



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

1869

Saken

gjelder: Bebyggelsesplan for boligområde 2 på Romsås, Gnr.96 Bnr.1 m.fl. Endring av reguleringsplanen.

Vedtaksdato: 22.01.1969

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Saken består av 6 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Bebyggelsesplan for boligområde 2 på Romsås, gnr.96, bnr. 1
m.fl. Endring av reguleringsplanen. (Kart Z-2).

7918/68

7.12.68. Romsåsteamet v/arkitekt Alex Christiansen har med skriv av 7.12.68, på vegne av OBOS, sendt inn forslag til bebyggelsesplan for boligområde 2 på Romsås. Skrivet har i det vesentlige følgende ordlyd:

"Reguleringsplanen for Romsås (stadfestet 3.7.68) er inndelt i 5 boligområder og omfatter i alt ca. 2600 leiligheter.

Denne første bebyggelsesplan som herved fremlegges gjelder boligområde 2, omfatter ca. 650 leiligheter.

Fremdriftsplanen forutsetter at utbyggingen skal ta til 1. september 1969 og at hele Romsåsområdet skal være utbygget i 1973.

Forslag til reguleringsendringer.

I forbindelse med detaljplanleggingen av vei 5115 er det blitt vedtatt en forskyvning av veitraseèen, slik at boligområde 2 er blitt smalere. Grensen for boligområdet mot friområdet er justert uten at det offentlige friområde av denne grunn er beskåret i nevneverdig grad.

I nordenden av området vil vei 5115 ligge på en høy fylling slik at et mindre areal av friområdet blir fullstendig ubrukelig. Dette areal er foreslått innlemmet i boligområde 2 og beregnes oppfylt med overskuddsmasse. Som en følge av dette og for å oppnå bedre sammenheng mellom turvei og hovedgangvei, forutsettes turveiundergangen nord for området flyttet ca. 25 m lengre nord. Dette vil føre til at undergangen kan bygges betydelig billigere.

Flytting av turveigangen berører ikke bebyggelsesplanen direkte og bør etter vår mening behandles som egen sak.

Videre har vi i den nordligste del oppnådd å frilegge for bebyggelse en bakket kulle, samtidig som vi mener å ha etablert tiltalende plassdannelse i ly av kollen.

Ved justeringen har vi dessuten oppnådd at den delen av friområdet som er forutsatt nytt til daginstitusjon blir lettere tilgjengelig for nødvendig biltransport samtidig som institusjonen blir billigere å bygge ut p.g.a. vesentlig kortere stikkledninger.

Lengre sør er justeringen skjedd vesentlig av produksjonstekniske grunner- for å oppnå akseptable stigningsforhold for kranbaner. Lengst i sør er boligområdet utvidet inn på det areal som er beregnet til skoletomt. Denne justeringen er skjedd for å vinne inn verdifullt boligareal, samtidig som nærmere studier har vist at gangbru for skole og turvei bør forskyves ca. 90 m sørover for at kryssingen av vei 5115 skal bli bekvem og billig. Vi kan ikke se at forskyvningen kan ha negativ betydning ut fra skolehensyn.

Alt i alt har boligområde 2 ikke fått større areal.

Beskrivelse av bebyggelsesplanen.

a) Generelt.

I samsvar med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser inneholder det foreliggende forslag til bebyggelsesplan ca. 650 leiligheter i boligblokker av varierende høyde (fra 3-8 etasjer delvis med underetasje) Blokkene er gruppert slik at det oppstår lokale plassdannelser omkring den gjennomgående gangveien gjennom området.

Ved utforming av bebyggelsesplanen har vi tatt hensyn til det ønsket om variasjon i husgrupperingen som reguleringsplanen forutsetter, samtidig som vi har imøtekommet produksjonstekniske krav til rasjonell bygging.

b) Trafikkforhold og parkering.

Området får biladkomst ved tre avkjørsler fra vei 5115. Det er på planen vist 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet ved at ca. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet etter vedtak i styret i OBOS vil bli oppført i parkeringshus samtidig

med boligene. Resten av parkeringen etableres etter behov på parkeringsplasser. Etappevis utbygging er vist på planen.

Vanlig biltrafikk til området skal stoppe ved de såkalte bilbrygger som ligger i rimelig nærhet fra boligene. Ca. 10% av leilighetene vil få mellom 100 og 120 m gangavstand. De andre ligger nærmere. Strengt nødvendig kjøring (syke-, renhold- og brannbiler etc.) kan skje på hovedgangveien og når det er nødvendighet helt frem til inngangene.

c) Bolighus og boder.

Bygningene er delt opp i små enheter som gir gode muligheter for tilpassning av hver enhet til det kuperte fjellterrenget.

Hver enhet består av to leiligheter om en fast kjerne med trapperom, bad, WC og vaskerom. Denne kjerne er lik for hele bebyggelsen. Utenom kjernen er leilighetene meget fleksible og gir mulighet for en variert rominndeling og leiligheter av forskjellig størrelse.

Alle trapperom og innganger vender ut mot hovedgangveien, i hus over 4 etasjer forsynes trapperommet med heis.

Den nederste etasjen ligger på inngangssiden hevet en 1/2 etasje over terreng. Dette forhold sammen med de utvendige bodene gir en god avskjerming.

Mot syd eller vest får leilighetene innebygde balkonger over hele leilighetsbredden. En rekke leiligheter får vinduer mot 3 sider.

For å oppnå minimal fjellsprenning er boligene planlagt med klesboder og vaskerom på leilighetsplan og bare matbod i kjeller. Sportsboder er plassert på bakken i forbindelse med inngangene, og arealet er utvidet slik at hver leilighet får en egen bod. Disse bodene ser vi som et viktig moment i bebyggelsesplanen, idet de vil bidra til å dele opp utearealene i varierte mindre uterom, som gir gode muligheter til å utvikle varierte småbarnslekeplasser.

Bodene er ikke vist på hovedplanen, men illustrert på en skisse som viser et utsnitt, idet vi forutsetter at den def. plassering kan skje ved byggemelding.

d) Lek.

Lekeplasser for større og mindre barn - sandkasselekeplasser, sklier, ballplass etc. - er innpasset på en måte som ikke slavisk følger den av bygningsrådets vedtatte norm for lekeplasser, men på en måte som vi tror skal gi minst like god standard. Selve boligområdet er særpreget ved stor tetthet og trygghet m.h.t. biltrafikk. P.g.a. oppdelingen i mange blokker med mange innganger vil avstanden til f.eks. sandkasselekeplass i enkelte tilfelle bli noe større enn normen forutsetter, men på den annen side vil bodene nær inngangen gi rike muligheter for å supplere med flere enkle småbarnlekeplasser hvor behovet tilsier det.

Det er vist 5 kvartalslekeplasser på steder hvor det er naturlig å innpasse lekeapparater, men hele det indre boligområdet omkring gangveien vil gi en rekke lekemuligheter. Størrelsen av plassene har vi derfor ikke lagt stor vekt på.

På den største kvartalslekeplassen er avsatt plass for ev. bygg for barn (parktante, hobbylokaler etc.)

Ballfeltet er plassert mellom to parkeringsarealer og inntil vei 5115. Tilsynelatende ser dette farlig ut, men for det første går veien her ca. 4 m høyere enn ballfeltet, og dessuten forutsettes inngjerding og beplantning på de tre nevnte sider av ballfeltet.

Feltet er plassert på en av de få flatene innen området, og ligger sentralt i bebyggelsen og inntil gangveien.

e) Butikker og boservice.

Det er etterhvert etablert en rekke kiosker i våre boligstrøk, som gir god fortjeneste for eierne og fungerer som et kontaktpunkt for beboerne. Område 2 ville normalt gi kundeunderlag for en større nærhetsbutikk, men på planen er innpasset to "superkiosker", kiosker med relativt stort vareutvalg (i realiteten små nærhetsbutikker), idet vi mener to slike enheter vil betjene området bedre enn en konvensjonell butikk. Da den viste grunnflate er

ca. 300 m2 med mulighet for underetasje, er det rikelig mulighet for innpassing av annen boligservice som selvbetjeningsvaskeri, pakkemottaking, hjemkjøpsentral etc. Lignende anlegg er realisert av HSB i Sverige.

f) Næringsvirksomhet.

På bebyggelsesplanen er det vist tre bygninger på tils. ca. 2000 m2 gulvareal, merket H og beregnet på næringsvirksomhet. Disse tomter egner seg dårlig til boliger, men vil danne en verdifull skjerming mot garasjeanleggene. Vi mener dessuten at næringsvirksomhet (arbeidsplasser) vil virke berikende på boligmiljøet.

Vi vil i denne forbindelse ikke be om at disse bygninger eller deres anvendelse godkjennes eller bestemmes, men foreslår at bebyggelsesplanen godkjennes med forbehold om at bygningsrådet senere tar standpunkt til disse spørsmål.

Den søndre delen av boligområde 2 ligger ca. 170 meter fra heisen ned til den påtenkte (men formelt ikke vedtatte) tunnelbanestasjon. Omkring tunnelbanestasjonen vil man søke å innpasse lekelederplass, og mest mulig sosial service av forskjellig art. Her vil også butikkene for hele området bli lokalisert. Ca. 80 m sør for området vil det komme en turveibru som vil gi kontakt med skoleidrettsplass og Ravnkollbakkene. Mellom turveibrua og tunnelbanen skal skolebygningene innpasses."

Kopi av dette skriv + kopi av bebyggelsesplanen ble av arkitekten samtidig sendt 11 stk. kommunale kontorer, 2 stk. statlige kontorer og Oslo og Omland friluftsråd. Samtidig ble disse kontorer innbudt til et møte i Akerssalen hvor bebyggelsesplanen ble fremlagt til diskusjon og modell demonstrert. Med skriv av 19.12.68 ba byplankontoret de samme kontorer om at de måtte ha bemerkninger i sakens anledning, fremkom med disse innen 30.12.68.

Innkomne bemerkninger:

7977/68

16.12.68. 1. Sosialrådmannen uttaler at såvidt han kan se er det fra sosialavdelingens side ingen grunn til å motsette seg den foreslåtte forskyvning av tomt for daginstitusjon.

8106/68.

24.12.68. 2. Trafikksjefen uttaler: "Med forbehold om å kunne komme tilbake til detaljer vedrørende utformingen av parkeringshusene og kjøreadkomstene til disse når byggemelding foreligger, har jeg 5. ingen bemerkninger til planen som markerer et godt fremskritt når det gjelder trafikkdifferensiering i boligstrøk.

For å få en effektiv utnyttelse av parkeringshusene foreslår jeg at det i likhet med ordningen for lignende boligstrøk i Gøteborg, etableres myndighet for vaktmestrene til å påse at plasser avsatt til besøkende ikke nyttes av de fastboende.

8119/68

23.12.68. 3. Boligrådmannen uttaler: "Det fremlagte forslag til bebyggelsesplan for boligområde 2 synes boligmessig å være en god plan med hensiktsmessig plassering og avtrapping av boligblokkene, trafikkdifferensiering og garasjering. For at et godt boligmiljø skal oppnås går jeg ut fra det er en forutsetning ved planen at garasjeanlegg bygges i takt med prosjektets gjennomføring for øvrig. Boligrådmannen har for øvrig ikke noe å bemerke til planen som vil bli fremlagt i Boligutvalgets første møte i 1969."

8140/68

30.12.68. 4. Kontoret for park- og idrettsanlegg uttaler at de ikke vil motsette seg at grensene mellom boligområde 2 og friområdet endres. De er videre enig i forskyvning av turveibro over vei 5115 og undergang under vei 5115. Landskapsmessig sett er det meget ønskelig at undergangen blir bredest mulig. Tobi-kulvert kan derfor ikke anbefales.

Vedr. trafikkforholdene uttales bl.a. at de er redd for at det blir umulig å hindre dagligkjøring på gangveiene og at dette innebærer at det differensierte trafikksystem bare blir illusorisk.

Kontoret har ingen innvendinger til at lekeplassenes størrelse og plassering avviker fra vedtatt norm, men de finner det uheldig at utendørsarealene beskjæres av plasseringen av de påtenkte sportsboder på bakken istedenfor å plassere de i boligblokkene. Kontoret finner forslaget om innpassing av arbeidsplasser i boligområdet meget verdifullt og tror det kan bidra til å berike miljøet.

8141/68

30.12.68 5. Vannverket "har intet å bemerke til den bebyggelsesplan som nå er utarbeidet av Romsåsteamet. Det tas dog forbehold om at selv bygningsenheter som er plassert i lavestliggende terreng må gis en så høy sokkel at bygningene får avløp ved gravitasjon til de hovedledningene vannverket skal legge i den nord-syd-gående gangvei gjennom feltet. Det er videre ønskelig at den påtenkte turveiundergang under vei 5115 ved den nordligste del av område 2 kan bli reguleringsmessig behandlet og fastlagt samtidig med område 2."

44/69

2.1.69. 6. Veivesenet uttaler at turveiundergangen under vei 5115 bør flyttes og at bredden bør reduseres til 4 eventuelt 6 m. For hovedgangveien gjennom området må det reguleres kurveutvidelser i de to skarpeste kurvene og det må reguleres sirkelkurver i de viste knekkpunkter i traseén.

Byplankontoret bemerker:

Ad 4.

Etter konferanse med arkitekt Christiansen er ny beliggenhet for turveiundergangen under vei 5115 blitt inntegnet. En har ikke funnet det riktig å foreslå noen endring (reduisering) av undergangens bredde.

Vedrørende trafikkforholdene innenfor boligområdet så er dette innenfor dagens økonomiske forhold til en viss grad en konfliktsituasjon mellom den enkelte leieboers krav til bekvemmelighet (ønske om mest mulig å kunne kjøre helt frem til sin inngangsdør) kontra alminnelige krav til trafiksikkerhet (spesielt for barn), og krav til beskyttelse mot trafikkstøy o.l. Byplankontoret regner med at byggherren bør utarbeide regler for servisekjøringen på det indre gangvei nett. Med slikt utgangspunkt vil byplankontoret være tilbøyelig til å være enig med trafikksjefen i at planen markerer et fremskritt når det gjelder trafikkdifferensiering i boligstrøk.

Forslaget om å plassere sportsbodene utenfor (foran) boligblokkene må vel ansees som en form for nyskaping og eksperiment.

Parkvesenet finner forslaget uheldig. Byplankontoret vil nok tro at forslaget medfører både ulemper og fordeler, men finner likevel å kunne anbefale at eksperimentet forsøkes.

AD 5 og 6.

Som meddelt under foranstående kommentar er ny beliggenhet for turveiundergangen (under vei 5115) nu inntegnet på kartet, men noen reduisering av bredden kan man ikke tilrå. Som bekjent ble hovedgangveien regulert til offentlig gangvei ved bygningsrådets vedtak i møte 18.12.68, sak 458/68. Dens bredde er på bebyggelsesplankartet målsatt til 6 m. Kurveutvidelser og sirkelkurver er også inntegnet.

Forøvrig bemerkes:

Vedr. bebyggelsens høyde og antall leiligheter:

I følge § 3 p.a i reguleringsbestemmelsene for Romsåspanen kan boligområde nr.2 bebygges med hus i inntil 10 etasjer og med inntil 700 leiligheter. Foreliggende bebyggelsesplan viser hus i inntil 8 etasjer + underetasjer og med 650 leiligheter.

Det kan videre opplyses at boligområdets brutto størrelse er ca. 88 dekar. 650 leiligheter a 85 kvm gir til sammen 55000 m2 boligflate. Dette gir en utnyttelsesgrad for boligområdet av

55000

85000 = ca. 0,63.

Vedr. boligbebyggelsens utforming o.l.: Byplankontoret har intet spesielt å bemerke til denne, idet det både i plan og i høyde er søkt utformet en variert og "levende" bygningsform. Bygningene er innplassert i terrenget på en hensynsfull måte, og de er gruppert sammen på en tiltalende måte som skulle kunne gi gode "uterom". Sol- og lysforhold synes også være ivaretatt på tilfredsstillende måte.

Vedr. garasje- parkeringsforhold m.v.:

I tillegg til det som tidligere er nevnt om disse forhold, vil byplankontoret få gjøre oppmerksom på følgende. Reguleringsplanen legges som bekjent opp til et system med biloppstillingsplassene liggende som et bånd langs den offentlige veien med boligbebyggelsen liggende innenfor dette bånd. Det oppstår selvsagt da en fare for at den del av boligene som blir liggende langs "biloppstillingsbåndet" i en viss grad vil bli sjenert av dette. Et nærmere studium av bebyggelsesplanen viser etter byplankontorets oppfatning at dette vil bli tilfelle og en vil

derfor tilrå at bygningsrådet i sitt vedtak tar et forbehold om at planen søkes bearbeidet slik at de omkringboende blir minst mulig sjenert.

Byplankontoret har forelagt dette problem for arkitekt Christiansen som ikke hadde noe å bemerke til sådant forbehold, idet de selv har vært oppmerksom på forholdet.

Vedr. saksbehandlingen:

Byplankontoret synes det er forsvarlig å tilrå at de foreslåtte endringer av reguleringsplanen vedrørende endring av tomt for offentlig bygning, endring av friområdets begrensnig og endring av plassering av turveiundergang vedtas i medhold av bygningslovens § 28 nr.3 (uten ny stadfestelsessak). Eventuell godkjennelse av bebyggelsesplanen kan vedtas i medhold av reguleringsbestemmelsenes § 3 b.

Etter saken var ferdig skrevet har vi mottatt ekspedisjon av 8.1.69 fra skolerådmannen hvor han henviser til vedlagte ekspedisjon fra direktøren for byggeadministrasjonen, som blant annet bemerker:

"Det areal som er avsatt til barneskole er brukbart når det gis som vist en bredde på 87 m. Arealet må i øst-vest-retningen ha en utstrekning på ca. 165 m. Dette vil utgjøre ca. 14 mål. Det øvrige areal regner vi med blir dekket av idrettsplass m.v. vest for vei 5115.

Den viste gangvei til senter og tunnelbane bør bøyes østover allerede innenfor boligområdet slik at det faller naturlig å gå rundt skolen. Gangveien kan ikke føres over skolens område."

Ekspedisjonen medfører ingen kommentarer fra byplankontorets side.

Forslag til vedtak:

I medhold av bygningslovens § 28 nr.3 samt 3 b i reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Romsås, del av gnr.96 bnr.36 m.fl. (S-1470) vedtar bygningsrådet bebyggelsesplan for boligområde 2, endret plan for tomt for offentlig bygning (barneinstitusjon), endret plan for begrensnig av friområdet, samt endret plan for turveiundergang under vei 5115, alt som vist på kart arkivstemplet Oslo byplankontor 14. desember 1968 og revidert 9.1.1969.

De på planen viste bygg for næringsvirksomhet må ikke nyttes på en slik måte at ulemper oppstår for de omkringboende.

Bygningsrådet vil i prinsippet ikke motsette seg den forutsatte plassering av sportsboder. Endelig avgjørelse for bodenes plassering tas i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Plan for parkeringsplasser, avkjørsler til disse, samt til garasjehus må søkes bearbeidet slik at de minst mulig sjenerer de omkringboende.

Enstemmig vedtatt.