Kommunens saksnr.

Nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/E. Bødker
Astrids vei 14
0276 OSLO

som eier/fester av:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0		0	

Eiendommens adresse

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
236	43		

Eiendommens adresse: Enebakkveien 69

Postnr.	Poststed
0192	OSLO

Eier/fester: Enebakkveien 69 AS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Annet
- ☐ Anlegg
- ☐ Skilt
- ☐ Bruksendring
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Dispensasjoner

-beskriv: Forhåndvarsling av planskisse

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innhenting av forhåndsuttalelser vedr. omregulering fra byggeområde for industri, kontor, lager og verksted til byggeområde for bolig, forretning og kontor, samt spesialområde - bevaring av eksisterende bygninger.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	-	☒
Fasadetegninger og snitt	E	-	☒
Andre vedlegg	J	01 - 01	☐

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse: Arcasa Arkitekter AS,Sagveien 23 C III,0459,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	17.07.2008	Maria Rund

Copyright NBR Nr. 5154 **Nr. 705154** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

Til naboer, hjemmelshavere
og ulike høringsinstanser

Enebakkveien 69 Gnr/bnr. 236/42

Oslo, 17. juli 2008

Enebakkveien 69 Gnr/bnr. 236/42
Forhåndsvarsling av planskisse

Oppstart av planarbeid er tidligere varslet og kunngjort 30.4 2008.
I henhold til plan- og bygningsetatens veileder og utleverte varslingsliste mottatt i oppstartsmøte avholdt 18.03.2008, varsles berørte naboer og høringsinstanser for innhenting av forhåndsuttalelser til planskissen.

Forslaget er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS på vegne av TRYM as.
Vedlagt følger materiale som beskriver forslaget.

Eventuelle forhåndsuttalelser sendes innen 25.08.08 til:

ARCASA arkitekter AS
ved Kristian Ødegaard
kristian@arcasa.no
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Komplett planskisse vil bli utarbeidet på grunnlag av innkomne bemerkninger i forbindelse med varsling og skriftlige bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen. Innsendelse til Plan- og bygningsetaten forventes i slutten av september. Planskissen vil danne grunnlag for videre diskusjon med PBE med hensyn til offentlig ettersyn som forventes i løpet av høsten 2008.

Med vennlig hilsen

ARCASA arkitekter AS

Kristian Ødegaard

Vedlegg: Beskrivelse
Utkast til reguleringsbestemmelser
Utkast til reguleringskart
Illustrasjoner

Enebakkveien 69, Bydel Gamle Oslo
Beskrivelse av planskissen

Eksisterende situasjon
Enebakkveien 69 er i gjeldende regulering definert som byggeområde for industri, kontor, lager og verksted. Det er i dag en blandet næringsvirksomhet på eiendommen, både med forretningsdrift og ulike servicebedrifter.

Bakgrunn
Planinitiativet er behandlet i Planforum 30.01.2008. Bydel Gamle Oslo, Byantikvaren, Friluftsetaten, Samferdselsetaten, Vann – og avløpsetaten, Undervisningsbygg og Helse- og velferdsetaten har avgitt samrådsuttalelser. Jernbaneverket har sendt inn en forhåndsuttalelse. Oppstart av reguleringsarbeidet er kunngjort og varslet 30.4.2008.

Faglig begrunnelse for forslaget
Området er i ferd med å skifte karakter fra et rent industriområde til et område med stor boligsatsing, som representert ved Kværnerbyen. Transformasjonen av Lodalen innebærer også opparbeidelse av ny grøntstruktur som en videreføring av grøntområdene langs Alnaelva.
Den pågående stedsutvikling øker områdets miljømessige kvaliteter og åpner for gode boligområder. Planen legger til rette for et bebyggelsesmønster som samspiller med eksisterende bygg og utvikling av Kværneområdet. Eiendommen blir liggende i avslutningen av Kværnerbyen i nordlig retning, beliggende noe høyere i terrenget, orientert mot syd og vest. Det er godt utsyn og gode solforhold på eiendommen.

Eksisterende bebyggelse
Området har en blandet bebyggelse deriblant en bygningsrekke mot nordvest som Byantikvaren anbefaler å bevare. Deler av denne foreslås regulert til spesialområde bevaring og er hovedsakelig tenkt benyttet til næringsvirksomhet som i dag, men innpassing av boliger kan også være aktuelt. Eksisterende bygningsmasse med store haller på den nedre delen av tomta mot Kværnerbyen bibeholdes. Dagens aktivitet rettet mot film og studiovirksomhet søkes opprettholdt i disse.

Ny bebyggelse
Det planlegges ca. 140 nye boenheter. Hovedtyngden av bebyggelsen blir lokalisert langs planområdets grenser mot øst og sydøst. I tillegg foreslås et frittstående, mindre bygg sentralt på området og et avsluttende tårnbygg i planområdets grense mot Enebakkveien i nord.
Bebyggelsen vil danne et kvartal som er åpent mot syd og som avgrenser et innvendig gårdsrom.

Utendørs oppholdsarealer
Felles utendørs oppholdsarealer vil tilrettelegges i gårdsrom på innsiden av bebyggelsen. Her vil det legges til rette for lek og opphold. Dette området vil være skjermet mot trafikk. Arealet vil utgjøre en skjermet klimatisk sone, med gode solforhold. Kvartalet er åpent mot syd og har lav bebyggelse mot vest. Det blir i tillegg private oppholdsareal på balkonger og tak/terrasser.
Svartdalsparken er det største friarealet og parkområdet i nærområdet. Grøntområdet er ca. 5 mål stort og har turveier og sammenhengende rekreasjonsarealer. Områdets nære beliggenhet vil gi et naturlig tilskudd på rekreasjonsarealer. Svartdalsparken representerer et stort og sammenhengende friluftsareal som egner seg godt for lek og fritidsaktivitet.

Utnyttelse og høyder
Grad av utnytting er beregnet separat for eksisterende næringsbebyggelsen som skal bevares og for ny boligbebyggelse. Tomteutnyttelsen for disse utgjøre hhv. %-BRA ca. 191 % og 169%. Dette er en betydelig reduksjon fra tidligere løsning i planinitiativ hvor det var foreslått et nybyggomfang på ca. 14.500 m2 (T-)BRA. Dette utgjør nå ca. 10.800 m2 BRA. Tomteutnyttelsen sett under ett er redusert fra tidligere %-TU= ca.188% til nå %-BRA= ca. 176%. Dette ligger til dels betydelig under tomteutnyttelsen for enkelte delfelt i nabobebyggelsen i Kværnerbyen.

Det foreslås at utnyttelsen blir regulert til BRA= 11.000 m2 for nybygg bolig og at samlet utnyttelse for tomten blir satt til %-BRA=180%.

På den innvendige delen av planområdet planlegges et mindre bygg på 4/5 etasjer. Randbebyggelsen mot øst har varierende etasjeantall fra 5-7, og delvis over en sokkeletasje mot gårdsrommet (terrengfall fra Enebakkveien). Tårnet i nordvest foreslås med 11 etasjer, og det tilsvarer etasjeantallet for nabobebyggelsen i det såkalte felt D (i h.t. gjeldende regulering).

Eksisterende bygninger varierer mellom 5 etasjer og 2 etasjer.

Bebyggelsesstruktur
Bebyggelse som planlegges på Kværnerområdet, har høyere bebyggelse i randsonen, både mot jernbanen og Konows gate for å gi området en tydelig identitet. Bebyggelsen på planområdet vil og lokaliseres i randsonen med et stort, åpent kvartal på innsiden. Kvartalsbebyggelsen vil få en åpnere side mot syd.
Den eksisterende bebyggelsen danner kvartalets vestre side og den nye bebyggelsen legges mot øst. Langs Enebakkveien åpnes bebyggelsen mot Svartdalsparken, og det legges opp til et åpent drag i forlengelse av dette langs den bevaringsverdige bebyggelsen ned mot Kværnerbyen. Området inngår i uteoppholdsarealet for boligene og vil bli opparbeidet som en del av dette. Den eksisterende bebyggelsen i eiendomsgrensen mot Kværnerbyen ønskes opprettholdt, og det vil dermed ikke bli lagt opp til noen direkte forbindelse mellom den åpne sonen og tilliggende arealer i Kværnerbyen.

Det planlagte tårnbygget i nord, vil videreføre bygningsrekken fra Kværnerbyen langs jernbanen og føye seg sammen med denne bebyggelsesstrukturen. Tårnbygget er motivert arkitektonisk som en markering av den framtidige sammenhengen mellom de to områdene.

Eksisterende bygningsmasse mot syd (haller) bibeholdes. Selve takkonstruksjonen er tenkt endret for å kunne etablere oppholdsarealer på takflaten som en utvidelse av terrenget mot nord. Dette gir en stort samlet indre gårdsrom for lek og rekreasjon og med gode solforhold mot syd/sydvest.

Forholdet til omkringliggende landskap og høyden med Vålerenga kirke, vil ikke avvike nevneverdig i forhold til den planlagte Kværnerbebyggelsen.

Spesialområde – bevaring.
Følgende bygninger foreslås regulert til spesialområde – bevaring:
Bygningsrekke langs planområdets vestgrense; hesteskofabrikken, snekkerverksted, smie og vestre støperifløy. Disse bygningene er noe påbygget og endret i årenes løp. Planen vil innebære en opprensking og en rehabilitering av grunnbebyggelsen. Det må gis anledning til å utføre nødvendige endringer og tilpasninger for en tidsmessig bruk av bygningene. Det vurderes som aktuelt å anlegge fellesfunksjoner som kantine, møterom eller liknende, i form av påbygg eller tilbygg.

Tårnspiret som er anlagt over kjøreporten vil kunne bevares og beholdes på området som et historiefortellende element. Lager- og kontorbygning mot Enebakkveien foreslås revet for å få til en helhetlig arkitektonisk konsept med en sammenbinding til Kværnerbyen. Det foreslåtte tårnbygget vil markere inngangen til området.

Alnaelva
Alnaelva går under den bevaringsverdige bebyggelsen mot vest. Ønsket om en gjenåpning av elva og bevaring av bygningsmassen står dermed i motsetning til hverandre. Forslagstiller har forståelse for den overordnede intensjon med gjenåpning av Alnaelvas løp fra marka til fjorden, men for Enebakkveien 69 vil dette ikke la seg gjøre uten å rive større deler av bebyggelsen mot vest.

Bebyggelsen på den nedre delen av tomta bibeholdes, og det vil også på grunn av dette ikke være mulig i dagens situasjon å knytte vannspeilene i Kværnebyen sammen med Alnaelva på oppsiden av planområdet.

Trafikale forhold
Kjøreatkomst til området foreslås via eksisterende avkjørseselspunkt til Enebakkveien med innkjøring til parkering via eksisterende rampe under lagerbebyggelsen. Gjeldende parkeringsnorm for Oslo, legges til grunn for beregning av bil- og sykkelparkering.
Det vurderes å benytte eksisterende atkomstmulighet nord for den eksisterende bygningsrekken til atkomst for næringsvirksomheten.

Andre forhold
Plan og bygningsetaten har foreslått at det utføres en del faglige utredninger i det videre reguleringsarbeidet. Dette vil bli fulgt opp i det videre arbeidet.

Reguleringsbestemmelser
Utkast til foreløpige bestemmelser følger nedenfor. Disse vil bli bearbeidet og komplettert i forbindelse med ferdigstillelsen av planskissen.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato. Kartnummer og dato vil bli utfylt av Plan- og bygningsetaten.

§ 2 Formål
Området reguleres til:
-Byggeområde for bolig
-Byggeområde for bolig, forretning, kontor, herberge, verksted
-Spesialområde bevaring

Innenfor byggeområde bolig tillates øvrige formål forutsatt at dette ikke er til hinder for å oppnå gode bokvaliteter.

§ 3 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for byggeområde bolig BRA=11.000 m2.
Tillatt prosent bruksareal samlet for området %-BRA= 180%.

For eksisterende bygninger skal areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. For nybygg skal avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå legges til grunn etter følgende beregning:

- Areal hvor avstand er mindre enn 1,0 m skal ikke medregnes i BRA
- Areal hvor avstand er mellom 1,0 og 2,0 skal medtas med faktor 50% i BRA

Ved utnyttelse med maksimale etasjeantall innenfor angitt koter på plankart kan øverste etasje utgjøre inntil 80% av grunnflaten av underliggende etasje.

§ 4 Plassering og høyder
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de begrensninger som er angitt på plankartet m.h.t. plassering og høyder. Bebyggelse under terreng tillates oppført utenfor angitt grenser.

Balkonger tillates kraget ut med inntil 1,5 m utover angitte byggegrenser på plankart. Tekniske installasjoner heisoppbygg o.l. tillates med inntil 3,0 m over angitte høyder på plankart.

For nybygg skal det tilstrebes en plassering som for fremtiden ikke er til hinder for å etablere soner med beplantning evt. med innslag av vann som sammenbindende elementer mellom elvedalen mot øst og Kværnerbyen i sydvest

§ 5 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap, og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablert takterrasser. For takterrasser over øverste boligetasje skal rekkverk være tilbaketrukket fra gesims med bredde min. lik høyde av rekkverk.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Regulering til spesialområde bevaring skal ikke være til hinder for å gjennomføre tiltak for å sikre transformasjonen av området. Det tillates etablert nye fellesfunksjoner som trapp, heis, møterom, kantine o.l. som tilbygg eller påbygg til eksisterende bygg. Plassering og utforming skal avklares med Byantikvaren.

§ 6 Felles avkjørsel

§ 7 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm. Min 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmende.

Ved utbygging av fullt eller tilnærmet fullt areal i.h.t. §3 skal parkeringsplasser anlegges under terreng. Markparkering tillates kun som er fåtall plasser for servicekjøring o.l.

Ved utbygging av et begrenset areal i h.t. §3 skal fordeling av parkeringsplasser på og under terreng vises på utomhusplan.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i M=1:200. Utomhusplanen skal vise atkomst, bil- og sykkelparkering, beplantning, forstøtningsmurer, gangveier, områder for lek og opphold og evt. støyskjermingstiltak. En andel av anlagte vegetasjonsflater skal ha mulighet for 3 meter høye busker eller trær. Utomhusplan skal være godkjent før rammetillatelse gis.

§ 8 Uteoppholdsareal

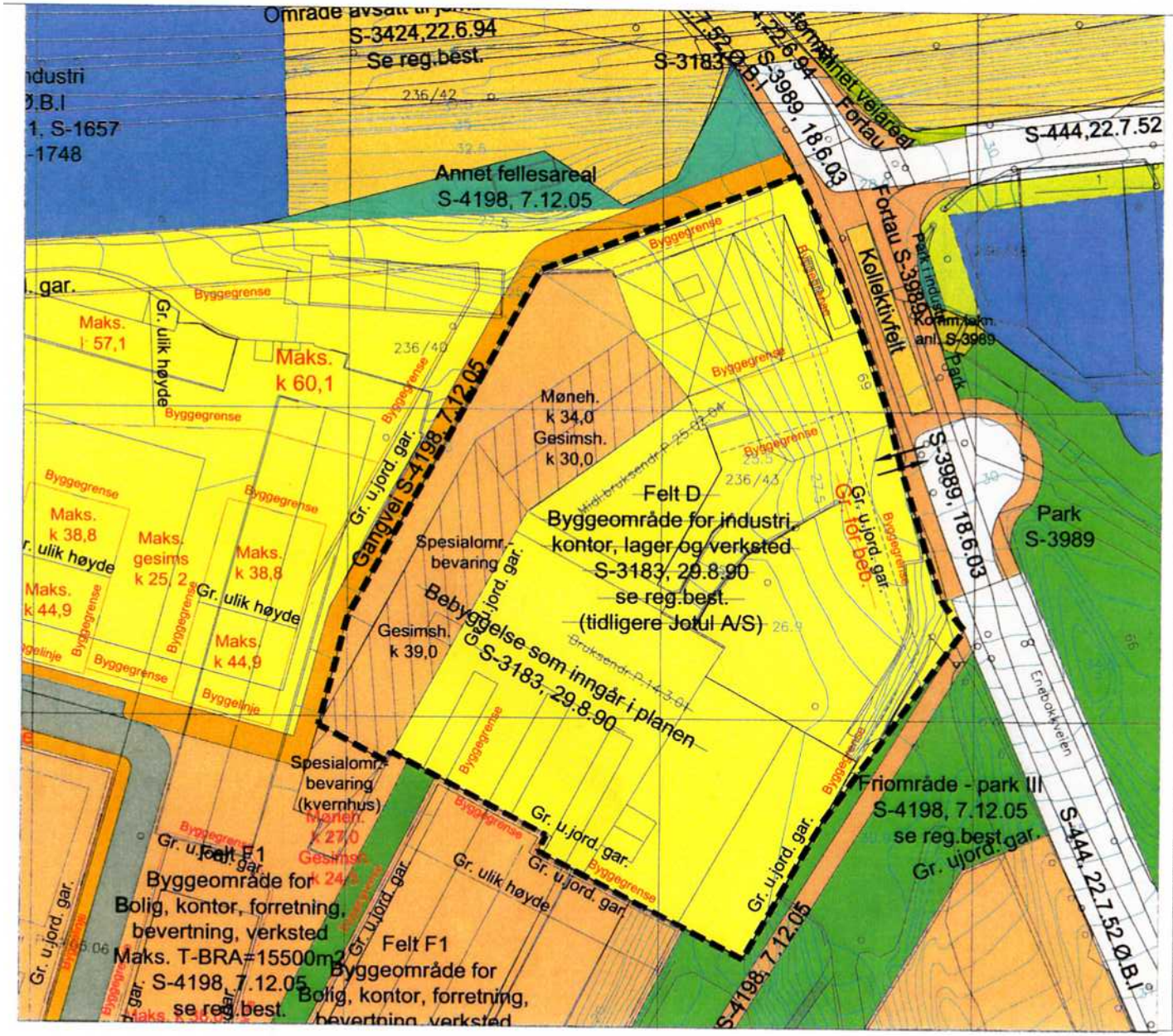
Uteoppholdsareal skal på grunn av begrenset størrelse opparbeides med høy funksjonell og estetisk kvalitet. Det skal være tilstrekkelig overdekning av jord over underjordiske bygningsdeler for beplantning med busker og trær.

§ 9 Miljøhensyn

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning med evt. beskrivelse av tiltak ved søknad om rammetillatelse. Ved behov for støyreduserende tiltak på terreng skal disse vises i utomhusplan.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Nødvendige miljøtiltak i prosjektet skal være ferdigstilt før brukstillatelse for tilhørende utbyggingstrinn gis. Uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i h.t. utomhusplan før brukstillatelse for tilhørende byggetrinn gis.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1.BYGGEOMRÅDER
- Bolig (med muliget for andre formål se utkast reg.best.)
- Bolig - forretning - kontor- herberge - verksted

2. SPESIALOMRÅDER
- Bevaring

3. FELLESOMRÅDER
- Felles gangareal
- Forhage
- Annet fellesareal

4. FRIOMRÅDER
- Friområde - park

5. OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL
- Offentilg kjørebane
- Fortau
- Området ansatt til jernbaneformål
- Kollektivefelt / kollektivgate
- Annet veiareal

6. INDUSTRI
- Industri m. tilh. anlegg

STREKSYMBOLER M.M.
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Grense mellom ulike høyder
- Reguleringslinjer-/ formål som oppheves
- Felles underjordisk anlegg
- Eksist. innkjøring
- Rives-/ Tillates revet

N

0 5 10 15 20 25

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 236, bnr 43 m.fl.

Forslagsstiller: TRYM AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningsetatens vedt. om utleggelse til off.ettersyn		-
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		-
Kart kontrollert før oversendelse til bystyret		-
Bystyrets vedtak		

Målestokk:	1:1000
Tegn.nr.:	-
Saksbeh./tegn.:	-
Dato:	11.07.2008
Rev.:	

Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

Plan- og bygningsetaten

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO
REGULERINGSPLAN/ VARSLING PLANSKISSE

TEGN. NR: AR-01
REV: -
DATO: 11.07.2008

ARCASA ARKITEKTER AS

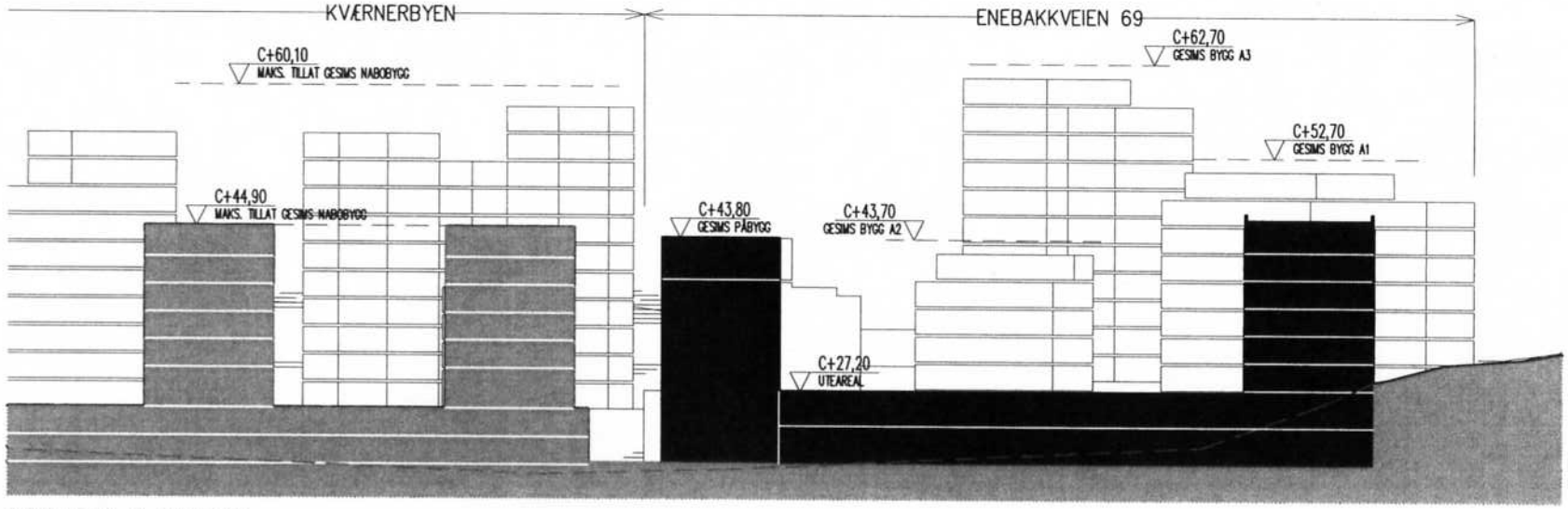
SITUASJONSPLAN (IKKE I MÅLESTOKK)

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO
REGULERINGSPLAN/ VARSLING PLANSKISSE

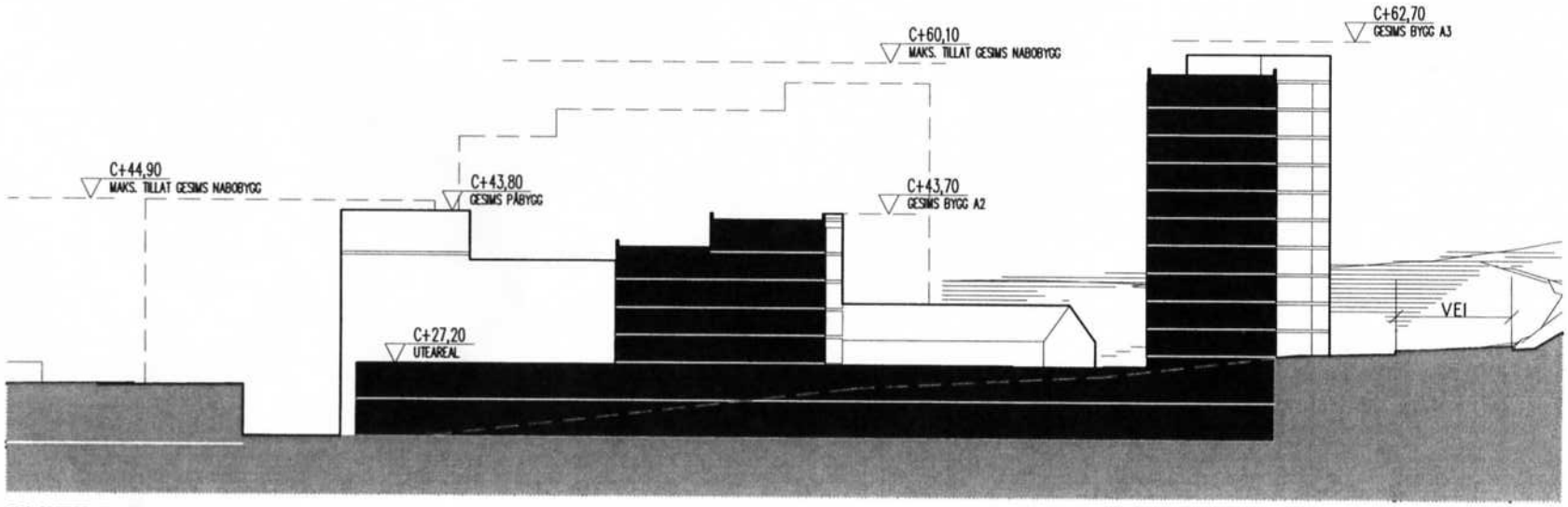
TEGN. NR:	AI-01
REV:	-
DATO:	11.07.2008

ARCASA ARKITEKTER A/S

UTSKRIFTSDATO: 2008.07.11
2008 situasjonsplan.dwg



SNITT A-A (1:750)



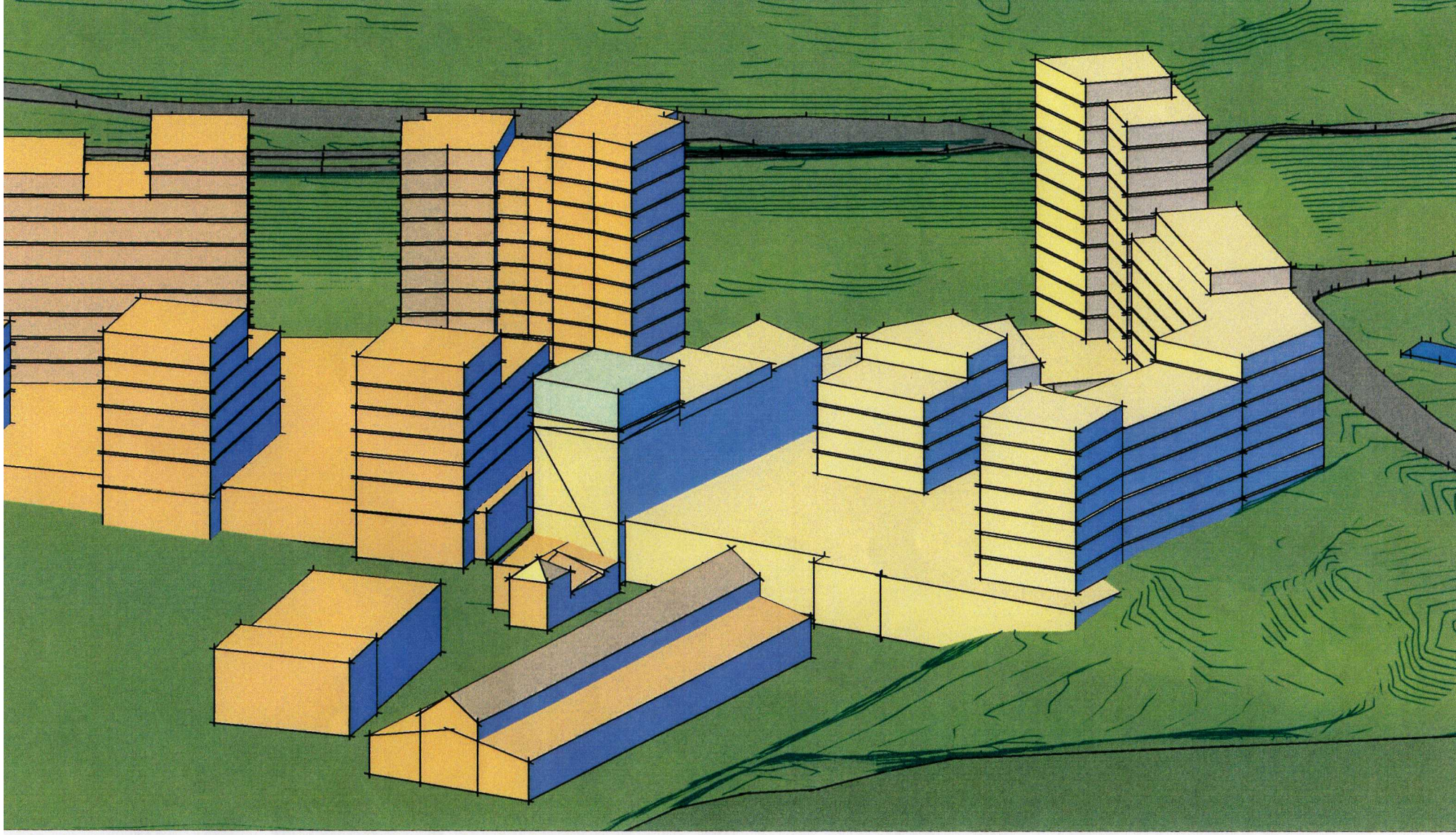
SNITT B-B (1:750)

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO
REGULERINGSPLAN/ VARSLING PLANSKISSE

TEGN. NR: AI-02
REV: -
DATO: 11.07.2008

ARCASA ARKITEKTER AS

UTSKRIFTSDATO: 2008.07.
2008 snitt-oppriss.dwg



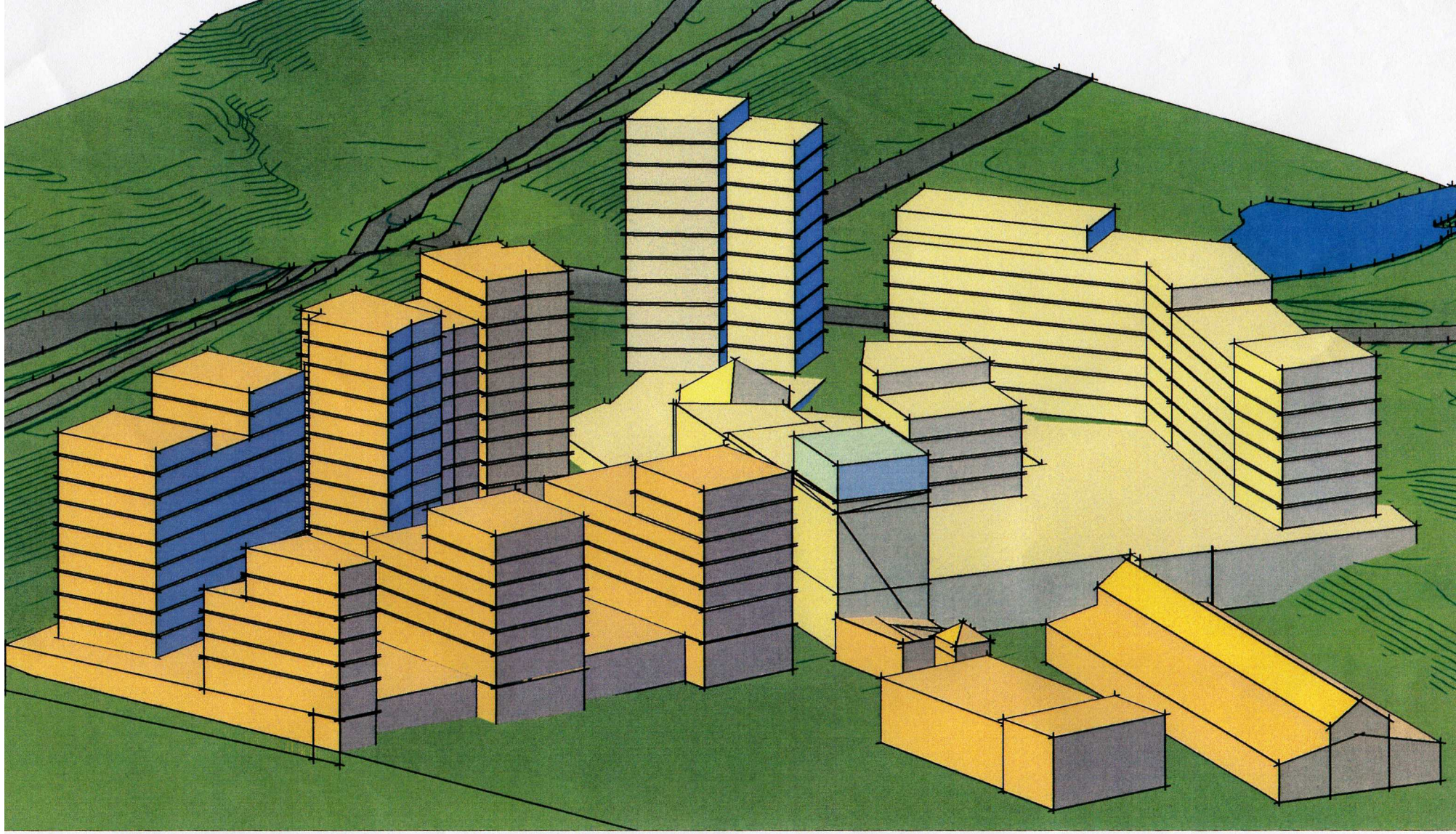
3D PERSPEKTIV (FRA SYD-ØST)

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO

REGULERINGSPLAN/ VARSLING PLANSKISSE

TEGN. NR:	AI-03
REV:	-
DATO:	11.07.2008

ARCASA



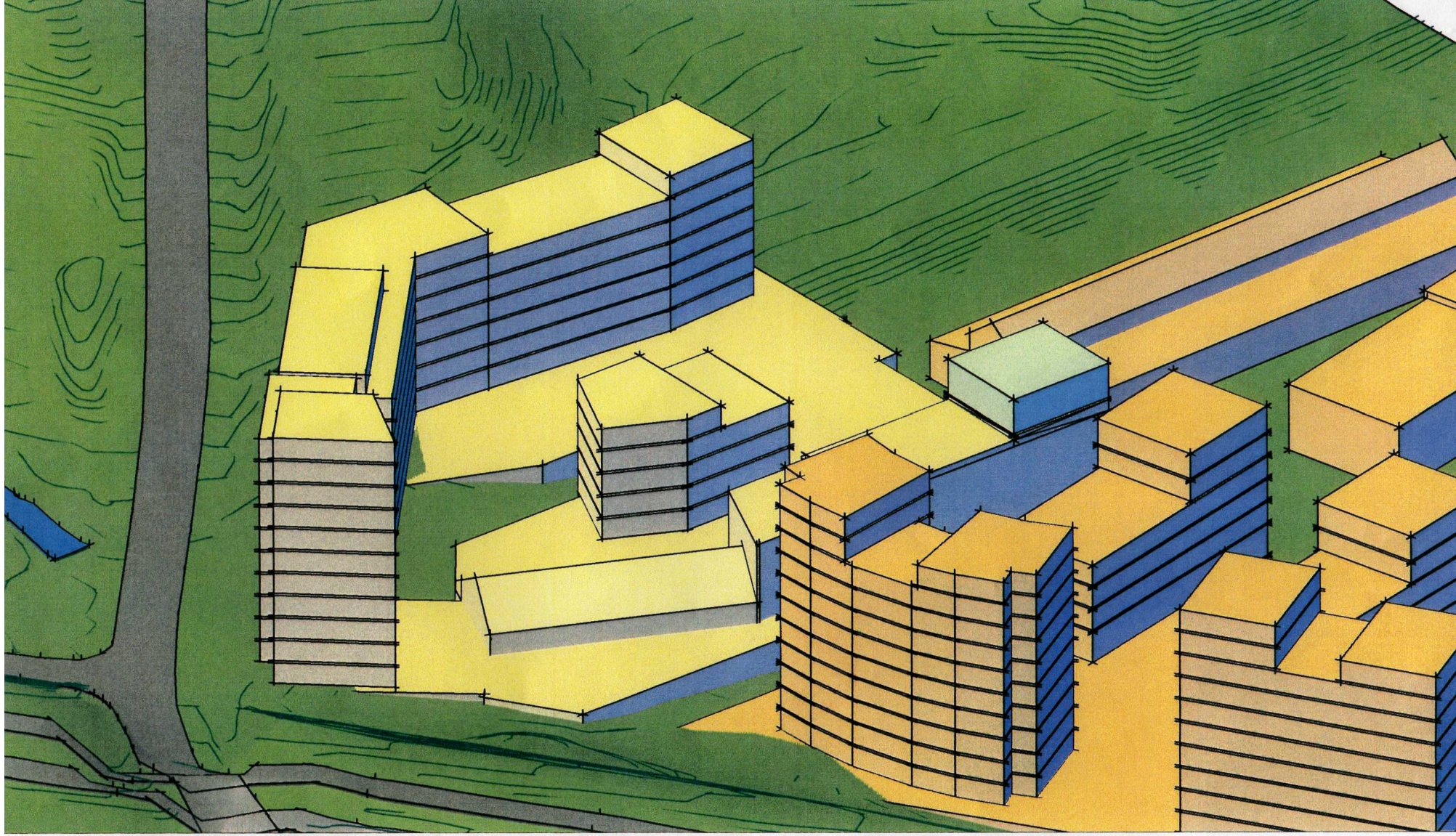
3D PERSPEKTIV (FRA SYD-VEST)

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO

REGULERINGSPLAN/ VARSLING PLANSKISSE

TEGN. NR:	AI-04
REV:	-
DATO:	11.07.2008

ARCASA



3D PERSPEKTIV (FRA NORD-VEST)

ENEBAKKVEIEN 69, 0192 OSLO
REGULERINGSPLAN/ VARSLING PLANSKISSE

TEGN. NR:	AI-05
REV:	-
DATO:	11.07.2008

ARCASA