

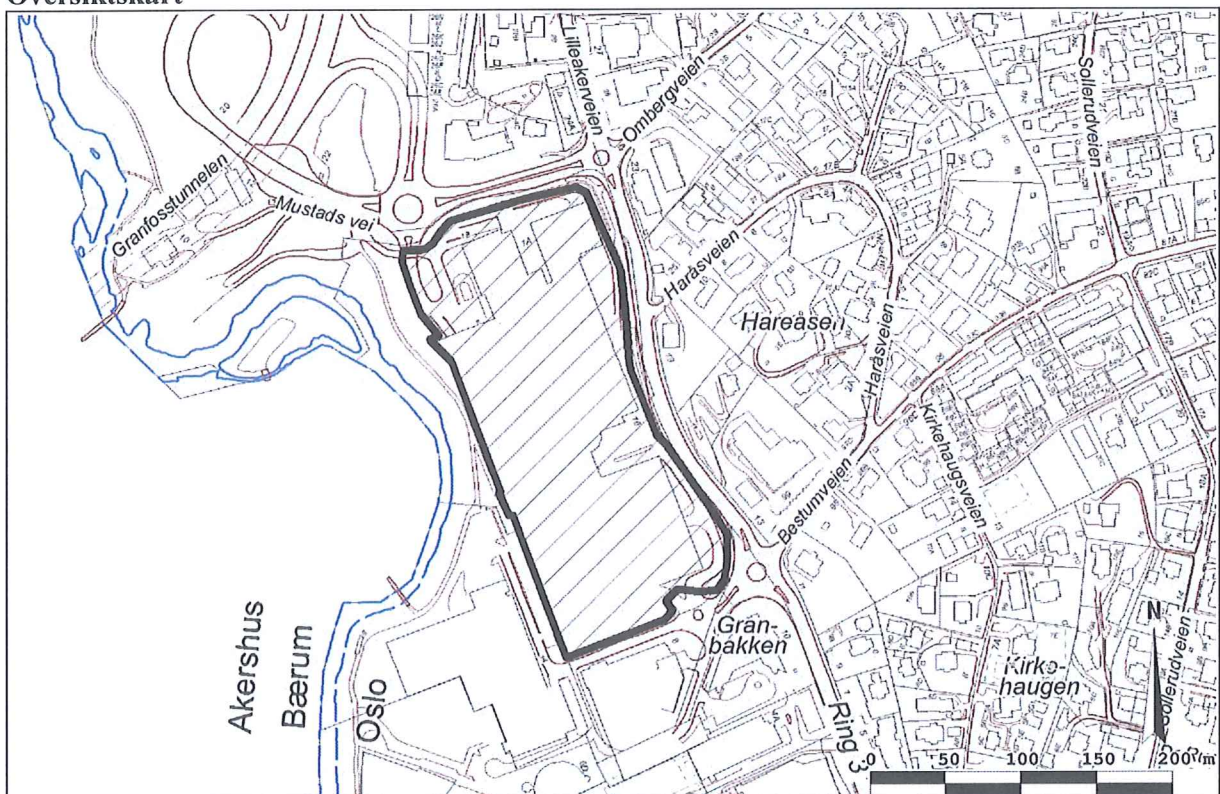


Mustads vei 1A, Lilleaker Varsel om forslag til små reguleringsendringer

Reguleringsplan S-4215./ Lilleaker 16-16 mfl, felt I 1,2,3,4(CC VEST) endres ved at maksimum bruksareal forretning i felt I1 justeres opp med 1450 m² og i felt I3 justeres ned med 1450 m². Tillatt bruksareal totalt og maksimum bruksareal forretning for planområdet som helhet er uendret.

Utarbeidet av: Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL på vegne av Mustad Eiendom AS

Oversiktskart



Bydel: Ullern

Gnr./bnr.: 9/4

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201314996

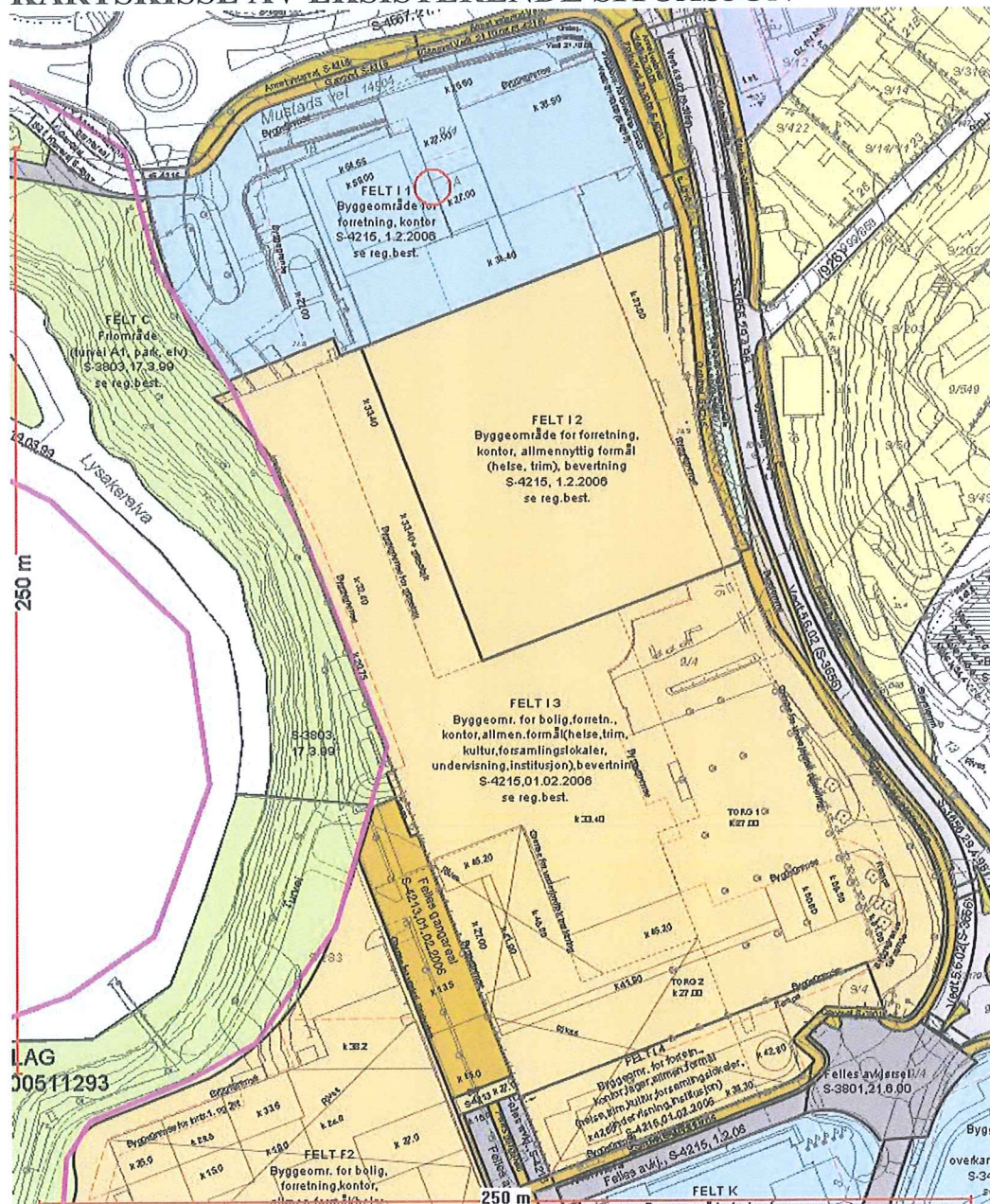
Dokumentnummer: 10

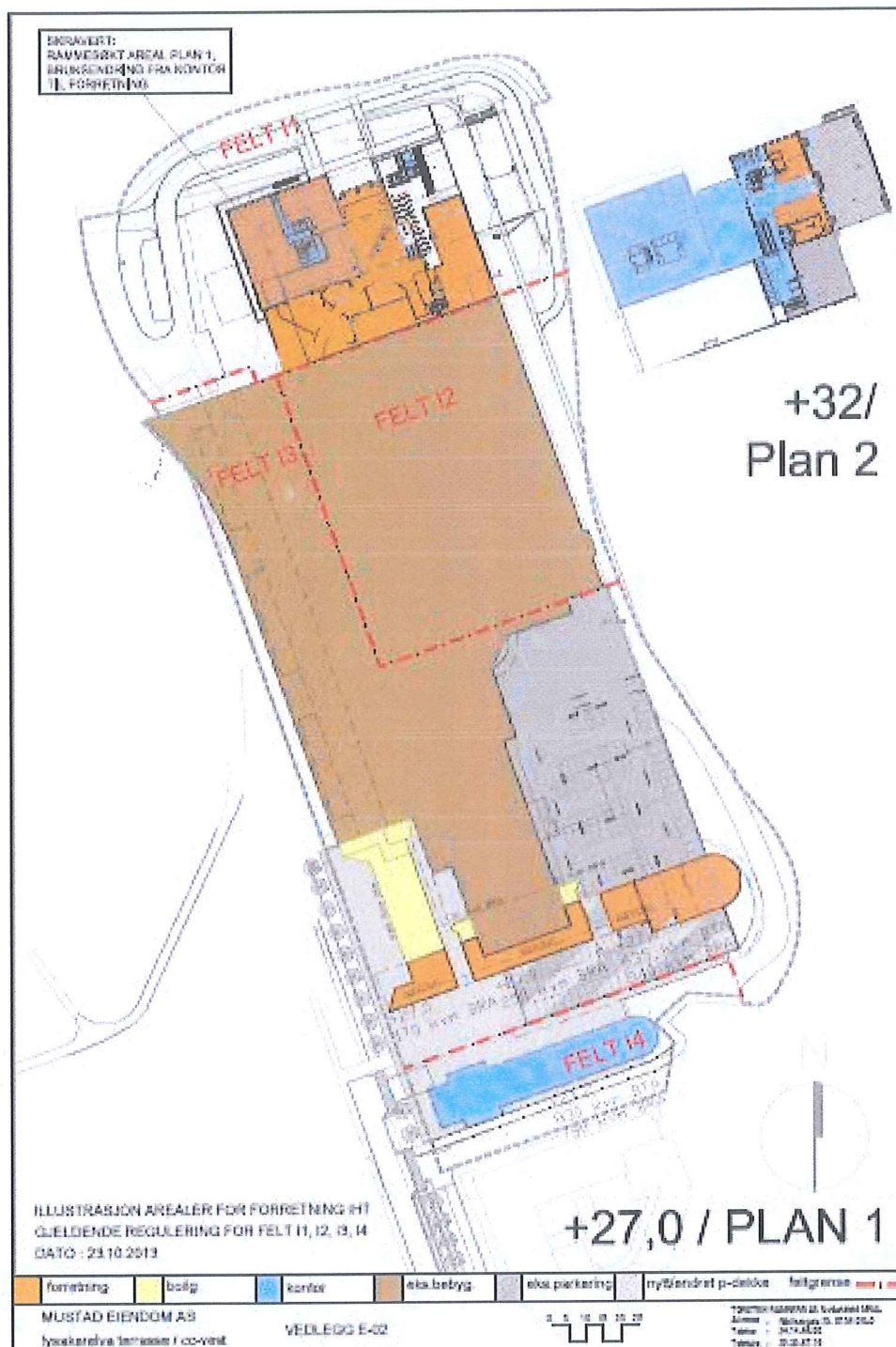


SAKSGANG

Komplett forslag til mindre reguleringsendring ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 08.01.2014. Etter varslingsperioden vil innkomne bemerkninger bli vurdert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt vedtatt 1. tertial 2014.

KARTSKISSE AV EKSISTERENDE SITUASJON





Illustrasjon

FORSLAG TIL SMÅ REGULERINGSENDRINGER

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Lilleaker 16-18 mfl, felt I1,2,3,4, CC VEST, S-4215, vedtatt 01.02.2006. Reguleringsformål er Byggeområde Felt I1 – forretning, kontor og Felt I3 – bolig, forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (helse, trim, kultur, forsamlingslokaler, undervisning, institusjon), bevertning.

Det foreslås å endre fordelingen av forretningsarealer internt i planen, mellom felt I3 og felt I1. Det er regulert en forretningsandel på 1370 m² T-BRA i felt I1, og det er i pågående byggesak gitt dispensasjoner, slik at forretningsandelen er økt til 2015 m² T-BRA. Ved en siste endringsøknad av 22.10.2013, ble det søkt om ytterligere økning, 805 m², som vil øke forretningsandelen i felt I1 til 2820 m² T-BRA. Etaten har konkludert med at det er mest hensiktsmessig at det gjøres en reguleringsendring av arealfordelingen i planen før endringsøknaden kan godkjennes. Dette betyr en endring av reguleringsbestemmelsene, ved at felt I3 får redusert sin forretningsandel tilsvarende 1450m² T- BRA, og at forretningsandelen øker med 1450 m² T-BRA i felt I1. Endringen vil ikke øke den totale forretningsandelen i planen. Omdisponeringen skyldes ønske om å gjøre den nordre delen av planområdet mer attraktiv. Det er i dette området en egen inngang til kjøpesenteret, og det har tidligere vært postkontor i lokalene som ønskes omdisponert. Endringen medfører ingen endring i parkeringsplasser eller kjøremønster.

Endring av reguleringsbestemmelser

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige T-BRA 64.525 m², pluss T-BRA 16.500 m² i parkeringshus. Minimum T-BRA 8.250 m² forbeholdes boligformål. Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA 32.195 m², inkludert lager, kontor og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten.

Parkering på terreng medregnes i T-BRA med 15 m² pr. plass.

Felt I1 – Tillatt bruksareal for feltet skal ikke overstige T-BRA 12.550 m².
Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA **2.820 m²** på kote k. 27.

Det tillates i tillegg T-BRA 135 m² parkering på terreng. Parkering i kjeller som vist på kart, der himling er lavere enn kote k.27.0 inngår ikke i T-BRA.

Felt I2 - Tillatt bruksareal for feltet skal ikke overstige T-BRA 14.090 m². Herunder tillates BRA 1300 m² bygget som mesanin under overlyskonstruksjon.

Det medregnes ikke teoretisk plan i område med eksisterende sagtak - overlyskonstruksjoner da fri høyde i partiene mellom disse er under 4,9 m.

Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA 14.090 m².

Felt I3 – Tillatt bruksareal for feltet skal ikke overstige T-BRA 31.225 m², pluss del av parkeringshus.

Av dette utgjør T-BRA 4.445 m² teoretisk plan i rom med høyde >4,9 m. I det teoretiske planet tillates maksimum BRA 1.500 m² mesanin.

Det medregnes ikke teoretisk plan i område med eksisterende sagtak - overlyskonstruksjoner da fri høyde i partiene mellom disse er under 4,9 m.

Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA **14.635 m2**.

Minimum T-BRA 1.250 m2 forbeholdes allmenntilgjengelig formål.

Minimum T-BRA 8.250 m2 forbeholdes boligformål.

Det tillates i tillegg T-BRA 975 m2 parkering på terreng / dekke. Parkering i kjeller mot Lilleakerveien som vist på kart, der himling er lavere enn kote k. 27.0 inngår ikke i T-BRA.

Felt I4 – Tillatt bruksareal for feltet skal ikke overstige T-BRA 5.550 m2, pluss del av parkeringshus.

Det tillates en forretningsandel på maksimum T-BRA 650 m2.

Parkering i kjeller som vist på kart, der himling er lavere enn k. 15.0 inngår ikke i T-BRA.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Planforslaget vurderes å ikke ha noen negative konsekvenser for omgivelsene, da den totale utnyttelsen og volum er uendret, og parkeringsdekningen kjøreatkomst er uendret. Forslaget vil kunne bidra til å aktivisere den nordlige delen av planområdet, og kan gjøre det mer attraktivt for gående å benytte seg av senterets nordlige inngangen.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget til små reguleringsendringer.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2014 av:

Anders C. Engen - Saksbehandler

Gro Jensen Vig - for enhetsleder Marianne Knutsson Lindeberg

Vedlegg

Forslagsstillers planbeskrivelse

Forslagsstillers planbeskrivelse
Mustads vei 1a
Forslag til mindre reguleringsendring

Forslagsstiller: Mustad Eiendom AS
Mustads vei 10, 0216 OSLO

Konsulent: Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL
Akersgata 7, 0158 OSLO

Oslo 06.01.2014

BAKGRUNN

Søke om mindre reguleringsendring for omdisponering av arealbruk kontor/forretning innenfor Felt 11 og 13.

Utnyttelsen i Felt 11 og 13 vil bli uendret.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet

Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser S-4215, av 01.02.2006.

Formål:

Felt 11: Forretning, kontor

Felt 13: Bolig, forretning, kontor, allmenntilrettelegging formål (helse, trim, kultur, forsamlingslokaler, undervisning, institusjon), bevertning.

Eieropplysninger

Gnr. 9 bnr. 4 Mustad Eiendom AS

PLANSTATUS

Ingen endring.

MEDVIRKNING

Plan- og bygningsetaten varsler berørte etter at forslag om mindre reguleringsendringer er utarbeidet og funnet komplett.

BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Det søkes om "Mindre reguleringsendring for arealbruk kontor og forretning."

I den samlede vurdering av arealdisponeringer for forretningsvirksomhet, er det nå prioritert av Tiltakshaver, at det innledes søknad om mindre reguleringsendring vedr bruksendring for arealer i Mustads vei 1 plan 1.

Bidrag til vitalisering av torget i nordøst mot Lilleakerveien, er en viktig begrunnelse for arealbruk i Mv1 b.tr. 3 for forretning/publikum. Disponering arealer for publikumsrettete funksjoner i plan 1 bidrar vesentlig til dette, med gode vranglearealer og sosiale soner/møteplasser for kontinuitet i strøksorienterte områder opp til torgplanet.

Det prioriteres av Tiltakshaver bruksendring for 805m²BRA fra kontor til forretning i felt 11, og søker om at dette arealet dekkes ved innbyrdes flytting forretnings-/kontorarealer som endring av arealfordelingen innen de arealrammene som er gitt i sum, i de resp. reguleringsbestemmelsene for 11 og 13.

Det er tidligere gitt dispensasjoner og godkjent i alt 645m²BRA for forretning slik at nytt samlet areal forretning derved økes til 2.820m²BRA, og areal for kontorformål i Felt 11 reduseres med 1450m²BRA.

Omfordelingen betyr redusert forretningsareal i felt I3 med 1.450 m² BRA, og bruk av areal for andre tillatte formål i felt I3 økes tilsvarende.

Endringen er omfordeling innenfor de gitte arealrammer for planen som helhet, som har en samlet øvre arealgrense for forretning på 32.195m²BRA, som ikke endres

Ved utbygging av forretningsarealer og kontorarealer i CC-Vest er de nå gjeldende utbyggingsplaner innen reguleringsplan S-4215, felt I1, komplett disponert, i h.t rammegodkjente planer.

Videre utbygging vil i hovedsak være arealer for boliger og kontor, og en andel for evt allmenntilrettelegging, o.a i framtidige byggesaker i h.t gjeldende regulering S-4215 i sørlige del av planområdet, felt I2, I3, I4

Det foreligger en ubenyttet reserve arealandel for forretning i eksisterende bygninger CC-Vest, i felt I3, hvorav 1450 m² BRA med dette søkes flyttet til eksisterende godkjent bygget areal felt I1. (Kfr. vedlagt oversikt arealer for forretning, for felt I1, I2, I3 og I4).

Bruksendringen I1 / I3 innebærer:

- Ingen endring eksterne atkomster for publikum
- Ingen ytre bygningsmessige endringer eller fasadeendring etter b.tr. 3
- Rømningsveier brann, bredder er kontrollert ivaretatt inkl. b.tr.3
- Komplettering av publikumstilbud i CC-Vest.

Konsekvenser for parkering :

- Beregningsgrunnlaget for antall parkeringsplasser er uendret da det her er kun snakk om roking av forretningsareal/kontorareal mellom feltene I3/I1, uten endring i samlet areal for de resp. funksjoner.

Hensiktsmessig bruk av de arealer i plan 1, som er regulert til kontorformål og ikke har nødvendig dagslys, begrunner også søknad om endring av arealbruk til forretning

Arealoversikt for felt I1, I2, I3 og I4 følger vedlagt, med tallgrunnlagene for endringsøknaden.

KONSEKVENSER AV FORSLAGET

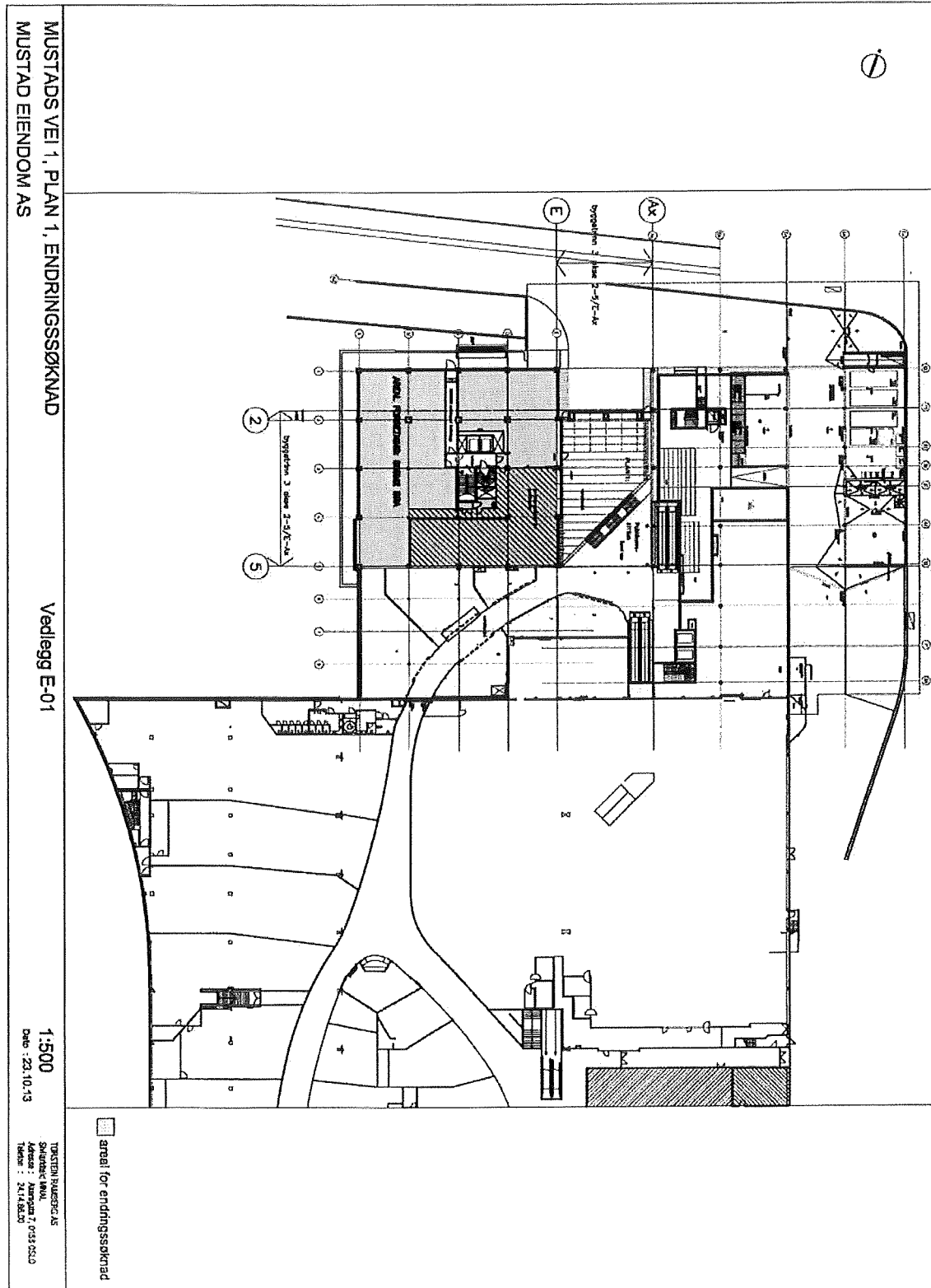
De positive konsekvenser for anlegget som helhet er en kontinuitet og naturlig arealdisponering for publikumsnære områder, innenfor godkjent bygningsareal.

De negative konsekvenser er en marginal økning i biltrafikk.

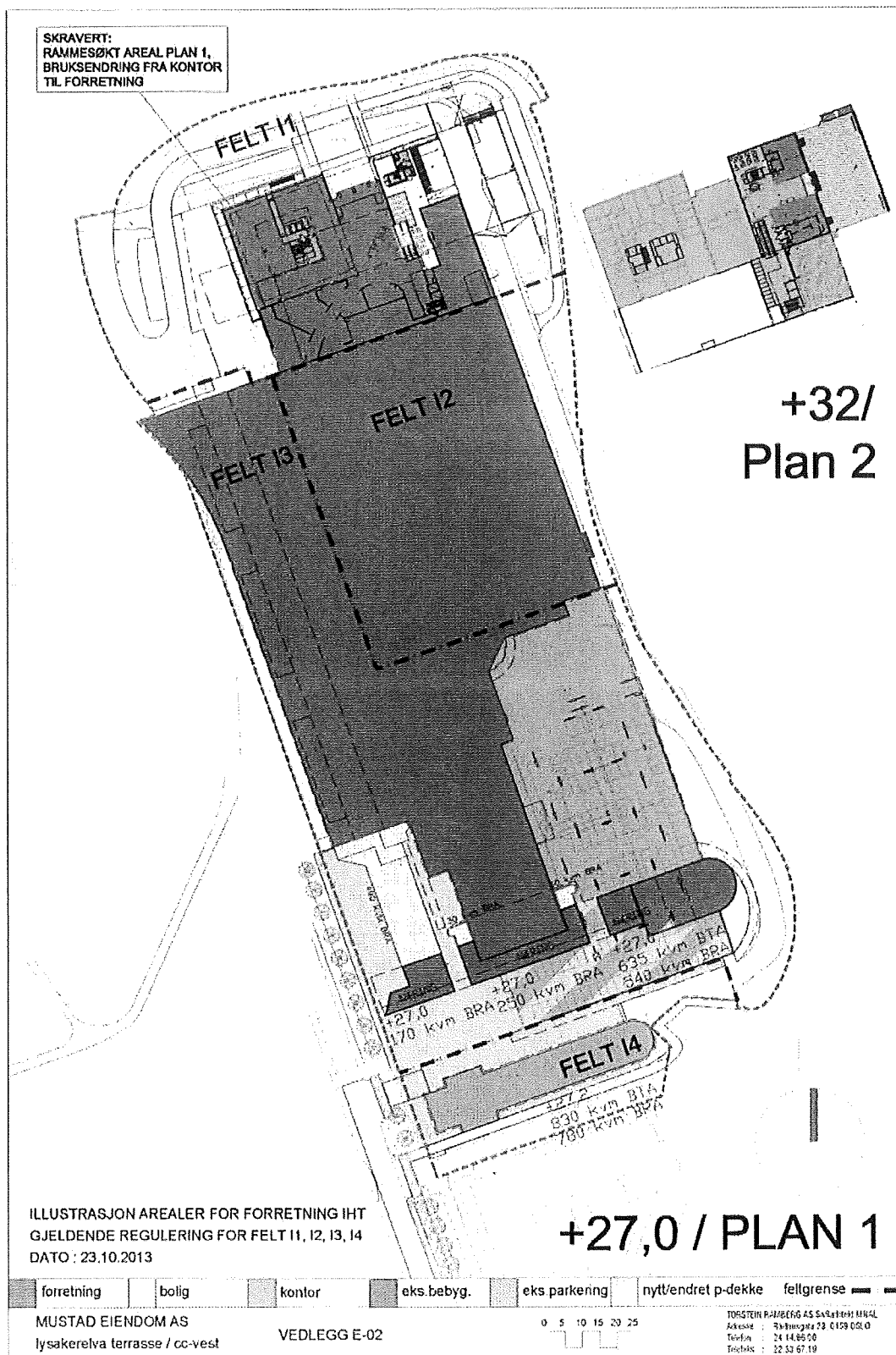
I alt anser vi at endringen i en helhetsbetraktning har positiv virkning for publikumstilbudene og minimal, om overhodet registrerbar negativ virkning for omgivelsene.

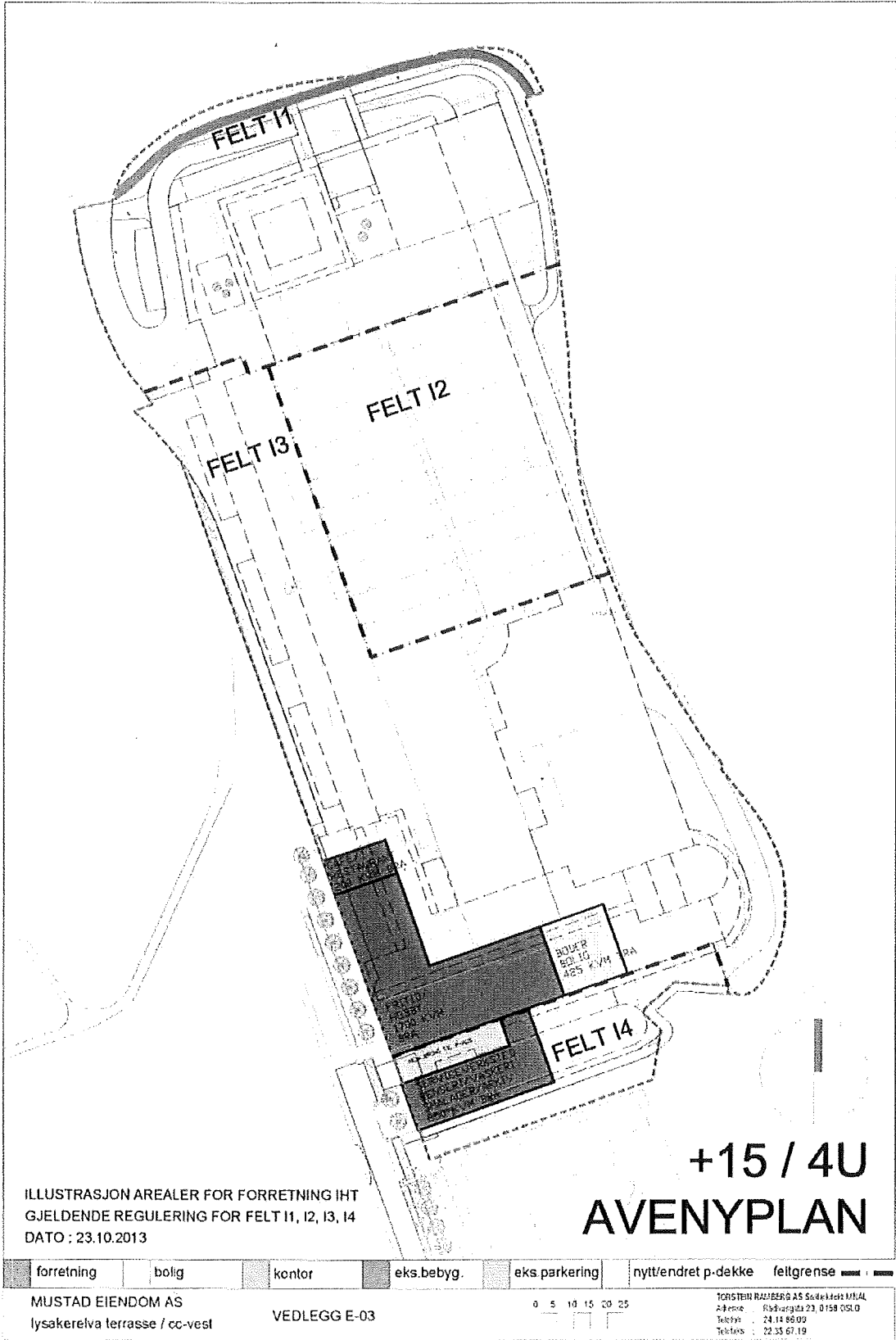
ILLUSTRASJONER

Utsnitt Mustads vei 1a, Felt II



Oversikt arealer for forretning Felt I1, I2, I3 og I4





ILLUSTRASJON AREALER FOR FORRETNING IHT
 GJELDENDE REGULERING FOR FELT 11, 12, 13, 14
 DATO : 23.10.2013

+15 / 4U AVENYPLAN

forretning	bolig	kontor	eks.bebyg.	eks.parkering	nytt/ændret p-dække	feltgrense
------------	-------	--------	------------	---------------	---------------------	------------

MUSTAD EIENDOM AS
 lysakerelva terrasse / cc-vest

VEDLEGG E-03

0 5 10 15 20 25

TORSTEIN RAMBERG AS Selskapsvei 10A
 4. etasje Risørveien 23 0158 ØSLO
 Telefon : 24 14 66 00
 Telefax : 22 33 67 19