



## Landingsveien 14, Hovseter Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Landingsveien 14 AS	Saksnummer: 201405250
Fagkyndig: Kai Gundersen Make arkitekter AS	Dokumentnummer: 9
Bydel: Vestre Aker	Saksbehandler/enhet: Ingrid Heiberg, ABPN
Gnr./bnr.: 31/335	

**Tilstede:** Kai Gundersen, Make arkitekter AS  
Monica Lilloe-Salvesen, Linda Kristiansen 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 Forhold til overordnede planer

Byrådets forslag til kommuneplan - Oslo mot 2030 bygger videre på de føringer som er gitt i eksisterende plangrunnlag for Oslo kommune i kommuneplan 2008 og 2009 og andre overordnede planer. Planene legger opp til fortetting i byggesonen. Boligformål er således i tråd med overordnede planer.

##### 4.1.2 Bebyggelsesstruktur

Foreslått bebyggelse skiller seg fra strukturen i området i forhold til retning, høyder og form. Det er viktig at ny bebyggelse følger de arkitektoniske formingsprinsippene som ligger til grunn for eksisterende bebyggelse i området.

Forrige plansak ble avsluttet av forslagsstiller grunnet ønske om Plan- og bygningsetatens anbefaling. Plan- og bygningsetaten påpekte at det må innsendes en stedsanalyse som tydelig viser hva som er viktig på dette stedet. Dette foreligger ikke og en slik analyse ville kanskje påvirket valg av bebyggelsesstruktur og utforming av ny bebyggelse.

#### Forslagstillers kommentarer

Forslagsstiller mener punkthus er det riktige på eiendommen i forhold til tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Forslagsstiller ønsker at prosjektet skal bedre situasjonen på Hovseter og at et godt prosjekt på tomten kan gi området et løft.

Nærmere stedsanalyse skal utarbeides til neste møte.

#### PBEs kommentarer

Det er viktig å se på hvordan planområdet knytter seg til resten av området og se prosjektet som en del av en større sammenheng. Det var ikke tenkt boliger på denne eiendommen i opprinnelig plan jf PBEs stedsanalyse. Planområdet har få kvaliteter og det må jobbes grundig med de få kvalitetene på eiendommen dersom prosjektet skal inneha tilfredsstillende kvaliteter.



#### 4.1.3 Uteoppholdsareal

Eiendommen skyggelegges av to høye boligblokker vest for planområde, noe som gjør det utfordrende å skape kvalitetsrike uteoppholdsareal. Foreslått uteareal legges mellom ny bebyggelse og vil dermed være skyggelagt store deler av dagen. Videre anlegges arealet på lokk noe som gjør det krevende å få til gode, grønne utearealer. Konstruksjonen under må tåle et dekke og beplantning. Tilfredsstillende uteoppholdsareal er avgjørende for at Plan- og bygningsetaten skal kunne anbefale forslaget. Den åpne bebyggelsesstrukturen for Hovseter medfører at arealet mellom bygningene er felles for beboerne. Å anlegge uteoppholdsareal over parkeringsanlegget bryter med dette prinsippet og arealet blir privatisert for disse boligene. Det blir viktig å se på en overgangen til naboeiendommene. Kanskje innebærer dette å rive en etasje av parkeringsanlegget. Utformingen av parkeringsanlegget mot Landingsveien må også belyses nærmere.

#### **Forslagstillers kommentarer**

Punkthus åpner bebyggelsen mot øst, slik at uteoppholdsarealet får morgensol. Blokkene i vest skyggelegger utearealet fra klokka fire.

#### **PBEs kommentarer**

PBE ønsker terrengsnitt som viser hvordan prosjektet/parkeringsanlegget forholder seg til omgivelsene. PBE påpeker at en eventuell utvidelse av Hovseterhjemmet også vil påvirke sol-skygge forhold på eiendommen.

#### 4.1.4 Bokvalitet

Illustrasjonene viser boliger også under parkeringsnivået. Leilighetene må være gjennomgående grunnet støy og lysforhold. Etaten kan ikke anbefale boliger under parkeringsnivået. Avstand til eksisterende naboblokker må være stor nok, slik at ny bebyggelse ikke vesentlig forverrer innsyn/ utsyn for disse boligene.

#### **Forslagstillers kommentarer**

Forslagstiller ønsker å se på muligheten for andre formål i underetasjen. Det påpekes at alle leiligheter vil ha utsikt over byen som kompenseres for noe dårlige solforhold.

#### **PBEs kommentarer**

Det bør undersøkes om andre formål kan innpasses i underetasjen. Bokkvalitetene til de nye boligene må tydeliggjøres i forslaget.

#### 4.1.5 Høyder

Forslaget viser bebyggelse på fire etasjer med bolig, over eksisterende parkeringshus på tre etasjer. Dette gir bebyggelse på sju etasjer sett fra Landingsveien (illustrasjoner viser to underetasjer). I tidligere innsendt forslag konkluderte etaten med at høyder på ny bebyggelse burde være maksimalt fire etasjer over parkeringsanlegget. Begrunnelsen for dette var forholdet til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen var da utformet som en lamell i større avstand til eksisterende boligblokker. Valg av struktur og plassering av ny bebyggelse vil ha innvirkning på Plan- og bygningsetatens vurdering av høyder på bebyggelsen. En barnehage grenser i vest til planområdet. Utearealet til barnehagen har per i dag dårlige solforhold og det er viktig at dette ikke reduseres ytterligere.

#### **Forslagstillers kommentarer**

Forslagstiller har tatt tak i bemerkninger fra naboer fra forrige planforslag på eiendommen. Dette gjaldt i hovedsak bemerkninger fra beboere i blokkene, barnehagen og rekkehus i øst. Forslagstiller har prøvd å

tilpasse prosjektet i forhold til kommentarer, slik at barnehagen beholder morgensol, leiligheter i vest beholder utsikt og rekkehus i øst ikke får dårligere solforhold.

#### **PBEs kommentarer**

PBE synes det høres fornuftig ut å ta tak i innspill forrige fra forrige planprosess på eiendommen. Plan- og bygningsetaten ønsker sol-skygge studier i forhold til hvordan forslaget påvirker omkringliggende bebyggelse og barnehagens uteoppholdsareal.

#### *4.1.6 Parkering omlegging av vei*

*Eksisterende parkeringskjeller ble bygget som parkeringsanlegg for Hovseterområdet. Forslaget innebærer at parkeringsanlegget på 6500 kvm bevares. Dette utgjør mer enn parkeringsbehovet for de nye boligene og deler av anlegget bør reguleres til næringsformål(parkering).*

*Det må redegjøres for parkeringsdekningen i området og at etablering av nye boliger ikke går på bekostning av parkeringsmulighetene for beboerne. En tinglyst erklæring for opparbeiding av 74 ekstra parkeringsplasser følger eiendommen. Dette må redegjøres for videre i planarbeidet.*

*I dag ligger det et vegetasjonsbelte mot Landingsveien. Det foreslås å legge veien i en sløyfe rundt den nye bebyggelsen og dette innebærer å fjerne denne vegetasjonen. Plan- og bygningsetaten foreslår å se på om det er mulighet for å flytte avkjørselen, slik at mindre areal avsettes til vei. Avkjørsel må utformes i henhold til kommunale normer.*

#### **Forslagstillers kommentarer**

Forslagsstiller påpeker at anlegget ikke nødvendigvis må videreføres i den stand det er, men at noen parkeringsplasser for tilliggende boliger må videreføres.

Forslagsstiller har sett på muligheten for å organisere parkeringsanlegget på andre måter, blant annet gjennom rampe innvendig i parkeringshuset. Tre innganger til parkeringsanlegget gir mye areal til vei. Veien gjennom planområdet må opprettholdes grunnet atkomst for de andre boligene i området og for Hovseterhjemmet. Terrenget rundt parkeringshuset vil bearbeides.

#### **PBEs kommentarer**

PBE er positive til at det muligheten for å organisere parkeringsanlegget på andre måter undersøkes. Dersom man kan fristille seg fra eksisterende struktur kan man oppnå et prosjekt bedre tilpasset området og med større grad av bokvalitet.

## **2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**

### **2.2 Tema som er viktig i planarbeidet, må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen**

Høyder

Byggegrense

### **2.3 Analyser og studier**

- Stedsanalyse som viser hva som er viktig for tomten og begrunner valg av struktur
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai?/skal vise sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm
- Sol/skyggestudier for omkringliggende bebyggelse
- Trafikkredregjørelse
- Støyutredning- refleksjon av støy mot Voksenhagen borettslag (rekkehusprosjekt øst for planområdet)
- ROS-analyse

<b>3. Samarbeids-/medvirkningsprosesser</b>
<b>3.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser</b> Forslagstiller ønsker å få bydelen med seg videre i planarbeidet.
<b>4. Dialogmøter</b> Plan- og bygningsetaten foreslår et dialogmøte når prosjektet er bearbeidet. Tema for neste møtet vil være hovedgrep og volumstudier. Plan- og bygningsetaten ønsker sol-skygge studier i forhold til hvordan forslaget påvirker omkringliggende bebyggelse og uteoppholdsareal og terrengsnitt som viser hvordan prosjektet/parkeringsanlegget forholder seg til omgivelsene.

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
Dialogmøte	Hovedgrep  Materiale sendes Plan- og bygningsetaten 1 uke før dere ønsker et møte, slik at vi får mulighet til å gå gjennom nytt materiale.	Ved behov	FS

5. Fremdrift	Dato	Ansvar
5.1 Dialogmøte	?	FS

5. Avsluttende informasjon	
5.1 Informasjon om planprosessen	<a href="http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling_og_planer/send_inn_reguleringsplan/">http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling_og_planer/send_inn_reguleringsplan/</a>
5.2 Gjennomgang av varslingsliste	Varslingsliste følger vedlagt