

## Alternative 2

Saksfremstilling

Byantikvaren og Vålerenga Vels forslag



### Forminsket reguleringskart

Eksisterende regulering med grenselinje for ny regulering  
 Utsnitt av reguleringskart merket : KDP-13 av dato : 24.09. 2004



### Nytt reguleringsforslag

Utsnitt av reguleringskart merket : KDP-13 av dato : 24.09. 2004

Se vedlegg : Reguleringsforslaget, mål : 1:500 og 1:1000

## ILLUSTRASJON AV PLANFORSLAGET

Se vedlegg :

2 Illustrasjonsplaner  
1 snitt  
Oppriss fra Strømsveien  
Oppriss fra Etterstadsgate

### FORHÅNDSUTTALELSER

Det vises til innkomne uttalelser i forbindelse med varsel om omregulering fra OBOS og Vålerenga Vel i 1998, samt uttalelser til høring av OBOS' reguleringsforslag av 28. juni 2004.

### TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK.

# SAMMENDRAG

## BAKGRUNN

Området som foreslås omregulert er vurdert som et viktig område på Vålerenga. Her ligger Sotahjørnet – av lokalhistorisk betydning for Vålerengas identitet, her ligger flere bygninger med ulike bevaringsinteresser og området har også en viktig funksjon ved at eksisterende vegetasjon demmer opp for forurensning.

Intensjonen med planforslaget er å bevare og utvikle disse verdiene samtidig som en tilrettelegger for en fornyelse både gjennom ny bebyggelse og oppgradering av området for øvrig.

Deler av planområdet er i dag regulert til byggeområde for offentlig bygning (barnehage), byggeområde for forretninger og kontor. Deler av området er uregulert.

## PLANFORSLAGET

Planforslaget vil sikre at eksisterende verdier og funksjoner opprettholdes og videreutvikles. Eksisterende bygninger foreslås regulert til bevaring med krav om utbedring, og vil inngå i et park/friområde hvor Sotahjørnet skal gjenopprettes som et samlingspunkt for bydelen. Regulering av delområde til klimavernsone vil innebære oppgradering av grøntstruktur som vil virke som buffer mot forurenset luft.

Samtidig tilrettelegger forslaget for en funksjonell fornyelse med nybygg over jernbanetraseèn som er godt tilpasset stedets topografi og tilstøtende bygningsmasser. Dette vil gi gode forbindelser til omkringliggende områder og grunnlag for et forretning- og servicesenter.

Forslaget forhindrer ytterligere økning av trafikken i Strømsveien og Etterstadgata ved at kjøreadkomsten for nybygg er lagt til Biskop Jens Nilssøns gt.

Det tilrettelegges for **ca 9200 m<sup>2</sup> BTA** over terreng (c+58,0). I tillegg kommer kjøreadkomst med serviceareal og parkering og lager i underetg. Bebygget areal innenfor område for ny bebyggelse skal ikke overstige 1850 m<sup>2</sup>.

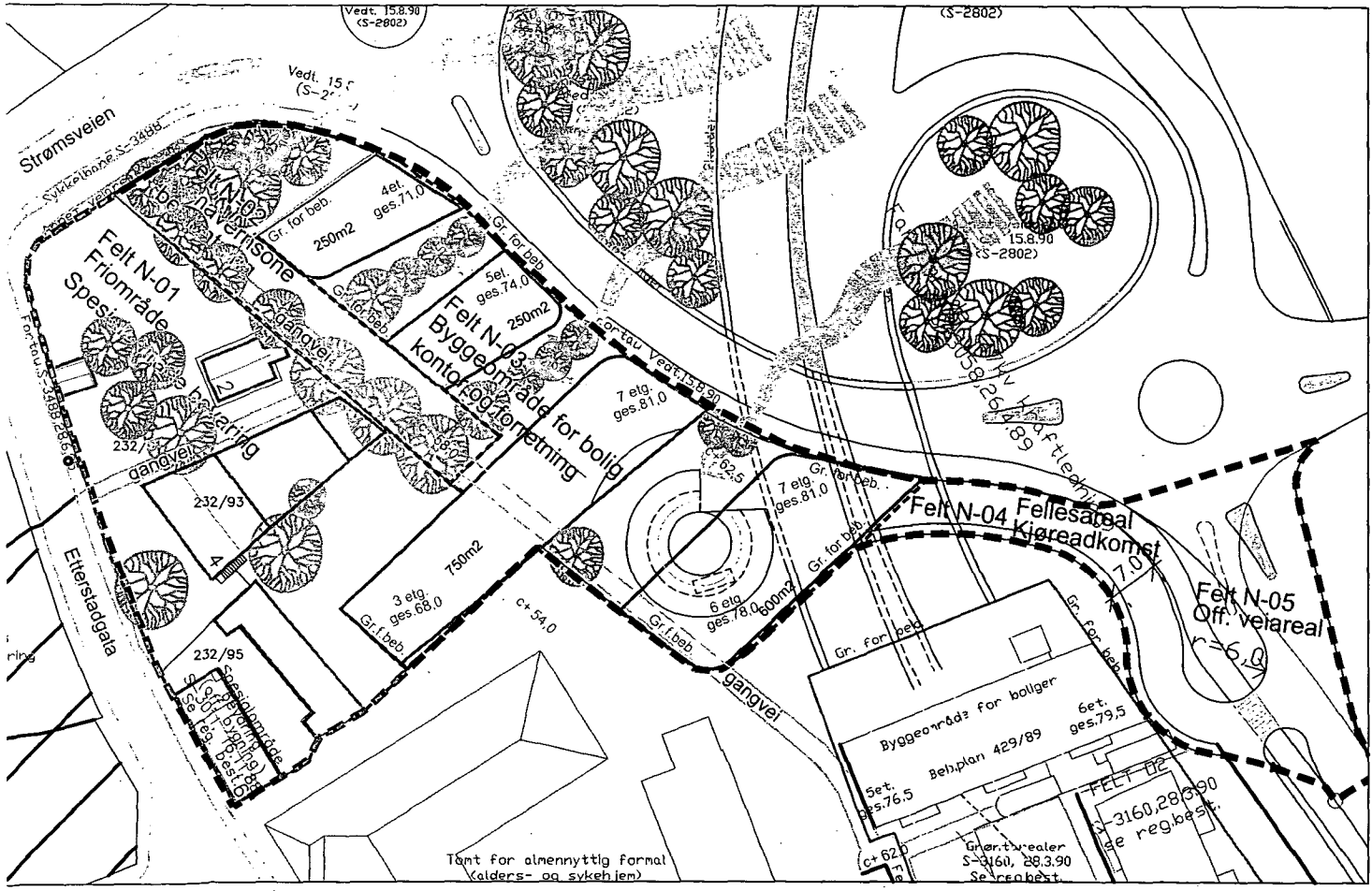
Eksisterende bygninger som foreslås bevart utgjør ca 1000 m<sup>2</sup> og er beskrevet nærmere i kapittel 1.2. Området mellom nybygg og eksisterende bygninger bør være åpent og tilgjengelig. Elementer som kan styrke identitetsskapende verdier, som f. eks en skulptur, bør vektlegges.

Planen åpner dessuten for en naturlig og ytterligere utvidelse av foreslått plan, idet en utvidelse og ny arrondering av arealet inntil eldresenteret muliggjør en parkmessig overdekning.

Området representerer en symbolbærende innfallsport til Vålerenga. Planforslaget innebærer en god helhetlig løsning som ivaretar ulike interesser og ivaretar et godt og representativt inntrykk av Vålerenga.

Se utdypende saksfremstilling Kapittel 1.





REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.  
ILLUSTRASJONSPLAN

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07

Dato : 29.11.2004

Mål : 1 : 1000

# UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

## INNHOOLD

KAPITTEL 1: PLANFORSLAGET .....	
1.1 BAKGRUNN.....	13
1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....	14
1.3 EIERFORHOLD.....	17
1.4 PLANSTATUS.....	17
1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	18
1.6 FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING.....	21
1.7 ILLUSTRASJONSPLAN.....	22
1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	26
KAPITTEL 2: FORHÅNDSUTTALELSER.....	27
2.1 LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER .....	
2.2 TEMAVIS SAMMENDRAG AV FORHÅNDSUTTALELSENE.....	
2.3 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE.....	
2.4 NEDFOTOGRAFERTE FORHÅNDSUTTALELSER.....	
KAPITTEL 3: TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	28

## KAPITTEL 1: PLANFORSLAGET

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

#### 1.1 BAKGRUNN

Bystyret vedtok i desember 1983 disposisjonsplanen for Vålerenga. For felt N (området mellom Etterstadgata, Strømsveien, Ensjøveiens forlengelse og Vålerenga Aldershjem) ble det vedtatt riving og nybygging av lav næringsbebyggelse mot Strømsveien/Etterstadgata og etablering av barnehage i Etterstadgata 6.

Siden 1983 har utviklingen på Vålerenga gått i en helt annen retning, med lavere og mer strøkstilpasset bebyggelse i samsvar med den opprinnelige godt bevarte trehusbebyggelsen. I reguleringsplaner for felt B, C (området avgrenset av Strømsveien, Vålerenggata og Opplandsgate) og Etterstadgata 39 er det lagt til grunn at bygningene skal være i strøkstilpasset stil, dvs. i trehus i 2-3 etasjer. "Kommunedelplan 13 Indre Oslo – Infrastruktur, Bystruktur, Bymiljø" definerer Vålerenga som konsoliderings-/oppgraderingsområde for bolig.

Etter at bommen ved Galgeberg kom i 1992, har området ved Sotahjørnet vært selve porten inn til Vålerenga for de fleste kjørende og dannet den historisk introduksjon og port inn mot bevaringsområdet på Vålerenga.

Som en del av OBOS' engasjement knytte til utbygging på Vålerenga, har dette området inngått i OBOS planer for næringsutvikling. Etter at Obos på bakgrunn av inngått fornyelsesavtale med Oslo kommune hadde utarbeidet en omfattende plan for utbygging på Vålerenga, ble som følge av manglende politisk vedtak om å stenge Strømsveien samtidig med en generell nedgang på boligmarkedet, fornyelsesavtalen hevet ved voldgiftsdom i 1994. Som følge av dette ble OBOS' tomter på Vålerenga tilbakeført til Oslo kommune. Dette gjaldt bl.a ikke Strømsveien 53 som er en del av det aktuelle området. Denne eiendommen inngikk i næringsdelen av OBOS' plan for område N.

I reguleringsplanen for området inngikk også en barnehagetomt på Etterstadgata 6. Det ble reist tvil om eiendommens egnethet som barnehagetomt, og Oslo kommune satte i gang en tilleggsutredning av de klimatiske og forurensningsmessige forhold rundt barnehagetomta. Utredningen forelå i august 1997 og konkluderte med at tomta ikke kunne anbefales brukt til barnehage.

OBOS har deretter tatt opp planleggingen av området og utarbeidet et forslag med næringsbebyggelse over Gjøvikbanen og mot Strømsveien og boliger i Etterstadgata 4.

Forslaget ble sendt på offentlig høring sommeren 2004.

## **1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET**

### **Beliggenhet, avgrensning, størrelse**

Området ligger på den nord-østlige delen av Vålerenga i Oslo og omfatter feltet som i tidligere reguleringssammenheng har betegnelsen Felt N.

Området er begrenset av Strømsveien, Etterstadgata 2-8, forlengelsen av Ensjøveien med påkjøring til E6 og Biskop Jens Nilsens gt.

Det regulerte området dekker et areal på 7870 m<sup>2</sup>.

### **Topografi, vegetasjon, solforhold og klima**

Området ligger på Vålerenga høyeste punkt og skråner jevnt mot sør-vest. Det er gode solforhold. Det finnes en rik løvtravegetasjon på planarealets østre parti som bremser og renser en til dels sterk forurenset luftstrøm fra Groruddalen og nedover Strømsveien.

Områdets klimamessige betydning fremgår av rapporten "Lokalklimavurdering på Vålerenga" utarbeidet av professor Anne Brit Børve på oppdrag fra Oslo kommune 1994. En hovedkonklusjon her er at det anbefales opparbeidet en kraftigere grønn buffer ved forurensningskilden i nordøst. I 1997 ble det utarbeidet en tilleggsvurdering av dette området, "Klimavurdering" av gjeldende barnehagetomt – utarbeidet av Siv.ark. Hanne C. Jonassen hvor en av hovedkonklusjonene var "Det anbefales at tomtas rike vegetasjon i størst mulig grad bevares og eventuelt suppleres med helårsgrønn vegetasjon" og " Det bør ikke legges bebyggelse eller ruvende fyllinger sin redusere drenasjeeffekten"

### **Eksisterende bebyggelse**

På planarealets syd-vestre del er det flere eldre lave tre- og murhus med til dels høy bevaringsverdig verdi. De representerer ulike perioder og byggestiler, og er en del av den lave mur- og trehusbebyggelsen som gir Vålerenga sitt særpreg og omfatter eksempler på områdets småindustri. Etterstadgata 4 og 6 vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.

**Etterstadgata 2** (gnr. 232 bnr 91) er et hus i sveitserstil (1864-75) som representerer den opprinnelige trehusbebyggelsen på Vålerenga fra før byutvidelsen og murtvungen kom i 1878. Det tidligere bolighuset har sin første branntakst fra 1850. Dette huset er dermed et av de eldste som finnes i området og trolig siste rest av Østerdal løkke. Trebygningen i sveitserstil er i relativt dårlig teknisk stand. Dette beror på omfattende taklekkasjer som i følge leietaker har pågått over flere år. På tross av dette er bygningen fortsatt i daglig

bruk. En restaurering av bygningen vil sannsynligvis medføre at store deler av takkonstruksjonen må erstattes med tilsvarende nytt. Tømmerkonstruksjonen var ikke tilgjengelig pga innvendig platekledning og utvendig panel. Det er imidlertid grunn til å anta at det er teknisk mulig å restaurere store deler av denne. Det er også tilfellet for en god del originale/eldre eksteriørdetalj er som panel, vinduer, gerikter med mer.

Byantikvaren viser til behandling av **Bystyremelding nr 4/2003** — Kulturminnevem i Oslo, vedtatt 11.02.04, der det blant annet ble vedtatt: "*Forfall av et kulturminne kan ikke føre frem som argument for riving.*" Eier(e) har over lang tid latt bygningen forfalle selv om den siden 1976 har vært oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Merkostnader som følge av systematisk manglende vedlikehold i de senere årene er derfor eier(e)s fulle og hele ansvar.

**Bua** nederst på eiendommen oppgis å være fra 1922. Imidlertid er det påvist nygotiske detaljer bak innvendig og utvendig platekledning fra 1950-tallet. Huset kan være et av de første kolonihagehusene (bygd i jugendstil) som ble flyttet derfra i 1922. Der har også vært hevdet at huset har vært del av en tidligere paviljong i prestegården. Johanne Svendsen solgte selvbundne kransen i denne boden. Den er også blitt brukt til mottak av tøy til rens i en periode. Etter det kom det ei pølsebu der. Denne kioskvirksomheten ebbet ut i løpet av 1990-tallet. Iflg. leietager er kiosken vurdert å være i teknisk stand, og taket er tett.

#### **Etterstadgata 4** (også kalt Pottemakerhaugen):

Hovedhuset er fra 1894 og har tidligere vært både bolig og pottemakeri før 1911. Det er mulig at et opprinnelig trehuset kan ha blitt ombygget eller innbygget i dette huset. Her var skifabrikk fra 1925 til krigen kom. Bratlies skismøring ble produsert her fra noe etter dette til 1975. Fra 1945 tok Etterstad Trevarrefabrikk over, og de driver der fortsatt. I kjelleren finnes fortsatt utstyret som ble brukt i skismøringproduksjonen. På tomte er det også en bygning som opprinnelig var ble brukt som stall. Bygningen lå akkurat innenfor bygrensen, og er derfor i mur. Denne bygningen ble senere brukt som pauserom og garderobe for de ansatte ved fabrikk. Registrert som bevaringsverdig i Byantikvarens gule liste 1976.

#### **Etterstadgata 6**

Etterstadgata 6 er regulert til spesialområde bevaring iht. pbl. § 25.6. Dette foreslås opprettholdt, ettersom bygningens funksjon og utearealer inngår i en helhetlig sammenheng med de øvrige bevaringsverdige bygningene.

#### **Trafikk- og miljøforhold**

Området ligger mellom tre veier, hvorav Strømsveien og Etterstadgata ligger tett på området. Begge veiene har i dag høy trafikkbelastning. Strømsveien er her hovedinnsfartsåre til Vålerenga som følge av bommen nede ved Galgeberg. Gaten har i tillegg mye busstrafikk. Etterstadgata har også en forholdsvis høy trafikk belastning og er i tillegg en svært smal gate.

#### **Tilknytning til fjernvarme**

Det er ingen fjernvarme tilknytning i området.

#### **Tilstøtende arealer**

Langs Strømsveien er det for en stor del trehusbebyggelse i 2 og 3 etasjer. Sørvest for Etterstadgata 2 til 6 ligger mindre trehus, inklusiv en barnehage.

På nordøst-siden av Etterstadgata ligger det enkeltgårder av mur, ikke sammenhengende gatebebyggelse. Næringsbygget i Østerdalsgata ligger et godt stykke inn fra Strømsveien, og på et vesentlig lavere punkt i terrenget. Det ligger kontor-, industri- og forretningsbebyggelse ved Helsfyr og Ensjø, men mellom Vålerenga og disse to områdene er det store arealer med boliger og vegetasjon.

### 1.3 EIERFORHOLD

GNR / BNR	Adresse	Eier
250 / 17	Langs Ensjøveiens forlengelse	Statens vegvesen
232 / 91	Etterstadgata 2	OBOS
232 / 93	Etterstadgata 4	Amundsen R& C AS v/K. Ørn Collett
232 / 107	Etterstadgata 18b	OBOS
232 / 312	Strømsveien 53	Oslo kommune
237 / 24	Gjøvikbanen	Jernbaneverket
237 / 25	Gjøvikbanen	Jernbaneverket

### 1.4 PLANSTATUS

#### Overordnede planer

Kommuneplan 2000, stadfestet 08.12.1999, og Kommunedelplan for indre by, vedtatt 02.12.1998 gjelder for området.

#### Gjeldende regulering

GNR / BNR	Reg. Best. nr	Adresse	Formål
Kjørevei/parkering	S-195 OG, 28.4.1947	Strømsveien (bru)	
Byggeområde for forretninger og kontor	S-3011, 16.11.1988	Etterstadgata 2	
232 / 93, delvis	S-3011, 16.11.1988	Etterstadgtata 4	Byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
232/24 og 25	Uregulert	Strømsveien 55 og 57	

## 1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

#### Området reguleres til:

Felt N-01 Friområde , spesialområde, bevaring  
Felt N-02 Klimavernsone : Beplantning av trær og vegetasjon.  
Felt N-03 Byggeområde for bolig, forretning og kontor  
Felt N-04 Fellesareal : Kjøreadkomst  
Felt N-05 Offentlig veiareal

#### Arealstørrelser

Felt N-01 : 2620 m<sup>2</sup>  
Felt N-02 : 830 m<sup>2</sup>  
Felt N-03: 2780 m<sup>2</sup>  
Felt N-04 : 507 m<sup>2</sup>  
Felt N-05 : 1130 m<sup>2</sup>  
Totalt areal: 7870 m<sup>2</sup>

#### Bebygd areal

Felt N-03 Byggeområde for bolig, forretning og kontor : 1850 m<sup>2</sup>

#### Ny bebyggelse

Bygningene kan ha fra 3 etg til 7 etg. stigende fra nord-vest og syd-vest til syd-øst. Etasjeantallet regnes fra kote + 58.0.

Topp gesims / møne er for 3, 4, 5, 6 og 7 etg. henholdsvis c+68,0, c+71,0, c+74,0, c+78,0 og c+81,0 meter. Etasjeantall regnes fra overkant ferdig dekke over jernbanetrasè, beregnet til c+58,0 m. Det kan fillates begrensede glassoverbygde arealer i 1,5 etg., dersom det ikke er til hinder for trær og annen vegetasjon.

#### Bebyggelsens plassering fastsatt i planforslaget

Bebyggelsen skal bestå av 4 adskilte volumer med innbyrdes avstand 8 -12 meter slik at lufttilsaget fra nord-øst kan slippe igjennom. Avstanden mellom byggene skal være økende slik at luftstrømmen kan avta i hastighet og filtreres i vegetasjonen i området.

Bebygget areal innenfor byggeområdet for ny bebyggelse skal ikke overstige 1850 m<sup>2</sup>.

#### Avkjørsel, varelevering

Fellesareal for Felt N-03 med kjøreadkomst fra Biskop Jens Nilsøns gt. skal ha bredde 7 m, 6 m kjørefelt og 1 m gangfelt, og lokaliseres som vist på kart.

Alle felt skal ha adkomst på bakkenivå av utrykningskjøretøy og renovasjonsbil. Varelevering til Felt N-03 skal foregå via kjøreadkomst fra Biskop Jens Nilsøns gt.

#### Parkeringsnorm, parkeringsdekning, garasjeanlegg, trafikkforhold

All parkering til Felt N-03 skal legges i underetasjer med adkomst fra Biskop Jens Nilssøns gt. Parkering skal følge parkeringsnormen, og det skal tilrettelegges for parkering for bevegelsehemmede og opprettes tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser,

For eiendommene i Felt N-02 skal det avsettes p-plasser, i henhold til p-norm, i parkeringsanlegg i Felt N-03.

### **Estetikk, utforming av bebyggelsen**

Reguleringen tilrettelegger for en formmessig og estetisk tilpassing til den eksisterende bebyggelsen. Samtidig vil den høyere utnyttede delen av område gir signaler om en stedstilpasset byform.

Ny bebyggelse skal ha variasjon i fasadeuttrykk og materialer.

Leiligheter skal gis gode lys- og solforhold og ha terrasse eller balkong..

### **Viktige kvaliteter fastsatt i reguleringsplanen eller reguleringsbestemmelsene.**

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og andre faste elementer i bygnings-miljøet tillates ikke fjernet eller revet med ,mindre fravær av verneverdi er dokumentert.

Alle tiltak som berører bygningers eksteriør og går ut over ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Det gjelder også tiltak som berører andre elementer i bygningsmiljøet samt plassering av skilt og tekniske anlegg.

Alle fasader av eksisterende bygninger skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer som vinduer, dører og takteking bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Ved gjenoppbygging etter riving som følge av brann, eller annen uopprettelig skade, kan bygninger og/eller bygningsdeler kreves oppført med samme plassering, størrelse og utse-ende som før.

### **Uteoppholdsarealer og gangveier**

Det skal opprettes en sammenhengende gangsoner igjennom området på kote + 58.0,(o.k. beregnet ferdig overdekkning av jernbanesporet) tilnærmet parallell med jernbanen. Gangsonen forbindes med tilgrensende boligfelt mot syd-øst med en gangvei mellom Etterstadgaten nr 2 og nr 4.

I hele området skal det tas spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon . Der hvor det utføres byggearbeider og rehabilitering skal det legges til rette for ny vegetasjon egnet for effektiv filtrering av forurenset luft. Området skal ha tilgjengelighet fra omkringliggende bebyggelse ved gjennomgående gangveier og sentrale plasser.

Rekreasjon og lekeareal for boliger i ny bebyggelse skal legges til Etterstadgt 2.

Adkomst og kommunikasjon i eksisterende og ny bebyggelse skal tilpasses bevegelsehemmede.

Før en utbygging vedtas skal det utarbeides plan for beplantning. Det skal følge perspektiver og terrengsnitt med den planlagte og med den eksisterende og omkringliggende bebyggelse inntegnet.

### **Eventuelle støytilltak**

Nybygg skal støybeskyttes slik at grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette ikke overskrides.

### **Lufforurensning**

I nybygg skal inneklimate tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inne-luft-kvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

## 1.6 FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING

Området som foreslås omregulert er vurdert som et viktig område på Vålerenga. Her ligger Sotahjørnet – av lokalhistorisk betydning for Vålerengas identitet, her ligger flere bygninger med ulike bevaringsinteresser og området har også en viktig funksjon ved at eksisterende vegetasjon demmer opp for forurensning. Grøntstruktur, lav trehusbebyggelse og småindustri er typisk for Vålerenga.

Intensjonen med planforslaget er å sikre at eksisterende verdier og funksjoner opprettholdes og videreutvikles. Eksisterende bygninger foreslås regulert til bevaring med krav om utbedring, og vil inngå i et park/friområde som vil gjenskape Sotahjørnet som et samlingspunkt. Ved å restaurere de gamle husene rundt Sotahjørnet og oppgradere grøntstrukturen, vil en gjenskape et kjent miljø av stor symbolverdi og samtidig gi besøkende som kommer nordfra et godt førsteinntrykk av Vålerenga. Den mer åpne karakteren bevares og forsterkes gjennom å pleie og supplere eksisterende vegetasjon i et mer åpent parkområde.

Sotahjørnet representerer en viktig identitetsskapende faktor og har historisk betydning for områdets beboere, Vålerengens Idrettsforening (VIF), og byen generelt. En stor del av området som foreslås omregulert, er en del av miljøet rundt dette spesielle og kjente stedet.

I historisk sammenheng har det i over 150 år vært et samlingssted på Vålerenga. Med sin beliggenhet langs Strømsveien, var dette et naturlig stoppested langs den gamle hovedveien mellom byen og landsbygdene nordenfor. Her ved den gamle Sotakaféen var det mat og drikke både for folk og dyr. Etter hvert som bydelen ble bygget ut på 1860-70-tallet, ble hjørnet et samlingssted for beboerne. Etter at VIF ble stiftet i 1913, og fremsto som den toneangivende klubben i bydelen, ble resultatene diskutert og strategiene lagt på Sotahjørnet. Idretten fikk etter hvert stor betydning på Vålerenga. Bydelen ble kjent utad fordi VIF gjorde det bra. Sotahjørnet ble sted hvor man "dyrket" og hyllet sine helter. Mye av stoltheten av å være fra Vålerenga og den sterke patriotismen til bydelen, ble skapt her. Denne hjørnekulturen lever videre den dag i dag og er tillagt en sterk ikonkraftig betydning. Dette kom bl.a. til uttrykk da VIF i 1997 skulle spille cupfinale, og supporterne samlet seg på Sotahjørnet før avmarsj til Ullevaal. Og da seriesølv i 2004 skulle feires, var Sotahjørnet et naturlig startsted for fakkeltøget med spillere og tilhengere.

De bygninger som foreslås regulert til spesialområde bevaring, jf kap 1.2, vil være viktige for å kunne ivareta miljøet omkring denne symbolbærende funksjonen. Gjennom reguleringsbestemmelsenes krav til utbedring og plan for utnyttning av området vil en funksjonell oppgradering av området, ivareta det lokalhistoriske perspektivet og bevaringsverdier. Disse tiltak vil samtidig vektlegge områdets lokalhistoriske verdi bl.a. ved å tilbakeføre kiosken/bua til sin opprinnelige stand (jugendstil). Området mellom bevaringsverdige bygninger og ny bygningsmasse bør være åpent og tilgjengelig, og elementer som kan styrke den identitetsskapende verdien, som f. eks en skulptur i et åpent parkområde, bør vektlegges.

Regulering av delområde til klimavernsone vil innebære oppgradering av grøntstruktur slik at den rensende luftgjennomstrømningen i området påvirkes i positiv retning.

Samtidig tilrettelegger forslaget for en funksjonell fornyelse med nybygg over jernbanetraseen. Løsningen som det her legges opp til, åpner for en relativ høy utnyttning

av arealet samtidig som bygningenes plassering og utforming er godt tilpasset stedets topografi og tilstøtende bygningsmasser. Likeledes er det lagt vekt på at ny utbygging i minst mulig grad skal komme i konflikt med den verneverdige bebyggelsen. Utbyggingsforslaget vil videre gi god forbindelse til omkringliggende områder og grunnlag for et forretnings- og servicecenter. Det tilrettelegges for ca 9200 m<sup>2</sup> BTA over terreng. I tillegg kommer kjøreadkomst med serviceareal og parkering og lager i underetasje.

Et annet viktig element i forslaget er at ytterligere økning av trafikken i Strømsveien og Etterstadgata unngås ved at kjøreadkomsten for nybygg blir lagt til Biskop Jens Nilssøns gate.

Planen åpner dessuten for en naturlig og ytterligere utvidelse av foreslått plan, idet en utvidelse og ny arronderning av arealet inntil eldresenteret muliggjør en parkmessig overdekning (og som kan benyttes av de eldre).

Ny bebyggelse : Se illustrasjonsforslaget i kap 1.7 neste side.

## 1.7 ILLUSTRASJONSFORSLAGET

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA i samarbeid med Byantikvaren og Vålerenga Vel.

Hovedintensjonene med forslaget er bevaring av eksisterende verneverdig bebyggelse, opprettholde viktig luftgjennomstrømning i området samt å oppgradere området med bolig- og servicefunksjoner som vil komme lokalmiljøet til gode. Planforslaget legger opp til en integrering av de tilstøtende områdene med servicefunksjoner og rekreasjon. Planen åpner for en parkmessig overdekning av parkeringsarealet til eldresenteret, som vist på vedlagt illustrasjonsplan.

Planforslaget tilrettelegger for boliger, kontor og forretninger innenfor grense for ny bebyggelse som er inntegnet på plankartet. Bebyggelsen forutsetter at det legges et lokk over jernbane linjen og at det opparbeides en ny innkjørsel til området fra Biskop Jens Nilsøns gate.

I utformingen og plassering av bebyggelsen er det lagt vekt på tilpassing til eksisterende bebyggelse og vegetasjon.

Bebyggelsen skal bestå av 4 adskilte volumer med slik at lufttilsiget fra nord-øst kan slippe igjennom. Avstanden mellom byggene skal være økende slik at luftstrømmen kan avta i hastighet og filtreres i vegetasjonen i området.

Bygningene er stigende fra nord-vest til syd-øst.

Det tilrettelegges for ca 9200 m<sup>2</sup> BTA over terreng (c+58,0). I tillegg kommer kjøreadkomst med serviceareal og parkering og lager i underetg.



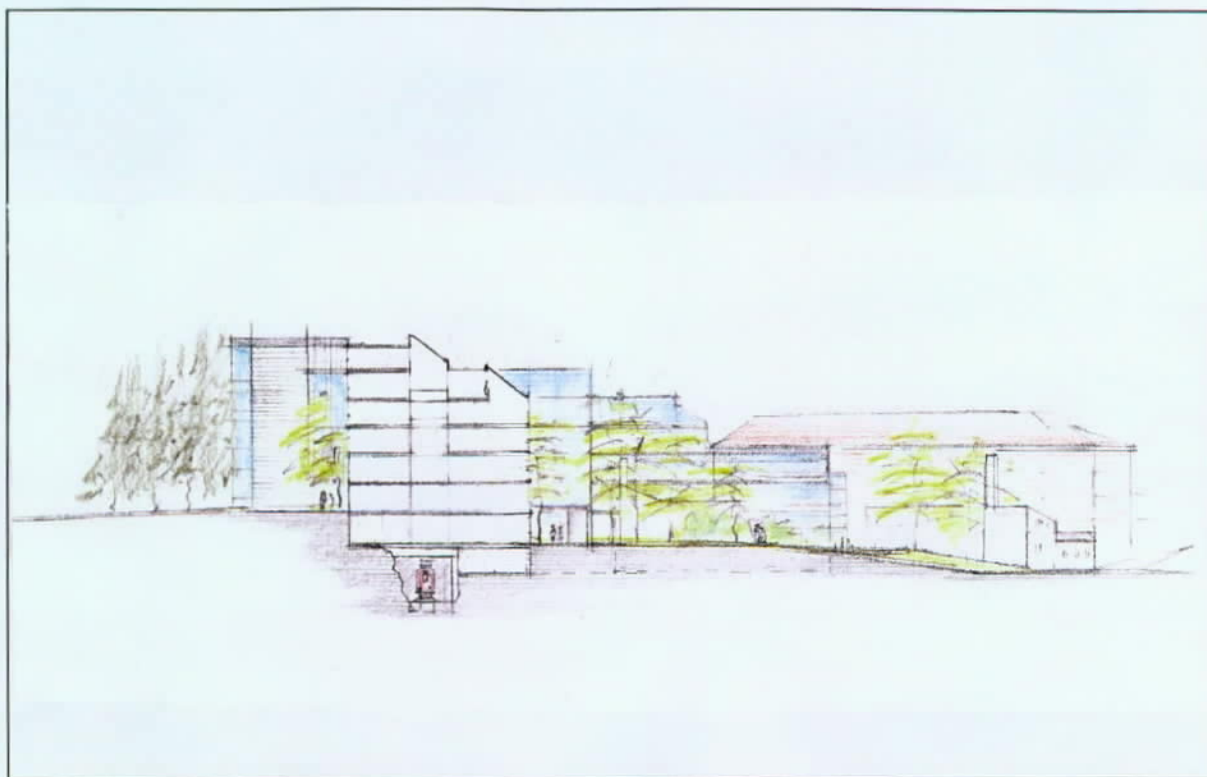
REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.

Dato : 29.11. 2004

Illustrasjonsplan

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07



REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.

Dato : 29.11. 2004

Snitt

Mål : 1 : 500

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07



REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.

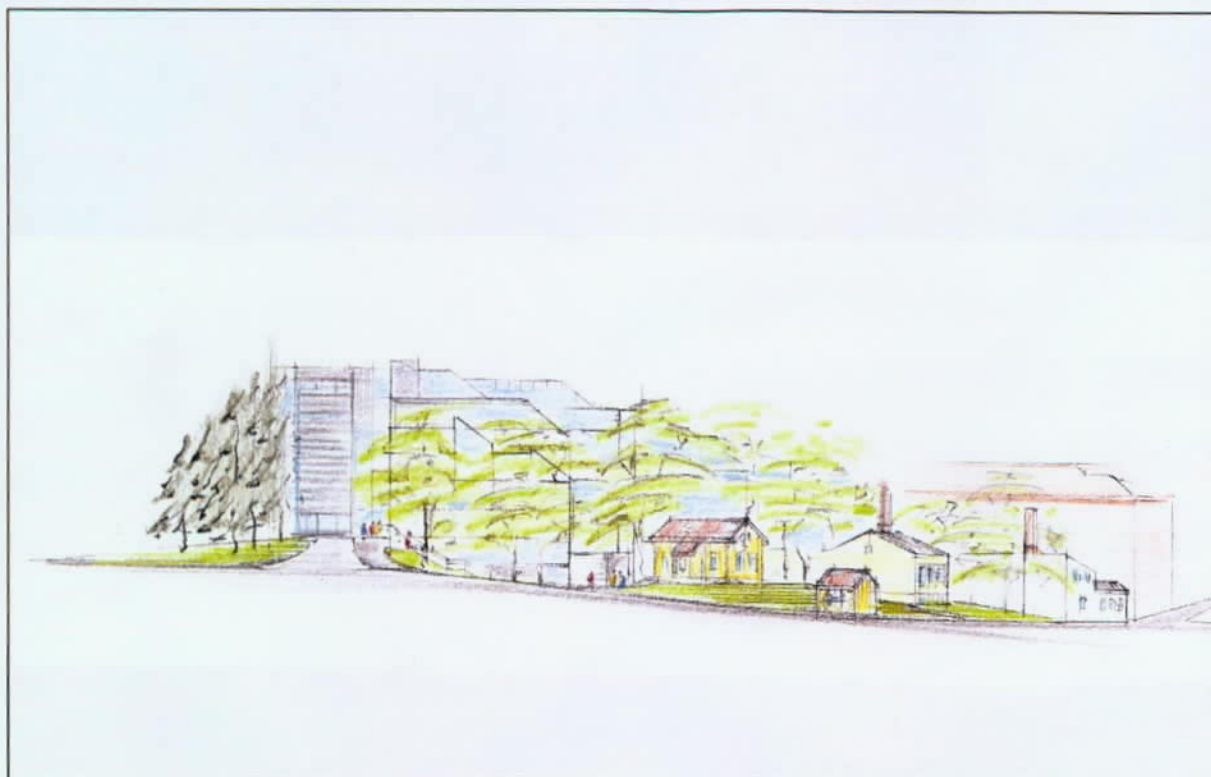
Oppris fra Etterstadgt.

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07

Dato : 29.11. 2004

Mål : 1 : 500



REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.

Oppris fra Strømsveien

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07

Dato : 29.11. 2004

Mål : 1 : 500

## 1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Kommunedelplanen for Indre Oslo definerer Vålerenga som konsoliderings-/oppgraderingsområde for bolig. Forslaget åpner for en mer avgrenset utbygging til næringsformål på de deler av tomten som i liten grad er egnet til boligformål. Med den foreslåtte utbyggingsgrad vil forholdet til omkringliggende boliger ivaretas på en god måte slik at forslaget kan sies å være tilpasset kommunedelplanen. Forslaget er også i tråd med byplanprinsippene som ble lagt til grunn i reguleringsplanen i 1989 . Dvs at høyere bebyggelse kan oppføres rundt bevaringsverdige områder, men slik at ny bebyggelse ikke kommer i konflikt med, men heller underordner seg den verneverdige bebyggelsen, slik at denne framkommer enhetlig.

### Konsekvenser for natur og miljø

Forslaget innebærer at eksisterende løvvegetasjon i stor grad bevares og suppleres med helårsgrønn vegetasjon. Dette er helt i tråd med en klimavurdering av området som sivilarkitekt Hanne C. Jonassen gjennomførte på vegne av Oslo kommune i 1997. I denne klimavurderingen anbefales det "at tomtas rike vegetasjon i størst mulig grad bevares og eventuelt suppleres med helårsgrønn vegetasjon for å unngå at ytterligere svevestøv og avgasser siver sydvestover mot tomte og boligområdet innenfor.

Til tross for et område med en relativ høy utnyttelse vil bestemmelsene om den klimatilpassede vegetasjonen forsterke Oslo's grønne profil.

### Samfunnsmessige konsekvenser:

Reguleringsforslaget vil i liten grad innebære økt belastning på ulike offentlige servicefunksjoner. Andelen boliger vil bli lav , og vil ikke ha signifikant betydning i forhold til skole/barnehagetilbud. Utbyggingsdelen fokus på kontor/ forretning vil være positivt samtidig som det er lagt vekt på adkomstløsninger som ikke påfører nærområdene økt belastning.

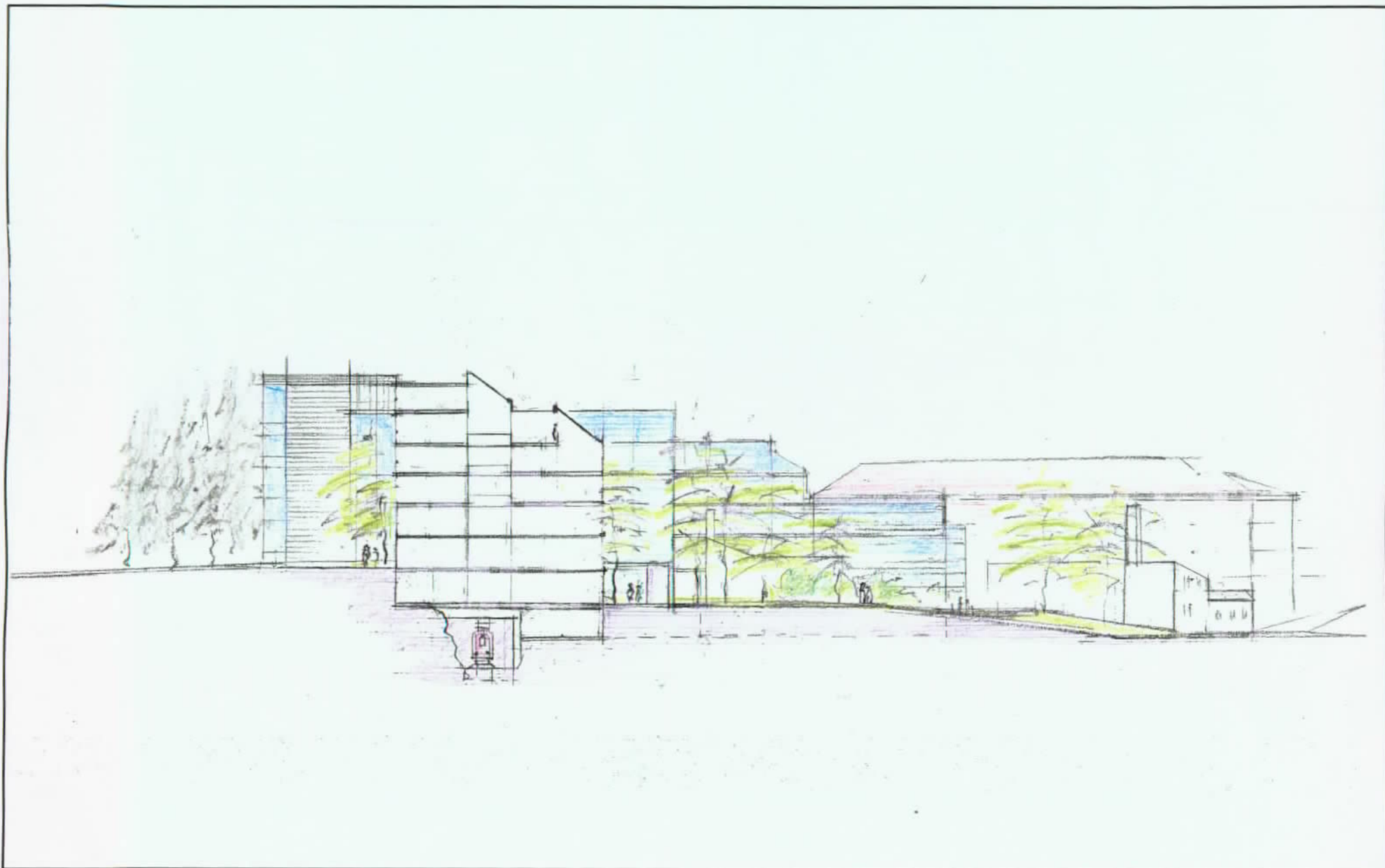
For Vålerenga som bydel vil vern av både bygninger og oppgradering av Sotahjørnet være en verdifull tilvekst. Bevaring av et så historisk viktig område vil være identitetsbevarende og ytterligere styrke Vålerengas særegne kvaliteter.

### Byform og estetikk

Reguleringen tilrettelegger for en formmessig og estetisk tilpassing til den eksisterende bebyggelsen. Samtidig vil den høyere utnyttede delen av område gi signaler om en stedstilpasset byform.

### Trafikk

Forslaget vil ikke medføre økt trafikkbelastning på de deler av nærliggende veinett som i dag er belastet. Ved å legge adkomsvei fra Biskop Jens Nilssønnsgt skjermes både Strømsveien og Etterstadgata mot økt trafikkbelastning. Begge disse veien er vitkge boligområder. Det er også positivt at det ikke legges opp til økt trafikk ved den nærliggende barnehagen i Etterstadgata.



REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.  
Snitt

Dato : 29.11. 2004  
Mål : 1 : 500

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07

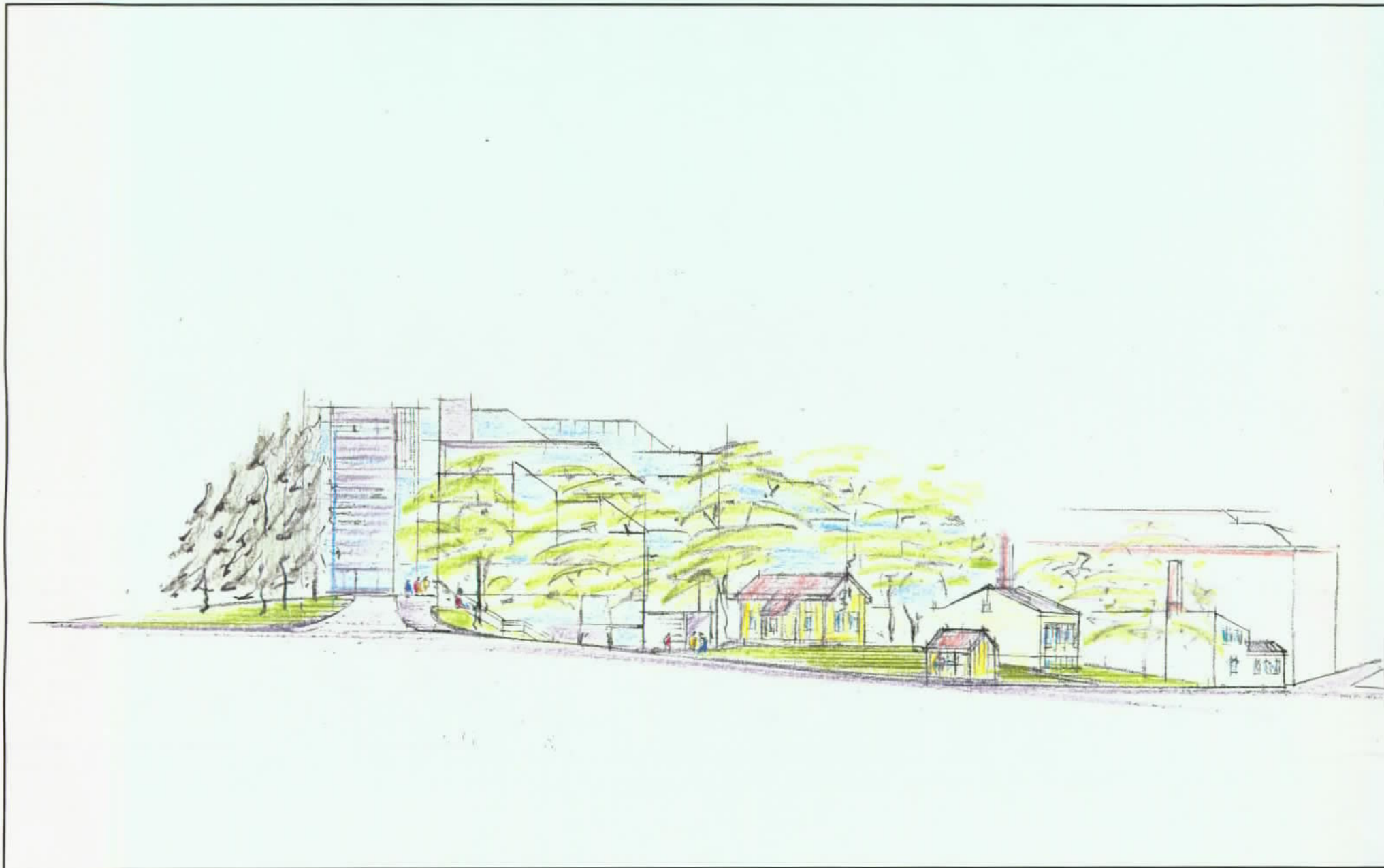


REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.  
Illustrasjonsplan

Dato : 29.11. 2004

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07



REGULERINGSFORSLAG VÅLERENGA FELT N ETTERSTADGATA 2-6 M-FL.  
Oppris fra Strømsveien

Dato : 29.11. 2004  
Mål : 1 : 500

Forslagstiller : Byantikvaren • Oslo Kommune

Utarbeidet av : Arkitektkontoret Jan Olav Toft NPA • Drammensveien 126 A • 0277 Oslo • Tlf 22 12 30 06 • Fax 22 12 30 07

MOTTATT

- 3 DES. 2004

PLAN- OG BYGNINGSETATEN