

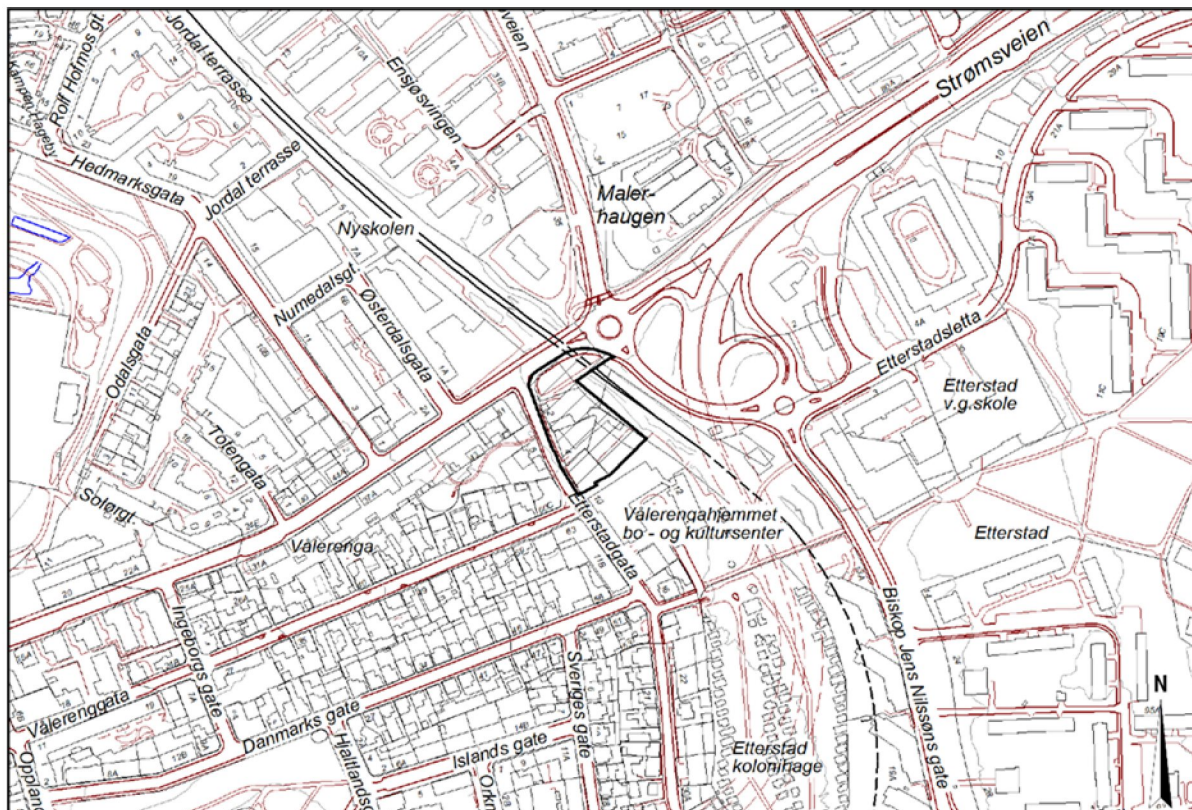
## Byrådssak 214/23

### Etterstadgata 2, 4 og 6, Sotahjørnet - Detaljregulering. Bolig og publikumsrettede formål, Bydel Gamle Oslo

#### Sammendrag:

Obos Eiendom AS foreslår å omregulere Etterstadgata 2, 4 og 6 fra barnehage, forretning og kontor til boliger og publikumsrettede formål. Planforslaget åpner for ca. 40 boliger, boligblokk på 5-7 etasjer og bevaring av verneverdig bebyggelse. Plassen mot Strømsveien foreslås til torg. Byantikvaren fremmer alternativ 3 som bevarer verneverdig bebyggelse med utearealer og åpner for ny næringsbebyggelse i bakkant av planområdet. Plan- og bygningsetatens alternativ 2 er trukket etter begrenset høring 4.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 1. Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon.



## Saksfremstilling:

### Bakgrunn og eksisterende forhold

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boliger, samt bevaring av Etterstadgata 2, 4 og 6 til publikumsrettede formål. Planen sikrer opparbeidelse av offentlig torg og friområde.

Planområdet er 4 217 m<sup>2</sup> og ligger ved Sotahjørnet på Vålerenga. Planområdet består av 9 eiendommer eid av OBOS BBL, Etterstadgata 4 AS, Oslo kommune og Bane NOR. Planområdet er omfattet av reguleringsplan S-3011, vedtatt 16.11.1988 (delvis opphevet i kommuneplanen fra 2015). Etterstadgata 2-4, regulert byggeområde for forretning og kontor (felt N) er opphevet. Etterstadgata 6, S-3011, er regulert til bevaring med underformål barnehage. En stripe på ca. 8 meter bredde langs Strømsveien / over jernbanen i nord er regulert veiareal. Planområdet er ellers uregulert.

Eksisterende bebyggelse på planområdet består av i hovedsak av tre bygninger: Etterstadgata 2 (Sotakiosken), Etterstadgata 4 (Pottemakeriet) og Etterstadgata 6 (Drevfabrikken), samt diverse lagerbygg. Deler av Etterstadgata 4 leies ut som verksted og møteplass for lokalbefolkningen. Bebyggelsen ellers er ikke i bruk og preget av vedlikeholdsetterslep.

Planområdet er underlagt midlertidig forbud mot tiltak som utgår 20.11.2023.

### Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller Obos Eiendom AS med fagkyndig LINK arkitektur AS foreslår å regulere planområdet til boligbebyggelse og kombinert formål, med maksimal utnyttelse på 3 680 m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget åpner for blokkbebyggelse i 5 til 7 etasjer, og innebærer ca. 40 nye boliger. Hovedhuset i Pottemakeriet foreslås bevart med bolig- og museumsformål. Sotakiosken og Drevfabrikken foreslås bevart, med nærings- og publikumsrettede formål. Flere trær bevares. Planen regulerer offentlig torg mot Strømsveien, fortau langs Etterstadgata og friområde bak Drevfabrikken. Torget og friområdet skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse. Sykkelfelt på strekningen St. Halvards gate/Strømsveien fra Schweigaards gate til Ensjøveien sikres opparbeidet før rammetillatelse gis. Eksisterende infrastruktur (Vålerengtunellen, hovedvannledning og fjellskjæring mot Gjøvikbanen) er hensyntatt gjennom hensynsoner (H190\_ andre sikringssoner) og tilhørende bestemmelser.

Ved første offentlig ettersyn fremmet Plan- og bygningsetaten (PBE) eget alternativ 2. Etaten trakk alternativet etter begrenset høring nr. 4 ettersom det var utfordrende å legge til rette for ny bebyggelse, som ikke gikk på bekostning av bevaringsverdiene i planområdet.

Byantikvaren fremmer planalternativ 3, som bevarer større deler av eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse og formål. Planområdet er 3 827 m<sup>2</sup> og inkluderer ikke området mot Gjøvikbanen. Planalternativet legger i større grad opp til bevaring av eksisterende bebyggelse og interiør. Det sikres museum i Pottemakeriets kjeller og bevaring av interiør knyttet til tidligere produksjon av skismurning. Ny bebyggelse er tilpasset kulturmiljøet i området når det gjelder høyder, typologi og plassering av bebyggelse, med høyder opp til 4 etasjer og maksimal utnyttelse på 2050 m<sup>2</sup> BRA. Alternativet viderefører eksisterende bruk i planområdet og åpner ikke for støyfølsomme formål. Større andel av eksisterende vegetasjon, terreng, og tørrsteinsmuren langs Etterstadgata bevares.

### Konsekvenser av planforslaget

Konsekvensene av alternativ 1 er at de viktigste bevaringsverdige byggene bevares, men at andre deler av bevaringsverdig bebyggelse rives. Den nye bebyggelsen bidrar til å skjerme for støy fra omkringliggende infrastruktur, men kan virke dominerende på kulturminner og nærområdet. For at boligene skal oppnå tilfredsstillende støynivåer er det behov for skjermingstiltak på terreng og fasader. Forslaget innebærer flere mennesker innenfor og en annen bruk av området. Utvalgte trær og grønnstruktur bevares og det legges til rette for nyplanting av trær, men en større spisslønn vurdert med høy verdi, samt to trær på torg og deler av grønnstruktur langs jernbanen felles ved en utvikling av alternativet. Forslaget innebærer flere mennesker og en ny bruk av området. Parkering for bil er begrenset til 1 HC-plass, ellers følger forslaget norm for sykkelparkering. Stor andel av persontrafikk som skal bruke sykkel og gange som fremkomstmiddel gir behov for oppgradering av sykkel- og gangforbindelser i nærområdet. Dagens plass mot Strømsveien foreslås opparbeidet til torg og tilrettelagt for ny bruk som kan bidra til en ny møteplass for beboere i nærområdet. Planforslaget vurderes å ha positiv effekt på klimagassutslipp og klimatilpasning ved at større deler av eksisterende bebyggelse gjenbrukes, flere større trær sikres bevart, blågrønn faktor skal tilfredsstille normkrav 0,7, overvann skal håndteres i tråd med kommunens tretrinnstrategi, og at det sikres tilknytning til fjernvarmeanlegg. Bruk av gange, sykkel og kollektivnett blir hovedfremkomstmiddel ettersom forslaget kun åpner for HC-parkering for bil. Utvikling av planområdet skal følge tekniske krav til universell utforming og har dermed positive konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Torg og friområde skal utformes med sitteplasser, bl.a. for aldersvennlig tilpasning.

Konsekvensene av alternativ 3 er at større deler av bevaringsverdig bebyggelse og terreng bevares. Ny bebyggelse gir ellers få negative konsekvenser for kulturminner og nærområdet. Enkelte trær og grønnstruktur innenfor hensynssone bevaring bevares og det legges til rette for nyplanting av grønnstruktur, men en større spisslønn vurdert med høy verdi, og deler av grønnstruktur langs jernbanen felles ved utvikling av alternativet. Alternativet legger opp til noe mer utnyttelse enn i dag og økt andel persontrafikk som skal benytte sykkel og gange som fremkomstmiddel, gir behov for oppgradering av sykkel- og gangforbindelser i nærområdet. Dagens plass mot Strømsveien foreslås opparbeidet til torg og tilrettelagt for ny bruk som kan bidra til en ny møteplass for beboere i nærområdet. Alternativet vil ha tilnærmet like til færre konsekvenser for klima- og miljø som alternativ 1 ved at større del av eksisterende bebyggelse og terreng bevares og gjenbrukes. Planområdet er ikke i dag universelt utformet. Bevaring av eksisterende bebyggelse og terreng kan gi konsekvenser for universell utforming for adkomst og tilgjengelighet. Utvikling av planområdet skal ellers følge tekniske krav til universell utforming og har dermed også positive konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Torg og friområde skal utformes med sitteplasser, bl.a. med aldersvennlig tilpasning.

Planforslagets alternativ 1 og 3 skaper behov for oppgradering og etablering av offentlige samferdselsanlegg og friområde. Begge alternativene innebærer rekkefølgekrav til offentlig infrastrukturtiltak i nærområdet herunder offentlig torg, fortau, friområde og sykkelvei i Strømsveien. Gjennomføring av rekkefølgekravene vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 12.11.2018 til 31.12.2018 kom det inn 21 bemerkninger. PBE fremmet eget alternativ 2, som ble trukket etter begrenset høring 4. Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til boligformål i alternativ 1 og 2 på grunn av luftforurensing fra riksveganlegget i området. Innsigelsen ble frafalt ved begrenset høring 3, i brev 09.01.2020.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Norges vassdrags- og energidirektorat og Statens jernbanetilsyn har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Bydel Gamle Oslo mener det bør gjøres grep som bedre tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet. Det må gjøres en grundigere vurdering av boligformål mtp. støy og luftforurensing, og bydelen savner at støyrapporten vurderer samspillseffekter mellom støy fra flere kilder. Bydelen anbefaler at deler av bygningsmassen som grenser mot jernbanen reguleres til næring og kontor, at Etterstadgata 4 bevares og settes i stand for lokale aktiviteter og at torget sikres mot støy og i tillegg en mer miljømessig utforming.

Bymiljøetaten (BYM) vil ikke tillate kjøring/varelevering over offentlig torg eller at renovasjon løses fra offentlig grunn, og er kritiske til at fasadelivet legges inntil torget. BYM foreslår at sikret opparbeidelse av nytt sykkelfelt langs Strømsveien inkluderer som rekkefølgekrav, og mener det må legges vekt på at eksisterende trær bevares.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter rekkefølgebestemmelsene i planen, og mener det også må tas inn rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av nytt sykkelfelt langs Strømsveien.

Byantikvaren (BYA) mener det er svært viktig at den verneverdige bebyggelsen i planområdet blir bevart og regulert til hensynssone bevaring. BYA mener høydene i alternativ 1 er i strid med kommuneplanen og vil bli svært dominerende i forhold til trehusmiljøet av nasjonal kulturminneverdi.

Brann- og redningsetaten viser til at det kan oppstå konflikt mellom manøvrering av brannvesenets høydeberedskap og jernbanelinjens strømførende kjøre- og høyspentledninger når byggverk oppføres nærmere enn 30 meter fra spormidtd.

Bane NOR sier en byggegrense på 20 meter fra nærmeste spormidtd er i tråd med tilsvarende saker i området, og har derfor ingen vesentlige merknader til foreslått bebyggelse.

Link Arkitektur mener alternativ 1 best ivaretar utviklingen området, og viser til at høydene er i samsvar med kommende nabobebyggelse i syd-vest.

Sotafabrikken SA mener Etterstadgata 4 og 6 må bevares med hensynssone bevaring, og det bør vurderes en offentlig uteplass også innenfor kvartalet.

Vålerenga vel er positive til fortetting og nye boliger, men mener det er viktig å bevare kulturmiljøet og at forslaget må utvise større bymessig og arkitektonisk kvalitet.

Norsk forening mot støy er svært kritiske til boligformål grunnet støy fra flere kilder.

Tuva Kristin Liøkel mener det er viktig å bevare verneverdig bebyggelse og bygge med lavere høyder.

Michelle Grennes Andreassen er skeptisk til byggehøyder på 8 etasjer, og viser til problemer med veinettet, støy og forurensning i dag. Mener de verneverdige byggene må restaureres og at det ikke bygges høyere enn 4 etasjer.

Anne-Gaelle Cathrine Manceau er kritisk til bebyggelse på 8 etasjer.

Kjell Strandbakke ønsker å beholde den særegne bebyggelsen og fraråder høyder over 2 etasjer.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten, Vann- og avløpsetaten og Fortum Oslo Varme AS har generelle uttalelser som er fulgt opp i planen.

Begrenset høring 1

Ved begrenset høring fra 15.04.2019 til 21.05.2019 kom det inn 1 bemerkning. Planforslaget ble sendt på begrenset høring til Statens Vegvesen for vurdering av støy- og luftforurensning opp mot innsigelsespunktene. Forslagsstiller har revidert støy- og luftkvalitetsrapportene som fulgte saken til offentlig ettersyn. Forslagsstiller har også utarbeidet en redegjørelse for hvordan de mener hensynet til støy og luftkvalitet er ivaretatt, samt inkludert forslag til avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene. Statens Vegvesen opprettholder innsigelsen til planforslaget, da de ikke kan se at det kommer frem nye opplysninger om luftkvaliteten i planområdet, eller planløsninger som tilsier at planområdet er egnet til boligformål. Innsigelsen er begrunnet med at foreslåtte arealformål ligger i rød sone for PM10 og NO2, og Statens Vegvesen forventer at området vil være eksponert for betydelig forurensning i dag og på sikt.

#### Begrenset høring 2

Ved begrenset høring fra 25.04.2019 til 16.05.2019 kom det inn 2 bemerkninger. Planforslaget ble sendt på begrenset høring til Bydel Gamle Oslo og Bymiljøetaten. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn fra bydel Gamle Oslo og Bymiljøetaten har forslagsstiller utarbeidet et forslag til programmering av det som foreslås regulert til offentlig torg mot Strømsveien. Bydelsutvalget (BU) er positiv til at bydelen engasjeres i programmeringen av torget, og er opptatt av at denne programmeringen er i tråd med ønsker og behov fra befolkningen i nærområdet. Bydelsutvalget mener utover dette at dyrkeaktiviteter og hundepark er gode forslag til programmering og viser for øvrig til bydelsutvalgets vedtak vedrørende Sotahjørnet, og anbefaler at Sotahjørnet inngår som en del av programmeringen av plassen. BU ber om at OBOS sitt definerte «torgområde» må grundigere vurderes med muligheter for å benytte andre deler i planområdet som offentlig rom. Hele torget ligger i rød støysone og området er svært utsatt for luftforurensning. Bydelsutvalget ber om at ulike løsninger for støy- og støvskjerming av torget vurderes. Bymiljøetaten støtter PBEs forslag til reguleringsbestemmelser for torget, og er enige med PBE angående sikring av reguleringsbestemmelse med høy kvalitet for utforming, og at det må sendes belyningsplan sammen med søknad om rammetillatelse for torget. BYM ønsker mer fleksibilitet i forhold til hvor grønnstruktur/ vegetasjon skal plasseres. BYM foreslår videre at det sikre gode gangforbindelser til bussholdeplassen og at bestemmelsen sikrer bysykkelstativ. BYM lurer i tillegg på om det har blitt tatt hensyn til at torget kun er 0,5 da, da flere av aktivitetene som ligger inne i programmeringen krever mer areal.

#### Begrenset høring 3

Ved begrenset høring fra 12.12.2019 til 09.01.2020 kom det inn 1 bemerkning. Planforslaget ble sendt til Statens Vegvesen på ny begrenset høring grunnet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn og at innsigelsen ble opprettholdt ved første begrenset høring. Begrenset høring 3 omfattet nye beregninger av luftkvalitet i planområdet, hhv. i rapport datert COWI 21.11.2019 og i notat datert Link Arkitektur AS 17.09.2019, samt forslagsstillers redegjørelse og forslag til reviderte planbestemmelser. Vedlagt saken fulgte også støyutredning datert Brekke & Strand, versjon datert 10.10.2017, samt plankart for alternativ 1 ved offentlig ettersyn. Statens vegvesen trekker innsigelsen ved begrenset høring 3. Etter en gjennomgang av resultatene fra de nye spredningsberegningene for lokal luftkvalitet vurderer Statens vegvesen at det ikke lenger er grunnlag for å opprettholde innsigelsen. Det er gjort beregninger utover det som er påkrevd iht. til T-1520, som i større grad ivaretar bygningskroppens skjermingseffekt og viser at det kan oppnås tilfredsstillende nivå for uteoppholdsareal.

#### Begrenset høring 4

Ved begrenset høring fra 09.06.2020 til 03.07.2020 kom det inn 29 uttalelser, inkludert et nabolagsopprop med 321 signaturer.

Høringen bestod av PBEs alternativ 2 uten boligformål og Byantikvarens alternativ 3 uten støyfølsomme formål og større grad av bevaring. Endring av formål fra bolig til kun næring i PBEs alternativ 2 og at Byantikvaren samtidig fremmet alternativ 3 med bevaring av større deler av eksisterende bebyggelse førte til PBEs alternativ 2 ikke ble videreført til politisk behandling.

Bydelsutvalget er opptatt av å bevare Sotakiosken i planområdet. Byantikvarens løsning med å la kiosken bli værende på sin eksisterende plassering gjør at bydelsutvalget vil anbefale alternativ 3.

Byantikvaren anbefaler alternativ 3 slik det foreligger.

Statens vegvesen er svært positive til at det ikke foreslås bolig eller annet luft- eller støyfølsomt bruksformål i planområdet.

OBOS er negative til at PBE og BYA har utarbeidet alternativer uten at det er presentert for OBOS som grunneier og forslagsstiller. OBOS viser til at planområdet har vært utsatt for uønsket aktivitet, og er kritiske til gjennomførbarheten ved alternativ 2 og 3.

Fortidsminneforeningen er positiv til at boliger et tatt ut i alternativ 2 og at det foreligger et alt 3 som sikrer en større andel bevaring, og anbefaler dette alternativet.

Vålerenga vel og Vålerenga historielag mener det bør vurderes en områderegulering for å ivareta viktige hensyn i nærområdet. Det er viktig å se Sotakiosken, Etterstadgata 4 og 6 som et samlet kulturhistorisk miljø som er typisk for Vålerenga. De er kritiske til plassering av torg, alternativ plassering av Sotakiosken, stedstilpasning og avkjøring i alternativ 2.

Vålerenga Vel, Hege Høsøien, Ingrid Solvik, Anne Mar, Karen Pederstad, Carl Torvund, Tiago Manuel Matos, Maja Roel, Silje Johannessen og Bodil Haugen: Vålerenga vel har utformet et opprop for nabolaget med 321 naboer. Personene som er nevnt med navn har sendt inn likelydende uttalelse. De støtter bevaring av Sotakiosken og Etterstadgata 2-6 og Byantikvarens forslag til regulering.

Vålerenga verksted anbefaler alternativ 3 som det beste alternativet for å imøtekomme ønskede nærmiljøkvaliteter og lokalpolitiske, strategiske mål.

Sota fabrikken SA viser til vurderinger og volumstudier av alternativ 2 og 3. De mener at det er mulig å kombinere bevaringshensyn med en bærekraftig utnyttelse. Planområdet har potensial til å bli til et verdifullt byrom, som bør gjøres tilgjengelig og utvikles for lokalbefolkningen. De er kritiske til at torget ligger utsatt for støy-, vind- og luftforurensning.

Vålerenga kulturlag støtter bevaring av Etterstadgata 2, 4 og 6 og Byantikvarens forslag til regulering.

Clas Ola Høsøien, Thor Bernhard Hansen og Ingrid Størseth støtter alternativ 3.

Vålerenga nabolagshager støtter alternativ 3 og ønsker bydelshage på området og at eksisterende trær på tomten beholdes.

Ørnulf Martinsen viser til utfyllende historikk for Etterstadgata 2, 4 og 6, og mener at industri-, marked- og lokalhistorien må bli tatt vare på.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Sporveien, NVE og Bane NOR har ingen vesentlige merknader til endringene.

#### Uttalelser utover offisielle høringer

Planforslaget har gjennom planprosessen fått stor oppmerksomhet for temaer som bokkvalitet, støy- og luftforurensning, kulturminner og Sotahjørnet som en viktig historisk identitetsmarkør på Vålerenga. I perioden etter første offentlig ettersyn 31.12.2018 og senere utvidelse av

planområdet 27.04.2022, fikk Sotahjørnet stor oppmerksomhet fra både bydelen og nærmiljøet, der flere aktører sendte inn uttalelser.

Bydel Gamle Oslo fattet følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener kultureiendommen i Etterstadgata 6 må bevares og holdes tilstrekkelig vedlike, slik at en hindrer fare for kondemnering og ikke umuliggjør en framtidig nabolagsrettet bruk av bygget.
2. I tråd med bydelsutvalgets vedtak i sak 168/18, ber bydelsutvalget i Gamle Oslo byrådet og Kulturetaten å igangsette et arbeid for å kartlegge muligheter for ny, nabolagsrettet bruk av bygningen og tilhørende tomt, herunder finne eventuelle alternative modeller for drift og vedlikehold som kan innebære at private eller frivillige overdras forpliktelsene i bytte mot disposisjons-/bruksrett.

Sota Fabrikken SA har utarbeidet en mulighetsstudie for planområdet.

Jon Vidar Tidemand foreslår å flytte kiosken til Vålerenga park, restaurere den og gi den en plakett som forteller om byggets historie.

Johan Vandeskog har spørsmål til luftutredningene som er gjort, og mener det bør skaffes et bedre beslutningsgrunnlag. Han ønsker at Sotakiosken skal ventes med å rives/flyttes, frem til reguleringssaken er politisk behandlet. Vandeskog ønsker å bevare Sota kiosken og plasseringen, og omregulere hele området til bevaring.

Hege Høsøien ønsker at Sotakiosken skal istandsettes på tomten, og ikke flyttes for restaurering.

Ørnulf Martinsen viser til at R. Amundsen Skifabrikk A/S som utgjør en interessant historisk del av Etterstadgata 4. Han stiller spørsmål ved lovligheten av anbefalingen om at det ikke blir åpningsmuligheter på vinduer mot tunnelmunning.

Britt- Marie Agneta Forsudd er kritisk til alternativ 1. Hun mener tomten ikke er egnet til boligformål, og ønsker at tomten gis til bydelen med tilbud til lokalbefolkningen.

Jens Jensen har spørsmål til medvirkning, og ønsker å medvirke til saken.

Carl Rode Torvund ber om at planområdet ikke reguleres til boligformål, og ønsker andre formål med lokaler tilpasset behov for mennesker i bydelen.

Daniel Kosacki mener kulturminnene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i alternativ 1. Han er kritisk til om innbyggerne i nabolaget blir hørt i prosessen.

Varsel om utvidelse av planområde

Forslagsstiller varslet utvidelse av planområde 27.04.2022. Planområdet ble utvidet for å flytte ny bebyggelse nærmere Gjøvikbanen, noe som muliggjør utvidelse av grøntområder i gårdsrom. Ved varslingen kom det inn 15 uttalelser.

Bymiljøetaten viser til at luftfølsomme bruksformål bør unngås i områder utsatt for luftforurensning og nærmere tunnelmunning enn 50-100 meter.

Byantikvaren anbefaler OBOS å bruke muligheten til å ta inn Byantikvarens føringer i planforslaget.

Brann- og redningsetaten viser til tidligere uttalelse om at det kan oppstå konflikt mellom høydeberedskap og bebyggelse nærmere spormidtt enn 30 meter.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten anbefaler nedgravde avfallsbrønner.

Oslobygg KF vil ikke motsette seg at arealet omreguleres fra barnehageformål og er positive til en utvidelse dersom bebyggelsen flyttes nærmere mot Gjøvikbanen og muliggjør en utvidelse av grøntområder i gårdsrommet som benyttes til torg eller park.

Kulturetaten opprettholder anbefaling om salg av Etterstadgata 6. Mener det er viktig at reguleringen hensyntar bydelsutvalgets vedtak om nabolagsrettet bruk i Etterstadgata 6.

Statens vegvesen viser til at planforslaget må vise beregninger av lokal luftkvalitet og støy som oppnår tilfredsstillende nivå ved uteoppholdsareal dersom det foreslås boliger.

Sotafabrikken SA er positive til at planområdet utvides, men en utvidelse understøtter problematikken med boligformål med tanke på forurensning og støy. Ber kommunen revidere bevaringsforslaget med tanke på å ta i bruk mer areal.

Vålerenga vel er positive til utvidelsen som gir bedre rammer for en utvikling og bevaring av kulturminner på tomten.

Ørnulf Martinsen har spørsmål om hva som menes med bevaring kulturmiljø i kunngjøringen og hvilke bygg dette gjelder for.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Vann- og avløpsetaten, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Statens jernbanetilsyn og Sporveien har ingen kommentarer til utvidelsen av planområdet.

Nytt offentlig ettersyn

Ved offentlig ettersyn nr. 2 fra 17.10.2022 til 28.11.2022 kom det inn 58 bemerkninger.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til alternativ 1 med bakgrunn i at planforslagets var i vesentlig strid med T1442/2021, som følge av at planens bestemmelser tillot bruk av dempet fasade som erstatning for stille side i samtlige boenheter. Innsigelsen er frafalt i brev 06.01.23.

Bydel Gamle Oslo støtter alternativ 3, men oppfatter samtidig at alternativet er for restriktivt til at det realistisk sett utløser utvikling og oppgradering av tomta. Bydelen mener at alternativ 1 må redegjøre for versjon av T-1442 og "stille side" som legges til grunn, og at bestemmelsene viser antall leiligheter med behov for dempet fasade og at de ikke er ettromsleiligheter. Det må stilles høye krav til avbøtende tiltak som sikres i bestemmelsene. Det bør ikke etableres bolig i rekkehusene. Det er behov for å sikre kvalitetsmessig og større uteområder og gode solforhold som avbøtende tiltak. Bydelen mener det må avklares behov for avbøtende tiltak for nærliggende barnehage, luftforurensningsberegninger bør verifiseres mot målinger og bydelen er bekymret for støy fra utadrettet virksomhet. Lokalbefolkningen bør ha en sentral rolle ved programmering av friområde og fremtidig bruk av Etterstadgata 6. Bydelen mener at friområdet og torget må utformes slik at dette muliggjør leveområder for piggsvin.

Byantikvaren har fremmet eget alternativ 3 og anbefaler primært dette.

Hvis kommunen ønsker boliger anbefales det at alternativ 1 endres til at bebyggelsen i Pottemakeriets hovedbygg, samt forhage og terrengmur mot veien, sikres til bevaring, at blokkbebyggelsen senkes og trappes ned mot torget/Strømsveien, og at terreng og struktur tilpasses eksisterende situasjon i større grad.

Bymiljøetaten mener at to trær med høy verdi må sikres. BYM viser til samspillseffektene av støy og luftforurensning og at kommunen må varsom med å tillate boliger.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten påpeker at nedgravde avfallsbrønner er den anbefalte løsningen, og viser til at husholdningsavfall må holdes adskilt fra næringsavfall.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) viser til at det pr. i dag ikke foreligger kommunale arealbehov i Etterstadgata 6, og mener at foreslått friområde fremstår lite tilgjengelig og EBY er usikker på om det vil fungere som et leke og rekreasjonsareal.

Vann- og avløpsetaten har kommentarer til hovedvannledning og overvann.

Bane NORs generelle kommentar er at alternativ 3 ivaretar jernbanen best. Alternativ 1s byggegrense mot jernbanen kan gi komplisert vedlikehold og støy for beboere. Støyrapport og vibrasjonsmålinger har ikke tatt høyde for godstrafikk, og det er usikkert om støyrapporten beskriver et verstefallsscenario. Sikkerhet mot blokkutfall i skjæringen er ikke vurdert i planen, men kan stilles som krav ved søknad om dispensasjon fra jernbanelovens § 10. Bane NOR som grunneier viser til at det er nødvendig med avtale om erverv av grunn/rettigheter for delen av planområdet på deres eiendommer.

Statens jernbanetilsyn ønsker å gjøre oppmerksom på jernbaneloven § 10, forventer at prosjektet har en tett dialog med Bane NOR og at tiltak nær jernbanen blir meldt til Statens jernbanetilsyn.

Brann- og redningsetaten, Statens vegvesen, NVE, Hafslund Oslo Celsio AS og Ruter har generelle kommentarer innenfor deres ansvarsområder som må følges opp i planforslaget. Borettslaget Etterstadgata 22 støtter alternativ 3, og mener at alternativ 1 fremstår som vesentlig svekket med hensyn til regionale og nasjonale kulturminneverdier. Borettslaget synes typologien er stor og fremmed og ikke gir kvaliteter til området, viser til at tomten er støytsatt, og er i tillegg kritisk til nedkjøringsrampe, friområdet, medvirkning i planprosessen og at trær ikke er sikret tilstrekkelig i planforslaget.

Sota fabrikken SA støtter Byantikvarens forslag som viderefører dagens bruksformål, men er kritisk til at PBE åpner for å vurdere boliger, grunnet støy- og luftforurensning.

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus mener alternativ 3 i størst grad ivaretar kulturminneverdiene i planområdet og støtter Byantikvarens forslag.

Vålerenga historielag er positiv til at Sotakiosken, steinmuren og Drevfabrikken bevares i Alternativ 1. Historielaget er derimot kritisk til rekkehus, søppelskur og garasjeinnkjøring og mener at hovedhuset i Pottemakeriet må bevares. De stiller også spørsmål om alternativ 3 vil medføre at bebyggelsen forfaller ytterligere fordi det ikke er økonomisk lønnsomhet i prosjektet, eller medfører høye leiepriser som ikke kommer lokalbefolkningen til gode.

Etterstad vel er kritisk til rekkehusene og ønsker å bevare hovedhuset i Pottemakeriet.

Vålerenga vel mener at det er rom for nyutvikling på tomta, samtidig som at verneverdig bebyggelse bevares. Vellet er positiv til reguleringsformål, høyder, materialbruk, bevaring av Sotakiosken og plassering av blokken i alternativ 1, men er negativ til at Pottemakeriet foreslås revet og foreslått nedkjøringsrampe. Vålerenga Vel er positiv til alternativ 3, men stiller spørsmålstegn til gjennomførbarhet. Vellet er kritisk til innkjøring over torget, parkering, begrenset skjermvirkning mot støy, at det ikke reguleres offentlig friområde og at planområdet ikke utvides mot Gjøvikbanen.

Lina Giertsen Bull mener alternativ 1 ikke er godt nok tilpasset kulturmiljøet eller et godt tilskudd til området. Hun støtter Byantikvarens alternativ som bevarer Pottemakeriet og viderefører dagens bruk som en viktig møteplass for lokalbefolkningen. Bull er kritisk til boligformål, tilpasning til området, nedkjøringsrampe, friområdet, hvordan trær er sikret og medvirkning i planprosessen.

Bror Eugen Heiberg Westblad informerer om bruken av Pottemakeriet i dag. Ønsker å bevare Pottemakeriet. Han har et forslag om å utnytte tomtegrensen i Byantikvarens alternativ, men mener det er mer realistisk å bevare Pottemakeriet med en ekstra etasje på blokkbebyggelsen i alternativ 1.

Gerd Irene Bånerud mener at Pottemakeriet må bevares.

Kåre Ivar Gauksrud støtter Byantikvarens alternativ. Mener at alternativ 1s bebyggelse og nedkjøringsrampe ikke passer inn i området, og at det fjernes store trær og grønt.

Tine-Jarmila Sir mener at trær ikke er sikret godt nok i planforslaget, og ønsker at større trær bak Sotakiosken bevares.

Ingrid Mary Sørseth støtter Byantikvarens alternativ og Vålerenga vels uttalelse.

Bjarne Asp, Elin Birkeli, Jens Åke Jensen, Elisabeth Schou Larsen, Daniel Zappa Hrcha Brønberg, Kjersti Jensen, Torunn Eikanger, Kine Henriksen, Mai Brit Helgesen, Grete Stranden, Cecilie Campos, Annette Eggan Laskemoen, Brita Børresen, June Elisabeth Nysveen, Berit Smaakjær, Johannes Anthun, Anna Grey Perry, Martin Brostigen og Thomas Røst Stenerud støtter Byantikvarens alternativ 3.

Mariana Myrebøe støtter Byantikvarens alternativ og mener at Etterstadgata 2, 4 og 6 må bevares på grunn av kulturhistorie og betydningen for lokalmiljøet. Ønsker å bevare så mye grøntområder som mulig.

Marianne Røyse Kielland støtter Byantikvarens alternativ om å ta vare på Pottemakeriet. Håper at de store gamle trærne blir kartlagt og tilstrekkelig sikret.

Einar Braaten støtter Byantikvarens alternativ. Er kritisk til alternativ 1 siden det er uegnet til bolig og ødelegger lokal koloritt, historie og kulturminner.

Arne Nikolai Storelv ønsker at det bygges ut boliger, gjerne små 20-30 m<sup>2</sup> (studentboliger).

Hanne Evensen Wesselsen mener at forslaget ødelegger Vålerengas sjarm.

Ørnulf Martinsen viser inngående til historikken i planområdet og Etterstadgata 4 som pottemakeri, skifabrikk og skismurningsfabrikk, og mener Etterstadgata 4 er et viktig kulturminne som må bevares.

Berit Willydatter Johansen mener viktig historiefortelling går tapt om bebyggelse på planområdet blir revet. Hun mener nærmiljøet trenger gode og ikke-kommersielle møteplasser, og at det ikke trengs boliger på tomten. Støtter Byantikvarens alternativ.

Per Arne Flæsen ønsker å bevare Sotakiosken, Etterstadgata 4 og 6.

Eirik Ingebricson ønsker at vedtak om ivaretagelse av grøntområder skal være bindende, og at det ikke igangsettes nye prosjekter før mangelen på grøntområder i Ensjøbyen blir korrigert.

Anne Mitsem Borgersen støtter Byantikvarens forslag dersom området skal bebygges, men mener at det beste for området er parker med store trær og mye grønt med hensyn til støy og luftforurensing.

Nora Farstadvoll mener det er viktig å bevare Vålerengas historie, ta vare på grøntområder og fellesarealer med identitet. Mener at flere fellesområder på bakkenivå er grunnlag for å bygge høyere.

Sofie Obrestad Halling støtter PBE sitt forslag, og mener Pottemakeriet bør bevare og inneha den viktige funksjonen som nærmiljøfunksjon og nabolagsverksted som i dag. Hun mener at trærne på tomten også bør bevares.

Oxana Larsen mener at kulturmiljøet må bli bevart, og at det ikke burde bygges eller omreguleres boliger i området Vålerenga, Etterstad, Helsefyr, Ensjø og Hasle.

## Endringer etter offentlig ettersyn 2

### Alternativ 1

- Støybestemmelse er justert for å imøtekomme Statsforvalters innsigelse.
- Blokkbebyggelsen har fått 1 ekstra etasje mot øst, fra 6 til 7 etasjer.
- Hovedbygget til Pottemakeriet i Etterstadgata 4 bevares.
- Parkeringskjeller er tatt ut. Det er kun krav til 1 HC-parkering i planområdet. Sykkelparkering er justert i tråd med vedtatt norm for parkering.
- Flere trær sikres bevart.
- Det sikres flere kvalitetskrav til utforming av bebyggelse, støyskjermer og friområde.
- Det sikres tilstrekkelige rekkefølgekrav som følger av behovene ved en utvikling av planområdet.

### Alternativ 3

- Plassering av og ordlyd i bestemmelser er justert for å gi et bedre sammenligningsgrunnlag av alternativene.
- Torget er justert for å vise lik avgrensning som i alternativ 1 for å gi plass til avkjørsel og adkomst for varelevering og utrykningskjøretøy, i tråd med gate- og vegnormal.

## Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Planforslaget fremmes til politisk behandling med OBOS alternativ 1 og Byantikvarens alternativ 3. Planforslaget har gjennom planprosessen fått stor oppmerksomhet for temaer som en viktig historisk identitetsmarkør på Vålerenga, kulturminner, bokvaliteter, støy- og

luftforurensning og grønnstruktur. PBE mener begge alternativene kan gi en god utvikling av planområdet, selv om de har ulik grad av bevaring, ny bebyggelse og ulike formål.

Etter en lang og omstendelig prosess har forslagsstiller gjort flere betydelige grep for å imøtekomme etatens anbefalinger. Boligbebyggelsen ligger fremdeles utsatt for støy og luftforurensning, og er i strid med kommuneplanens støybestemmelse, men utredninger viser at det kan oppnås tilfredsstillende bokvaliteter gjennom bruk av dempet fasade på en begrenset del av boligene. Planforslagets alternativ 1 sikrer flere utformings- og kvalitetsbestemmelser til utearealer, bebyggelse og friområdet som vil gi bedre kvaliteter for boliger og nærområdet. Alternativet sikrer bevaring av de kulturminnene som PBE mener er viktigst å ivareta, samt tilstrekkelige rekkefølgekrav. Etter offentlig ettersyn 2 har forslagsstiller justert høyden på østre del av blokkbebyggelsen til 7 etasjer, noe som utfordrer kommuneplanens høydebestemmelse. PBEs vurdering er at den økte etasjen vil ha begrensede konsekvenser for nærmiljøet ved at det kun er den smaleste delen av blokken som får økt høyde og at denne delen av bebyggelsen ikke gir nevneverdig økt skyggelegging av naboeiendommer, torg eller viktige utearealer i nærområdet. Den foreslåtte blokkbebyggelsen kan virke dominerende på nærområdet, men forslaget sikrer flere utformingsbestemmelser som demper høydevirkningene. Planforslaget er ikke i tråd med leilighetsfordelingsnormen som gjelder i bydelen, ved at det foreslås en mindre reduksjon av andelen store leiligheter over 80 m<sup>2</sup>, mot en større andel 3-roms leiligheter. I dette prosjektet tilsvarer avviket 2 færre leiligheter som skal være over 80 m<sup>2</sup>. Staten mener dette er et begrenset avvik som ikke bryter med hensynet bak normen og anbefaler derfor leilighetsfordelingen. PBE vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad bidrar til kommunens ambisjoner om reduserte klimagassutslipp og økt klimarobusthet. Krav til universell utforming og hensynet til personer med nedsatt funksjonsevne tilfredsstilles, blant annet ved at avsettes parkeringsplasser til forflytningshemmede på terreng. En utvikling av planområdet vil gjøre området universelt utformet, noe det ikke er i dag.

Byantikvarens alternativ 3 viser et plangrep som i stor grad hensyntar det eksisterende kulturmiljøet på Sotahjørnet, og det gir mulighet for å videreføre dagens bruk. Alternativ 3 viser et godt og stedstilpasset alternativ, men alternativet viser en moderat utvikling, med en lengre tidshorisont for utbygging. Selv om alternativ 3 viser godt stedstilpasset alternativ, er det i PBEs vurdering av planforslaget lagt vekt på overordnede føringer om at det skal legges til rette for bygging av flere nye boliger i Oslo.

Plan- og bygningsetaten vurderer samlet sett at det helhetlige grepet i alternativ 1 kan oppnå gode bokvaliteter, til tross for at området er utsatt for luft og støyforurensning, og bidra til en positiv oppgradering av Sotahjørnet med tilbud til nærområdet.

PBE anbefaler alternativ 1. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 3.

#### *Byrådet bemerker*

Byrådet gjør oppmerksom på at det er avholdt møte med forslagsstiller 26.06.2023. I møtet gjorde forslagsstiller rede for det planlagte prosjektet. Det kom i møtet ikke frem nye opplysninger av vesentlig betydning for vurderingen av saken.

Byrådet har etter PBEs oversendelse for politisk behandling mottatt ettersendelse med dokumentasjon i saken fra Bymiljøetaten og tilsvar fra fagkyndig Link Arkitektur. Dokumentasjonen omhandler spisslønn og pæretre ved Sotakiosken. Byrådet har også mottatt

brev av 15.08.2023 fra Styret i Etterstadgata 22 med merknader til planprosessen og beslutningsgrunnlag vedr. trær og grøntstruktur.

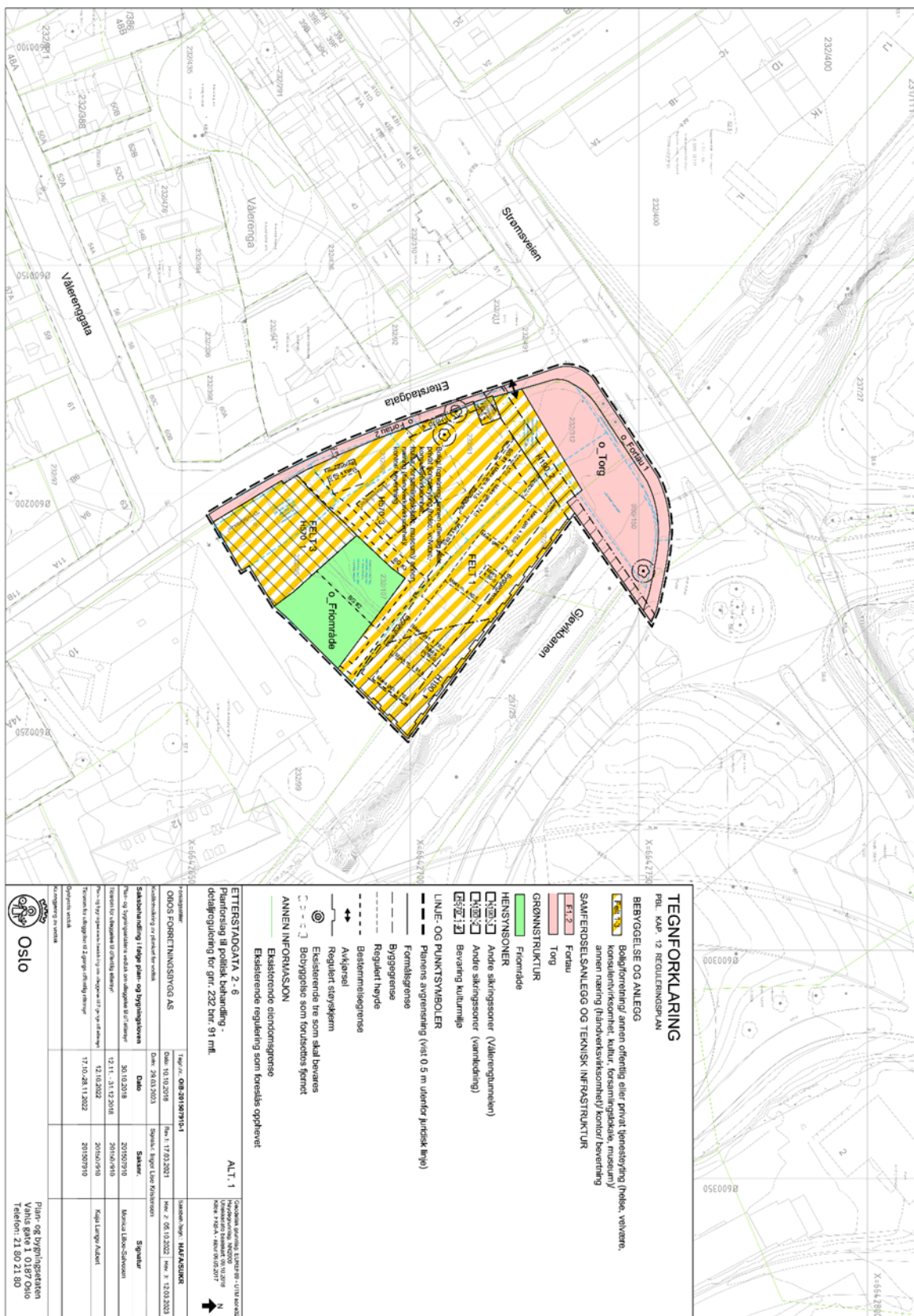
PBE har i brev av 05.09.2023 vist til at Styret i Etterstadgata 22 tidligere har sendt inn bekymringsmelding om de samme temaene den 27.03.2023, som etaten besvarte den 04.04.2023. I etatens svar til styret fremkommer bl.a. det i denne saken er flere viktige hensyn som skal vektes opp mot hverandre, bl.a. kulturminner, bokkvalitet, klima og miljø, konsekvenser for nærområdet inkludert tr er og grønnstruktur, infrastruktur og samferdselsanlegg. Alle forholdene skal hensyntas i tråd med flere overordnede føringer og politiske bestillinger som gjelder for de enkelte temaene, og som kan være i konflikt med hverandre. I vektingen av hensyn er det derfor ikke alltid mulig s kre at alle temaene følges opp fullt ut i tråd med alle føringene som ligger til grunn. PBE må derfor gjøre en avveining av hvilke hensyn som samlet sett vil gi det beste resultatet. Ved utarbeidelsen av et planforslag forventes det at fagkyndig har satt seg inn i og redegjort for hvordan planforslaget forholder seg til kommuneplanen og de overordnede føringene som er fremlagt eller vedtatt politisk, jf. pbl.   4-2 første ledd og  4-3 første ledd. I den sammenheng må derfor PBE som utgangspunkt kunne forutsette og ha tillit til at fagkyndige og deres rådgivere har opplyst saken tilstrekkelig og at det som foreslås er gjennomførbart innenfor planens rammer. PBE har gått grundig gjennom saken og mener at den er tilstrekkelig opplyst for at etaten skulle kunne behandle saken og gjøre helhetlige vurderinger av planforslaget med dets virkninger for nærområdet og byutviklingen i Oslo.

Byrådet støtter PBEs vurdering og konklusjonen og anbefaler alternativ 1.

#### * konomiske og administrative konsekvenser*

Etter rekkefølgebestemmelsene skal tiltakshaver opparbeide offentlig torg og fortau i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, f r det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak. Overtakelse av torget og fortauet vil medføre driftsf lgevirkninger, og nødvendige kostnader til dette vil måtte settes av i ordinære budsjettprosesser.

### Nedskalert reguleringsplankart - alternativ 1



## **Reguleringsbestemmelser - alternativ 1**

Detaljregulering for gnr./bnr. 232/91,93,95,107,312 - 999/150 - 250/17 og del av 237/24,25.

Kartnummer OIB-201507910-1, 10.10.2018 og sist revidert 12.03.2023.

### **Planens hensikt**

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse med uteoppholdsarealer, samt å bevare eksisterende bebyggelse med Sotakiosk, Drevfabrikken i Etterstadgata 6 og hovedbygget i Pottemakergården i Etterstadgata 4.

Planens hensikt er også å etablere et offentlig torg i adkomsten til Vålerenga fra nord, som en ny møteplass for beboere i området, og å legge til rette for utadrettet virksomhet i del av boligbebyggelsen i grunnplan som vender mot nytt torg.

### **Fellesbestemmelser**

#### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 1.1 Funksjons og kvalitetskrav

##### 1.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blå/grønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

### **Dokumentasjonskrav**

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

##### 1.1.2 Vegetasjon og trær

Vegetasjon og trær som plantes skal være stedegne, og bidra til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av utpregede allergifremmede planter skal unngås. Nye trær som plantes skal minimum ha en stammeomkrets på 14-16 cm.

**Trær som skal bevares**

Trær som er markert på plankartet skal bevares. Tiltak som kan skade treet tillates ikke. Tiltak eller byggegrøper innenfor treetts rotsone tillates ikke. Treetts rotsone regnes som største omkrets av treetts krone. Tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall e.l. må fjernes, skal erstattes med nytt tre på samme sted.

**Marksikringsplan**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Marksikringsplanen skal dokumentere/vise at trær som skal bevares som vist med symbol i plankartet og trærnes rotsone er beskyttet i bygge- og anleggsfasen. Marksikringsplanen skal redegjøre for trær som skal felles innenfor planområdet. Felte trær kan plasseres på tomten for å fremme arts mangfold og habitat for insekter med insektshotell.

**1.1.3 Avkjørsel**

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

**1.1.4 Parkering**

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

**Parkering for bil**

1 plass for person med funksjonsnedsettelse skal plasseres på terreng og etableres med strømuttak.

**Parkering for sykkel**

- Fra 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig
- Fra 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA handel og service
- Fra 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor
- Fra 0,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA industri og lager

Kvalitetskrav

- Det skal etableres ladepunkter for el-sykkel.

**1.1.5 Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri**

Alle maskiner på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

**1.1.6 Renovasjonshus**

Renovasjonshus innenfor felt 1 kan også brukes av felt 2 og felt 3.

**Bestemmelser til arealformål**

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) (Felt 1-3) – Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse og velvære, konsulentvirksomhet, kultur, forsamlingslokale, museum) annen næring (håndverksvirksomhet)/ kontor/bevertning.

2.1 Felt 1 (Bolig og publikumsrettet virksomhet)

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Boligformål skal til sammen utgjøre 3680 m<sup>2</sup> BRA hvorav publikumsrettet virksomhet skal utgjøre minimum 124 m<sup>2</sup> BRA.

Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittlige terrengnivå regnes ikke med i bygningens bruksareal. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

### **Blokkbebyggelse med publikumsrettet virksomhet**

Blokkbebyggelse tillates med boliger og publikumsrettede formål. Publikumsrettede formål skal plasseres i blokkbebyggelsen med adkomst fra offentlig torg/Strømsveien.

### **Etterstadgata 4 – Pottemakeriet**

Etterstadgata 4 – Pottemakeriet tillates med boligformål. I tillegg tillates museum.

#### 2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Takoppbygg for heis er vist med kotehøyde på plankartet.

Det tillates overbygget tak/ pergola på maksimalt 20 % av takterrassen, som skal være inntrukket minimum 3 meter fra fasadegesims mot Etterstadgata.

Utenpåliggende balkonger kan krage utenfor byggegrensen og maksimalt 1,6 meter ut fra fasadeliv.

Trapper, ramper, nettstasjon, støyskjermer og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

#### 2.1.3 Utforming av bebyggelse

Alle hovedinnganger skal plasseres mot gårdsrom eller mot Etterstadgata, og utformes slik at det er enkelt å orientere mot innganger, innkjøringer, etc. Bygningers inngangsparti og gårdsrom skal tydelig markeres med nedoverrettet og blendfri belysning. Armaturer og annet materiell skal tilpasses fasaden både med hensyn til farge, proporsjoner og bevaringshensyn.

### **Blokkbebyggelse med publikumsrettet virksomhet**

Blokkbebyggelsen skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet i form av fasademateriale i teglsten, med en varm tone og variasjoner av forband samt med innslag av tre eller tilsvarende materiale.

På fasade mot Gjøvikbanen skal det tilrettelegges for grønne vegger i form av klatreplanter, fordelt på minimum 3 planteområder langs fasaden.

Publikumsrettet virksomhet skal ha tydelig inngangsparti mot torget. For utadrettet virksomhet tillates det etablert markiser på fasaden mot torget.

Alle leiligheter skal ha balkong eller markterrasse. Balkonger skal etableres med spilerekkverk. Sammenhengende balkonger langs en helfasade tillates ikke og balkongene skal brytes opp til separate enheter.

Tak skal opparbeides med saltak og med integrert takterrasse/ uteoppholdsarealer. Faste installasjoner på takterrasse med møblering, skillevegger, plantekasser mv. tillates.

Balkongrekkverk på takterrasse tillates med tett utførelse.

Takene skal utformes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen skal ha vegeterte tak, med sedum eller tilsvarende. Det tillates solceller på tak.

### **Renovasjonshus**

Materialbruk og utforming skal underordne seg kulturminnene innenfor hensynssone H570\_1 og H570\_3.

#### 2.1.4 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Alle boenheter skal ha felles adkomstfunksjoner i grunnplan mot gårdsrom eller Etterstadgata i tilknytning til felles uteareal. God fysisk og visuell forbindelse mellom ute og inne skal etableres med store vindusflater mot balkonger og gårdsrom.

Maksimum 35 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 35-50 m<sup>2</sup> BRA. Minst 35 skal ha et bruksareal på 80 m<sup>2</sup> BRA eller mer, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på 20 m<sup>2</sup> BRA integrert. Det tillates ikke leiligheter under 35 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.5 Utforming av uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal ha høy visuell kvalitet og tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper, og opparbeides med lekeapparater, møblering, beplantning, plen og belysning. Utendørs sykkelparkering kan plasseres mellom boligbebyggelsen og Gjøvikbanen.

Uteoppholdsareal mot Etterstadgata skal opparbeides for lek for både små og store barn. Eksisterende steinmur i Etterstadgata skal gjenbrukes og gjenoppføres med forlengelse foran Etterstadgata 4 i tilnærmet lik utforming og materiale.

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Minst 60 % av uteoppholdsarealet (MFUA) skal plasseres på terreng eller lokk.

Uteoppholdsareal over underetasjer, skal i tillegg til fast dekke, ha vekstlag i varierende tykkelse. Minst 20 % av uteoppholdsarealene (MFUA) på lokk eller terreng skal ha vekstjord med minst 100 cm tykkelse for beplantning av trær og busker. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

#### 2.1.6 Utforming av uteoppholdsarealer på tak

Felles uteoppholdsareal på tak skal tilrettelegges med møblering og nødvendig støy, -sol - og vindavskjerming ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar mm.

#### 2.1.7 Belysning

Planområdet skal ha en grunnbelysning som understøtter området's tiltenkte bruk og arkitektoniske uttrykk. Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet. Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattestid.

#### 2.1.8 Dokumentasjonskrav

##### **Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for bygge- og anleggstiltak innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de av de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, sikkerhetsgjerde, støyskjermer, leegger og støttemurer, eksisterende og ny stenmur langs Etterstadgata, gangveier, parkeringsareal for sykkel/bysykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

##### **Takplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200. Takplanen skal vise varierte soneinndelinger av takterrasser, med nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegrupper, beplantning o.l. Takplanen skal vise

opparbeidelse av takflater, herunder blågrønne tak (sedum), solceller, beplantning, uteoppholdsarealer og arealer for overvannshåndtering.

### **Belysningsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal det innsendes en overordnet belysningsplan i målestokk 1:200 for hele planområdet.

### **Måling vibrasjon og strukturstøy**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på måling av vibrasjon og strukturstøy som måles direkte på fjell og eventuelle tiltak mot vibrasjoner og strukturstøy i forbindelse med fundamentering.

### **Dokumentasjon av bebyggelse som forutsettes fjernet**

Bygg som rives skal dokumenteres med foto av interiør og eksteriør av alle rom, tegningsdokumentasjon og historisk tilknytning i anlegget. Dokumentasjon skal forelegges Byantikvaren ved søknad om rivning og tillatelse til tiltak som berører aktuelle eksisterende bygg.

#### 2.1.9 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstillende 0,7.

#### 2.1.10 Miljøfaglige forhold

### **Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 skal gjelde for boligbebyggelse, med følgende unntak:

Alle boenheter skal ha 50 % av oppholdsrom, hvorav ett soverom, med vindu som åpner mot fasade mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien  $L_{den} = 55$  dB. For inntil 15% av boenhetene i boligblokken kan det tillates dempet fasade. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer der det er behov for dette. Det tillates ikke ensidige boenheter mot rød støysone  $L_{den} > 65$  dB.

#### Støyskjermer

Det skal etableres støyskjermer/sikringsgjerde som vist på plankartet. Støyskjermeren skal være minimum 3 meter høy. Øverste meter av støyskjermer kan være i glass eller annet transparent materiale. Støyskjermeren skal utformes slik at den gir mulighet for teknisk personell tilknyttet jernbanen å få atkomst til jernbaneanlegget.

Det tillates støyskjermer mot offentlige og allment tilgjengelige arealer, og uteoppholdsarealer. Støyskjermerne skal utformes av naturmaterialer som tegl, tre eller andre naturmaterialer av høy arkitektonisk kvalitet. Støyskjermerne skal fremstå som grønne ved bruk av klatreplanter eller annen beplantning på minimum 40% av overflaten. Inntil 50 cm regnet fra topp støyskjermer tillates utført i transparent materiale.

### **Luftkvalitet**

Ventilasjonsinntak skal vende bort fra luftforurensende side av bebyggelsen, og ligge innenfor anbefalte grenser for luftforurensning nedfelt i Planretningslinjer for luftkvalitet (T-1520). Alle inntak av ventilasjonsluft skal ha partikkelfilter. Aktiviteter som grilling bør ikke foregå i nærheten av luftinntaket.

Det skal etableres balansert ventilasjon i leilighetene med full kontroll for inneluft året rundt, og det skal tilrettelegges for støydempede spesialvinduer som ivaretar støy og luftkvalitet mot boligvinduene som vender ut mot E6 og tunnelmunningen.

Uteoppholdsarealer og inngangspartier skal plasseres i gårdsrommet slik at bygningskroppen til boligblokken fungerer som en skjerm mot luftforurensende side. For leilighetene tillates nødutganger som vender mot Gjøvikbanen.

### **Fjernvarme**

Tiltak på mer enn 1000 m<sup>2</sup> 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.

#### 2.1.11 Nettstasjon

Eventuell ny nettstasjon skal integreres i bebyggelsen eller plasseres innenfor boligformål i tråd med konsesjonshavers krav.

#### 2.2 Felt 2 (Sotakiosk)

##### 2.2.1 Utnyttelse og bruk

Sotakiosk 14 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal utnyttelse tilsvarer eksisterende bebyggelse som vist på plankartet. Eksisterende kiosk skal benyttes til publikumsrettede funksjoner eller til nabolaget for øvrig.

#### 2.3 Felt 3 (Drevfabrikken)

##### 2.3.1 Utnyttelse og bruk

Drevfabrikken 359 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal utnyttelse tilsvarer eksisterende bebyggelse som vist på plankartet. Bygget skal i hovedsak benyttes til publikumsrettede funksjoner, kontorer eller til nabolaget for øvrig.

#### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

##### 3.1 o\_Fortau 1 og o\_Fortau 2

Fortau skal være offentlig med eksisterende bredde er som vist med på plankartet.

##### 3.2 o\_Torg

Torg skal være offentlig og opparbeides med høy standard og kvalitet og belysning.

På torget skal det etableres bussholdeplass, sykkelanlegg, minimum 2 nye trær og en allsidig bruksflate. Bruksflaten skal legges til rette for bevegelse for myke trafikanter med sykkelparkering, sitteplasser og beplantning.

#### 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### 4.1 o\_Friområde

Friområdet skal være offentlig og adkomst skal opparbeides allment tilgjengelig. Eksisterende asfalt innenfor friområdet skal fjernes. Friområdet skal brukes til lek og opphold, og tilrettelegges med egnet vegetasjon i form av lave busker og trær /lommeskog.

Det tillates plassering av felte trær innenfor planområdet, som habitat for blant annet piggsvin og insekter/insektshotell.

### **Dokumentasjonskrav**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for bygge- og anleggstiltak i friområdet innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan friområdet skal opparbeides. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer

med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, gangveier, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær som skal bevares, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

### **Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)**

#### 5 Andre sikringssoner (Vålerengtunnelen) H190-1

Nye bygg eller anlegg over tunnelene eller innenfor hensynssonen skal fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne sprengningsplan og fundamenteringsmetode. Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innen hensynssonen andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen, Vålerengtunnelen) H\_190-1 skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen Region Øst.

#### 6 Andre sikringssoner (vannledning) H190-2

Innenfor hensynssonen skal det sikres tilstrekkelig arealer for eksisterende teknisk infrastruktur, herunder hovedledning. Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innen hensynssonen må det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten.

#### 7 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570\_1, H570\_2, H570\_3 og H570\_4.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdiene, skal legges frem for Byantikvaren før det gis tillatelse til tiltak.

Mindre endringer av fasader, bærekonstruksjoner eller hovedstruktur kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av bygningenes kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Bygningene som omfattes av hensynssonene tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget såfremt ikke annet fremgår av bestemmelsene knyttet til hensynssonen. Bygningenes eksteriør, bærekonstruksjoner og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, takteking *m.m.* bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse tilbakeføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og fasadeuttrykk.

Steinmur som omfattes av hensynssone H570\_4 tillates ikke fjernet. Ved vedlikehold, reparasjon, eller oppgradering tillates demontering, og steinmur skal settes opp igjen på eksisterende plass.

### **Etterstadgata 4 – Pottemakeriet**

Innenfor H570\_3 tillates etablering av boligformål. Det tillates i tillegg museum. Det tillates fasadeendring mot gårdsrommet i nordøst og mindre endring i fasade mot øst.

### **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

#### 8 Bestemmelsesområde BG #1 (Inntrukken fasade)

Innenfor BG # 1 kan fasaden på bakkeplan med understøtting inntrukket fra fasadelivet med inntil 2meter. Dersom inntrukken fasade skal fri høyde under utkragning være minimum 3 meter fra ferdig planert terreng.

#### 9 Bestemmelsesområde BG# 2 (Bevaring av trær)

Innenfor BG# 2 skal eksisterende trær bevares. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade trær eller rotsystem innenfor bestemmelsesområdet, herunder trafikk med tunge kjøretøy.

Tiltak eller byggeproser innenfor trærnes rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets sone. Tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall e.l. må fjernes, skal erstattes med nytt tre på samme sted.

#### 10 Bestemmelsesområde BG# 3 (Gangforbindelse)

Det skal opparbeides allment tilgjengelig gangforbindelse innenfor BG # 3 i en bredde på minimum 2,5 meter fra o\_Fortau 2 via Felt 1 til o\_Friområde.

#### **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, samles i dette kapitlet (pbl. § 12-7 nr 10).

#### 11 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn belyningsplan i målestokk 1:200.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en byggeplan for offentlige samferdselsanlegg godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal sykkelfelt på strekningen St. Halvards gate/Strømsveien fra Schweigaards gate til Ensjøveien være sikret opparbeidet.

#### 12 Før igangsettingstillatelse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal byggeplan i målestokk 1:200 som omfatter trafikkarealer og offentlig fortau på riksveianlegg over Vålerengtunnelen (del av E6), utarbeides etter Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag, og være godkjent av Statens vegvesen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal sprengningsplan og fundamenteringsmetode som omfatter sikringszone (Vålerengtunnelen) H190-1, være godkjent av Statens vegvesen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal sprengningsplan og fjellskjæring som omfatter sikringszone (fjellskråning) mot H190-1 være godkjent av Bane NOR.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal marksikringsplan for det aktuelle tiltaket som omfatter trær og rotsone til trær som skal bevares foreligge.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal dokumentasjon/måling av vibrasjon og strukturstøy som måles direkte på fjell og eventuelle tiltak mot vibrasjoner og strukturstøy i forbindelse med fundamentering foreligge.

#### 13 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal overvannsløsning og utearealer på terreng og på tak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og takplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal offentlig torg og fortau være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal steinmur i Etterstadgata være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal Sotakiosk på opprinnelig plass være restaurert, etter prinsipper og kulturminnefaglig anbefaling fra Byantikvaren.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal eventuelle tiltak mot vibrasjoner og strukturstøy i forbindelse med fundamentering være gjennomført.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal friområdet i planområdet være opparbeidet i tråd med landskapsplan godkjent av Bymiljøetaten.

### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Etterstadgata 2, 4 og 6, Sotahjørnet. Planområdet omreguleres fra byggeområde for offentlig bygning (barnehage), spesialområde bevaring (offentlig bygning), annet veiareal til:

#### Alternativ 1

##### Bebyggelse og anlegg

- Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet, kultur, forsamlingslokale, museum) / annen næring (håndverksvirksomhet) / kontor/bevertning.

##### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Fortau, F1, F2
- Torg

##### Grønnstruktur

- Friområde

##### Hensynssoner

- Andre sikringssone (Vålerengtunnelen) H190\_1
- Andre sikringssoner (Vannledning) H190\_2
- Bevaring kulturmiljø H570

Planforslaget er fremmet av Obos forretningsbygg AS og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OIB-201507910-1 datert 10.10.2018 og revidert 12.03.2023.

2. Oslo bystyre forkaster

#### Alternativ 3

##### Bebyggelse og anlegg

- Forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet, kultur, forsamlingslokale, museum) / annen næring (håndverksvirksomhet) / kontor / bevertning

##### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Fortau, F1, F2
- Torg

##### Hensynssoner

- Andre sikringssone (Vålerengtunnelen) H190\_1
- Andre sikringssoner (Vannledning) H190\_2
- Bevaring kulturmiljø H570

Planforslaget er fremmet av Byantikvaren og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OIB-201507910-3 datert 05.06.2020, og sist revidert 12.03.2023.

Byrådet, den 19.10.2023

Raymond Johansen

Arild Hermstad

## Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling
2. Plankart til politisk behandling alt. 1
3. Nedskalert plankart til politisk behandling alt. 1
4. Plankart til politisk behandling alt. 3
5. Nedskalert plankart til politisk behandling alt. 3
6. forhåndsuttalelser 2016
7. Uttalelser til offentlig ettersyn og begrensede høringer 1-3
8. Sammendrag og kommentarer til offentlig ettersyn og begrensede høringer 1-3
9. Uttalelser til begrenset høring 4
10. Sammendrag og kommentarer til begrenset høring 4
11. Innkomne forhåndsuttalelser 2022
12. Sammendrag og kommentarer til utvidelse av planområde
13. Samledokument uttalelser OE 2
14. Oppsummering av uttalelser og FS BYA og PBE kommentarer
15. Brev 23.02.2023 BYA
16. Kommentarer til notat fra BYA notat om alternativ 1
17. Uttalelse fra Bane NOR om byggegrense
18. Referat fra møte 13.01.2022 med Bane NOR PBE og OBOS
19. Standardillustrasjoner (unntatt publisering)
20. Standardillustrasjoner med pågående plansaker (unntatt publisering)
21. Vedlegg illustrasjoner og prinsippkisser
22. BRA bolig, MUA beregning, leilighetsfordeling
23. 24\_Notat - leilighetsfordeling OBOS.pdf
24. MUA, SFUA, solanalyse
25. Illustrasjonsplan, utomhusplan
26. Støyfaglig utredning
27. Utredning luftkvalitet
28. Vibrasjoner strukturstøy fra jernbane
29. Kulturminne
30. Tilstands- og antikvarisk vurdering
31. Tilstandsvurdering
32. VAO-notat med vedlegg rev. mars 2023
33. Geoteknisk rapport grunnundersøkelse
34. Geoteknisk tomte vurdering
35. Rapport trær R-0011 Etterstadgata 2-6 med vedlegg 03.11.2020
36. Rapport - Kartlegging og anbefalinger knyttet til eksisterendetrær og vegetasjon på Vålerenga
37. Blågrønn faktor
38. Miljøprogram
39. ROS-analyse
40. Tinglyst erklæring om allmennhetens rett til ferdsel
41. Presentasjon til møte
42. Brev 11.04.2023 Plan- og bygningsetaten
43. Brev 17.08.2023 Plan- og bygningsetaten
44. E-post 15.08.2023 Styret i Etterstadgata 22