



Oslo kommune  
**Bydel Ullern**  
Bydelsadministrasjonen

## Saksframlegg

**Dato:** 16.09.2014

**Saksmappe:**

2006/475

**Saksbeh:**

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

**Arkivkode:**

512.1

### Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/37	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	09.10.2014
	Ullern bydelsutvalg	23.10.2014
14/16	Ullern kultur- og oppvekstkomite	09.10.2014

### **THORVALD ERICHSENS VEI 3 - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID**

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Oppstart av planarbeidet og føringer for den videre planprosess slik det fremgår av Plan- og bygningsetatens referat (udatert) fra oppstartsmøte tas til etterretning.

Som følge av at bydelsutvalget har vedtatt at veiene rundt planområdet skal inngå i ordning med beboerparkering, må all parkering i tilknytning til bruken av tennishallen foregå på klubbens eget areal.

#### **Saksfremstilling**

Fristen for uttalelse er forlenget til 27.10.

Hensikten med reguleringsprosessen er å legge til rette for oppføring av ny tennishall på området. I vedlegg 1 beskrives tiltaket på følgende måte:

«Hallen tenkes plassert delvis under terreng for å redusere virkningene i nærområdet. Den vil romme tre innendørsbaner og ha baner på taket. Den vil også inneholde nye garderober, nye klubblokaler, vaktmesterleilighet, trenerleilighet, styrkerom m.m. I forbindelse med oppføring vil det eksisterende klubbhuset rives.

De trafikale forholdene knyttet til utbyggingen vil utredes i løpet av planprosessen. Atkomst tenkes i dag via Hyllveien»

I vedlegg 3 fra side 4 og utover finnes en enkel stedsanalyse der det fremgår hvordan tiltaket inngår i omgivelsene, herunder bevaringsverdig bebyggelse øst for tiltaket.

Gjeldende regulering er byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan «Midlertidige reguleringsbestemmelser for Oslos ytre sone». Innenfor byggeområdet tillates anlegg for lek, idrett og sport.

Forholdet til overordnede planer

I vedlegg 2 side 1 fremgår følgende:

«Forslagsstiller omtaler hallen som en flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten påpeker at en flerbrukshall har større bruksmuligheter, mulighet for utenomidrettslige funksjoner og et større antall brukere enn en tennishall. Likevel vurderer Plan- og bygningsetaten at tennisanlegg ligger innenfor formål som er ønsket i området, selv om det er rettet mot en spesiell idrett. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at en utnyttelse av området til tennisanlegg er i tråd med føringene i kommuneplanen.»

Til ovenstående kommenterer forslagstiller følgende (vedlegg 2 side 1):

«Forslagsstiller påpeker at det kan være aktuelt å bygge en flerbrukshall i samarbeid med Skøyen skole. Forslagsstiller er derimot usikker på om det da vil bli vanskelig å benytte hallen til tennis og at en bruk som flerbrukshall vil vanskeliggjøre dette. Videre ønskes det en vaktmesterbolig i tennishallen. Det påpekes videre at det er noe uklart hvorfor PBE støtter en omregulering fra boligformål til idrettsanlegg.»

### Planavgrensning

Oslo tennisklubb ønsker en annen planavgrensning enn det Plan- og bygningsetaten anbefaler. Tennisklubbens avgrensning vises på kart i vedlegg 3 side 1, mens kart i vedlegg 1 side 1 viser etatens avgrensning. Tennisklubben ønsker med sin avgrensning å ha muligheter til å selge tomter til boligformål for å finansiere videre drift.

Til spørsmålet om planavgrensning uttaler Plan- og bygningsetaten følgende (vedlegg 2 side 2):

«Plan- og bygningsetaten stiller seg spørrende til valg av avgrensning av planområde, og anser at planområdet bør utvides slik at det omfatter hele eiendommen. Dette for å bringe reguleringsformålet i samsvar med faktiske forhold og for å kunne vurdere hele anlegget under ett. Det er en forutsetning at hele eiendommen omreguleres for at Plan- og bygningsetaten skal kunne anbefale et videre planarbeid.» Videre heter det at eventuelt salg av deler av tomten til boligformål gjør det nødvendig med omregulering pga at gjeldende plan gir for lav utnyttelse og for lave byggehøyder til boligformål. En mulighet for klubben er da å omregulere deler av arealet til bolig på et seinere tidspunkt.

### Gangforbindelse over anlegget

Det går en gangforbindelse gjennom området. Denne ønsker ikke tennisklubben å bevare, blant annet pga «snikspilling» og med ødelagte baner som resultat av dette. Plan- og bygningsetaten hevder (vedlegg 2 side 2) at en snarvei gjennom eiendommen vil være en stor kvalitet for området. Etaten viser til rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planlegging og fremholder at stengning av eiendommen kan være i strid med retningslinjen. Etaten foreslår at det bør kartlegges i hvor stor grad snarveien benyttes av barn og unge.

### Utnyttelsesgrad

Plan- og bygningsetaten anser at foreslått planavgrensning gir en for høy utnyttelse og at planområdet må utvides slik at alt areal som brukes til tennisformål regnes med i utnyttelsesgraden – også boblehallene som oppføres vinterhalvåret (se vedlegg 2 side 3).

### Utforming og skala

Plan- og bygningsetaten mener at en hall delvis under terreng er en god løsning i forhold til nærhet til den omkringliggende boligbebyggelsen, og spesielt til den verneverdige bebyggelsen øst for området. Til dette punkt fremholder forslagsstiller at vanskelige grunnforhold (kvikkleire) gjør det utfordrende å legge anlegget under bakken.

Etaten foreslår at en videre diskusjon rundt utforming av hallen gjøres på et senere dialogmøte, når forhold vedrørende avgrensning av planområde og program (ev flerbruskhall) er avklart.

#### Parkering/trafikk

Dersom parkeringsareal på terreng skal økes ytterligere anbefaler Plan- og bygningsetaten at noe av parkeringen legges under terreng. Etaten mener en utvidelse av anlegget vil føre til økt trafikk til eiendommen, og derfor er det viktig å se på kapasitet til omkringliggende veier.

Til dette punkt nevner forslagsstiller at de ikke ønsker å øke parkeringskapasiteten utover det som er normen og at hallen ikke skal brukes til store arrangement. Videre fremhever forslagsstiller at «Bygging av ny tennishall vil ikke medføre øket maksimaltrafikk til anlegget. Hallen vil gi 6 baners kapasitet på vinteren, mens klubben har 11 baners kapasitet på sommeren, så total maksimalkapasitet vil ikke økes.» (vedlegg 2 side 5).

**Økonomiske konsekvenser:** Ingen

**Administrative/organisatoriske konsekvenser:** Ingen

#### **Bydelsdirektørens vurderinger**

Bydelsdirektøren slutter seg til Plan- og bygningsetatens syn om at planavgrensningen må stemme med de faktiske forhold, dvs at arealet som i dag brukes til tennis må inngå i planen.

Det er hensiktsmessig å kartlegge i hvor stor grad gangforbindelsen over planområdet benyttes av barn og unge slik etaten foreslår. Det er også viktig å ta hensyn til at planområdet ligger tett inntil bevaringsverdig bebyggelse, og at tennishallen legges delvis under terreng dersom dette lar seg gjøre på tross av vanskelige grunnforhold.

Når det gjelder trafikale forhold er det viktig å være oppmerksom på at bydelsutvalget har vedtatt at veiene rundt planområdet skal inngå i ordning med beboerparkering. Dette vil beskytte beboere mot fremmedparkering. Dette innebærer også at all parkering i tilknytning til bruken av tennishallen må foregå på klubbens eget areal.

Følgende veier og området mellom disse vil inngå i ordningen med beboerparkering: Gustav Vigelandsvai, Jonsrudveien, Arnstein Arnebergs vei og Madserud alle.

#### **Trykte vedlegg:**

- 1) Brev av 04.09.2013 (2014?) fra Link Arkitektur
- 2) Referat (udatert) fra oppstartmøte, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten
- 3) Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte datert 07.05.2014

Ullern, 16.09.2014

Kari Andresen

bydelsdirektør