

Prosjekt : Eterveien
Prosjektnr. A-lab : 50-14-6941
Saksnummer PBE : 201407135
Forslagsstiller : A-lab på vegne av JM Norge AS

Oslo, 17.12.2014

ETERVEIEN 10, 12 og BOGERUDVEIEN 5, Bydel Østensjø: Varsel om oppstart av detaljregulering

I henhold til plan og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av detaljregulering for ovennevnte område. Planforslag fremmes av A-lab (Arkitekturlaboratoriet AS) på vegne av JM Norge AS. Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort på trykk i Aftenposten den 15.12.14.

Planområdet, eksisterende situasjon og gjeldende regulering

Planområdet ligger mellom Østensjøvannet og Bøler senter i bydel Østensjø i Oslo kommune. Planområdet er på totalt ca 13 700m² og består av eiendommene med adresse Eterveien 10-12 og Bogerudveien 5 (Gnr/Bnr 163/8) regulert til industri og bolig, og del av et område langs Eterveien (Gnr/Bnr 163/1) regulert til turvei. Planområdet grenser mot friområde i nord, boligbebyggelse i sør og øst og mot regulert parsellhage i vest. Planavgrensningen er vist på vedlagte kartutsnitt. Planområdet er i dag bebygget med ulike industribygninger og disponentbolig.

Formål

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

Planen faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Planforslaget

Planforslaget skal tilrettelegge for oppføring av et boligprosjekt bestående av ca 130 nye boliger. Planområdet er et tidligere industriområde som har vokst frem over tid fra århundreskiftet gjennom stadige utvidelser frem til produksjonen av eter ble avviklet i 2013. Industribenyggelsen ligger på en flate tilsvarende nivå som den tilgrensende Eterveien, mens terrenget skråer bratt ned mot friområde og parsellhager i vest. Dette gjør at planområdet har svært gode sol- og utsiktsforhold med betydelig innslag av skog mot planområdets avgrensning i vest.

Hovedatkomst for gående til området vil være fra dagens avkjørsel fra Bogerudveien midt på planområdet, hvor det – i likhet med dagens situasjon – vil være parkeringsplasser på terreng/besøksparkering og drop-off. Tomtens topografi legger til rette for en todelt parkeringskjeller med hver sin avkjørsel, henholdsvis fra Eterveien i nord og fra Bogerudveien sør på planområdet.

Planforslaget etablerer to hovedtyper boliger, lameller og punktbus. Lamellene ligger i nord-syd retning mot Eterveien og Bogerudveien og er tilpasset terrenget på tomtens østlige side. Lamellene er foreslått med

høyder på 4-5 etasjer. Plasseringen av disse byggene bidrar til at kan dannes uteoppholdsarealer mot syd og vest som er skjermet mot trafikkstøy, samtidig som alle leilighetene blir vestvendte med gode sol- og utsiktsforhold.

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

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

Planforslaget vurderes til å være i samsvar med overordnede føringer og planer for området. Planforslaget imøtekommer også byrådets høringsforslag til ny kommuneplan 2013 (til offentlig ettersyn), hvor hovedtemaet er å forene byens boligbehov og vekst med bærekraftig byutvikling og videreutvikling av byens kvaliteter.

Medvirkning

Planforslag vil bli innsendt etter dialogfase med kommunen, tentativt første kvartal 2015. I forbindelse med planarbeidet skal det innhentes forhåndsuttalelser fra berørte offentlige instanser, hjemmelshavere og andre berørte. Innspill vil bli innarbeidet i planbeskrivelsens kapittel 3 «Medvirkning». Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Eventuelle bemerkninger til oppstart av planarbeid sendes innen 17.01.15 til A-lab v/ Audun Hellemo. Det bes om at innspill gjøres kortfattet, eventuelt at det lages et sammendrag på en side egnet for trykk.

Vi gjør oppmerksom på at planarbeidets dokumenter kan hentes ut fra nettet via "Saksinnsyn" (nettsidene til Plan- og Bygningsetaten i Oslo) <http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/search.asp> ved å søke på planforslagets saksnummer 201407135 eller fritekst "Eterveien 10".

Vennlig hilsen



Audun Hellemo
Sivilarkitekt MNAL

Telefon: 92 62 02 14

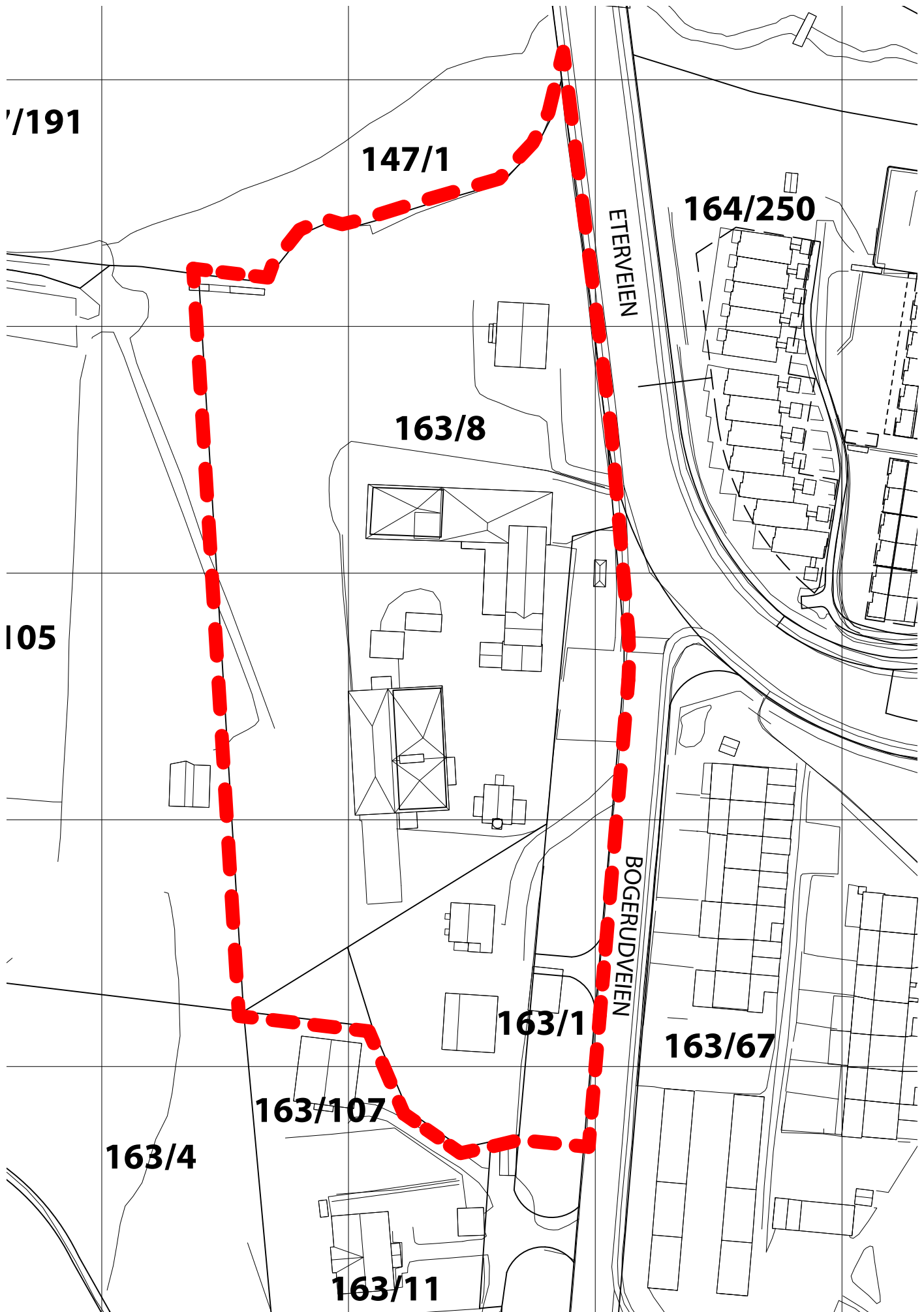
E-post: audun@a-lab.no

Postadresse: A-lab, PB 458, Skøyen, 0213 Oslo

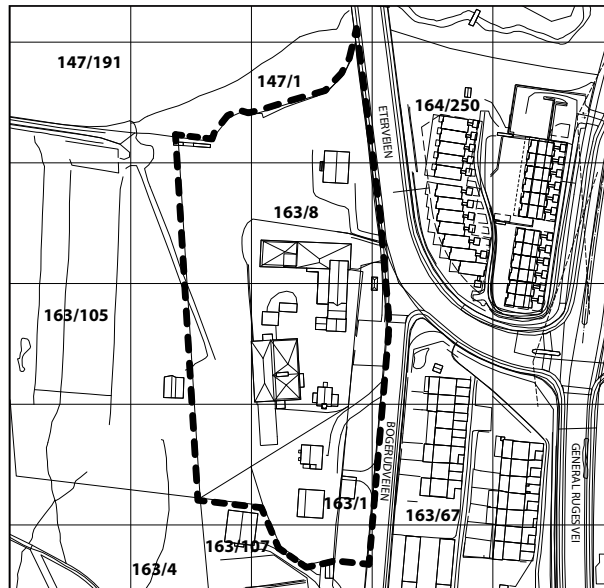
Vedlegg

1. Kart med planområdets avgrensning
2. Kopi av kunngjøring i dagspressen
3. Illustrasjonsplan
4. Snitt/Modellfoto

Kopi: JM Norge AS



Vedlegg 1: Kartutsnitt med planområdets avgrensning



VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR ETERVEIEN 10-12, BOGERUDVEIEN 5 BYDEL ØSTENSJØ

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av reguleringsarbeid. Bydel Østensjø: Eterveien 10-12 og Bogerudveien 5, Gnr/Bnr 163/8 og 163/1. Planen fremmes av a-lab (Arkitekturlaboratoriet AS) på vegne av forslagsstiller JM Norge AS.

Planområdet er 13,7 daa og planavgrensning er vist på kartutsnitt over. Planområdet er i dag regulert til bolig, industri, turvei og friområde.

Hensikten med planarbeidet er å omregulere området til boligformål med barnehage og omdisponering av friområdene internt i planområdet. Bevaring av deler av eksisterende bebyggelse og innpassing av næringsarealer i denne bebyggelsen skal vurderes i løpet av planarbeidet. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Innspill til oppstart av planarbeid kan innen 15.01.2015 sendes til:

a-lab (Arkitekturlaboratoriet AS) v/ Audun Hellemo,
Postboks 458 Skøyen, 0213 Oslo,
audun@a-lab.no.no
Innspillet merkes med planområdets adresse.

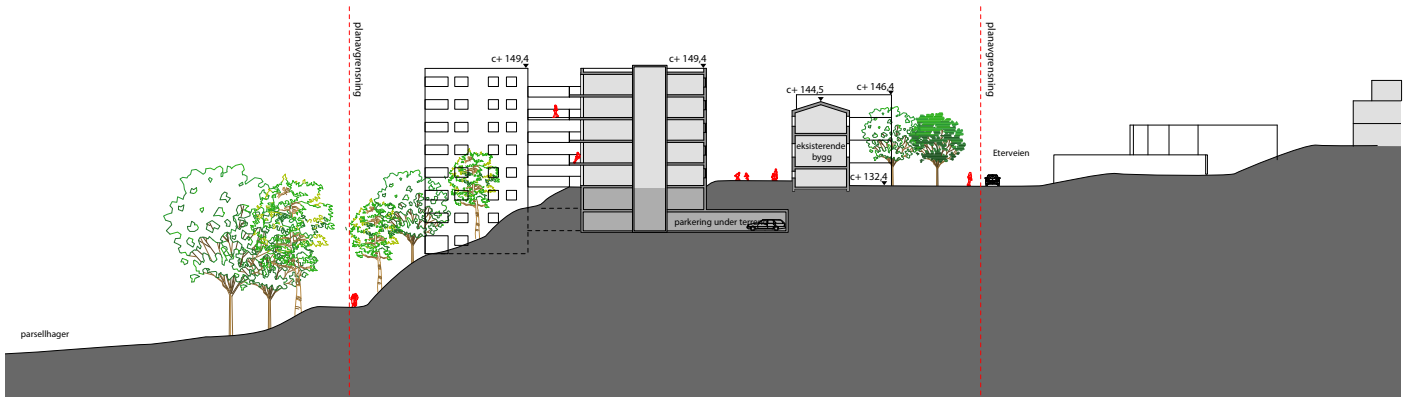
Spørsmål kan rettes til:

a-lab (Arkitekturlaboratoriet AS) v/ Audun Hellemo,
tlf: 92620214/audun@a-lab.no

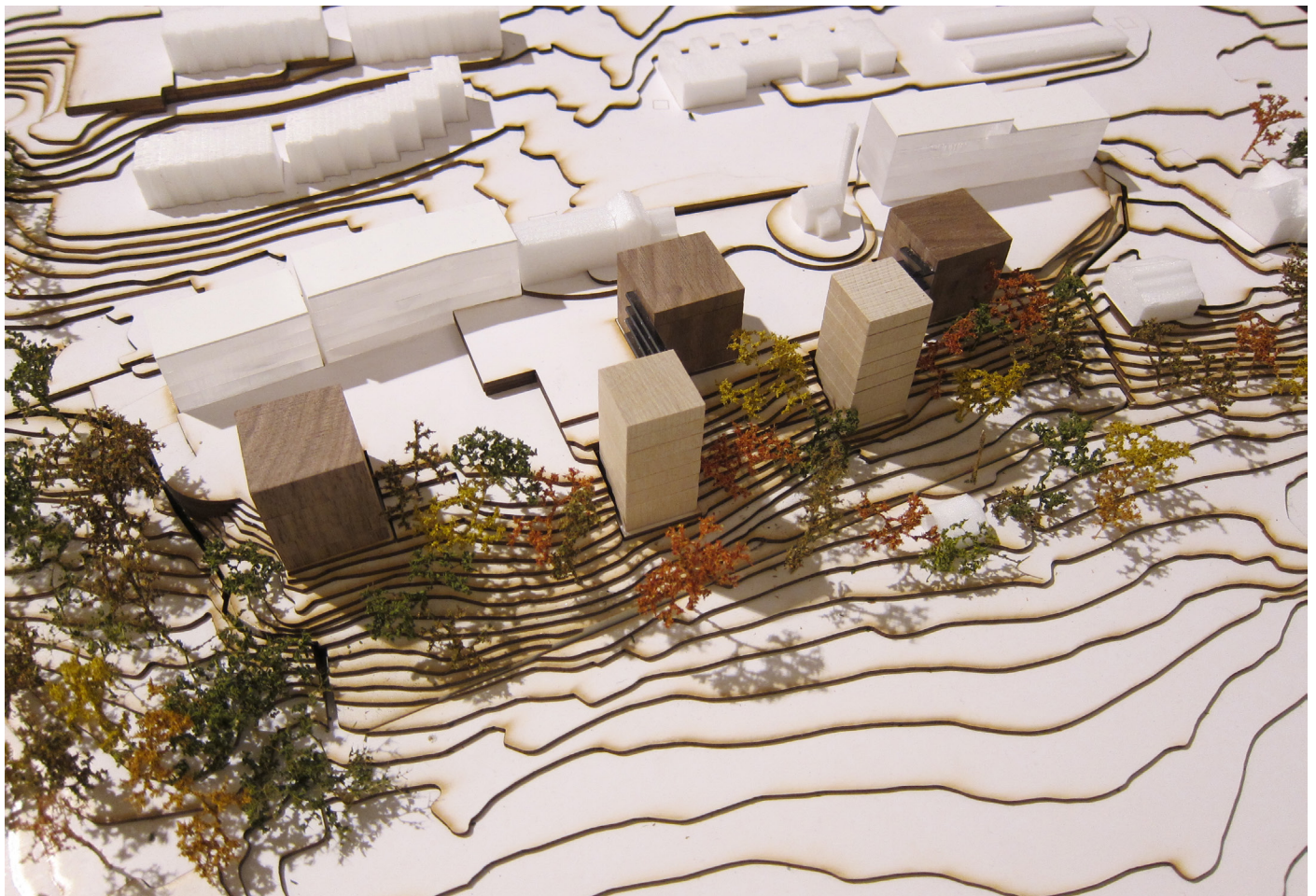
a-lab



Vedlegg 3: Illustrasjonsplan



SNITT A-A
1:1000



MODELLBILDE