



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201412912-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Dato: 29.09.2014

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - BERTRAND NARVESENS VEI 8 - GLADENGVEIEN 12-14

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201412912.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dokumentsenteret

Avdeling 1

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Eiendoms og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002

Referansenummer:
PBE002-BCEZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 26.09.2014 15:15

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	EIVIND WISLØFF NAGELL
-----------------------------	-----------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	943436347
Adresse	Postboks 69 Skøyen
Postnummer	0212
Poststed	OSLO
Telefonnummer	91856276
E-post (kvittering sendes hit)	ein@lsa.no
Gjenta e-post	ein@lsa.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Eivind Nagell

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	FERD EIENDOM AS
Organisasjonsnummer	988100218
Adresse	Strandveien 50



Postnummer	1366
Poststed	LYSAKER
Telefonnummer	67 10 80 00
E-post (kvittering sendes hit)	jacob.aars-rynning@ferd.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Jacob Aars-Rynning

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	129
Bruksnummer	1
Adresse/Stedsnavn	Bertrand Narvesens vei 8
Eiers navn	Johan Henrik Andresen

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	129
Bruksnummer	32
Adresse/Stedsnavn	Gladengveien 12
Eiers navn	Ferd as

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	129
Bruksnummer	34
Adresse/Stedsnavn	Gladengveien 14
Eiers navn	Gladengveien 14 as

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	129
Bruksnummer	81
Adresse/Stedsnavn	-
Eiers navn	Johan Henrik Andresen

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	129
Bruksnummer	87



Adresse/Stedsnavn	Bertrand Narvesens vei 8
Eiers navn	Johan Henrik Andresen
Bydel	Bydel Gamle Oslo
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	I arbeidet med reguleringsplanen var det feltene G og H som kom kortest i å oppfylle intensjonene i helhetsgrep og prinsipper for planen. Det har videre siden reguleringsplanen S-4420 ble vedtatt blitt aktuelt å utvikle eiendommene Gladengveien 14 og 15, kalt felt I og J. Hovedmålet er å få til en bebyggelse som harmonerer bedre med hovedideen bak den eksisterende reguleringen; Naturban – En urban gateside med mer kontinuerlig tettere bebyggelse, og en mer oppløst lamellstruktur som åpner opp og bringer det grønne inn til boligene. Nye felt gir dessuten mulighet til å etablere en direkte forbindelse fra Gladengveien inn til Tiedemannsparken, samtidig som endringer på felt E og F er med på å skape en bedre sammenheng mellom boligene på hver side av Vestre parkdrag og parken.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	- Å vurdere høyder, og hvilken utnyttelse som bør ligge til grunn for utvikling av nye felter. - Å avklare hvilken områdetype i utearealnormen som bør legges til grunn for vurdering av utearealer. - Se på muligheter for inkorporering av barnehager i bebyggelsen, og hvilke kompensierende tiltak som er nødvendig for å gjennomføring.

Karttjeneste

Vedlegg	
	 Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<p>Ensjøbyen – fra bilby til boligby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR): Det offentlige rom skal være tilgjengelige for allmenheten og skal bestå av: Et gatenett med supplerende sammenbindende gang- og sykkelnett, et blågrønt nett med parkdrag, parker, plasser og torg gjenåpnede bekker og åpne overvannsløsninger. Spesielt relevante elementer inkluderer Tiedemannsparken, Vestre parkdrag, Hovinbekken med Stålverksparken og Nordre tverrforbindelse. - Planleggingsprogram Planområdet ligger innenfor ”randsonen” men grenser mot ”kjerneområdet”. - Kvalitetsprogram Særskilt fokus på områdene energi, universell utforming, miljøvennlig materialvalg og felles uterom. <p>Øvrige relevante føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Universell utforming – strategisk plan (2009) Parkeringsnormer for næring og bolig (2002) Boligfortetting i Oslo – en samling med gode eksempler Torg og møteplasser (2009) <p>Ikke vedtatte føringer:</p>
---	---



	Normer for uteoppholdsareal
--	-----------------------------

Gjeldende regulering *

	<p>S-4420 Ensjøveien 12 c med flere (Tiedemannsfabrikken), vedtatt 17.12.2008 Felt G: Byggeområde for boliger, lager. BRAMaks = 25 800m², pluss byggeområde for lager under terreng som ikke medregnes i utnyttelsen. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage). BRAMaks = 750m². S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslo ytre sone. Formål: Industri, maks gesimshøyde 10m, og maks U-grad 0,8.</p>
--	---

Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer.	<p>129/32: Best. om adkomstrett for 129/34, Erklæring/avtale: Veggrunn/jernbanegrund, visse vilkår vedr utskillelse/bebyggelse av eiendommen. 129/34: Best. om adkomstrett for 129/32 129/1, 129/81, 129/87: Erklæring/avtale: Best. om adkomstrett for allmenheten, kan ikke slettes uten samtykke fra PBE.</p>
--	--

Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	Hovinbekken er i dag overdekket og ønskes gjenåpnet. Det er for øvrig ingen kjente forhold ved eksisterende miljøsituasjon som vil ha betydning for planarbeidet.
--	---


Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Området er i preget av industri og grov varehandel. Eksisterende og foreslått regulering legger til rette for utvikling av boliger
--	--

Enkel stedsanalyse

Erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel	Se vedlagt dokument / illustrasjoner
---	--------------------------------------

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	140925_Tiedemann_Stedsanalyse.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering	I forlengelsen av Nordre Tverrforbindelse etableres en siktakse inn mot den gamle fabrikkpipen, slik man gjorde fra Tiedemannstorget i sin tid. Denne aksen kan få en noe mer urban karakter, og gi en sammenhengende forbindelse over til Johan H. Andresens gate og Tiedemannstorget, vest for Tiedemannsparken. Det er ønskelig å dele boligbebyggelsen opp i mindre enheter med bedre skalerte uterom som kan gi større grad av fellesskap og intimitet.
--	--



av tomte (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	<p>Dette grepet gir også en bedre atkomst til feltene G og H, og man ser for seg en plassdannelse sentralt som kan fungere som fordelingspunkt til de ulike delene av boligbebyggelsen. Atkomstpunktet er i vedtatt plan perifert plassert i forhold til boligene, samtidig som det er krysningspunkt for trafikk, vei, park og vann. Det fordrer dessuten en komplisert teknisk løsning med kulvert under Hovinbekken.</p> <p>Barnehagen, felt G ønsker man i det nye grepet å inkorporere i boligbebyggelsen på felt H. En frittliggende barnehage på dette stedet vil virke mer fremtredende og "blokkerende" på den grønne sammenhengen mellom Stålverksparken og Østre parkdrag. Samtidig gir en ny atkomst et bedre forløp for Hovinbekken ut i Stålverksparken.</p>
---	--

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	140925_Tiedemann.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

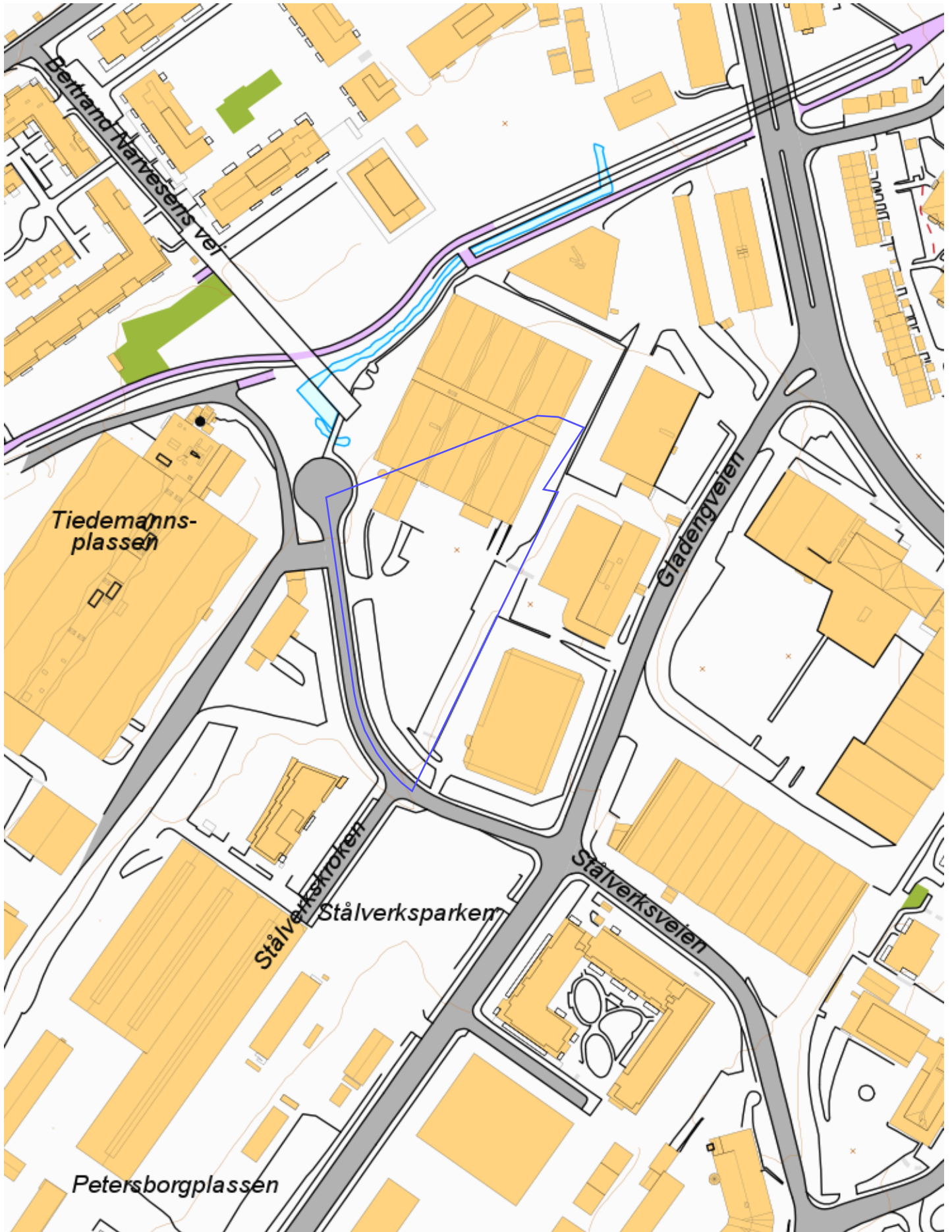
Planområdet totalt:	25 572m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Bolig 17 500m ² Barnehage 4 000m ² Friområde 4 000m ²
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Eksisterende regulering i kombinasjon med retningslinjene i Normer for uteoppholdsareal legges til grunn for beregning av uteoppholdsareal til boligene. Foreløpig beregning viser MFUA på 10 300m ² , ikke medregnet arealer på tak. Uteareal til barnehage: 2 000 -2 500m ² til 6-8 avdelinger barnehage.
Utnyttelse	Bolig: ca 44 000m ² BRA Barnehage: 1 000 – 1 500m ² BRA
Høyde	5-6 etasjer, med 7 etasjer enkelte steder.
Trafikk og parkering	Parkering tenkes primært under terreng. Atkomst planlegges sentralt plassert, knyttet til den nye tverrforbindelsen, men må studeres nærmere i forhold til fordeling og tekniske løsninger blant annet i tilknytning til Hovinbekken.

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Forslaget omfatter i all hovedsak boliger og er helt i tråd med overordnede føringer. Det vurderes at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Barnehageenheten og Bymiljøetaten involveres for å se på muligheter for barnehage med tilhørende utearealer og eventuell sambruk av friområdene.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Hovedutfordringene for forslaget ligger i å få til gode sammenhenger mellom parker, bekkedrag og boliger, herunder avklaringer knyttet til kjøreatkomst og utearealer for boliger og barnehage.



Oversiktskart



Gårdsnummer: 129 Bruksnummer:1

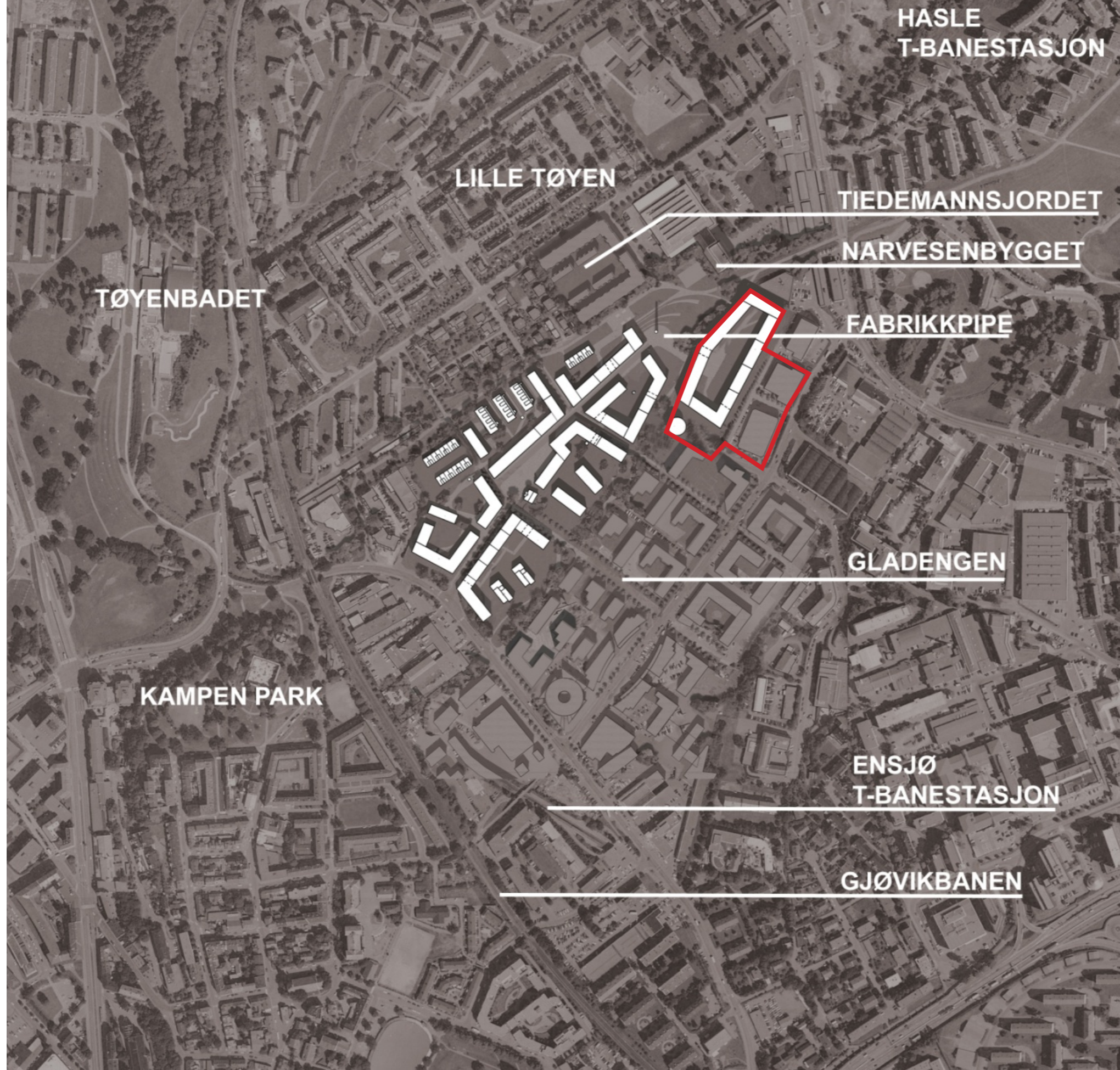


Dato: 25.09.2014

- Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

0 20 40 60m





PLASSERING





UTSYN



Lund+Slaatto
ARKITEKTER

TIEDEMANNBYEN

-

Anmodning om oppstartsmøte - Stedsanalyse

-

FELT G, H, I og J

24.09.2014





GRØNTSTRUKTUR



Lund+Slaatto
ARKITEKTER

TIEDEMANNSSBYEN

-

Anmodning om oppstartsmøte - Stedsanalyse

-

FELT G, H, I og J

24.09.2014





EKSISTERENDE
REGULERING -
RETNINGSDANNELSER



Lund+Slaatto
ARKITEKTER

TIEDEMANNSSBYEN

-

Anmodning om oppstartsmøte - Stedsanalyse

-

FELT G, H, I og J

24.09.2014





RETNINGSDANNELSER





EKSISTERENDE
REGULERING -
ROMSEKVENSER









BEBYGGELSESTRUKTUR







Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Bestilling av oppstartsmøte - Videre sending - Bertrand Narvesen.pdf (Hoveddokument)
- 2_Bestilling av oppstartsmøte.pdf (Vedlegg)
- 3_Oslokart.pdf (Vedlegg)
- 4_Stedsanalyse.pdf (Vedlegg)
- 5_Illustrasjoner.pdf (Vedlegg)