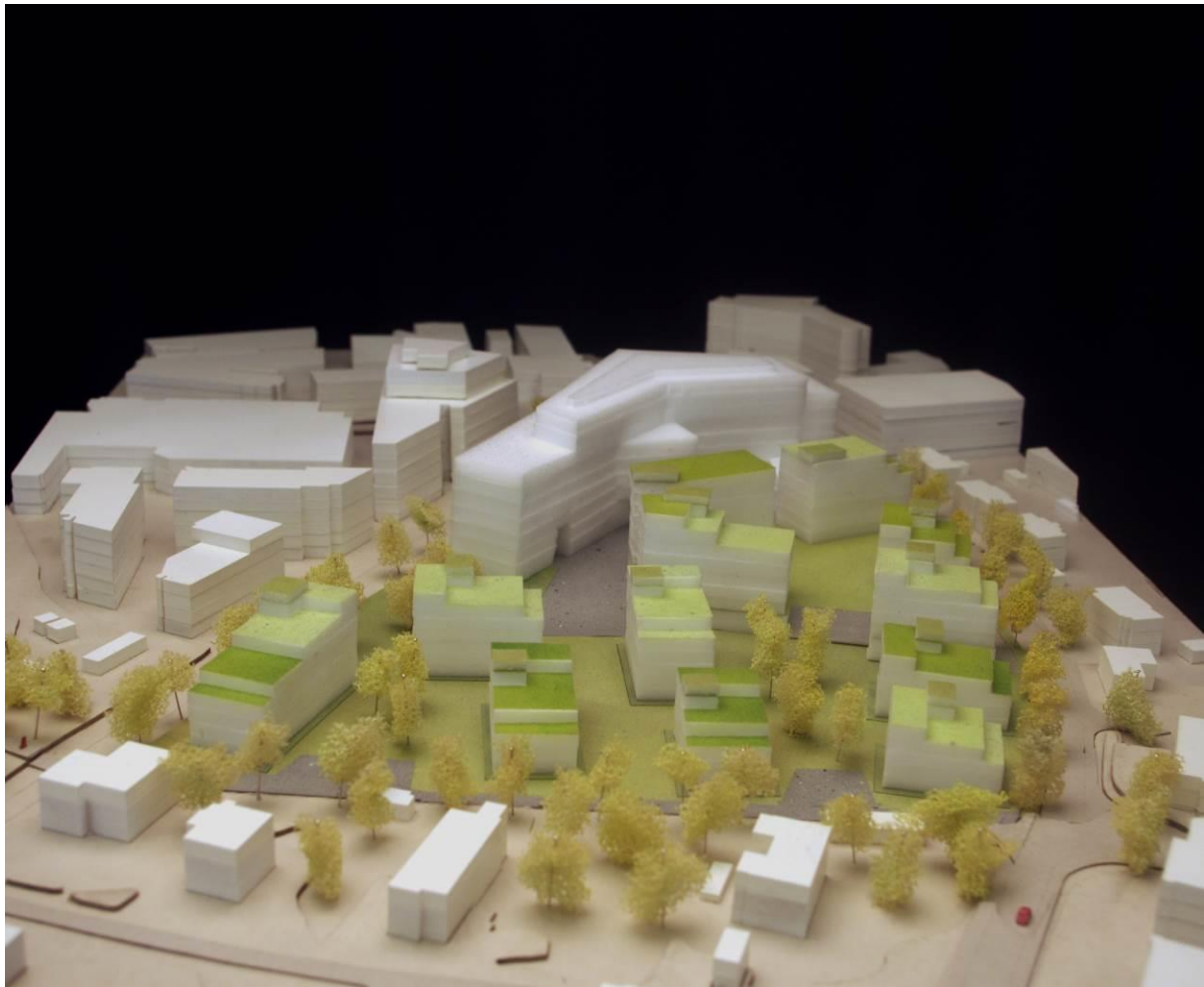


Forslagsstillers planbeskrivelse
Harbitzalléen 3-7 Planforslag til offentlig ettersyn
Alternativ 2

Utarbeidet av: LPO arkitekter/ Civitas for Møllergruppen Eiendom
29.10.2013



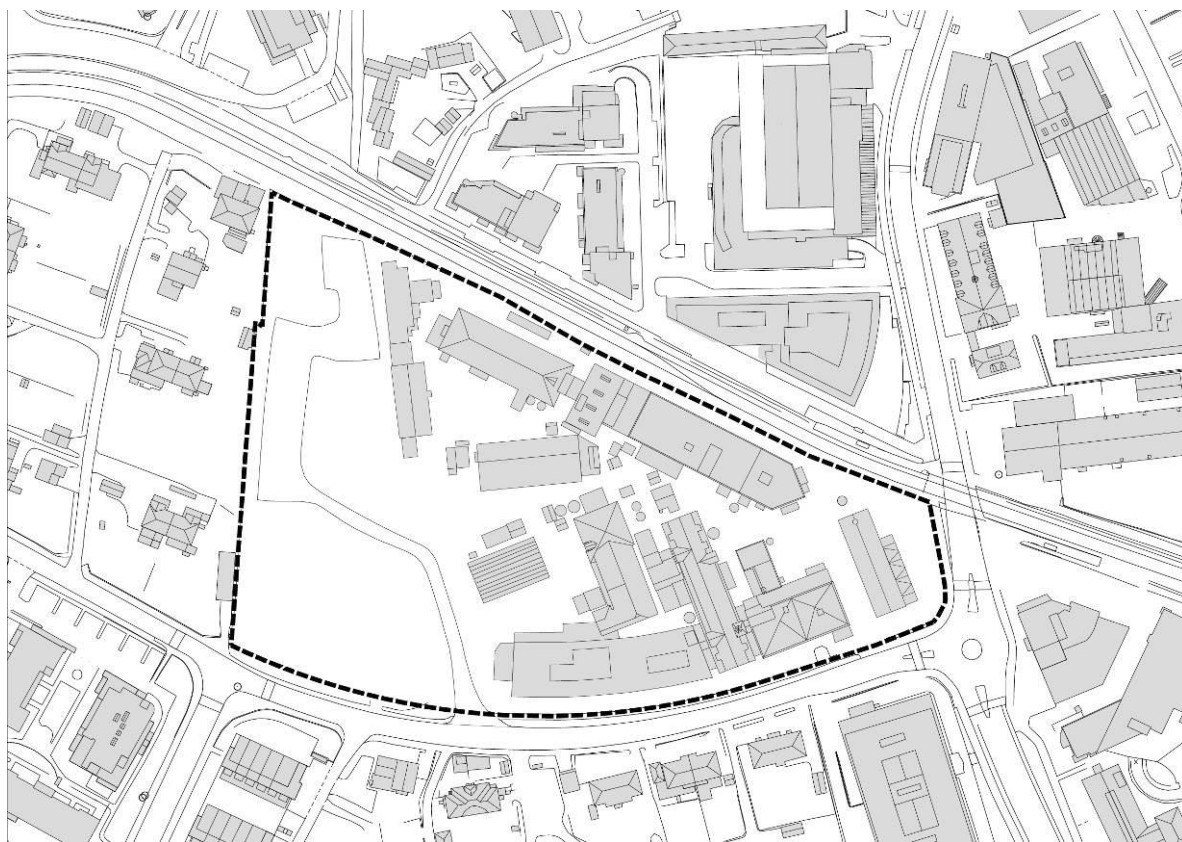
Modellbilde planforslag alt 2 sett fra vest

Innhold

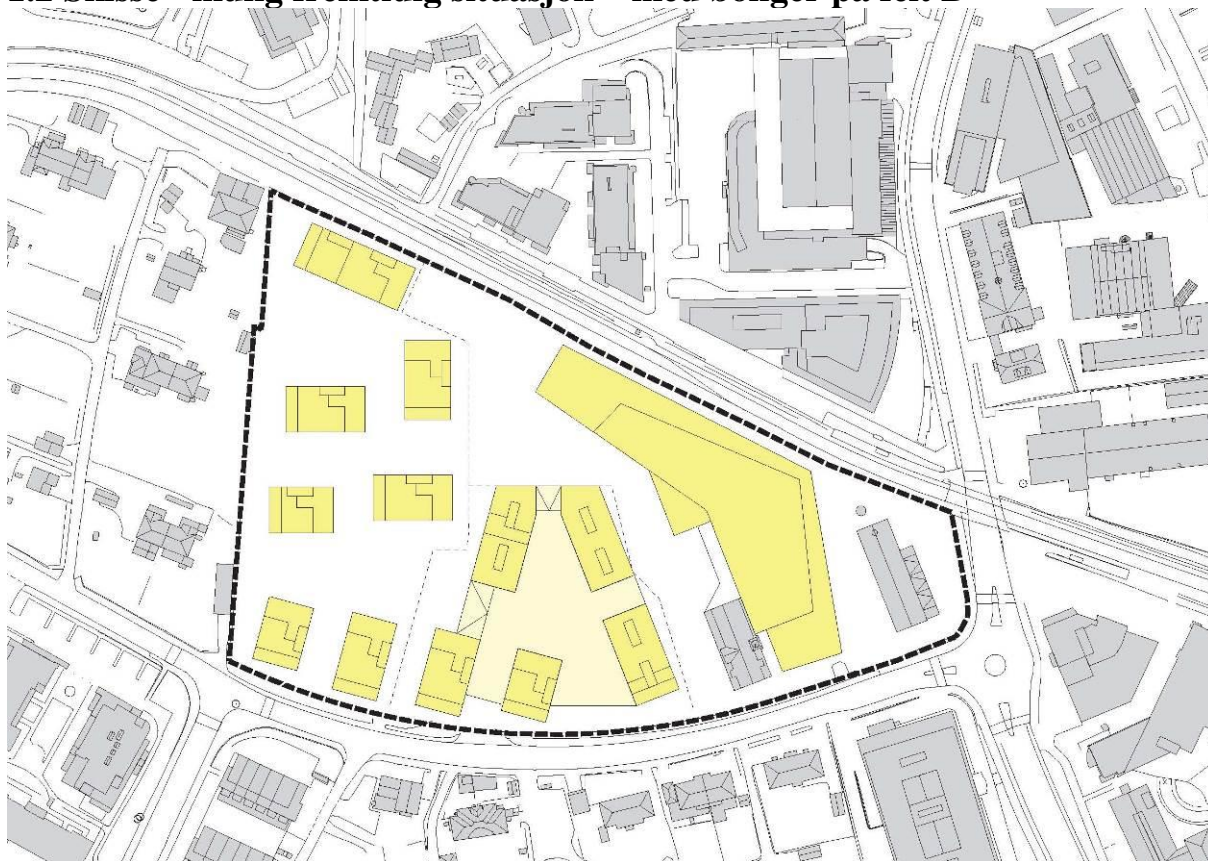
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon – med boliger på felt B	3
2. BAKGRUNN	4
3. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	5
4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	7
4.1 Stedsutvikling, overordnede byplangrep og byforming	7
4.2 Trafikkvurdering og adkomst	10
4.3 Andre miljøforhold.....	11
5. ILLUSTRASJONER.....	14

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon – med boliger på felt B



2. BAKGRUNN

MøllerGruppen Eiendom AS sendte inn forslag til detaljregulering med konsekvensutredning til PBE 17.06.2013. Forslaget inneholder bl.a. mulighet for en videregående skole. Forslaget er tilpasset slik at hvis den videregående skolen ikke er aktuell, kan det aktuelle feltet (felt B) bygges ut med kontor med tilsvarende utnyttelse som skolen. Tanken bak planforslagets fleksibilitet er også at det er mulig å transformere et skolebygg til kontor eller eventuelt også omvendt. Planen er således fleksibel i forhold til et fremtidig vedtak om videregående skole i planområdet.

Etter innsendt planforslag vedtok bystyret i Oslo kommune at det i denne omgang likevel ikke er aktuelt å bygge videregående skole i denne delen av byen. Skoleprosjektet i planområdet ble derfor mindre aktuelt. Det er likevel ønskelig å opprettholde muligheten for skole innenfor planområdet da behovet for videregående skole i vestre del av byen kan komme opp igjen.

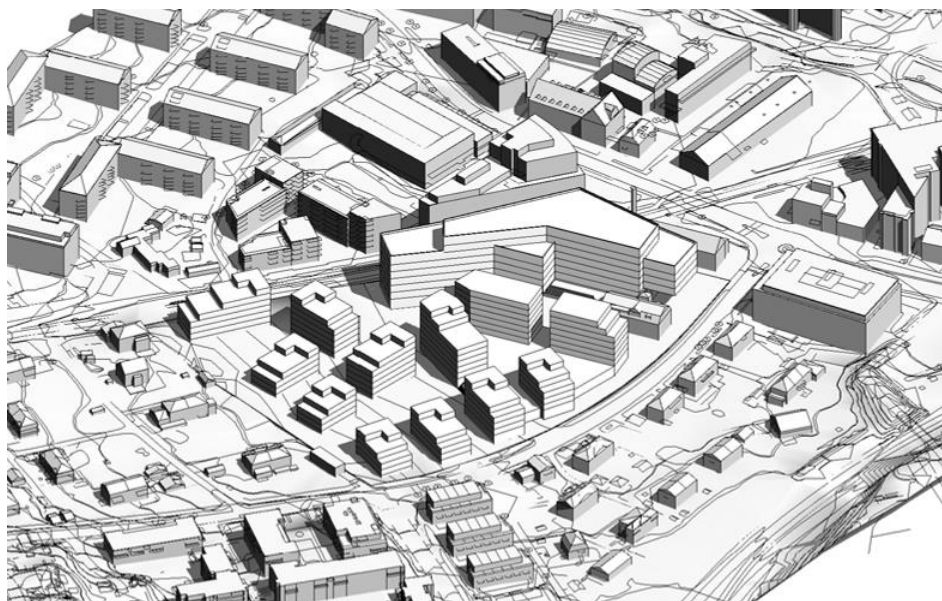
Plan og bygningsetaten meldte i møte med forslagsstiller 24.06.2013 at de ville fremme sitt eget alternativ med bolig i felt B og men en lavere utnyttelse i felt C. Det alternative planforslaget skulle utformes slik at det fortsatt også var mulig å innlemme skolen om bystyrets vedtak skulle endres.

Forslagsstiller har vært behjelpelig med å utvikle et alternativ med boliger på felt B. I denne prosessen har det fremkommet at PBE ønsker å fremme en løsning for boligene i felt B som forslagsstiller mener gir for liten fleksibilitet med hensyn til fortetting og styrking av kollektivknutepunktet. I tillegg begrenser PBEs forslag muligheten for etablering av publikumsrettede funksjoner og dermed også muligheten nye attraktive tilbud i området. Forslagsstiller har derfor valgt å fremme sitt eget alternativ med boliger i felt B.

Forslagsstiller ønsker å utvikle et attraktivt område, som kan gi aktivitet over døgnet. Høy utnyttelse med boliger og arbeidsplasser nær kollektivknutepunkt vil være i tråd med Oslo kommunes mål, slik de er uttrykt i overordnede planer.

Forslagsstiller har derfor valgt å fremme et eget forslag med mulighet for boliger i felt B. Forslagsstiller ønsker samtidig å opprettholde felt C slik det er foreslått i hovedalternativet og ikke gå ned på utnyttelsen i dette feltet.

Dette dokumentet beskriver forslagsstillers planforslag alt 2 og de forhold som er vesentlig konsekvenser av alternativet sett i forhold til hovedalternativet og PBEs alt 3.



3D perspektiv sett fra sydvest

3. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Utgangspunkt

Forslagsstiller ønsker å utvikle knutepunktet rundt trikkeholdeplass og krysset mellom Hoffsveien og Harbitzalléen til et bymessig punkt med mulighet for forretninger, tjenesteyting og annen publikumsrettet virksomhet. Planområdet ligger i en overgangssone mellom relativt tung kontor- og næringsbebyggelse i øst og villabebyggelse i vest, og både næringsbyggene og boligene legger føringer for utvikling.

Forslagsstiller ønsker derfor å gi felt B en utforming som bygger opp om et bymessig grep som gir feltet en annen utforming enn boligbebyggelsen som foreslås i feltene A1 og A2 i vestre del av planområdet. Felt B ønskes utformet som en overgang mellom næringsbebyggelsen rundt knutepunktet og boligbebyggelsen i vest. Forslagsstiller mener også det er viktig at bebyggelsen i felt B støtter opp om foreslått bebyggelse i felt C og torgdannelse ut mot Hoffsveien og Harbitzalléen..

Ved etablering av boliger i felt B tett opp mot knutepunktet mener forslagsstiller det er vesentlig å opprettholde en tyngde i næringsutviklingen i denne delen av planområdet. Dersom det ikke etableres en videregående skole i felt B ønsker forslagsstiller å ha muligheten til å etablere andre type tilbud til nærområdet. Ved utformingen av felt B med boliger blir det derfor vesentlig for forslagsstiller å opprettholde muligheten for arealer tilpasset publikumsrettede funksjoner som kan gi kollektivknutepunktet og område økt attraktivitet. I PBEs alternativ vil denne muligheten være veldig begrenset og tilgjengelig areal for tilbud utover bolig være lite.

Beskrivelse

Ved etablering av boliger i felt B ønsker forslagsstiller at det samtidig er mulighet for lokalisering av annen type næring i en én etasjes base med boligbebyggelse oppå. Basen med boliger vil sammen med næringsbebyggelsen og torgdannelsen i selve krysset danne en bymessig situasjon som åpner for nye lokale tilbud. Basen vil ha adkomst til ulike publikumsrettede funksjoner fra rommet mellom felt B og C, fra torget ved barnehagen inne i planområdet og fra Harbitzalléen. Bebyggelsen vil være med på å aktivisere og åpne området for allmennheten og gi området opp mot knutepunktet et bymessig preg.

Uteareal for boligene etableres oppå basen med trappetilgang i vest mot boliger i felt A2 og utearealer på bakkeplan. Forslaget viser også flere muligheter for forbindelser, bl.a. fra torget inne i planområdet opp til utearealene oppå basen.

Mot vest er boligene vist helt ned til bakkeplan som en overgang mot utearealer og boliger i felt A1 og A2.

Forslagsstiller mener boligene i felt B kan tilby noe annet til området enn boligene som er foreslått i felt A1 og A2. Ved å knytte boligene til en base åpnes bl.a. muligheter for kunne tilby boligtyper med servicefunksjoner knyttet til boligene i basen. Forslagsstiller ønsker å arbeide videre med ideer knyttet til boligtypologi og tilbud i området og ser en løsning med base som mer fleksibel og fremtidsrettet for den helhetlige utviklingen i området.

Hovedalternativet med skole inneholder en flerbrukshall (oppgradert fra 3 gymnastikksaler for utbyggers regning) som del av skoleprosjektet. Hallen var ment som et bidrag til idretten og nærmiljøet ved utleiemulighet til lokale idrettslag, bedriftsidrett, forsamlingslokale osv. Dette ville også bidra til å skape liv i området etter normal arbeids- og butikkåpningstid. Når skolen nå ikke synes å realiseres, ønsker forslagsstiller å legge til rette for andre aktiviteter og "herlighetsverdier" som gagnar både beboerne og brukerne i prosjektet, men også omgivelsene og lokalmiljøet for øvrig. Basen under felt B vil skape rom og mulighet for dette.

Utearealnorm

PBE har utarbeidet et utkast utearealnormer til boligbygging i indre Oslo. Normene har vært på offentlig ettersyn men er ikke politisk behandlet og vedtatt. Utearealnormene er delt inn i ulike områdetyper utfra tetthet og lokalisering:

- Områdetype 4 er beskrevet som lamellbebyggelse, frittliggende bebyggelse og områder knyttet til ytre by.
- Områdetype 3 er beskrevet som sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse, Akerselva og andre områdetyper.
- Områdetype 2 er beskrevet som sentrumsranden og knutepunkter.
- Områdetype 1 er beskrevet som kvadraturen, sentrum, strøkgater og institusjoner.

PBE ønsker å regulere utearealer for boliger i felt B med utgangspunkt i utearealnorm for områdetype 3. Begrunnelsen for dette er at boligene i felt A1 og A2 reguleres med utgangspunkt i områdetype 4 og at spranget mellom de ulike boligområdene ikke bør være for stort mht utearealnorm.

Forslagsstiller mener områdetype 2 bør legges til grunn for boligene i felt B. Feltet ligger opp mot knutepunktet og bør kunne tillattes med tettere utnyttelse enn boligene i vestre del av planområdet.

Områdetype 3 og 4 krever et minste felles uteoppholdsareal på 20 % hvorav minimum henholdsvis 60 % og 75 % skal være på terreng eller lokk. Områdetype 2 krever et minste felles uteoppholdsareal på 16 % hvorav minimum 60 % skal være på terreng eller lokk.

Generelt skal uteoppholdsarealene ha gode solforhold, men det foreslås å stille særskilte krav til de enkelte områdetypene. I områdetype 3 med mer enn 1.500 m² bolig skal min 40 % av felles uteoppholdsareal være solbelyst i min 5 timer 1. mai hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. Områdetype 2 krever at minst 20 % av uteareal på tak skal være solbelyst 1. mars.

Kravet om solbelyst areal 1. mai er svært krevende å få til ved tett utnyttelse av boliger opp mot et knutepunkt, det stiller sterke føringer for utforming og plassering av bygningsvolumene og det er en ensidig fokusering på ettermiddagssol.

Bebyggelse i felt A1 og A2

Planforslag alternativ 2 er lik PBEs alternativ 3 for felt A1 og A2. Boligene i felt A1 og A2 i begge planalternativene er omorganisert noe i forhold til hovedalternativet for å tilpasses løsning med boliger på felt B. I hovedsak er en boligblokk i felt A2 tatt ut. Areal er erstattet ved at deler av boligene er foreslått fra 5-7 etasjer, det vil si en etasje mer enn i hovedalternativet. Byggene med økt etasje ligger inne på planområdet og vil ikke skygge for boligenes utearealer eller nabo bebyggelse i vest og nord.

Omorganiseringen av boligene har gitt et samlet areal på 500 m² mindre enn i hovedalternativet. Arealet foreslås flyttet til felt B.

Bebyggelse i felt C

PBE foreslår å senke utnyttelsen i felt C med en hel etasje samt en toppetasje. Det vil si at bebyggelsen foreslås med 6 + 1 etasje i stedet for 7 + 2 etasjer slik som i hovedalternativet. Reduksjonen tilsvarer 5.500 m². Begrunnelsen er bygningens høyde i forhold til eksisterende bebyggelse.

Forslagsstiller ønsker å opprettholde forslaget fra hovedalternativet i forhold til utnyttelse i felt C. Forslagsstiller mener hovedalternativet redegjør for hvordan volumet fremtrer i situasjonen, at området tåler høyere bebyggelse og at den fremtidige transformasjonen i området må tas i betraktning ved vurdering av høyder.

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Konsekvenser av hovedalternativet er redegjort for i saksfremstilling og konsekvensutredning. For planforslag alt 2 er kun de forhold som er endret beskrevet.

4.1 Stedsutvikling, overordnede byplangrep og byforming

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen følger samme prinsipp som i hovedalternativet. Boligstrukturen i vest er foreslått med punkthus i 3-7 etasjer som gir en åpen struktur mot eksisterende boliger. Boligene med basen i felt B danner en overgang mot næringsbebyggelsen og torgdannelsen ut mot kollektivknutepunktet.



Diagram eksisterende situasjon

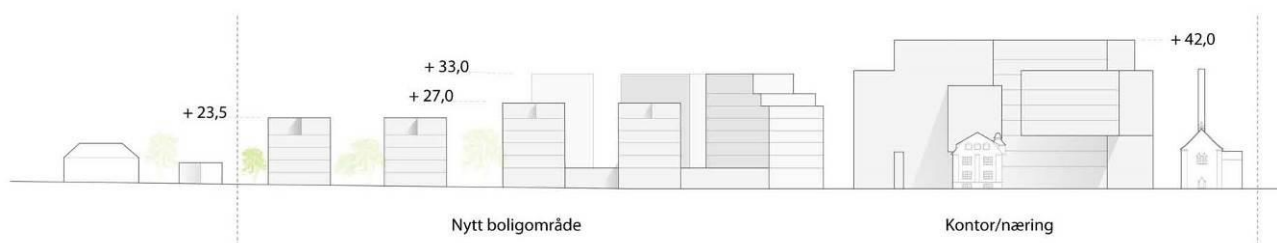


Diagram planforslag alt 2

Nær- og fjernvirkning

Fjernvirkningene endres ikke i forhold til hovedalternativet.

Langs Harbitzalléen er alternativet en annen volumoppbygging. De tverrstilte boligene langs veien i felt A2 foreslås videreført som en del av strukturen i felt B. Strukturen danner en rytme langs veien og danner mellomrom der basen i felt B kan ha innganger til ulike funksjoner.



Oppriss fra Harbitzalléen sett mot nord, planforslag alt 2.

Formål og utnyttelse

Foruten boliger i felt B opprettholdes formål som i hovedalternativet.

PBE melder at de aksepterer totalt 6.000 m² handelsareal dersom det blir etablert en bilforretning på 4.000 m² men at forretningsarealer som dagligvare og nærservisebutikker må holde seg innenfor et samlet areal på 2.000 m². Dette innebærer at dersom en evt. bilforretning blir mindre enn 4.000 m² – så vil det totale handelsareal bli "tilsvarende" mindre.

I gjennomført KU for handel – "Handelsanalysen" utarbeidet av ncm Development er det lagt til grunn et alternativ uten bilforretning der det totale handelsarealet er på 6.000 m². Antatt fordeling i handelsanalysen er:

Dagligvareforretning:	2.000 m ²
Nærservicebutikker:	2.000 m ²
Butikker med bredt vareutvalg:	2.000 m ²

Hvor dagligvarebutikken og nærsenterbutikkene vil betjene lokalområdet, mens butikker med bredt vareutvalg vil betjene et noe større lokalt marked.

I "*Handelsanalysen*" fremkommer at markedsområde for disse forretningene har en underdekning både innen dagligvarer og innenfor bredt vareutvalg. Dvs. at befolkningen gjør sine innkjøp utenfor markedsområdet (økt biltrafikk). Konsekvensene av tiltaket er videre beskrevet som:

- Tiltaket vil først og fremst medføre at befolkningen i markedsområdet får et forbedret dagligvare/nærserVICETilbud samt et tilbud av bredt vareutvalg i sitt nærområde.

Og videre:

- Tiltakets hovedretning (ordinær detaljhandel) vil ikke påvirke dagens detaljhandelstruktur i nevneverdig grad. Årsaken ligger i markedsområdenes underdekning og etterspørselsvekst.

PBE uttrykker innledningsvis på generell basis at et økt handelsareal for 6.000 m² innenfor knutepunkt Skøyen er for mye. Handelsanalysen dokumenterer og konkluderer etter vår oppfatning med "det motsatte". Videre mener PBE at handelsarealene bør økes "sentralt på Skøyen" og ikke i Hoff området. I tillegg argumenterer PBE med "*vesentlig økning av biltrafikken, med ulemper for bomiljøet*".

Forslagsstiller mener handelsanalysen viser at det er en lokal dekning for mer enn PBEs foreslåtte 2.000 m² dagligvare og nærservicebutikker. Forslagsstiller begrunner dette med at:

- Det legges til rette for å etablere en dagligvarehandel – denne i seg selv bør være på 2.000 m² – dvs. tar opp hele det handelsarealet som PBE foreslår.
- For å skape liv og aktivitet til byrommet og knutepunktet bør det utover dagligvarebutikken legges til rette for å etablere nærsenterbutikker.
- Begge ovennevnte forretningstyper er rettet mot lokalmiljøet. Handelsanalysen viser at det er underdekning av slikt tilbud i området.
- Handel knyttet til nærmiljøet genererer mindre trafikk enn plasskrevende varehandel.
- Det er et stort underskudd på butikker med bredt vareutvalg – og trafikk ut av område for å komme til disse butikkene genererer jo også biltrafikk.
- Etablering av publikumsrettet virksomhet i planområdet som foreslått kan ses som starten på en transformasjon langs Hoffveien fra stasjonen opp til knutepunktet ved Harbitzalleen. Knutepunktet ved Harbitzalleen bør ses som en forlengelse av transformasjonen rundt Skøyen stasjon og ikke som et konkurrerende element.

Forslagsstiller foreslår utfra disse betraktningene å opprettholde andel forretning i alt 2 som i hovedalternativet.

Boligkvalitet

Som for felt A1 og A2 skal leilighetene i felt B i hovedsak være gjennomgående eller henvendt mot minst to sider. Alle boenhetene har egen balkong eller terrasse.

Av totalt boligareal er 14.500 m² BRA i feltene A1 og A2, og 13.640 m² BRA i felt B, til sammen 27.940 m² BRA tilsvarende ca 280 boliger. Dette utgjør 12.940 m² BRA tilsvarende ca 130 boliger mer enn i hovedalternativet.

Felt B foreslås med samme leilighetsfordeling som i hovedalternativet. Dette vil gi maks 84 leiligheter på 40 - 50 m², min 112 leiligheter på 50 - 80 m² og min 84 leiligheter på over 80 m².

I felt B vil den største delen av felles uteoppholdsareal ligge på basen og mindre deler på bakkeplan i vest og på felles takterrasser,



Oversikt MFUA



Oversikt SFUA



Oversikt solforhold 1. mai, sol-skygge



Oversikt solforhold 1. mai, areal belyst

Illustrasjonene viser utearealer for feltene A1, A2 og B. For feltene A1 og A2 er strukturen og utnyttelsen ikke vesentlig endret og utearealnormene i henhold til område type 4 oppfylles på samme måte som i hovedalternativet.

For område type 2 skal felt B ha minimum 2.179 m² MFUA hvorav 1.308 m² skal være på terreng eller lokk. Illustrasjonen viser at det illustrerte prosjektet har til sammen 2.290 m² på basen og bakkeplan i vest.

Oversikten over solforhold 1. mai er medtatt. Størrelsen på solbelyst areal i 5 timer 1. mai er 261 m². Område type 2 stiller ikke spesifikke krav til størrelse på dette arealet.

4.2 Trafikkvurdering og adkomst

Det er utført en trafikkanalyse i tilknytning til planforslaget. Rapport Sweco datert 04.06.13 følger som vedlegg til saken til hovedalternativet.

Atkomstløsning

Planforslag alt 2 muliggjør felles adkomst til parkering for hele området fra ett punkt i Harbitzalléen. Dette vil gi mindre trafikk i vestre del av veien og bedre støy og luftforholdene.

Ved boliger i felt B muliggjør basen at nedkjøring til parkering kan ligge i denne delen av bebyggelsen. Løsningen frigjør arealet bak bevart del av 1920-tallsbygningen der nedkjøring til parkering ligger i hovedalternativet.



Illustrasjon som viser felles nedkjøring til parkering lokalisert i felt B.

4.3 Andre miljøforhold

Støy og luftforurensning

Konsekvensutredningen har vist at det er støy over akseptabelt nivå for utearealer og boliger langs Harbitzalléen. Ved etablering av boliger i felt B vil basen være med på å skjerme både boligene og utearealene for støy fra veien.

Konsekvensutredningen har også vist at arealene langs Harbitzalléen er også utsatt for luftforurensning. Her vil også basen bidra til å forbedre kvaliteten på boligene.



Alt 0- Vegtrafikkstøy



Alt 1- Vegtrafikkstøy



Alt 2- Vegtrafikkstøy



Alt 3- Vegtrafikkstøy

Illustrasjonene viser vegtrafikkstøy for alle alternativene fra konsekvensutredningen.



PM₁₀ eksisterende situasjon

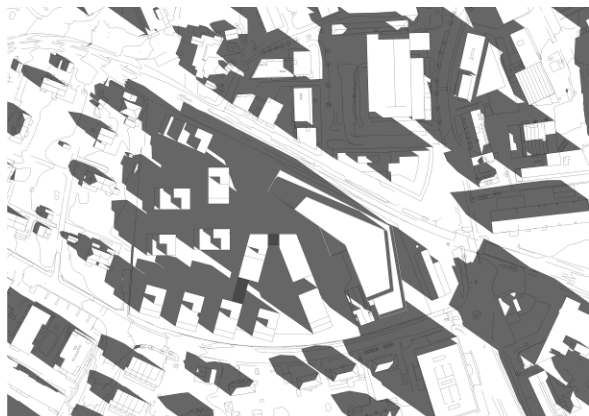


PM₁₀ fremtidig situasjon

Illustrasjonene viser luftforurensning for alle alternativene fra konsekvensutredningen.

Sol- og skyggeforhold

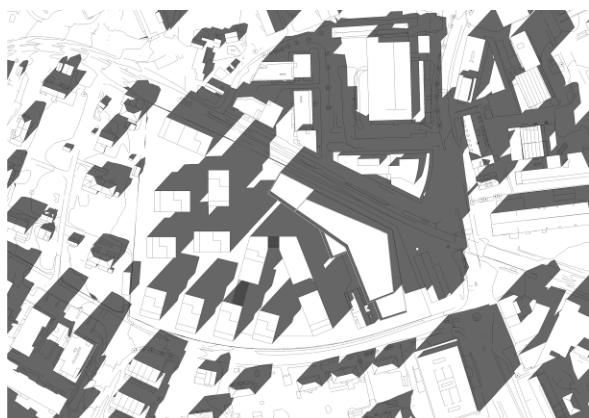
Soldiagrammer viser planforslag alt 2 med boliger i felt B kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 ved vår / høstjevndøgn (21. mars / september), 1. mai og 21. juni.



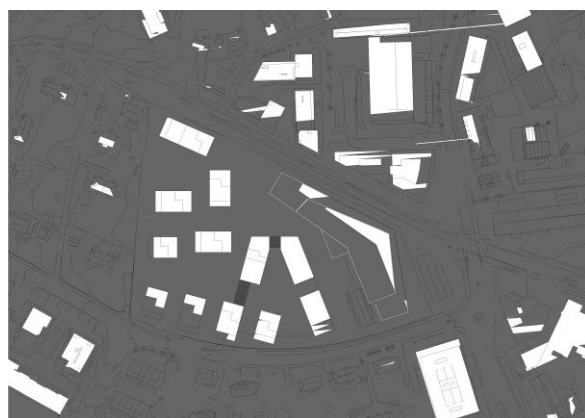
21. mars / september kl 09.00



21. mars / september kl 12.00



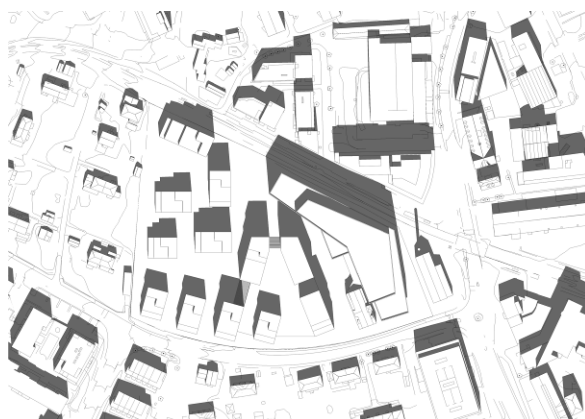
21. mars / september kl 15.00



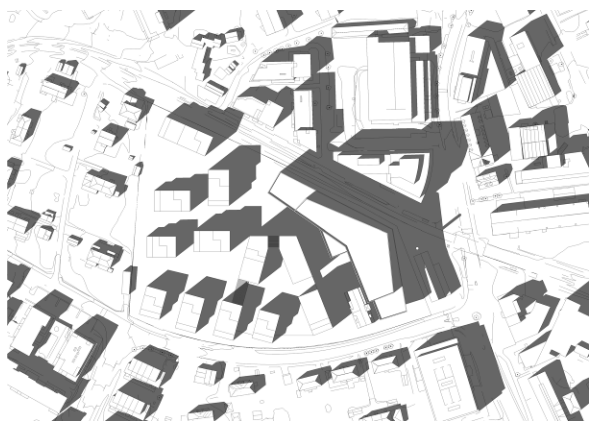
21. mars / september kl 18.00



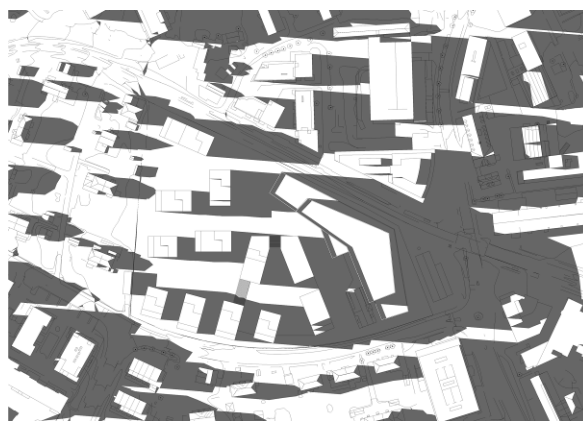
1. mai kl 09.00



1. mai kl 12.00



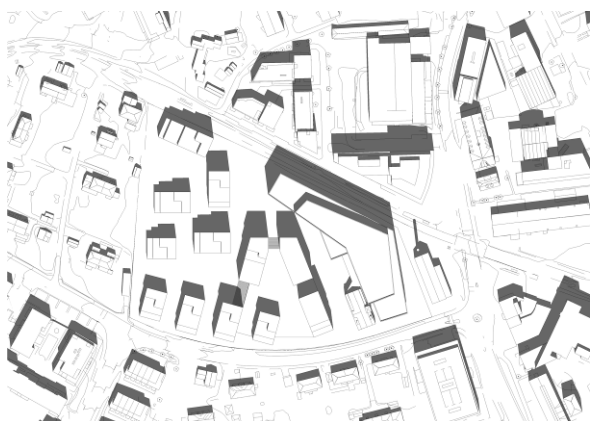
1. mai kl 15.00



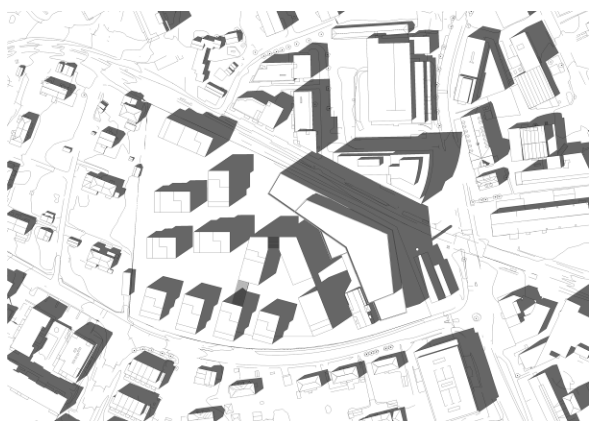
1. mai kl 18.00



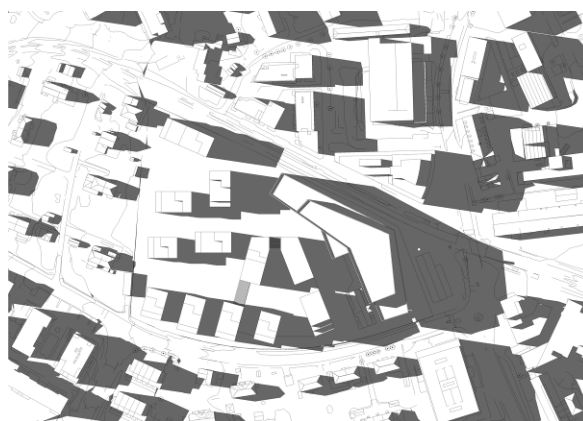
21. juni kl 09.00



21. juni kl 12.00



21. juni kl 15.00



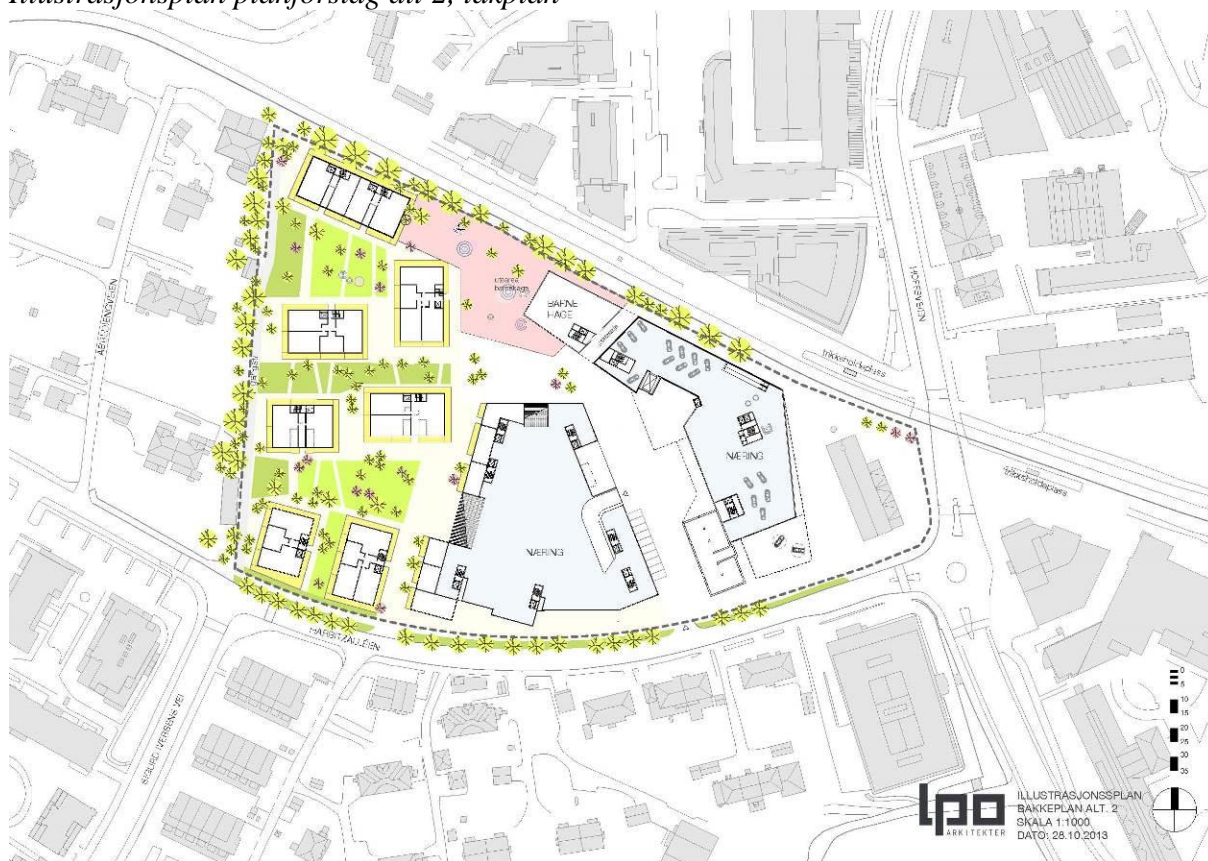
21. juni kl 18.00

5. ILLUSTRASJONER

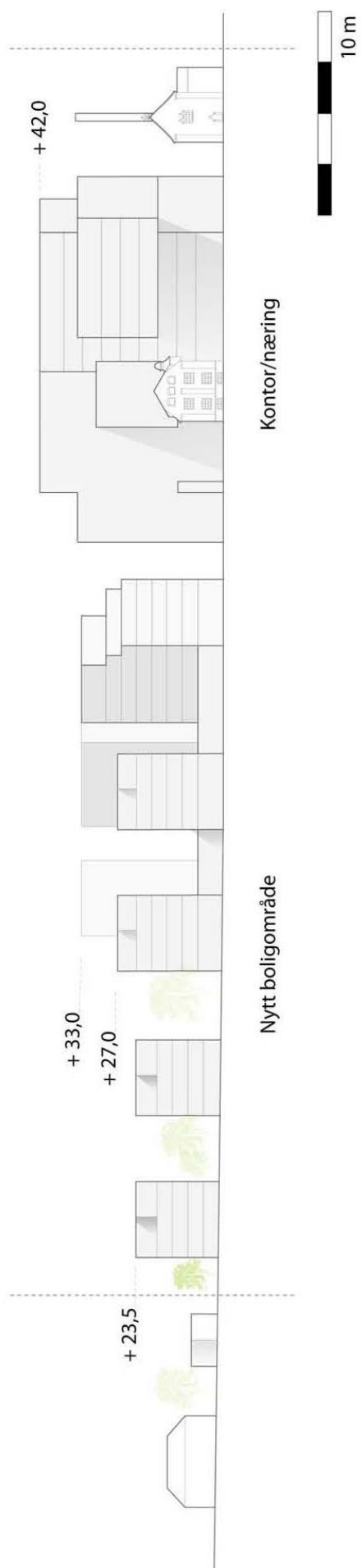
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



Illustrasjonsplan planforslag alt 2, takplan



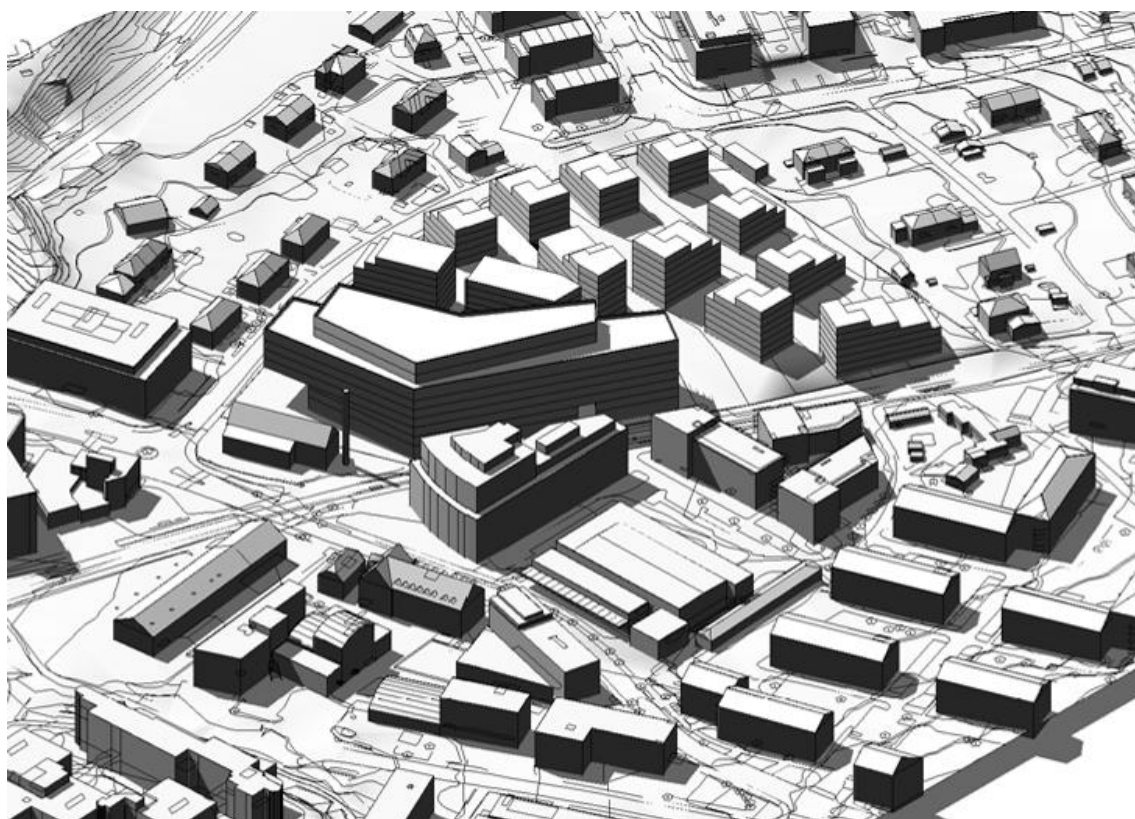
Illustrasjonsplan planforslag alt 2, bakkeplan



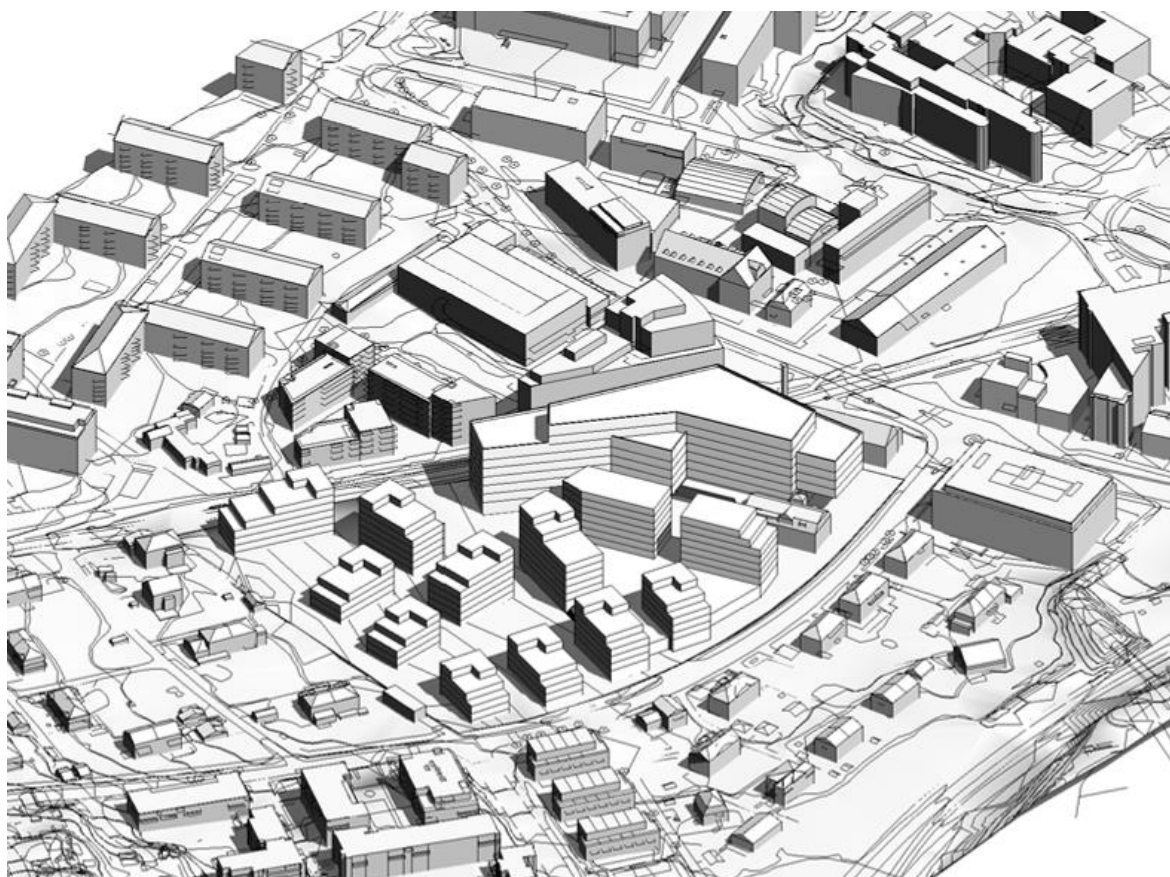
Oppriss Harbitzalléen sett mot nord



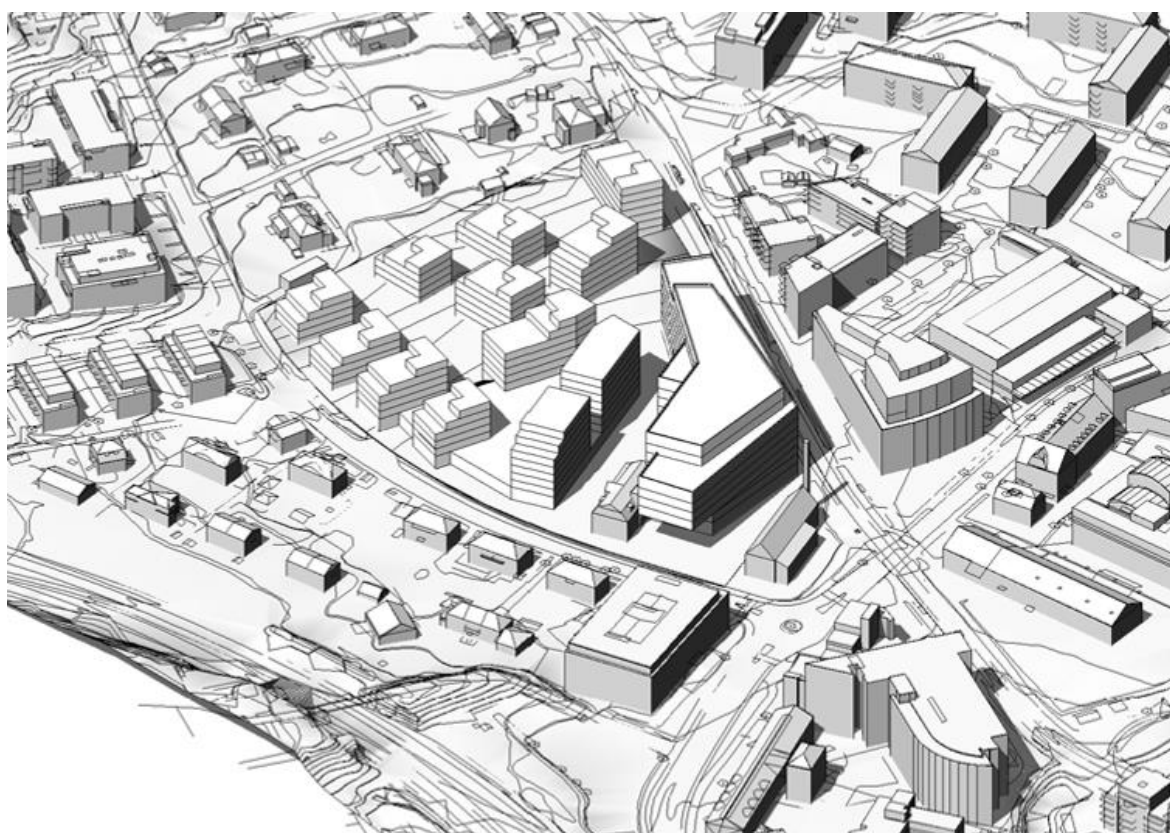
3D perspektiv sett fra nordøst



3D perspektiv sett fra nordvest



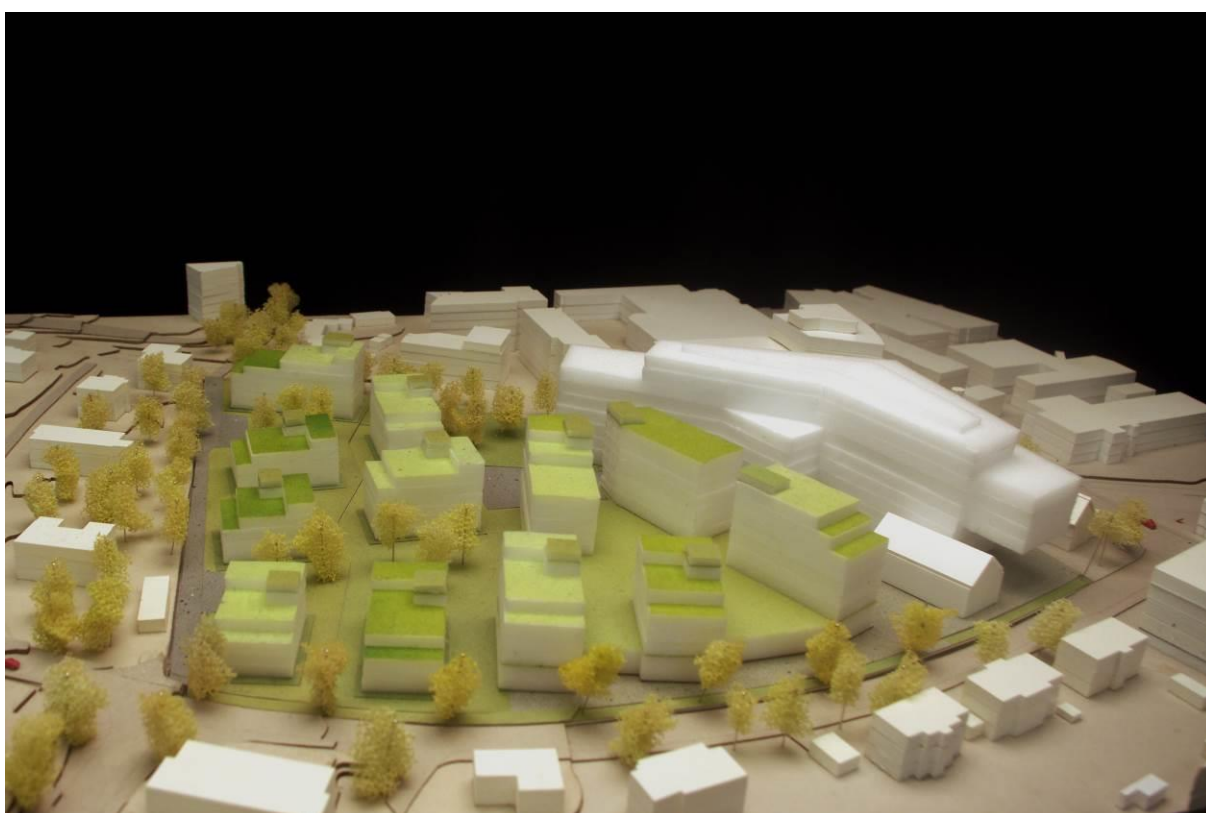
3D perspektiv sett fra sydvest



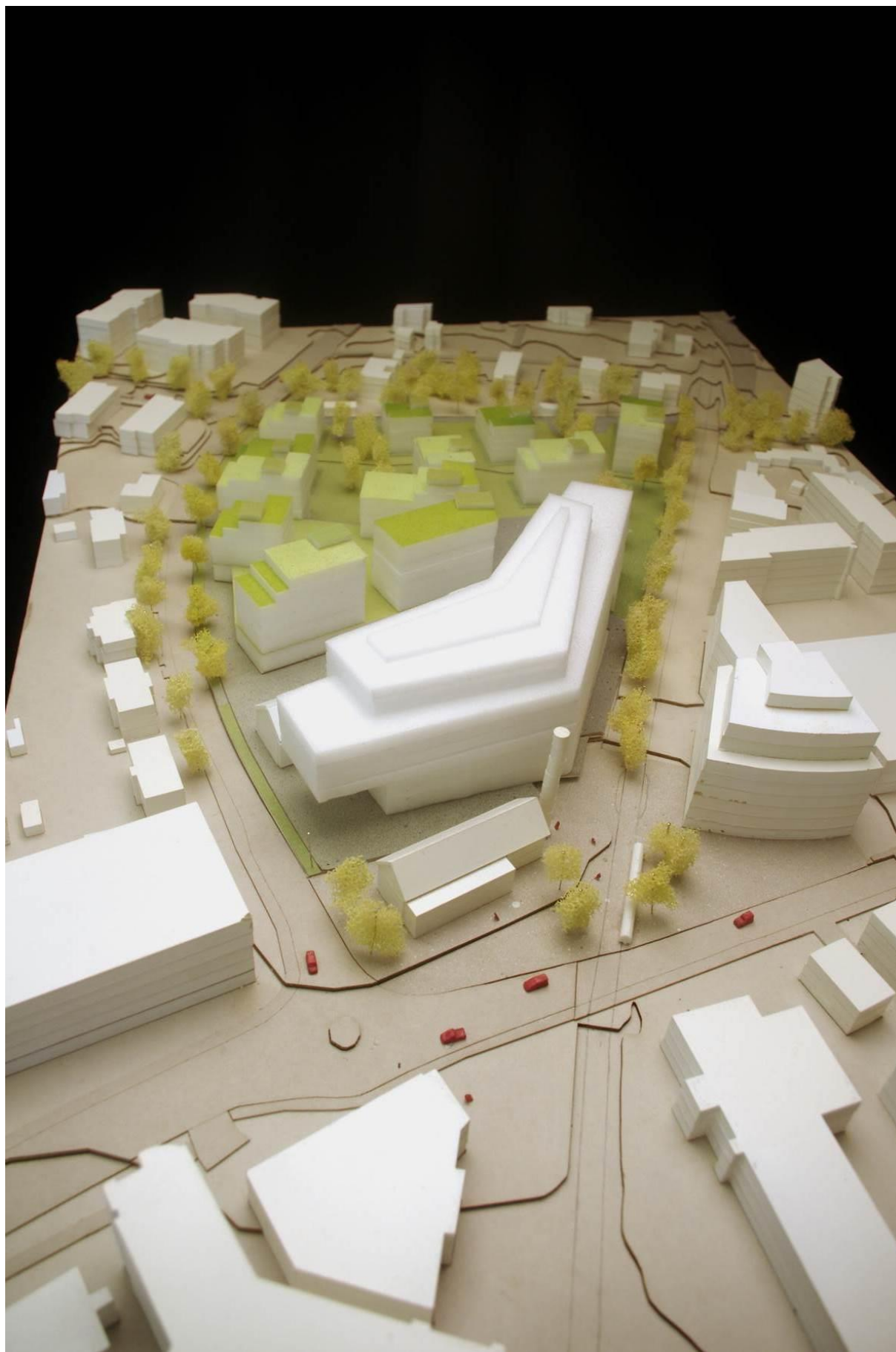
3D perspektiv sett fra sydøst



Modellbilde sett fra vest



Modellbilde sett fra syd



Modellbilde sett fra øst