

Konowgate 101 / 103, Ekebergåsen Beskrivelse av grunnlag, intensjoner og begrunnelse for planinitiativ

Type: Planinitiativ – Detaljert reguleringsplan
 Forslagsstiller: TAJ Holding AS
 Fagkyndig: Planconsult AS / Jappe Nielsen Arkitekter AS

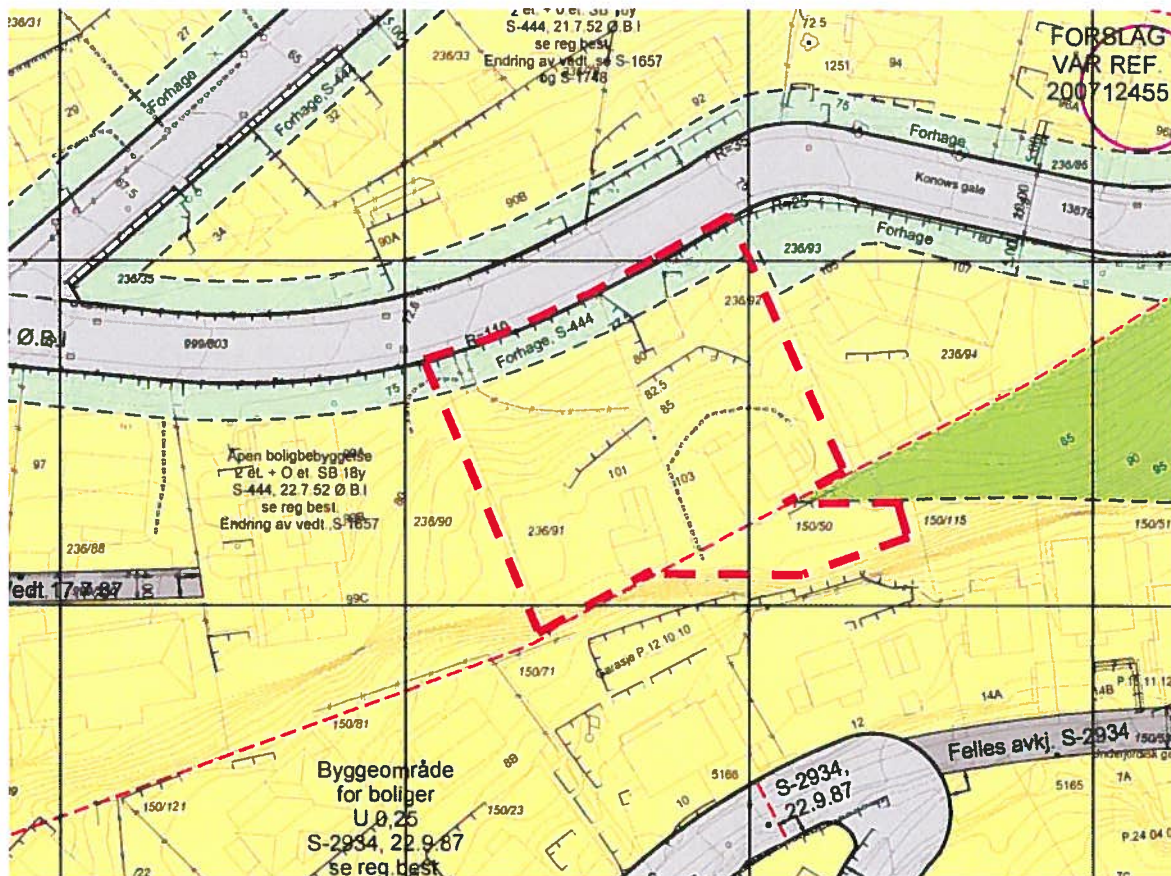
Dagens situasjon

Avgrensning av området

Planområdet omfatter Konowgate 101 og 103, Gbnr. 236 / 91, 92 i Ekebergåsen samt en mindre tilstøtende del av Gbnr.150 / 50 på ca. 0,2 daa som inngår iht avtale om grensejustering mot naboeiendommen. Planområdet er totalt på ca. 2,2 daa.

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er S-444, datert 22.07.1952. Eiendommene er regulert til åpen boligbebyggelse. I bestemmelsene er det ikke fastsatt grad av utnyttning, men begrensninger til etasjeantall, krav til avstand mellom bygninger og maksimale fasadelengder for frittliggende bygninger. Maks. høyde er angitt med 2 etasjer + overetasje. Konows Gate er regulert med 10 meters bredde med 5 meter byggegrense (forhage) fra regulert vei.



Tilgjengelighet

Området har god tilknytning til hovedveinettet, både Vålerenga-tunnelen, Svartdals-tunnelen, Ekeberg-tunnelen og Ring 2/Galgebergforbindelsen. Avstanden til Oslo S er om lag 2 km. Avstanden til Ryen senter er om lag 1,5 km.

Konowsgate 101 / 103, Ekebergåsen Beskrivelse av grunnlag, intensjoner og begrunnelse for planinitiativ

Området har nær tilknytning til Kværnerbyen og Ekeberg. Busslinjene 34, 70 og 74 har forbindelse til Oslo S og Ryen senter. I tillegg ligger områdets plassering godt til rette for ferdsel til fots, med sykkel og buss.

Planområdet ligger i gangavstand til Middelalderparken i Gamlebyen og Bjørvika.

Planområdet har atkomst fra Konows gate som har relativt lite trafikk i bysammenheng og fortau langs begge sider. Dagens avkjørsel bør vurderes lagt lenger ned i veien for å gi tidsmessig frisikt. Trafikkomleggingene i området de senere årene har ellers ført til en reduksjon av trafikken forbi utbyggingsområdet. Gata er opparbeidet med fortau på begge sider.

Boligbehov

Planområdet ligger i bydel Gamle Oslos del av Ekebergåsen. Bydelen med områder som Kampen, Grønland, Gamlebyen etc. har mye eldre boligmasse og stort behov for utbygging av tidsmessige boliger. Bydelen har vedtatt norm for boligsammensetning / leilighetsfordeling ved nybygging av prosjekter som dette.

Planområdet:



Kilde: Gisline

Tomtesituasjonen

Eiendommene ligger nordvest vendt i øvre del av Konowsgate. Strøket har en rolig atmosfære men er preget av svært uensartet bebyggelse. Litt lenger ned i Konowsgate, i retning mot sentrum, finner man nyere blokkbebyggelse med relativ høy utnyttelse og nærmest, på begge sider og på motsatt side av gaten, lavblokker og flerfamilieboliger, noen med flate tak og andre med saltak og valmede takløsninger.

Konowsgate 101 / 103, Ekebergåsen Beskrivelse av grunnlag, intensjoner og begrunnelse for planinitiativ

Planområdet er tildels svært skrånende, idag bebygget med 2 frittstående boliger, beliggende øverst og innerst på hver sin eiendom, på den del av planområdet som idag oppleves som relativt flatt. Boligene ligger begge på ca. cote +88. Dobbeltgarasje er i dag lagt inn nederst ved veien inne under terrenget med avkjørsel, med begrenset frisikt ift dagens krav, direkte ut til Konows Gate. Dessuten er det anlagt gang- og kjøreatkomst opp til husene over naboeiendommen Konowsgate 105 i øst som ikke forutsettes videreført i det nye prosjektet. Tomtene har forøvrig opparbeidet hage. Bygningene er ikke på gul liste og antas ikke å ha vemeverdi

Helt øverst i planområdet avsluttes eiendommen mot en bratt fjellskrent som fortsetter å stige fra ca. cote +88 opp mot cote +102. Lengre opp i denne skrenten befinner det seg et relativt flatt platå, som inngår syd i planområdet. Denne «hylla» i landskapet kan nås fra stien opp fra eksisterende platå der de 2 boligene ligger og kan i fremtiden knyttes direkte mot en av hovedetasjene i vårt utbyggingsforslag, og således representere et fint tilskudd til øvrig planlagt utomhusområde i prosjektet.

Langs Konowsgate avgrenses tomtene av en tilnærmet sammenhengende mur – varierende i høyde fra ca. 2 til 3 meter. Denne muren bidrar til «avstand» til vei og trafikk, både visuelt og støymessig.



Kilde: Gisline

Konowsgate 101 / 103, Ekebergåsen

Beskrivelse av grunnlag, intensjoner og begrunnelse for planinitiativ

Sol- og utsiktsforhold

Planområdet ligger i nedre del av Ekebergåsen. Tomteområdet åpner seg mot vest med ettermiddags- og kveldsol. Tomten heller mot nordvest med gode utsiktsforhold mot vest og nord. Planområdets beliggenhet gir flotte utsiktsforhold i retning Oslofjorden, Holmenkollen, til store deler av Oslo Sentrum og til mer nærliggende områder som bl.a. Vålerenga kirke, Kværnerområdet og Etterstad.

Skoler

I tilknytning til strøket ligger Ekeberg barneskole og Jordal skole. Andre barneskoler som ligger nær planområdet er Vålerenga skole og Gamlebyen skole. Det er dessuten planer om etablering av en ny barneskole i Kværnerbyen. Aktuell plassering av sistnevnte vil være relativt nært planområdet. Ungdomstrinnet vil søgne til Brannfjell skole

Barnehager

Nærmeste barnehage innen bydelen ligger i Solfjellshøgda 28 (Rygin). Flere nye barnehager i nærheten av planområdet er under planlegging/utbygging. Området ligger i bydel Gamle Oslo inntil sørgrensa. Tilliggende Bydel 12, Manglerud, har god barnehagedekning og planlegger ytterligere utbygging.

Eldreomsorg

Nærmeste alders-/sykehjem/dagsenter er Ryenhjemmet i Solfjellshøgda 23. Andre tilbud finnes på Ekebergplatået, ved St. Hallvardshjemmet i Gamlebyen, (St. Hallvards gate 28), og Kampen bo- og omsorgssenter i Brinken 37.

VA

Med henvisning til opplysninger fra Vann- og avløpsetaten er det offentlige ledninger i Konowsgate som kan tilknyttes.

Bryn - Kværner avløpstunellen går i fjellet under husene på tomte. Tunellen har en ca. diameter på to og en halv meter og antas ut ifra Vann- og avløpsetatens oversendte kartopplysninger å ligge ca.45 -70 meter under terrenget på ca. kote 30.

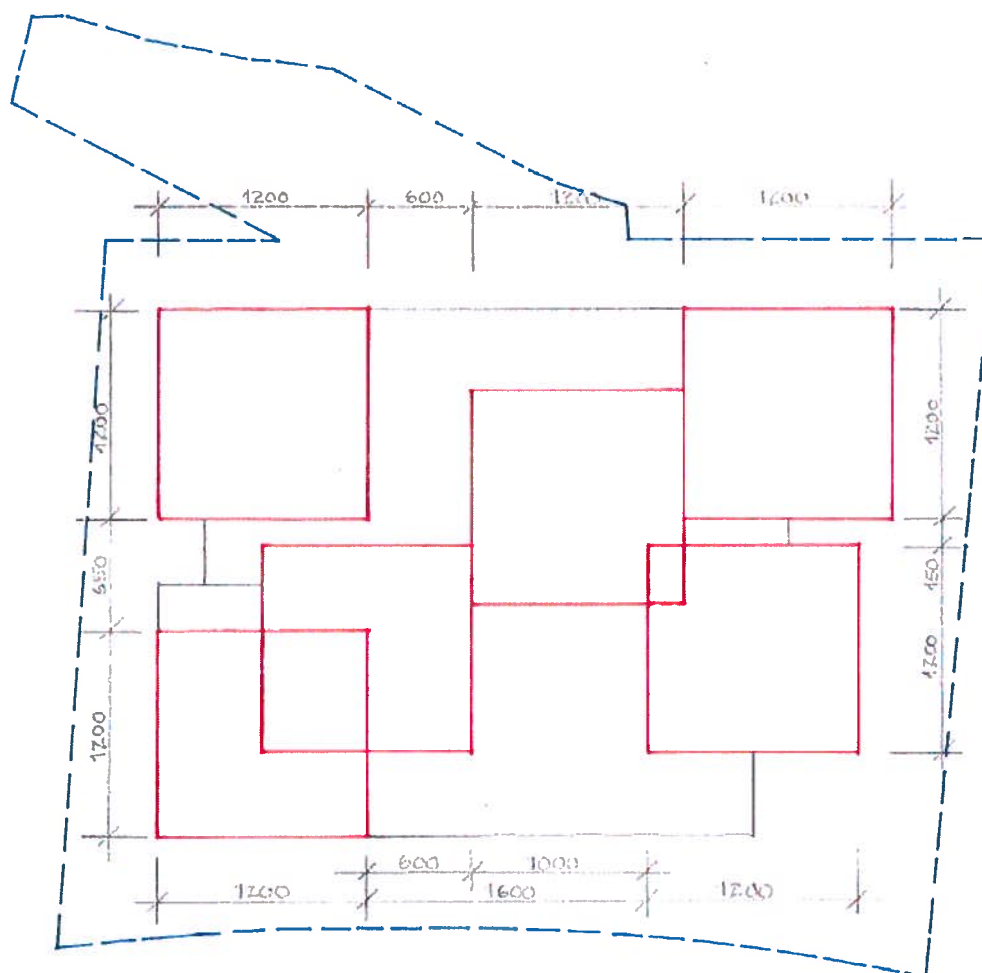
2. FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER OG FAGLIGE BEGRUNNELSE

Ny boligbebyggelse / »hovedgrepet«

Arkitektkontoret Jappe Nielsen Arkitekter AS har utarbeidet prosjektforslag som grunnlag for planinitiativet, det vises til vedlagte perspektiv, snitt og plantegninger.

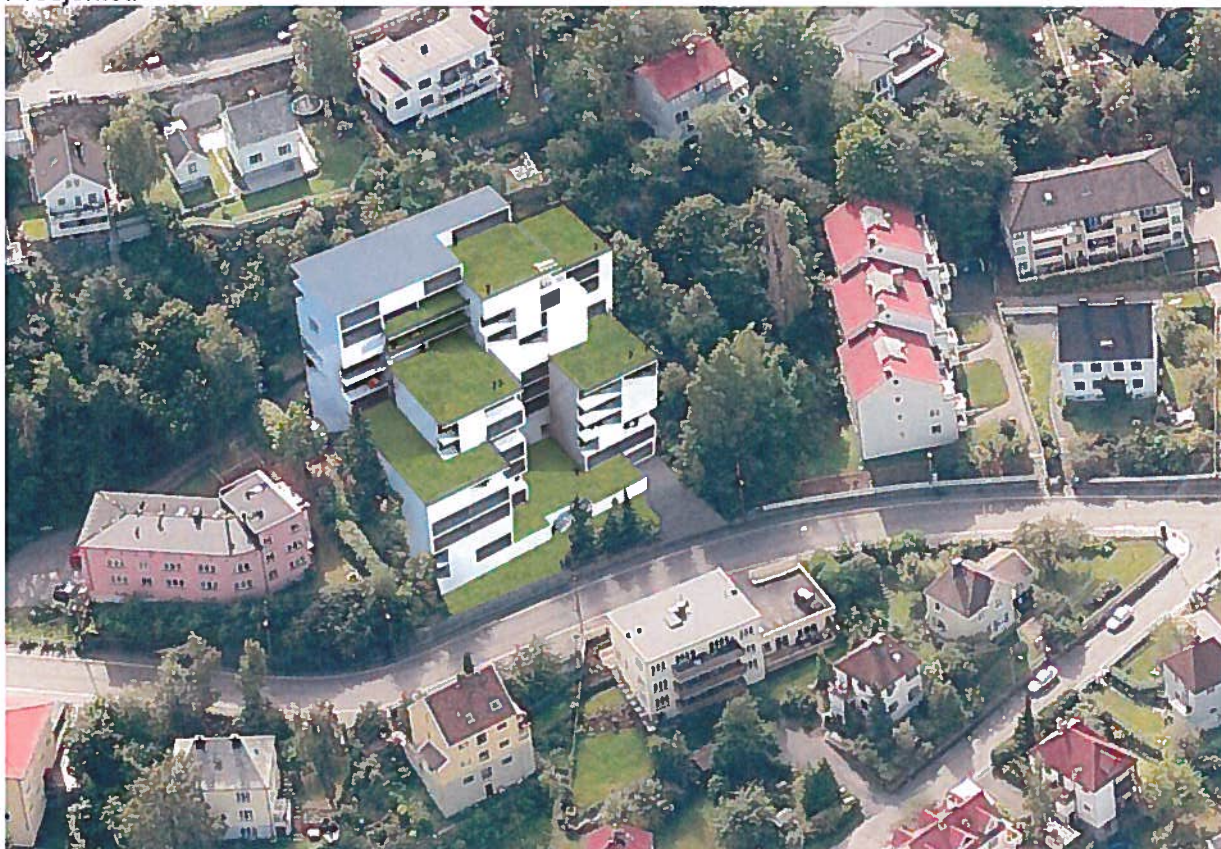
Arkitekt Jappe Nielsen beskriver forslaget som følger: "På ovennevnte eiendommer planlegges det for nybygging av et leilighetskompleks som i motsetning til vanlig blokkbebyggelse, har en oppdeling og et hovedgrep som kan gi gode og varierte boopplevelser. Komplekset kan «leses» som 6 «boligtår», med varierende høyder, som er sammenstilt slik at de danner en «urban» enhet. «Tårnenes» ulike høyder gjør at prosjektet tilpasser seg omgivelsene og dens nabobebyggelse, samtidig som dette grepet gir spennende, store og solrike utomhusarealer på takflatene. Og ikke minst med en fantastisk utsikt over byen og deler av Oslofjorden.

Grafisk fremstilling av hovedgrep:



Konowsgate 101 / 103, Ekebergåsen Beskrivelse av grunnlag, intensjoner og begrunnelse for planinitiativ

Prosjektet:



«Takhagene» vil være tilgjengelig fra felles trapperom/og heis, samt også direkte med utgang fra mange av leilighetene. Mellom bebyggelsen vil det i front mot Konowsgate dannes 2 større uterom / torg; det nederste inn fra forstøtningsmur mot fortauet langs veien (ca. 2-3 meter over veinivå) og øvre torg, ca. 3 meter over dette igjen. Alle uterom på tak eller på terreng er fellesareal. Fra torgene kan man nå Konows gate / fortauet via 2 separate terrengtrapper.

Det nye boligkomplekset bygges over et parkeringsanlegg, som gir effektiv parkering i 2 plan, gjennom installasjon av et såkalt «halvautomatisk» parkeringssystem. Innkjøring er foreslått direkte fra Konows gate, i tomtas nedre nordvestre hjørne. I dette området langs veien oppnår man oversiktlig og tilfredsstillende frisikt for av- og påkjøring. Fra P-anlegget kan alle deler av leilighetskomplekset nås via trapper og heis.

På planene over P-anlegget, vil arealene i bakkant (som blir liggende under dagens terreng) bli utnyttet til tekniske rom, sportsboder, rom for avfallshåndtering og private boder for leilighetene. I tillegg ligger det her tilrette også for fellesfunksjoner som trimrom og andre sosiale rom, som f.eks. allrom/felleslokale (for selskaper etc.)..

Leilighetene

Det er tilrettelagt for en stor variasjon av leilighetstyper og størrelser slik bydelens normer tilsier. Felles for alle er at de har private balkonger i tillegg til at alle har adkomst til felles bruk av takhagene og øvrig utomhusareal.

Totalt inneholder boligkomplekset ca. 70 leiligheter, alle utformet ihht. krav til universell utforming og tilgjengelighet. Leilighetene varierer i størrelse og utforming fra de minste på 47 m² til den største på hele 212 m².

Konowsgate 101 / 103, Ekebergåsen

Beskrivelse av grunnlag, intensjoner og begrunnelse for planinitiativ

Tomteutnyttelse

Netto tomteareal er ca. 2200 m².

BRA bolig, med tilhørende fellesarealer/trapp/heis, mm. utgjør tilsammen ca. 6580 m².

Dette gir ca. %BRA = $6580/2200 = 299$ (300%)

Konklusjon

Det er i vår overnevnte forstudie lagt vekt på å utvikle et boligprosjekt som innordner seg landskapet bak og omkring og som samtidig mestrer å ivareta hensynet til øvrig bebyggelse i nabolaget. Samtidig har vi hatt som mål å skape et boligkompleks som legger til rette for best mulig sol, lys og utsiktsforhold fra den enkelte leilighet. Vi har dessuten hatt som utfordring å lage et nytt og spennende boligkonsept, der vi har fokusert på å skape best mulige forutsetninger for fellesskap mellom beboerne i anlegget.

Vi håper byens myndigheter synes at vårt prosjekt representerer nytenkning; ikke bare gjennom form og uttrykk, men mest av alt gjennom at prosjektet bidrar positivt til å heve kvaliteten i området og bli et godt sted å oppholde seg for både beboere og strøkets naboer."