



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 04.02.2014

Saksmappe:
2013/455

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/4	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	13.03.2014
	Ullern bydelsutvalg	27.03.2014

HOFFSVEIEN 65 B - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Alternativ 2 anbefales, jfr kunngjøring om offentlig ettersyn datert 23.01.2014. For øvrig bes Oslo kommune om å bruke forkjøpsretten til boliger/eventuelt til allmenntilretteleggelse.

Saksfremstilling

Frist for uttalelse den 10.03 er utsatt til 31.10.2014.

Planforslaget inneholder to alternativer med henholdsvis LOF Arkitekter AS og Plan- og bygningsetaten som forslagsstillere. Forslagene er ganske like, se faktaark for hvert alternativ side 3 og 4 samt kart side 1 i vedlegg 2. I begge alternativer opprettholdes eksisterende bebyggelse. Alternativ 1 med LOF Arkitekter AS som forslagsstiller innebærer 50 boenheter, alternativ 2 46 boenheter.

Følgende siteres fra sammendraget i Plan- og bygningsetatens saksfremstilling:

«Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendom gnr./bnr. 2/880, med et areal på 2945 m². Eiendommen er i dag bebygget med et kontorbygg fra 80-tallet. Eksisterende bygg brukes til kontor i tråd med gjeldende regulering.

Bygget har behov for full rehabilitering og modernisering.

Eksisterende bygg som beholdes har en grunnflate på ca 1230 m². Bygningsmassen omfatter ca 5300 m² BRA inklusive underetasje og kjellere.

Eiendommen grenser til friområde i øst, til adkomstvei i vest til eiendommen Hoffsveien 65C-E, og til eiendommen Hoffsveien 65A i nord. Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk, ca 0,5 km fra Smestadkrysset og ca 1,2 km fra Skøyen.

Beskrivelse av planforslaget; alternativ 1

Planforslaget innebærer rehabilitering av eksisterende bygning til leiligheter.

Hovedkonstruksjoner og hovedadkomst med trapp og heis beholdes. Kjeller og underetasje beholdes i sin helhet, og benyttes til parkering og boder.

Forslagsstiller forutsetter å rive inntrukket 3.etg. mot øst og erstatte denne med 2 nye toppetasjer. Total høyde blir da 5 etasjer mot vest og 5 etasjer + underetasje mot øst. 4. og 5. etasje skal være tilbaketrukket mot syd (og sydvest) og mot vest (nordvest).

Bygget er for dypt til at det er hensiktsmessig å innpasse gjennomlyste leiligheter. Det valgte boligkonseptet viser derfor leiligheter på begge sider av midtkorridor i 1.-3. etasje. I 4.-5. etasje legges det til rette for gjennomgående leiligheter, med adkomst fra svalgang.

Felles uteoppholdsarealer blir anlagt på terreng på nordsiden av bygget og på takflaten, som skal opparbeides og innredes som en felles takterrasse.

Det er i dag en avkjørsel til en ankomstplass utenfor hovedinngang og en avkjørsel til nedkjøring garasjekjeller. Begge avkjørslene videreføres i planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget; alternativ 2

Plan- og bygningsetaten har tatt utgangspunkt i innsendte forslag ved utarbeidelse av eget alternativ. Planforslaget innebærer også her rehabilitering av eksisterende bygning til leiligheter. Hovedkonstruksjoner og hovedadkomst med trapp og heis beholdes. Kjeller og underetasje beholdes i sin helhet, og benyttes til parkering og boder.

Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved at:

- Avkjørsel mot nord er flyttet lenger nord på eiendommen. Dette for å begrense innkjøringen og parkeringen til nord/vest-siden av bygget, og på den måten frigjøre mer areal på sydsiden av bygget til uteoppholdsareal.
- I tillegg til uteoppholdsarealer på nordsiden av bygget og på takflaten, er det frigjort mer areal på sydsiden av bygget som er godt egnet til uteoppholdsarealer med gode solforhold.
- I tillegg til å trekke toppetasjen inn mot nord, syd og vest, er også toppetasjen mot øst trukket inn, for å redusere virkningen av en "vegg" fra bekken.
- De små ensidige nordvendte leilighetene er redusert i antall og økt i fasadelengde (størrelse) for å få inn mer lys. Dette vil si at alternativ 2 har et eget forslag til leilighetsfordelingsnorm for å sikre bokvalitet og variasjon i leilighetssammensetningen.»

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

I Plan- og bygningsetatens saksfremstilling (side 11) fremgår at dagens byggegrense mot bekken opprettholdes og balkonger mot bekken er inntrukket slik at de ikke kommer i konflikt med byggegrensen. I så henseende er bydelens tidligere vedtak (se vedlegg) ivaretatt.

Bydelsdirektøren er av den oppfatning at alle fire kulepunkter som beskriver hvordan alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 (under saksopplysninger) er forbedringer av alternativ 1, herunder å

frigjøre mer areal på sydsiden av bygget til uteoppholdsareal, trekke inn toppetasjen mot øst for å redusere virkningen av en ”vegg” fra bekken samt reduksjon av antallet små leiligheter for å bedre boligenes lysforhold

For øvrig kan setningen om Oslos kommunes forkjøpsrett i bydelens tidligere vedtak videreføres.

Trykte vedlegg:

- 1) Brev av 23.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten – kunngjøring offentlig ettersyn.
- 2) Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/kart, bestemmelser og vedtak om offentlig ettersyn-godkjent 15.01.2014.
- 3) Forslagsstillers planbeskrivelse (udatert).
- 4) Brev av 16.09.2013 fra bydelen til LOF Arkitekter AS (bydelens tidligere uttalelse)

Ullern, 04.02.2014

Kari Andreassen
bydelsdirektør