datert 26.08.2014 og revidert 09.05.2016.

