

Endringer av planforslag før sluttbehandling

Solon Bolig, 3. oktober 2025

Detaljregulering av Johan Bojers vei 14 og 16 var til politisk 1. gangs behandling i Byutviklingsutvalget 24.09.25. Følgende ble vedtatt:

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 24.09.2025:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Johan Bojers vei 14 og 16 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring:

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket ARC Arkitekter AS, datert 20.05.2025, sist endret 22.08.2025, i bestemmelser sist endret 15.08.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.08.2025.

Før høring av planforslaget skal følgende endringer gjøres:

1. Forslaget bør vurderes senket for å unngå uheldige sokkelvirkninger

Punkt 3.1.4. Boligsammensetning og bokvalitet:

Endring av andre avsnitt, første setning:

“1-roms og 2-roms leiligheter skal være minimum 30 m².”

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Etter behandling i Byutviklingsutvalget er det gjort justeringer av planforslaget i tråd med tilbakemeldingene. Under følger en oversikt over hvilke endringer som er gjort.

- Høyder på bebyggelsen

Etter innspill fra Byarkitekten er bebyggelsen nå senket med 1,0 m, og makshøyder i plankartet er oppdatert. Dette medfører en rekke positive konsekvenser for prosjektet:

- Bedre tilpasning til terrenget langs gateløp, og mindre høydevirkning av bebyggelsen.
- Sokkelen på de to nordligste volumene etableres nå helt under terreng, og blir dermed ikke synlig.
- Lavere og mindre ruvende sokkeletasje ved innkjøring til parkering.
- Betydelig forbedring for utsiktsforholdene for naboer i nr. 18 og 18 B.

Kjellerplan er prosjektert på samme høydennivå, og overdekning over kjeller har derfor blitt noe mindre enn ved forrige versjon. Det er imidlertid fremdeles rikelig med jordoverdekning til å få gode vekstforhold for vegetasjon, og nok til å tilfredsstille krav om gjennomsnittlig 0,6 m jordoverdekning. Mindre jordoverdekning er også positivt da det kan spare unødvendig betongbruk i tykke betongdekker.



Figur 1: Fasadeoppriss til komplett plan



Figur 2: Fasadeoppriss etter revisjon

Som følge av at bebyggelsen er senket med 1,0 m vil det bli mer høydeforskjell opp til utearealet på nedsiden av kollen, og det er dermed behov for en lengre trapp opp. Revidert trapp er vist på ny utomhusplan. Det er nå sikret tilgjengelighet også via heis opp til dette arealet - se punkt om tilgjengelighet til uteoppholdsarealer. At bebyggelsen er trukket 1,0 m lavere i terrenget, medfører også noe økt behov for murer i bakkant av bebyggelsen. I skisseprosjektet er det nå skissert en mur i bakkant av bebyggelsen med høyde på 2,0 m.

Vi vet at det er mye berg i dagen på tomten, og vi ser for oss at dette kan brukes som en kvalitet i prosjektet. I stedet for å etablere en mur i bakkant av bebyggelsen ser vi derfor for oss at høydespranget kan tas opp ved hjelp av en naturlig fjellskjæring. Vi har ikke full oversikt over hvor dypt det er til fjell alle steder, så vi har derfor lagt inn en bestemmelse om at muren i bakkant skal etableres som fjellskjæring der dette er mulig. Se reviderte planbestemmelser § 3.1.2.

R21 har god erfaring med dette fra andre prosjekter de har jobbet med, blant annet et på Nordstrand. Referansebilder fra dette prosjektet er vist nedenfor og på side 33 i revidert illustrasjonsvedlegg.



Figur 3: Bilder fra R21 sitt prosjekt på Nordstrand i Oslo hvor det er jobbet med naturlige fjellskråninger.

- Tilgjengelighet til uteoppholdsarealer

Ved at bebyggelsen er senket 1,0 m har det blitt større høydeforskjell mellom utearealene mellom byggene og utearealet på nedsiden av kollen. I det reviderte prosjektet er det nå sikret tilgjengelighet til uterommet på nedsiden av kollen. Fellesareal i det nordre bygningsvolumet er nå etablert over to etasjer, og det er tilgjengelighet fra heis ut på bakkeplan også fra 2. etasje. Ved å etablere fellesarealer i to etasjer kan man binde uterommene sammen på en god måte. Det gir også muligheter for å etablere rom i dobbel høyde og god kontakt både mellom oppe og nede og inne og ute.

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det i det nordre volumet skal etableres en felles tilgjengelig utgang med tilgang fra heis til hageplan i 2. etasje.



Figur 4: Til venstre: 1. etasje med utgang til hage mellom byggene. Til høyre: 2. etasje med utgang til uteareal på nedsiden av kollen med direkte tilgang fra heis.

- Boligsammensetning og bokvalitet

Det er ønskelig å tilrettelegge for å kunne etablere et gjesterom i fellesarealer. Vi erfarer at byggesaksavdelingen anser gjesterom for å være boenheter selv om de ikke oppfyller kravene i TEK til at de skal inneholde alle hovedfunksjoner, inkl kjøkken. Vi har derfor tidligere lagt inn en bestemmelse om at det tillates 1 stk 1-roms i prosjektet. Vi ser nå at det er viktig at det fremkommer av bestemmelsene at dette er tiltenkt et gjesterom, og vi har derfor gjort noen endringer av bestemmelsene.

I revidert utkast til bestemmelser er det presisert at gjesterom kan være under 30 kvm. Gjesterom kan etableres i tillegg til de maksimalt tillatte boenhetene i prosjektet, og gjesterom skal ikke medregnes i leilighetsfordelingen. Bestemmelse om leilighetsfordeling er endret slik at det ikke tillates etablert 1-roms leiligheter. Det var allerede lagt inn krav til at alle 2-roms skal være minimum 30 kvm, så dette er i tråd med vedtak i Byutviklingsutvalget.

Det er nå vist 21 leiligheter i skisseprosjektet + et gjesterom. Forslagsstiller ønsker fremdeles noe fleksibilitet i reguleringsplanen ift. antall boenheter, men ser at med de siste endringene kan maks antall boenheter reduseres fra 25 til 23 og minimum antall boenheter er redusert fra 20 til 18. BRA uten medregnet åpent overbygd areal er nedjustert til 2050 m² for å samsvare bedre med arealtabell (i illustrasjonsvedlegget side 22). Bestemmelsene er endret i tråd med dette.

- Uteromsregnskap:

BRA for beregning av uteoppholdsareal er noe endret som følge av endringer i skisseprosjektets planløsninger. Det er nå også lagt til grunn i BRA for beregning av uterom at alle boenheter har 5 kvm bod i kjeller i tråd med minstekravet i TEK. Vi har i utgangspunktet et ønske om å kunne tilby kjøperne større bodarealer, men ser at det har store konsekvenser for prosjektets krav til utearealer og solbelyst areal.

Vi har prøvd å utfordre kommunen på dette i en annen sak, hvor vi foreslo at BRA for beregning av uterom ikke skulle inkludere bodareal i kjeller utover minstekravet i TEK, men vi fikk ikke gehør. Dette tvinger dermed frem små bodarealer i prosjekter for å kunne innfri krav til uteoppholdsareal og solbelyst areal, selv om størrelsen på bodene ikke har noen betydning for hvor mye uteareal som burde etableres. Rikelig med bodplass er viktig for mange kjøpere og kan være et viktig aspekt i bokvaliteten. Etter vår vurdering medfører dermed denne beregningsregelen en svekkelse av bokvaliteten i prosjekter.

Om kommunen har endret syn på saken tar vi gjerne en diskusjon. Om ikke legger vi inn minstekravet til boder i beregning av BRA uterom nå, og søker dispensasjon for å kunne etablere større boder når vi kommer til byggesaken.

Illustrasjonsmaterialet, planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse er oppdatert i tråd med endringene og følger vedlagt. Ta kontakt om dere har spørsmål.