



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 2

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

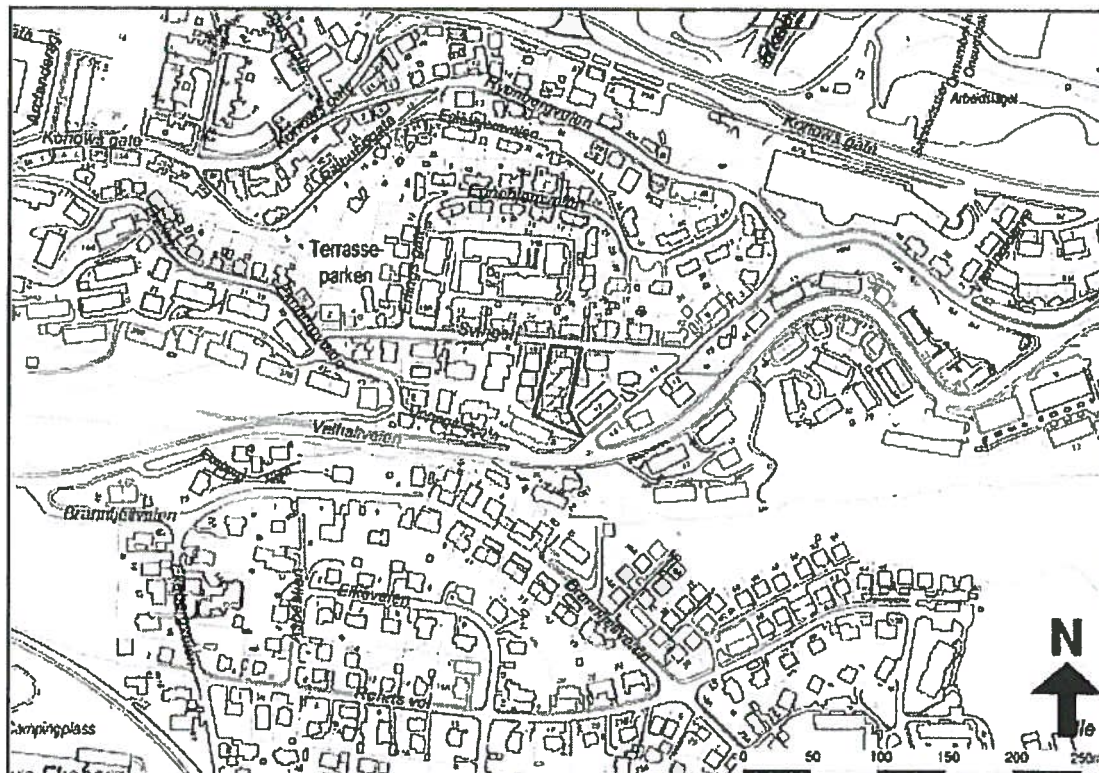
Svingen 13, Ekebergskrenten Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

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 planområde slik at eiendommen kan utnyttes mer rasjonelt enn i dag.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Arkitektkontoret Lene Frank, for Bien Eiendom AS



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 233/436 og 437
Saksnummer oppgitt alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201004456
Dokumentnummer: 58



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315 01 01357
Org nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	11
Planbestemmelser	side	12
Vedtak om offentlig ettersyn	side	14

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS - analyse

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn:

1. Plankart i målestokk 1:500 dok nr. 61

FAKTAARK

Forslagsstiller: Bien Eiendom AS, v/ Arne Eldholm, Skogholtveien 6, 1178 Oslo, tlf: 900 36 212,
E-post: arne.eldholm@vikenfiber.no

Konsulent: Arkitektkontoret Lene Frank a/s, Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo, tlf: 22 42 21 97,
Epost: lene.frank@lenefrank.no

Eieropplysninger

Gnr.233 bnr.436: Bien Eiendom AS

Gnr.233 bnr.437: Bien Eiendom AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1 335 m²

Areal for hvert formål:

Boligbebyggelse 1 335 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=1000 m²

Under terreng: BRA= 400 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig: BRA= maks 1000 m²

Bruksareal parkering og birom under terreng: BRA = maks 400 m²

Antatt antall boligenheter: 9 stk.

Antatt boligtype: Lavblokk

Antatt leilighetsfordeling: Maks 20% boliger på 40-50 m² BRA,

Minimum 30% boliger på 50-80 m² BRA, og

Minimum 50% boliger på 80 m² eller større

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: 9 plasser, herav 1 plass for bevegelseshemmede.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget kan etter etatens vurdering ikke få vesentlige virkninger for miljø/samfunn, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Aftenpostens nettside 10.desember 2010.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 17.februar 2011.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 4. tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger bratt og nordvendt i Ekebergskrenten og består av to eiendommer med et bolighus på hver tomt. Planområdet ligger til Svingen. Veien er også en viktig gangforbindelse i området. Eiendommene ligger mellom en noe variert bebyggelse fra flere tidsepoker på sørsiden av Svingen, og mot den verneverdige Arctanderbyen på nordsiden av veien. Området er regulert til byggeområde for boliger gjennom soneplanen S-2255 av 28.07.1977. Planen stiller krav om bebyggelsesplan som etter ny plan- og bygningslov har utgått som plantype. Det er derfor utarbeidet en detaljregulering for planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget viderefører formålet bolig i eksisterende plan. Eksisterende bygninger skal rives og det skal bygges to nye boligbygg med til sammen 9 boliger. Den nye bebyggelsen blir på tre etasjer pluss en underjordisk parkeringskjeller. Mot Svingen og Arctanderbyen blir tredje etasje trukket inn slik at bebyggelsen trappes ned mot den verneverdige bebyggelsen. Planområdet får en utnyttelse på maks BRA= 1400m² hvorav 400m² er parkeringskjeller under terreng.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 7 forhåndsuttalelser.

1. Bydel Gamle Oslo – brev datert 25.02.2011

Ingen nye bemerkninger.

2. Trafikketaten – brev datert 28.02.2011

Etaten har følgende tilføyelse til § 8 i reguleringsbestemmelsene: "5% av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede".

3. Vann- og avløpsetaten – brev datert 4.03.2011

Vann- og avløpsetaten viser til brev sendt i forbindelse med planinitiativet og orienterer om at de har en 600 mm felles avløpsledning liggende i østre grense for planområdet. Dersom tiltaket kommer i konflikt med VA-ledningen, må ledningen legges om. Vann- og avløpsetaten ønsker primært ikke å flytte ledningen, men er innstilt på å finne en løsning dersom tiltakshaver må bygge om eller flytte avløpsledningen for å få gjennomført prosjektet.

4. Samferdselsetaten – brev datert 10.03.2011

Samferdselsetaten skriver at de kan akseptere dispensasjon fra veglovens § 29 slik at byggegrense langs regulert adkomstvei legges 5 meter fra kant regulert vei. I tillegg gjør de oppmerksom på at adkomstveien Svingen ikke er opparbeidet i full bredde og det kan bli stilt krav om dette.

5. Undervisningsbygg – brev 18.03.2011

Undervisningsbygg bemerker at kapasiteten ved områdets skoler er meget presset. Det er langt til skoler med kapasitet for 2011. Man ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggingsprosessen.

6. Byantikvaren – brev 12.04.2011 (frist 17.mars 2011)

Byantikvaren viser til tidligere uttalelse under kommunalt samråd og har følgende merknader til denne detaljerte reguleringen:

- Ingen merknader til at eksisterende bebyggelse rives.

- Anbefaler oppdeling i tre volumer med byggegrenser som vist på plankartet.
- Anbefaler høyder som foreslått i plankartet og bestemmelser for hus 13b og 13c.
- Fraråder høyden som foreslått på hus 13a, da dette huset vil ligge helt inn til Arctanderbyen, vil dominere og bryte med den lavere bygningsstrukturen i Arctanderbyen. Hus a rådes derfor tatt ned til kote 80.
- Anbefaler at den opprinnelige bygningsstrukturen i gateløpet videreføres.

7. Boligsameiet Oppgårdsgata 8 – brev 14.03.2011. Boligsameiet har følgende merknader:

- Den nye bebyggelsen er høyere enn den eksisterende bebyggelsen og vil sperre utsynet fra Oppgårdsgata i første og delvis i 2.etasje
- Sameiet spør om det er foretatt grunnundersøkelser og uttrykker bekymring for sameiets støttemurer med mer i forbindelse med sprengning.
- Byggegrensen er trukket mye nærmere Oppgårdsgata 8 enn eksisterende bebyggelse og sameiet mener at dette vil gi innsyn, begrenset privatliv og en følelse av å bli inneklemt.
- Det stilles spørsmål ved om viste trapp fra Oppgårdsgata og inn på eiendommen er innenfor eiendomsgrensen til Svingen 13 A og B. Man peker også på at punktet hvor trappen møter Oppgårdsgata er uoversiktlig trafikknessig og at dette vil bli forverret med trappen. I tillegg uttrykkes bekymring for at denne adkomsten skal medføre flere ulovlig parkerte biler i Oppgårdsgata.
- Det er uklart om det er 8 eller 9 boligenheter i forslaget, men utnyttelsen virker høy. Det uttrykkes bekymring for trafikksituasjonen og parkeringsforholdene i området. Mange av veiene har ikke fortau og det er i dag mye ulovlig parkering. Parkeringskjelleren til Svingen 13 vil ikke kunne dekke eiendommens behov. Det er lite grøntområde i nærområdet etter de seneste årenes foretting.
- Boligsameiet ber om en bekreftelse på at høyden på nybygget ikke overstiger høydene på dagens bygg og at avstand til byggegrenser holder seg innenfor lovens rammer.

Forslagstiller har kommentert merknadene temavis:

Parkering for bevegelseshemmede: Reguleringsbestemmelsene er (korrigert) slik at 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Avstand til VA-ledning: Nedkjøring til parkeringskjeller er flyttet til eiendommens vestgrense slik at avstanden mellom VA-ledningen og nybygg under bakken nå er over 2 meter.

Avstand til regulert vei: Bebyggelsen ligger i samme avstand fra veien som Svingen 11 og vel 1,5 meter lengre fra veien enn Svingen 15 som har en avstand til veien på litt over 2 meter. Det har derfor ingen hensikt å trekke dette ene huset lengre inn på eiendommen. Samtidig peker vi også på at Byantikvaren ønsker å opprettholde det gamle gateforløpet og anbefaler den viste løsningen med bebyggelse relativt tett på veien. Når det gjelder trafikken i Svingen er veien i forslag til kommunedelplan avsatt som en viktig gangforbindelse i området. Også dette skulle tilsi at bebyggelsen kan ligge i den viste avstand fra veien. På denne bakgrunn er den foreslåtte avstanden til vei opprettholdt i planforslaget.

Skolekapasitet: Bebyggelsen omfatter kun 9 boligenheter og det vil derfor bli relativt få skolebarn. Det bemerkes også at en ny bebyggelse tidligst vil stå ferdig i 2013. Skolekapasiteten i området vil kunne se annerledes ut da.

Bebyggeshøyder: Oppgårdsgata 8 er en blokk i fire etasjer som ligger langs planområdets sydvestgrense. I nederste etasje er det parkering. Den nye bebyggelsen er litt høyere enn den eksisterende. Noen av leilighetene i den nederste boligetasjen vil få begrenset utsikt rett nord, men

utsikten mot nordvest (Oslo sentrum og fjorden) vil være uforandret for alle.

Grunnundersøkelser: Det er på dette stadium ikke foretatt grunnundersøkelser, men det vises til ROS – analysen som kommenterer grunnforholdene, utgravning/sprengning av byggegroppen og sikkerhetstiltak. Avstand mellom samciets støttemur og den planlagte parkeringskjeller er 16 meter.

Byggegrense og innsyn til Oppegårdsgate 8: Parkeringskjelleren er endret og ligger nå lengre nord. Det er minimum 21 meter mellom parkeringskjellerens sydvestvegg og nordfasaden til Oppegårdsgata 8. Planens sydlige bygning ligger 4 meter fra tomtengrensen mot Oppegårdsgata 8. Dette er i samsvar med Plan- og bygningsloven. Vi kan derfor ikke se at det er noe å si på avstandene til Oppegårdsgata 8. Oppegårdsgata 8 vil i all hovedsak se over takene til den nye bebyggelsen slik at følelsen av å være inneklemt synes ubegrunnet.

Trapp mot sydøst til Utsikten/ Vallhallveien: Den viste trappen ligger pent innenfor eiendommen til Svingen 13 A og B, men det er uklart om eiendommen har tilstrekkelig eiendomsgrense inn mot veien Utsikten slik at passasje kan etableres. Trappen er ikke en del av reguleringsplanen men er kun vist på illustrasjonen som ikke er juridisk bindende.

Antall boliger og utnyttelse av eiendommen: Planbeskrivelsen og illustrasjonene viser klart 9 boliger innenfor planområdet. Den eksisterende bebyggelsen har ca. 440 m² over bakken. Den viste nye bebyggelsen har ca. 870 m² over bakken. Dette er en økning på ca. 430 m². Den nye utnyttelsen tilsvarer ca. $U = 0,6$. Gjeldende regulering angir en utnyttelsesgrad på $U = 0,3 - 1,5$. Planforslaget ligger således betydelig under den maksimale grense for utnyttelse i gjeldende regulering. Det bemerkes også at planforslaget, i motsetning til den eksisterende bebyggelsen, har all parkering under bakken. Dette betyr at arealene mellom husene i sin helhet kan opparbeides til grøntareal.

Parkeringskapasitet: Planforslaget følger Oslo kommunes parkeringsnorm for åpen by. Normen er relativ romslig i forhold til at dette er sentrumsnær bebyggelse og det antas at mange av de fremtidige beboere vil foretrekke å benytte det kollektive trafikktilbudet eller eventuelt sykle fremfor å ha/kjøre privat bil.

Byggehøyder og avstander til eiendomsgrense: Byggehøydene ligger noe over eksisterende bebyggelse, men bebyggelsens avstander til nabogrenser er ingen steder mindre enn 4 meter. Dette er i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Antall bygninger innenfor planområdet:

Planforslaget besto ved varsel av tre boligbygninger som i størrelse og dimensjoner var tilpasset bebyggelsen i Arctanderbyen. Byantikvaren anbefalte denne løsningen med tre bygninger i sin kommentar ved varsel. Med kravet fra Plan- og bygningsetaten om sammenhengende oppholds- og lekeareal ute på min. 250 m² var denne struktur ikke lengre mulig. Situasjonsplanen ble omarbeidet og boligene ble fordelt på to bygninger med fellesarealet liggende midt i området.

Tilpasning til Arctanderbyen:

For å tilpasse den nye bebyggelsen til Arctanderbyen har gesimsen på huset nærmest veien i revidert illustrasjon november 2012 blitt senket slik at det er en maksimal gesimshøyde på kote 80,1. Noe lengre inne på tomten har bygningen en maksimal gesimshøyde på kote 82,5 Husenes tak faller mot nord også for å tilpasse anlegget til Arctanderbyen. I tillegg er en del av fasaden med inngangsparti trukket tilbake fra veien blant annet for å myke opp den nye bebyggelsen mot veien. Mot syd forholder bebyggelsen seg til nabobebyggelsen på sørsiden av Svingen, som er høyere. Den nye bebyggelsen i

Svingen 13 A er ikke nabo til Arctanderbyen, men gjenboer. Dette betyr at husene ikke vil bli sett ved siden av hverandre, men primært perspektivisk i gateforløpet. Det er gesinsen mot veien som vil bli opplevd i gatenivå. Veien Svingen utgjør i dag et lokalt skille mellom Arctanderbyen og bebyggelsen syd for veien. Nabobebyggelsen Svingen 15 og 9 har gesims- og mønehøyder som ligger over de foreslåtte høydene for planområdet hus nærmest veien. Utformingen av den nye bebyggelsen i Svingen 13 har dels tatt hensyn til Arctanderbyen med bygningshøyder mot veien og dels til sine nyere naboer med andre høyder på den sydlige del av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Trafikketaten: Krevet om at 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Vann- og avløpsetaten: Tiltakshaver vil legge om ledningen ved konflikt.

Bymiljøetaten tidl. Samferdselsetaten, kan akseptere at byggegrense langs regulert adkomstvei legges 5 meter fra kant regulert vei. Planforslaget legger opp til en byggegrense med avstand på 3,5 meter fra kant regulert vei. Dette tilsvarer avstand fra regulert vei til naboeiendom i vest. Bygningen i naboeiendom mot øst ligger bare 2 meter fra kant vei, det samme som Actanderbyen, eksisterende bevaringsverdige bebyggelse i nord. Med tanke på at den øvrige bebyggelsen ligger tett inn på veien, og at det er viktig å beholde det historiske gaterommet av hensyn til Actanderbyen, anbefaler PBE at bygningen legges i samme gateliv som naboeiendom i vest, ca 3,5 meter fra kant regulert vei.

Byantikvarens anbefaling om at den opprinnelige bygningsstrukturen i gateløpet videreføres, er ivaretatt gjennom byggegrense mot gaten. Hus a som er planlagt inn mot gate rett overfor Actanderbyen, har en høyde på 80,1 ut mot gaten. Tredje etasje trekkes ca 4 meter inn på bygningen fra byggegrensen, og høyden økes til 82,5. Plan og bygningsetaten mener at dette snittet ivaretar rommet i gateløpet og hensynet til skalaen på bygningene i Actanderbyen.

Boligsameiet Oppegårdsgata 8.

- Den nye bebyggelsen er planlagt noe høyere enn eksisterende bebyggelse. Dette vil resultere i at noen av leilighetene i den nederste etasjen i boligblokken sør for planområdet får noe redusert utsikt. Med tanke på planrådets sentrale beliggenhet, legger planforslaget opp til en skala og en utnyttelse som er innenfor hva man bør forvente i tettbygde strøk. Den nye bebyggelsen er ikke dominerende i forhold til bakenforliggende bebyggelse, verken med tanke på høyder eller utstrekning. Bebyggelsen blir liggende lavere og mot nord i forhold til Oppegårdsgata 8, og vil derfor ikke ha vesentlig betydning for sol og skygge på naboeiendommen i sør.
- Det vil bli stilt krav om prosjektering av grunnforholdene i forbindelse med byggesaken. I den forbindelse vil det bli foretatt grunnundersøkelser i henhold til ROS – analysen.
- Byggegrensen mot Oppegårdsgata 8 ligger 4 meter fra eiendomsgrense. Dette er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser om at avstanden til eiendomsgrensen skal være halve byggets høyde og ikke mindre en 4 meter.
- Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning i henhold til parkeringsnormer for boliger i Oslo.
- Om det skal være trapp eller ikke mellom planområdet og området bak, inngår ikke i bestemmelsene til plansaken, og er noe som må avklares i byggesaken.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Dette er et område i byen som ligger i overgangen mellom tett og åpen by og flere forhold skal ivaretas. I henhold til overordnede planer vil det være viktig med tilpassing til omkringliggende bebyggelse. For å ivareta historien i området skal bebyggelsen underordne seg skala og dimensjoner i nærmiljøet. En fortetting av boligene i indre by vil være i tråd med en effektiv areal- og transportutnyttelse, men det er likevel ikke slik at enhver fortetting dermed vil være positiv. Planforslaget ligger helt inntil den enhetlige og historisk viktige Arctanderbyen. Planforslaget har en skala og en utforming som tilpasser seg dimensjonene til bebyggelsen langs sørsiden av gateløpet i Svingen. Ved å plassere bygningene ut mot gaten ivaretar og forsterker planen det eksisterende gaterommet. Bygningen mot gaten har en inntrukket 3.etasje for å møte høydene i Arctanderbyen på nordsiden av gaten.

Forslaget er innenfor de vide rammene av gjeldende regulering, men denne er en grovmasket plan hovedsakelig tilpasset tett by med bygårder i karréstruktur. Det er krav om bebyggelsesplan som etter ny plan- og bygningslov har utgått som plantype og erstattes av en detaljregulering

Landskap

Planområdet er del av et område som ligger i en bratt nordvendt skråning. Planforslaget medfører store terrenginngrep, men ved å trappe bebyggelsen og la bygningene følge terrenget fremstår den nye bebyggelsen som lite dominerende i forhold til omgivelsene.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. naturmangfoldlovens (nml) §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Kulturminner

I nærområdet er det hovedsakelig boliger. På nordsiden av veien ligger den helt spesielle "Arctanderbyen". For øvrig er det en blanding av frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus, småblokker i 2-3 etasjer med romslige grøntarealer rundt, og sammenhengende tett lav småhusbebyggelse. De mange eldre småhusene gir strøket et karakteristisk særpreg. Det kompakte komplekset i Svingen 10 er et klart fremmedelement i området.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet foreslås revet, og Byantikvaren har ikke motsatt seg dette.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

En liten del av tomten ligger i gul støvsone men dette er ikke til hinder for at planområdet er godt egnet til boligformål som vist i planforslaget.

Trafikkforhold

I dette området er det trange gater og ikke stor nok kollektivdekning til at en kan fravike parkeringsnormen uten at det vil få negative konsekvenser for nærområdet. Det vil være riktig å følge parkeringsnorm for den åpne byen slik det er foreslått.

Risiko- og sårbarhet

Rapporten omhandler aktuelle relevante tema. Når det gjelder nærhet til ulike ledninger angis det at det må tas en gjennomgang av plasseringen av disse. En gjennomføring av planforslaget medfører store terrenginngrep og det må gjennomføres grunnundersøkelser i henhold til ROS analysen i forbindelse med byggesaken.

Sosial infrastruktur

Illustrasjonene til planforslaget oppfyller krav til norm for leilighetsfordeling (leilighetsnormen for Oslo). Det er ikke aktuelt med barnehage på denne eiendommen, det finnes tilstrekkelig med barnehager i nærområdet, og eiendommen har ikke ideell beliggenhet for barnehage.

Teknisk infrastruktur

Det er viktig å ta hensyn til vannledningen som ligger i eiendomsgrensen mot øst. Byggegrense for bebyggelse både over og under terreng er trukket vekk fra vannledningen slik at det holdes to meters avstand til ledningen. For øvrig er området et allerede etablert boligområde med utbygget infrastruktur.

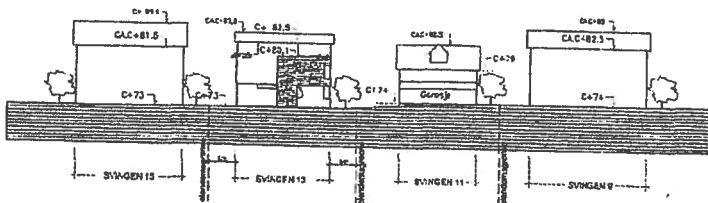
Estetikk og byggeskikk

Den nye bebyggelsen skal tilpasse seg verneverdig bebyggelse på motsatt side av veien og samtidig både underordne seg og spille sammen med bebyggelsen på samme side av veien.

At bebyggelsen trappes opp mot sør gjør at høydene følger terrengstigningen fra nord mot sør. Bygningene er utformet som to frittstående enheter, og både skala og plassering forholder seg til eksisterende bebyggelse med en retning som følger strukturen til gaten, og en åpen karakter som ivaretar det grønne preget i området. Både makshøyde på bygget (bakerste maksjesims på bygget) og gesimsen (høyden på terrasse inkludert rekkverk) ut mot veien er foreslått med en høyde mellom høyeste og laveste nabobygg. Bygningen vil på denne måte megle mellom den eksisterende bebyggelsen. Ved å følge eksisterende bygningers plassering i forhold til veien, vil planforslaget være med å skape et helhetlig og samtidig variert gatebilde.

Illustrasjonene til planforslaget viser en oppbrutt fasade som er satt sammen av flere bygningsvolum mot veien. Det laveste bygningsvolumet mot veien forholder seg til den historiske bebyggelsen på motsatt side av gaten og formidler en overgang mellom Arctanderbyen og det høyere bygningsvolumet som er trukket litt tilbake fra veien. Det oppbrutte bygningsvolumet fungerer med tanke på høyder, men dette grepet vil også skape en kontrast til bygningene i nærmiljøet og må utformes på en god måte for å fungere godt.

Innsendt skisse av gateløpet:



Barns interesser

Det er satt opp lekeplass i illustrasjonene, og foreslått krav om nærlekkplass skal vises i utomhusplanen.

Universell utforming

Det vil kun være boligene i første etasje som vil være tilgjengelig for alle. Hovedarealet ute vil ha god tilgjengelighet. Det er skissert trapper i terrenget i sørøst, men dette anses kun å være en tilleggsmulighet og er ikke en del av planen.

Interessekonflikter

Naboer i Oppegårdsgate 8 sør for planområdet er negative til plassering og høyder av ny bebyggelse. De mener at dette vil frata beboerne utsikt og lysinnslipp. Ny bebyggelse er høyere enn dagens bygninger og vil kunne påvirke utsikten for noen av leilighetene i bakkant, men avstanden anses å være tilstrekkelig til at både utsikt og lysforholdene vil være tilfredsstillende.

Andre forhold

Planforslaget har en leilighetssammensetting som legger til rette for barnefamilier og gir mulighet for boligkarriere innenfor samme område.

Uteoppholdsareal

Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med to bygningskropper. Illustrasjonene til planforslaget viser et felles lekeareal midt i planområdet på 300m². Dette arealet er relativt flatt og vil fungere godt for opphold og lek. Det er viktig at arealet opparbeides slik at det også kan benyttes av bevegelseshemmede. I tillegg til felles uteoppholdsareal på bakkeplan, er det satt av ca 20 m² til private balkonger og terrasser.

Foreløpig konklusjon

Planområdet ligger i en bratt nordvendt skråning. Ved å trappe bebyggelsen og la bygningene følge terrenget fremstår den nye bebyggelsen som lite dominerende i forhold til omgivelsene. Planforslaget har en skala som tilpasser seg dimensjonene til bebyggelsen langs sørsiden av gateløpet i Svingen. Bygningen mot gaten har en inntrukket 3.etasje for å møte høydene i Arctanderbyen på nordsiden av gaten. Denne løsningen vil imøtekomme Byantikvaren som har uttalt at maks høyde mot Arctanderbyen ikke bør være høyere enn kote 80. Planforslaget legger opp til at den nye bebyggelsen både underordner seg og spiller sammen med bebyggelsen på samme side av veien. Bygningene er utformet som to frittstående enheter, og både skala og plassering forholder seg til eksisterende bebyggelse med en retning som følger strukturen til gaten, og en åpen karakter som ivaretar det grønne preget i området. Både maks høyde og gesimshøyde ut mot gata er foreslått med høyder mellom høyeste og laveste nabobygg.

Ved å følge eksisterende bygningers plassering ut mot veien, vil planforslaget være med på å skape et helhetlig, men variert gatebilde. Illustrasjonene til planforslaget viser en oppbrutt fasade som er satt sammen av flere bygningsvolum mot veien. Det oppbrutte bygningsvolumet fungerer godt med tanke på høyder. Dette grepet skaper også en kontrast til bebyggelsen i nærmiljøet, og må utformes på en god måte for å fungere godt.

Svingen fungerer som gangforbindelse til omkringliggende turområder. En økning fra dagens 4 boenheter til 9 boenheter vil gi noe mer trafikk i området, men ikke endre karakteren på gaten som en rolig boliggate. Det skal være et grønt preg mot veien, og dette kan ivaretas mellom byggegrensen og veien, og bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVINGEN 13A OG B

Gnr. 233, bnr. 436 og 437

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201004456 og datert 07.02.2013

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Maksimalt BRA = 1400 m².

Herav maksimalt BRA = 1000 m² over terreng

og maksimalt BRA = 400 m² under terreng.

§ 4 Plassering og høyder

Boligbebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser.

Det underjordiske parkeringsanlegget skal oppføres innenfor angitte bestemmelsesgrenser.

Maksimale gesimshøyder er vist på reguleringskartet. Balkonger kan krage ut over byggegrense med en meter.

§ 5 Utforming

Byggenes tak skal ha en skrå takvinkel mot adkomstveien Svingen, men kan ellers være flate.

Fasadematerialet skal være i tre og/eller puss.

Planområdet skal følge Oslo kommunes norm for prosentvis fordeling av leiligheter av 2009.

Maksimum 20% leiligheter med 40 – 50 m² BRA

Minimum 30% leiligheter med 50 – 80 m² BRA

Minimum 50% leiligheter med over 80 m² BRA

§ 6 Avkjørsel

Avkjørsel skal være fra Svingen som vist på reguleringskartet. Avkjørsel skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende normer for sikt- og stigning og ha en bredde på maks 4 meter.

§ 7 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anlegges i kjeller eller under terreng.

Parkeringsdekningen skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for den åpne byen i Oslo.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 8 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 450 m².

Av samlet uteoppholdsareal skal minimum 250m² avsettes til felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Arealet skal være sammenhengende og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan for de ubebygde delene av planområdet i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal redegjøre for:

- opparbeidelse av fellesareal og areal ut mot veien
- eksisterende og fremtidig terreng
- forstøtningsmurer og sikring av løsmasser og fjell
- beplantning og vegetasjon
- tilrettelegging for funksjonshemmede
- opparbeidelse av nærlekeplass og areal for opphold
- plassering av sportsboder
- gang og kjøreatkomster

§ 10 Støy og forurensning

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal sikres mot støy i henhold til anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

Grunnen skal sikres for radon i henhold til den til enhver tid gjeldende veileder.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 12 Teknisk infrastruktur

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutføring av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overflatevann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 Fjernvarme

Bygninger som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap.5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er likeverdige med fjernvarme.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Svingen 13A og B/Ekebergskrenten som reguleres til boligformål.

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

som foreslått av Bien Eiendom AS vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201004456 datert 07.02.2012

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde for boliger til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201004456 datert 07.02.2012

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.03.2013 av:

Rønnaug Beate Mork - Saksbehandler

Monica Lilloe-Salvesen - Enhetsleder