

Opplysningstjenesten i Bydel Ullern
Pb. 43 Skøyen
0212 OSLO

BYDELSPORVALTNINGEN ULLERN	
Dato 15.9.14	Saksnr 06/475
Saksbeh. SVB H	Dok. nr. 12
Arkiv	512.1

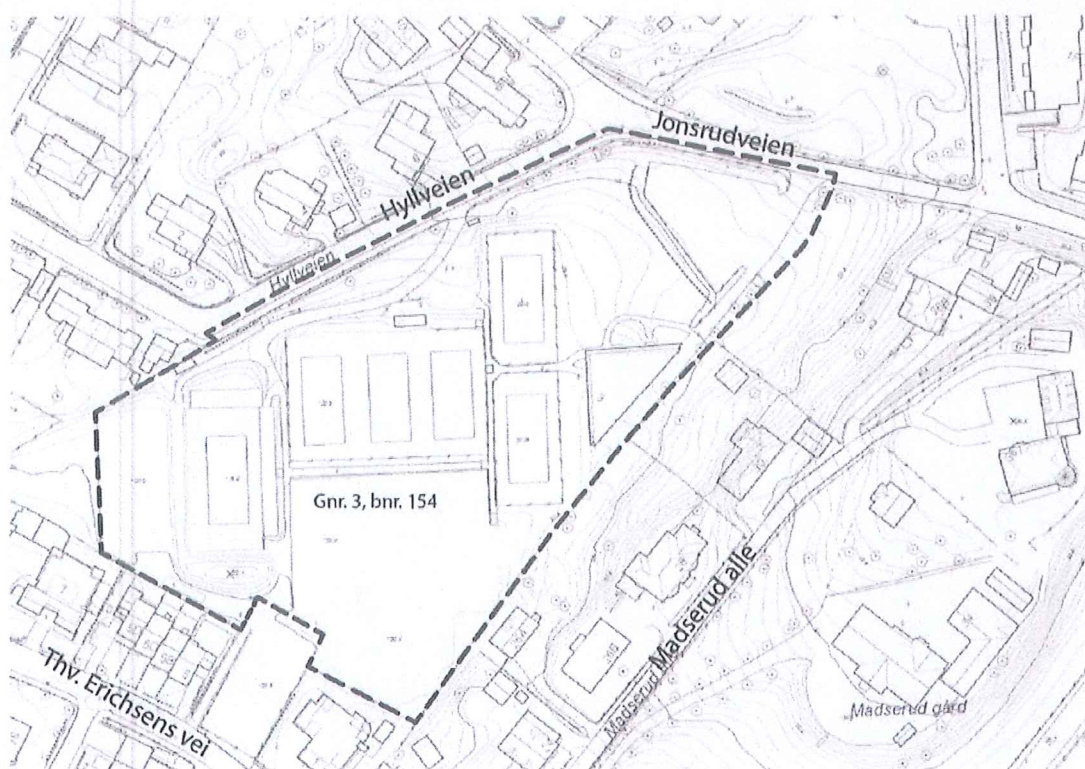
Vår ref. 61582

Deres ref.

Dato
04.09-2013

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID, THORVALD ERICHSENS VEI 3, GNR. 3/BNR. 154, OSLO KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles herved oppstart av detaljreguleringsarbeid (jfr. Pbl §12 -1) i Thorvald Erichsens vei 3, på Madserud i Oslo. Arbeidet utføres av LINK arkitektur AS på vegne av Oslo Tennisklubb.



Ill. 1: Foreløpig planavgrønsing. Området er på ca. 16,4 daa og omfatter gnr.3 bnr.154.

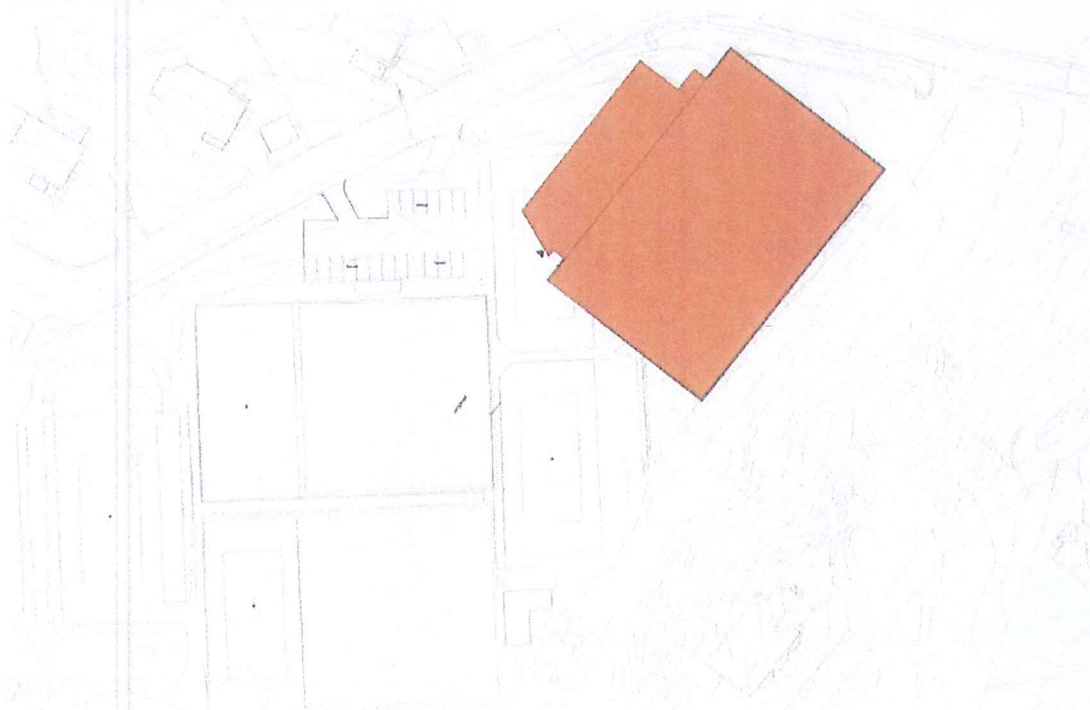
Hensikten med reguleringsprosessen er å legge til rette for oppføring av en ny tennishall lengst nord på klubbens arealer. Dette vil gjøres ved regulering til idrettsformål.

Den aktuelle eiendommen benyttes i dag til idrett, men er regulert til boligformål i *Reguleringsplan S-2864* fra 1986. Eiendommen omfattes også av *KDP 13 - Kommunedelplanen for indre Oslo by*. Kommunedelplanenes idé er at indre by kan videreutvikles som et funksjonelt byområde med bedre bomiljø gjennom en helhetlig bypolitikk. Det aktuelle prosjektet er ikke i strid med kommunedelplanen, og den aktuelle eiendommen inngår ikke konkret i noen av kommunedelplanens kart.

Tiltaket

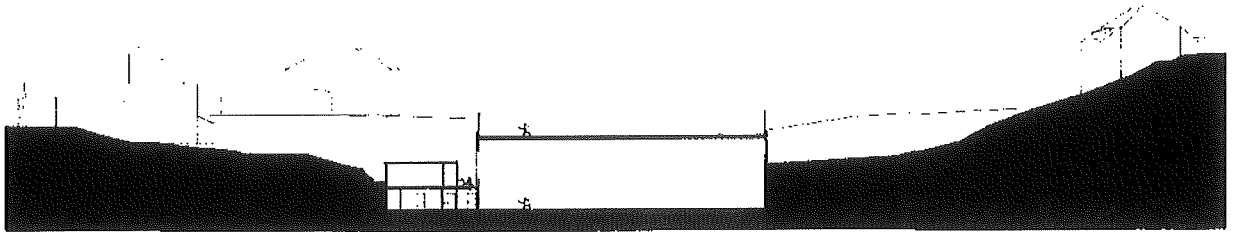
Hallen tenkes plassert delvis under terreng for å redusere virkningene i nærområdet. Den vil romme tre innendørsbaner og ha baner på taket. Den vil også inneholde nye garderober, nye klubblokaler, vaktmesterleilighet, trenerleilighet, styrkerom m.m. I forbindelse med oppføring vil det eksisterende klubbhuset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

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



III. 2: Foreløpig plassering

LINK ARKITEKTUR



Ill. 4: Foreløpig snitt

Plan- og bygningsetaten har konkludert med at prosjektet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter §5 i Forskrift om konsekvensutredning.

Grunneiere bes underrette eventuelle leietakere og andre rettighetshavere.

Spørsmål og evt. bemerkninger til det oppstartede planarbeidet kan innen **03.10.2014** rettes til:

LINK arkitektur AS

v/ Bruse Rognlien
Elveveien 81, 1366 Lysaker
Tlf. 951 10 784
Mail: br@linkarkitektur.no

Videre åpnes det også for merknader i forbindelse med at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn (jfr. Pbl. §12-10).

Mvh

LINK arkitektur AS

Bruse Rognlien
Byplanlegger



Thorvald Erichsens vei 3, Madserud Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Oslo Tennisklubb	Saksnummer: 201404812
Fagkyndig: Geir Odd Målsnes, LINK ARKITEKTUR	Dokumentnummer: 9
Bydel: Ullern	Saksbehandler/enhet: Ingrid Heiberg, ABPN
Gnr./bnr.: 3/154	

Tilstede: Geir Odd Målsnes og Bruse Rognlien, LINK ARKITEKTUR
Arild Blixrud og Reidar Nilsen, Oslo Tennisklubb
Monica Lilloe-Salvesen og Ingrid Heiberg, Plan- og bygningsetaten

1. Gjennomgang av Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger fra område- og prosessavklaring.

Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

4.1.1 Forholdet til overordnede planer

Forslag til Kommuneplan for Oslo mot "2030 – Smart, trygg og grønn" legger opp til boligfortetting i byggesonen. Planområdet er regulert til bolig, og er også egnet for boligbygging. Det har imidlertid vært tennisanlegg der siden 1920-tallet og forslagsstiller ønsker å videreføre denne bruken.

Forslag til Kommuneplan legger også vekt på å sikre arealer til rekreasjon og idrett. 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 innefor 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.

Forslagstillers kommentarer

Forslagstiller 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.

PBEs kommentarer

PBE anmoder forslagsstiller om å undersøke med Utdanningsetaten skole om behovet for flerbrukshall er tilstede.

PBE anser at det vil være uproblematisk med en mindre vaktmesterliggighet i hallen og at dette kan knyttes til en reguleringsbestemmelse, uten at det reguleres til boligformål.

Plan- og bygningsetaten påpeker at man bør ha et bevisst forhold når man regulerer bort et boligområde, ettersom det er et politisk ønske om boligfortetting. Samtidig er idrettsanlegg en funksjon som trengs i



boligområder for at det skal være gode steder å bo og PBE kan på den måten forsvare en omregulering til idrettsanlegg.

4.1.2 Planavgrensing

Plan- og bygningsetaten stiller seg spørrende til valg av avgrensing 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.

Forslagstillers kommentarer

Oslo tennisklubb ønsker denne planavgrensingen fordi de ønsker boligformål på resten av eiendommen. Dette fordi klubben, med jevne mellomrom, må selge tomter for å finansiere videre drift. Det anses at en boligregulering er mer verdt, enn om eiendommen reguleres til idrettsformål. Forslagstiller spør hvorfor de må utvide planområdet og hvorfor ikke eksisterende boligregulering kan bli liggende på den delen av eiendommen som ikke skal bebygges.

PBEs kommentarer

Plan- og bygningsetaten vurderer det fortsatt slik at planområdet bør utvides. Det er lite hensiktsmessig å regulere kun en liten del av eiendommen, ettersom hele eiendommen benyttes til tennis. Å vurdere et nytt anlegg på en liten del av en eiendom (der hele eiendommen brukes til det samme), gir ikke et riktig bilde av den faktiske situasjonen. Det er viktig å se hele anlegget under ett i forhold til å gjøre riktige vurderinger når det kommer til utnyttelse av eiendommen, trafikk til eiendommen osv. Videre har tiltak på eiendommen vært avhengige av dispensasjoner, og det er en tålegrense for hva som kan godtas før det bør omreguleres.

Videre påpeker etaten at dersom forslagsstiller velger å regulere hele eiendommen til idrettsformål, vil det fortsatt være slik at deler av eiendommen kan reguleres tilbake til bolig på et senere tidspunkt. Plan- og bygningsetaten tar forbehold om at overordnede føringer kan endres over tid. Det har vist seg lite aktuelt å bygge fra gjeldende boligregulering ettersom den åpner for relativt lav utnyttelse og høyder. Dermed må eiendom som selges likevel gjennom en reguleringsprosess jf sak på naboeiendommen med saksnummer 201316548.

Forslagstiller kan gå videre med foreslått planavgrensing, men da uten PBEs anbefaling. PBE vil da vurdere å utarbeide et eget alternativ.

4.1.3 Forbindelse og tilgjengelighet

Tennisanlegget er et tilgjengelig område og det går en mye brukt gangforbindelse gjennom anlegget. Det er viktig at denne opprettholdes og at tilgjengelighet til området ivaretas videre i planarbeidet.

Forslagstillers kommentarer

Forslagstiller ønsker ikke å bevare snarveien over eiendommen, men ønsker et mer lukket anlegg. Det har vært problemer i tilknytning til snikspilling på området, og ødelagte baner i den forbindelse. De ønsker en større kontroll over anlegget, men presiserer at det ikke skal være forbudt å komme inn.

PBEs kommentarer

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at det er et ønske om mer kontroll over hvem som ferdes på eiendommen. Selv om tennisanlegget er på privat eiendom så oppleves det åpent og tilgjengelig. Eiendommen er nokså stor, slik at en snarvei over eiendommen vil være en stor kvalitet for området. Plan- og bygningsetaten viser til Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planlegging (T-2/08). Å

stenge forbindelsen over planområdet og lukke anlegget kan være i strid med retningslinjen. Det bør kartlegges i hvor stor grad stien benyttes av barn og unge.

4.1.4 Utnyttelsesgrad

Foreslått planavgrensning gir en utnyttelse på 43% BYA (og en utnyttelse på ca 0,5, regnet på samme måte som opprinnelig plan). Gjeldende plan åpner for en utnyttelse på 0,25- 0,35 avhengig av type boligbebyggelse. Det er ikke angitt utnyttelse for idrettsbygg. Plan- og bygningsetaten anser likevel at dette er en for høy utnyttelse av eiendommen ettersom hensynet bak bestemmelsen er det samme uavhengig av typologi. Planområdet bør utvides til å omfatte hele eiendommen slik at en beregning av utnyttelse også omfatter eksisterende boblehaller som oppføres vinterhalvåret.

Forslagstillers kommentarer

Forslagstiller påpeker at en boble på eiendommen er fjernet og ikke skal oppføres igjen. På planområdet vil eksisterende klubbhus rives og en - kanskje to - tennisbaner fjernes i forbindelse med oppføring av ny hall.

PBEs kommentarer

Plan- og bygningsetaten påpeker igjen viktigheten av å se hele anlegget under ett, jf punkt vedrørende avgrensning av området. At en boble fjernes er positivt for området, men det påvirker ikke utnyttelsen av planområdet. Planområdet bør utvides slik at også dette regnes med i utnyttelsesgraden.

4.1.5 Utforming og skala

Tennishallen avviker fra boligbebyggelsens skala. En tennishall vil nødvendigvis ha et stort fotavtrykk grunnet byggets program, men det er mulig å organisere banene på en annen måte, og redusere volumet over bakken. Tidligere forslag har vist tennishall delvis under terreng. Plan- og bygningsetaten anser dette som en bedre løsning i forhold til nærhet til omkringliggende boligbebyggelse, og spesielt den verneverdige bebyggelsen øst for planområdet. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak Byantikvarens vurdering i forhold til høyder på ny bebyggelse og hensynet til de bevaringsregulerte omgivelsene. Bymiljøetatens påpeker i sin uttalelse at ny bebyggelse må også ta hensyn til trær og vegetasjon på eiendommen. Plan- og bygningsetaten oppfatter at det er lite vegetasjon inne på planområdet, men noe vegetasjon i randsonen og også noen større trær. Dette må hensyntas videre i planarbeidet. Godkjente boblehaller har også et stort volum, men er godkjent ettersom de er oppført midlertidig og fjernes sommerhalvåret.

Forslagstillers kommentarer

Vanskelige grunnforhold (kvikkleire) gjør det utfordrende å legge anlegget under bakken. NGI gjennomførte en omfattende grunnundersøkelse av planområdet i oktober 2013 på oppdrag fra OTK. Forslagsstiller kommenterer Byantikvarens uttalelse og påpeker at flatt tak betyr høyere gesims.

PBEs kommentarer

PBE 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.

4.1.6 Parkering, avkjørsel, trafikk

En utvidelse av anlegget vil føre til økt trafikk til eiendommen. I dag er det parkering for biler nord på eiendommen. Dersom parkeringsareal på terreng skal økes ytterligere anbefaler Plan- og bygningsetaten at noe av parkeringen legges under terreng.

Det vil også være nødvendig å se på kapasiteten til omkringliggende veier, i forhold til økt trafikk til

<p><i>eiendommen, spesielt ved store arrangement.</i></p> <p>Forslagstillers kommentarer Forslagstiller informerer at det tidligere har vært påpekt av PBE at det er lite ønskelig med avkjørsel til anlegget fra Hyllveien. Videre spør de hvor mange parkeringsplasser de har krav på å opparbeide og at de ikke ønsker å øke parkering ytterligere. Hallen skal heller ikke brukes til store arrangement. 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.</p> <p>PBEs kommentarer <i>Etterskrift:</i> PBE finner ikke dokumentasjon for at det tidligere har blitt frarådet avkjørsel fra Hyllveien. Reguleringsprosessen må belyse den forventede trafikksituasjonen og ivaretas i kart og bestemmelser.</p> <p>PBE viser til Parkeringsnorm for næring tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens hjemmesider. Disse oppgir 7-14 parkeringsplasser per 1000 kvm for mosjonslokaler.</p>
<p>2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess</p>
<p>2.2 Tema som er viktig i planarbeidet, må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen Høyder, utnyttelse, avkjørsel Vaktmesterbolig</p>
<p>2.3 Analyser og studier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arkeologisk registrering. Byantikvaren påpeker at det kan bli aktuelt grunnet høyt potensial for funn på planområdet. • ROS-analyse • Trafikkregjølrelse, veikapasitet
<p>3. Samarbeids-/medvirkningsprosesser Byantikvaren vedrørende arkeologisk registrering</p>
<p>4. Dialogmøter PBE foreslår et dialogmøte vedrørende utforming av anlegget. Når forslagstiller har avklart avgrensning og bruk av hallen kan PBE kontaktes for et nytt møte. Forslagsstiller bes sende inn materiale en ukes tid før møtes ønskes slik at PBE får mulighet til å diskutere nytt materiale.</p>

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
Utforming av bebyggelse	Visualisering i 3-d av anlegget et ønskelig	<i>Ved behov fra forslagsstiller</i>	FS
Kart og bestemmelsesmøte	Utkast til forslag til planprogrammet, sendes 5 dager før møtet.		FS

5. Fremdrift	Dato	Ansvar
5.1 Varsle oppstart	PBE anbefaler at det planavgrensning er fastsatt før det varsles oppstart	

5.2 Forslag til planprogram på offentlig ettersyn		
5.3 Forslag til planprogram sendes PBE til fastsettelse		
5.4 PBE fastsetter forslag til planprogram PBE		
5.5 Innsendelse av planforslag		

5. Avsluttende informasjon	
5.1 Informasjon	Informasjon over de ulike fasene i planprosessen er illustrert på våre hjemmesider: http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling_og_plaener/send_inn_reguleringsplan/
5.2 Gjennomgang av varslingsliste	Varslingsliste følger vedlagt



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thorvald Erichsens vei 3, Madserud

Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte

Forslagsstiller ønsker å oppføre en tennishall. Hovedproblemstillinger er avgrensning av planområdet, utnyttelse, utforming av hallen, parkering og økt trafikk til eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan anbefale en omregulering av eiendommen til idrettsanlegg, men kan ikke anbefale foreslått bebyggelse.

Dato: 07.05.2014

Saksbehandler, team: Ingrid Heiberg, ABPN

Forslagsstiller: OSLO TENNISKLUBB

Gnr./bnr.: 3/154

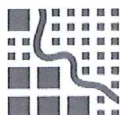
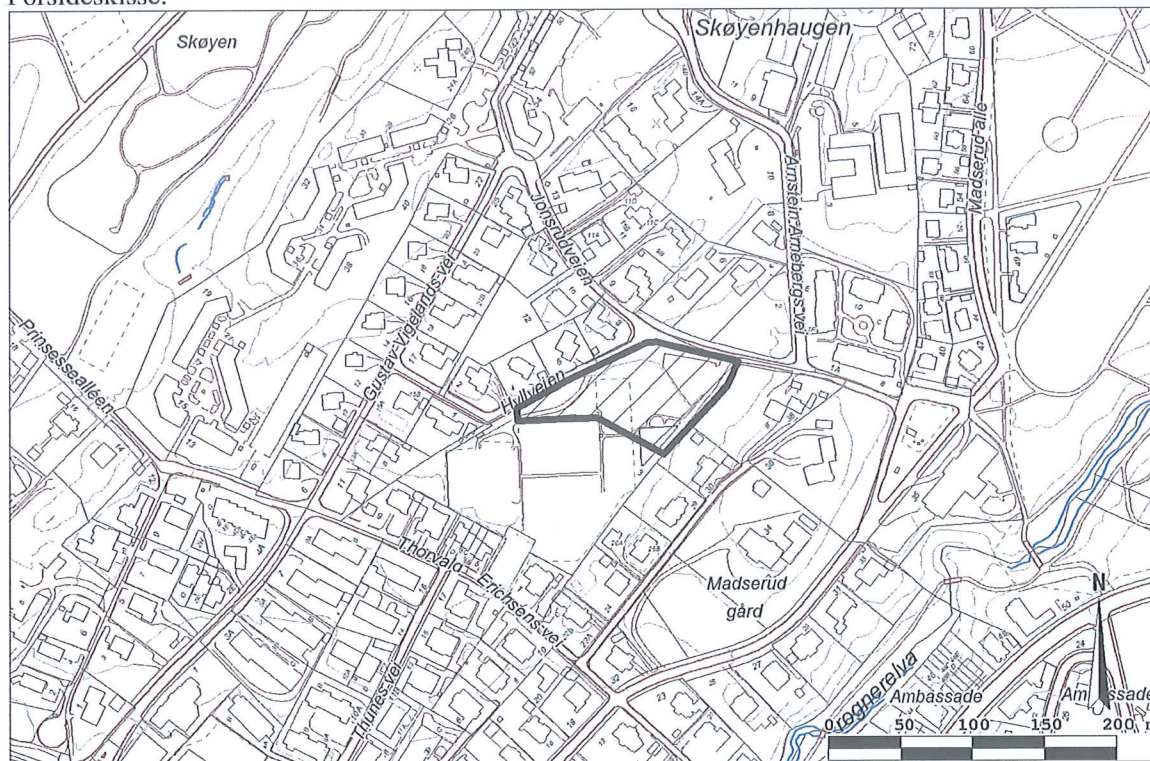
Kategori: Middels enkel

Saksnr. /dokumentnr: 201404812-3

Fagkyndig: LINK ARKITEKTUR AS

Bydel: Bydel Ullern

Forsideskisse:



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

1. Fakta om prosjektet

1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:

1.1.1 Forslagsstillers tekst: Hensikten med omreguleringen er å etablere hjemmel for oppføring av en ny idrettshall for Oslo Tennisklubb. Hallen vil dimensjoneres som en flerbrukshall og romme tre innendørs tennisbaner.

1.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar :
Historikk

Byggesak (saknummer 96/25745):

De to eksisterende plashallene på eiendommen ble godkjent 22.04.1996. I godkjennelsen står det at hallene er godkjent som midlertidig anlegg etter pbl. § 85 hvilket betyr at de er godkjent på ubestemt tid og at de må fjernes når bygningsrådet krever det.

Planinitiativ (saknummer 200502089):

Det ble den 17.02.2005 innsendt planinitiativ for eiendommen.

Det ble foreslått å bygge 3 nye tennishaller på nordre del av tomten, delvis nedgravd i bakken. Tennisbanen lengst sør på eiendommen inntil Thorvald Erichsens vei var foreslått erstattet med boliger. Arkitektens overslag for utnyttelse viste en U-grad på 0,17. I dette inngikk ikke eksisterende plashaller, da disse skulle fjernes. Hallene hadde en høyde på kote 27,5 til 28, delvis med parkering over. Videre uttalte etaten at det er positivt at de planlagte tennishaller legges inn i terrenget. Forslagsstiller har ikke fulgt opp saken og den ble avsluttet 30.09.2005.

Planinitiativ (saknummer 200603001):

Forslaget viser 3 nye tennisbaner delvis nedgravd i terreng. Spørsmålet om saken kunne gå som byggesak ble diskutert, men etaten konkluderte med at planområdet bør omreguleres til byggeområde for allmenntilgjengelig formål (idrettsanlegg) ettersom det nå økes ytterligere og planområdet ikke inneholder boliger. Forslagsstiller fulgte ikke opp saken og den ble avsluttet 28.03.2008.

Byggesak (saknummer 201001453):

Tillatelse til oppføring av boblehall over tre tennisbaner ble gitt 18.03.2010.

1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem:

- Idrettsanlegg
- Grønnstruktur
- Veg
- Parkering
- Boligformål vurderes (den nye hallen skal inneholde en vaktmesterleilighet.)

Planområdets
størrelse: ca
5500m²m²

Utnyttelse
m² BYA= 2360 m²

Høyder:
Bygget vil ha en
gesimshøyde på ca. 6 m
og en mønehøyde på ca.
10 m.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og føringer:

2.1.1 Forslagsstillers tekst:

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for universell utforming:

Retningslinjene skal ligge til grunn for all og ivaretas i planlegging av byggeområder, utearealer og infrastruktur for transport. Kommunen har ansvar for kravene til den kommunale planprosessen og kravene til fysisk utforming. Prosjektet utformes og planlegges ihht gjeldene forskrifter for universell utforming.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging:

Retningslinjene understreker at barn og unges interesser skal ivaretas i planleggingen. I forskriftene fremkommer det blant annet at: «Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.» Prosjektet innebærer ikke omdisponering av arealer som benyttes til lek. En ny idrettshall vil bedre helårstilbudet for barn og unge i området.

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2005:

Prosjektet er ikke i strid med kommuneplanen.

KDP 13:

Planens idé er at indre by kan videreutvikles som et funksjonelt byområde med bedre bomiljø gjennom helhetlig bypolitikk. Prosjektet er ikke i strid med kommunelplanen. Planområdet har ingen spesifisering i noen av planens fire kart.

2.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Kommuneplan 2009

Planområdet er avmerket som et område der eksisterende reguleringsplan er gjeldende.

Kommuneplan 2008

Eiendommen ligger i arealstrategikartet innenfor "boligområder for øvrig". Kommunene skal tilrettelegge for knutepunktsbasert utbygging innenfor eksisterende byggesone, og bl.a. langs viktige kollektivårer.

Byrådets forslag til kommuneplan - Oslo mot 2030 (høringsutkast)

Kommuneplanen skal tilrettelegge for boligvekst, basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging. Kommuneplanen skal stimulere til vekst og utvikling av områder med god kollektivtilgjengelighet. I tillegg til generell, løpende foretting i indre og ytre by skal det tilrettelegges for at sentrale utviklingsområder utvikles arealeffektivt og som gode byområder. Dette forutsetter også at det avsettes areal til nødvendig sosial, teknisk, grønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg.

2.2 Gjeldende regulering:

2.2.1 Forslagsstillers tekst:

S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone (14.05.1986) Boligformål

Tetteste boligtypologi: 3 plan

Tetteste boligtypologi. Utnyttelsesgrad 0,35

2.2.3 Plan- og bygningsetatens kommentar:

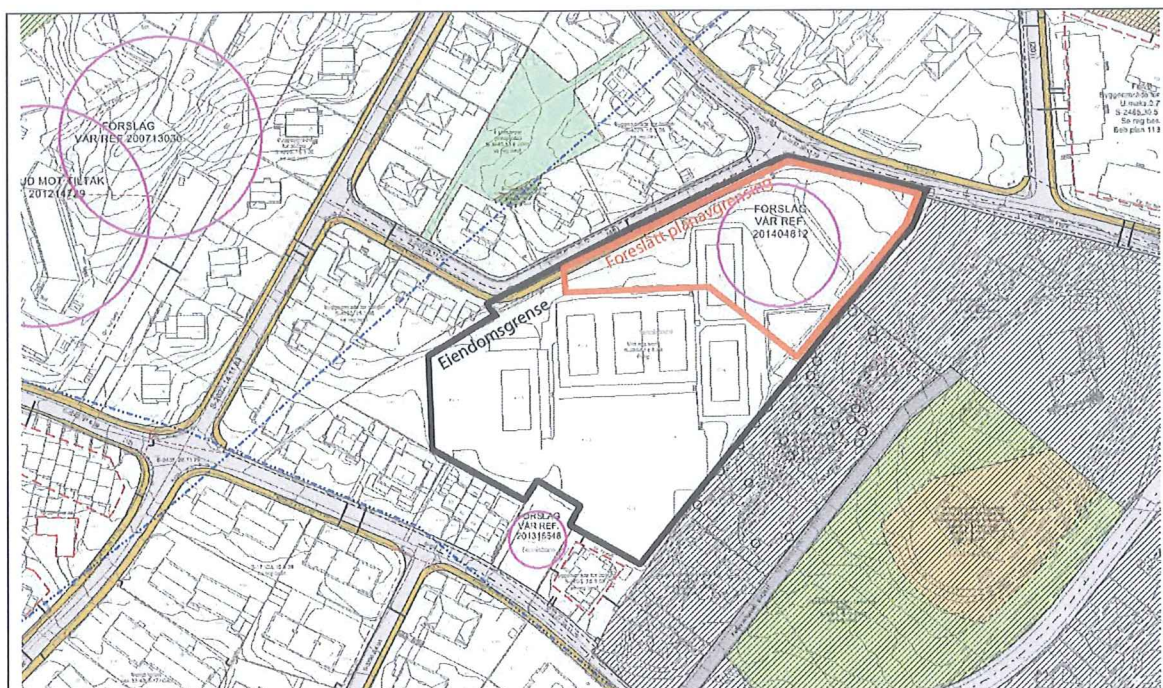


Fig. 2.1 Gjeldende regulering med forslagsstillers forslag til avgrensning av planområdet

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan "Midlertidige reguleringsbestemmelser for Oslos ytre sone", S- 2864, vedtatt 14.05.1986. Innen byggeområde for boliger tillates det plassering av anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for lek, idrett og sport. Tillatt utnyttelsesgrad avhengig av type bebyggelse er på 0,25-0,35.

2.3 Pågående plan- og byggesaker i området :

2.3.1: Thorvald Erichsen vei 3, saksnnummer 201316548. Forslagsstiller ønsker å oppføre et boligprosjekt med høyere utnyttelse enn det gjeldende regulering åpner for. Eiendommen har tidligere tilhørt gnr/bnr 3/154, men ble fradelt i 2006. Eiendommen benyttes i dag til tennis.

2.4 Enkel stedsanalyse :

2.4.1 Forslagsstillers tekst:

Madserud tennis ligger i et boligområde rett sørvest for Vigelandsparken. Vest for anlegget er det relativt homogen småhusbebyggelse. Sør for anlegget ligger det områder med større leilighetsbygg. Øst for området, langs Madserud allé og rundt Madserud gård, ligger det en rekke verneverdige villaer. Nord for planområdet, i Arnstein Arnebergs veg er det også enkelte større leilighetsbygg. Området er utpreget grønt, med en stor andel løv- og furutrær i de private hagene. Gjennom tennisanlegget går det en mye brukt gangvei. Denne forbindelsen forringes ikke av planforslaget. Terrenget heller mot sørvest, fra rundt +28 i nord ved Jonsrudveien til rundt +20 ved bebyggelsen mot Thorvald Erichsens vei. Det meste av fallet tas nord i området. Terrenget stiger videre mot øst og bebyggelsen i tilknytning til Madserud gård.



Fig. 2.2 Tilgrensende arealer og planområdets avgrensning

2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:



Ortofoto fra 1937



Dagens situasjon med godkjente boblehaller

Det har eksistert tennisbaner på eiendommen siden 1920-tallet, og eiendommen har framstått som et åpent, tilgjengelig område mens omkringliggende eiendommer etter hvert er bebygget og fortettet. Anlegget har gradvis blitt utvidet og det er gitt tillatelser til oppføring av boblehaller vinterstid.

Områdets skala

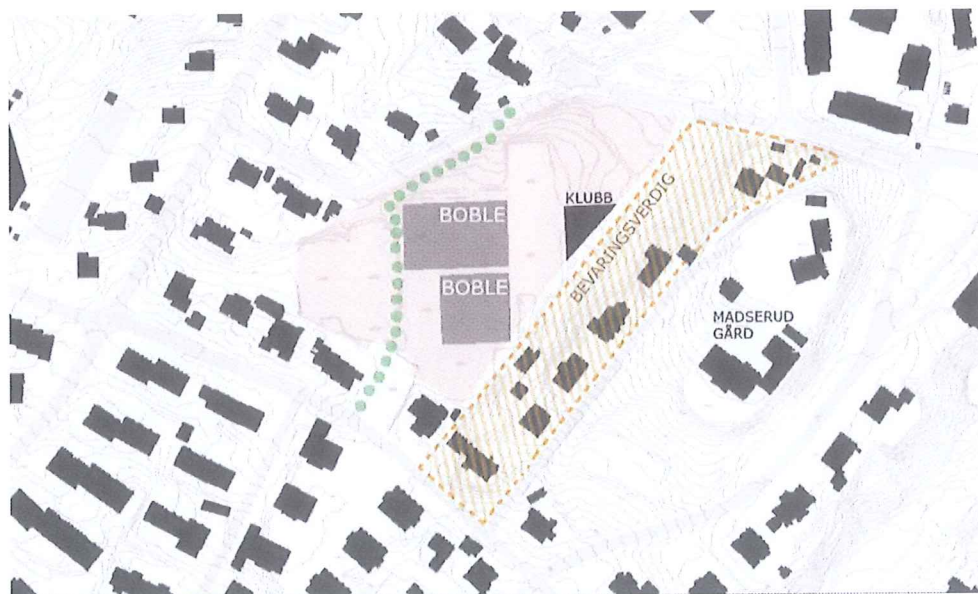
Planområdet ligger i et område bestående av småhus/villa bebyggelse og frittliggende leilighetsbygg. Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av et klubbhus, oppført på 1970-tallet. Klubbhuset er oppført i to etasjer (en etasje sett fra nord) men er tilpasset skrånende terrenget og underordner seg landskapsrommet. Boblehaller oppføres i vinterhalvåret. Disse bryter med områdets skala.

Bevaringsverdig bebyggelse

Øst for eiendommen ligger Madserud gård på en høyde. Et belte av verneverdige villaer ligger i skråningen ned mot tennisanlegget. Mellom anlegget og bebyggelsen er det eldre trær, disse er plassert på naboeiendommen og regulert til bevaring. Villaene i skråningen er imidlertid godt synlige fra tennisanlegget, selv med vegetasjon i forkant. På planområdet er det lite vegetasjon, kun i randsonen av eiendommen.

Gangforbindelse og tilgjengelighet

Området er tilgjengelig for alle. En gangsti over eiendommen forbinder Thorvald Erichsens vei og Hyllveien og danner en forbindelse mellom boligområdene.



Eiendommen sett fra nord med godkjente boblehaller

Bilder fra befaring 05.05.2014



Bevaringsverdig bebyggelse sett fra vestsiden av tennisanlegget. Klubbhus i forkant

Anlegget sett fra nord

2.5 Tabell over mulige premissgivere for planområdet

Tema	Oppstartsmøte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkviktering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	gir ikke premisser			Det er ikke registrert naturmangfold i/ i nærhet av planområdet. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Flom	gir premisser			Overvann må håndteres på egen eiendom
Geotekniske forhold	gir ikke premisser			Det er ikke spesiell fare for kvikkleire eller masseutglidning i planområdet.
Kulturminner	gir premisser			Øst for planområdet, bevaringsverdig bebyggelse, regulert til spesialområde bevaring Ingen kjente automatisk fredete kulturminner innefor planområdet, men potensialet for funn er høyt. Kan bli aktuelt og kreve registrering ved varsel om oppstart jf Byantikvarens uttalelse
Miljøforhold	gir ikke premisser			Radon Forurenset grunn
Teknisk infrastruktur	gir ikke premisser			Plan- og bygningsetaten har ikke informasjon om at utvikling av planområde

				komme i konflikt med teknisk infrastruktur.
Barn og unges interesser <i>f.eks.erstatningsareal</i>	Gir premisser			
Virksomhetsfare	gir ikke premisser			Plan- og bygningsetaten har ikke informasjon om at det foreligger virksomhetsfare i eller ved planområdet.

2.6 Uttalelser fra andre myndigheter

Bymiljøetaten	<p>Planområdet ligger innenfor et område hvor det er mistanke om forurensning. Det er viktig at det legges stor vekt på å bevare eksisterende trær, særlig store/gamle trær.</p> <p>Det må redegjøres for overvannshåndtering i saken.</p> <p>Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei.</p> <p>Varelevering må løses på egen grunn eller ved kant fortau.</p> <p>Areal til parkering må avsettes på egen tomt.</p>
Byantikvaren	<p>Byantikvaren ser det som vesentlig at det ikke bygges for høyt foran den verneverdige villabebyggelsen i Madserud Allé. Det viste nybygget er målsatt til 10 meters mønehøyde. Oslo Tennisklubb ligger i et småhusområde og har i dag et lavt to etasjes klubbhus med flatt tak som fint underordner seg landskapsrommet. Byantikvaren anbefaler at det utarbeides 3d visualiseringer som redegjør for hvordan innregulert bebyggelse vil oppleves i fht de bevaringsregulerte omgivelsene. Byantikvaren anbefaler at flate tak vurderes for å holde høyden nede.</p> <p>Villaveiene i nærområdet har begrenset kapasitet for parkering. Planforslaget bør inkludere tilrettelegging for etablering av parkeringskjeller under nytt anlegg.</p>

3. Hovedgrep

3.1 Beskrivelse av hovedgrep

3.1.1 Forslagsstillers tekst:

Den nye hallen plasseres parallelt med eiendomsgrensen i øst og inn terrenget. Hallens hovedvolum rommer banereale og volumet med fasade parallelt med Hyllveien tilhørende funksjoner; garderobes, resepsjon, kontor, styrerom, vaktmesterleilighet, toalett mm. Sistnevnte vil være over 2 plan med hovedinngang på plan 1 mot parkeringsplassen og inngang/rømningsvei på plan 2 mot nord. Hallen vil fremstå en etasje lavere enn den er fra Hyllveien og Jonsrudveien. Hovedvolumet vil ha saltak og volumet med tilleggsfunksjoner flatt tak. Atkomst til anlegget foreslås via Hyllveien.

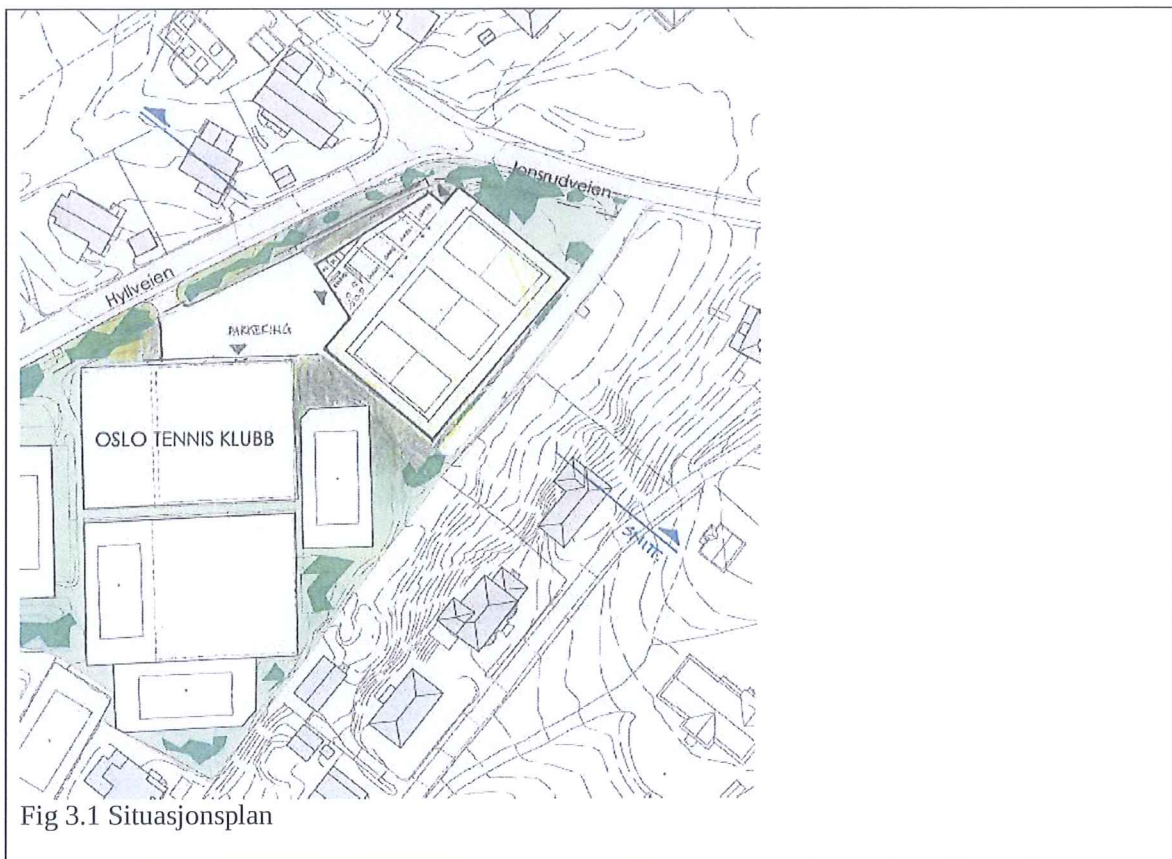


Fig 3.1 Situasjonsplan

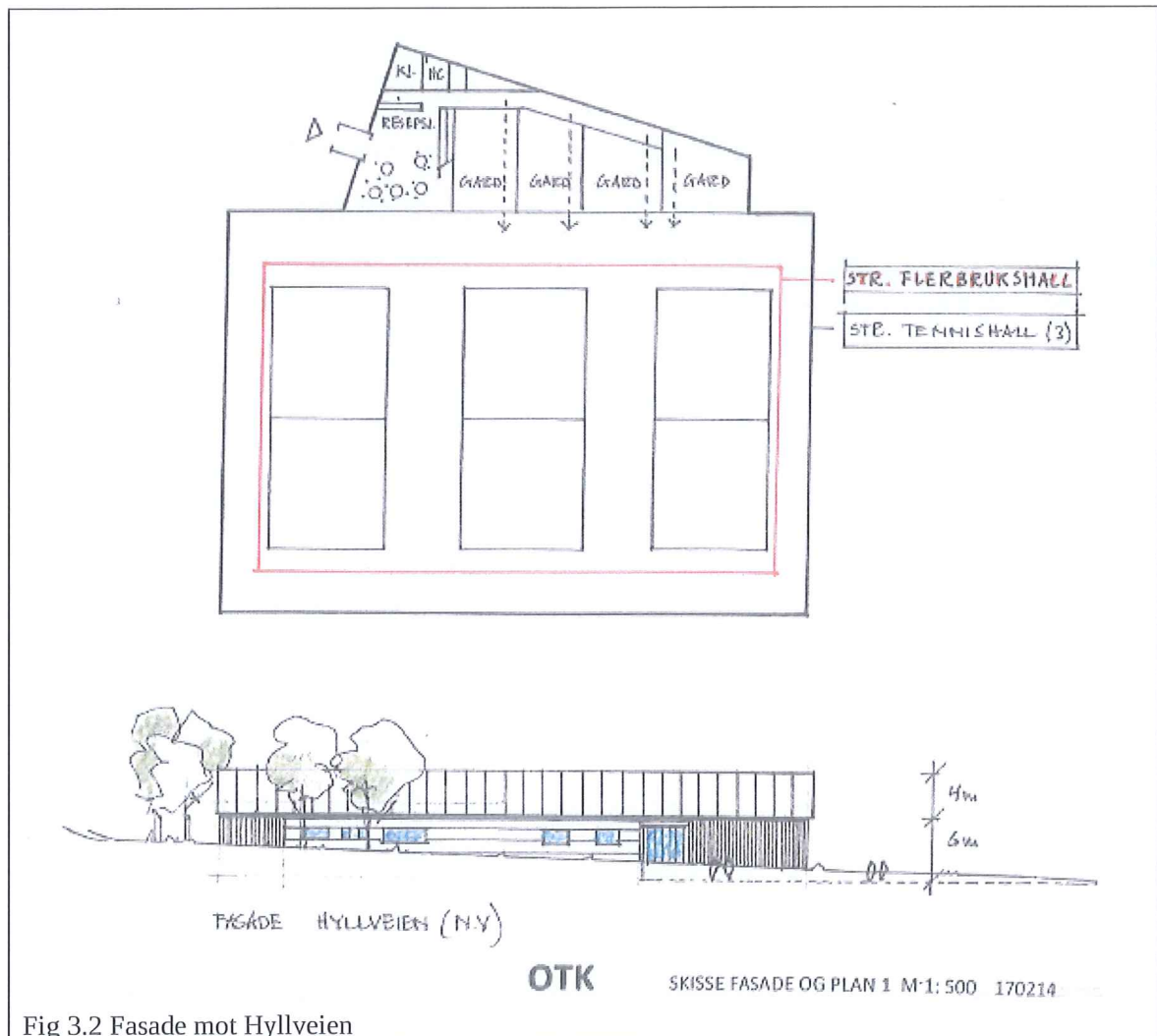


Fig 3.2 Fasade mot Hyllveien

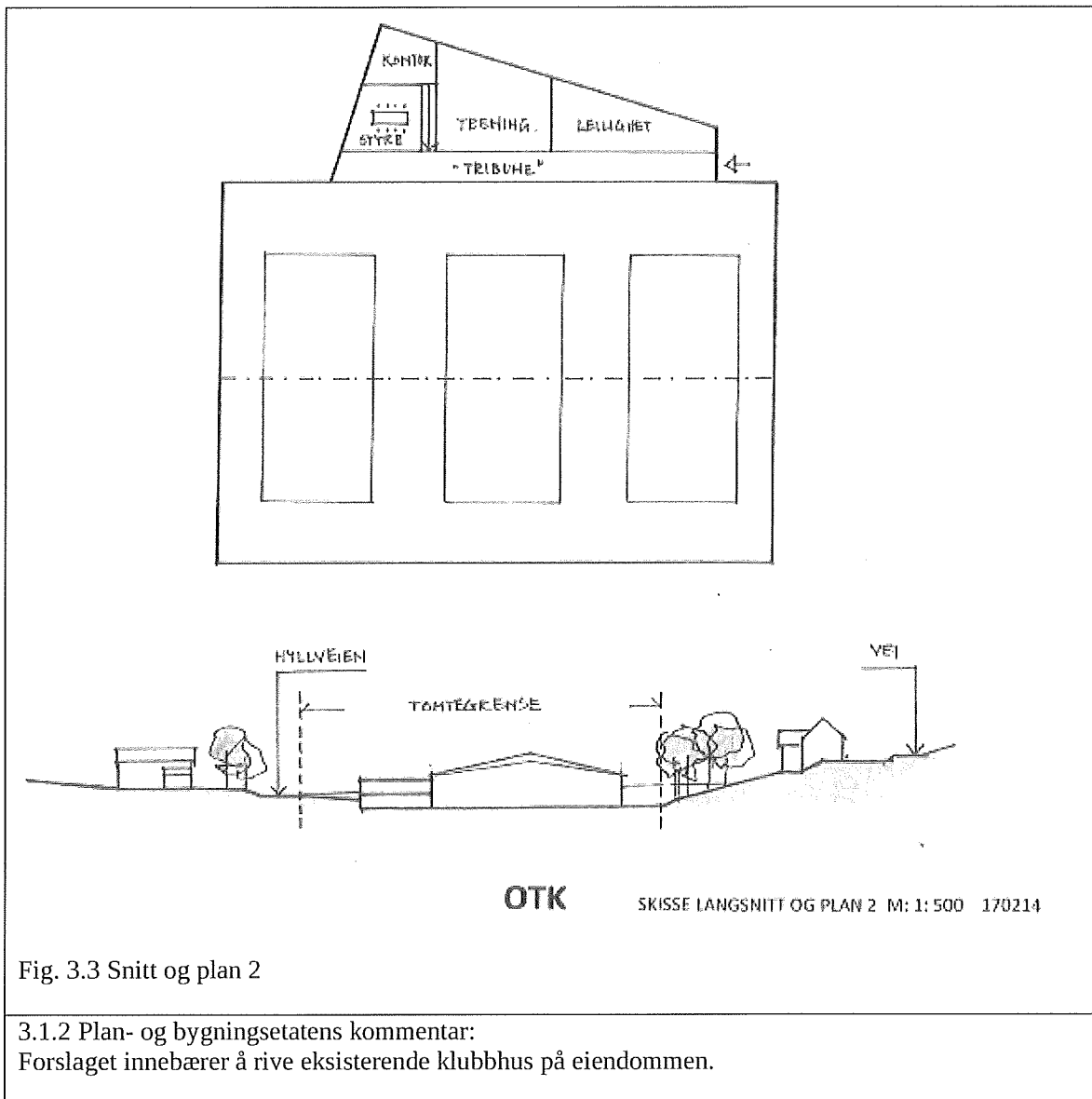


Fig. 3.3 Snitt og plan 2

3.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Forslaget innebærer å rive eksisterende klubbhus på eiendommen.

4. Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger

4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

4.1.1 Forholdet til overordnede planer

Forslag til Kommuneplan for Oslo mot "2030 – Smart, trygg og grønn" legger opp til boligfortetting i byggesonen. Planområdet er regulert til bolig, og er også egnet for boligbygging. Det har imidlertid vært tennisanlegg der siden 1920-tallet og forslagstiller ønsker å videreføre denne bruken.

Forslag til Kommuneplan legger også vekt på å sikre arealer til rekreasjon og idrett. 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 innefor 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.

4.1.2 Planavgrensing

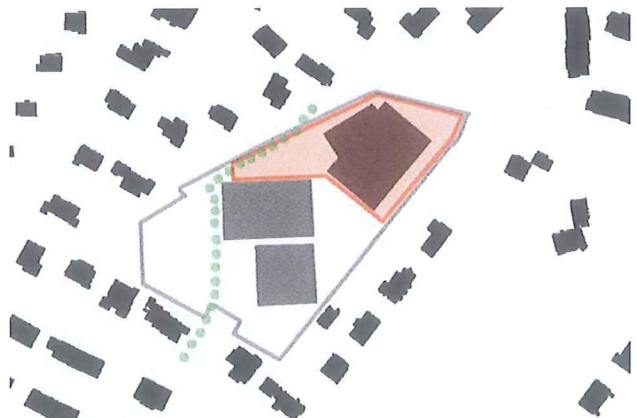
Plan- og bygningsetaten stiller seg spørrende til valg av avgrensing av planområde, og anser at planområdet bør utvides slik at det omfatter hele eiendommen. Dette for å bringe reguleringsformålet i samsvar med faktiske forhold og for å kunne vurdere hele anlegget under ett. Det er en forutsetning at hele eiendommen omreguleres for at Plan- og bygningsetaten skal kunne anbefale et videre planarbeid.

4.1.3 Forbindelse og tilgjengelighet

Tennisanlegget er et tilgjengelig område og det går en mye brukt gangforbindelse gjennom anlegget. Det er viktig at denne opprettholdes og at tilgjengelighet til området ivaretas videre i planarbeidet.

4.1.4 Utnyttelsesgrad

Foreslått planavgrensing gir en utnyttelse på 43% BYA og en utnyttelse på ca 0,5. Gjeldende plan åpner for en utnyttelse på 0,25-0,35 avhengig av type boligbebyggelse. Det er ikke angitt utnyttelse for idrettsbygg. Plan- og bygningsetaten anser likevel at dette er en for høy utnyttelse av eiendommen ettersom hensynet bak bestemmelsen er det samme uavhengig av typologi. Planområdet bør utvides til å omfatte hele eiendommen slik at en beregning av utnyttelse også omfatter eksisterende boblehaller som oppføres vinterhalvåret.



U-grad, skala, forbindelse og planområdet avgrensing

4.1.5 Utforming og skala

Tennishallen avviker fra boligbebyggelsens skala. En tennishall vil nødvendigvis ha et stort fotavtrykk grunnet byggets program, men det er mulig å organisere banene på en annen måte, og redusere volumet over bakken. Tidligere forslag har vist tennishall delvis under terreng. Plan- og bygningsetaten anser dette som en bedre løsning i forhold til nærhet til omkringliggende boligbebyggelse, og spesielt den verneverdige bebyggelsen øst for planområdet. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak Byantikvarens vurdering i forhold til høyder på ny bebyggelse og hensynet til de bevaringsregulerte omgivelsene.

Bymiljøetatens påpeker i sin uttalelse at ny bebyggelse må også ta hensyn til trær og vegetasjon på eiendommen. Plan- og bygningsetaten oppfatter at det er lite vegetasjon inne på planområdet, men noe vegetasjon i randsonen og også noen større trær. Dette må hensyntas videre i planarbeidet.

Godkjente boblehaller har også et stort volum, men er godkjent ettersom de er oppført midlertidig og fjernes sommerhalvåret.

4.1.6 Parkering, avkjørsel, trafikk

En utvidelse av anlegget vil føre til økt trafikk til eiendommen. I dag er det parkering for biler nord på eiendommen. Dersom parkeringsareal på terreng skal økes ytterligere anbefaler Plan- og bygningsetaten at noe av parkeringen legges under terreng.

Det vil også være nødvendig å se på kapasiteten til omkringliggende veier, i forhold til økt trafikk til eiendommen, spesielt ved store arrangement.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

5 Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

5.1 Forskrift om konsekvensutredninger

5.1.1. Vurdering av utredningsplikt

Innsendt materiale er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Saken faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

5.2 Tema som er viktig i planarbeidet og må ivaretas i kart og bestemmelser

Høyder, utnyttelse, avkjørsel

5.3 Analyser og studier

- Arkeologisk registrering. Byantikvaren påpeker at det kan bli aktuelt grunnet høyt potensial for funn på planområdet.
- ROS-analyse
- Trafikkredregjørelse, veikapasitet

5.4 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

Ingen

5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Ingen

5.6 Forslag til tema for dialog

- Utforming av anlegget

Plan- og bygningsetaten ønsker å diskutere behovet for et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å gå igjennom evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Fagkyndig tar kontakt med Plan- og bygningsetaten etter avsluttet forhåndsvarsling for å diskutere behovet for et møte.

Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et møte 2-4 uker før planlagt innsendelse av planforslag for å diskutere forslagsstillers utkast til kart og bestemmelser. Forslag til kart og bestemmelser, samt utkast til kapittel 2.4 "planforslaget" i forslagsstillers planbeskrivelse må oversendes PBE 2 uker før det planlagte møtet.