



Arkivsak: 201300963

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Byutviklingskomiteen

Møtedato
03.06.2013

**SAK 14/13 KUNNGJØRING OM PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN –
HOVINVEIEN 45 - DETALJREGULERING**

Saksnr. 201300963

Forslagsstiller:

Forslagsstiller er Dyrvik Arkitekter for J M Norge AS.

Sammendrag:

Planområdet har et areal på 6756 m² og består av eiendommene 127/57, 127/62, 128/91, 128/92, 122/241 og 999/812 i Hovinveien og Grenseveien.

Hovinveien 45 foreslås omregulert med sikte på å rive bensinstasjonen og bygge boliger med parkering i kjeller. Foreslått byggehøyde er 6 et. langs Grenseveien, 8 et. nærmest krysset mot Hovinveien og en etasje med forretning langs Hovinveien. Over forretningen vil det bli uteareal for beboerne. Det tillates også et mindre fellesbygg over forretningen. Avkjørsel skal være fra Hovinveien. Hovinbekken skal åpnes og føres gjennom området i et parkbelte.

Planområdet foreslås regulert til bolig, forretning, bevertning, kjørevei, fortau, gangvei og grønnstruktur. Hoveddelen av området vil bli bolig 7200 m². 1300 m² settes av til forretning. Leilighetsfordelingen er i henhold til leilighetsnormen.

Det foreslås et felleslokale for beboerne.

Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting. Planforslaget er også i tråd med Planprogrammet for Ensjø, med unntak av at utnyttelsesgraden og antall etasjer, som foreslås høyere enn planprogrammet anbefaler.

Bygget nærmest krysset Hovinveien/ Grenseveien foreslås til 8 etasjer. I følge planprogrammet for Ensjø skal bygg i randsonen som utgangspunkt være 4 - 5 etasjer. Det kan tillates 7 etasjer dersom plassering tilsier en markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. Bygget langs Hovinveien er tenkt for næring i en etasje. Bygget langs Grenseveien er foreslått i 6 etasjer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler en noe lavere utnyttelse og byggehøyde, og vil vurdere å utarbeide et eget alternativ etter offentlig ettersyn.



Tidligere behandling av saken:

Saken har ikke tidligere vært behandlet i byutviklingskomiteen.

Merknader:

Hovin Borettslag er opptatt av at utsyn fra deres boliger på andre siden av Grenseveien opprettholdes. De er opptatt av at det blir tilstrekkelig antall parkeringsplasser, at fortauene langs Grenseveien og Hovinveien beholdes og at områdene ved fortauene beholdes grønne.

Oslo Elveforum er svært positive til at Hovinbekken åpnes. De ønsker et så naturlig bekkepreg som mulig, og at turveien følger bekken.

Barns interesser:

Hovinbekken åpnes og vil renne gjennom området i et parkbelte. Det skal anlegges broer over bekken. Detaljreguleringen krever at det skal lages to lekeplasser. Lekeområdene skal ha ulike aldersgrupper som målgruppe. Det er store grøntarealer i umiddelbar nærhet av planområdet.

Forurensing og støy:

Planområdet ligger utsatt til med tanke på forurensing og støy.

Vurdering:

Bydel Grünerløkka er svært positiv til at det legges til rette for å få Hovinbekken opp i dagen. Planforslaget legger opp til spennende fellesarealer med gjennomgående grønnstruktur, lekeplasser for ulike målgrupper, broer, beplantede tak, takterrasser, gangveier og torg med uteservering. Bygging av forsamlingslokale for beboerne er også noe bydelen ønsker å fremheve som positivt.

Planprogram for Ensjø er laget for å skape helhetlig utbygging og gode bomiljøer på Ensjøområdet. I planprogrammet legges det føringer for utnyttelsesgrad og antall etasjer i de ulike områdene på Ensjø. For randområdene skal utnyttelsesgraden være mellom 120 og 150 %. Den foreslåtte utnyttelsen i planområdet er 176 %. Videre er føringene på antall etasjer i randsonene 4 – 5 etasjer, med mulighet for bebyggelse opp til 7 etasjer dersom plassering tilsier en markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. Hjørnebygget i planforslaget er foreslått til 8 etasjer og bebyggelsen mot Grenseveien er satt til 6 etasjer.

Plan- og bygningsetaten argumenterer for at hjørnebygget mot rundkjøringen kan tillates i 7 etasjer fordi det ligger nær T-banen og Hasle Torg hvor det er 7 etasjer og fordi det vil markere begynnelsen på Ensjøbyen.

Bydel Grünerløkka er uenig i plan- og bygningsetatens vurdering. Føringerne i planprogrammet for Ensjø er 4 – 5 etasjer i randsonen. Det bør kun være i spesielle tilfeller at føringene fravikes. Bebyggelse i 4 – 5 etasjer vil være en bedre tilpasning til omgivelsene. Bydel Grünerløkka kan ikke se at å tillate hjørnebygget i 7 etasjer, i stedet for 5 etasjer eller å tillate bygningsmassen mot Grenseveien i 6 etasjer i stedet for 4 – 5 etasjer vil tilføre området positive arkitektoniske kvaliteter. Bydelen kan ikke se at det foreligger særlig grunn til å fravike planprogrammets føringer for høyder og utnyttelsesgrad.

Bydel Grünerløkka anbefaler planforslaget men forutsetter at føringene for utnyttelsesgrad og antall etasjer skal være i henhold til planprogrammet for Ensjø.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka forutsetter at utnyttelsesgrad og antall etasjer i planområdet justeres ned, så utnyttelsesgrad og antall etasjer er i tråd med føringene i planprogrammet for Ensjø. Med denne bemerkningen anbefaler Bydel Grünerløkka planforslaget.

Bydel Grünerløkka er svært positiv til at det legges til rette for å få Hovinbekken opp i dagen. Planforslaget legger opp til spennende fellesarealer med gjennomgående grønnstruktur, lekeplasser for ulike målgrupper, broer, beplantede tak, takterrasser, gangveier og torg med uteservering. Bygging av forsamlingslokale for beboerne er også noe bydelen ønsker å fremheve som positivt.

I henhold til Bydel Grünerløkkas handlingsplan for reduksjon av klimagasser vil vi anbefale utbygger å velge miljøvennlige løsninger.

Bydelen viser for øvrig til bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse, datert 24.05.2013.