



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

postmottak@pbe@oslo.kommune.no

Dato: 07.12.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2011/1552-

Silje Gitlestad, 23431642

512.1

GLADENGVEIEN 10, ENSJØ - PLANINITIATIV

Bydelsadministrasjonen mottok 21.11.2011 invitasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE) om å komme med innspill i forbindelse med område- og prosessavklaring knyttet til Gladengveien 10, Ensjø. Planinitiativet er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, med saksnummer 201112312-20. Frist for tilbakemelding er satt til 05.12.2011.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i PBEs Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi PBE føringer for området.

Saksopplysninger

Oppdragsgiver: OBOS NYE HJEM AS

Fagkyndig: Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt

Eierforhold: Gnr/bnr 129/20 OBOS NYE HJEM AS

Planområdets størrelse: 1,6 dekar (1600 m²)

Hensikten med forslaget er å endre byggegrenser, gesimshøyder og avkjørsel til parkeringskjeller i Gladengveien 10 (Felt 10). Felt E10 inngår i godkjent reguleringsplan S-4317: "Gladengveien 10 m.fl.", og er regulert til byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning). Området brukes i dag til midlertidig parkering.

I reguleringsbestemmelsene §4.15 for Felt E10 heter det seg: *Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 100 m². Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Bertrand Narvesens vei. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.*



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Forslagsstiller ønsker å endre reguleringsplan med bestemmelser for felt E10. Begrunnelsen for dette er en forutgående lang prosess for å avklare Stålverksparken med bekkeløp for Hovinbekken, nødvendige kulverter med mer i grunnen, samt avkjørsel fra Bertrand Narvesens vei. Gjennom denne prosessen er det kommet til enighet om en ny grenseoppgang mellom Stålverksparken og byggeområdet E10, som skal endelig defineres i en reguleringsendring.

Forslagsstiller mener at ettersom bearbeidelser for bekkeløpet for Hovinbekken med mer medfører endrete forutsetninger for både terrengnivåer og arealer for boliger/etasjehøyder, er det rimelig å søke om godkjenning for kompensasjon for sokkeletasje ved en øket gesimshøyde (+1 etasje) for bygg langs Bertrand Narvesens vei, innenfor rammen av reguleringsplanens maksimale areal BRA. Forslaget innebærer at bygg langs Bertrand Narvesens vei blir på 7 etasjer.

Endringsforslaget omfatter:

- 1) Endring av avkjørsel til parkeringskjeller. Det foreslås en avkjørsel til parkeringskjeller i E10 fra Bertrand Narvesens vei. Godkjent reguleringsplan er utformet med innkjørsel til parkeringskjeller via gatetun og felt E11. På grunn av arbeider i grunnen som er vedtatt i forhold til kulvert for Hovinbekken med mer, vil en tunnel under bekken til parkeringsanlegg medføre en vesentlig fordyrelse. Foreslått ny avkjørsel til nedkjøringsrampe vil i følge forslagsstiller medføre en reduksjon i boligarealet i 1. etasje mot Bertrand Narvesens vei, og nedkjøringsrampen vil også heve terrengnivå i felles uteareal for boligarealene. Dette vil ytterligere redusere mulig boligareal i underetasjer både mot Bertrand Narvesens vei og Gladengveien.
- 2) Endring av gesimshøyder. Ny løsning for avkjørsel og rampe til parkeringskjeller krever i følge forslagsstiller en ny terrengtilpasning for boligene ved heving av terrengnivå. Dette medfører en reduksjon av antall boliger i underetasje og i 1. etasje. Forslagsstiller ønsker å kompensere for dette med å legge til en etasje på bygningsfløy ut mot Bertrand Narvesens vei.
- 3) Endring av byggegrenser inn mot Stålverksparken.

Forslagsstiller ønsker også å oppføre 3 takterrasser, hver med et areal på 100 m². Dette medfører i følge forslagsstiller at gesimshøyder trapp/heis må oppjusteres med 1 etasjehøyde.

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren mener at hensynet til størrelsen og kvaliteten på Stålverksparken bør veie tyngst i denne saken. Det kommer ikke klart frem i saken i hvilken grad Stålverksparken vil miste areal til byggeområdet på grunn av forslag til endret avkjørsel, men bydelsdirektøren er opptatt av at regulerte friområder opprettholdes og opparbeides. Bydelsdirektøren etterlyser generelt et tilgjengelig språk i planinitiativ, slik at innsyn og medvirkning muliggjøres på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Hvis avkjørselen av ulike hensyn må flyttes, stiller bydelsdirektøren spørsmål ved om det bør gis kompensasjon med økte etasjehøyder. Det bør i alle fall ikke kompenseres mer enn tilsvarende tapt areal i m². Det bør gjøres sol- og skyggeanalyser av hvordan området rundt vil bli påvirket av økte etasjehøyder. Utnyttelsen av området er allerede stor i forhold til hva som

kan tilbys av uteareal til fremtidige beboere. Kvaliteten på uteareal er viktig, og uteareal på tak kan ikke kompensere for manglende uteareal på bakkeplan som barn og unge trenger for å kunne utfolde seg.

Det er også viktig at en eventuell etablering av ny avkjørsel blir trafikksikker, da det er innregulert barnehage i felt E11.

Saken er forelagt bydelsutvalgets leder som stiller seg bak bydelsdirektørens kommentarer.

Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsjef

KOPI TIL BU