

## Kakkelovnskroken 1-2, Rødtvet Område- og prosessavklaring

Plan- og bygningsetaten stopper planinitiativet fordi det er sterkt i strid med kommuneplanens krav om felles planlegging og med den ønskede utviklingen av området, jf. planprogram med VPOR, slik at et unntak fra kravet om felles planlegging ikke kan anbefales.

Dato: 01.06.2023

Saksbehandler, enhet: Erik R. Nergaard

Saksnr. /dokumentnr: 202218694

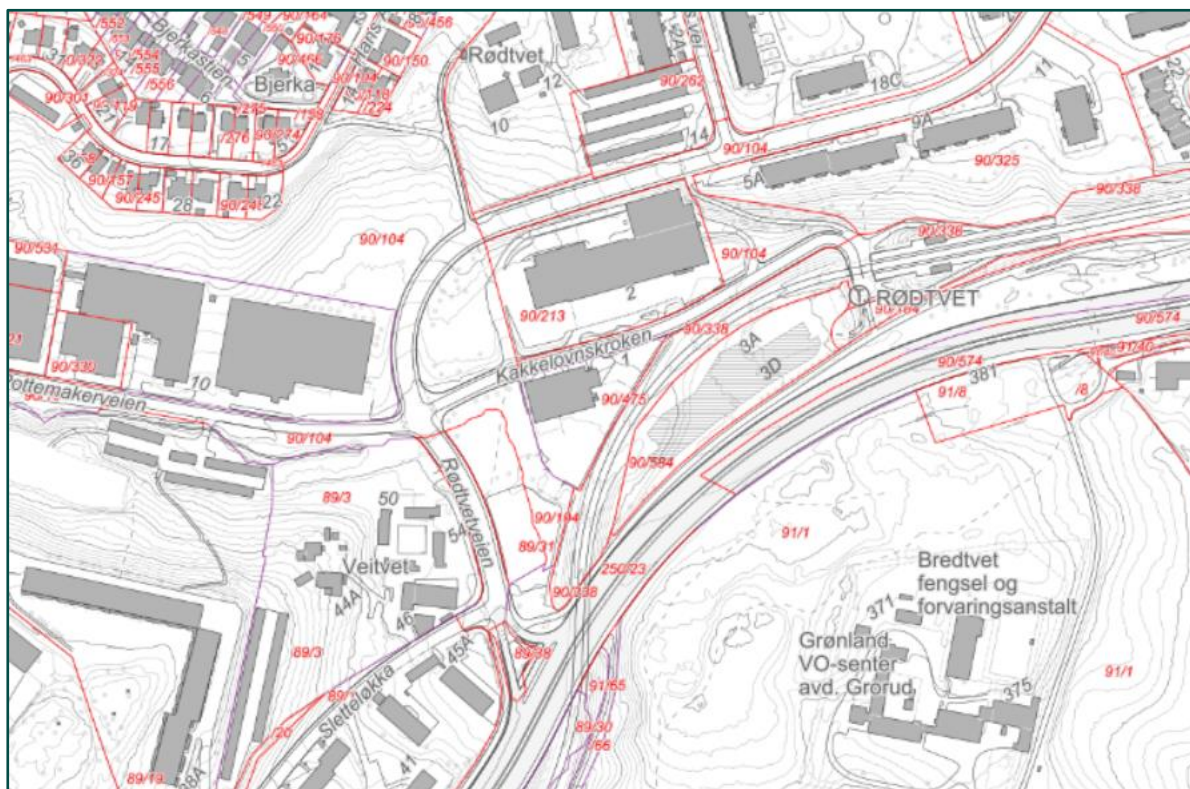
Forslagsstiller: Groruddalen

Fagkyndig: Arcasa Arkitekter AS

Eiendomsinvest AS

Gnr./bnr.: 90/475

Bydel: Grorud



# 1 Planinitiativet

Forslagsstiller har beskrevet planinitiativet som følger:

Formålet med planarbeidet er å endre området rundt Rødtvet T-banestasjon til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde.

Bebyggelsen plasseres i kvartalsstruktur definert av vei- og T-banenett. I første etasje er det plassert utadrettet virksomhet mot gater og møteplasser. Boligene er plassert rundt beskyttede, solfylte gårdsrom internt i prosjektet, som åpner seg opp mot vest. Gjennom prosjektet går det en passasje som ivaretar den romlige forbindelsen fra Rødtvet gård mot Bredtveit fengsel. Denne utformes som en passasje med sittemuligheter og beplantning.

Prosjektet plasserer adkomstvei inn til området langs T-banelinje i sørøst. Dette minimerer støyutfordringene i prosjektet og skaper et større sammenhengende grøntareal i vest. Eksisterende vei gjøres om til gangvei og gatetun gjennom grøntområdet i vest og inn i prosjektet.

Flerbrukshallen plasseres innenfor felt K2 fra planprogrammet, i skråningen opp mot Rødtvetveien. Dette utnytter den bratte skråningen ved å ta i bruk mørke arealer til program som ikke er avhengig av dagslys. Det opprettholdes kontakt mellom flerbrukshallen og omgivelsene for å bidra til å aktivisere de offentlige rommene.

Den sentrale møteplassen i prosjektet plasseres sentralt med gode solforhold, der gatetunet i tidligere Kakkelvnskroken møter passasjen ned fra Rødtvetveien. Det etableres også et aktivitets- torg i nordenden av prosjektet, i tråd med VPOR, som legger til rette for aktivitet og bevegelse.



Illustrasjon av planinitiativets byplangrep

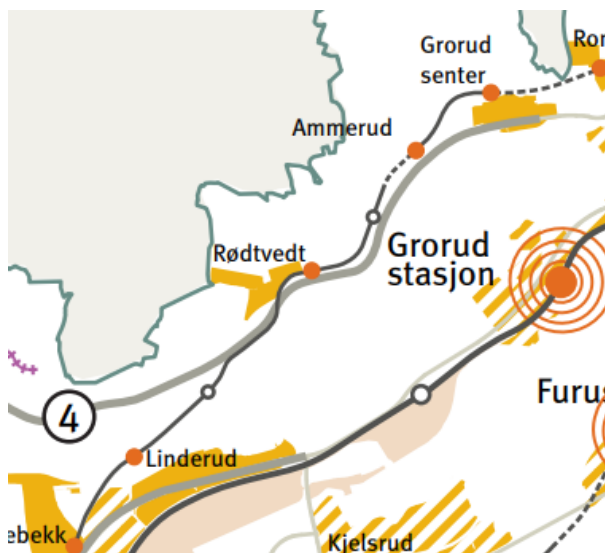
## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer og føringer

#### 2.1.1 Kommuneplan 2018 – samfunnsdel med byutviklingsstrategi, vedtatt 30.01.2019

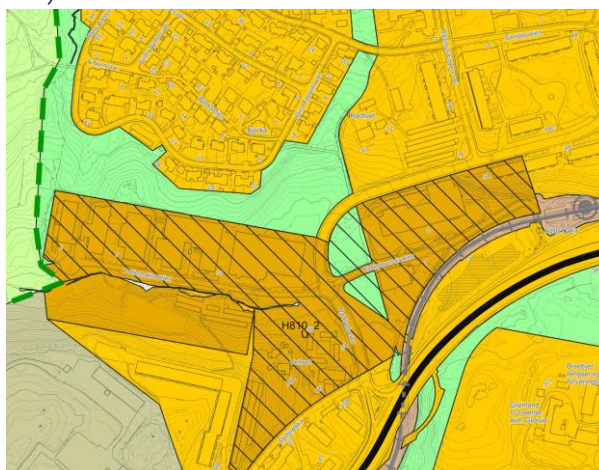
Arealstrategien viser hvordan utvikling og fortetting skal skje i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende. Det legges vekt på å utvikle klimasmarte stasjonsområder, hvor man tar vare på og styrker nabolagsverdiene. Rødtvet defineres som et prioritert stasjonsnært område, og området vest for T banestasjonen vises som utviklingsområde (som i Kommuneplan 2015).

I Kommuneplan 2018 er det lagt økt vekt på at boligbygging og næringsutvikling skal lokaliseres slik at behovet for bruk av bil minimaliseres, og det er økt fokus på variert boligstruktur, slik at fortetting og transformasjon skal supplere den eksisterende boligstrukturen i området.



#### 2.1.2 Kommuneplan 2015 - Arealdel, vedtatt 23.09.2015

Foreslått planområde ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde i ytre) og innenfor hensynssone for krav om felles planlegging H-810-2, jf. § 17.1, punkt 1. § 11.2, punkt 1a-g angir hva som skal sikres gjennom felles planlegging.

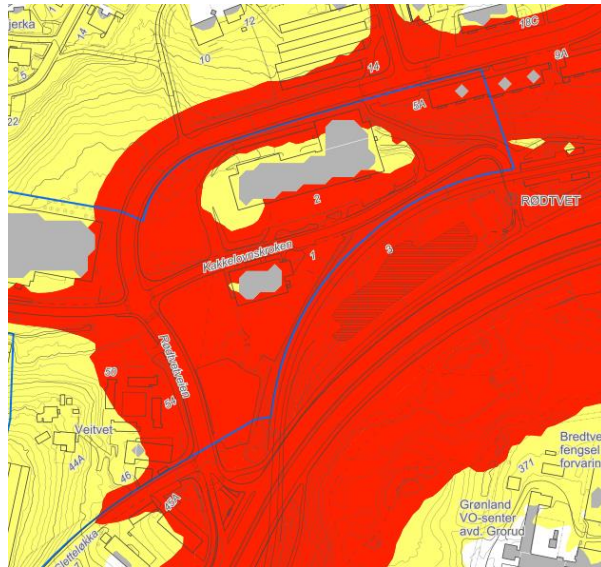




### 2.1.3 Kommuneplan 2015 - temakart, vedtatt 23.09.2015

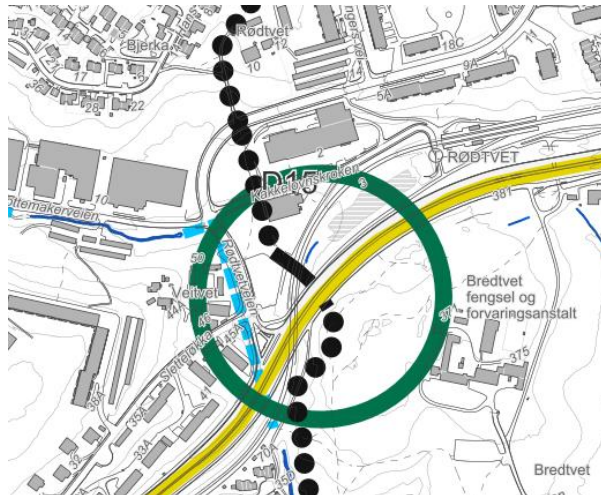
#### T1 Støy

Foreslått planområde ligger hovedsakelig i rød støysone innenfor avikssonen for støy (blå linje).



#### T7 Blågrønn struktur

Det foreslåtte planområdet omfatter del av hovedturvei D15. D15 har behov for krysningspunkt ved Trondheimsveien (grønn sirkel).



### 2.1.4 Planprogram med Veiledende plan for offentlig rom (VPOR), vedtatt 27.04.2022

#### Bystyrets vedtak

1. Oslo bystyre fastsetter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9, Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Rødvet, datert 30.09.2019.
2. Planprogrammet med VPOR skal være veiledende for videre plan- og byggesaksbehandling i området.
5. Bystyret ber om at det i forbindelse med detaljregulering vurderes en flytting av Kakkelovnskroken til nærmere T-banesporet.
6. Bystyret ber om at det i forbindelse med detaljregulering vurderes en flytting av den planlagte flerbrukshallen fra felt K1 til K2.

## Planfaglige anbefalinger

### Byplangrep



Byplangrepet viser at den sentrale delen av området, mellom Rødtvetveien og Rødtvet T-banestasjon, skal utvikles med bymessig bebyggelse langs gater og torg. Denne delen av planområdet kan ha høyest tomteutnyttelse. Langs Kakkelvnskroken skal det være utadrettet virksomhet i første etasje som henvender seg mot gater og torg.

Byplangrepet tar utgangspunkt i eksisterende offentlig-rom-struktur, med blant annet følgende forbedringer:

- Grønnstrukturen skal videreutvikles og forbindelsene til Marka og Bredtvet forsterkes
- Eksisterende friområder skal oppgraderes, og den sentrale delen av friområdet, som grenser til Rødtvetveien, skal opparbeides til park
- Turvei D15, som forbinder Østmarka og Lillomarka på tvers av Groruddalen, skal opparbeides gjennom parken, og turveien skal føres i bro over Trondheimsveien til Bredtvet
- Rødtvetveien skal omformes til en bygate med tosidig sykkelfelt og beplantning
- Kakkelvnskroken og Pottemakerveien skal utformes som sambruksgater eller gatetun

### Offentlige rom og grønnstruktur



#### Gater og veier

Kakkellovnskroken skal bli en sambruksgate med publikumsrettet virksomhet som butikker, kaféer, legekontor, frisør, nærmiljøfunksjoner, flerbrukshall og lignende i bebyggelsens førsteetasje. Mellom fortau og bebyggelse skal det være møbleringssoner. Det kan tilrettelegges for sykkelparkering og noe gateparkering, som HC-parkering, og av-/påstigning til T-banestasjonen.

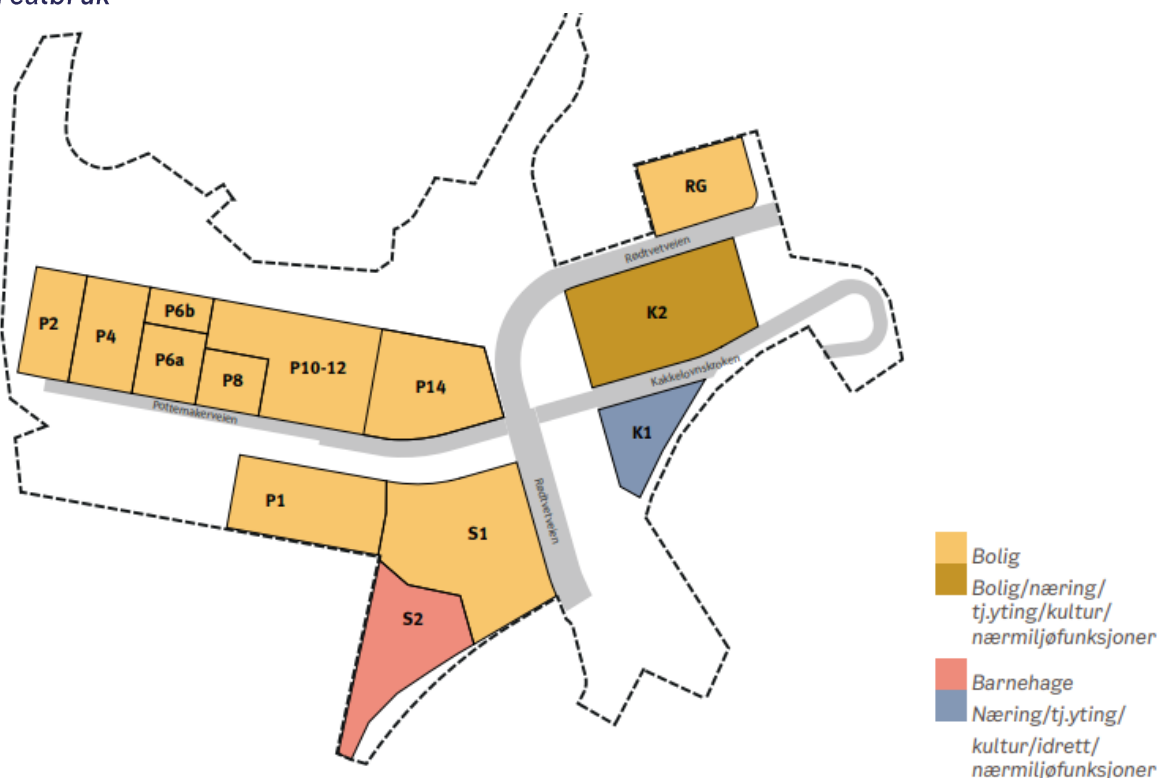
I henhold til bystyrets vedtak skal det vurderes om Kakkellovnskroken kan flyttes nærmere T-banesporet.

#### Turveier og gangforbindelser

Gjennom parkene sentralt i området skal turveien utformes som en del av parken.

Turveien skal krysse Trondheimsveien i bro. Turveibroen dekker to ulike behov: behovet for kryssing så lenge Trondheimsveien har den utformingen den har i dag, og behovet for et sammenhengende turveinett på tvers av veien, selv om man i fremtiden også kan krysse i plan.

## Arealbruk



## Bolig

For å skape et sosialt bærekraftig bomiljø, med variert befolknings sammensetning som man kan bli boende igjennom ulike livsfaser, skal det legges til rette for en variert boligstruktur. En viss andel rekkehus, eller andre former for tett-lav bebyggelse, vil supplere eksisterende boligstruktur. Det er også behov for å supplere med større familieleiligheter med direkte adgang til private utearealer og tilgang til grønne, bilfrie og skjermede felles uteareal.

Leilighetsfordelingsnormen er et verktøy for å oppnå variasjon i boligstørrelser. Dagens norm for indre by ble vedtatt av Bystyret 25.9.2013. Vi forslår en leilighetsfordeling med flere store leiligheter enn normen for indre by har. Forslag til leilighetsfordeling for Rødtvet:

- Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA. Det skal ikke bygges leiligheter under 35 m<sup>2</sup>.
- Kategori 2: minst 45 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA. Halvparten av disse skal være større enn 95 m<sup>2</sup>.
- Inntil 20 % av leilighetene i kategori 2 kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

## Næring og tjenesteyting

Det skal settes av areal til dagligvarebutikk, frisør, legekontor etc. i felt K2, som henvender seg mot torget og Kakkelvnskroken. I felt K1, som både er støyutsatt og hvor det er vanskelig å få til tilfredsstillende uteareal, kan næringsformål videreføres, eventuelt i kombinasjon med tjenesteyting, kultur, idrett (flerbrukshall/basishall) eller andre

nærmiljøfunksjoner. I felt K1 og K2 skal det være utadrettet virksomhet i første etasje i bebyggelsen som vender mot Kakkelovnskroken.

#### Kultur, idrett og nærmiljøfunksjoner

En eventuell flerbrukshall/basishall bør ligge sentralt i området og tett på offentlig kommunikasjon, for å være lett tilgjengelig for barn og unge. Plan- og bygningsetaten har anbefalt at hallen plasseres i felt K1, for å oppnå samspillseffekt med Aktivitetsparken. En hall i første etasje, med åpne fasader ut mot parken og Kakkelovnskroken, vil bidra til å aktivisere de offentlige rommene. I bystyrets vedtak bes det om at det vurderes en flytting av flerbrukshallen til felt K2.

#### Utnyttelse



Byggetomtene i Kakkelovnskroken, felt K1 og K2 skal ha tomteutnyttelse < 180 % BRA



## 2.2 Uttalelser fra andre myndigheter

Vann- og avløpsetaten	Den planlagte bebyggelsen vil kunne medføre konflikt med hovedledningene i deler av området som blir bebygget. Hovedledningene har avstandskrav på 2, og avstandskravet til OV1400 er 5 meter.
Byantikvaren	Byantikvaren er ikke negativ til at planområdet bygges ut, men mener det bør undersøkes om høydene kan reduseres.
Bymiljøetaten (BYM)	<p>BYM har uttalt seg om flytting av vei, trafikkvurdering, støy, turveibro, turvei/gangforbindelser, friområde, grønne tak, trær/naturverdier/fremmede arter, overvann, flerbrukshall, koordinering byggesak nytt bydelshus og behov for infrastruktur. Vi har gjengitt det mest relevante for vurderingen.</p> <p><u>Flytting av vei</u>  Flytting av vei vil føre til flere t-kryss heller enn et kryss med fire armer. T-kryss er bedre i forhold til trafikksikkerhet, da det er mer oversiktlig.</p> <p>Eventuell flytting av veien må ikke påvirke parkeringen nærmere Trondheimsveien. Dette området er bl.a. viktig for kommunens drift av det kommunale veisystemet i Groruddalen.</p> <p>Plassering av kommunal vei langs T-banen medfører ekstra kostnader for vedlikehold og drift pga. sikkerhetstiltak mellom spor og vei, og strengere krav ved drift (bl.a. overvann og snø). Sikkerhetstiltakene vil ha føringer fra BYMs normer og Sporveiens tekniske regelverk. Det virker som om arealet som er avsatt til adkomstveien er for smalt.</p> <p>Ny vei må reguleres i henhold til Gatennormalen. Fortau skal være gjennomgående langs Kakkelovnskroken, ved adkomst til planområdet, og i Rødtvetveien ved gangadkomsten.</p> <p><u>Turveibro</u>  Dette reguleringsforslaget vil antagelig vanskeliggjøre turveibro som ligger i VPOR Rødtvet, tiltak 2.1 Turveibro (turvei D15 over Rv4).</p> <p><u>Turvei/gangforbindelse</u>  Når det gjelder gatetun mm. mellom blokkene mener vi at dette bør være felles, da det oppfattes som en del av boligområdet (også om det planlegges parkeringskjeller under).</p> <p><u>Friområde</u>  For friområdets del er det positivt å flytte veien langs t-banen slik at man får et sammenhengende grøntareal.</p>

	<p><u>Flerbrukshall</u></p> <p>Forslagstiller ønsker en gulvflate på 25x45 m. Det utgjør 1125 kvm. Våre skal-krav til en standard flerbrukshall utgjør omtrent 2650 kvm (BTA). Dette arealet består av aktivitetsflate, garderøber, lager, samt drift- og publikumsfunksjoner. For øvrig utgjør alle skal- og bør krav 3350 kvm (BTA). Å sette av 1200 kvm til flerbrukshallen mener BYM er knapt.</p> <p>Det finnes andre alternativer til standard flerbrukshall, f.eks. basishall og anlegg til kampsport. Disse anleggene har mindre aktivitetsflate og det er behov for slike anlegg i dette området. Vi viser til behovsplan for idrett og friluftsliv 2021-2030.</p> <p><u>Behov for infrastruktur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltak fra VPOR Rødtvet</li> <li>• Turvei og friområde</li> <li>• Flytte vei (Kakkelovnskroken)</li> <li>• Flerbrukshall</li> <li>• Tosidig sykkelanlegg i Rødtvetveien</li> </ul>
Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)	<p><u>Utbyggingsavtale</u></p> <p>Aktuelle tiltak som kan vurderes som rekkefølgebestemmelser er (listen er ikke uttømmende), VPOR for Rødtvet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltak 3.1 Rødtvettorget</li> <li>• Tiltak 3.2 Amfiet</li> <li>• Tiltak 4.2 Nabolagsparken Lunden</li> <li>• Tiltak 4.3 Aktivitetsparken Sletta</li> <li>• Tiltak 1.1 Rødtvetveien</li> <li>• Tiltak 1.2 Kakkelovnskroken</li> <li>• Tiltak 2.1 Turveibro</li> </ul>
Bydel Grorud	<p>Administrasjonen har uttalt blant annet følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er lagt mye arbeid i VPOR for Rødtvet, og den bør overholdes så langt det er mulig. Dersom den skal avvikes bør det argumenteres godt for dette, og fordelene bør være større enn ulempene.</li> <li>• Bydel Grorud mener at norm for størrelsesfordeling på leiligheter skal følges. Bydelen behøver store leiligheter for å tiltrekke barnefamilier. Det er ikke ønskelig med etablering av leiligheter i rød støysone. Når det gjelder bygningsvolum og høyder, så bør VPOR følges.</li> <li>• Det er viktig at det tilrettelegges for gode oppholdsarealer. Areal til uteopphold skal være kvalitativt gode, sammenhengende og ikke være «restareal» som kan medregnes i det totale arealregnskapet for dette formålet.</li> <li>• Det er viktig at det tilrettelegges for aktive fasader som er med på å skape liv i området.</li> </ul>

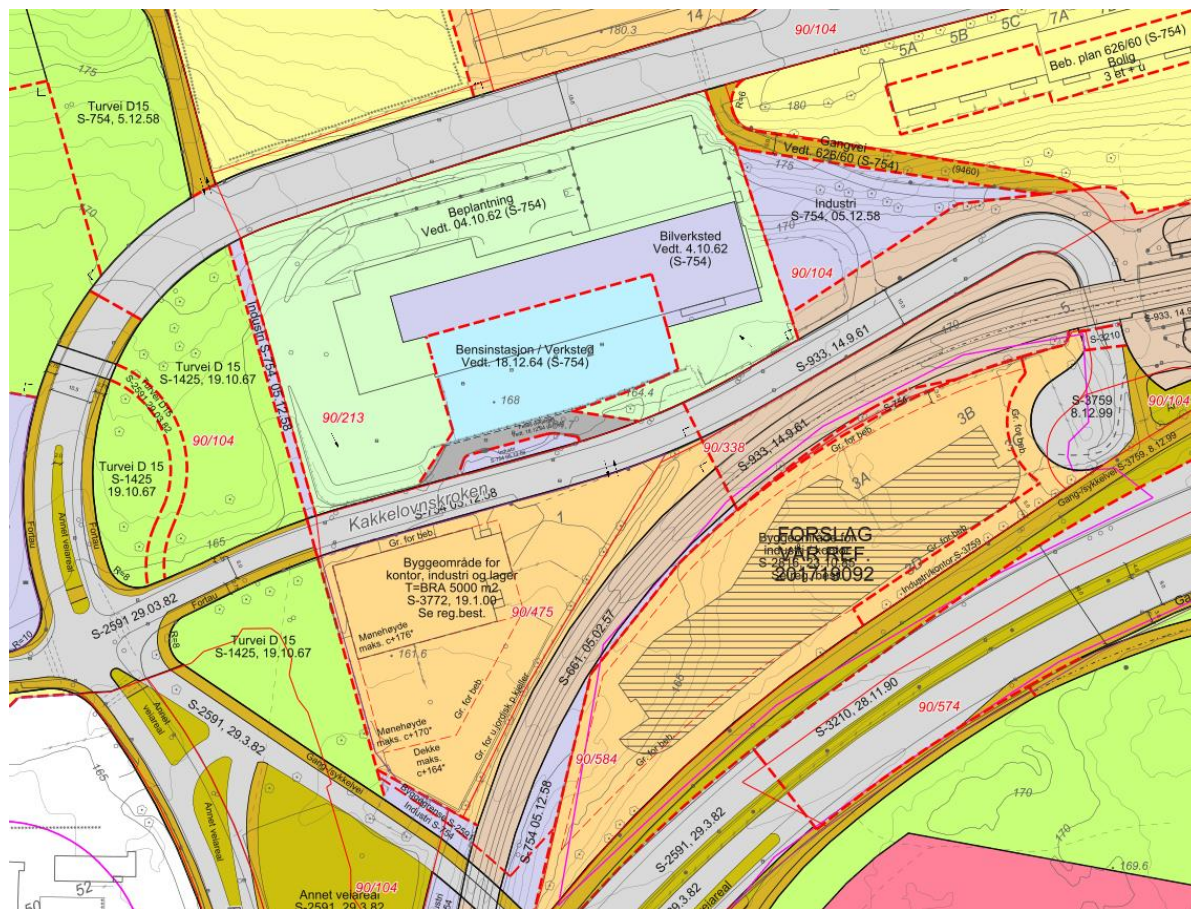
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dersom man går videre med omlegging av Kakkellovnskroken (selve veien), må byggegrense til t-banen avklares med Sporveien på et tidlig tidspunkt i planprosessen. Det bør argumenteres godt for dette plangrepet.</li> </ul> <p>Arbeidsutvalget for byutvikling og miljø (ABM) har fattet blant annet følgende tilleggsmærknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det bør bygges en ordinær flerbrukshall, det vil trenge ca dobbelt så mye plass som de foreslåtte 1200 kvm.</li> <li>• Det bør avsettes rom/areal/uteområder som treffsted for ungdom.</li> <li>• Et ev. flytte av Kakkellovnskroken må utbygger selv stå for, det må ikke gå på VPOR-budsjettet. Veiflytte gjøres for å øke verdien på tomtene og må ikke gå på bekostning av VPOR-tiltak.</li> </ul>
Barnas representant i bydel Bjerke	Barnas representant (BR) er i utgangspunktet positiv i forhold til deler av planen. For å tiltrekke seg barnefamilier, bør store leiligheter opprettholdes jfr. VPOR.
Bydel Bjerke	<p><u>Omlegging av veien</u> Kakkellovnskroken er lagt om og gitt en nærføring med t-banelinje. Det framgår ikke om Sporveien har gitt forhåndssamtykke eller hvilke byggegrenser de vil kreve fra nærmeste spor. Dersom Sporveien krever god avstand fra nærmeste spor vil areal til byggefelt og torg bli tilsvarende mindre. Forslagsstiller må arbeide videre med løsningen og ivareta de tilleggskvaliteter for boliger og gangpassasje som omtales i saken.</p> <p><u>Størrelsesfordeling av leiligheter</u> Bydelen mener det ikke er riktig å fravike anbefalt norm for størrelsesfordeling av leiligheter. Det kan ikke være slik at en markedsundersøkelse fra en utbygger gis større vekt enn kommunens mål om en mer balansert utvikling i området der man ønsker å tilføre manglende kvaliteter og rette opp tidligere skjevheter i boligsammensetningen.</p> <p><u>Utbyggingsvolum</u> Det er vist et stort antall leiligheter i Kakkellovnskroken 1. I VPOR ble dette feltet i sin helhet lagt ut til andre formål. Det må vises hvilke kvaliteter disse støytsatte boligene kan få. VPOR legger opp til en utbygging på 20.850 m<sup>2</sup> BRA på disse to feltene. Forslagsstiller går nå inn for hele 28.100 m<sup>2</sup>, slik at volumene fra VPOR er økt med 35%. Bydelen viser til at VPOR er blitt til gjennom en bred prosess hvor man har avveid hensyn til utbyggingsbehov opp mot tetthet, høyder og kommet fram til volumer som er tilpasset strukturene i ytre by. Bydelen mener volumene må bringes i samsvar med VPOR.</p> <p><u>Uteoppholdsarealer</u> Det er lagt fram en oversikt over uteoppholdsarealer og vist til at planforslaget med god margin er i samsvar med kravene til områdetype</p>

	<p>3. Beregningene bygger imidlertid på skisser som omfatter areal som ikke er egnet til uteoppholdsareal. Dette er deler av adkomstområder, torg og vei/fortau som ikke har kvalitet som oppholdsarealer etter utearealnormen.</p> <p><u>Planavgrensning</u> Planområdet omfatter kommunale arealer mot skråningen ved gangveien til T-bane stasjonen og friområdene langs Rødtvetveien. Også Rødtvetveien bør omfattes av planen. VPOR tar opp behov for oppgradering av hele strekningen fra RV 4 til Rasmus Engers vei med blant annet beplantning, anlegg for håndtering av overvann og bredere fortau.</p> <p><u>Begrense gjennomgangstrafikken i eksisterende boligområder</u> Manglende svinge-mulighet nord-østover mot Gjelleråsen må utbedres før 50 % av de nye boligene er ferdigstilt. Det er et omfattende problem at mye gjennomgangstrafikk går på Rødtvetveien gjennom boligområder i stedet for på Trondheimsveien, og dette problemet vil øke med 290 nye boenheter. Omforming av kryss mellom Rødtvetveien og Trondheimsveien må prioriteres for å hindre mer trafikk i boligområdene.</p>
--	---



## 2.3 Gjeldende regulering og planområdets avgrensning

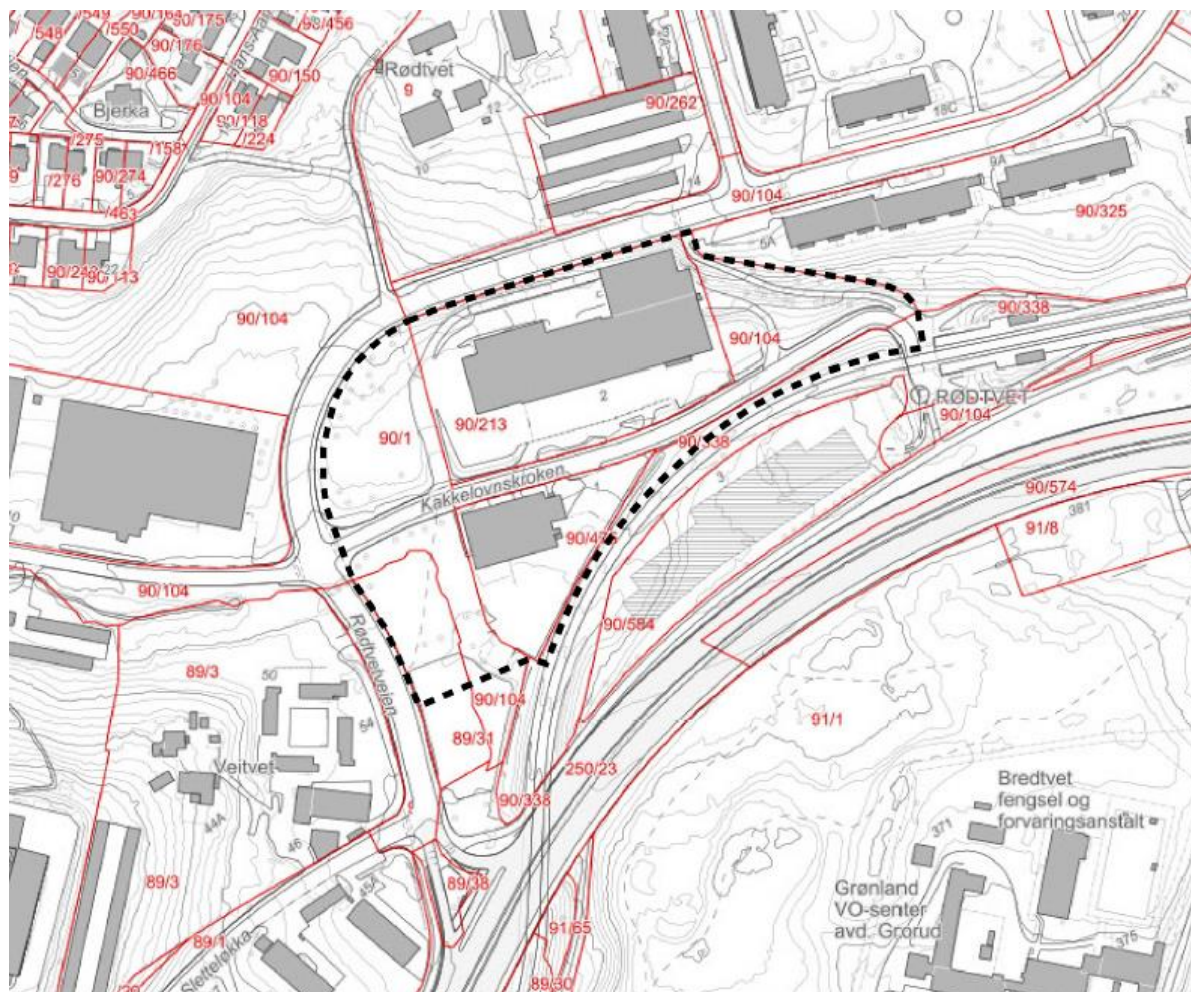
### 2.3.1 Gjeldende regulering



Planområdet er regulert til:

- Industri og offentlig kjørebane i S-754, vedtatt 05.12.58
- Gangvei, vedt. 626/60 (S-754)
- Offentlig kjørebane og område til sporvogn/trikk i S-933, vedtatt 14.09.61
- Bilverksted og beplantning, vedt. 04.10.62 (S-754)
- Bensinstasjon og felles avkjørsel, vedt. 18.12.64 (S-754)
- Turveg D15 i S-1425, vedtatt 19.10.67
- Kontor, industri og lager i S-3772, vedtatt 19.01.2000

### 2.3.2 Forslagsstillers forslag



## 2.4 Relevante pågående plansaker og byggesaker i området

2.4.1 200300207 Sletteløkka 44 – reguleringsforslag boliger

2.4.2 202213897 Kakkellovnskroken 3 – byggesak oppføring av bydelshus



## 3 Plan- og bygningsetaten stopper planinitiativet

### 3.1 Hjemmel for å stoppe planinitiativet

Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd gir kommunen rett til å beslutte at et privat planinitiativ skal stoppes, dersom kommunen finner at initiativet ikke bør føre frem. Det kan være flere grunner til at et planinitiativ ikke bør føre frem, for eksempel fordi forslaget er vesentlig i strid med overordnede planer/planlegging, eller at forslaget er i strid med den ønskede utviklingen av området.

Formålet bak bestemmelsen er å redusere unødvendig tid- og ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet, jf. Prop. 149 L (2015-2016) s. 74.

### 3.2 Begrunnelse for å stoppe planinitiativet

#### 3.2.1 Planinitiativet er i strid med kommuneplanens krav om felles planlegging og et unntak kan ikke anbefales

Planinitiativet ligger i et område som i kommuneplan 2015 er avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde i ytre by) og omfattet av hensynssone H810\_2 med krav til felles planlegging, jf. kommuneplan 2015 § 17.1, 1. ledd.

Utviklingsområdene i ytre by er alle områder som i dag i stor grad er lavt utnyttet og dominert av eldre næringsbebyggelse, men som ligger langs eksisterende eller foreslått jernbane, t-bane eller trikk i ytre by. God kollektivtilgjengelighet, i dag eller i fremtiden, innebærer at det ønskes en mer bymessig utvikling av områdene med blant annet høyere utnyttelse, finmasket gate- og byromsstruktur, variert funksjons sammensetning, og sammenhengende grønnstruktur. En god utvikling av områdene vil være svært vanskelig å få til gjennom bitvis detaljregulering uten at de overordnede føringene er på plass. Krav om at flere eiendommer skal undergis felles planlegging innebærer et vilkår om en samlet planlegging og plangrep for å kunne ta deler av et slikt utbyggingsområde i bruk. Hensynssonen gir en felles ramme for planlegging, gjennomføring og virkemiddelbruk. Planlegging i slike områder vil kunne innebære samarbeid om plangrep og gjennomføring av felles utbygging, infrastruktur, tiltak og drift for flere eiendommer sett under ett. Bestemmelsene til utviklingsområdene, jf. § 11.2, gir overordnede føringer for områdene og hvilke forhold som avklares gjennom felles planlegging.

For å oppfylle kravet om felles planlegging etter § 17.1, 1. ledd må i utgangspunktet alle grunneiere innenfor hensynssonen gå sammen og utarbeide én, felles detaljregulering. Et planinitiativ som kun omfatter enkelte eiendommer innenfor hensynssonen, vil derfor være i strid med § 17.1, 1. ledd. Bestemmelsens 2. ledd åpner imidlertid for at kommunen kan gjøre unntak fra kravet om felles planlegging dersom det nylig er vedtatt planprogram/områdeprogram eller andre veiledende dokument som dekker behovet for felles planlegging. For Rødtvet ble det vedtatt et planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) 27.04.2022. Dette skal i utgangspunktet dekke behovet for felles planlegging.

Planinitiativet følger imidlertid ikke opp viktige deler av planprogrammet og plangrepet som der er anbefalt, noe som går på bekostning av ønsket utvikling for de aktuelle eiendommene (feltene) og området som helhet. Dette innebærer at PBE ikke kan anbefale et unntak etter § 17.1, 2. ledd. Planinitiativet er dermed i strid med kravet om felles planlegging og dermed kommuneplanen.

Under følger en nærmere begrunnelse.

### 3.2.2 Utnyttelsen er for høy, andel næring m.m. for lav og det legges opp til for mange og for små boliger

For å ivareta kommuneplanens krav til utviklingsområdet, jf. § 11.2 første ledd, gir planprogrammet for Rødtvet en rekke planfaglige anbefalinger som gjelder mål, byplangrep, offentlige rom og grøntstruktur, arealbruk, bebyggelsesstruktur, byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsareal og klima og miljø. Se relevante utdrag i 2.1 Overordnede føringer over. På bakgrunn av disse anbefalingene fastsetter planprogrammet også et anbefalt planalternativ. Se planprogrammet kapittel 4. Dette inkluderer en arealberegning som er laget for å få et ca BRA-tall og boligantall for å bruke som underlag for å beregne blant annet trafikkøkning, behov for barnehageplasser etc. Sammenlignet med de planfaglige anbefalingene og det anbefalte planalternativene blir det klart at planinitiativets utnyttelse er for høy, andelen næring m.m. for lav og det legges opp til for mange og for små boliger.

#### **Utnyttelsen er for høy**

Felt K1 og K2 er de mest stasjonsnære og sentrale feltene i planprogrammet og er anbefalt med den høyeste utnyttelsen, det vil si < 180 % BRA. Det er kun ett annet felt, felt S1, feltet som ligger nærmest K1 og K2 på andre siden av Rødtvetveien, hvor det er anbefalt samme høye utnyttelse. Ellers varierer anbefalt utnyttelse fra hovedsakelig <105 % BRA til < 135 % BRA. Planinitiativet legger til sammenligning opp til vesentlig høyere utnyttelse både i antall kvadratmeter bruksareal (BRA) og % BRA:

Felt	Areal	BRA	Bolig	Annet	% BRA
<b>Planprogram:</b>					
K1	2 805	5 100	0	5 100	~180 %
K2	8 718	15 700	13 400	2 300	~180 %
K1 + K2	11 523	20 800	13 400	7 400	~180 %
<b>Planinitiativ:</b>					
K1 + K2	11 304	28 100	24 500	3 600	~249 %

Antall kvadratmeter BRA er 35 % mer enn planprogrammets anbefaling. Samtidig er tomtearealet noe mindre. I % BRA blir planinitiativets utnyttelse derfor nærmere 40 % høyere enn maks anbefalt utnyttelse i planprogrammet.



**Andel næring m.m. er for lav**

Planprogrammet anbefaler at utviklingsområdet sett under ett i hovedsak bygges ut med boliger. Det som skal være av andre bebyggelse og anleggsformål, er anbefalt konsentrert på felt K1 og K2. I K1 er det anbefalt næringsbebyggelse eventuelt i kombinasjon med tjenesteyting, kultur, idrett (flerbrukshall/basishall) eller andre nærmiljøfunksjoner som kafé, utlånsentral, forsamlingslokale etc. K2 er anbefalt med hovedsakelig bolig i kombinasjon med næring, tjenesteyting, kultur og nærmiljøfunksjoner. I bystyrets vedtak bes det også om å vurdere idrett (flytting av flerbrukshall/basishall fra K1) på K2. Til sammenligning har planinitiativet hovedsakelig boliger både på felt K1 og K2, kun med andre formål i enkelte 1. etasjer og idrettshall på felt K2. Antall kvadratmeter andre formål (næring m.m.) er dermed vesentlig mindre enn anbefalt - mindre enn halvparten av planprogrammets anbefaling. Samtidig er antall kvadratmeter bolig økt vesentlig - hele 80 % høyere enn anbefalt. Vesentlig færre kvadratmeter næring m.m. og vesentlig flere kvadratmeter bolig gir seg også utslag i en langt lavere andel næring m.m. for felt K1 og K2 enn anbefalt:

Felt	BRA	Bolig	Annet	Andel bolig	Andel annet
<b>Planprogram:</b>					
K1	5100	0	5100	0 %	100 %
K2	15700	13400	2300	85 %	15 %
K1 + K2	20800	13400	7400	64 %	36 %
<b>Planinitiativ:</b>					
K1 + K2	28100	24500	3600 (inkl. ca 1200 til idrettshall)	87 %	13 %

Anbefalingen i planprogrammet er en andel næring m.m. på 36 %, mens denne er redusert til 13 % i planinitiativet.

Dette gjør også at overskridelsen av anbefalt utnyttelse i planprogrammet er desto større og får større konsekvenser. Utnyttelse må sees i sammenheng med formål. Typisk tåler en tomt og område høyere utnyttelse når formålet er næring m.m., mens boligformål gjerne krever lavere utnyttelse. Anbefalt utnyttelse i planprogrammet for K1-2 er satt ut fra en vesentlig lavere boligandel enn i planinitiativet og ville vært satt lavere hvis planinitiativets boligandel hadde vært lagt til grunn.

**Det legges opp til for mange og for små boliger**

Planprogrammet anbefaler en leilighetsfordeling med flere store leiligheter enn normen for indre by har. Planinitiativet legger i hovedsak opp til det motsatte, nemlig en andel svært små leiligheter og flere i mellomstjiktet:

Leilighetsfordeling:

<b>BRA</b>	<b>Tett by norm</b>	<b>Planprogrammet</b>	<b>Planinitiativet</b>
20-30 m2	-	-	Maks 15 %
<35 m2	0	0	-
35 – 50 m2	Maks 35 %	Maks 35 %	Maks 35 %
50-65 m2	-	-	Maks 20 %
70-80 m2	-	-	25 %
Over 80 m2	Minst 40 %	-	--
Over 80 m2, hvorav halvparten over 95 m2	-	Minst 45 %	-
Over 100 m2	-	-	5%
<b>Antall boliger</b>	-	163	290

Sammen med planinitiativets høye antall kvadratmeter bolig gir en leilighetsfordeling som krever flere mindre leiligheter enn planprogrammet anbefaler, også langt flere boliger enn anbefalt: 290 mot 163 boliger. Mange små boliger gir negative konsekvenser for den sosiale bærekraften i området.

Den høye utnyttelsen, lave andelen næring m.m. og de mange boligene får sammen med andre grep i planinitiativet en rekke negative konsekvenser, noe vi redegjør for under.

### **3.2.3 Vesentlig høyere utnyttelse og antall boliger gir større arealbehov for teknisk, sosial, blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg**

Den vesentlig høyere utnyttelsen og antall boliger i planinitiativet i forhold til planprogrammet gir større arealbehov knyttet til teknisk, sosial, blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg enn anbefalt i planprogrammet med VPOR, jf. Kommuneplan 2015 § 11.2 først ledd, bokstav a. Hva konsekvensene konkret blir, er ikke vurdert i planinitiativet, men flere boliger vil i utgangspunktet gi flere barn og unge og dermed gi behov for flere barnehageplasser, skoleplasser, leke og aktivitetsarealer for utviklingsområdet sett under ett. Planinitiativet bidrar ikke til dette. Flere beboere innebærer videre behov for vesentlig større idrettsanlegg enn det som ligger inne i planinitiativet. Dette støttes også av bydelen. Idrettshallen på 1200 m2, som forslagsstiller foreslår, er stor nok for en «basishall», men ikke flerbrukshall, jf. uttalelse fra BYM. Bydelen mener det bør bygges en ordinær flerbrukshall, og dermed ca dobbelt så mye plass som de foreslåtte 1200 kvm. Bydelen ber også om at det avsettes rom/areal/uteområder som treffsted for ungdom.

Planinitiativet virker heller ikke å inneholde arealer til kulturell infrastruktur. Av andre formål enn bolig har forslagsstiller kun oppgitt dagligvarebutikk, kafé/servering og mindre lokaler til forretninger/tjenesteyting. Uansett har planinitiativet alt for lite areal på byggefeltene satt av til næring, tjenesteyting, kultur og nærmiljøfunksjoner.

Flere mindre boliger betyr videre at beboere vil få mindre oppholdsareal hjemme og vil dermed i større grad være avhengig av å dekke sine oppholdsbehov i nærmiljøet. Her har planprogrammet anbefalt park på hele området mellom felt K1-K2 og Rødtvetveien, inkludert en aktivitetspark for idrett. BYM har imidlertid pekt på at de trenger deler av arealet til parkering for drift, jf. deres uttalelse. Det er derfor uklart om parken og idrettsfasilitetene utendørs og dermed tilbudet til beboerne vil kunne bli så stor som forutsatt i planprogrammet. Faren er derfor at samtidig som behovet øker på grunn av flere boliger, vil arealet som skal dekke behovene, bli redusert i forhold til planprogrammets anbefalinger.

### **3.2.4 Lavere næringsandel svekker lokalt næringsliv og tilbud av ulike nærmiljøfunksjoner (varer og tjenester) til beboerne, noe som også kan gi negative klimakonsekvenser**

Planinitiativets lave andel næring vil gå på bekostning av arealer til næringslivet. Dette er i alle tilfeller negativt da det svekker det lokale tilbudet av varer og tjenester til befolkningen og fjerner mulige arbeidsplasser fra området, som er viktig for en kortreist og flerfunksjonell by. Beboerne må i stedet reise andre steder for å dekke sine behov. Disse negative virkningene forsterkes ved at planinitiativet legger opp til langt mer boligareal og flere boliger og dermed langt flere beboere med behov som i et miljøperspektiv i størst mulig grad bør dekkes lokalt. Reduksjon av næring/nærmiljøfunksjoner og økning av boliger vil altså medføre mer reising enn om planprogrammets anbefalte næringsandel ble fulgt. Rødtvet er riktignok et stasjonsnært område, så det er mulig å reise miljøvennlig til og fra. Men reising tar tid. I tillegg belastes kollektivtrafikken. Videre er det gunstig å legge næringsliv/arbeidsplasser i et stasjonsnært område slik at jobbreiser blir mest mulig miljøvennlige. Miljøvennlige jobbreiser kan da kombineres med større grad av lokal dekning av beboernes behov for varer og tjenester, som igjen gjør at beboerne sparer tid i hverdagen til å bruke på andre formål.

### **3.2.5 Lavere andel næring m.m. vanskeligjør også evt. gjenbruk av eksisterende bygg med tilhørende klimagevinster**

Kommunen har de siste årene fått et stadig sterkere fokus på klimagevinsten av å transformere og benytte eksisterende bygningsmasse. At det i planområdet er flere solide næringsbygg som man i et eventuelt nytt planinitiativ, bør vurderes å benytte videre til næring i kombinasjon med transformasjon/påbygg med boliger. Ved å foreslå mer bolig og mindre næring enn planprogrammet foreslår, blir det vanskeligere å evt. gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Man går dermed også glipp av klimagevinstene dette kunne gitt.

### **3.2.6 Boliger på felt K1 gjør det nødvendig å flytte Kakkelovnskroken på grunn av støy, men gir likevel støyutsatte boliger**

Felt K1 er i dag eksponert for støy både fra Trondheimsveien, t-banen, Rødtvetveien og Kakkelovnskroken. I planprogrammet er det blant annet på grunn av støysituasjonen anbefalt

andre formål enn bolig på felt K1. Ifølge planinitiativet vil det være mulig å oppnå boliger med stille side på felt K1 dersom Kakkellovnskroken flyttes vekk fra dagens trasé mellom felt K1 og K2 og i stedet legges mellom K1 og t-banen. Selv om man skulle oppnå stille side mot felt K2, vil boligene bli desto mer støyutsatt på motsatt side, hvor støy fra ny trasé for Kakkellovnskroken vil komme i tillegg til t-banen og Trondheimsveien. Bare fra T-banen viser støyanalyse fra planprogrammet at nivåene på denne fasaden vil ligge på mellom 59 og 64 dB Lden. Vi går ut fra at den blir høyere når også Kakkellovnskroken legges der. Selv om kravet i kommuneplanen om én stille side innenfor avvikssonen blir oppfylt, jf. § 7.1 og T-1442/21, vil altså mange boliger måtte ha fasadetiltak for å oppnå dempet fasade på motsatt side, noe som svekker bokvaliteten.

### **3.2.7 Flytting av Kakkellovnskroken bryter opp området, svekker områdets bymessighet og skille mellom private og offentlige arealer**

For å utvikle Rødtvet i mer bymessig retning, jf. kommuneplan 2015 § 11.2, første ledd, bokstav b, anbefaler planprogrammet å bygge videre på eksisterende veistruktur. Se illustrasjoner av plangrepene for planprogrammet og planinitiativet under. Her utgjør Pottemakerveien og Kakkellovnskroken én sammenhengende vegforbindelse som binder den vestlige delen av utviklingsområdet sammen med den østlige mest sentrale, stasjonsnære delen der Kakkellovnskroken 1-2 (felt K1 og K2) ligger. Det mest bymessige området er også tenkt her, langs Kakkellovnskroken. Kakkellovnskroken er derfor anbefalt å videreutvikles til en bredere sambruksgate som gir rom for flere funksjoner på gateplan og publikumsrettet virksomhet i bebyggelsen langs. Denne leder fram til et utvidet torgareal i tilknytning til T-banestasjonen i øst. Sambruksgaten og torget knytter seg så til gangforbindelser mot Rødtvetveien – hvor torget er lagt ved den viktigste gangforbindelsen, som knytter Rødtvetveien sammen med stasjonsområdet i øst – og mot ny sentral turveiforbindelse i bro over Trondheimsveien med gangforbindelse (snarvei) til Kakkellovnskroken lagt langs t-banen på baksiden av felt K1. Men det mest bymessige området er også anbefalt å strekke seg til vest for Rødtvetveien til Pottemakergata langs felt P14 og også felt S1. Det er på disse feltene samlet (felt K1, K2, P14 og S1) at planprogrammet foreslår den høyeste utnyttelsen, de største byggehøydene, den laveste områdekategorien for uteoppholdsareal og karré-type bebyggelse langs et bredere gatetun/sambruksgate. Det er derfor viktig å se hele denne stekningen i sammenheng.



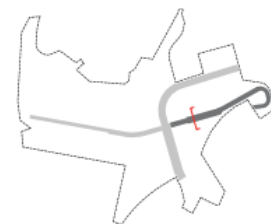
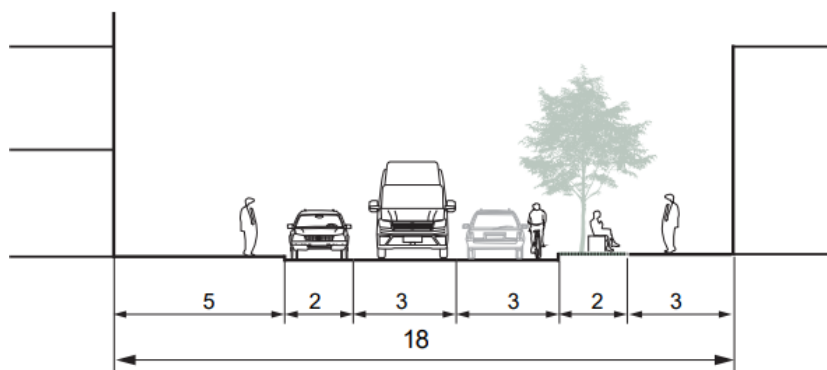


Planprogrammets plangrep



Planinitiativets plangrep

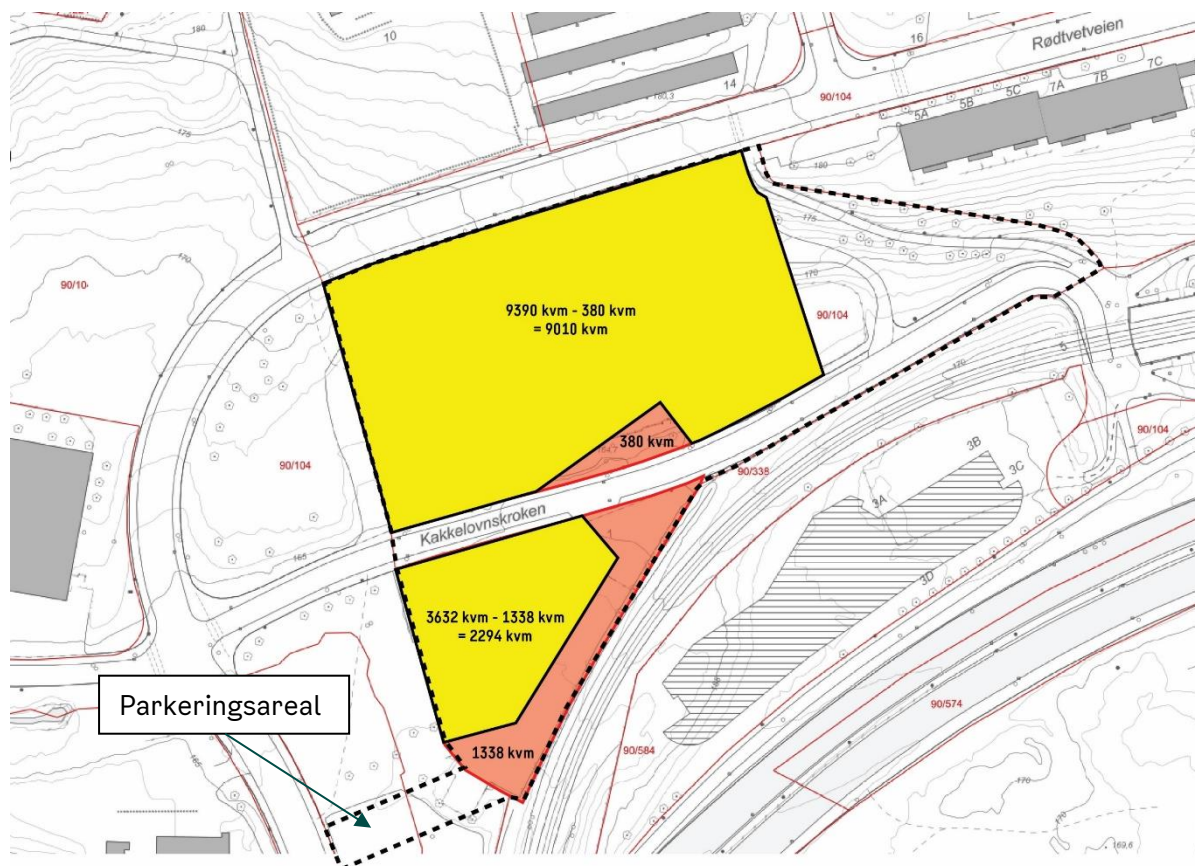
Flytting av Kakkelyskroken vil bryte opp gatetun-/sambruksgateforbindelsen øst-vest og svekke denne sentrale delen av planprogrammets byplangrep vesentlig. Selv om det legges inn en gangforbindelse gjennom parken fra Pottemakergata og et gangbasert gatetun mellom felt K1 og K2, slik planinitiativet foreslår, blir områdene øst og vest for Rødtvetveien og parken mer fraskilt fra hverandre og vil fremstå mer som separate, private områder. Mens Kakkelyskroken mellom K1 og K2 i planprogrammet er foreslått utvidet fra dagens veibredde på 10 meter til 18 meter, som gir plass til bredere fortau/gangareal på hver side og legger til rette for bymessig kantsone og publikumsrettet virksomhet i 1. etasjene samt oppholdssone med grønt og parkeringsareal i gaten i tillegg til kjørebane, forblir bredden 10 meter i planinitiativet. Se anbefalt snitt fra VPOR under. «Gatetunet» som skal erstatte Kakkelyskroken mellom felt K1 og K2 i planinitiativet, blir ikke bare vesentlig trangere, men mister også mye av sin offentlige karakter. Dette blir særlig tydelig når det sees i sammenheng med foreslått bebyggelse/formål på felt K1 og K2, der det er tenkt boliger med private forhager ut mot gatetunet i K2. Dette bryter ned skillet mellom privat og offentlig. Også BYM har pekt på dette i sin uttalelse, der de mener at gatetun m.m. mellom blokkene bør reguleres til «felles», da det oppfattes som en del av boligområdet.

**Snitt K2**

Kakkelyskroken - mellom byggefelt K1 og K2

Områdets bymessighet vil også svekkes på andre måter som følge av flyttingen. Den nye Kakkelyskroken vil bli en viktig forbindelse som atkomstveg, men vil ligge i utkanten av området mot t-banen uten bymessige kvaliteter. Som nevnt blir den mer isolert enn dagens

Kakkelovnskroken-Pottemakerveien. Og det egner seg heller ikke med publikumsrettet virksomhet i felt K1 ut mot denne vegen. Denne siden av felt K1 vil fort oppleves som en lite attraktiv bakside/utkant. Samtidig vil ny veg antageligvis ta mer plass enn illustrert. BYM peker på at plassering av kommunal vei langs T-banen medfører ekstra kostnader for vedlikehold og drift pga. sikkerhetstiltak mellom spor og vei, og strengere krav ved drift (bl.a. overvann og snø). Sikkerhetstiltakene vil ha føring fra BYMs normer og Sporveiens tekniske regelverk. For BYM virker det som arealet avsatt til adkomstveien er for smalt. Videre peker BYM på at ny vei må reguleres i henhold til Gatenormalen. Fortau skal da være gjennomgående langs Kakkelovnskroken, ved adkomst til planområdet, og i Rødtvetveien ved gangadkomsten. BYM peker også på at tilknytningen til Rødtvetveien må legges nærmere Pottemakerveien for å ikke komme i konflikt med dagens opparbeidede parkeringsareal på kommunal grunn. Dermed vil mer av Kakkelovnskroken 1 måtte reguleres til samferdsel og mindre til bebyggelse og anlegg (byggefelt). Dette går fram av supplerende materiale fra forslagsstiller som viser hvilket areal de tenker å regulere til samferdselsformål på egne eiendommer (rødt areal i illustrasjon under) og på kommunal eiendom (hvitt areal innenfor stiplede linje). Her er ny trasé for Kakkelovnskroken på kommunal eiendom vist over BYMs parkeringsplass. Hvis vegen må flyttes nordover, vekk fra parkeringsarealet, er det klart at areal må tas av byggefeltet/felt K1 (gult areal).



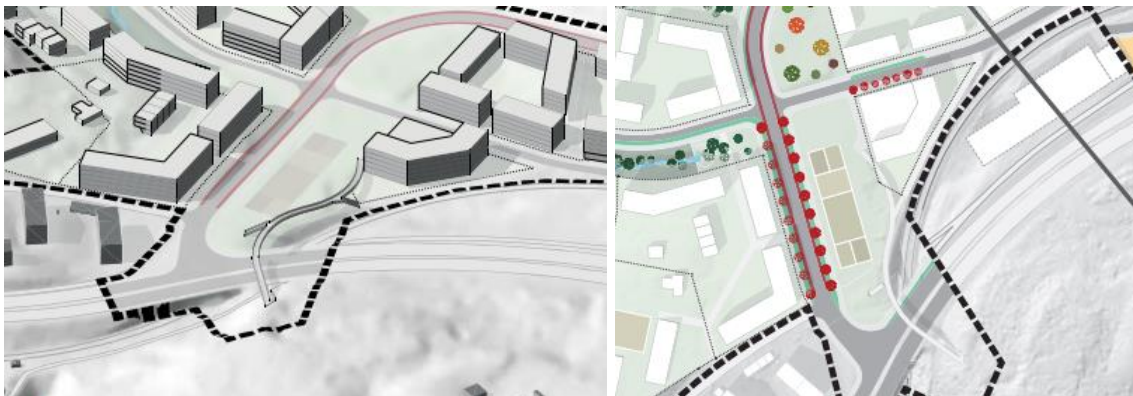
Til sist har bydelen, og også byutviklingskomiteen i forbindelse med behandling av planprogrammet, pekt på at evt. flytting av Kakkelovnskroken må stå for forslagsstillers egen regning og ikke tas inn i evt. forhandlinger om utbyggingsavtale. Flytting av vegen må

imidlertid tas med som rekkefølgekrav, da planinitiativet er helt avhengig av dette for å kunne realiseres. PBE tror da dette da uansett må bli del av forhandlingene med EBY. Altså blir det vanskelig å sikre at flytting holdes kostnadmessig utenfor.

### 3.2.8 Flytting av Kakkelvnskroken forutsetter regulering av ny bro over Trondheimsveien, noe som ikke er realistisk

Et viktig grep i planprogrammet er å opparbeide hovedturvei D15, som forbinder Østmarka og Lillomarka på tvers av Groruddsalen, i et nytt parkområde rett vest for K1 og K2, som så bindes sammen med turveien og grøntområdene på Bredtvet-siden gjennom ny turveibro over Trondheimsveien og t-banen. Turveibroen dekker to ulike behov: behovet for kryssing så lenge Trondheimsveien har den utformingen den har i dag, og behovet for et sammenhengende turveinett på tvers av veien, selv om man i fremtiden også kan krysse i plan.

Flytting av Kakkelvnskroken innebærer at veien må krysse over anbefalt ny park og tilknyttes Rødtvetveien mellom Trondheimsveien og Potttemakergata, som omtalt over. Mye tyder på at dette grepet vil vanskeliggjøre ny bro over Trondheimsveien slik den er anbefalt i planprogrammet. Se illustrasjoner under. Også BYM har pekt på dette i sin uttalelse. Selv om broen ikke er teknisk utredet i arbeidet med planprogrammet, tyder mye på at den må bli vesentlig større (høyere og lengre) dersom Kakkelvnskroken skal krysse under. En høyere bro vil også kreve mer plass til en trappeforbindelse til fortau langs veien. I alle tilfeller er grepet med å flytte vegen avhengig av at også ny bro reguleres samtidig, slik at tiltakene ikke kommer i konflikt, noe som igjen forutsetter at det utarbeides prosjekteringsgrunnlag for broen som del av planarbeidet for å være sikker på at den reguleres riktig og blir gjennomførbar. Dette vil berøre både Statens vegvesen og Sporvegens myndighetsområder i tillegg til kommunens ulike interesser og vil erfaringsmessig være svært vanskelig for en privat forslagsstiller å komme i mål med. I praksis er derfor grepet avhengig av at kommunen først regulerer broen og evt. da ser på muligheten for å krysse vegen under.



Planprogrammet – illustrasjoner av anbefalt broplassering

### 3.2.9 Planinitiativet er avhengig av kommunal bistand også for Rødtvetveien og Kakkelvnskroken, som ikke er avklart

I tillegg til utredning, regulering og gjennomføring av bro over Trondheimsveien, jf. 3.2.7, er planinitiativet i praksis også avhengig av kommunal bistand for regulering av Rødtvetveien og

om ikke regulering, så i alle fall gjennomføring av Kakkellovnskroken. Regulering av Rødtvetveien er viktig å få best mulig tilpasning mellom gate og bebyggelsen/1.etasjene i felt K2 i et terreng som faller/stiger. Både BYM og EBY har også spilt inn Rødtvetveien som rekkefølgekrav, noe som forutsetter regulering før gjennomføring. Det er lite realistisk at en privat utbygger vil klare dette på egen hånd. Kakkellovnskroken bør fremdeles være en offentlig veg, som krever nytt kryss med Rødtvetveien, og vil etter PBEs vurdering være vanskelig for en privat aktør å gjennomføre/bygge. I praksis er altså planinitiativet avhengig av kommunal bistand til flere tiltak som kommunen per nå ikke har satt av ressurser til.

### **3.2.10 Det er ikke realistisk at planinitiativet vil føre frem til endelig vedtatt plan**

Det er i prinsippet en lav terskel for kommunen til å stoppe et planinitiativ etter § 12-8 andre ledd. Avgjørelsen beror på et fritt skjønn. Planinitiativ skal likevel ikke stoppes dersom kommunen har rimelig grunn til å anta at initiativet underveis i planprosessen gjennom nødvendige justeringer, som det er realistiske å få gjennomført, kan bli vedtatt som en endelig plan. Avvikene fra anbefalingene i planprogrammet er imidlertid her såpass mange og grunnleggende at mye av planinitiativets plangrep må endres for at kommunen skal kunne anbefale unntak fra krav om felles planlegging. Planinitiativet er også avhengig av kommunal bistand til utredninger for regulering og også gjennomføring av bro og veier, som ikke er avklart. For å unngå å sette i gang et ressurskrevende reguleringsarbeid for å oppnå nødvendige justeringer, er det mer hensiktsmessig for alle å stoppe saken. Forslagsstiller kan da selv revidere og så bestiller nytt oppstartsmøte for revidert planinitiativ.

### **Stoppingen kan kreves forelagt bystyret**

Beslutningen om å stoppe saken kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for bystyret for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Forelegging for bystyret er gebyrpliktig i henhold til plan- og bygningsetatens gebyrforskrift, og vil komme i tillegg til gebyr for stoppingen av planinitiativet.

## **4 Konklusjon**

Plan- og bygningsetaten stopper planinitiativet jamfør plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, fordi planinitiativet er sterkt i strid med kommuneplanens krav om felles planlegging og med den ønskede utviklingen av området, jf. planprogram med VPOR, slik at et unntak fra kravet om felles planlegging ikke kan anbefales.

Inga Berge de Galvez - enhetsleder  
Andreas Vaa Bermann - avdelingsdirektør