



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 30.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2012/1564-

Marianne Netland, 23431109

512.1

BISKOP JENS NILSSØNS GATE 5 - INNSPILL TIL OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Bydelsadministrasjonen mottok 28.11.2012 invitasjon til å komme med innspill til område og prosessavklaring av planinitiativ ved Biskop Jens Nilssøns gate 5. Planinitiativet er tilgjengelig på PBES nettsider med saksnummer 201215349. Frist for tilbakemelding er 11.12.12.

Saksopplysninger

Hensikten med planinitiativet er å få klargjort muligheten for å utvikle tomten til boligformål. Det er ønsket å utvikle området til et lite nærsenter, servicesenter, kontorer/lager og etablere boliger, i enten 12 eller 14 etasjer. I første etasje planlegges det en utvidelse av dagens handelstilbud, og i underetasjene boder og garasjeplasser. Dagens kontor og lagerdrift tenkes videreført og muligens utvidet noe. Forretningsdriften tenkes utvidet med 1200 m2 BRA. Boligdelen ønsket utbygget med 7730 m2 BRA inklusive underetasjer.

Forslagsstiller

SJ Arkitekter AS på vegne av Biskop Jens Nilssøns gate AS.

Arealstørrelse planområde

5.4 dekar (5400 m2)

Overordnete planer

I kommuneplanens arealdel (2009) inngår eiendommen i et område avmerket som allsidig bymiljø med stor andel bolig.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.04.2009), skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdene. I planen er gang- og sykkelstien forbi eiendommen, markert som en del av en viktig overordnet forbindelse, sammen med broen over jernbanen nord for planområdet.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for kontor, forretning og industri og lager gjennom reguleringsplan S-3811, vedtatt den 18.10.2000.

Dagens situasjon



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

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

Dagens bebyggelse i Biskop Jens Nilssøns gate 5 A på Etterstad ble bygget i 1960 og består av kontor/lager i de nedre etasjene, en dagligvarebutikk i første etasje og kontorer i øvrige etasjer. Uteområdene idag består for det meste av parkering og veganlegg. Eiendommen brukes i dag til forretning (dagligvare og belysning) og kontor.

Stedsutvikling og byliv

Forslagsstiller viser til intensjonen i kommunedelplan for torg og møteplasser mht boligutvikling på tomten og mener at flere beboere vil skape et tryggere område og variasjon i møteplasser.

Trafikkforhold

Biskop Jens Nilssøns gate har en ÅDT på 2000 biler. Det er busstopp i kort avstand fra planområdet.

Høyhusstrategien og ønsket høyde

På motsatt side av Alna, i Arnljot Gellines vei, vurderte kommunen det som riktig strategi å gå for smale, høye bygg for å bevare åpenhet i området, med sikt til Alnaelva og Svartdalsparken. Plan- og bygningssetaten anbefalte smalere og lavere bygg enn hva som er vedtatt og bygget. Forslagsstiller har utarbeidet et prosjekt i tråd med signalene fra denne nærliggende plansaken, og dermed delt inn bygget i to slanke tårn.

Høyhusstrategien for Oslo setter en byggehøyde på 42 meter. Ønskes det en høyde over 28 meter skal det utarbeidet et eget alternativ for lavere bygg. Blokkene planlegges med henholdsvis 12 og 14 etasjer som vil si høyder opp mot 42 meter. Forslagsstiller har ønsket å lage et landemerke som skal fungere som en markering av broen over jernbanen, en viktig forbindelse i området.

Merknader fra Jernbaneverket

Jernbaneverket har gitt dispensasjon fra jernbanelovens § 10 for bygging over Gardermobanens enkeltsporede løp.

Merknader fra Etterstad vel

Bydel Gamle Oslo har mottatt kommentarer fra Etterstad Vel ifbm planarbeidet. Etterstad Vel er skeptisk til høyden, og mener det ikke er behov for et landemerke i området. I stedet bør siktlinjene gjennom området opprettholdes.

Bydelsdirektørens vurdering

Oslo by har behov for flere boliger i årene som kommer grunnet den kraftige befolkningsveksten de senere årene. I utgangspunktet vil dermed bydelsdirektøren støtte byggingen av flere blokker sentralt i byen. Tomten egner seg til punkthus. Området er godt dekket med hensyn til kollektivtransporttilbud, og bydelsdirektøren er positiv til å legge parkeringsplasser under bakken og benytte seg av de arealene som da blir ledige til byutvikling. Bydelsdirektøren ber om at dagens situasjon (bebyggelse og veganlegg) ikke tillegges for stor vekt i det videre planarbeidet, men at det tenkes helhetlig mht hvordan tomten kan bidra til nærområdet. Det bes om at det i det videre planarbeidet ytes spesiell oppmerksomhet rundt byggets høyde, utearealer, utforming og volum i forhold til omkringliggende bebyggelse, at det gjennomføres sol- og skyggeanalyser, og at det innhentes dokumentasjon på hvordan bygget vil bli synlig i landskapet fra sentrale historiske punkt i nærområdet. Bygget vil få en fremtredende posisjon i nærområdet, enda mer fremtredende enn naboeiendommen i Biskop Jens Nilssøns

gate 23 A og B, og det bør gjøres grep for å sikre at bygget ikke blir for monumentalt i de umiddelbare omgivelsene.

Bydelsdirektøren ber om at leilighetsfordelingen gjenspeiler behovet til bydelen, som er variert leilighetsstørrelse, og en andel større leiligheter slik at bydelens beboere kan ha en boligkarriere innad i bydelen, og at barnefamilier har en mulighet til å bli værende i bydelen.

Bydelsdirektøren vil ellers oppfordre til å fokusere på miljøvennlige løsninger, grønne tak, lavenergi eller annen energibesparende løsning i bygningsmassen.

Det presiseres at tidsfristen på planinitiativstadiet medfører at innspillet ikke er blitt politisk behandlet i bydelsutvalget.

Saken har vært forelagt leder for Bydelsutvalget som har følgende bemerkning:
Bydelsutvalgsleder deler bekymringen til Etterstad vel om siktlinjene i området, og mener at dette prosjektet må tilpasses det opplevde høydenivået til øvrig bebyggelse i området.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg

1. Planinitiativ
2. Planbeskrivelse
3. Reguleringskart

Kopi:

Til BU