

Forslagsstillers planbeskrivelse

Brennaveien 122/124 (Bratlie gård), Klemetsrud.

Deler av næringsområde N21.

Planforslag til offentlig høring

Reguleringsplan

Forslagsstiller: Oker Arkitektur as for Edwin Bekkevold

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
5. MEDVIRKNING	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Kunngjøringsinns spill	5
5.3 Forhåndsuttalelser	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	6
7. PLANSKISSEN	7
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	8
9. ILLUSTRASJONER.....	10

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Eiendommen Brennaveien 122/124 ble i 1965 ekspropriert av Oslo kommune. Daværende eiere fikk ikke beholde gårdsanlegget, men familien har hele tiden bodd på gården. Gården kom i familiens eie ca. år 1899. Gården med naturlig avgrenset tomt skal nå selges tilbake til etterkommere av daværende eiere. Eiendommen ble omregulert til friområde i 1986. I forbindelse med salget må eiendommen omreguleres til hensiktsmessig formål. Eiendommen forvaltes av Friluftsetaten, mens bygningene forvaltes av Eiendom- og byfornyelsesetaten. Eiendom-og byfornyelsesetaten tilbyr Friluftsetaten deler av næringsområdet N21 som erstatningsareal for de friluftsområder som blir berørt.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

Eiendommen er regulert til Friområde, park, lek, turvei. Planområdets størrelse er på 5670 m². Det går et grøntdrag/turvei fra byggesonen vest for Brennaveien, via Bratlie gård og ut i marka.

Gang/sykkelvei fra Brennaveien til boligområde mot sør krysser planområdet.

Gårdsanlegget har vært en plass under garden Lie. Denne gården er ifølge byantikvaren kjent fra skriftlige kilder fra 1529. Anlegget bestod på begynnelsen av 1900-tallet av flere bygninger enn i dag. Det er i dag to tun. Tunet nærmest veien består av et våningshus, et stabbur og en større driftsbygning. Våningshuset er gammelt, hovedvolumet er antakelig oppført i to omganger der den eldste delen ligger nærmest veien. Den eldste delen er anslått å være fra før 1870. Stabburet og driftsbygningen er oppført etter krigen, driftsbygningen etter en brann. Det antas at den har samme plasseringen som den opprinnelige driftsbygningen. Dette tunet fremstår som et velbevart og verdifullt kulturmiljø. Tunet som ligger lengre mot øst består av et våningshus, driftsbygning og uthus. Våningshuset ble etter krigen påbygd til 2 etasjer, og fremstår i dag som tidstypisk etterkrigs. Dette tunet har ikke samme grad av alders- og opplevelsesverdi som det andre tunet. Anlegget anses av byantikvaren å være kulturhistorisk verdifullt. Verneverdiene knytter seg til bygningsmiljøet som omfatter både tunet nærmest veien og de ulike bygningene lenger øst som synliggjør den variasjon som dette anlegget har hatt. De to tunene har felles avkjørsel fra Brennaveien. Denne avkjørselen faller sammen med gang/sykkelvei gjennom området. Gang/sykkelveien passerer mellom de to gårdstunene.

Erstatningsarealet er del av næringskorridor Oslo syd, næringsområde N21. I følge kommunedelplanen skal dette arealet disponeres til næringsformål. Området utgjør en del av den historiske gården Bjørndal som er kjent fra skriftlige kilder fra middelalderen. Ved arkeologisk registrering i nærområdet til erstatningsarealet sommeren 2005, ble det avdekket bosettingsspor som er automatisk fredete kulturminner. Disse funnene vil vanskeliggjøre realisering av næringsforetak i området. Området ligger mellom et boligområde mot øst og inntil turvei mot vest. Brennabekken krysser området.

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Klemetsrud. Nærmeste T-banestasjon er Mortensrud.

Våningshusene er i bruk som boliger. Driftsbygningen i nr. 122 blir brukt til lager og kontor.

Styringsstasjon for fjernvarme til intilliggende boligfelt befinner seg i denne bygningen.

Driftsbygningen i nr. 124 blir kun brukt til lager og kontor. Uthuset i nr. 124 blir brukt til snekkerverksted.

Erstatningsarealet består av en skogkledd ås med en bekk mot øst.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftstinteresser

Planområdet grenser til Marka. Turvei som leder ut i Marka fra byggesonen vest for Brennaveien går via Bratlie gård. Det knytter seg sterke interesser til denne turveiens fortsatte eksistens for offentligheten.

Landskap

Vegetasjon/grønnstruktur

Planområdet er del av et grøntdrag som går fra byggesonen vest for Brennaveien, via Bratlie gård og ut i Marka. Denne har forbindelse med grøntområder som strekker seg vestover. Erstatningsarealet blir en utvidelse av dette grøntområdet.

Verneinteresser

Kulturminner

Bratlie gård representerer et av få bevarte gårdsanlegg i Oslo, der både uthus, driftsbygning og våningshus er bevart i et relativt opprinnelig miljø.

Kulturlandskap

Gårdsanleggets omgivelser er sterkt endret fra det opprinnelige jordbrukslandskapet til dagens boligområde. Landskapets originale karakter er best bevart mot øst der Marka begynner.

Trafikkforhold

Gang- og sykkelvei

Turvei fra byggesonen vest for Brennaveien og ut i Marka passerer i grensen til planområdet. Turveien sammenfaller med avkjørsel til gårdsanlegget fra Brennaveien. Gang- og sykkelvei fra Brennaveien til boligområdet sør for planområdet sammenfaller med turveien fra Brennaveien, tar av mot sør og krysser planområdet.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Området ligger inntil grensen for byggesonen mot Marka. Tilgrensende områder er bebygde med småhusbebyggelse. Da området er regulert til Friområde, vil det ikke være mulig å gjenoppbygge gårdsanlegget i tilfelle brann eller andre ødeleggelser.

Barns interesser

Leke- og oppholdsareal

Adkomst til sportsplass/skøytebane går over planområdet, samt adkomst til Marka. Det er ikke opparbeidet lekeområder for barn innen området.

Juridiske forhold

Rettigheter

Eiendommen ble ekspropriert av Oslo kommune i 1965, men bebos av etterkommere av opprinnelige eiere. Disse har kontraktsfestet rett til bolig på eiendommen.

Interessemotsetninger

Eksisterende bebyggelse og bruk er i konflikt med områdets regulering.

4. PLANSTATUS

Gjeldende overordnede planer

Kdp Næringskorridor Oslo Syd, vedtatt 26.05.1993: Brennaveien 122/124 omfattes ikke av kommunedelplanen, men ligger som forlengelse av en viktig gang- og sykkelvei i en grøntkorridor som forbinder Mortensrud/Loftsrud med Østmarka. Erstatningsarealet er del næringskorridor Oslo syd.

Kdp Grøntplan for Oslo, vedtatt 15.12.1993: Turvei E11 går gjennom planområdet. Turveiens rolle som en økologisk viktig korridor ivaretas spesielt, bla. ved at turveien blir så bred som mulig og ved at det legges vekt på vegetasjon i turveien. Det bør vises en restriktiv holdning til innsnevring av turveiarealet. Dersom det er mulig bør det tilstrebes en bredde på den grønne korridoren på minst 60 meter. Det er viktig at turveinettet i byen fungerer som gode "porter" mot marka, fjorden og gode friområder.

Gjeldende regulering

Friområde (turvei, park), S-2849, vedtatt 30.05.1986. Reguleringen viser ikke turveiens plassering. Erstatningsarealet er regulert til næringsområde N21 i kommunedelplanen.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Friluftsetaten	25.05.05
2. Helse- og velferdsetaten	27.05.05
3. Byantikvaren	27.05.05
4. Sporveiene	06.06.05

Sammendrag av samrådsinnspill

Friluftsetaten (1) anbefaler ikke omregulering og salg da arealet har stor betydning for grøntstrukturen i området. Det forutsettes at bygningene rives når leieforholdet på eiendommen opphører, slik at dagens reguleringsformål kan gjennomføres.

Helse- og velferdsetaten (2) har ingen innvendinger til planinitiativet forutsatt at tilgang til marka avtales som omtalt i høringspapirene. Brennabekken er ifølge "Historisk blå liste", lukket under Brennaveien 122. Bekken er delvis åpen både oppstrøms og nedstrøms Brennaveien 122. I tråd med byøkologisk program bør bekken vurderes gjenåpnet, og Vann- og avløpsetaten bør rådspørres vedrørende dette.

Byantikvaren (3) bekrefter at gårdsmiljøet har høy kulturhistorisk verdi og at eiendommen er oppført på gul liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Det anbefales at eiendommen reguleres til spesialområde med formål bevaring i kombinasjon med egnete underformål. Byantikvaren ber om at det tas hensyn til deres innspill når det gjelder reguleringsbestemmelser gitt i brev av 07.02.02 til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Forhold vedrørende uregistrerte automatisk fredede kulturminner vil bli nærmere avklart senere i planprosessen.

Oslo Sporveier (4) har ingen innvendinger til planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Forslagsstiller oppfatter området som kulturhistorisk verdifullt, og foreslår at det reguleres til hovedformål bevaring med dertil egnede underformål. Tilgjengelighet til Østmarka vil bli prioritert, og turveiene gjennom området vil bli tatt vare på. Brennabekken løper utenfor planområdet. Åpning av bekken i dette området er vanskelig, da gang- og sykkelveien delvis går over bekkens løp. Det er forslagsstillers intensjon å opprettholde de offentlige turveiene gjennom området.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Søndre Nordstrand	27.01.06
2. Byantikvaren	25.01.06
3. Friluftsetaten	03.01.06
4. Vann- og avløpsetaten	12.01.06
5. Helse- og velferdsetaten	16.01.06
6. Hafslund Nett	05.01.06
7. Oslo Elveforum	05.12.05

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Søndre Nordstrand har ingen innvendinger til planforslaget.

Byantikvaren ber om at det tas hensyn til tidligere innspill. Under forutsetning av at planområdet ikke blir større enn tidligere forslag fra Byantikvaren datert 07.02.02 og EBY datert 31.11.01, vil Byantikvaren ikke kreve at det foretas en arkeologisk registrering av planområdet. Byantikvaren ønsker en bestemmelse der det går frem at det ikke skal foretas inngrep i bakken dypere enn 50 centimeter på grunn av sikring av automatisk fredede kulturminner.

Friluftsetaten viser til sitt brev av 28.09.05 og påpeker at de ikke kan ta stilling til en reguleringsendring før det foreligger et konkret planforslag. Friluftsetaten uttaler i brev av 28.09.05 at det ved omregulering av friområder til byggeformål skal reguleres fullverdige erstatningsarealer.

Vann- og avløpsetaten har ingen bemerkninger til planarbeidet.

Helse- og velferdsetaten uttaler at planen ikke berører forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

Ang. forurenset grunn påpeker de at prosjekt som innebærer terrenginngrep gjelder kap. 2 i forurensningsforskriften. Planområdet ligger i en bydel med middels risiko for forhøyede radonverdier i inneluft. Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hafslund Nett har fordelingsnett i det aktuelle området. Nybygg eller endring av eksisterende bygg må ikke redusere adkomsten til og ventilasjonen av nettstasjonen. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene. Nybygging, omlegging og opprustning av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Oslo Elveforum ønsker at Brennabekken for fremtiden holdes åpen i et sammenhengende løp.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Det vil tas hensyn til byantikvarens uttalelser i planforslaget. Planområdet er noe større enn tidligere forslag fra Byantikvaren, men forskjellen er så liten at den ikke bør utløse krav om arkeologisk registrering av planområdet. Da hele området reguleres til bevaring, vil det ikke forekomme inngrep i bakken uten at byantikvaren blir forespurt. Det vil av samme grunn heller ikke forekomme reduksjon av adkomst til nettstasjon eller inngripen i terrenget i forhold til i dag. Hensikten med reguleringen er å beholde gårdsanlegget som i dag. Det kommer ikke til å opprettes nye boliger eller være behov for opprustning av kommunal vei innenfor planområdet. Brennabekken løper utenfor planområdet. Bekken vil ikke på virkes av planforslaget. Bekken går i kulvert under turveien. En eventuell åpning av bekken i dette området vil komme i konflikt med turveien. Eiendom- og byfornyelsesetaten har stilt erstatningsareal til rådighet for Friluftsetaten. Det foreslåtte erstatningsarealet er like stort som området som reguleres i Brennaveien, 5670 m². Området ligger som en videreføring av friområdet lenger vest, på området som er avsatt til næringsområde N21 i Kommunedelplanen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

De to gårdstunene reguleres som helhet til bevaring. Størrelsen på planområdet er gitt ut fra et minstekrav i forhold til bevaringsverdien for anlegget som helhet, krav til ansvar for vedlikehold av gårdsplass, fleksibilitet og bruksmulighet for bygningene.

Friområdet med sin gang- og sykkelvei deler bevaringsområdet i to og sikrer med dette offentlighetens tilgjengelighet til marka mot øst. På grunn av at adkomstveien til det innerste tunet krysser gang-/og sykkelveien, vil det ikke være mulig å drive næringsaktiviteter som er avhengig av bil i denne låven. Adkomstveien til dette tunet er kun tilgjengelig for boligtrafikk.

Erstatningsarealet som omreguleres ligger som en buffer mellom boligområdet i øst og næringsområdet mot vest. Omregulering til friområde sikrer boligområdet fra belastning ved mulig utbygging av næringsområdet. Omreguleringen sikrer også en liten del av Brennabekken.

7. PLANFORSLAGET

Området reguleres til spesialområde bevaring med underformål bolig, lager kontor og industri. Våningshusene reguleres til spesialområde bevaring med underformål bolig, mens resten av området reguleres til spesialområde bevaring med underformål næring, lager, kontor, verksted og bolig. Erstatningsarealet reguleres til friområde.

Reguleringsformål

Friområde – Park, lek, turvei.

Spesialområde - bevaring (bolig, hageanlegg).

Spesialområde - bevaring (bolig, hageanlegg, industri, lager, kontor, verksted).

Grad av utnytting og høyder

Det tillates ikke nybygg innenfor området regulert til bevaring. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med BYA inntil 15% hvorav driftsbygning/uthus skal utgjøre minst 50%. Våningshus og driftsbygning kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen og innenfor maks. gesimshøyder som vist på plankartet.

Bebyggelsens plassering

Eksisterende bebyggelse bevares. Eventuell ny bebyggelse kan kun etableres ved ødeleggelse (brann) av eksisterende bygning innenfor rammen av denne.

Landskap

Vegetasjon/grønnstruktur

Grøntdraget som går gjennom eiendommen opprettholdes. Dette grøntdraget utvides vest for Brennaveien 122/124.

Verneinteresser

Kulturminner

Gårdstunene reguleres til bevaring.

Trafikkforhold

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelveien som krysser planområdet sikres ved å opprettholde eksisterende regulering til friområde. Biltrafikk til boligen i Brennaveien 124 krysser gang- og sykkelveien på et punkt. Det vil ikke være tillatt å krysse gang-/sykkelveien med annen trafikk enn boligtrafikk.

Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skilles fra gang/sykkelvei og turveien ut i Marka.

Parkering

Parkering vil skje på egen eiendom. Parkering til næringsformål må anordnes på eiendommen til Brennaveien 122.

Risiko- og sårbarhet

Avkjørsel til det innerste boligområdet krysser gang- /sykkelvei. Det vil kun være tillatt med trafikk til boligen på denne avkjørselen.

Estetikk og byggeskikk

Riving

Eksisterende bygninger tillates ikke revet med mindre de er totalskadd av brann eller andre uforutsette årsaker.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Området bevares i sin helhet.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer

Adkomst til sportsplass/skøytebane og adkomst til Marka sikres for offentligheten.

Erstatningsarealer

Eiendom- og byfornyelsesetaten har stilt erstatningsareal til rådighet for Friluftsetaten. Det foreslåtte erstatningsarealet er like stort som området som reguleres i Brennaveien, 5670 m². Området ligger som en videreføring av friområdet lenger vest, på området som er avsatt til næringsområde N21 i Kommunedelplanen.

Juridiske forhold

Rett til adkomst over gang/sykkelvei må tinglyses.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planen sikrer grøntkorridoren fra Marka og vestover mot E6. I forhold til *Kdp Grøntplan for Oslo, vedtatt 15.12.1993* bør det tilstrebes en bredde på den grønne korridoren rundt turvei E11 på 60 meter. Reguleringsforslaget medfører en minste bredde på den regulerte turveien på 6 m forbi Bratlie gård. På grunn av at dette området reguleres til bevaring, vil opplevelsen av grøntkorridoren bli som i dag.

Bebyggelsens plassering

Eksisterende bebyggelse bevares. Eventuell ny bebyggelse kan kun etableres ved ødeleggelse (brann) av eksisterende bygning innenfor rammen av denne.

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftsinnteresser

Turvei til Marka via Bratlie gård berøres ikke av reguleringsforslaget. Turveien beholder sin eksisterende regulering. Grøntkorridoren mot vest blir utvidet.

Landskap

Vegetasjon/grønnstruktur

Grøntdraget som går gjennom eiendommen sikres gjennom regulering til bevaring. Ved utvidelse av grøntkorridoren mot vest sikres større grønne områder.

Verneinteresser

Kulturminner

Gårdstunene som kulturmiljø sikres i sin helhet for ettertiden ved omregulering til bevaring. Da beboerne heretter eier bygningene, vil fortløpende vedlikehold sikres.

Trafikkforhold

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelveien som krysser planområdet sikres ved å opprettholde eksisterende regulering til friområde. Biltrafikk til boligen i Brennaveien 124 krysser gang- og sykkelveien på et punkt. Det vil ikke være tillatt å krysse gang-/sykkelveien med annen trafikk enn trafikk til boligen.

Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skilles fra gang/sykkelvei og turveien ut i Marka.

Parkering

Parkering vil skje på egen eiendom. Parkering til næringsformål må anordnes på eiendommen til Brennaveien 122.

Risiko- og sårbarhet

Reguleringsplanen berører i liten grad åpne eller lukkede vannforekomster. Situasjonen i forhold til Brennabekken som ligger inntil planområdet blir lik eksisterende. Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnett, men håndteres lokalt. Avkjørsel til boligeiendom som krysser gang- og sykkelvei kan forårsake risiko for ulykker. Dette må tas hensyn til ved utforming av krysningspunktet.

Estetikk og byggeskikk

Riving

Eksisterende bygninger tillates ikke revet med mindre de er totalskadd av brann eller andre uforutsette årsaker. Ved riving forutsettes det at bygningen gjenoppbygges.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Området bevares i sin helhet. Bygningene kan gjenoppbygges i tilfelle brann eller annen ødeleggelse.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer

Adkomst til sportsplass/skøytebane og adkomst til Marka sikres for offentligheten.

Erstatningsarealer

Erstatningsarealer omreguleres til friområde.

Økonomiske konsekvenser

Offentlige

Kommunen vil ikke lengre måtte utføre vedlikehold på bygninger og avkjørsel som selges ut.

Salgsummen av eiendommen vil være en konkret inntjening.

Private

Kjøpere av eiendommen må overta ansvar for vedlikehold i tillegg til den konkrete kjøpssummen.

Juridiske forhold

Rett til adkomst over gang/sykkelvei må tinglyses.

Rett til adkomst over Brennaveien 122 må tinglyses.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Maksimal utbygging er lik eksisterende situasjon.

