



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDELSPORVALTNINGEN ULLERN	
Dato 17.2.14	Saksnr. 04/1790
Saksbeh. SVELF	Dok. nr. 10
EFJ	
Arkiv:	512.1

Mottaker iht liste

Dato: 13.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199901176-142 Saksbeh: Halldis Eckhoff
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

KARENSLYST ALLÉ 12 – 14 MED FLERE FORSLAG TIL DETALJREGULERING BEGRENSET HØRING AV TO NYE ALTERNATIVER

Ovennevnte planforslag ble oversendt til politisk behandling 24.06.2013, og justert saksfremstilling ble oversendt 23.09.2013. Byråden for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten sende på begrenset høring to nye alternativer for påbygg på Karenslyst allé 7 i felt C1. De to nye alternativene er som henholdsvis alternativ 1 og 2, men hvert alternativ får ytterligere en etasje.

De to nye alternativene

De to nye alternativene, alternativ 3 og 4, fremmes av byråden for byutvikling. Endringene gjelder felt C1, der påbygg på Karenslyst allé 7 foreslås økt med en etasje mer enn i alternativ 1 og 2, slik at bygget får et påbygg i 3 etasjer over eksisterende bygning på to etasjer. Kotehøyde på gesims for påbygget økes med den nye etasjen fra k 19,0 til k 21,5. Denne gesimshøyden, som også gjelder for ventilasjonsrommet, er samme høyde som rekkverket over øverste dekket på dagens parkeringsbygg i bakkant. I alternativ 3 og 4 blir brutto etasjehøyde i de tre etasjene i påbygget ca 3,5 m.

Felles for alle alternativ (alternativ 1 - 4) er at påbygget foreslås i en lett konstruksjon med glass som hovedfasademateriale, for å skape en kontrast til underliggende "teglbase", og vise slektskap til den nyere arkitekturen i Karenslyst allé.

Alternativ 3

I alternativ 3 har påbygget, som er i 3 etasjer over den eksisterende bygningen i 2 etasjer, samme inntrekning fra Karenslyst allé og Verkstedsvæien som alternativ 1. Inntrekningen er 6,0 meter fra Verkstedsvæien og 12,0 meter fra Karenslyst allé. Inntrekningen mot Karenslyst allé er imidlertid redusert med 30 cm i alle 3 etasjer i forhold til alternativ 1 (fra 12,3 m til 12,0 m). Årsaken til dette er at ny fasade skal komme utenfor eksisterende søyler, for å oppnå målsetningen om å få til et lett fasadeuttrykk. Som i de øvrige alternativer trekkes påbygget i søndre del lenger inn slik at det kommer bak det buete glassbygget. Arealutvidelsen med en ny 5. etasje og utvidelsen på 30 cm i de 3 etasjene, gir en økning på 1 925 m² BRA i forhold til alternativ 1. Maks BRA for felt C1 økes fra 22 122 m² i alternativ 1 (og i gjeldende plan) til 23 850 m² i alternativ 3.

Alternativ 4

I alternativ 4 er påbygget i 3. og 4. etasje inntrukket 9,3 meter fra Karenslyst allé og 0,5 meter fra Verkstedsvæien, som i alternativ 2. Ny 5. etasje er inntrukket 2,7 meter fra Verkstedsvæien og 12,0 meter fra Karenslyst allé, med unntak av et felt på ca 11 meter i midtre del av fasaden, der inntrekning er 9,3 m som i 3. og 4. etasje. Som i de øvrige alternativene trekkes påbygget i søndre del lenger inn, slik at det



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bank giro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

kommer bak det buete glassbygget. Denne arealutvidelsen med en ny 5. etasje vil innebære en økning på ca 2 160 m² BRA i forhold til alternativ 2. Maks BRA for felt C1 økes fra 22 600 m² i alternativ 2 til 24 800 m² i alternativ 4.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Etaten mener det er viktig at veggen i påbygget mot Karenslyst allé ikke går lenger ut mot gaten enn nabobygget nordvest for Verkstedsveien. I alternativ 3 følges nabobyggets vegglinje, som i alternativ 1. Dette skaper en god sammenheng og bedre romdannelse i gateløpet i Karenslyst allé enn i alternativ 4. I alternativ 4, der ny vegg mot Karenslyst allé i 3. og 4. etasje foreslås 2,7 m lenger ut mot gaten, brytes og innskrenkes bredden i gateløpet langs Karenslyst allé, som i alternativ 2. Etaten peker også på at det er en viktig møteplass ved krysset mellom Karenslyst allé og Verkstedsveien. Alternativ 4 går også på bekostning av rommeligheten både i Karenslyst allé og i Verkstedsveien. Det ses som uheldig at inntrekningen i 3. og 4. etasje bare er 0,5 m fra Verkstedsveien, der gateløpet er spesielt smalt. Alternativ 4 vil skape skygge i Verkstedsveien nord for Karenslyst allé på morgenen fram til ca kl 13. Noe mer skygge her vil det også bli med en ny 5. etasje i alternativ 3, selv om denne er inntrukket 6 meter fra Verkstedsveien.

Plan- og bygningsetaten anbefaler fortsatt alternativ 1, men mener at alternativ 3 pga tilbaketrekningen fra Karenslyst allé ivaretar intensjonene om gode romforløp og et godt gateløp på en bedre måte enn alternativ 4.

Etaten viser for øvrig til vedlagte illustrasjoner og utsnitt av reviderte plankart.

Eventuelle bemerkninger til endringene:

Høringen gjelder bare endringene som de to nye alternativene innebærer, og etaten ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Eventuelle bemerkninger må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 26.02.2013.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret – 199901176 - oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 1, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2014 av:

Halldis Eckhoff - Saksbehandler

Sigurd Knudsen - enhetsleder

Vedlegg: Illustrasjoner av alternativ 3 og 4.
Utsnitt av revidert plankart som viser felt C1, for alternativ 3.
Utsnitt av revidert plankart som viser felt C1, for alternativ 4.
Liste over høringsinstanser

Illustrasjoner av alternativ 3 og 4



KARENSLYST ALLE 7

ALT 3 FRA VEST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



KARENSLYST ALLE 7

ALT 4 FRA VEST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



KARENSLYST ALLE 7

ALT 3 FRA ØST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



KARENSLYST ALLE 7

ALT 4 FRA ØST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



KARENSLYST ALLE 7

ALT 3 MIDT VEI ØST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



KARENSLYST ALLE 7

ALT 4 MIDT VEI ØST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



KARENSLYST ALLE 7

ALT 3 MIDT VEI VEST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14

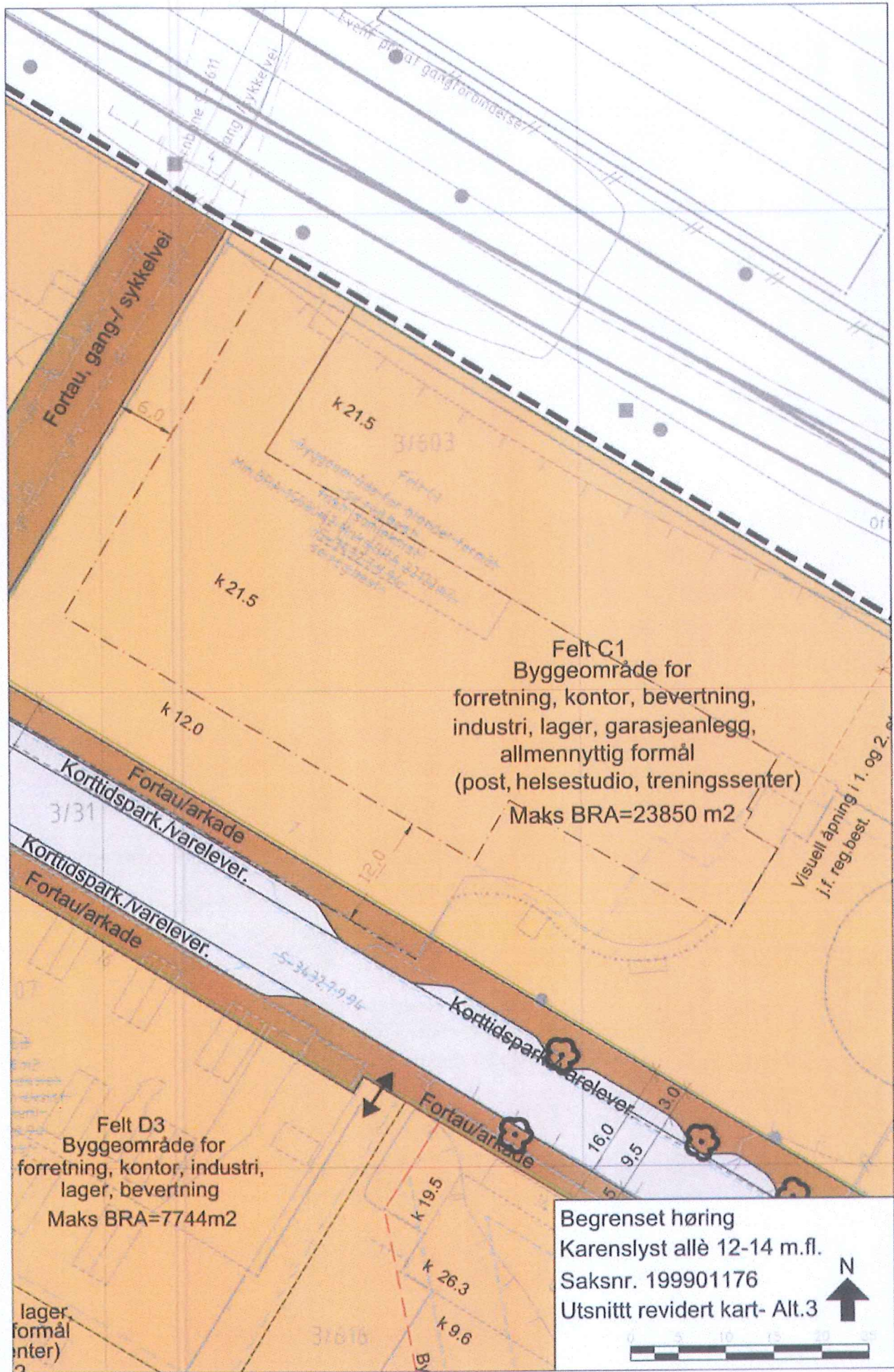


KARENSLYST ALLE 7

ALT 4 MIDT VEI VEST (+ 1 ETASJE)

ARCASA ARKITEKTER

10.02.14



Felt C1
 Byggeområde for
 forretning, kontor, bevertning,
 industri, lager, garasjeanlegg,
 allmenntilgjengelig formål
 (post, helsestudio, treningssenter)

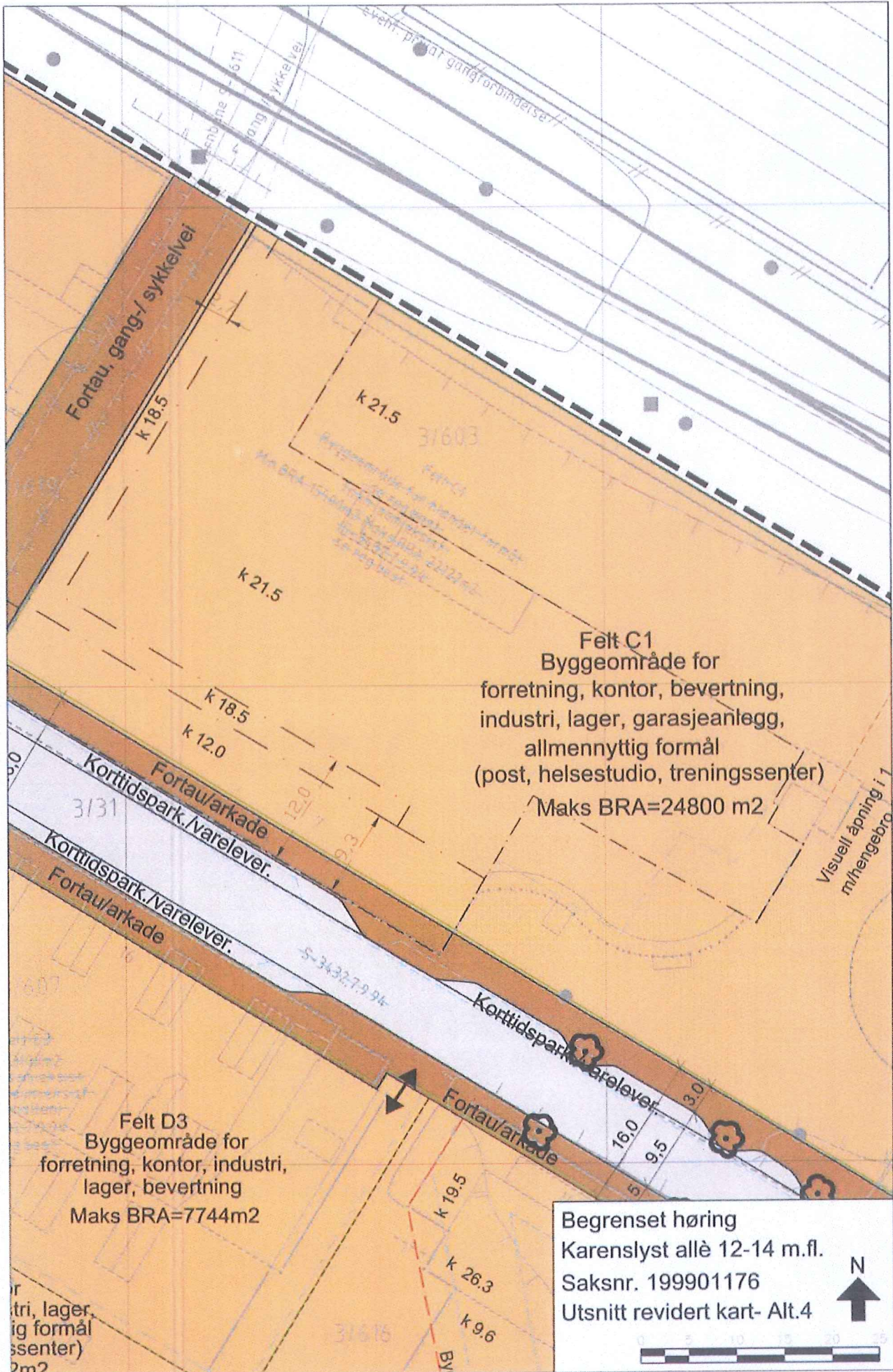
Maks BRA=23850 m2

Visuell åpning i 1. og 2. etasje
 i.f. reg best

Felt D3
 Byggeområde for
 forretning, kontor, industri,
 lager, bevertning
 Maks BRA=7744m2

Begrenset høring
 Karenslyst allè 12-14 m.fl.
 Saksnr. 199901176
 Utsnittet revidert kart- Alt.3





Felt C1
 Byggeområde for
 forretning, kontor, bevertning,
 industri, lager, garasjeanlegg,
 allmennyttig formål
 (post, helsestudio, treningssenter)
 Maks BRA=24800 m²

Felt D3
 Byggeområde for
 forretning, kontor, industri,
 lager, bevertning
 Maks BRA=7744m²

Begrenset høring
 Karenslyst allè 12-14 m.fl.
 Saksnr. 199901176
 Utsnitt revidert kart- Alt.4



Varslingsliste begrenset høring Karenslyst allé 12 – 14 med flere
Sak 199901176

Gnr/bnr.	Eier pr. 12.02.2014	Adresser
3/598 + 611	Fram Realinvest AS	Postboks 515 Skøyen, 212 Oslo
3/612	Benull AS	c/o Sparebank 1 Livsforsikring AS, Postboks 778 Sentrum, 106 Oslo
3/599 3/617	Saturna AS Ramira AS	c/o Sparebank 1 Livsforsikring AS, Postboks 778 Sentrum, 106 Oslo
3/600 3/618	Provita AS Ostara AS	c/o Sparebank 1 Livsforsikring AS, Postboks 778 Sentrum, 106 Oslo
3/601 (+603)	Vognhallene ANS	Ole Deviks vei 38, 668 Oslo
3/603	Karenslyst allé 7 AS AP i Karenslyst allé 12-14 Parker AS Karenslyst allé 6 AS	P.b. 533 Skøyen, 214 Oslo P.b. 2882 Sollie, 230 Oslo c/o Pareto Business Management AS, Postboks 1396 Vika, 114 Oslo
3/604 (+603)	Karenslyst allé 5 AS	P.b. 515 Skøyen, 214 Oslo
3/605	Karenslyst Allé 8A og B AS	P.b. 533 Skøyen, 214 Oslo
3/606, 607 (+603)	Karenslyst allé 16 ANS	c/o Malling Et co Forvaltning AS P.b. 1883 Vika, 124 Oslo
3/608 (+603)	Titas eiendom AS	P.b. 515 Skøyen, 214 Oslo
3/616 (+603)	Aberdeen Karenslyst allé 12-14	c/o Aberdeen Property Investors, Postboks 2882 Sollie, 230 Oslo
3/614	Sjølyst park 2 AS	c/o Pareto Business Management AS, Postboks 1396 Vika, 114 Oslo
3/615	Sjølyst atrium AS	P.b. 515 Skøyen, 214 Oslo
3/31, 619	Oslo kommune	Eiendoms- og byfornyelsesetaten, P.b. 491 Sentrum, 0105 Oslo
3/602	Sparebank 1 Forsikring AS	P.b. 778 Sentrum, 106 Oslo

I tillegg varsles:

Bydel Ullern Postboks 43 Skøyen, 0212 Oslo

Bymiljøetaten – intern post

Byantikvaren – intern post

Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo

Hille Melbye arkitekter v/ Reidar Lie, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Att. Halldis Eckhoff
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Underretning om vedtak

Dato: 27.02.2014

Deres ref:
199901176

Vår ref (saksnr):
2004/1790

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf 95298337

Arkivkode:
512.1

VEDRØRENDE KARENSLYST ALLE 12 - 14 FORSLAG TIL DETALJREGULERING

Ovennevnte sak er behandlet av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite 26.02.2014. Med forbehold om endelig vedtak i Ullern bydelsutvalg 27.03.2014 er det fattet følgende vedtak:

«Vedtaket fattet i Ullern bydelsutvalg 21.03.2013 – formidlet til Plan og bygningsetaten i brev av 03.04.2013 – opprettholdes.»

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen (sign)
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat

Vedlegg:

Vedtaksbrev av 03.04.2013 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten
Vedtaksbrev av 09.01.2013 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 1315 01 00156
Org.nr : 971 022 051



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Underretning om vedtak

Dato: 03.04.2013

Deres ref:
199901176

Vår ref (saksnr):
2004/1790

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
512.1

**KARENSLYST ALLE 12-14 M.FL. FORSLAG TIL DETALJREGULERING -
BEGRENSET HØRING**

Ovennevnte sak ble behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 21.03.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
"Ullern bydelsutvalg har ikke merknader til at foreslåtte endringer gjennomføres for alternativ 1, jfr. bydelsutvalgets vedtak i saken den 17.12.2012."

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 1315 01 00156
Org.nr : 971 022 051



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Underretning om vedtak

Dato: 09.01.2013

Deres ref:
199901176

Vår ref (saksnr):
2004/1790

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
512.1

**FORSLAG TIL DETALJREGULERING KARENSLYST ALLE - SKØYEN
NÆRINGS-PARK**

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 17.12.2012. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Plan- og bygningsetatens konklusjon om å anbefale alternativ 1 tiltres.”

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
rådgiver - leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 1315 01 00156
Org.nr : 971 022 051