



Bydelsutvalget

BU-sak 46/2013
BUK-sak 13/2013

Dato: 08.03.2013

Deres ref: 201004456

Vår ref (saksnr): 2010/702

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BYDELENS UTTALELSE VED KUNNGJØRING AV OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING - SVINGEN 13 A OG B

Bydelsadministrasjonen mottok 8.03.2013 kunngjøring av offentlig ettersyn av detaljregulering av Svingen 13 a og b. Planen sendes ut på høring fra 11.03.2013 til 29.04.2013.

Saksopplysninger

Området foreslås regulert til boligbebyggelse i 3 etasjer med maks BRA på 1400 m². Hensikten med planen er å slå sammen de to eiendommene i planområdet, rive eksisterende bebyggelse og regulere planområdet slik at eiendommene kan utnyttes mer rasjonelt enn i dag. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget.

Forslagsstiller: Bien Eiendom AS

Konsulent: Arkitektkontoret Lene Frank a/s

Planområdets størrelse er 1335 m², hvorav hele arealet ønsket regulert til boligformål. Bruksareal bolig = 1000 m² BRA, bruksareal parkering og birom under terreng er 400 m² BRA. Antall boenheter er 9 stk, hvor leilighetsfordelingen gir maks 20 % enheter på 40-50 m² BRA, 30 % boliger på 50-80 m² BRA og minimum 50 % på 80 m² eller større. Planforslaget legger til rette for 9 plasser, hvorav 1 plass er for bevegelseshemmede.

Maksimal gesimshøyde nærmest Svingen er lagt på kote 80.1 og øker til maksimal gesimshøyde for 13 B om er lagt på kote 86. Det er lagt en bestemmelsesgrense innenfor byggegrensen, som skal regulere størrelsen på underjordisk parkeringsanlegg på tomten.

Tidligere vedtak og uttalelser

I forbindelse med område- og prosessavklaring av forslaget, kommenterte bydelsdirektøren at det var viktig at den nye bebyggelsen tilpasset seg omgivelsene på en god måte, og at det derfor burde bli laget illustrasjoner som viste hvordan dette er tenkt løst.

Planforslaget

Planforslaget regulerer begge tomtene til boligformål, og regulerer plasseringen av byggene i form av byggegrenser og høydeanvisninger på kartet.



Eiendommene ligger i overgangssonen mellom tett og åpen by og at planforslaget ligger helt inntil den historisk viktige Arctanderbyen. Nærområdet består i hovedsak av blanding av frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus, småblokker i 2-3 etasjer med romslige grøntarealer rundt, og sammenhengende tett lav småhusbebyggelse. I planarbeidet har det vært fokus på at den nye bebyggelsen skal tilpasse seg Arctanderbyen i skala, høyder og plassering.

Nærmeste barneskoler er Ekeberg skole, og nærmeste ungdomsskole er Brannfjell. Nærliggende barnehager er blant annet Utsikten, Smilet, og Hakkebakkeskogen.

Det er ikke registrert verdifullt biologisk mangfold innen planområdet.

PBE mener det er nødvendig å følge parkeringsnormen for den åpne byen med bakgrunn i de trange gatene, og for lav kollektivdekning til at parkeringsnormen kan fravikes.

Bydelsdirektøren vurdering:

1. Bydelsdirektøren mener planforslaget svarer godt på de problemstillingene vedrørende fysisk utforming og forholdet til Arctanderbyen som ble reist tidligere i prosessen. Tomtene fortettes skånsomt og forholder seg til omkringliggende bebyggelse i en tilfredsstillende grad.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener planforslaget svarer godt på de problemstillingene vedrørende fysisk utforming og forholdet til Arctanderbyen som ble reist tidligere i prosessen. Tomtene fortettes skånsomt og forholder seg til omkringliggende bebyggelse i en tilfredsstillende grad.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

- Vedlegg:**
1. Kunngjøring av offentlig ettersyn
 2. Svingen 13, Ekebergskrenten – Planforslag til offentlig ettersyn
 3. Forslagsstillers planbeskrivelse
 4. Reguleringskart i farger