



## Enebakkveien 69, Lodalen/Kværner Avklaringsmøte

Forslagsstiller: Enebakkveien 69  
Konsulent: Arcasa Arkitekter AS  
Bydel: Gamle Oslo  
Gnr./bnr.: 236/42

Saksnummer: 200705311  
Dokumentnummer: 46  
Saksbehandler/team: Tone Færøvik/OP1T  
Dato: 11.12.2009

### Konklusjon ved område- og prosessavklaring Planforum, 30.01.2008:

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels enkel
Nivå for neste avklaring:	Team med enhetsleder

#### Vurdering av utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", Planinitiativet faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

#### Prosess

Grunnet planområdets kompleksitet, samt tilbakemeldinger fra andre etater, anser Plan- og bygningsetaten at neste innsendelse derfor bør være et revidert planinitiativ basert på nedanstående føringer.

#### Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Ingen

#### Utredningsbehov

Trafikkanalyse

Forurensning og lokalklimatiske forhold

#### Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

- Bevaringsverdier og hensyn må avklares, jamfør uttalelse fra Byantikvaren.
- Alnabekkens løp og gjenåpning jfr. uttalelse fra Vann- og avløpsetaten, Friluftsetaten, Byantikvaren samt Bydel Gamle Oslo.
- Turvei og gangforbindelser innenfor planområdet.
- Barnehage
- Utdanningsetaten må kontaktes for å klargjøre evt. skolebehov.
- Lysforhold for boliger og uteareal.
- Bokvalitet
- Underformål for bevaringsverdig bebyggelse.
- Forhold til omkringliggende landskap, høyden med Vålerenga kirke, Ekebergsskrenten og primært Svartdalsparken.



- Atkomst, samt øvrige trafikkforhold
- Rekkefølgebestemmelser/utbyggingsavtaler

#### Etatens foreløpige føringer for området

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke innsendt planinitiativ.

#### Formål

Plan- og bygningsetaten anbefaler at deler av eksisterende bebyggelse reguleres til bevaring og er positiv til en videre utvikling på eiendommen, med hovedvekt på boligformål som er i tråd med overordnede planer. Eventuelle underformål til bevaring samt en mulig kombinasjon av bolig/ næringsformål må vurderes i lys av ovennevnte utredninger og forhold.

Det må også vurderes om planområdet egner seg for skole eller barnehageformål.

#### Utnyttelse og utforming

Plan- og bygningsetaten mener det ikke er hensiktsmessig å vurdere omfang eller utforming av eventuell ny bebyggelse på planområdet før ovennevnte forhold er undersøkt og ivaretatt. Det betyr at en utforming av elveløpet, turveiforbindelser, samt bevaringsforhold skal innpasses sammen med eventuell ny bebyggelse på eiendommen. Det vil imidlertid stilles strenge krav til estetikk ved eventuell ny bebyggelse innenfor planområdet. Nybygg må bidra positivt til området generelt, bygge videre på og samtidig forsterke den eksisterende kulturhistoriske bygningsmassen/elveløpet.

#### Bevaring og gjenåpning av Alnaelven

Plan- og bygningsetaten anbefaler at bygningsrekka med lager- og kontorbygget fremst mot Enebakkveien, dvs. hesteskofabrikken, snekkerverksted, smie og vestre støperifløy, samt tårn reguleres til bevaring. Videre anbefales en gjenåpning av Alnaelvns opprinnelige løp langs ovennevnte bebyggelsesrekke og videre ned mot Kværnerbyen. Det bør derfor utformes en midlertidig vannførsel i påvente av at Alnaelven kan gjenåpnes. Allmennheten skal også sikres gangforbindelser langs elveløpet.

#### Videre utvikling av planområdet

Den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen, samt Alnaelvns løp, legger premisser for plassering av ny bebyggelse på eiendommen. Plan- og bygningsetaten anser at ny bebyggelse på eiendommen må tilpasses eksisterende bebyggelse og historisk elveløp, Svartdalen og Kværnerbyen. Planområdet har og bør fortsette å fungere som en overgang mellom den urbane bybebyggelsen i sør og natur/ parklandskapet i nord, og som en overgang mellom kulturhistorie og nåtid. Bebyggelsesstrukturen bør også i framtiden beskrive elveløpet og elven bør, på sikt, gjenåpnes helt i sitt historiske løp.

(Slutt på konklusjon)

#### **Konklusjon ved prosjektavklaring**

Planforum, 09.12.2009:

Sakstype:	Detaljregulering (privat)
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Kompleks
Nivå for evt. senere avklaring:	Planforum

#### Prosess

Planskissen vurderes ikke å være i tråd med overordnede føringer og Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planskissen.

Dersom forslagsstiller ikke vil følge nedenstående føringer i det videre planarbeidet, anbefales det at neste innsendelse er et planforslag.

Dersom forslagsstiller vil følge nedenstående føringer, anbefales det at neste innsendelse er en revidert planskisse.

Saken vil bli lagt frem for Rådet for byarkitektur.

Byantikvaren, Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten bør involveres særskilt i det videre planarbeidet.

#### Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Avklaring av tomtas egnethet som skoletomt.

#### Utredningsbehov

På grunnlag av vurderingene i ROS-analysen må følgende forhold utredes nærmere:  
Radon, forurenset grunn, flom og geotekniske undersøkelser av grunnforhold.

#### Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

- En gjenåpning av Kværnerfossen gjennom planområdet – konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse og tiltak mot flom
- Turvei og gangforbindelser langs en gjenåpnet Alnaelv
- Hvordan utforming og arrondering av ny bebyggelse er løst med utgangspunkt i hensynet til bevaringsverdig bebyggelse i og utenfor planområdet, Svartdalsparken, småhusbebyggelsen mot Ekeberg og bebyggelse i Kværnerbyen, samt terreng og landskapsrommet for øvrig
- Bokkvaliteter, lyskvaliteter for boliger og uteareal
- Universell utforming
- Estetikk og byggeskikk
- En spesifisering av underformål for bevaringsverdig bebyggelse
- Bebyggelsens fjernvirkning og forholdet til omkringliggende landskap, høyden med Vålerenga kirke, Ekebergsskrenten og primært Svartdalsparken
- Atkomst til planområdet i en situasjon med en gjenåpnet Alnaelv
- Rekkefølgebestemmelser/utbyggingsavtaler

#### Etatens føringer for området

- Tomta ligger ved Alna, som er et av byens sentrale blågrønne drag. Alna har vært strukturerende for byutviklingen i store deler av Oslo øst. Kværnerfossen er et av de viktigste stedene langs Alna, både historisk og landskapsmessig. Denne betydningsfulle beliggenheten bør stå sentralt og utnyttes i utviklingen av tomta.
- Alna og Kværnerfossen må åpnes gjennom planområdet. Det må etableres en offentlig gangforbindelse langs Alna gjennom området, som synliggjør og knytter sammen Kværnerbyen med Svartdalen. Det må også anlegges et torg/møteplass ved fossen.
- Det bevaringsverdige lager- og kontorbygget mot Enebakkveien er, sammen med resten av den bevaringsverdige bygningsrekka, et viktig historiefortellende element og må bevares. Påbygg og tilbygg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
- Høyden på ny bebyggelse bør senkes med utgangspunkt i en nærmere analyse av forholdet til bevaringsverdig bebyggelse i og utenfor planområdet, overgangen til Svartdalsparken og landskapsrommet for øvrig. Bebyggelsens fjernvirkning må reduseres og siktlinjer ivaretas. Det kan vurderes å gå noe opp i høyden på deler av den sørøstre delen av tomta, forutsatt at dette ikke

forringer siktlinjer og oppfattelsen av landskapsrommet, eller at det skyggelegger barnehagens uteareal.

- Ny bebyggelse må ikke plasseres i Enebakkveiens lengderetning vis a vis Svartdalsparken, men konsentreres i den sørøstlige delen av planområdet.
- Det må vektlegges høy arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og utearealer.
- Bolignormen for Oslo indre by må følges.
- Parkeringsnormens minimumsnorm for den tette byen må følges.

Det vises for øvrig til område- og prosessavklaringen samt nedenstående vurderinger.

#### Etatens vurdering av prosjektet

- Planskissen representerer en videreutvikling av transformasjonsprosessen av Kværner-Lodalen fra industriområde til et bymessig boligområde, og er på dette punktet i tråd med overordnede føringer. Planskissen representerer likevel ikke ønsket stedsutvikling for området, verken med hensyn til bebyggelsens arrondering, tetthet, høyder eller det faktum at det ikke legger opp til en gjenåpning av Alnaelva gjennom planområdet.
- Planområdet trenger en nennsom utvikling der bevaringsinteressene, elva og forholdet til både terreng og landskapsrom, Kværnerbyen, Svartdalsparken og småhusområdene mot Ekeberg ivaretas på en langt bedre måte. En ny reguleringsplan for Jøtulomtota må megle mellom disse ulike elementene.
- Fortetningspotensialet er ikke så stort som forslaget legger opp til. Det er foreslått et "tårnbygg" i 8-6 etasjer i den nordvestlige enden av planområdet der det bevaringsverdige lager- og kontorbygget står i dag. Lager- og kontorbygget må bevares, og tårnbygg med angitt plassering må utgå. Eksisterende sokkel samt foreslått frittliggende blokk i midten av planområdet (oppå sokkelen) må fjernes for å gi plass til en gjenåpnet Alnaelv og en torg/møteplass.
- Det vurderes som et riktig grep å legge ny bebyggelse så langt sørøst på tomten som mulig. Høydene må tilpasses overgang til Svartdalsparken og landskapsrommet for øvrig, barnehagen og småhusbebyggelsen i øst. En eventuell markering med et slankt tårnbygg kan skje i den sørøstre delen av tomten, og vil bli vurdert med utgangspunkt i ovennevnte forhold. Det må unngås å legge ny bebyggelse i Enebakkveiens lengderetning vis a vis Svartdalsparken. Bebyggelse her vil komme i konflikt med ønsket gjenåpning av elva og vil redusere lesbarheten av landskapet, samt oppfattes som en fysisk og visuell barriere mellom Kværner og Svartdalen. Den sammenhengende bygningskroppen mot sørøst vurderes å være for langstrakt og må deles opp. Totalt sett bidrar den foreslåtte struktureringen av bebyggelsen til å ramme inn planområdet slik at den får virkningen av en barriere som stenger forbindelsen mellom Kværnerdalen og Svartdalsparken. Dette bidrar til at det blir vanskeligere å lese det landskapsrommet som planområdet er del av. Bebyggelsen bør altså trekkes lenger i sørøstlig retning og deles opp i flere volumer, slik at siktlinjer mellom Vålerenga og Ekeberg ivaretas.
- Det foreslås en ukritisk blanding av formål. Underformålene må vurderes nøyere og spisses. Lager er for eksempel ikke et ønsket formål sammen med boligformål, da det kan medføre mye transport av større kjøretøyer til og fra eiendommen.
- Det vurderes at planområdet kan utvides noe inn i regulert friområde mot barnehagen i øst, slik at areal som går til en gjenåpning av Alna og turvei/gangforbindelse kan erstattes lenger øst.

(Slutt på konklusjon)

**Reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse**

Plan- og bygningsetaten finner det ikke hensiktsmessig å gå inn i detaljene vedrørende utforming av reguleringskart og reguleringsbestemmelser på dette tidspunkt, da vi anser at prosjektet må revideres i henhold til føringer og vurderinger i Planforums konklusjon.

**Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):**

- Dersom Plan- og bygningsetaten ikke finner grunn til å fremme planforslaget, har forslagsstiller rett til å få reguleringsspørsmålet forelagt bystyret, jf. pbl §§ 12-3 og 12-11. Dette gjelder uavhengig av om forslaget er i tråd med overordnet plan eller ikke.
- Saksgang for neste fase og orientering om at Avklaringspakke med saksmaler for planforslag finnes på etatens nettsider [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no).
- Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.

**Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):**

- Planbestemmelser (gjennomgått i forhold til hva som foreslås i planbeskrivelsen).
- Plankart (gjennomgått i forhold til hva som foreslås i planbeskrivelsen).
- Saksbehandlers kommentarer til planbeskrivelsen
- Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema

**Fremdrift**Dersom forslagsstiller ønsker behandlet planforslag:

Tidspunkt for innsendelse av planforslag: ..../.....-.....

Tidspunkt for utleggelse til offentlig ettersyn ved komplett planforslag ..../.....-.....

Dersom forslagsstiller ønsker behandlet bearbeidet planskisse:

Tidspunkt for innsendelse av bearbeidet planskisse: ..../.....-.....

Tidspunkt for ny prosjektavklaring: ..../.....-.....

Hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet:

Fremdrift avtales innen:

01.02.2010

**Forbehold**

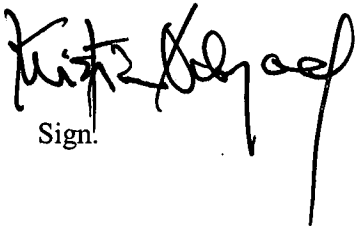
Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planskissen var til behandling.

Dersom planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, må det avtales nytt tidspunkt for innsendelse. Alternativt vil Plan- og bygningsetaten vurdere avslutning av saken.

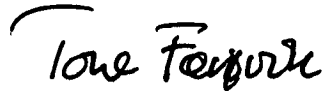
Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.

Oslo, den 11./12. 2009

for forslagsstiller

  
Sign.

for Plan- og bygningsetaten

  
saksbehandler  
Sign.