



Møteinnkalling 7/14

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad, 3 etg.
Møtetid: 03.11.2014 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

TILLEGGSSAKSKART

Saker til behandling

76/14	13/01136-9	Oberst Angells vei 11-16. Kunngjøring om offentlig ettersyn. Detaljregulering	2
-----------------------	------------	--	---

Bydel Vester Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

76/14 Oberst Angells vei 11-16. Kunngjøring om offentlig ettersyn. Detaljregulering

Arkivsak-dok. 13/01136-9
Arkivkode. 512
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen	03.11.2014	76/14
2 Bydelsutvalget	13.11.2014	

Saksframstilling:

SAMMENDRAG

Planområdet består av fire eiendommer og ligger i Oberst Angells vei nokså høyt opp i Holmenkollåsen under Holmenkollen Park hotell. Planområdet er eksponert mot deler av Oslo vest og Bærum. Planområdet er i dag bebygd med en funkisenebolig fra 1930-tallet på gul liste, en likeretterstasjon og et mulig anti-luftskyttсанlegg fra andre verdenskrig.

Gjeldende regulering (Holmenkollplanen S-3273) sikrer frittliggende ene- og tomannsboliger, en utnyttelsesgrad på 12 % BYA (inkludert parkering på terreng), maks to etasjer og saltak.

Alternativ 1 foreslått av Tomtum AS legger opp til etablering av 17-20 tremanns-, tomanns- og eneboliger med en utnyttelse på 24 % BYA. Dette forslaget innebærer at bevaringsverdig enebolig, likeretterstasjon og anti-luftskyttсанlegg rives.

Alternativ 2 foreslått av Byantikvaren legger opp til bevaring av enebolig på gul liste i kombinasjon med Tomtums foreslåtte prosjekt. Dette innebærer 14 -17 tremanns-, tomanns- og eneboliger med en utnyttelse på 23,6 % BYA. Likeretterstasjonen og anti-luftskyttсанlegget foreslås ikke bevart.

Plan- og bygningsetaten mener det er problematisk å anbefale enkeltplaner som strider såpass mye med den gjeldende Holmenkollplanen uten at det er foretatt mer overordnede vurderinger med hensynene på konsekvensene av en slik fortetting i Holmenkollåsen, både med tanke på åsens landskaps- og vegetasjonsprofil, samt teknisk- og sosial infrastruktur. Dersom Holmenkollåsen skal fortettes tilsvarende områder innenfor småhusplanen, bør en slik overordnet vurdering foretas først. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ingen av planforslagene, verken fra forslagsstiller eller Byantikvaren.

Plan- og bygningsetaten mener at volumene i begge forslagene er plassert for tett til at det lar seg gjøre å bevare/retablere grøntstrukturen rundt bebyggelsen i tilstrekkelig grad. En lavere utnyttelse på planområdet ville muliggjort dette i større grad, ved å gi mer plass til vegetasjon.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det finnes tungtveiende grunner til å anbefale riving av bygningen på gul liste. Bygningens plassering på planområde gjør etter Plan- og bygningsetatens vurdering at den på en god måte vil kunne la seg kombinere med utbygging av resten av planområde. Ved bevaring vil man kunne skape en noe mindre tett struktur og samtidig integrere den eksisterende bygningen som en del av et nytt prosjekt.

Selv om Plan- og bygningsetaten ikke anbefaler noen av alternativene mener vi at begge forslagene legger til rette for gode boliger med utearealer av høy kvalitet, og at forslaget tilfører et prosjekt som er godt

Vestre Aker bydelsutvalg behandlet i møte 22.05.2014, sak 82/14 Varsel om oppstart av detaljregulering Oberst Angells vei 11-16 ga følgende uttalelse:

Eiendommen ligger nord-vest for og ovenfor Holmenkollen T-banestasjon. Det er et mål at Holmenkollområdet skal fremstå med et grønt preg fra Oslos byggesoner og det er denne vurderingen som ligger bak utnyttelsesgraden som er satt i den gjeldende reguleringsplan.

Selv om Oslo skal fortettes, kan det skape uheldig presedens å ta ut enkelttomter av Holmenkollplanen så høyt oppe i åsen.

Kommunen har ført en konsekvent og streng praksis når det gjelder søknader om en sterkere fortetting av områder i Holmenkollåsen. Med denne eiendommens sentrale og lett iøynefallende beliggenhet, vil Vestre Aker bydelsutvalg ikke anbefale at eiendommens utnyttelse dobles i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Vi ber om at bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan overholdes. Murhuset anses bevaringsverdig og søkes bevart.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Eiendommen ligger nord-vest for og ovenfor Holmenkollen T-banestasjon. Det er et mål at Holmenkollområdet skal fremstå med et grønt preg fra Oslos byggesoner og det er denne vurderingen som ligger bak utnyttelsesgraden som er satt i den gjeldende reguleringsplan.

Selv om Oslo skal fortettes, kan det skape uheldig presedens å ta ut enkelttomter av Holmenkollplanen så høyt oppe i åsen.

Kommunen har ført en konsekvent og streng praksis når det gjelder søknader om en sterkere fortetting av områder i Holmenkollåsen. Med denne eiendommens sentrale og lett iøynefallende beliggenhet, vil Vestre Aker bydelsutvalg ikke anbefale at eiendommens utnyttelse dobles i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Vi ber om at bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan overholdes. Murhuset anses bevaringsverdig og søkes bevart.

Jan Olsen Nytveit
bydelsdirektør

Vedlegg:

Brev fra PBE av 30.10.2014 med saksdokumenter

Forhåndsuttalelser

Saksdokumenter

Tegninger