



Ellipsen borettslag

Ellipsen borettslag
Epost: ellipsen@styrerommet.net

HRBT AS Arkitekter MNAL
v/William Fairminer,
wfa@hrtb.no

Kopi:
Plan- og bygningsetaten,
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kommentarer til nabovarsel Gladengveien 3- 7

Vi viser til nabovarsel datert 14. september i år, og mottatt her via epost fra vår forretningsfører OBOS 20. september kl 10.38.

Vi er glade for nybygg i Gladengveien 3

Ellipsen borettslag har sett fram til at den andre delen av Ellipseplassen blir bygget, og vi er glad for at dette tiltaket startes opp, og ser fram til at det blir fullført.

Samtidig er vi veldig opptatt av at planene, intensjonene og det endelige inntrykket av Ellipseplassen, formelt navngitt som Gamle Velodromen, følges opp. Hvordan dette torget og dette bygget blir utført, har betydning ikke bare for oss som nærmeste naboer, men for hele Ensjo. Derfor har vi synspunkter på nabovarselets forslag.

I vårt svar har vi først tatt stilling til de konkrete dispensasjonene det er bedt om. Deretter kommenterer vi andre sider ved tiltaket som vi mener er viktige.

Kommentarer til ønskene om dispensasjoner

§3.2 Plassering og høyder

- Ønske om regulert byggegrense slik at dagligvareforretning kan bygges i 1. etasje under det sørvestlige gårdsrommet.

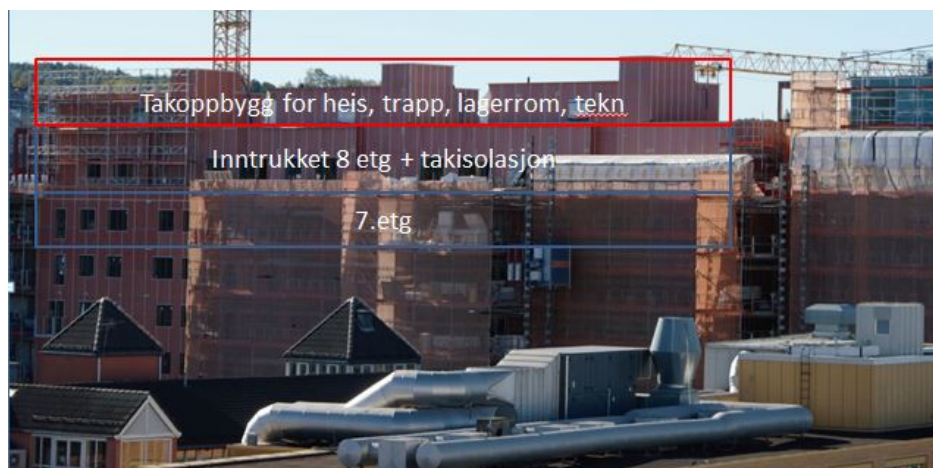
Vi er enige i at intensjonen i reguleringsplanen var å tillate dette for å gi rom for den tiltenkte bilforretningen.

- Ønske om økt gesimshøyde for å følge Gladengveiens profil, etablere balansert ventilasjon og trinnfri adkomst balkonger/terrasser

Vi finner det rimelig at byggene mot Gladengveien får tilsvarende dispensasjoner som Gladengveien 4 fikk, men kan ikke se at det er behov for tilsvarende dispensasjoner når det gjelder de indre byggene.

- Ønske om økt gesimshøyde indre bygg pga. seks private takterrasser

Vi ønsker ikke at det gis dispensasjon i gesimshøyde for å etablere takterrasser på de indre byggene. Trenden med å legge store andeler av utearealet på takterrasser begynner å bli et betydelig problem på Ensjo. Takterrasser gir ikke de samme fleksible bruksmulighetene som utearealer på bakkeplan gir – spesielt for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge. Takterrasser krever at heis og trapp føres opp en ekstra etasje. Sammen med lagringsrom og tekniske installasjoner, ser vi at takterrasser generelt fortøner seg som en ekstra etasje for omgivelsene. Se følgende bilde for Tyngdepunktet, Ensjoen:



Vi mener derfor at takterrasser må telle som en full etasje. For Kjerneområdet hvor man kan bygge *inntil sju etasjer*, betyr dette seks boligetasjer pluss takterrasse eventuelt sju etasjer uten takterrasse.

For Ellipsen ble det bare bygd seks etasjer. For et speilvendt bygg er det ikke riktig å bygge en etasje høyere.

- Ønske om balkongdybde 2,0 m mot Gladengveien

Vi mener 2 meters dybde mot Gladengveien er akseptabelt for frittstående sjølstendige balkonger, men bare hvis antallet ikke blir flere enn som for vårt bygg og at plasseringa blir tilsvarende. To meters dybde for svalgangs-uterom som foreslått her, er vi motstandere av. Se ellers etterfølgende punkt der vi omtaler utforming av balkonger/fasader basert på arbeidet med våre og nærliggende bygg.

§3.3 Utforming og funksjoner

- Ønske om lavere etasjehøyde for næringslokaler øverst i Gladengveien

Vi mener høydeforskjellen må opptas i byggene slik at minimum etasjehøyde for næring opprettholdes. Vi synes det er merkelig at det søkes om dispensasjon for høyere gesimshøyde pga. **økt høyde på Gladengveien**, samtidig som det søkes om lavere takhøyde for næringslokaler. For formålet med første dispensasjon må være å kunne opprettholde etasjehøydene.

For Gladengtunet var utfordringen den samme, og det ble løst uten å redusere takhøyden i næringslokalene. For våre bygg påpekte Plan- og bygningsetaten at de ble godt tilpasset terrenget og de fastlagte høyder for nye Gladengveien, og at underetasjene tok opp høydeforskjeller på tomten på en tilfredsstillende måte. Tilsvarende løsning må velges for Gladengveien 3-7.

§3.6 Uteareal barnehage

- Ønske om redusert uteareal

Med 1200 m² har barnehagen alt fått redusert uteareal pga. beliggenhet mot planlagt parkdrag. Vi mener kvaliteten på barnehagen forringes kraftig hvis oppsatte minimumskrav for så vel inne- som uteareal ikke opprettholdes.

§3.8 Parkering

- Ønske om parkeringsplasser etter ny midlertidig norm

Vi har ingen innsigelser til dette.

De store udisponerte arealene i underetasjen mener vi gjør det mulig å la innkjøring til 3b gå via denne kjelleren, og det er vårt forslag.

Kommentarer til mottatte illustrasjoner/beskrivelser

Ellipsen borettslag er opptatt av at intensjonene i reguleringsplanen fra 2007 for Gladengveien 3-7 opprettholdes – ikke minst med hensyn til utformingen av fasadene som avgrensner det offentlige torget kalt Ellipseplassen /Gamle Velodromen. Vi mener intensjonen for torget kommer godt fram i bl.a. bymiljøetatens tegninger for Hovinbekken og av illustrasjoner i salgsprospektene for vårt bygg. (Tilsvarende ligger også på kommunens 3D sider.)



Bymiljøetatens tegning for Hovinbekken



Fra salgsbrosjyre for Gladengtunet

Det var et omfattende arbeid som lå bak den endelige godkjenninga av utformingen av bygningsmassen på tomt 129/19, Gladengtunet. Det som nå er Ellipsen borettslag med 152 leiligheter og en næringsdel med forretninger i første etasje ut mot Ellipseplassen. Ellipsen borettslag ser ingen grunn til at ikke Plan- og bygningsetaten (heretter PBE) skal ha samme detaljerte kritiske vurdering av Gladengveien 3-7 (3-5-7, Ellipsens vurdering) som de hadde overfor Gladengveien 4, jf saksnummer 201001588-9 av 26.07.2010 og saksnummer 20101588-15 av 21. september 2010. Det var en lang prosess med mange omprosjekteringer før våre bygg innfridde Plan- og bygningsetatens krav til god estetisk utforming i forhold til seg selv, Ellipseplassen og omgivelsene for øvrig.

Her er resultatet av PBEs påvirkning av byggingen av Gladengtunet Eierseksjonssameie, og som vi mener må være førende for utformingen av Gladengveien 3-7:



Vi forventer at PBE vil arbeide like iherdig med Gladengveien 3 og torget foran det, slik at det offentlige torget blir den attraktive møteplassen som forutsatt. Etter vår oppfatning oppnås dette best ved at de motstående fasadene spiller hverandre i størst mulig grad mht. utforming og farge.

Fasader mot Gladengveien

Mottatte illustrasjoner viser at byggene i Gladengveien 3-7 bryter med en rekke viktige forutsetninger og føringer for utforming av Ellipseplassen og byggene rundt.

De fortløpende balkongene gir et svalgangspreg som gir et massivt og lite tiltalende uttrykk for bygningsmassen, og den bryter med helheten med Ellipseplassen. Som Plan- og bygningsetaten påpekte

ved vårt bygg, tillates ikke balkonger på gavlsidene på byggene mot Gladengveien. Balkongene må derfor trekkes inn fra hushjørnene, slik at hushjørnet danner omramming av bygningsvolumet. Vi tillater oss å påpeke at generell innglassing av balkonger er i strid med kommunens generelle balkongveileder der innglassing vurderes som uønsket av hensyn til estetikk og romfølelse. Gladengveien 15 fikk avslag på sin søknad om innglassing, et avslag som ble opprettholdt av Fylkesmannen etter klage.

I forhold til vårt bygg er veggen trukket inn som en slags arkade i hver ende av bygget. Vi ser ingen grunn til dette stilbruddet med vårt bygg og dermed for plassens intensjon, og forutsetter at Plan- og bygningsetaten ber om at fasaden blir som for Gladengveien 4.

For å ivareta estetiske hensyn, ble det for våre bygg valgt utenpåhengte balkonger med samme uttrykk som hovedfasadene i hvit tegl og puss. Tilsvarende ble også valgt for de tre nabobyggene oppover Gladengveien på vår side. Et rent og lett lesbart fasadeuttrykk ble vektlagt og førte til valg av en enkel repetisjon av vinduer og balkonger over næringsetasjens store glassflater på gateplan som følger byggelinjens bueform uten inntrukne inngangspartier.

Vi ber både utbygger og PBE å sørge for at det bygges en sammenhengende bygningslinje for å framheve den sammenhengende plassen og bygningskomplekset — som for de speilvendte byggene i Gladengveien 4.

Materialvalg

I sak 201001588-9 nevner PBE noe så iøyenfallende som **materialvalg**. I nabovarselet er det ikke nevnt noe om det. I muntlige samtaler har utbygger overfor oss antydnet et materialvalg og en farge som klart skiller seg fra materialvalget for Gladengveien 4-6. Det vil i så fall bryte skarpt med den ellers hvite byen Ensjo, jf oppover hele den vestlige sida av Gladengveien som, tross litt ulike fasader, gir et tiltalende og enhetlig preg med sine hvite fasader. Med den dominerende hvite fasaden på Gladengveien 4-6, foruten på både ned- og oversida av bygget, vil det bli et kraftig og etter vår mening skjemmende stilbrudd om materialvalget på Gladengveien 3-7 av PBE blir vedtatt å være både i murstein, og i gult. Et minimum må være, hvis murstein, hvit murstein med hvite fuger. Vi mener det beste vil være et materialvalg som gir hele hvite flater som de nærmeste byggene i Gladengveien.

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at vårt prosjekt etter omprosjekteringene pålagt av PBE hadde fått en god estetisk utforming i forhold til seg selv, Ellipseplassen og omgivelsene for øvrig. Vi mener derfor at Gladengveien 3-7 i større bør grad tilstrebe å kopiere/speile vår fasade som det ble lagt så mye arbeid i å få til.

Generelt om utnyttelsesgrad, byggehøyder og uteareal

Antall boliger som er bygd, igangsatt og planlagt på Ensjo, **forutsatt at sistnevnte bygges ut i samsvar med reguleringsplaner/planprogrammet**, ligger alt over 7.100. Det betyr at utbyggingsvolum for maksimal utbygging av Ensjo (nivå 3) er nådd når gjenstående tomter utvikles. Det er derfor spesielt viktig at prioriteten legges på gode uterom og god bokvalitet fremfor økt utnyttelse. Det bør bygges romslige leiligheter, og færre toroms leiligheter enn generelle byggeregler gir mulighet til. I stedet for å finne løsninger for å bygge flest mulig boenheter, bør formålet være å bygge færre leiligheter med større areal og tiltrekkende uteareal med sikte på langvarige boforhold.

Gode uterom - unngå bilkjøring til og ved barnehage

I økende grad avstår unge familier fra å eie bil og i stedet reiser kollektivt, sykler og går. Dette er også i samsvar med det samstemmige politiske ønsket og arbeidet med å tilrettelegge for det grønne skiftet. Særlig i et (trafikk-)knutepunkt som på Ensjo, bør mindre bilbruk legges til grunn for planløsninger. Siden planlagt barnehage forventes primært å dekke behov for barnehage for egne bygg og nærliggende bygg, ser vi ikke lenger behov for tilgang til barnehagen med bil. Ikke mer enn tilrettelegging for en levering/henteplass for HC som kan reserveres i parkeringsgarasjen. Siden tilkjøring til eiendom 3b enkelt kan løses via hovedinnkjøringen mot Gladengveien 1, eller via kjeller, kan innkjøringen midt på bygget erstattes med en sykkelstige og gangvei. Det vil gi tryggere, bedre og større utearealer for både barnehage og boliger.

Gode uterom - næringsfasade kun mot Gladengveien

Vi kan ikke se at vedlagte illustrasjoner viser planlagte fasader mot det midtpassasjen. Vi ser det som viktig at næringslokaler kun har sine fasader/inn ganger mot Gladengveien. Tillates næringsfasader mot

det indre gårdstunet, vil passasjen få preg av et veikryss med økt trafikk og forringe uterommet for så vel barnehage som boliger. Det er i så fall åpenbart ikke ønskelig og uakseptabelt etter vår mening. I tillegg svekkes Ellipseplassens attraktivitet som offentlig torg hvis det skal legges til rette for næringer og biltrafikk inne på FA2.

Reguleringsplanen om bilvirksomhet

Vi er i tillegg bekymret for at bilforretningen med verksteder og det som hører med, blir flyttet tilbake.

Vi ser det i så fall som viktig at en slik virksomhet får sin fasade mot Gladengveien og innkjøringen mot Gladengveien 1 og ikke mot det indre gårdsrommet. Det er viktig at all trafikk til en slik butikk holdes så langt unna boområdene og det offentlige torget som mulig.

Når det gjelder relokalisering av bilvirksomheten, vil vi vise til Plan- og bygningsetatens forutsetninger for at det fortsatt kunne tillates bilvirksomhet i den nye reguleringsplanen for den tidligere bilbyen Ensjo som skulle omgjøres til boligbyen Ensjo. PBE uttalte i sin kommentar til byrådets innstilling til byutviklingskomiteen 24.04.2007 i sak 200700815-2:

*«I henhold til planleggingsprogrammet forutsettes det at bruktbilvirksomhet, bilverksteder, lakkerings og lignende **flyttes ut**.» (uthevet av Ellipsen). Så fortsatte PBE: «Bilforretninger gir erfaringsmessig betydelig mindre trafikkskapning enn vanlig detaljhandel og de negative virkningene for boligområdet fra bilforretningene anser etaten derfor for å være minimale. Etaten mener derfor at en begrenset opprettholdelse av bilforretninger vil kunne være forenlig med boligformål.»*

Verken byrådet eller bystyret uttrykte uenighet i dette viktige premisset for reguleringsplanen på Ensjo.

Ellipsen borettslag ber om at dette vilkåret følges opp, og at det derfor fastslås i rammetillatelsen at «**bruktbilvirksomhet, bilverksteder, lakkerings og lignende**» ikke tillates, verken i små grenseflyttende tiltak **eller** som en gjenetablering. Reguleringsplanens vilkår, «**flyttes ut**», må overholdes strengt. Vilåret om hva slags bildrift som kan tillates, dvs kun forretning med utstillingslokaler, må inn i rammetillatelsen for dette prosjektet som for andre prosjekter, jf også målet om «Ensjo fra bilby til boligby».

Bokvalitet/bomiljø, uheldig med vindusløs fasade.

Foreslått løsning av fasade mot 3b mener vi er svært uheldig. Ikke bare mister boligene en viktig lyskilde mot øst, men bygget vil være direkte uestetisk når naboeiendommen bygges ut som regulert. Vi mener en løsning som for Stålverkskroken 3 og 4 må være bedre. Der ble byggene trukket inn 8 m fra byggegrensen, slik at de fikk en normal og god fasade. Vi anbefaler disp. for en tilsvarende løsning her. En løsning som forøvrig gjør det svært enkelt å eliminere behovet for innkjøring i selve gårdsrommet.

Oppstart av felt B2I også, med tomtebytte/kjøp?

Vi mener Oslo kommunes politiske ledelse sammen med tomteeier av felt B2I, Gladengveien 3 b, og tiltakshaver Gladengen 4 bør ta initiativ til tilbud om salg/tilby erstatningstomt med tanke på hel eller delvis riving av bygningsmassen der, for at balkongene i felt B20 som opprinnelig forutsatt kan bygges, og felt 2I med østre parkdrag kan påbegynnes. Andre utbyggere kan også være interessert i å overta tomt Gladengveien 3 b for utbygging i samsvar med reguleringsplanen.

For Ellipsen borettslag, styret



Ove Bengt Berg, styreleder
Ensjo 1. oktober 2018