



Dato: 13.11.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2013/1516 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

BU-sak 157/2013 BYDELENS KOMMENTARER TIL BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - ARNLJOT GELLINES VEI 35

Bydelsadministrasjonen mottok 12.11.2013 kopi av oppstartsdokumenter for Arnljot Gellines vei 35. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201314797.

Saksopplysninger

Det er sendt inn oppstartsdokumenter da det er ønskelig å få vurdert om tomten kan omreguleres fra industriformål til kombinert formål bolig og næring, fortrinnsvis boligformål.



Tomten er i dag bebyggt med en fabrikkbygning fra 1850 og et industribygg fra 1949. Fabrikbygningen fra 1850 er i dårlig stand, og benyttes kun delvis til lager og verksted, resten er ikke egnet til bruk. Nygård fabrikk er registrert som kulturminne i SEFRAK, det nasjonale registeret over faste kulturminner i Norge.

Saken er sendt inn av konsulent NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE på vegne av tiltakshaver Clarence

Jensen Eiendom as.

Reguleringsstatus

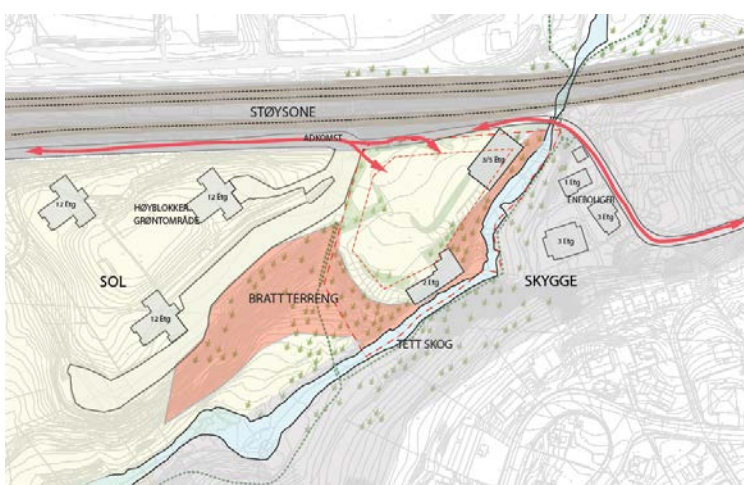
Tomten er regulert til byggeområde for industri i reguleringsplan for Nygård fabrikk. Tomten er også innbefattet i kommunedelplan for Alna Miljøpark. Turvei D10 er utbygget langs Alnaelva forbi tomten.



Tidligere uttalelser fra bydelen

I forbindelse med tidligere forsøk på omregulering av tomten uttalte bydelsdirektøren i 2007 følgende:

- Den byggefrie sonen langs Alnaelva bør fortrinnsvis utvides til 20 meter, og må som minimum opprettholdes som vist i gjeldende regulering fra 1977. Ideelt sett burde eiendommen vært omregulert til friområde og tilbakeført til natur- og friluftsområde, jf Kommunedelplan for grøntstruktur.
- Ved videre utvikling av eiendommen til boligformål er det viktig at bebyggelsen underordner seg det grønne og sårbare elvelandskapet langs Alna, samt tilgrensende småhusområde i øst. Bebyggelsen mot Alnavassdraget må gis en funksjonell og estetisk god utforming som bidrar til å bygge opp under områdets karakter og Alnaområdets kvaliteter som natur- og rekreasjonsområde.
- Både atkomstforhold og beliggenhet tilsier at forretningsformål ikke kan anbefales på denne eiendommen.



Plangrep

Det er ønskelig å renovere fabrikkbygningen med tilhørende pipe til næringsformål, muligens boligformål. Fabrikken ligger tett på Alnavassdraget. Industribygget er et 3-5 etasjers betongbygg plassert tett på Alnaelva og vei forbi tomt. Det er ønskelig å rive hele eller deler av bygget, og transformere det til boligformål. Øvrig bebyggelse foreslås revet.

Utover dette er det sparsommelig med informasjon når det gjelder hvilken type bebyggelse, høyder, plassering og forholdet til Alnavassdraget.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektørens viser til sin tidligere uttalelse, som anses å være like relevant i dag.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget ber om at den byggefrie sonen langs Alnaelva settes til minimum 20 meter.
2. Både atkomstforhold og beliggenhet tilsier at forretning/næring ikke kan anbefales på denne eiendommen, og andre formål som gir økt trafikk inn og ut av området bør unngås. Bydelsutvalget er også usikker på om tomten er egnet til boligformål og ber om at PBE vurderer å anbefale tomten regulert til formål som naturområde/friområde og lignende som ikke medfører ny bebyggelse. Ved eventuell videreutvikling av eiendommen til boligformål er det viktig at bebyggelsen underordner seg det grønne og sårbare elvelandskapet langs Alna. Bebyggelsen mot Alnavassdraget må gis en funksjonell og estetisk god utforming som bidrar til å bygge opp under områdets karakter og Alnaområdets kvaliteter som natur- og rekreasjonsområde.
3. Bydelsutvalget viser til uttalelser ang. tomten i Kommunedelplan for Akerselva: *”Den delvis bevaringsverdige bebyggelsen på Arnljot Gellines vei 35 med sin dramatiske*

beliggenhet like ved fossen har et stort potensiale til bruk knyttet til miljøparken”.
Bydelsutvalget ber om at dette vurderes i planarbeidet.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør