



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvseth + Partners AS
Kristian Augusts gate 19
0164 OSLO

Dato: 08.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201303388-31 Saksbeh: Nils Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	Kvæernerbyen - felt B1, trinn 1	Eiendom:	236/40/0/0
Tiltakshaver:	Lodalen Utvikling AS	Adresse:	Pb. 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Løvseth + Partners AS	Adresse:	Kristian Augusts gate 19, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

KVÆRNERBYEN – FELT B1, TRINN 1 – RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder utbygging av deler av felt B1, trinn 1 i Kvæernerplanen som omfatter 92 leiligheter i en sammenhengende bygningskropp langs Enebakkveien og en blokk i hjørnet mot Ingeniørveien.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 21.03.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens:

§ 4.2 for overskridelse av byggegrense for fasadevegg i akse C.1-D.1 og akse 26-28.

§ 4.2 for overskridelse av byggegrense for fasadevegg i akse 39 i sørvest.

§ 4.2 for overskridelse av byggegrense for trappetårn / inngangsparti i akse 38, 34 og 30.

§ 4.2 for etablering av støttemur i eiendomsgrense langs fortau mot Enebakkveien.

§ 4.3 for oppfylling av terreng og synlig underjordisk konstruksjon.

Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Tiltaket ligger i Kvæernerområdet i nordvestvendt skråning av Ekebergåsen. Bygningen legges innenfor byggegrenser langs Enebakkveien med noen små overskridelser. Hovedvolumene holder seg innenfor gjeldende maksimale kotehøyder. Eiendommen bebygges med 10 321 m². Bebygd areal, BYA=1587 m².



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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

T-BRA i byggetrinn 1 oppgis til 9400 m². Kravet til uteoppholdsareal er 25% av T-BRA som gir 2350 m². Uteareal på bakken i omsøkte prosjekt er 2030 m². Inkludert areal på tak gir prosjektet 2850 m². Plan- og bygningsetaten anser således at kravet til uteoppholdsareal er oppfylt i prosjektet.

Tiltaket består av totalt 92 leiligheter fordelt på 10 stykk 2-roms (10,9 %), 54 stykk 3-roms (58,7 %) og 28 stykk 4- og 5-roms leiligheter (30,4 %). Leilighetsfordelingen skal behandles for alle B-feltene samlet.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Gjeldende plangrunnlag

Tiltaksområdet felt B1 på Kværner er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for Kværnerområdet, plan S-4198, vedtatt 07.12.2005. Maksimale gesimshøyder er angitt på planen med maks k 68,0 for de høyest liggende byggene mot Enebakkveien og maks k 65,0 tilsvarende mot Ingeniørveien. Det stilles krav om godkjent utomhusplan og uteoppholdsarealet skal utgjøre minimum 25% av T-BRA. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningene. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå. Maksimalt tillatt T-BRA er satt til 66 000 m² og gjelder for alle de fem B-feltene samlet. Byggegrenser er vist på kartet. Balkonger kan krage ut over disse med inntil 2 meter dersom det er en underhøyde fra bakkenivå på minimum 4 meter. Bebyggelse skal plasseres slik at viktige siktelinjer innenfor området sikres. Inngangspartier kan tillates utenfor byggegrense, men ikke utover formålsgrense. Det er stilt rekkefølgebestemmelser til infrastruktur.

Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30% 2-roms og minimum 30% 4-roms eller større.

Uttalelser fra Rådet for byarkitektur

Rådet for byarkitektur ble orientert om søknaden i møte den 18.06.2013. Rådets leder hadde mottatt en henvendelse fra Aksjonsgruppa "Kværner egne hjem koloni" vedrørende utbygging i Kværnerbyen felt B1 og ønsket derfor en orientering om søknaden og dens forhold til Kværnerplanen S-4198 av 07.12.2005. Rådet for byarkitektur avsa følgende konklusjon (enstemmig): "Rådet for byarkitektur konstaterer at bebyggelsen i hovedsak er i henhold til reguleringsplanen og tar saken til orientering. Rådet oppfordrer Plan- og bygningsetaten om å sikre at fremtidige planer dokumenteres på best mulig måte."

Protester/bemerkninger

Omsorgsbygg Oslo KF (dok.26 av 17.07.2013) uttaler seg til blokken som foreslås langs Ingeniørveien i byggetrinn 2. Blokken inngår ikke i denne rammesøknaden som gjelder byggetrinn 1 langs Enebakkveien. Omsorgsbygg skriver at en utbygging i tråd med innsendt søknad vil gi en fortettet bygningsstruktur generelt i forhold til opprinnelig plan og de er i hovedsak opptatt av skyggekast mot barnehagen. Omsorgsbygg skriver videre at de ikke motsetter seg en utbygging i tråd med reguleringsplanen og at dispensasjoner fra denne kun kan gis dersom hensynene som skal ivaretas ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Samarbeidsutvalget Kværnerdalen barnehage, Monica Bache (dok.35 av 22.10.2013) skriver at det fremlagte forslaget gir uakseptable konsekvenser for barn, foreldre og ansatte i barnehagen. Protesten går primært på forhold som vedrører byggetrinn 2 langs Ingeniørveien (trafikk, grunnforhold og sol- og lysforhold). Trafikkforholdene er allerede uforsvarlige på grunn av all trafikk til barnehagen og uoversiktlige på grunn av manglende parkeringsmuligheter. Barnehagen ligger i et område med fare for kvikkleireskred. Ny bebyggelse vil skyggelegge Kværnerparken (gjelder trinn 1) og store deler av barnehagens uteområder (gjelder trinn 2).

Kværner Vel, Tore Kristensen og Jacob Thomassen (dok.6 av 12.03.2013) protesterer på det sterkeste mot høye, lange og massive bygg på tomten. Dette er et direkte overgrep mot det verneverdige området (Kværnerkolonien) som ligger bak utbyggingen. Området har i prinsippet mørketid fra november til februar. Naboer i Enebakkveien, Konows gate og barnehagen vil få ytterligere forverrede solforhold om vinteren. Om sommeren vil byggene ta kveldssola i tillegg til store deler av utsikten. Kværnerparken vil bli fratatt ettermiddags- og kveldssol om sommeren. I parken kan man i dag nyte sol og utsikt mot Oslo sentrum, Vålerenga og Holmenkollen. Viktigste innvending er at høyden og lengden ikke er forenlig med en god løsning for området. Kværnerkolonien har historisk tilknytning til Kværner Brug. Utbygger gjør ikke en gang forsøk på å tilpasse overgangen mellom Kværnerbyen og Kværnerkolonien. Utbygger hadde hatt en unik mulighet til å få til en god overgang som tok hensyn til sol, utsikt og uheldig innsyn fra de nye blokkene til naboenes hus og hager. Dette oppfattes som et sterkt inngrep i bokvaliteten for den enkelte. Byggehøydene avviker på flere punkter fra reguleringsplanen, i beskrivelsen står bygg fra tre til fire etasjer over Enebakkveien, i planen er kotehøyden satt til maks 65,0 mot nord og 68,0 mot syd. I forslaget går høyden for overbygget av heisene opp til 72,5 og inntil 8 etasjer over Enebakkveien. Hele prosjektet vil ruve over eksisterende småhus i området. Fem heishus vil forverre situasjonen ytterligere for gjenboere i området. Planen gir ingen rettighet til å utnytte rammene maksimalt, men en anbefaling om at byggene langs veien skulle være maksimalt tre til fem etasjer. Kværner Vel anbefaler at PBE ikke tillater høyere bygg enn tre etasjer over Enebakkveien, som vil harmonere med den omkringliggende bebyggelsen og skape en naturlig overgang mellom det nye og det gamle. Det bør være i Byantikvarens interesse at det historisk viktige området ikke blir utestengt fra sin opprinnelse. Den historiske linjen bør veie tyngre enn kortsiktig fortjeneste for utbygger. Prosjektet vil også påføre området betydelig økt trafikk. Trafikkmengden vil bli mangedoblet. Enebakkveien er ikke dimensjonert for denne veksten. Enebakkveien må utvides til en standard tilpasset den nye situasjonen. Det er allerede i dag kaos ved levering og henting av barn i barnehagen. Veien er også skolevei for barn til skolene på Vålerenga og Jordal.

Sissel Ringstad og Henning Berby, Enebakkveien 76, Ingvild Koren Lobmaier og Philipp Lobmaier, Enebakkveien 78, Marianne Heier, Marco Vaglieri, Pål Johansen, Vibeke Albrigtsen og Gaute Brockmann, Enebakkveien 74 (dok.1 av 12.03.2013) har merknader til følgende temaer: stedstilpassing i et kulturhistorisk område, fortetting med kvalitet, trafikale forhold, skyggelegging av naboer og kvikkleire. Bemerkningen har i stor grad samme innfallsvinkel som uttalelsen fra Kværner Vel. De mener at forslaget er overdimensjonert og ikke tilpasset eksisterende nabobebyggelse som vil bli satt i skyggen av de foreslåtte ruvende nybyggene, gjøre området mindre attraktivt og fjerne noe av koloniens sjarm og særpreg. En god tilpasning ville være å tillate maks samme høyde som på eksisterende bebyggelse, det vil si maks 4 etasjer. Hele Kværnerbyen blir utbygget uten særlig grad av uteområder, med den følge at eksisterende friområder som Svartdalsparken blir utsatt for stort press. Det stilles spørsmål om prosjektet får tilstrekkelig med grøntareal. En annen type bebyggelse i form av større leiligheter og rekkehus synes som en mer hensiktsmessig overgang fra den massive blokkbebyggelsen i Kværnerbyen. Enebakkveien er trang og betydelig trafikkert på grunn av Kværnerdalen barnehage. Det er stor trafikk i en smal vei, utbredt bruk av gateparkering og biler på tomgang. Dette skaper farlige og uoversiktlige forhold for barn som ferdes i området og redusert luftkvalitet. Industriveien som atkomst for boligene vil medføre vesentlig forverring av trafikksituasjonen. Ny støttemur og utvidet fortau må ikke redusere fremkommeligheten i Enebakkveien. Et tidligere åpent landskap erstattes av en massiv murvegg som kommer kloss inn på eksisterende bygninger i Enebakkveien 74, 76 og 78. Området er sårbart for lys siden Ekebergåsen skjærmer for sola i mer enn to måneder. Ny bebyggelse vil øke perioden uten direkte sollys om vinteren. Videre vil foreslåtte verandaer og takterrasser føre til sjenerende innsyn, til dels direkte innsyn i soverom som ikke kan avskjermes tilstrekkelig. Det gjøres oppmerksom på at Enebakkveien 75, 77 og 79 er utleieboliger hvor eierne ikke nødvendigvis vil sende inn egne merknader. Disse boligene vil i ennå større grad miste kveldssol. Naboene er også bekymret for kvikkleiren i forbindelse med utbyggingen fordi området ligger i høyrisikosone for kvikkleireskred og tidligere utbygging har ført til merkbare rystelser.

Sissel Ringstad og Henning Berby, Enebakkveien 76 (dok.32 av 25.06.2013) skriver at revidert søknad ikke tar hensyn til tidligere merknader. Forslaget fremstår like uakseptabelt som tidligere. Forslaget tar ikke hensyn til eksisterende verneverdige bebyggelse og vil fremdeles være en massiv mur mot omgivelsene. Bygningene må reduseres til tre etasjer over Enebakkveien. Trappetårn bør flyttes til byggenes sør- eller østside. Balkonger mot Enebakkveien, som vil gi sjenerende innsyn mot Enebakkveien 76-78. Balkonger i mellomrommet vil redusere siktlinjene fra Eirik Raudes vei. Forslaget avviker sterkt fra modellen som fulgte reguleringsplanen. Beboere har lagt denne modellen samt skisser som fulgte planen til grunn når de kjøpte boliger i området. Felt B1 er det eneste delfeltet i Kværnerbyen hvor det er nødvendig med tilpasning til eksisterende bebyggelse. Kværnerparken må sikres sol og gode lysforhold. Parken, som står på Byantikvarens gule liste, brukes flittig hele året både av beboere og av Kværnerdalen barnehage. Parken vil bli fullstendig skyggelagt av den foreslåtte bebyggelsen som vil ødelegge parkens kvaliteter som rekreasjonsområde. Kværnerparkens kvaliteter, herunder utsyn og solforhold må bevares. Søker har ikke imøtekommet Plan- og bygningsetatens premisser og utredningskrav, blant annet ROS-analyse, illustrasjoner av fjern- og nærvirkning, konsekvenser for barnehagen, sol- og skyggediagrammer og lokalklima. Med dette vil det bli mulig å se hvordan et bygg på 30 meters høyde vil skyggelegge hager og forlenge vintertid uten sol. Dispensasjoner som forringer eksisterende bomiljø aksepteres ikke. Aksjonsgruppa anbefaler frittstående bygninger som en mykere overgang til Kværnerkolonien. Skyggene fra ny bebyggelse vil innebære at Enebakkveien 76 mister det meste av sol fra februar til april og fra august til oktober. (Fra november til januar er området allerede skyggelagt uten den nye bebyggelsen). Enebakkveien 76 vil også få endret utsynet fra en grønn og frodig Ekebergås til en massiv mur. Videre vil foreslåtte verandaer og takterrasse føre til sjenerende innsyn som ikke kan skjermes tilstrekkelig.

Sissel Ringstad og Henning Berby, Enebakkveien 76 (dok.33 av 22.07.2013 / tilsvar til Løvseth+Partner). Den naturlige siktlinjen fra plataået i Kværnerparken vender mot bygg 1 og delvis mot bygg 2. Det er her det nå er fri sikt mot byen, dalen og fjorden. Blokkene vil fjerne all utsikt til venstre for Vålerenga kirke. Reguleringsplanen ble utarbeidet før Kværnerparken og Kværnerkolonien ble vernet (kom på gul liste). Tilpasning av fasademateriell er ikke ensbetydende med tilpasning til omgivelsene. Blokkene blir 8 etasjer og eksisterende hus er 2,5 etasjer. Balkongene som foreslås gir sjenerende innsyn for mange adresser. Høyden i reguleringsplanen er ment som en maksimalhøyde for feltet. I fallende terreng bør man la bebyggelsen falle tilsvarende terrenget. Samme kotehøyde øverst som nederst gir et skjemmende inntrykk. Soldiagrammer viser at parken blir skyggelagt på ettermiddag og kveld selv midt på sommeren. Perioden solen ikke viser seg for naboen vil utvides fra tre til seks måneder i året. Det forsinkes også snøsmeltingen. Tillatelse i byggetrinn 1, mot Enebakkveien, kan ikke gis uten å se denne i sammenheng med byggetrinn 2. Modellen som fulgte reguleringsplanen til politisk behandling mistenkes for å være bevisst villedende.

Kirsti Bjune og Sverre J. Dahl, Eirik Raudes vei (dok.22 av 05.07.2013) mener prosjektet representerer en tett, svært høy og ruvende mur sett fra småhusbebyggelsen i Eirik Raudes vei. Å redusere høyden på et 30 meter høyt bygg med 1 meter fremstår som bagatellmessig. Spaltene får ingen betydning sett fra Eirik Raudes vei. Endringene av vindusfeltene fra vertikale til horisontale har liten betydning for opplevelsen av bygget. Verneverdige kulturminner vil forringes med mindre tiltakets høyde og tette karakter reduseres. Med byggetrinn 2 som planlegges, blir effekten ytterligere forverret. En så ekstrem utbygging i Oslo øst er spesielt uheldig med svært mange mennesker på et lite grøntareal og nærmeste nabo er byens største barnehage. Befolkningen i Oslo øst har den største sykkelighet og dødelighet i Norge, og trenger lys og luft og mulighet til fysisk aktivitet mer enn noen andre. Det synes urimelig med dispensasjoner da fortetningen og mangel på grøntarealer allerede er større enn det som er hensiktsmessig. Tiltaket må reduseres med flere etasjer for ikke å ødelegge de få gjenværende områder med småhusbebyggelse i Oslo øst.

Ole Henrik Engen, Enebakkveien 75 (dok.3 av 14.03.2013) mener nybyggene innebærer en betydelig forringelse av villaområdet bakenfor. Omfanget og høyden vil bli en stor vegg som i vesentlig grad vil skjerme for sol og utsikt. Byggene harmonerer heller ikke i særlig grad med bebyggelsen bak. De historiske tradisjonene ved at bebyggelsen står på Byantikvarens gule liste, vil bli vesentlig forringet bak en enorm teglsteinsvegg. Det protesteres også mot dispensasjoner fra byggegrenser og byggehøyder som vil øke sjenansen for naboene.

Thor Lahlum og Vibeke Bjøve, Eirik Raudes vei 13 A (dok.4 av 16.03.2013, dok.20 av 28.06.2013 og dok.24 av 08.07.2013) etterlyser illustrasjoner som belyser den totale utbyggingen av felt B1 og ikke bare den øvre delen mot Enebakkveien. For å anskueliggjøre konsekvensene av utbyggingen av byggetrinn 1 har naboen vedlagt en illustrasjon på virkningen av utbyggingen for deres eiendom samt en illustrasjon på hva som kunne være en akseptabel utbygging. Rammesøkt forslag til utbygging beholder ens høyde langs Enebakkveien, til tross for at denne heller mot nord. Dette gir bebyggelsen en virkning av å reise seg mot krysset med Ingeniørveien og den vil rage 20 meter over taket på Kværnerdalen barnehage. Kværnerparken i den nordvendte skråningen har i dag sol fra klokken 17:00 og til solnedgang fra mars til september. Dette vil endre seg dramatisk med de nye byggene og parken vil få en vesentlig redusert brukskvalitet. Nabo hevder å miste all utsikt, og det blir feil av utbygger å hevde at utsiktsforhold fra bakenforliggende bebyggelse er ivaretatt. Foreslått bebyggelse er ikke tilpasset bebyggelsen i nærområdet, det er en aggressiv fortetting av et område med sjarm og egenart. Til varsel om revidert rammesøknad skriver Lahlum og Bjøve at siktlinjer fra bebyggelsen bak og fra Kværnerparken og fra Eirik Raudes vei fremdeles ikke blir ivaretatt med to 8 meter brede passasjer gjennom to høybygg. Reell ivaretagelse av siktlinjer i området fordrer en lav og oppstykket bebyggelse. Dersom utbygger ikke vil ta hensyn til den verneverdige bebyggelsen bak, er det naturlig for beboerne i området å be om en ny reguleringsplan. Tiltaket ligger i fallende terreng. Det å bygge til samme kotehøyde øverst og nederst i feltet, vil være skjjemmende både på nært hold og for fjernvirkningen. Blokkene vil være åtte etasjer høye, mens omkringliggende hus er to etasjer og fasader med malt puss vil gi helt ulike visuelle uttrykk. Foreslåtte balkonger vil gi sjenerende innsyn for mange av adressene bak høyhusene. Vedlagte soldigrammer viser at parken og bebyggelsen rundt blir solbelyst i langt kortere perioder om sommeren enn det som allerede er tilfellet i dag. Også forslaget eget gårdsrom vil ligge i skygge. Det kreves at byggetrinn 1 ikke behandles uavhengig av byggetrinn 2. Disse må ses i sammenheng. Illustrasjonsmodellen som fulgte reguleringsplanen i 2005 ga inntrykk av en betydelig lavere utnyttelse.

Jorunn Vangsnes og Tore Kristensen, Konows gate 86 (dok.5 av 121.03.2013) bemerker at nabovarslet skjemmes av unøyaktigheter. Feil adresse oppgis og kartet er så lite at det er vanskelig å tyde. Utbyggingsområdet har dårlige solforhold om vinteren. Naboer i Enebakkveien, Konows gate, Eirik Raudes vei og Kværnerdalen barnehage får forverrede solforhold. Om sommeren vil nybyggene ta ettermiddags- og kveldssol. Den tette, høye bebyggelsen vil fjerne store deler av utsikten som de har hatt i 100 år siden de ble bygget. Sommersolen har vært kompensasjon for manglende sol og lys om vinteren. Hovedinnvendingen er imidlertid den voldsomme høyden og den sammenhengende lengden på byggene. Dette er ikke å tilpasse seg eksisterende bomiljø. Bygningene i området som er oppført på Byantikvarens gule liste, er pålagt strenge restriksjoner for hva en kan gjøre med egen bolig. Forslaget bryter med Byantikvarens intensjoner for området. Kværnerområdets potensial for utbygging kan neppe være avhengig av full utnyttelse i randsonen mot eksisterende historiske småhusbebyggelse. Den foreslåtte løsningen er en katastrofalt dårlig løsning som bryter totalt mot terrenget og eksisterende bebyggelse.

Remi Planting, Eirik Raudes vei 30 (dok.12 av 09.04.2013 og dok.15 av 28.04.2013) advarer mot kvikkleireskred i felt B1 hvor NVE har kartlagt et stort kvikkleirefelt som ligger i skråningen fra Konows gate og ned mot Turbinveien. Anleggsmaskiner høvlet topplaget av kvikkleiren sommeren 2012. I følge

NVE er det stor sannsynlighet for at kvikkleirefeltet er større enn det som fremkommer av kartet. Anleggsarbeidene i felt B1 kan føre til at Kværnerdalen barnehage samt flere hus ovenfor kan rase ut.

Erik Mørch, Konows gate 86 C (dok.13 av 16.04.2013) spør hvilke rettigheter naboer har mot det han oppfatter som en hinsides urimelig utbygging i 10 etasjer mot eksisterende velholdte lavhusbebyggelse. Prosjektet vil ødelegge et historisk bymiljø og friluftsområdene i Svartdalsparken.

Tove Lisbeth Stryker Dahl, Konows gate 83 C (dok.18 av 20.06.2013) skriver i et brev direkte til ordføreren om sin lyse leilighet med flott utsikt over Oslo. Nå planlegger OBOS en 10 etasjer høy blokk som vil bli som en mur. Blokken vil ødelegge både utsikt og lys for mange naboer i bak bygningen.

Ingvild Lobmaier (dok.27 av 10.07.2013) skriver at påstanden fra utbygger om at pusset fasade med balkonger er en tilpasning til eksisterende bebyggelse er utrolig provoserende. Vurderingen av trafikksituasjonen er fra før barnehagen kom. Situasjonen er veldig annerledes nå.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Tomta ligger i nordvendt bratt skråning der Ekebergåsen møter Svartdalen. Det er god utsikt mot Vålerenga kirke og Oslo sentrum. Området omkranses av eldre villabebyggelse mot sørøst og mot barnehage i nord. Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Bebyggelsen tar hensyn til krav til åpninger for å sikre siktlinjer fra bakenforliggende villabebyggelse. Planen åpner for at inngangspartier kan tillates utenfor byggegrense. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av byggegrensen for deler av trappehus i full høyde. Byggegrensen mot sørvest overskrides med 1,4 meter, men det er fremdeles en avstand av 4 meter fra nabogrensen. Ved innkjøring til garasjeanlegg fra Ingeniørveien vil deler av underjordisk konstruksjon bli synlig. Mot Enebakkveien må det bygges en støttemur mot fortau i eiendomsgrensen for å gi en sammenhengende adkomstzone til trappetårn med forhager. Fortauet vil bli utvidet og det settes opp et kjørestærkt rekkverk på støttemuren. En grundig analyse av grunnforhold, brannteknisk analyse og støyteknisk rapport følger rammesøknaden.

Anlegget er utformet som en sammenhengende bebyggelse mot Enebakkveien med variasjon i byggehøyder som skal ivareta utsiktsforhold fra bakenforliggende bebyggelse. I øst er det en åpning mellom bygningene som gir kontakt mellom gate og gårdsrom. Et hjørnebygg mot Ingeniørveien avslutter bygningsrekken. Fasadematerialet er hovedsakelig tegl mot veien med glass og plater mot gårdsrom. Oppholdsarealer orienteres med utsikt mot nordvest.

Parkering for biler og sykler anlegges i to etasjer under bebyggelsen med innkjøring fra Ingeniørveien og intern kjørerampe til nedre plan. Parkeringsanlegget kan nås med trapp og heis fra alle leilighetsplan. Dekket vil bli dimensjonert for beplantning i plantefelt som også gir mulighet for store trær. De bratte skråningene mot sør skal kles med vegetasjon som klatreplanter nedenfra eller hengeplanter ovenfra. Det opparbeides forhager og private uteplasser langs fasadene som blir liggende på parkeringsdekket.

Alle leiligheter er utformet etter forskriftens krav om tilgjengelighet. Alle adkomster er trinnfrie på terreng eller med ramper. Overvann inklusiv takvann føres til terreng. Det legges til rette for delvis åpning av Kværnerbekken innenfor området, men vannkvaliteten på bekkene som ligger i rør er svært usikker.

Ansvarlig søker har kommentert de innkomne bemerkningene med svarbrev til det enkelte protestbrev og søker besvarer de enkelte punktene i protestene spesifikt med kopi som er blitt vedlagt rammesøknaden. Svarene er generelle og søknaden skal være i tråd med gjeldende regulering. Overordnede emner som behandles er trafikksituasjon, geoteknisk massestabilitet, tilpasning til nabolag, byggehøyder, siktlinjer og solforhold. I tillegg forekommer det spesifikke forhold til den enkelte eiendom som berøres.

Plan- og bygningsetatens kommentar til innkomne protester:

Omsorgsbygg har bemerkning til utbygging av felt B1 som har to byggetrinn hvorav dette er det første. Omsorgsbygg er i hovedsak opptatt av skyggekastingen mot barnehagen fra det andre byggetrinn som strekker seg langs Ingeniørveien og som vil bli nærmeste nabo til barnehagen. Dette delfeltet er ikke omsøkt og derfor er det ennå ikke en byggesak.

Alle hensyn blir vurdert ut fra en helhetlig avveining av ulike hensyn for naboer, fremtidige beboere i Kværnerbyen og for byen som helhet med behovet for å transformere tidligere industriområder til nye urbane boligområder med bokvalitet og varierte servicetilbud. De miljøtekniske utfordringene ble ivaretatt i reguleringsplanen med bestemmelser som skal ivareta blant annet støy, luftkvalitet, klima, grunnforhold og avfallshåndtering. Det ble i forbindelse med plansaken utført en risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor grunnforholdene ble belyst spesielt.

Det ble ikke foreslått reduksjon i byggehøyder på generelt grunnlag. Mot Enebakkveien ble imidlertid bebyggelsen redusert tilsvarende til 5 etasjer mot vest og 6 etasjer mot øst. Som følge av uttalelsene ble det innført bestemmelser med krav om mellomrom i bebyggelsen som skal sikre sol og utsyn for eksisterende bebyggelse. Kværnerparken og Kværnerkolonien ble lagt inn på Byantikvarens gule liste etter at Kværnerplanen ble vedtatt. Det ble utarbeidet en egen rapport vedrørende oppvekstvilkår for barn og unge. Det ble ikke avkrevd konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsplanen fordi tiltaket ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier for et slikt krav.

Det er både i plansaken og i rammesøknaden for felt B1, blitt fremlagt sol- og skyggediagrammer som viser tilfredsstillende solforhold i Kværnerparken. Spesielt gjelder dette for den sentrale plassen i parken. For å ivareta siktlinjer mot utsikten for den bakenforliggende bebyggelsen og til en viss grad også sikre bedre lysforhold mot Enebakkveien, ble det innført følgende bestemmelse i reguleringsplanen: ”Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse.”

Det ble vurdert som tilfredsstillende. Det omsøkte prosjektet langs Enebakkveien forholder seg til denne bestemmelsen og viser tre mellomrom, ett på 8 meter som går helt ned til bakken og to mellomrom på 10 meter som har gesimshøyder på kote 56,00, det vil si halvannen til to etasjer over veiens nivå. Eiendommene umiddelbart bak Enebakkveien ligger noen meter høyere enn selve veien og skulle derfor også sikres lys og utsikt fra sine boliger.

Det er blitt sendt inn sol- og skyggediagrammer i tilknytning til alle delfeltene. Disse viser at solforholdene blir tilfredsstillende for de sentrale delene av parken i perioden fra mai til medio august, mens den nye bebyggelsen vil gi noe skygge i dette området på sen ettermiddag rundt vår- og høstjevndøgn. I vinterhalvåret er det Ekebergåsen som er hovedårsak til at parken blir liggende i skygge. Eksisterende store trær i området bidrar også til skygge som ikke oppfanges av skyggediagrammene, men som også tar deler av utsikten fra nabobebyggelsen.

Plan- og bygningsetaten er i løpende dialog med OBOS vedrørende videre utbygging av felt B1 trinn 2. I denne saken er det foreløpig ikke fattet noe vedtak og det blir derfor ikke relevant å besvare bemerkninger som går på denne videreutviklingen av området.

I forbindelse med reguleringsplanen for Kværner ble det utarbeidet en risikoanalyse av Sweco Grøner AS.

Følgende bestemmelse ble deretter tatt inn i reguleringsbestemmelsene til Kværnerplanen. ”Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.”

Det foreligger geotekniske rapporter fra Multiconsult AS for hvert enkelt utbyggingsfelt. Rapportene viser blant annet til grunnforhold, sikring av byggegrop, fjellsikring, overflatestabilitet og total stabilitet. Rapportene har gitt grunnlag for videre prosjektering. For felt B1 søkes det blant annet om ansvar for geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering og om ansvar for uavhengig kontroll av prosjekteringen fra henholdsvis Multiconsult AS og Sivilingeniør Albert Ølnes AS, begge i tiltaksklasse 3. Norges Geotekniske Institutt var ansvarlig for utredning av grunnforhold og stabilitet i forbindelse med ombygging av kontorbygget til barnehage i felt C.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Utbygging av Kværnerbyen er i seg selv både topografisk, geologisk og teknisk krevende. Store deler av utbyggingsområdet har fra naturens side krevende geotekniske rammebetingelser og utfordrende solforhold. Disse forholdene ble vurdert samlet i den forutgående reguleringsprosessen.

Selv om utbyggingen av felt B1 kan medføre noe reduserte solforhold og tap av utsikt, spesielt for beboere i nærheten av felt B1, tilfører Kværnerbyen omkringliggende boligområder også mange nye kvaliteter. Kværnerbyen har allerede blitt et nytt lokalsamfunn med hyppig bussforbindelse til sentrum, med næring, forretninger, bevertningssteder og flere barnehager. Videre sikrer reguleringsplanen nye og bedre gangforbindelser til og gjennom planområdet, noe som binder Ekeberg og Vålerenga sammen på tvers av dalbunnen. Vannspeilet, kanalen og torget er en forlengelse og foreløpig avslutning av Alnaelvas løp mot fjorden. Til sammen bidrar grepene i reguleringsplanen til et helhetlig konsept som øker tilgjengeligheten til friområdene, skaper sammenhenger og vitaliserer boligområdet.

Naturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks. flom/ras)

Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivaretatt i denne saken.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur

Byggetrinn 1 forholder seg til gjeldende regulering som regulerer en tett og bymessig utvikling av eiendommen. Dispensasjonene vil ikke endre volumene av bebyggelsen i vesentlig grad.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

Tiltaket viser isolert sett god kvalitet i sin utførelse, med bruk av tegl som fasadematerial og med en kontrasterende bruk av fasadeelementer for å gi bygningen variasjon og estetisk verdi. Det vil være ulike syn på om bebyggelsens tilpasning til omgivelsene er tilfredsstillende. Reguleringsplanen legger imidlertid ikke til rette for videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur i dette prosjektet, men for bymessig transformasjon og utvikling av et tidligere industriområde. Planen har ikke definert felt B1 som et unntak fra den generelt høye utnyttelsen i Kværner. Det skal bygges tett og urbant når sentrumsnære industriområder tas i bruk til boligutvikling.

Universell utforming:

Eiendommen for byggefelt B1 er svært bratt og har således utfordringer i forhold til universell utforming. Dette gjelder imidlertid ikke for det øvre delfeltet mot Enebakkveien hvor tilgang til alle arealer lar seg gjennomføre i tråd med teknisk forskrift TEK10 § 8-2 (Uteareal med krav om universell utforming) og § 12-2 (Krav om tilgjengelig boenhet). Tilrettelegging av boenhet er ikke avhengig av tomtas bratthet.

Kvikkleire generelt

Grunnforhold og massestabilitet er sentralt tema i all plan- og byggesaksbehandling. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har kartlagt kvikkleiresoner i Oslo. Kartene viser områder som må undersøkes nærmere når man planlegger en utbygging. PBE har registrert alle områder som er berørt og har oversikt over bygninger, byggesaker og plansaker i disse områdene. PBE har rutiner for å undersøke grunnforhold og krever utredninger og uavhengige kontroller, der det måtte være det minste tvil om forholdene. Plan- og bygningsetatens ansvar er å påse at skredfare blir tilstrekkelig utredet og fulgt opp i plan- og byggesaksbehandlingen og å bidra med overordnet informasjon om skredfare.

Kvikkleire i Kværnerområdet

I forbindelse med reguleringsplanen for Kværner ble det utarbeidet en risikoanalyse av Sweco Grøner AS. Følgende bestemmelse ble deretter nedtegnet i reguleringsbestemmelsene til Kværnerplanen.

§ 4.8 Geotekniske forhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.

Det foreligger geotekniske rapporter fra Multiconsult AS for hvert enkelt utbyggingsfelt. Rapportene viser til grunnforhold, topografi, sikring av byggegrop, fjellsikring, overflatestabilitet, total stabilitet og håndtering av overvann. Rapportene har gitt grunnlag for videre prosjektering. For felt B1 gis Multiconsult AS ansvar for geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering og Sivilingeniør Albert Ølnes AS gis ansvar for uavhengig kontroll av geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering, begge i tiltaksklasse 3. Norges Geotekniske Institutt var ansvarlig for utredning av grunnforhold og stabilitet i forbindelse med ombygging av kontorbygget til barnehage i felt C. Plan- og bygningsetaten mener således at tilstrekkelig kvalifisert kompetanse har bidratt med mer enn tilfredsstillende prosjektering og kontroll av grunnforholdene i Kværner.

Vedtatt i bydel Gamle Oslo med anmodning om å nedlegge midlertidig byggeforbud:

I utgangspunktet har utbygger full rett til å bygge i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ny reguleringsplan er bare aktuell dersom kommunens beslutningsmyndighet (Bystyret), med bakgrunn i Byantikvarens, Plan- og bygningsetatens eller andre etaters faglige råd eller med bakgrunn i at risikoen for at en utbygging kan sette liv og helse i fare, velger å legge ned et midlertidig forbud mot byggetiltak i området.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

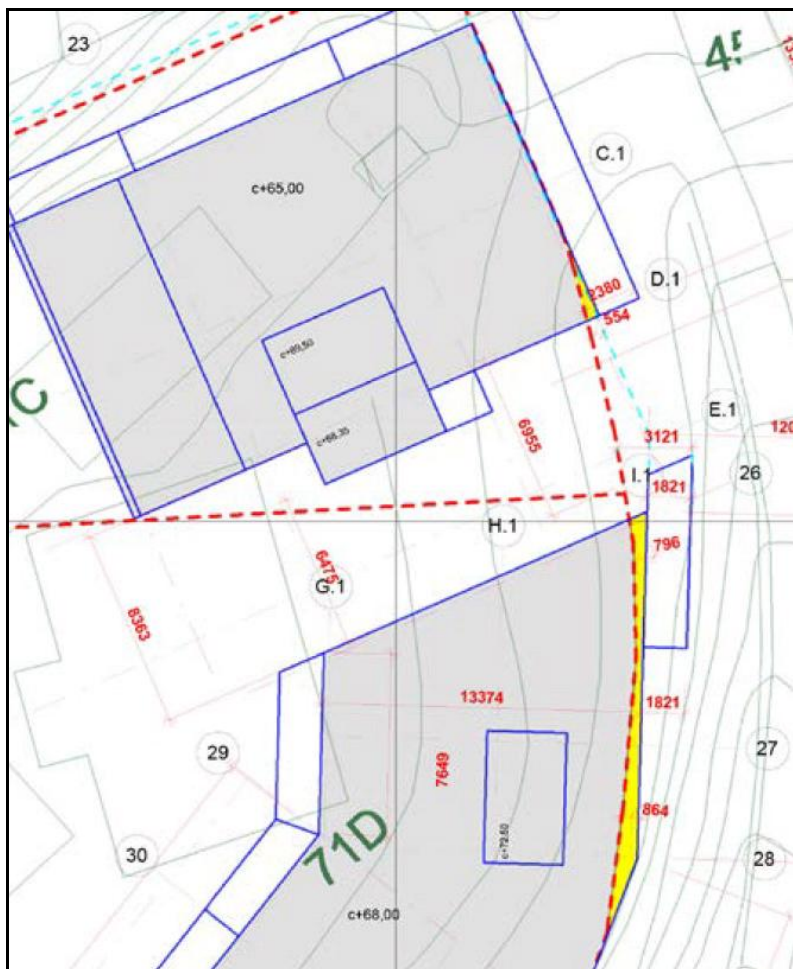
Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon knyttet til fem forhold:

Dispensasjon fra § 4.2 vedrørende plassering av bebyggelse (fasadevegg i akse C.1-D.1 og akse 26-28).

Søkers beskrivelse: Yttervegg ligger 0,55 m respektive 0,86 m utenfor byggegrense som maksimum. Balkonger i disse posisjonene krager 1,82 m ut fra ytterliv vegg. De overskrider dermed reguleringsbestemmelsene for utragende balkonger med 0,38 m respektive 1,12 m som maksimum. Kjeller under terreng overskrider også byggegrensen (grønn linje på illustrasjon).

Søkers begrunnelse: De marginale overskridelsene av byggegrensene skyldes at bygget har rettlinjede fasader for å gi rasjonelle konstruksjoner og planløsninger, mens byggelinjen kurver parallelt med veien. Ingen av disse små overskridelsene vurderes å påvirke forhold for nabobebyggelse eller Enebakkveien. En kompensasjon for overskridelsen er spalten i bebyggelsen inn mot gårdsrommet som åpner opp og reduserer volumvirkningen av byggene og som gir gangforbindelse inn og ut av gårdsrommet. Balkonger ønskes her for å variere fasadene mot naboskapet og markere adkomsten til gårdsrommet og for å få sol og utsikt mot syd til de aktuelle leilighetene.



Naboer mener at reguleringsplanen allerede gir en utbygging som i sterk grad vil belaste området og at dispensasjoner fra byggegrenser og byggehøyder generelt vil øke denne belastningen.

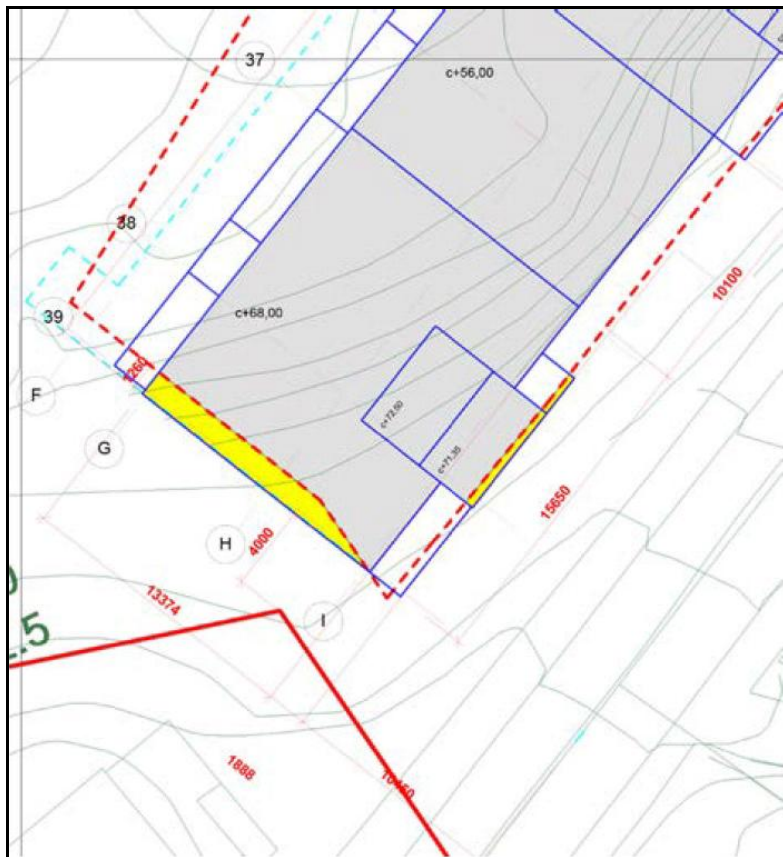
Hensynet bak byggegrensen er at den skal ivareta avstand fra vei og sikre plass for inngangssoner og vegetasjonsbelter mellom veien og bebyggelsen. Ettersom reguleringsplanen åpner for å ha inngangspartier utenfor byggegrensen, vil fotavtrykket til et eventuelt inngangsparti kunne legge beslag på et tilsvarende areal uten at dette må behandles som en dispensasjon. Fotavtrykket for overskridelsene i søknaden har dessuten et betydelig mindre omfang enn det som kunne ha vært tillatt. Staten mener at hensynet bak bestemmelsen dermed ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Byggegrensen følger veiens kurvatur i en buet linje 5 meter fra kant regulert vei. Bygningens fasader omsøkes i rette linjer med faste akseavstander mellom konstruksjonens bærende elementer. Det ville ha vært mulig å bygge en buet fasade, men det gir konstruktive utfordringer, det er kostbart og det har ikke vært intensjonen med byggegrensens kurvatur. Ved maksimal overskridelse vil bygningen fremdeles ligge over 4 meter fra veien. Fordelen med dispensasjonen er at leilighetsstørrelser, konstruktive betingelser og krav til uteareal vest for bebyggelsen lar seg oppfylle. Ulempen dette kan ha for naboenes oppfatning av bygningens høyde eller av avstanden fra bebyggelsen, vurderes å ikke være av vesentlig betydning.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplan og bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, at fordelene er klart større enn ulempene og at dispensasjon etter en helhetlig vurdering kan gis.

Dispensasjon fra § 4.2 vedrørende plassering av bebyggelse (fasadevegg i akse 39 i sørvest).

Søkers beskrivelse: Byggegrense overskrides her med 1,3 meter mot nabotomt som eies av kommunen ved EBY. Avstand til nabogrense er 4 meter slik at generelle krav i TEK er oppfylt for avstand til nabo.



Søkers begrunnelse: Byggegrensen i reguleringsplanen har tilfeldige retninger mot nabotomten på dette stedet, der knekken virker lite tilpasset boligbebyggelse som helst bør ha rette vinkler. Overskridelse av grense mot nabotomt skyldes nettopp behov for rette vinkler og rasjonalitet for leilighetene for optimalt arealbruk. Overskridelsen påvirker ikke naboer på motsatt side av Enebakkveien fordi byggegrense mot Enebakkveien ville gjort det mulig å strekke selve fasaden lengre mot kommunens tomt. At hovedfasaden mot Enebakkveien ligger med cirka 2 meter avstand til byggegrense (unntatt tårnene) kan oppfattes som kompensierende i forhold til naboer.

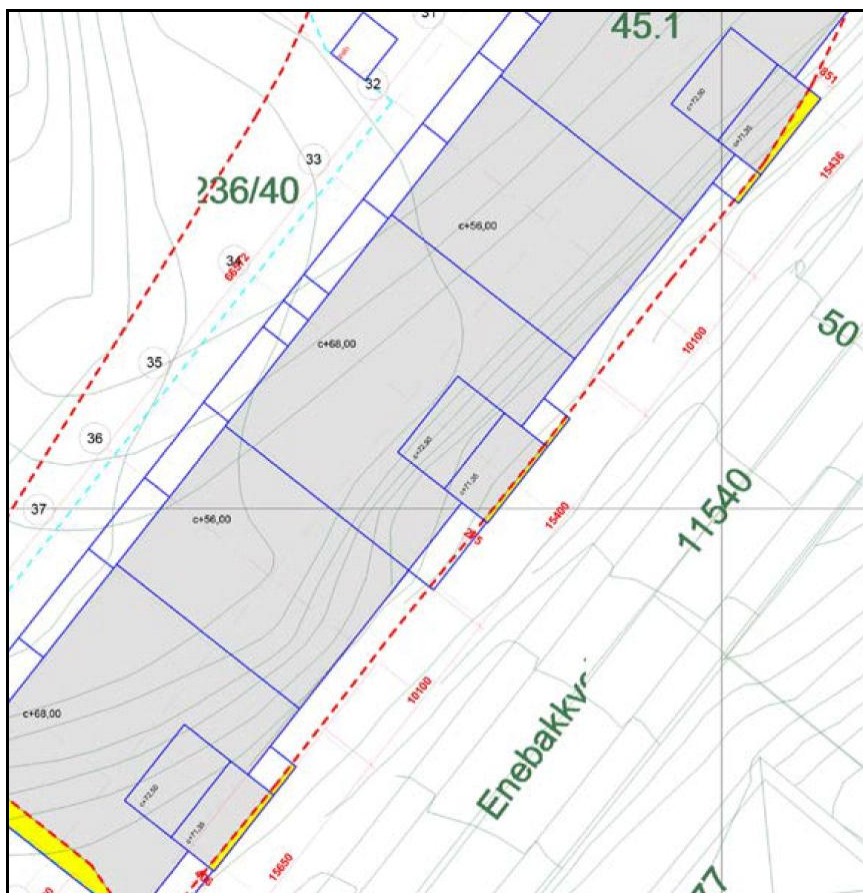
Naboer mener denne dispensasjonen vil redusere synsvinkelen til utsikt sett fra naboene bak tiltaket.

Hensynet bak byggegrensen mot sørvest er at den ivaretar en avstand fra nabo på 4 m. Det ble ikke tatt en grundigere vurdering om det er hensiktsmessig å la bygningen følge byggegrensen i detalj. Overskridelsen ivaretar fremdeles en avstand på 4 m fra nabo. Hensynet bak byggegrensen, blir dermed ikke tilsidesatt.

Dersom et nybygg skulle følge byggegrensen, ville man ha fått en stump vinkel på gavlfasaden uten synlig logikk. Det ville konstruksjonsmessig være fordyrende. Det er et praktisk poeng at boligbygg i størst mulig grad har rette vinkler. Forslagsstiller kunne ha valgt å legge bygningen 5,3 meter fra eiendomsgrensen og ivareta reguleringsplanen. Det ville imidlertid ha gått på bekostning av bredden av mellomrommene i bebyggelsen som skal sikre utsikt fra Kværnerkolonien. Plan- og bygningsetaten ser ikke at det kan være noen ulemper med denne dispensasjonen fordi den reduserte utsiktsvinkelen fremstår som uvesentlig samtidig som en reduksjon av mellomrommet ville fremstå som en vesentlig forringelse for naboene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, at fordelene er klart større enn ulempene og at dispensasjon etter en helhetlig vurdering kan gis.

Dispensasjon fra § 4.2 vedrørende plassering av bebyggelse (trappetårn og inngangsparti i akse 38, 34, 30).
Søkers beskrivelse: Yttervegg ligger henholdsvis 0,40 m, 0,28 m og 0,85 m utover byggegrense som maksimum for trappetårnene.



Søkers begrunnelse: Selve hovedfasaden ligger med ca 2 m avstand til byggegrensen, mens trappetårnene overskrider byggegrensen marginalt. Forhold for nabobebyggelsen langs Enebakkveien påvirkes lite av overskridelsene. Trappetårnene gir dessuten en oppdeling av fasadene som reduserer volumvirkningen av fasadene og gir en fasadeoppdeling mer tilpasset nabobebyggelse. At hovedfasaden mot Enebakkveien ligger med avstand til byggegrense kan oppfattes som kompensierende i forhold til naboer.

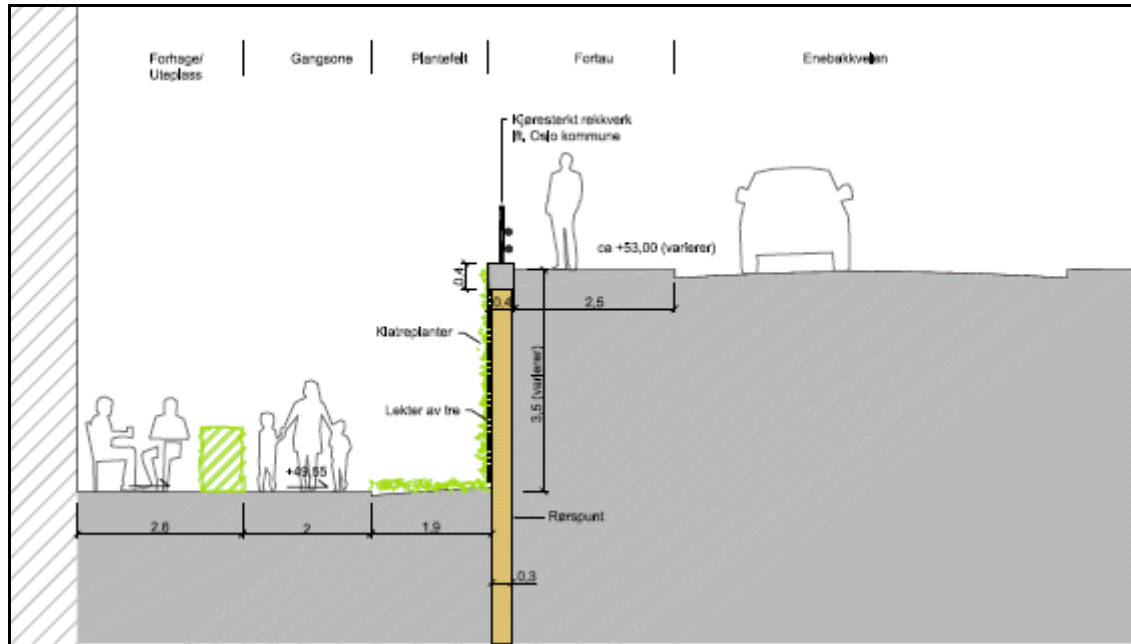
Hensynet bak byggegrensen er at den skal ivareta avstand fra vei og sikre plass for inngangssoner og vegetasjonsbelter mellom veien og bebyggelsen. Reguleringsplanen åpner opp for at inngangspartier kan ligge utenfor byggegrensen. I dette tilfellet ligger hele fasaden godt tilbaketrukket fra byggelinjen og svært lite av inngangssonen går over byggegrensen, det gjør den imidlertid i full høyde. Fotavtrykket til inngangen kunne legges beslag på arealet i en etasje uten at dette er en dispensasjon. Etaten mener at hensynet bak bestemmelsen dermed ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordel ved å gi dispensasjon er at hovedfasaden legges nesten 2 m fra byggegrensen mens trappetårnene overskrider grensen med henholdsvis 40, 28 og 85 cm. Ettersom byggegrensen ligger 5 m fra regulert kant vei, vil det fremdeles være over 4 m fra regulert vei på ethvert punkt langs fasaden. Trappetårn som trekkes ut fra fasadelivet gir variasjon til fasaden slik at den ikke oppfattes som lang og monoton.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan etter en helhetlig vurdering gis.

Dispensasjon fra § 4.2 vedrørende plassering av bebyggelse (etablering av støttemur i eiendomsgrense).

Søkers beskrivelse: Mot Enebakkveien anlegges støttemur som en spuntvegg mot fortau i eiendomsgrense. Det vil her bli en utvidelse av fortauet i forbindelse med etablering av støttemuren. Detaljering av støttemur med kjøresterkt rekkverk må gjøres i dialog med Bymiljøetaten.



Søkers begrunnelse: Dispensasjonen gjelder for oppføring av en permanent konstruksjon utenfor byggegrensen. Dette er egentlig et veiltak, men søkes som en del av byggesaken for enkel

saksbehandling. Tiltaket kunne subsidiært vært omsøkt som et veiltak og hadde da ikke vært en dispensasjon.

Hensynet bak byggegrensen er at den skal ivareta avstand fra vei og sikre plass for inngangssoner og vegetasjonsbelter mellom veien og bebyggelsen. Støttemur mot vei med utvidet fortau er også et tiltak for å sikre fortauet mot utglidning, gi fortauet en ønsket bredde og skape plass for inngangssoner og vegetasjonsbelter mellom veien og bebyggelsen. Støttemuren er ikke en direkte del av byggetiltaket, men den utløses som en konsekvens av tiltaket. En skråning uten støttemur kunne ha vært en alternativ løsning. Støttemuren tilsidesetter etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke hensynet i reguleringsplanen i vesentlig grad fordi byggegrensen primært skal sikre avstand mellom veien og bebyggelsen.

Fordelen med støttemuren er at den gir mulighet for utvidelse av fortauet, den sikrer veien og fortauet mot utglidning og den tilrettelegger for bedre arealbruk av arealet mellom bebyggelsen og veien. Fortauet må sikres med rekkverk som må tåle en påkjørsel. Det etableres trapper fra fortauet til inngangssonene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen med bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene for støttemuren etter en samlet vurdering.

Fordelene ved å gi de omsøkte dispensasjonene samlet er at prosjektet kan realiseres med den utnyttelsen som reguleringsplanen legger opp til. Reguleringsplanen tillater oppbygg over tak for tekniske anlegg og for tilgang til takterrasser. Derfor knyttes det ikke dispensasjon til trapp- og heistårn over maksimal kotehøyde. Naboenes protester mot tiltaket går på omfanget av den totale utbyggingen. Reguleringsplanen ble vedtatt uten naboprotester. Alle dispensasjonene som er omsøkt er små og avvikene kan isolert sett ikke ha noen avgjørende betydning i forhold til naboenes bokvalitet. Fordelene er samlet sett at man kan realisere et prosjekt i tråd med en vedtatt reguleringsplan og etter planens intensjon. Plan- og bygningsetaten mener at tiltakshaver må kunne legge en forutsigbarhet til grunn for prosjektering og utbygging i tråd med en vedtatt plan og at det her ligger en kalkulert forventning om å kunne realisere tiltaket. Fordelene med å gi en rammetillatelse med dispensasjoner er derfor klart større enn ulempene som kan knyttes til de enkelte dispensasjonene.

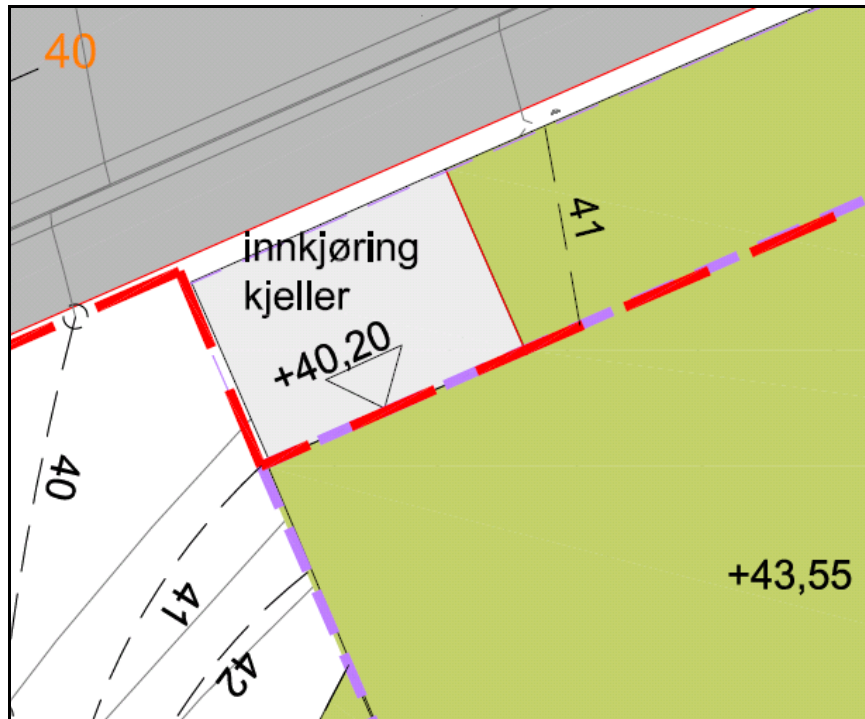
Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjon fra § 4.3 vedrørende høyder for synlig underjordisk konstruksjon (oppfylling av terreng).
Søkers beskrivelse: Dette gjelder innkjøringspunkt for garasjeanlegg fra Ingeniørveien i nord og oppfylling mot eksisterende terreng i dette punktet. Innkjøringen ligger i område der det er regulert for parkering under terreng. Dispensasjonen gjelder for oppstikkende konstruksjoner der terrenget graves ut for nedkjøring samt for terrengbearbeidelse nær tomtegrense utover kravene i TEK. Høyde port og vegg er ca 3 meter, men samlet terrengbearbeidelse for området er liten og under 0,5 meter i snitt.

Søkers begrunnelse: Reguleringsplanen tillater parkering under terreng på dette stedet, men ikke bebyggelse over terreng. I forhold til fall i Ingeniørveien er dette stedet der terrenginngrepet blir minst. At det ikke er tillatt med bebyggelse i dette feltet påvirker ingen andre naboer enn barnehagen. Barnehagen har akseptert utbyggingen.

Hensynet bak bestemmelsen om at garasjeanlegg skal legges under bebyggelse og under bakkenivå er at kommunen av landskapsmessige og estetiske grunner ikke ønsker garasjeanlegg med konstruksjoner av betong som stikker opp over bakken. Innkjøring til garasjeanlegget som for øvrig ligger under bakken må nødvendigvis være synlige på en kortere strekning under forutsetning av at det midlertidig opparbeides et

naturlig terreng i avslutningen av anlegget. Da kommer dette ikke i strid med hensynet bak bestemmelsen, som dermed ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ved en fremtidig utbygging langs Ingeniørveien, må innkjøringspunktet for garasjeanlegget integreres i en samlet løsning.



Fordelen med å gi dispensasjon er at felt B1 kan bygges ut i to etapper, hvor en videreutvikling langs Ingeniørveien ennå ikke er fastlagt. Den øvre delen av felt B1 ligger nær opp til gjeldende regulering og kan bygges ut med mindre dispensasjoner. Ingeniørveien er regulert til felles avkjørsel, ikke til offentlig vei. Derfor har ikke planen markert avkjørsler med piler. Det har ikke vært aktuelt, verken i reguleringsplan eller i byggesaken, å vurdere atkomst fra Enebakkveien.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplan og bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, at fordelene er klart større enn ulempene og at dispensasjon etter en helhetlig vurdering kan gis. Det forutsettes at terreng opparbeides og beplantes for å gi en naturlig avslutning.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303388

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A 03 00 001	13.06.2013	21/32
Utomhusplan	L_BT1_03_00_001	13.02.2014	45/9
BT1 - Plan c+ 36.85	A_BT1_10_U2_001	03.07.2013	21/39
BT1 - Plan c+ 40.20	A_BT1_10_U1_001	03.07.2013	21/40

BT1 - Plan c+ 43.55	A_BT1_10_01_001	03.07.2013	21/41
BT1 - Plan c+ 46.55	A_BT1_10_02_001	03.07.2013	21/42
BT1 - Plan c+ 49.55	A_BT1_10_03_001	03.07.2013	21/43
BT1 - Plan c+ 52.55	A_BT1_10_04_001	03.07.2013	21/44
BT1 - Plan c+ 55.55	A_BT1_10_05_001	03.07.2013	21/45
BT1 - Plan c+ 58.55	A_BT1_10_06_001	03.07.2013	21/46
BT1 - Plan c+ 61.55	A_BT1_10_07_001	03.07.2013	21/47
BT1 - Plan c+ 64.55	A_BT1_10_08_001	03.07.2013	21/48
BT1 - Plan c+ 68.00	A_BT1_10_09_001	03.07.2013	21/49
Fasader nordvest og sørøst bygg 2	A_BT1_19_0_001	13.06.2013	21/50
Endefasader bygg 2	A_BT1_19_0_002	14.02.2014	45/12
Fasader bygg 1	A_BT1_19_0_003	13.06.2013	21/52

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201303388	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
986389520 Løvseth + Partner AS	SØK PRO tkl.3/2 - ansvarlig søker med ansvar for arkitekturprosjektering tkl.3 og bygningsfysikk tkl.2
942587031 Boro-Bygg AS	PRO tkl.3/2 - prosjektering brannkonsept tkl.3 lydforhold og vibrasjoner tkl.2 KONTROLL tkl.3 - utførelse av bærende metall- og betongkonstruksjoner, taktekking, installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem, plasstøpte betongkonstruksjoner og overordnet ansvar for uavhengig kontroll KONTROLL tkl.2 - prosjektering av utearealer og landskapsutforming, geoteknikk, lydforhold og vibrasjoner
988695521 Dronninga Landskap AS	PRO tkl.2 - prosjektering av uteområde
947624105 Høyer Finseth AS	PRO tkl.3 - konsept for sikkerhet ved brann
840799522 Ing. Seim & Hultgreen AS	PRO tkl.3 - prosjektering av konstruksjonssikkerhet
910253158 Multiconsult AS	PRO tkl.3 - prosjektering av fundamentering på grunn
962392687 Norconsult AS	KONTROLL tkl.2 - energieffektivitet, forebygging av kuldebroer, yttervegger, tak og terrasser
989267485 Sivilingeniør Albert Ølnes AS	KONTROLL tkl.3 - geoteknisk prosjektering
871592802 Skansen Consult AS	KONTROLL tkl.3 - prosjektering av brannkonsept
967032271 Sweco Norge AS	PRO tkl.2 - prosjektering av lydforhold i bygning

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av:

- PRO/UTF prosjektering og utførelse av bygningsfysikk inkl. fuktsikring våtrom
- PRO/UTF prosjektering og utførelse av konstruksjonssikkerhet
- PRO/UTF prosjektering og utførelse av geoteknikk (grunnforhold / massestabilitet)
- PRO Brannsikkerhet (kontroll prosjektering av brannsikkerhetsstrategi / konsept)

Kravet begrunnes med at eventuelle feil i utførelsen vil kunne medføre alvorlige konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5. Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan fulgte ikke søknad om rammetillatelse. Avkjørselsplan må være innsendt og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv bygg 1 fastsettes til kote + 43,55 og for bygg 2 til kote +43,40. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter, prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
5. Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg for tiltaket, jf pbl § 27-5. Det må foreligge avtale om tilknytning med konsesjonæren før igangsettingstillatelse. Dersom søker / tiltakshaver ønsker å benytte egen lokal og mer miljøvennlig løsning skal tiltakshaver forelegge denne for konsesjonæren til uttalelse og plan- og bygningsetaten skal vurdere den før igangsettingstillatelse.
6. Det må sendes inn materialprøver med beskrivelse og fargeprøver av forslag til fasademateriale.
7. Det må foreligge anbefaling fra Vann- og avløpsetaten som beskrevet i vedlegg datert 22.03.2013.
8. Tiltaket utløser krav om avfallsplan, jf TEK10 § 9-6. Sluttrapport for avfallshåndtering må være innsendt jf SAK10 § 8-1.

9. Arbeidet med omlegging eller forsterkning av hovedledninger må være slutført (jfr.VAV).
10. Plan for midlertidig opparbeidelse og beplantning av arealer mot neste byggetrinn av felt B1.
11. Avkjørselsplan må innsendes for godkjenning.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til fire uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Geoteknisk rapport til rammesøknaden

Vedlegg vann

Vedlegg forurenset grunn

Kopi til:

Lodalen Utvikling AS	Postboks 6666 St. Olavs plass	0129 OSLO	even.jermstad@obos.no
Bydel Gamle Oslo	Postboks 9406 Grønland	0135 OSLO	- postmottak@bgo.oslo.kommune.no
Byantikvaren	Postboks 2094 Grünerløkka	0505 OSLO	- postmottak@bya.oslo.kommune.no

Kopi til protesterende parter:

Omsorgsbygg Oslo KF	Postboks 2773 Solli	0201 OSLO	- postmottak@oby.oslo.kommune.no
Samarbeidsutvalget Kværnerdalen barnehage v/ Monika Bache			mbache@gmail.com
Kværner Vel v/Tore Kristiansen og Jacob Thomassen	Konows gate 86,	0196 OSLO	
Tove Lisbeth Stryker Dahl	Konows gate 83 C	0196 OSLO	
Jorunn Vangnes	Konows gate 86	0196 OSLO	
Erik Mørch	Konows gate 83 C	0196 OSLO	erik@retti.net
Tor Lahlum & Vibeke Bjøve	Eirik Raudes vei 13 A	0196 OSLO	tla@a-2.as
Remi Planting	Eirik Raudes vei 30	0196 OSLO	remi.planting@gmail.com
Kirsti Bjune & Sverre J.Dahl	Eirik Raudes vei	0196 OSLO	kjuk@online.no
Ole Henrik Engen	Enebakkveien 75	0196 OSLO	olehenrik@bjorvika-apartments.no
Sissel Ringstad	Enebakkveien 76	0196 OSLO	seasailsytti@hotmail.com
Henning Berby	Enebakkveien 76	0196 OSLO	henning.berby@ks.no
Ingvild & Philipp Lobmaier	Enebakkveien 78	0196 OSLO	ilobmaier@gmail.com
Marianne Heier	Enebakkveien 74	0196 OSLO	marianne_heier@hotmail.com
Marco Vaglieri	Enebakkveien 74	0196 OSLO	marco.vaglieri@gmail.com
Pål Johansen	Enebakkveien 74	0196 OSLO	
Vibeke Albrigtsen	Enebakkveien 74	0196 OSLO	vibeke@hotmail.com
Gaute Brockmann	Enebakkveien 74	0196 OSLO	gbrochmann@hotmail.com

Jacob Thomassen

Eirik Raudes vei 33

0196 OSLO

jacobbergthomassen@hotmail.com