



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling

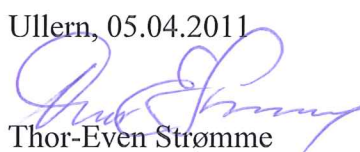
Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomite
Møtedato: 14.04.2011
Møtested: Hoffsvæien 48
Møterom: Sollerud
Tidspunkt: 17:00

Til behandling foreligger:

Åpen halvtime Vedtakssaker

Saksnr	Tittel	SIDE:
PS 11/9	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte den 14.04.2011	3
PS 11/10	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 10.03.2011	5
PS 11/11	Nedre Skøyen vei 7 - forslag til detaljregulering - offentlig ettersyn	11
PS 11/12	Anmodning om forslag til plassering av snødeponi i bydelen	81
PS 11/13	Forslag om endret fartsgrense og fartsdempende tiltak i Frantzebråtveien ved sykkelkryssing ved Sollerud	97
OS 11/7	Oppføring av midlertidig støyskjerm mellom Harbitzalleen og Drammensbanen	101
OS 11/8	Barn og unges interesser i arealplanleggingen - evaluering og videreføring av barnerepresentantordningen - bystyresak 420 behandlet den 15.12.2010	107
OS 11/9	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite	125
OS 11/10	Saker fra komitemedlemmene	129

Ullern, 05.04.2011


Thor-Even Strømme
Bydelsdirektør

Vedlegg: Saksdokumenter
Saksliste Ullern helse- og sosialkomite 14.04.2011 (separat)
Saksliste Ullern kultur- og oppvekstkomite 14.04.2011 (separat)

Kopi: Ullerne helse- og sosialkomite (kun saksliste)
Ullern kultur- og oppvekstkomite (kun saksliste)
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Bydel Ullern
Eldrerådet i Bydel Ullern
Ungdomsrådet i Bydel Ullern



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 23.03.2011

Saksmappe:
2011/6

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
026.2

Saksgang

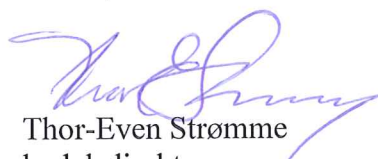
Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/9	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	14.04.2011

GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE TIL KOMITEENS MØTE DEN 14.04.2011

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Innkalling og saksliste til komiteens møte 14.04.2011 godkjennes.

Ullern, 23.03.2011


Thor-Even Strømme
bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 16.03.2011

Saksmappe:
2011/6

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
026.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/9	Ullern bydelsutvalg	24.03.2011
11/10	Ullern byutviklings- og samferdselskomite	14.04.2011

PROTOKOLL FRA ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE 10.03.2011

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 10.03.2011 tas til orientering.”

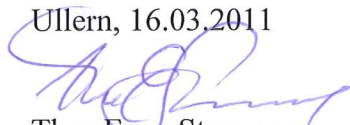
Bydelsdirektørens forslag til vedtak i Ullern byutviklings- og samferdselskomite 14.04.2011:

Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 10.03.2011 godkjennes.

Trykte vedlegg:

Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 10.03.2011

Ullern, 16.03.2011


Thor-Even Strømme
bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møtebok

Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomitè
Møtedato: 10.03.2011
Tidspunkt: 17:00
Møtested: Hoffsveien 48
Møterom: Sollerud

Følgende medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Repr	Vara for
Arne Helgerud	Leder	H	
Anatole Ouedraogo	Nestleder	A	
Anne Sofie Tolfsby	Medlem	H	
Gunnar Juriks	Medlem	H	
Jan-Vidar Hansen	Medlem	F	
Bente Marie Nørgård	Medlem	V	
Terje Farestveit	Medlem	SV	

Følgende møtte fra administrasjonen:

Svein Hjelmtveit	spesialkonsulent
------------------	------------------

Arne Helgerud
Leder

Svein Hjelmtveit
for Svein Hjelmtveit
Komitesekretær

Åpen halvtime:

- Rolf Hanao og Eivind Bødtker (Skøyen vel) orienterte om utbyggingsplaer for næringsbygg i Prinsessealleen 8 langs gangvei/hovedsykkelvei mellom Prinsessealleen og Askeveien*.
- Bent Holm (Bestumveien 99 AS), Aashild Mariussen (Spor Arkitekter AS) og Einar Jarmund (Jarmund/Vigsnæs arkitekter AS) orienterte om Bestumveien 99, omreguleringsforslag til bolig
- Anne Haarberg (Aksjon vern Husebyskogen) orienterte om forhold knyttet til ambassadeutbygging

*Komiteens medlemmer Gunnar Juriks(H) og Terje Farestveit(SV) deltok ikke under dette punktet grunnet mulig inhabilitet

Saksnr	Tittel
PS 11/1	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte den 10.03.2011
PS 11/2	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.12.2010
PS 11/3	Anmodning om å bli overført til post-i-butikk hos Rimi i Hoffsvæien 10 - opprop fra beboere i St. Edmundsvei
PS 11/4	Bestumveien 99 - forslag til detaljregulering til offentlig ettersyn
PS 11/5	Nedre Skøyen vei 2 - henvendelse om farlige trafikkforhold
PS 11/6	Bestumkilen - Bydel Ullerns mulighetsstudie
PS 11/7	Bydelsutvalgets komitestruktur
PS 11/8	Fjordtrikk mellom Skøyen og jernbanetorget - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og høring av planprogram
OS 11/1	Mulighetsstudie Cruise kai på Hjortnes - hastesak behandlet av komiteens leder og nestleder
OS 11/2	Middelthuns gate 26 - Frogner stadion - reguleringsforslag
OS 11/3	Strandsoneprosjektet - Sollerud-Sjølyst/Karenslyst - byrådssak 25/11
OS 11/4	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite
OS 11/5	Saker fra medlemmene

- PS 11/1 Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte den 10.03.2011**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
"Innkalling og saksliste godkjennes med følgende ny sak:
OS 11/6 Tingstuveien 31 – Skøyen – planinitiativ"
- PS 11/2 Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.12.2010**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
"Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.12.2010 godkjennes."
- PS 11/3 Anmodning om å bli overført til post-i-butikk hos Rimi i Hoffsvæien 10 - opprop fra beboere i St. Edmundsvei**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg:
"Posten Norge AS anmodes om å se på saken på nytt med tanke på å imøtekomme beboernes ønsker, jfr brev av 15.11.2010 fra beboerne."
- PS 11/4 Bestumveien 99 - forslag til detaljregulering til offentlig ettersyn**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg:
"Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon tiltres. Bydel Ullern anmoder etaten om å nøye vurdere naboenes uttalelser når disse foreligger med sikte på å ikke forringe nærmiljøet. Dette gjelder bla. byggets høyde, volum og problemer med innsyn til naboer.
Skolekapasiteten i Bydel Ullern er sprengt. Et utbyggingsforslag med et slikt omfang antas å gi en ytterligere forverring av situasjonen. Før Plan- og bygningsetaten gir rammetillatelse må etaten sikre at tilstrekkelig skolekapasitet blir tilgjengelig til rett tid. I tillegg må trafikale utfordringer i Bestumveien mellom Sollerudveien og Lilleakerveien hensyntas."

- PS 11/5 Nedre Skøyen vei 2 - henvendelse om farlige trafikkforhold**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg:
"Ullern bydelsutvalg retter følgende henvendelse/anmodning til Oslo politidistrikt v/trafikkplan:
Med over 750 boliger som sogner til Skøyen trikkeholdeplass og svært store arbeidsplasser i Nedre Skøyenvei blir det morgen og ettermiddag trangt for både biler og fotgjengere i dette området, og den kommende hovedsykkelveien gjør det neppe tryggere.
Askekroken langs trikkeskinnene er i dag på nordsiden skiltet for tidsbegrenset parkering mot betaling på dagtid.
Sydsiden av veien er skiltet for parkering uten tidsbegrensning/betaling.
Det anbefales at det skiltes for tidsbegrenset parkering mot betaling på dagtid på begge sider av veien.
Nedre Skøyenvei syd for trikkeskinnene er i dag skiltet "All stans forbudt" sydover fra trikkeskinnene til forbudet brytes av Askekrokens forlengelse.
Det anbefales at "All stans forbudt" videreføres sydover til Skøyen-rundkjøringen."
- PS 11/6 Bestumkilen - Bydel Ullerns mulighetsstudie**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè anbefaler Ullern bydelsutvalg å fatte følgende vedtak:
"Bydel Ullerns mulighetsstudie for Bestumkilen legges til grunn for bydelsutvalgets og bydelsadministrasjonens videre arbeid med det aktuelle området."
- PS 11/7 Bydelsutvalgets komitestruktur**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Ullern byutviklings- og samferdselskomite er av den oppfatning at det er uheldig å endre komitestrukturen før valget."
- PS 11/8 Fjordtrikk mellom Skøyen og jernbanetorget - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og høring av planprogram**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg:
"Ullern bydelsutvalg har følgende kommentarer til forslaget til planprogrammet: Bydel Ullern berøres i liten grad av forslaget og de aller fleste vurderinger knyttet til Fjordtrikken ligger utenfor bydelen. Da Fjordtrikken dels er satt inn i en helhetlig sammenheng øst/vest er det viktig at mulige effekter av trafikk til og fra Fornebu blir omtalt.
Programmet bør omtale mulige konsekvenser av relevante alternative løsninger for kollektivtrafikk til og fra Fornebu.
Bydel Ullern kan ikke se at forslaget til ny trikketrase gir noe vesentlig bidrag til utviklingen av kollektivtrafikken som monner. Det er viktigere å prioritere et kollektivtilbud mellom Lysaker og Fornebu, hvor dagens tilstand nærmer seg det uholdbare, enn å prioritere Fjordtrikk."
- OS 11/1 Mulighetsstudie Cruise kai på Hjortnes - hastesak behandlet av komiteens leder og nestleder**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Saken tas til orientering."

- OS 11/2** **Middelthuns gate 26 - Frogner stadion - reguleringsforslag**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Brev av 18.02.2011 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten tas til orientering."
- OS 11/3** **Strandsoneprosjektet - Sollerud-Sjølyst/Karenslyst - byrådssak 25/11**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Byrådets innstilling i sak 25/11 til bystyret tas til orientering."
- OS 11/4** **Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Arbeidsplanen ajourføres med følgende:
Planens pkt. 7; ansvaret overtas av Terje Farestveit
Planens pkt. 10; Friluftsetaten inviteres til komiteens møte 26.05.2011"
- OS 11/5** **Saker fra medlemmene**
Ingen saker.
- OS 11/6** **Tingstuveien 31 - Skøyen -planinitiativ**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Saken tatt til orientering."



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 28.03.2011

Saksmappe:
2009/602

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/11	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	14.04.2011

NEDRE SKØYEN VEI 7 - FORSLAG TIL DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè slutter seg til plan- og bygningsetatens konklusjon om anbefaling av det fremlagte planforslaget.

Saksfremstilling

Følgende gjengis fra sammendraget i Plan- og bygningsetatens saksfremstilling:

"Planbehovet utløses av at Nedre Skøyen vei planlegges opparbeidet etter gjeldende regulering, S-446, vedtatt 17.06.2009. Eksisterende hybelhus, med 23 boenheter for omsorgstrengende personer, ligger delvis på regulert veggrunn og delvis på friområderegulering. Bygningen eies av omsorgsbygg Oslo KF, og Nedre Skøyen vei 7 eies av Oslo Kommune. Hybelbygget skal erstattes med et nybygg med 12 boenheter. Det er derfor behov for å omregulere eiendommen til formål som hjemler den planlagte bebyggelse

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet grenser til Nedre Skøyen vei mot vest, Askekroken i nord, byggeområde for industri/kontor/forretning i øst og det bevaringsverdige løkkeanlegget Sofienlund i sør. Planområdet som er 1600m², foreslås omregulert fra friområde-park til grøntstruktur i kombinasjon med bebyggelse og anlegg – institusjon (omsorgsboliger). Nybygget foreslås oppført med maksimum gesims kote 12,5, som tilsvarer 2 etasjer. Prosent bebygd areal % BYA=26 % inkludert parkering på terreng. Bruksareal BRA= ca780m². Bebyggelsen tillates oppført innenfor viste byggegrenser på plankartet. Parkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo."

Plan- og bygningsetaten konkluderer med følgende i sin saksfremstilling:

"Foreløpig konklusjon:

Plan- og bygningsetaten anser det som problematisk at kravene til støy på utearealene syntes å være vanskelig å oppfylle. Men Plan- og bygningsetaten mener at hensikten med reguleringsforslaget anses å være mer tungtveiende.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med det foreslåtte volumet og planens intensjoner forutsatt at planinitiativet for omregulering av Jarlsborgveien 1 sendes inn før det søkes om rammetillatelse for nytt hybelhus på Nedre Skøyen vei 7."

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsplanen har ingen økonomiske konsekvenser for bydelen. Når nybygget blir tatt i bruk, vil dette ha økonomiske konsekvenser som blir utredet i egen sak.

Bydelsdirektørens vurderinger

Forslag til regulering av Nedre Skøyen vei 7 gjøres på bakgrunn av Bydel Ullern sitt initiativ i forhold til ombygging/riving og nybygging av eksisterende bebyggelse på tomten.

Eksisterende bygg er i dårlig forfatning og egner seg lite til rehabilitering/ombygging.

Videre er det bestemt å bygge ny gang- og sykkelvei over eiendommen. Dette vil kreve riving av deler av bygget eller hele bygget.

Dagens bygg rommer 23 hybler for rusmisbrukende menn. Tilbudet er byomfattende, og driftes av Bydel Ullern. Dette tilbudet avvikles i løpet av våren 2011. Tilbudet som er planlagt i det nye bygget er et bo- og oppfølgingstilbud til mennesker med dobbeltdiagnose rus og psykiatri.

Dette er et samarbeidsprosjekt med bydelene Frogner, Vestre Aker og Ullern og

Diakonhjemmet Sykehus. Bygget skal romme minimum 12 boenheter, fellesareale for beboerne og ansatte.

Den foreliggende detaljreguleringen av Nedre Skøyen vei 7 er resultat av en langvarig prosess og samarbeid med bydelen, Omsorgsbygg KF, Plan- og bygningsetaten og byantikvaren.

Ved planlegging er det lagt vekt på at bygget skal oppleves som "et bygg i det grønne".

En mer sentral plassering på tomten enn dagens plassering tilfredsstiller bedre Byantikvarens krav om vegetasjonsbelte langs Nedre Skøyen vei. Hensynet til den bevaringsverdige bebyggelse på Sofienlund er også godt ivaretatt.

Med et nybygg som vil gi høyere standard og moderne lokaler for beboere og ansatte og med tilgang til et skjermet uteområde (hage) fremstår planforslaget for Nedre Skøyen vei 7 som et meget godt alternativ som bydelen anser som viktig å realisere.

Trykte vedlegg:

Brev av 24.02.2011 fra Plan- og bygningsetaten om kunngjøring om offentlig ettersyn av planforslag.

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling (saksnr 200905058, dokumentnr 35).

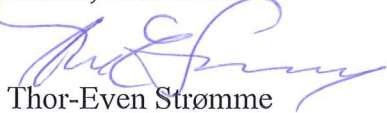
Forslagsstillers planbeskrivelse (udatert).

ROS – utarbeidet av Arkitektene as på vegne av Omsorgsbygg (udatert).

Samrådsinnspill - nr 1-14 – bydelens innspill er nr 10.

Brev av 26.06.09 m/vedlegg fra bydelen til Arkitektene as.

Ullern, 28.03.2011

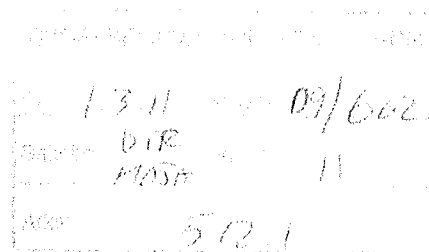


Thor-Even Strømme
bydelsdirektør



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Ullern
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 43 Skøyen
0212 Oslo
INTERNPOST



Dato: 24.02.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200905058-42 Saksbet: Erik Endre
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 28.02.2011 TIL 11.04.2011 - FORSLAG TIL DETALJREGULERING
NEDRE SKØYEN VEI 7**

Plan- og bygningsetaten har 14.02.2011, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området på ca 1,6 daa foreslås regulert til grønnstruktur med boligbebyggelse (omsorgsboliger). Maks %-BYA = 26%, Gesimshøyde er satt til maks kote 12.5 som tilsvarer to etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at planinitiativ til Jarlsborgveien 1 sendes inn for rammetillatelse gis.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

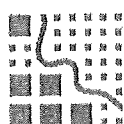
Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgt 1. Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffsveien 48.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 11.04.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen for saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

13

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



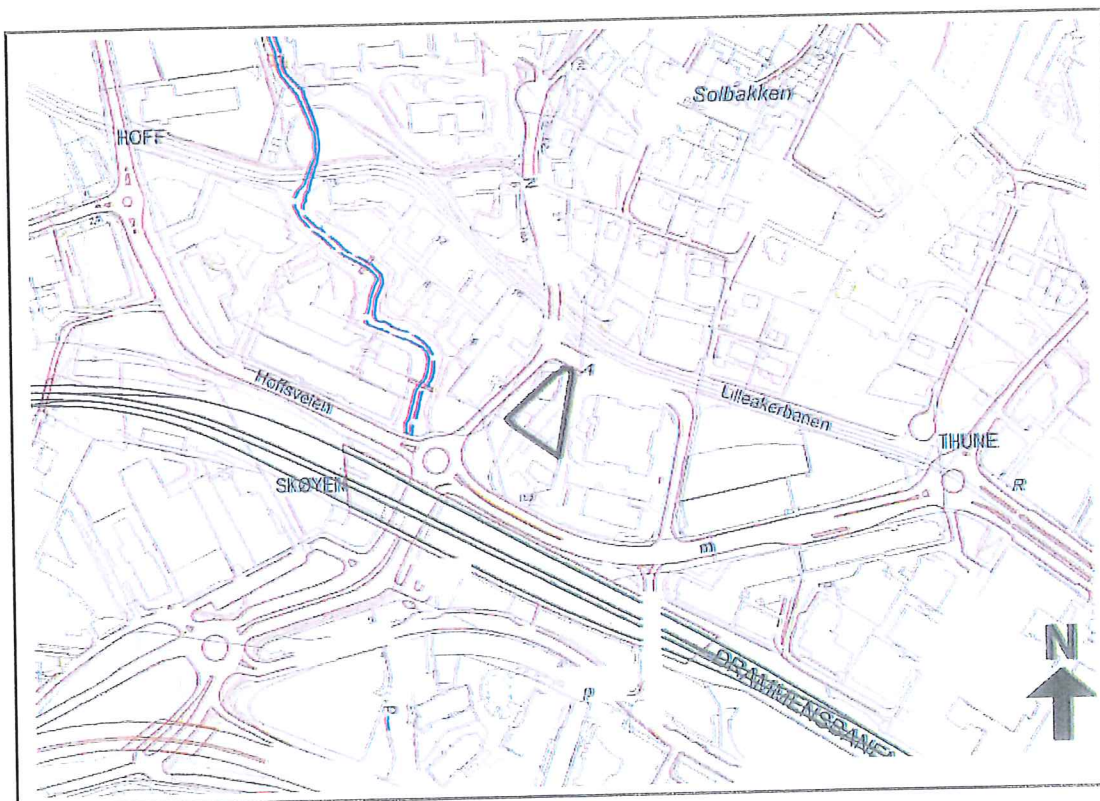
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nedre Skøyen vei 7, Skøyen
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering

Området på ca 1,6 daa foreslås regulert til grønnstruktur med boligbebyggelse (omsorgsboliger). Maks %-BYA = 26%, Gesimshøyde er satt til maks kote 12.5 som tilsvarer to etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at planinitiativ til Jarlsborgveien 1 sendes inn før rammetillatelse gis.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Arkitektene AS for Omsorgsbygg AS



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 3/6

Saksnummer: 200905058
Dokumentnummer: 35
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

15

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	12

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Plankart
3. Samrådsinnspill
4. Forhåndsuttalelser
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000

FAKTAARK

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo, 23 48 80 00
postmottak@oby.oslo.kommune.no, magnar.havro@oby.oslo.kommune.no

Konsulent: Arkitektene as, Bogstadveien 7A2, 0355 Oslo, 22607878, post@arkitekteneas.no,
tale.oien@arkitekteneas.no

Eieropplysninger

Gnr. 3 bnr. 6: Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca 1.600m²

Areal for hvert formål: Hele planområdet reguleres til grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg (institusjon).

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=660m²

Under terreng: BRA=120m²

Utnyttelse

Bebygd areal BYA= 405 m² inkludert parkering på terreng.

Prosent bebygd areal % BYA=26 % inkludert parkering på terreng

Bruksareal bolig BRA= ca 380m²

Omsorgsboligene utgjør 350m² BYA. Det tillates kjeller under nybygget. Laveste p. norm for indre by legges til grunn.

Bruksareal fellesareal BRA= ca 400m²

Antatt antall boligenheter: 12 stk. BRA= ca 29m² per boenhet

Antatt boligtype: Boliger i bofellesskap/hybelhus

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser på terreng: 3 stk.

Plasser for sykkelparkering: 12 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort den 18.03.2010 i Akersposten og den 16.03.2010 i Aftenposten.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert den 10.03.2010.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planbehovet utløses av at Nedre Skøyen vei planlegges opparbeidet etter gjeldende regulering, S-446, vedtatt 17.06.2009. Eksisterende hybelhus, med 23 boenheter for omsorgstrengende personer, ligger delvis på regulert veggrunn og delvis på friområderegulering. Bygningen eies av omsorgsbygg Oslo KF, og Nedre Skøyen vei 7 eies av Oslo Kommune.

Hybelbygget skal erstattes med et nybygg med 12 boenheter. Det er derfor behov for å omregulere eiendommen til formål som hjemler den planlagte bebyggelse

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet grenser til Nedre Skøyen vei mot vest, Askekroken i nord, byggeområde for industri/kontor/forretning i øst og det bevaringsverdige løkkeanlegget Sofienlund i sør. Planområdet som er 1600m², foreslås omregulert fra friområde-park til grøntstruktur i kombinasjon med bebyggelse og anlegg – institusjon (omsorgsboliger). Nybygget foreslås oppført med maksimum gesims kote 12,5, som tilsvarer 2 etasjer. Prosent bebygd areal % BYA=26 % inkludert parkering på terreng. Bruksareal BRA= ca780m². Bebyggelsen tillates oppført innenfor viste byggegrensener på plankartet. Parkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 kunngjøringsinnspill, 1 forhåndsuttalelse og en viktig avklarende mail fra Byantikvaren i etterkant.

1. Friluftsetaten (FRI): anbefaler foreslått regulering i, under forutsetning av at friområdet erstattes. Trikkeløypen nord for planområdet har vært vurdert som et mulig erstatningsareal. Det letes etter andre alternativer. Friluftsetaten mener det vil være gunstig om man finner erstatningsareal i tilknytning til Hoffselva/Holmenbekken.

2. Vann og avløpsetaten (VAV): opplyser at det ligger VA- ledninger i eiendomsgrensen. De minner om at byggverk i henhold til plan- og bygningsloven § 70 skal plasseres minst 2m fra ledningsanlegg. Ledningstraseen skal sikres slik at den ikke blir skadet under utbyggingen. Overflatevann, takvann og drens vann skal behandles ved lokal overvannshåndtering, dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.

3. Helse og velferdsetaten (HEV): påpeker at området til tider er utsatt for luftforurensning. Det er Ring 2 som er hovedkilde til forurensningen, men området rundt er også utsatt for generell forurensning. Utendørsoppholdsareal bør lokaliseres så langt vekk fra vei som mulig. Tilfredsstillende inn klima bør sikres, jfr. TEK § 8 – 32.1. God kollektivdekning i området bør bidra til at parkeringstilgjengeligheten for reisende med bil begrenses. Det bør legges tilrette for sykkelparkering. Helse og velferdsetaten har registrert forurensning grunn, ved Drammensveien 155c, Schøyens Bilcentralen AS i området. Opprydding i forurensning grunn ved bygge- og gravearbeider må ivaretaes.

4. Byantikvaren (BYA): 21.04.2010 Kan anbefale reguleringsendringen, under forutsetning av at tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen ikke økes og at en større del av eiendommens sydende beholdes åpen og grønn. Eksisterende større trær bør bevares.

02.07.10: Forhåndsuttalelse etter bearbeidet prosjektforslag: Nybygget kan anbefales under forutsetning av at det justeres slik at BYA blir 350m².

Videre forutsettes en materialmessig oppbrytning av volumet. Byantikvaren kan anbefale den nå viste plasseringen av nybygget, forutsatt at eksisterende tre mot Nedre Skøyen vei bevares, og at det etableres flere trær/ny buskvegetasjon ut mot veien og ned mot Sofienlund. Byantikvaren kan anbefale en reguleringsendring fra "Friområde – park" til "Grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse".

19.08.10 Mail vedrørende m² BYA ifb med maks utnyttelse. Byantikvaren bekrefter hermed at etatens siste uttalelse innebærer at den kan godkjenne maksimum BYA 350m² for det fysiske nybygget. Åpne parkeringsplasser er ikke medtatt i dette tallet. Det forutsettes at parkeringsplasser legges åpent på terreng, uten fysisk overdekning.

5. Ruter AS har ingen innvendinger til omreguleringen.

6. Trafikketaten: Er ikke imot omregulering av nevnte område fra park til boligformål. (omsorgsboliger). Etaten er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen og at dekingen blir i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

7. Jernbaneverket: påpeker at Skøyen stasjon ligger ca 100m fra planområdet. Det er god kollektivdekning på Skøyen og planområdet synes å ha potensial for høyere tetthet enn dagens bebyggelse gir. Jernbaneverket ber om at muligheten for høyere utnyttelse av tomten vurderes. Det antas at evt. jernbanestøy ikke overstiger grenseverdien for gul sone.

8. Hafslund Nett AS minner om at det er Samferdselsetaten som nå eier og drifter vei/gatebelysningen i Oslo.

9. Hafslund fjernvarme viser til at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl § 66a. Avtale om tilknytning med Hafslund Fjernvarme må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus er generelt skeptisk til omregulering av friområder og viser til Oslo kommunes Byøkologiske program med målsetting om at Oslo skal bevare, videreutvikle og forvalte sin blågrønne struktur. Herunder skal regulerte friområder i byggesonen beholdes.

11. Arne Helgerud er opptatt av om FRI kan være åpne for sammenknytning av fragmenterte turveibiter som erstatningsareal, fortrinnsvis i det samme nabolaget.

12. Eivind Bødtker er opptatt av at bygningene får samme etasjeantall som i dag. Det er viktig at det ikke gis rom for store bygg på tomten. Høyde og volumer er følsomme for dette nærmiljøet. Dersom trær må felles bør de erstattes. Trærne er restene av hagen rundt Sofienlund.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

BYA's, krav er ivarettatt i forslagstillers planbeskrivelse og i reguleringsbestemmelsene. FRIs bemerkninger til tap av friareal blir imøtekommet ved at erstatningsareal er funnet ved Jarlsborgveien 1, dette blir lagt inn som plankrav i det videre planarbeidet.

Det er utarbeidet en tilfredsstillende Risiko- og sårbarhetsanalyse som avklarer HEVs bemerkninger vedrørende forurensningsproblematikken. Deres bemerkninger vedrørende sykkelparkering og parkering av bil er det tilstrekkelig tatt stilling til i forslagstillers planbeskrivelse. Trafikketatens krav til parkeringsnorm er også tatt med i tilstrekkelig grad det videre planarbeidet.

Plan- og bygningsetaten støtter BYAs uttalelse vedrørende utnyttelse og er imot Jernbaneverkets forslag om høyere utnyttelse på tomten.

Fylkesmannens uttalelse blir imøtekommet i det videre planarbeidet med erstatningsarealet ved Jarlsborgveien.

Kommentarene til Arne Helgerud og Eivind Bøttker er det tatt tilfredsstillende stilling til under Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger.

Plan- og bygningsetaten tar forhåndsuttalelsene til etterretning.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i strid med overordnede målsetninger om å motvirke nedbygging av friområder og grøntarealer i indre by til byggeområde. Planforslaget er delvis i tråd med *Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025* der en av de sentrale oppgaver for kommunen er å sikre innbyggerne et grunnleggende velferdstilbud innen helse, pleie- og omsorg og sosiale tjenester.

Etaten er i utgangspunktet negativ til nedbygging av friområder, men vurderingen i denne saken bygger på det spesielle formålet og vanskeligheter med å finne tomter til dette. Det er skaffet til veie et velegnet erstatningsareal på Jarlsborgveien 1. Denne eiendommen er regulert til barnehagetomt, men ansees uegnet som dette grunnet registrert biologisk mangfold. Det stilles derfor krav om at planinitiativet for omregulering fra barnehage til friområde skal være innsendt før det gis rammetillatelse for nybygg på Nedre Skøyen vei

Landskap

Nedre Skøyen vei 7 er et forholdsvis flatt område på kote 3,2. Det går en gangvei som forbinder Askekroken med Gamle Drammensvei langs planområdet i øst.

Nedre Skøyen vei 7 er sammen med Sofienlund det eneste grøntarealet mellom massiv næringsbebyggelse og veiannlegg. Planområdet oppleves i dag som nokså lukket av jernbanen som går parallelt med Drammensveien.

Verneinteresser

Eiendommen grenser til det bevaringsverdige Sofienlund i sør. Tiltaket anses uheldig for det bevaringsverdige hovedhuset, men Byantikvaren aksepterer planforslaget under forutsetning av at selve bygningsvolumet holder seg innenfor et bebygd areal på 350m². Inkludert parkeringsplasser vil bebygd areal være på 405m². Eksisterende vegetasjon og beplantning skal i størst mulig grad bevares.

Estetikk og byggeskikk**Fjernvirkning**

Planområdet er godt synlig fra boligområdet i nord og kontorbygningene i øst og nordvest.

Volum, utforming og plassering på tomten

Det viste nybygget innordnes eksisterende omgivelser og er et relativt kompakt sammensatt volum med jevn takhøyde, duse farger som innordner seg Sofienlund, og har god avstand til Nedre Skøyen vei og øvrige veiforbindelser. Man har valgt å innordne bebyggelsen etter bygningsuttrykket til den eksisterende næringsbebyggelsen i øst og vest, noe som medfører at opplevelsen fra Sofienlund i sør nordover blir noe tung uten at dette forstyrrer opplevelsen til området utover det som er dagens situasjon.

Natur- og ressursgrunnlaget

Eksisterende store løvtrær blir i størst mulig grad bevart og ny vegetasjon skal suppleres langs Nedre Skøyen vei i en naturlig forlengelse av grøntdraget foran Sofienlund.

Det er ikke registrert bevaringsverdig vegetasjon på Nedre Skøyen vei. Det er registrert kjempebjørnekjeks på tomten. Dette er en svartelistet blomst og Friluftsetaten bør eventuelt vurdere å iverksette tiltak mot denne blomstetypen.

Erstatningstomten Jarlsborgveien 1 ble regulert til barnehageformål i 1992. Etter behandling i tverretattlig koordineringsgruppe 07.02.2008, ble den vurdert som uegnet til barnehageformål grunnet registrert biologisk mangfold på tomten. Det er ikke kartlagt områder som er spesielt viktige for biologisk mangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet på Nedre Skøyen vei, og det er per 06.01.2010 ikke registrert funn av rødlistede arter eller annet verdifullt naturmangfold. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Plan- og bygningsetaten finner derfor ikke grunn til å omtale nml §§ 9-12 særskilt i denne reguleringssaken.

Trafikkforhold

Kjøreatkomst til hybelhuset er samordnet med kjøreadkomst til Sofienlund i Drammensveien 155 og skal skje fra tidligere regulert felles avkjørsel fra Nedre Skøyen vei. Sofienlund har rett til kjøreadkomst over søndre del av 3/6 i tillegg til direkte adkomst fra Drammensveien.

Planforslaget innebærer mindre trafikk til planområdet. Dagens hybelhus består av 23 boenheter, og vil bli erstattet med 12 boenheter.

Det vil potensielt innebære mindre trafikk til planområdet. Parkeringsdekningen er satt til et minimum, da brukerne ikke antas å kjøre bil og stedet har meget god kollektivdekning med tog, buss, og trikk.

Miljøfaglige forhold

Kart fra Statens forurensingstilsyn viser ingen forurensing i planområdet.

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra jernbanen, trikken, Drammensveien og E18. Planområdet ligger i rød støysone. For å oppfylle Miljøverndepartementets skriv T -1442 eller senere forskrifter/ vedtekter er det nødvendig med støyskjermingstiltak og støysikringstiltak. Dette syntes imidlertid ikke å være forenlig med planforslagets hensikt om at uteområdet skal være allmennt tilgjengelige og eventuell støyskjerm vil kunne være i konflikt med det åpne rommet mot det verneverdige Sofienlund. Det er en utfordring at foreslåtte plassering av den nye bebyggelsen ikke gir mulighet til å legge alle 12 leiligheter mot stille side i nordøst. Virksomheten i seg selv genererer ikke støy eller forurensing.

ROS-analysen konkluderer med at Nedre Skøyen vei 7 ligger i et område med moderat Radon-aktsomhetsnivå. Ifølge TEK 10 skal nye bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, og radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen har vurdert følgende tema; miljø, trafikk, grunnforurensing, støy og radon.

Analysen konkluderer med at de vurderte hendelsene har lav sannsynlighet og moderat risiko. Analysen påpeker avbøtende tiltak som reduserer risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå. Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra jernbanen, trikken, Drammensveien og E18. Nødvendige.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til diverse servicetilbud og forretninger i knutepunktet Skøyen.

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen skal tilknyttes eksisterende infrastruktur.

Stedsutvikling

Etablering av ny gang- og sykkelvei langs Nedre Skøyen vei vil gi området bedre tilgjengelighet. Samtidig vil den nye bebyggelsen beslaglegge mer av tomten og dermed eksponeres mer mot området rundt. Store deler av det i dag åpne arealet i nordøst vil bli lukket for innsyn for allmennheten.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesse berøres i den grad at tilgjengelig friareal reduseres. Dette området har imidlertid aldri vært tilgjengelig for barn i noen særlig grad, da det har vært omsorgsboliger på eiendommen i mange år.

Universell utforming

Tiltaket skal utformes iht. kravene om universell utforming i Teknisk forskrift (TEK).

Økonomiske konsekvenser

Hybelhuset har aldri vært skilt ut som egen eiendom fordi eiendommen er regulert som del av et større friområde. Ønsket fra OBY er at eiendommen etter omregulering kan skilles ut og overføres til OBY i henhold til gjeldende regulering. Dette må de berørte etatene koordinere seg imellom i etterkant av omreguleringen. En forutsetning i dette planarbeidet er at det skaffes til å veie et erstatningsareal ved Jarlsborgveien 1 som i dag er privateid og regulert til barnehage. Det innebærer at kommunen kjøper dette arealet. PBE forutsetter at dette løses internt av de berørte instanser.

Interessemotsetninger

Nedbygging av grøntområde til boligformål er konfliktfylt og uønsket i forhold til kommunens overordnede syn på dette området. I område- og prosessavklaringen til Plan- og bygningsetaten ble det lagt inn krav om å skaffe til veie et erstatningsareal for tap av 1600m² friområde.

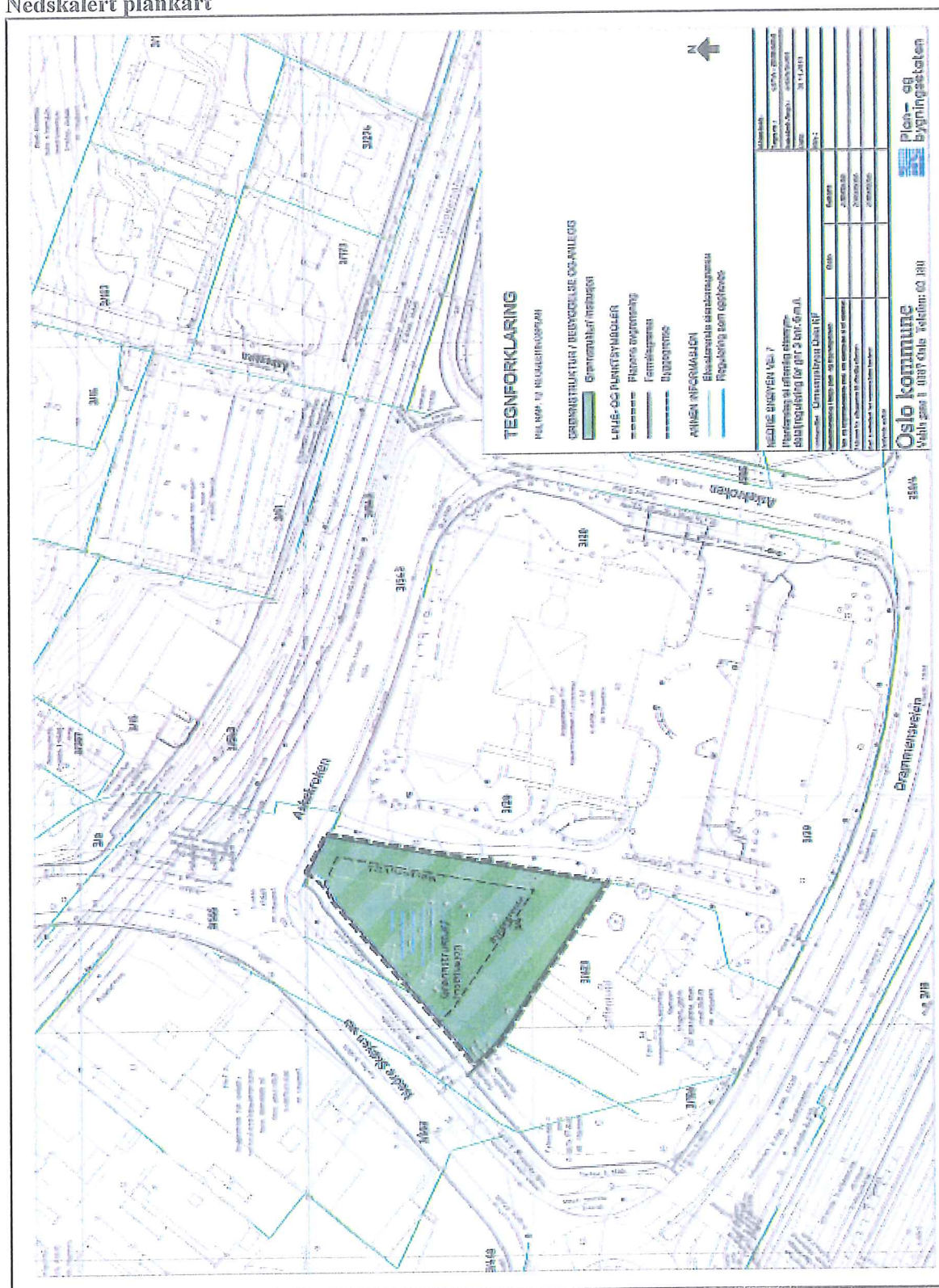
Jarlsborgveien 1 er på ca 2300m², regulert til tomt for offentlige formål (barnehage) og foreslås som erstatningsareal. Tomten ligger i samme bydel 1,1 km nordvest og ca 15 minutters gange fra planområdet. Arealet ligger kloss inntil Makrellbekken og er meget egnet til friområde. Plan- og bygningsetaten opprettholder tidligere konklusjon vedrørende krav om erstatningstomt for Nedre Skøyenvei 7 og dette er derfor fulgt opp med rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anser det som problematisk at kravene til støy på utearealene syntes å være vanskelig å oppfylle. Men Plan- og bygningsetaten mener at hensikten med reguleringsforslaget anses å være mer tungtveiende.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med det foreslåtte volumet og planens intensjoner forutsatt at planinitiativet for omregulering av Jarlsborgveien 1 sendes inn før det søkes om rammetillatelse for nytt hybelhus på Nedre Skøyen vei 7.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
NEDRE SKØYEN VEI 7**

Gnr. 3, Bnr. 6

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1A-200905058 og datert dato 30.11.2010

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg - institusjon (omsorgsboliger).

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige $BYA = 405m^2$

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser med maks gesimshøyder som vist på plankart. Gesimshøyde settes til maks K 12,5. I tillegg tillates inntrukket oppbygg for tekniske installasjoner med en gesimshøyde på maks K 14,5.

§ 5 Utforming

Ny bebyggelse skal oppføres med varige og bestandige materialer. Materialbruk og volumoppbygging skal i skala ta hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen på naboeiendommen i syd. Ny bebyggelse kan kontrasteres i forhold til de verneverdige byggene.

Teknisk oppbygg skal i utforming og arkitektonisk uttrykk integreres med byggets øvrige arkitektur.

Vegetasjon

Eksisterende store trær skal i størst mulig grad bevares og ny vegetasjon må suppleres langs Nedre Skøyen vei i en naturlig forlengelse av grøntdraget foran Sofienlund.

§ 6 Avkjørsel

Regulert avkjørsel i plan vedtatt 17.06.2009 (S- 4446) til Nedre Skøyen vei skal benyttes, også for varelevering.

§ 7 Parkering

Parkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for parkering i Oslo kommune.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise eksisterende vegetasjon som skal beholdes, ny vegetasjon, kjørearealer, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, avfallsbeholdere, utebelysning, terrengbehandling, eksisterende og fremtidig terreng.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 11 Rekkefølgebestemmelse

Planinitiativet til erstatningsarealet for tap av friområde må være sendt inn før rammetillatelse kan gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser/ for Nedre Skøyen vei 7, som omreguleres fra friområde - park til:

- Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg- grønnstruktur/ institusjon (omsorgsboliger)

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1A-200905058, datert 30.11.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN



Sigurd Knudsen
enhetsleder

14 / 02 - 2011



Erik Endre
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Nedre Skøyen vei 7, Ullern

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

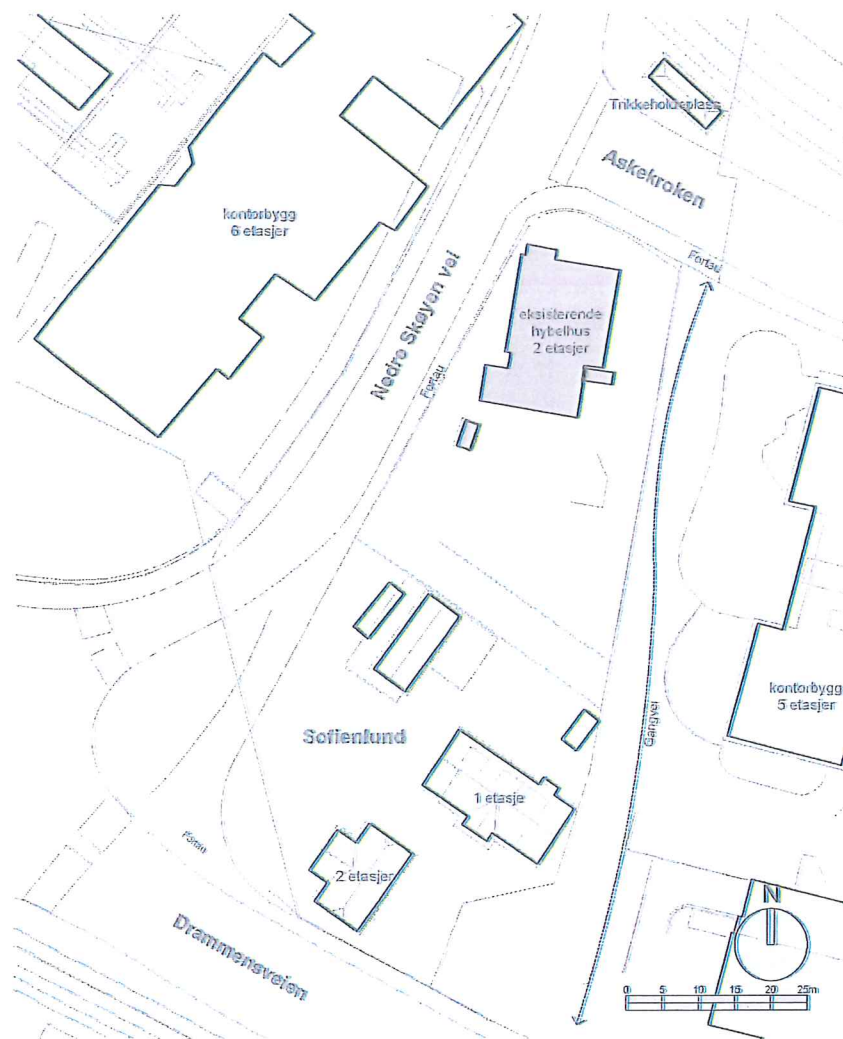
Utarbeidet av: Arkitektene as for Omsorgsbygg Oslo KF

Innhold

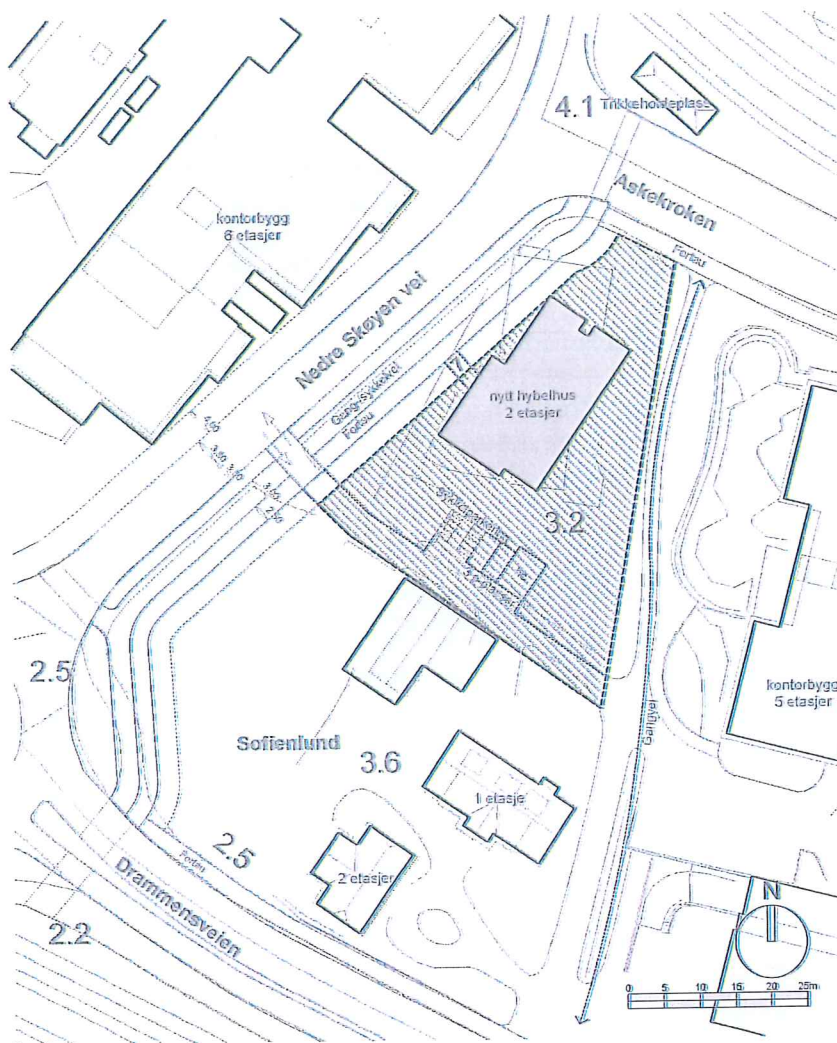
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
.....	3
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	5
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	5
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
5. MEDVIRKNING	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	8
5.2 Kunngjøringsinnspill	9
5.3 Forhåndsuttalelser	11
Innkomne forhåndsuttalelse følger som eget vedlegg.	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	11
7. PLANFORSLAGET	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	15
9. ILLUSTRASJONER	16

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Oslo kommune v/bykassa står som eier av Gnr.3/bnr.6, mens FRI står som forvalter. Eiendommen er i dag regulert til "friområde-park" (S-3265 18.9.91, endret ved bystyrevedtak 26.5.93) og ønskes omregulert til "grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse (omsorgsboliger)" i tråd med dagens bruk.

Eksisterende bygg eies av OBY, Omsorgsbygg Oslo KF, og inneholder i dag 23 hybler for sterkt omsorgstrengende personer. Som følge av veiutvidelsen vil bygningen måtte rives og erstattes med et nybygg. Det er planlagt 12 boenheter for personer med dobbeldiagnose-problematikk. Dagens bygning har en grunnflate på ca.285 m² BYA. Ny bebyggelse vil være på 350m² BYA eks parkering.

Forhold som utløser planbehovet:

Hybelhuset ble oppført i 1976 for det meste på uregulert grunn. Det ble gitt dispensasjon for den del av eiendommen som da var regulert til veiformål. Nedre Skøyenvei planlegges utvidet i henhold til S-4446 fra 17.06.09. Utvidelsen medfører at den nordre delen av bygningen må rives. Som følge av dette er det besluttet å rive eksisterende hybelhus og erstatte det med et nybygg mer sentralt plassert på tomten. Størstedelen av tomten vil fortsatt fremstå som ubebygget.

Hybelhuset har aldri vært skilt ut som egen eiendom fordi eiendommen er regulert som del av et større friområde. Ønske er at eiendommen etter omregulering kan skilles ut og overføres til OBY i henhold til gjeldende retningslinjer.

FRI har bedt om at det fremskaffes et erstatningsareal, fortrinnsvis i samme bydel. Det arbeides med mulige erstatningsarealer og et planinitiativ vil bli sendt plan- og bygningsetaten når erstatningsarealet er bestemt.

OBY ønsker at detaljreguleringen for Nedre Skøyen vei 7 og erstatningsarealet fremmes som to separerte planforslag.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

En stor del av eksisterende hybelhus må som følge av planlagt veiutvidelse rives. Bygget er i dårlig forfatning og trenger modernisering og vedlikehold. I utgangspunktet var det planlagt et tilbygg til eksisterende bygning som erstatning for det arealet som går tapt ved utvidelsen av gang og sykkelveien. Etter nærmere vurdering og ønske fra bla byantikvaren om en mer sentral plassering av nytt hybelhus er det besluttet å rive den eksisterende bygningen.

Forholdet til det bevaringsverdige Sofienlund er viktig og nybygget bør plasseres slik at det, som Sofienlund, oppleves som "et bygg i det grønne".

Det er få sentrale tilgjengelige tomter i Oslo vest som kan disponeres for dette formålet. Det er derfor svært viktig at forholdene legges tilrette slik at planlagt nybygg kan realiseres. Nedre Skøyen vei 7 har vært i bruk for rusmisbrukere siden 1976 og beboerne er godt tilpasset og godtatt i nærmiljøet. Hybelhuset ligger ikke i et typisk boligområde, men i et område som i hovedsak består av kontorbebyggelse. Bruken tilsier at det er lettere å få aksept for et slikt formål i et område med kontorbebyggelse enn i et veletablert boligområde.

"Plan- og bygningsetaten anbefaler at eiendommen Nedre Skøyen vei 7 reguleres til grøntstruktur i kombinasjon med bebyggelse og anlegg. Etatens anbefaling av omregulering av friområde til byggeområde bygger her på det spesielle formålet og vanskeligheter med å finne tomter til dette."

Bydel Ullern er meget interessert i å tilrettelegge for at dagens bruk kan videreføres.

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen grenser til Nedre Skøyenvei mot vest, Askekroken i nord, byggeområde for industri/kontorområde i øst og det bevaringsverdige løkkeanlegget Sofienlund i sør.

Planområdets størrelse er på ca. 1600m².

Eiendommen ligger sentralt på Skøyen med offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet så som tog, trikk og buss. Eiendommen er regulert til friområde-park, men huser i dag svært omsorgstrengende personer som trenger et boligtilbud.

Sofienlund er i helhet regulert til spesialområde – bevaring, S-3265, 18.09.91.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Landskap

Nedre Skøyenvei 7 ligger på et forholdsvis flatt landområde som strekker seg til Bestumkilen i sør, langs Hoffselven i vest og mot Skøyen sentrum i øst. Mot nord stiger landskapet forholdsvis bratt. Det går en gangvei langs planområdet i øst som forbinder Askekroken med Gamle Drammensvei.

Planområdet fremstår i dag som uryddig og preget av byggevirkksomhet på tilleggende eiendommer. Det er registrert fremmede arter (kjempebjørnekjeks) på eiendommen.

Verneinteresser

Eiendommen grenser i sør til det bevaringsverdige Sofienlund. Det er ikke verneinteresser knyttet til den eksisterende bebyggelsen i Nedre Skøyen vei 7 som forutsettes revet.

Det er registrert bevaringsverdig vegetasjon både på den aktuelle eiendommen og på Sofienlund.

Miljøfaglige forhold

Eiendommen ligger i et kollektivknutepunkt med vei på to sider. Eiendommen kan derfor være noe utsatt for støy fra vei trafikken. Det er mye vegetasjon i området noe som bidrar til mindre luftforurensing. Planområdet har gode sol og lys forhold.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst til hybelhuset er samordnet med kjøreadkomst til Sofienlund i Drammensveien 155. I dag har Sofienlund rett til kjøreadkomst over søndre del av 3/6 i tillegg til direkte adkomst fra Gamle Drammensvei.

Stadfestet reguleringsplan S-4446, 17.06.2009 har sikret ovennevnte avkjørsel, FA1, fra Nedre Skøyenvei. Det er planlagt fortau langs vestsiden og nordsiden av eiendommen, i tillegg er det forutsatt gang-/sykkelvei langs Nedre Skøyenvei.

Det er opparbeidet parkeringsplasser på egen grunn for hybelhuset umiddelbart etter adkomsten fra Nedre Skøyen vei.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet er ikke utsatt for ras eller flom fare. Det er ikke foretatt radonmålinger i planområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet har ulike servicetilbud i nærmiljøet så som bensinstasjon, matbutikker på Hoff ca 10 min gåavstand og ytterligere flere butikker og serveringssteder på Skøyen ca 5- 10 min unna.

Det finnes både skoler og flere barnehager i nærområdet.

Planområdet ligger i et knutepunkt med enkel adkomst til kollektivtrafikk.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til offentlig transport både for buss, trikk og tog. Flytoget gir lett adkomst til Gardemoen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning. Planområdet er godt synlig fra omkringliggende boligområde i nord og kontorbygningene i øst og nordvest. Hybelhuset blir liggende sammen med Sofienlund i et grønt område uten fortetningspotensiale.

De moderne kontorbygningene i umiddelbar nærhet av planområdet består av 5-6 etasjer. Bygningene har flate tak og fasader i lyse sten materialer. Kontorbebyggelsen skiller seg fra Sofienlunds gamle trebygninger, både i bebyggelsesstruktur, material- og fargebruk.

Stedsutvikling

Skøyen er et naturlig knutepunkt med sentral beliggenhet. Området er under utvikling og innehar en blanding av boliger, kontorer, butikker mm

Barns interesser

Planområdet utgjør del av en liten grønn lunge med trafikkerte veier på to steder. Det er ikke opparbeidete leke eller oppholdsarealer for allmenheten innenfor området.

Det pågår arbeid med å finne erstatningsareal innenfor bydelen. Et evt erstatningsareal vil bli fremmet som egen reguleringssak.

Universell utforming

Det er ikke tilrettelagt for universell utforming i eksisterende hybelhus eller uteoppholdsarealene.

Juridiske forhold

Omreguleringen fra friområde til grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse søkes gjennomført som del av en avtale med Friluftsetaten, kfr. vedlagte kopi av etatens brev datert 26.02.2009.

Egnet erstatningsareal i nabolaget var funnet og planinitiativ for del av gnr 3/ bnr 555 ved trikkesløyfen på Skøyen ble sendt plan- og bygningsetaten til uttalelse. Desverre var området ikke aktuelt som erstatningsareal da Ruter ønsker dette som reserve til eget formål. OBY arbeider nå videre for å finne et annet egnet erstatningsareal.

Reguleringsforslaget for Nedre Skøyen vei 7 fremmes som egen reguleringssak uavhengig av erstatningsarealet.

Interessemotsetninger

Forslagsstiller kjenner ikke til interessemotsetninger utover Fylkesmannen i Oslos generelle skepsis til omregulering av friområder og viser til Oslo kommunes Byøkologiske program.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging vektlegger utvikling av arealbruk og transportsystem for å oppnå en mest mulig samfunnsøkonomisk effektiv trafikkavvikling. Mulighetene skal utnyttes for økt konsentrasjon ved utbygging i byggesoner i by og tettsteder. Utformingen av bebyggelsen må vektlegge grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025: Kommuneplanens visjon for Oslo er at byen skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. En av de sentrale oppgaver for kommunen er å sikre innbyggerne et grunnleggende velferdstilbud innen helse, pleie- og omsorg og sosiale tjenester.

Oslos blågrønne struktur skal styrkes. Gjenåpning av elve- og bekkeløp er et premiss ved fremtidig byutvikling. Økt befolkningstetthet tilsier stor oppmerksomhet om sosial infrastruktur samt lokale grøntområder, torg og møteplasser.

Kommunedelplan Skøyen, vedtatt i bystyret 08.06.1994, med juridiske bindende arealkart og bestemmelser. Et hovedformål er å skape attraktivt innsatsområde med samspill mellom private og offentlige aktører. Vurdering av landskap, klima og eksisterende bebyggelse bør ligge til grunn både i en overordnet og lokal analyse. Graden av utnyttelse og byggehøyder bør variere.

Parkområdet vest for Sofienlund bør forsterke kontakten mellom Sofienlund og elva og gjenscape et parkanlegg med klare bindinger til fortidens anlegg. Elva bør bearbeides og kan brukes som element i hageanlegget.

Nedre Skøyen vei 7 ligger i kommunedelplanens "Område 5" som på plankartet angis til formål forretning, kontor, lager, industri og park.

I *Kommunedelplanen for torg og møteplasser* (vedtatt 22.04.2009) er planområdet avmerket som del av det større transformasjonsområdet Skøyen. (Planen sier at knutepunktområdene Skøyen og Lilleaker- Lysaker gir bydelen et tilbud av bymessige gater og plasser, men potensialet er større særlig i Lilleakerområdet). Vassdragene Lysakerelva, Mærradalen og Hoffselva-Makrellbekken er med få unntak de eneste tilbudene på offentlige plasser og forbindelser av noe størrelse i villastrøkene, og de er viktige ressurser og karaktergivende trekk ved bydelen.) Planen sier videre at det er mangel på bymessige plasser, som er allment tilgjengelige og tilrettelagt for fotgjengere, i hele bydelen.

Grøntplanen for Oslo vedtatt i bystyret 15.12.1993, har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene. Viktige landskapstrekk skal bevares og synliggjøres.

Overgangssonene framholdes som vesentlige. Til dette hører bla at bygninger og anlegg ikke skal forstyrre horisontlinjer. Arealer langs kommunikasjonsårer behandles som viktige og potensielt positive områder for opplevelse av en grønn by. Hoffselven må opprettholdes som viktig del av grøntstrukturen. Videre sier planen. "I byggeområde/åpent område, skal åpen bekk opprettholdes". Det kan ikke oppføres bygg eller anlegg, eller gjøres andre arbeid eller tiltak som er søknads eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven, kfr. Lovens §20-4, ananet ledd pkt f. Stedegen vegetasjon søkes bevart. gjeldende reguleringsplan opprettholdes. "Turvei 4D går gjennom planområdet".

Byøkologisk program 2002-2014 prioriterer bla en bærekraftig byutvikling, trivelige byrom og godt fungerende kretsløp. Forteting skal skje i tilknytning til kollektivknutepunkter. Oslos innbyggere skal ha gode levekår og trygge, trivelige og miljøvennlige bydeler og nærmiljøer. Et videre viktig mål er at Oslo skal bevare, videreutvikle og styrke sin blågrønne struktur.

Gjeldende regulering

Nedre Skøyen vei er i gjeldende regulering S-3265 18.09.91, endret ved bystyrevedtak 26.05.93 disponert til "Friområde-park". Den påstående bygningen ble oppført i 1973, for det meste på uregulert grunn. Det ble gitt dispensasjon fra den del av eiendommen som da var regulert til veiformål. Nedre Skøyen vei planlegges utvidet med fortau og gang/sykkelvei, i henhold til gjeldende reguleringsplan S-4446 av den 17.06.09. Del av eiendommen blir berørt av utvidelsen.

Pågående planarbeid

Kommunedelplan for grønnstrukturen i byggesonen, lagt ut til offentlig ettersyn 22.06.2009. Planen skal bidra til å bevare og styrke Oslos særpreg som den blågrønne byen mellom åsene og fjorden. Planområdet ligger innenfor et område merket som planmessig sikret. Planområdet er sikret tilstedeværelse av turdrag og hensynssone langs elveløpet til Hoffselven. Planområdet ligger også innenfor et mangelområde for parker på minimum 1 dekar.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Saken ble behandlet som planinitiativ og har vært til samråd. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg. Innspill fra kommunalt samråd ble overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet den 12.10.2009. Samrådet omfattet både Nedre Skøyen vei 7 og trikkesløyfen gnr.3 /br.555, sist nevnte er ikke aktuell som erstatningsareal og er tatt ut fra planforslaget.

Det har etter oppstartsmøte vært avholdt avklaringsmøter og befaringer både med plan- og bygningsetaten og byantikvaren. Brev fra byantikvaren, datert 19.08.10, er medtatt under forhåndsuttalelser.

Liste over samrådsinnspill

1. Renovasjonsetaten	dato 20.05.09
2. Oslo Havn KF	dato 20.05.09
3. FRI, Miljø- og planavdelingen	dato 22.05.09
4. Gravferdsetaten	dato 22.05.09
5. Undervisningsbygg	dato 22.05.09
6. Vann- og avløpsetaten	dato 25.05.09
7. Hafslund Nett AS	dato 25.05.09
8. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten	dato 25.05.09
9. Trafikketaten	dato 25.05.09
10. Bydel Ullern, Bydelsadministrasjonen	dato 28.05.09
11. Ruter AS	dato 28.05.09
12. Oslo kommune, Byantikvaren	dato 29.05.09
13. Oslo kommune, Samferdselsetaten	dato 29.05.09

Sammendrag av samrådsinnspill

Noen av samrådsinnspillene omtaler både Nedre Skøyen vei gnr 3/bnr 6 og trikkesløyfen gnr.3/bnr.555. Sistnevnte tomt er ikke lengre aktuell som erstatningsareal.

1. Renovasjonsetaten, har ingen bemerkninger til planinitiativet.

2. Oslo Havn KF, planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn de ønsket derfor ikke å delta i samråd.

3. FRI, Miljø- og planavdelingen, opplyser at det er registrert fremmede arter (kjempebjørnekjeks) på begge tomtene. FRI ber om at dette blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet. Friluftsetaten har ingen bemerkninger i forhold til reguleringsformål.

4. Gravferdsetaten, kjenner ikke til noen forhold som skulle ha betydning for planinitiativ i dette området.

5. Undervisningsbygg, ser ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

6. Vann- og avløpsetaten, kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

7. Hafslund Nett AS, har kabelanlegg i det aktuelle området. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg i området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

8. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, opplyser at Oslo kommune v/bykassa eier Nedre Skøyen vei 7, gnr 3/bnr.6. FRI står som forvalter mens selve hybelhuset på eiendommen eies av OBY. Hybelhuset har aldri vært utskilt som egen eiendom fordi eiendommen er regulert som del av et friområde. Hvis hybelhuset blir omregulert til offentlig formål (omsorgsboliger), alternativt allmennyttig formål (omsorgsboliger), vil eiendommen kunne skilles ut og overføres til OBY i henhold til gjeldende retningslinjer. Kjøreadkomst til hybelhuset må samordnes med kjøreadkomst til Sofienlund, Drammensveien 155. EBY har også uttalt seg om trikkesløyfen gnr.3./bnr.555 i samrådet, men bemerkningene referes ikke da tomten ikke lengre er aktuell som erstatningsareal. Planinitiativet utløser ikke behov for utbygningsavtale.

9. Trafikketaten, har ikke noe imot omregulering av tomtene.

10. Bydel Ullern, bydelsadministrasjonen. "Ullern bydelsutvalg er positive til planinitiativet og støtter den foreslåtte omregulering".

11. Ruter AS, kan ikke anbefale at trikkesløyfen/vendesløyfen omreguleres til park som erstatning for tapt parkareal ved Nedre Skøyen vei 7. Det må finnes et annet erstatningsområde enn vendesløyfen, hvis det er forutsetningen for å få bygge hybelhus. Ruter er positiv til byggingen av hybelhus.

12. Oslo kommune, Byantikvaren, kan anbefale det fremlagte forslaget til omregulering av Nedre Skøyen vei 7, under forutsetning av at det fremlagte forslaget til utnyttelse, 350 BYA settes som maksimum. Grense for bebyggelse bør settes i tråd med fremlagte utomhusplan, slik at en større del av eiendommen som grenser mot "Sofienlund", fortsatt beholdes som åpen hage med trær og busker. eksisterende større trær bør beholdes. Byantikvaren fraråder etablering av sti over friområdet i forkant av "Sofienlund". Tiltaket er uheldig for opplevelsen av det fredete hovedhuset spesielt og den bevaringsregulerte eiendommen generelt. Det vises til eiendommens verneverdi og Plan- og bygningslovens § 92, tredje ledd. Byantikvaren vil ikke kreve en arkeologisk registrering av planområdet.

13. Oslo kommune, Samferdselsetaten, har følgende innspill til Nedre Skøyen vei 7. Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til de en hver tid gjeldende kommunale normer. Eventuell varelevering må anordnes med egen eiendom med tilstrekkelig snumulighet. Løsningen må ikke legge opp til inn/uttrygging til offentlig vei.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Vendesløyfen er ikke aktuell som erstatningsareal og bemerkninger vedrørende denne tomten er ikke lengre relevante. OBY jobber med å finne en annen egnet og tilgjengelig erstatningstomt i Ullern bydel.

Innspill fra byantikvaren er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget og illustrasjonsmaterialet.

Samferdselsetaten viser til avkjørsler, siktlinjer og stigningsforhold. Avkjørsel til eiendommen ble regulert og sikret som del av S-4446, 17.6.09. Avkjørsel til planområdet er vist med pil på plankartet og knytter seg til allerede regulerte avkjørsler.

Prosjektet har i samarbeid med OBY og Ullern bydel vært bearbeidet etter innkomne innspill.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkomne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Oslo kommune, Friluftsetaten	dato 24.03.10
2. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten	dato 07.04.10
3. Oslo kommune, Helse- og velferdsetaten	dato 15.04.10
4. Oslo kommune, Byantikvaren	dato 21.04.10
5. Ruter AS	dato 16.03.10
6. Trafikketaten	dato 19.03.10
7. Jernbaneverket	dato 22.03.10
8. Hafslund Nett AS	dato 22.03.10
9. Hafslund Fjernvarme	dato 06.04.10
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	dato 15.04.10
11. Arne Helgerud	dato 18.03.10
12. Eivind Bødtker	dato 16.03.10

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1.Friluftsetaten, har uttalt at de anbefaler at området reguleres i tråd med eksisterende bruk, under forutsetning av at friområdet erstattes. Trikkesløyfen nord for planområdet har vært vurdert som et mulig erstatningsareal. Det letes nå etter andre alternativer. Friluftsetaten mener det vil være gunstig om man finner erstatningsareal i tilknytning til Hoffselva/Holmenbekken.

2. Oslo kommune, Vann og avløpsetaten, opplyser at det ligger VA- ledninger i eiendomsgrensen som eksisterende bygning er tilknyttet i følge ledningskartverket. De minner om at byggverk i henhold til plan- og bygningsloven § 70 skal plasseres minst 2m fra ledningsanlegg. Ledningstraseen skal sikres

slik at den ikke blir skadet under utbyggingen. Overflatevann, takvann og dreisvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering, dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.

3. Oslo kommune, Helse og velferdsetaten, påpeker at området til tider er utsatt for luftforurensning. Det er Ring 2 som er hovedkilde til forurensningen, men området er også utsatt for generell bybakgrunnsforurensning. Utendørsoppholdsareal bør lokaliseres så langt vekk fra vei som mulig. Tilfredsstillende inneklimate bør sikres, jfr. TEK §8 – 32.1. God kollektivdekning i området bør bidra til at parkeringstilgjengeligheten for reisende med bil begrenses. Det bør legges tilrette for sykkelparkering. Helse og velferdsetaten har registrert forurenset grunn, Klif lokalitet nr. 0301196 lokalitetsnavn Drammensveien 155c, Schøyens Bilcentralen AS i området. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider må ivaretaes.

4. Oslo kommune, Byantikvaren, kan anbefale reguleringsendringen, under forutsetning av at tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen ikke økes og at en større del av eiendommens sydende beholdes åpen og grønn. Eksisterende større trær bør bevares.

5. Ruter AS, har ingen innvendinger til omreguleringen.

6. Trafikketaten, er ikke imot omregulering av nevnte område fra park til boligformål. (omsorgsboliger). Etaten er opptatt av at parkeringen blir ivarettatt i reguleringsplanen og at deknningen blir i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

7. Jernbaneverket, påpeker at Skøyen stasjon ligger ca 100m fra planområdet. Det er god kollektivdekning på Skøyen og planområdet synes å ha potensial for høyere tetthet enn dagens bebyggelse gir. Jernbaneverket ber om at muligheten for høyere utnyttelse av tomten vurderes. Det antas at evt. jernbanestøy ikke overstiger grenseverdien for gul sone.

8. Hafslund Nett AS, viser til brev sendt plan- og bygningsetaten i forbindelse med samråd. De minner om at det er Samferdselsetaten som nå eier og drifter vei/gatebelysningen i Oslo.

9. Hafslund fjernvarme, viser til at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a. Avtale om tilknytning med Hafslund Fjernvarme må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, er generelt skeptisk til omregulering av friområder og viser til Oslo kommunes Byøkologiske program med målsetting om at Oslo skal bevare, videreutvikle og forvalte sin blå-grønne struktur. Herunder skal regulerte friområder i byggesonen beholdes.

11. Arne Helgerud, er opptatt av om FRI kan være åpne for sammenknytning av fragmenterte turveibiter som erstatningsareal, fortrinnsvis i det samme nabolaget.

12. Eivind Bøttker, er opptatt av at bygningene får det samme etasjeantall som i dag. Det er viktig at det ikke gis rom for store bygg på tomten. Høyde og volumer er følsomme for dette nærmiljøet. Dersom trær må felles bør de erstattes. Trærne er restene av hagen rundt Sofienlund.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Erstatningsareal: Området reguleres i tråd med eksisterende bruk. OBY jobber med å finne erstatningsareal fortrinnsvis i tilknytning til Hoffselven. Erstatningsarealet vil bli fremmet som egen reguleringssak. Det er direkte kontakt mellom OBY og FRI.

Vann og avløpsetatens innspill er tatt til følge og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Uteoppholdsareal: Utendørsoppholdsareal er lokalisert så langt vekk fra vei som mulig. Tilfredsstillende inneklimate sikres i reguleringsbestemmelsene, jfr. TEK §8 – 32.1. Helse og velferdsetatens innspill er tatt til følge

Forurenset grunn: Det er lokalisert forurenset grunn på tidligere Schøyens Bilcentralen AS, Drammensveien 155c, vis a vis planområdet. Det har ikke vært foretatt grunnundersøkelser innenfor planområdet, men lite tyder på at det er forurenset grunn her da området har tjent som friområde/park i alle år i tillegg til bolig. Planområdet utgjør del av den tidligere hagen rundt det bevaringsverdige Sofienlund. Helse og velferdsetatens innspill vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

Parkering: Planområdet ligger sentralt i forhold til kollektivdekningen og laveste parkeringsnorm er lagt til grunn. Trafikketatens innspill er tatt til følge.

Byantikvarens innspill er tatt til følge.

Jernbaneverkets innspill om høyere utnyttelse på tomten er ikke tatt til følge. Området er forutsatt å være en grønn lunge.

Tilknytning til fjernvarme sikres i reguleringsbestemmelsene. Innspill fra Hafslund fjernvarme er tatt til følge.

Fylkesmannen er generelt skeptisk til omregulering av friområder. Planområdet reguleres fortsatt til grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse. Dette er i tråd med dagens bruk og Fylkesmannens ønske taes ikke fullstendig til følge.

Bygget vil få det samme etasjeantall som eksisterende bygg. Innspill fra Eivind Bøttker er ivare tatt.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelse følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Oslo kommune, Byantikvaren

dato 19.08.10

Sammen drag av forhåndsuttalelser

1. Oslo kommune, Byantikvaren, forhåndsuttalelse etter bearbeidet prosjektforslag, datert 02.07.10. Byantikvaren kan anbefale nybygget under forutsetning av at det justeres slik at BYA blir 350m². Videre forutsettes en materialmessig oppbrytning av volumet. Byantikvaren kan anbefale den nå viste plasseringen av nybygget, forutsatt at eksisterende tre mot Nedre Skøyen vei bevares, og at det etableres flere trær/ny buskvegetasjon ut mot veien og ned mot Sofienlund. Byantikvaren kan anbefale en reguleringsendring fra "Friområde – park" til "Grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse".

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser

Innspill fra byantikvaren er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget og illustrasjonsmaterialet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Generelt

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplanen ble det innsendt et planinitiativ. Eiendommen er i gjeldende regulering (S-3265 18.9.91, endret ved bystyrevedtak 26.5.93) disponert til "Friområde – park". Tomten ønskes omregulert til grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse.

Den påstående bygningen ble oppført i 1973, for det meste på uregulert grunn. Det ble gitt dispensasjon for den del av eiendommen som da var regulert til veiformål. Utvidelsen av den nå planlagte gang/sykkelveien langs Nedre Skøyen vei vil medføre at den nordlige delen av bygningen må rives. Påbygg på det eksisterende hybelhuset har vært vurdert, men er lite hensiktsmessig da eksisterende bygg trenger modernisering og tilrettelegging for universell utforming. Det er derfor ønske om å rive den eksisterende bygningen og bygge et nytt og moderne hybelhus på eiendommen som bedre ivaretar dagens forskrifter og krav. Samtidig vil nybyggets planlagte plassering bedre ivareta forholdet til Sofienlund og ønske om et større grøntdrag langs Nedre Skøyen vei, i tråd med byantikvarens føringer

Nedre Skøyen vei 7 grenser inn mot det bevaringsverdige løkkeanlegget Sofienlund. Hele naboeiendommen er regulert til spesialområde bevaring. Det er ønskelig at arealet rundt nybygget visuelt fremstår som en grønn forlengelse av hageanlegget til Sofienlund. Ny bebyggelse i Nedre Skøyenvei 7 må i størrelse og volumer tilpasses Sofienlund med sin verneverdige trehusbebyggelse.

Ullern bydel har behov for å opprettholde et botilbud med dagens funksjon på eiendommen. Det er et stort behov for denne type fasiliteter i bydelen. Det eksisterende hybelhuset ligger for seg selv og fungerer godt i forhold til berørte naboer som hovedsaklig er kontorer. Det planlagte nybygget vil med en mer sentral plassering på tomten ytterligere bidra til et "bygg i det grønne".

Prosjektets volum, høyder og proposjoner.

Hybelhuset skal ha en grunnflate som ikke overstiger 350m² BYA. Bygget er i to etasjer og kjeller. I tillegg kommer tekniske installasjoner som et eget volum som i høyde kan overstige hovedbyggets to etasjer. Bygningen er vist med ulike volumer, materialer og høyder som bidrar til å løse opp bygningskroppen slik at den i skala er mer tilpasset den verneverdige bebyggelsen på Sofienlund.

Det er planlagt for 12 boenheter i et bofellesskap med fellesarealer som skal benyttes både av beboere og ansatte. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas og eiendommen vil få en ytterligere parkmessig opparbeidelse. Uteareal for hybelhuset planlegges mot sør godt skjermet fra støy og forurensning fra tilstøtende gater.

Regulert avkjørsel fra Nedre Skøyen vei er felles for Sofienlund og planlagt nybygg. Avkjørselen er regulert i henhold til dages bruk og vil være en naturlig adkomst for varelevering så vel som besøkende. Eksisterende parkeringsplass for hybelhuset på den søndre delen av eiendommen er flyttet noe lengre inn på tomten.

Det er utarbeidet en sol- og skyggeanalyse som vedlegg til illustrasjonsmaterialet.

Vurdering av alternativer

Flere alternativer for plassering av bebyggelsen har vært vurdert i nært samarbeid med bruker, oppdragsgiver, plan- og bygningsetaten og byantikvaren.

Påbygg på eksisterende hybelhus:

Tidlig i prosessen ble det vurdert om det ville være mulig å påbygge eksisterende hybelhus. Etter å ha vurdert flere forslag til påbygg og etter flere møter og befaringer på stedet ble det besluttet at et nybygg bedre ivaretar brukers og etaters ønsker.

Det eksisterende hybelhuset er i dårlig forfatning og vil trenge omfattende opprustning og modernisering. Universell utforming er ikke ivaretatt i det eksisterende bygget og det ville være nødvendig å innstallere heis, tilrettelegge bad, wc for rullestolbruker etc.

Ullern bydel, som bruker, påpekte at det var viktig at samtlige boenheter var helt like noe som var vanskelig å oppnå med et eksisterende bygg og innenfor en ramme på ca 350m² BYA.

Nybygg:

En viktig forutsetning har vært at bygget skulle oppleves som et "bygg i det grønne". En mer sentral plassering på tomten tilfredsstiller bedre byantikvarens krav om et vegetasjonsbelte langs Nedre Skøyen vei. Hensynet til den bevaringsverdige bebyggelse på Sofienlund blir også bedre ivaretatt med et nybygg som i volumer, materialer og retning kan forholde seg til nabobebyggelsen.

Flere alternative plasseringer på tomten har blitt vurdert og ulike sammenføringer av bygningsvolumer utprøvet. Det har vært en tett dialog med byantikvaren mht til volumstudiene, plassering på tomten og areal for nybygget.

Et nybygg vil bedre kunne tilfredsstille krav til universell utforming og ivareta miljø og energikrav på en bedre måte.

Vi har foretatt en oppmåling av trær som vi mener er av betydning for eiendommen.

Anbefaling av alternativ

Vedlagte illustrasjonsmateriale viser et nybygg sentralt plassert på tomten, oppdelt med ulike bygningsvolumer og varierende materialbruk i tråd med byantikvarens ønsker, se brev av den 19.08.10.

Avbotende tiltak

Grøntarealet langs gang/sykkelveien blir beholdt og vil sammen med Sofienlund være med på å understreke et viktig grøntdrag i området. Nybygget blir mer hensiktsmessig plassert enn eksisterende

bygning med tanke på avstand til gang/sykkelvei og forholdet til det bevaringsverdige Sofienlund. Eksisterende store trær på eiendommen skal bevares.

Planområdet er i dag regulert til friområde-park, erstatningsareal søkes annet sted i Ullern bydel og vil bli fremmet som egen sak.

Formpråk og materialbruk.

Det er viktig at ny bebyggelse får et moderne formspråk som ikke forsøker å kopiere elementer fra det bevaringsverdige løkkeanlegget, Sofienlund. Ny bebyggelse skal i skala og plassering på tomten likevel forholde seg til den gamle bebyggelsen. Hybelhusets arkitektur bør i form og materialbruk være mer beslektet med den moderne kontorbebyggelsen i nærområdet enn Sofienlunds verneverdige bebyggelse.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planområdet reguleres til grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse (omsorgsboliger). Eksisterende hybelhus forutsettes revet.

Grad av utnyttning og høyder

Ny bebyggelse oppføres i to etasjer. Gesimshøyde settes til maks C 12.5. I tillegg tillates inntrukket takoppbygg for tekniske installasjoner med en gesims høyde på maks C 15.

Det forutsettes 12 boenheter i hybelhuset i tillegg til fellesarealer og kontorareal for betjeningen. Det er medtatt kjeller under deler av bygget.

Grad av utnyttning settes til 350m² BYA nybygg. Parkering på terreng kommer i tillegg.

Uteareal pr.boenhet vil utgjøre ca 80 m².

Bebyggelsens plassering

Bygget skal plasseres sentralt på tomten slik at et grøntbelte langs Nedre Skøyen vei kan opprettholdes. Byggets plassering skal i størst mulig grad ivareta eksisterende store trær på eiendommen.

Landskap

Planområdet er flatt og i sin helhet opparbeidet. Store trær på eiendommen skal bevares og vegetasjonen langs Nedre Skøyen vei opprettholdes.

I forbindelse med byggesaken vil grunnforholdene bli vurdert både med tanke på radon og evt forurenset grunn.

Verneinteresser

Ny bebyggelse innenfor planområdet må i volumoppbygging og materialer hensynta den bevaringsverdige bebyggelsen på Sofienlund.

Miljøfaglige forhold

Området kan være utsatt for noe luftforurensning og støy fra trafikk. Ny bebyggelse vil ikke gi nevneverdig endringer i forhold til eksisterende bygning som rives med hensyn til sol og skyggeforhold. Innendørs støynivå vil bli ivaretatt i henhold til forskriftens krav.

Trafikkforhold

Regulert avkjørsel S- 4446 til Nedre Skøyen vei skal benyttes. Gjelder også varelevering. Det er etablert felles avkjørsel med Sofienlund. Det forutsettes parkering på egen tomt i henhold til gjeldende p. norm, laveste del av normen legges til grunn. Skøyen er i utgangspunktet i ytre by, men fordi det er et kollektivknutepunkt skal normen for indre by gjelde. Parkeringsarealet kommer som tillegg til oppgitt BYA på nybygget.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget generer ikke spesielle faremomenter i forbindelse med etablering av nybygg innenfor planområdet. Behovet for en dypere analyse av risiko- og sårbarhet bør ikke være tilstede med bakgrunn i planområdets plassering.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et kollektivknutepunkt med lett adkomst til offentlig transport. Det er gode servicetilbud i området såsom butikker, skoler, barnehager restauranter mm.

Teknisk infrastruktur

Bygget vil tilkobles fjernvarme. Det ligger vann og avløps ledningsnett over eiendommen som forutsettes benyttet.

Estetikk og byggeskikk

Nybygget blir liggende sentralt på tomten med et vegetasjonsbelte langs Nedre Skøyen vei. Vegetasjonsbeltet blir en forlengelse av allerede regulerte friområde ved Sofienlund. Nybyggets plassering vil bidra til en opplevelse av "bygg i det grønne". Hybelhuset er delt opp ulike volumer, med varierende materialbruk og i en skala som er tilpasset den verneverdige bebyggelsen på naboeiendommen. Fjernvirkningen av ny bebyggelse vil være bedre enn dagens situasjon.

Barns interesser

Planområdet er utgangspunktet lite tilrettelagt for barn og planforslaget vil ikke ha noen innvirkning på barns bruk av området.

Universell utforming

Det legges opp til tilgjengelighet og bruk for alle i nybygget og omkringliggende utearealer. Det stilles krav til universell utforming i reguleringsbestemmelsene.

Juridiske forhold

"Friluftsetaten anbefaler en omregulering av Nedre Skøyen vei 7, under forutsetning om at det fremskaffes fullverdig erstatningsareal. Området har redusert verdi som friområde, spesielt pga hybelhuset som ligger på varig dispensasjon fra friområdeformålet." utdrag fra brev fra FRI, datert 26.02.2009.

Omsorgsbygg arbeider nå med å finne et erstatningsareal, fortrinnsvis i Ullern bydel, etter at tidligere foreslåtte erstatningsareal ved trikkeløypen ikke lot seg omregulere til friområde. Erstatningstomten vil bli fremmet som egen reguleringssak.

Gjennomføring

Samferdselsetaten ønsker å igangsette utvidelsen av vei og fortau langs Nedre Skøyen vei så snart som mulig. Dette innebærer at det nordre hjørnet av eksisterende hybelhus må rives og beboere flytte til et midlertidig sted i påvente av nybygget. Det er derfor ønske om å igangsette byggesaken så snart reguleringsplanen er vedtatt. Boligene i Nedre Skøyen vei 7 er av stor betydning for en svært utsatt brukergruppe.

3. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er ikke i tråd med overordnede føringer og mål om opprettholdelse av filuftsområder i henhold til *Kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen*. Planområdet ligger innenfor et område merket som planmessig sikret. FRI står som forvalter av 3/6, mens selve det eksisterende hybelhuset på eiendommen eies av OBY.

Planområdet foreslås regulert til grøntstruktur i kombinasjon med bebyggelse og anlegg. Vektlegging og bevaring av eksisterende vegetasjon vil bidra til at området fortsatt vil oppleves som en grønn lunge. Et nybygg mer sentralt på eiendommen vil ivareta det grønne preget og forholdet til det bevaringsverdige Sofienlund på en mer tilfredsstillende måte enn dagens hybelhus.

Det er svært viktig at denne brukergruppen fortsatt får tilhold i området. I tråd med gjeldende statlige og kommunale føringer ønsker Bydel Ullern varige boliger for personer med omfattende rusmiddelmisbruk kombinert med langvarige og alvorlige psykiske lidelser.

Landskap

Landskapet og store trær blir ikke endret og fjernet som følge av det planlagte bygget. Ny vegetasjon vil bidra til en forgrønning av området.

Verneinteresser

Forholdet til det bevaringsverdige Sofienlund blir bedre ivaretatt med et nybygg sentralt plassert på tomten. Det er av stor betydning for det lille løkkeanlegget at mest mulig av gjenværende vegetasjon på tilstøtende eiendom blir bevart. Det grønne området langs Nedre Skøyen vei skal opprettholdes og suppleres med nye trær ned mot Sofienlund. Nybygget skal i volumer og materialbruk forholde seg til løkkeanlegget. Verneinteressene blir tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Miljøfaglige forhold

Det er registrert biologisk mangfold på eiendommen, kjempebjørnekjeks. Dette vil bli hensyntatt i det videre arbeidet med byggesaken. Eiendommen er noe utsatt for støy fra trafikk, men planforslaget medfører ikke økt støy. Endring av reguleringsformål anses ikke å ha betydning for de miljøfaglige forhold.

Trafikkforhold

Dagens biladkomst til planområdet er felles med den til Sofienlund og er allerede regulert S- 4446. Det planlagte nybygget vil ikke genere ytterligere trafikk til eiendommen.

Risiko- og sårbarhet

Det antas at en endring av reguleringsformål ikke vil medføre konsekvenser for risiko og sårbarhet. I henhold til oppstartsmøtet er det for dette planområdet ikke behov for en risiko og sårbarhetsanalyse da området ikke vurderes som særlig risikoutsatt. Riving av eksisterende hybellhus samt etablering av nybygg vil utføres i samråd med berørte etater og instanser med den hensikt å minimere konsekvensene av byggearbeidene for fotgjengere og naboer i området.

Sosial infrastruktur

Eiendommen har en sentral beliggenhet med offentlig transport, skoler, barnehager, butikker mm i umiddelbar nærhet. Området er godt egnet til den planlagte bruken.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og nybygget utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkningen vil ikke bli nevneverdig endret som følge av planforslaget. Det er ikke noe fortetningspotensiale på eiendommen. Planlagt nybygg er i to etasjer, tilsvarende det eksisterende bygget som rives. Bygningen består av ulike volumer som i høyder og materialer bidrar til å ivareta hensynet til det bevaringsverdige Sofienlund.

Stedsutvikling

Planforslaget bidrar ikke til ytterligere fortetning av planområdet. De planlagte omsorgsboligene er i tråd med dagens bruk.

Barns interesser

Planområdet er i utgangspunktet lite tilrettelagt for barn. Planområdet ligger med trafikkerte veier på to sider og med forholdsvis høy kontorbebyggelse som nabo mot øst og nordvest. OBV arbeider med å finne et egnet erstatningsareal i Ullern bydel.

Universell utforming

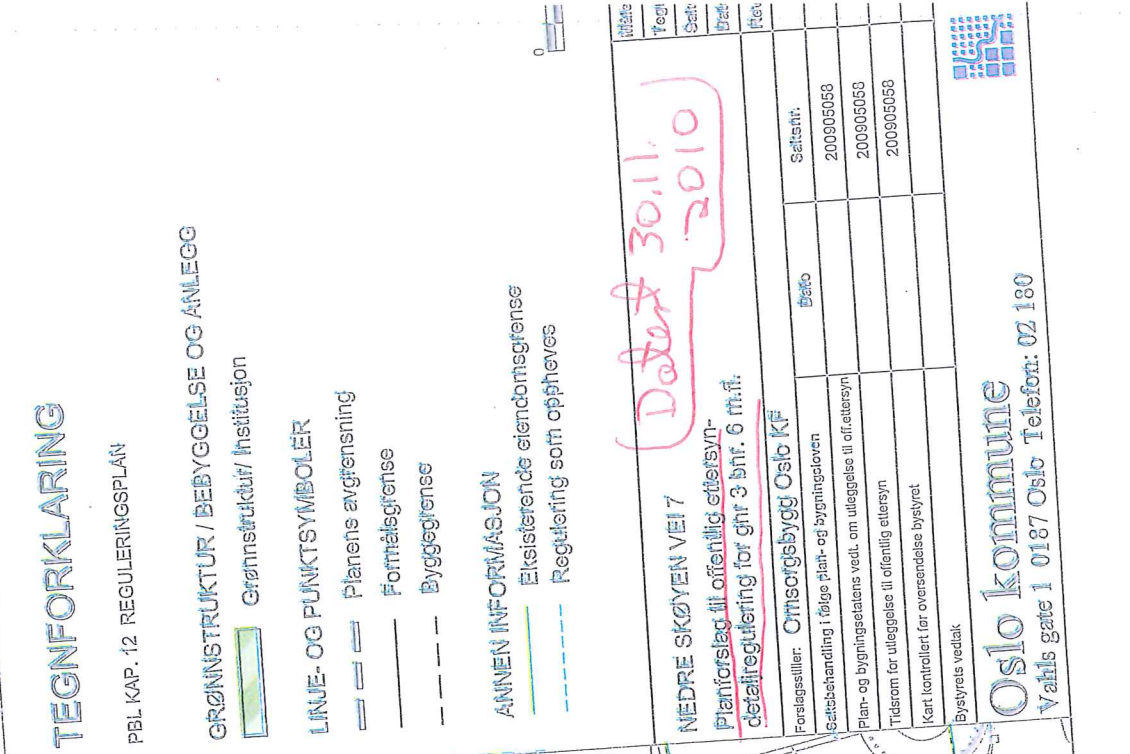
Tilgjengelighet og bruk for alle blir bedre ivaretatt med et nybygg. Bygget og uteoppholdsarealene planlegges tilrettelagt for å imøtekomme universell utforming. Uteoppholdsarealer for beboerne er plassert vekk fra veistøy og ligger solfylt mot sørvest.

Interesse motsetninger

Forslagsstiller er ikke kjent med interesse motsetninger som berører planforslaget.

9. ILLUSTRASJONER

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



TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPÅN

ADMINISTRATIV / BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Gegenstruktur/ Institution**

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- | | |
|---|---------------------------|
|  | Planens avgfärdshastighet |
|  | Formålsfärdshastighet |
|  | Byggefärdshastighet |

ADDITIONAL INFORMATION

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| <u>Eksisterende eiendomsgrænse</u> | <u>Regulerings søm opstaves</u> |
|------------------------------------|---------------------------------|

SVN-
Date 30.11.2010

NEDRE SKØYEN VEL 7

planforslag til offentlig ettersyn-
undersøkelser for dnr 3 bnr. 6 m.fl.

Forlagsskiffer:	Omsorgsbygg Oslo KF	Dato	Saksnr.:
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			200905058
Plan- og bygningsrelatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn			200905053
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn			200905039
Kart kontrollert for oversendelse bystyret			

Bystyrets vedtak

Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

ROS-analyse

Nedre Skøyen vei 7, Ullern

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

Utarbeidet av: Arkitektene as for Omsorgsbygg Oslo KF

Innhold

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN	2
1.1 Forord	2
2. METODE.....	3
2.1 Generell beskrivelse av metoden.....	3
3. PLANFORSLAGET	4
4. RISIKOFORHOLD	5
4.1 Miljø	5
4.2 Trafikk.....	6
4.3 Grunnforurensning	7
4.4 Luftforurensning.....	8
4.5 Radon.....	9
4.6 Støy.....	10
5. KONKLUSJON.....	11

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

1.1 Forord

Denne ROS analysen er gjennomført i forbindelse med detalj reguleringen av Nedre Skøyen vei 7, gnr 003 bnr 006.

Hensikten med analysen er å sikre at viktige sikkerhets og beredskapsmessige hensyn blir integrert i planleggingen, slik at omfang og skader av uønskede hendelser i anleggs og driftsfasen reduseres.

Nedre Skøyen vei 7 har vært i bruk for rusmisbrukere siden 1976 og beboerne er godt tilpasset og godtatt i nærmiljøet. Det eksisterende hybelhuset ligger ikke i et typisk boligområde, men i et område som i hovedsak består av kontorbebyggelse. Bruken tilsier at det er lettere å få aksept for et slikt formål i et område med kontorbebyggelse enn i et veletablert boligområde. Eksisterende bygg må rives som følge av veiutvidelsen. Reguleringsforslaget legger tilrette for et nybygg på eiendommen for 12 svært omsorgstrengende beboere.

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo, 23 48 80 00
postmottak@oby.oslo.kommune.no

Konsulent: Arkitektene as, Bogstadveien 7A2, 0355 Oslo, 22607878,
post@arkitekteneas.no, tale.oien@arkitekteneas.no

2. METODE

2.1 Generell beskrivelse av metoden

En risiko- og sårbarhetsanalyse på oversiktsnivå i arealplansammenheng kan ta utgangspunkt i de fasene som risiko- og sårbarhetsanalyser tradisjonelt er inndelt i:



Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av uønskede hendelser for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet eventuelt bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå.

Hendelser kan representere en fare for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner. Det kan være ulike årsaker til en ulykke eller en hendelse, og for å vurdere muligheten for tiltak vurderes også årsaken til hendelsen. Dette kan være enkeltstående risikomomenter eller kombinasjoner av slike forhold.

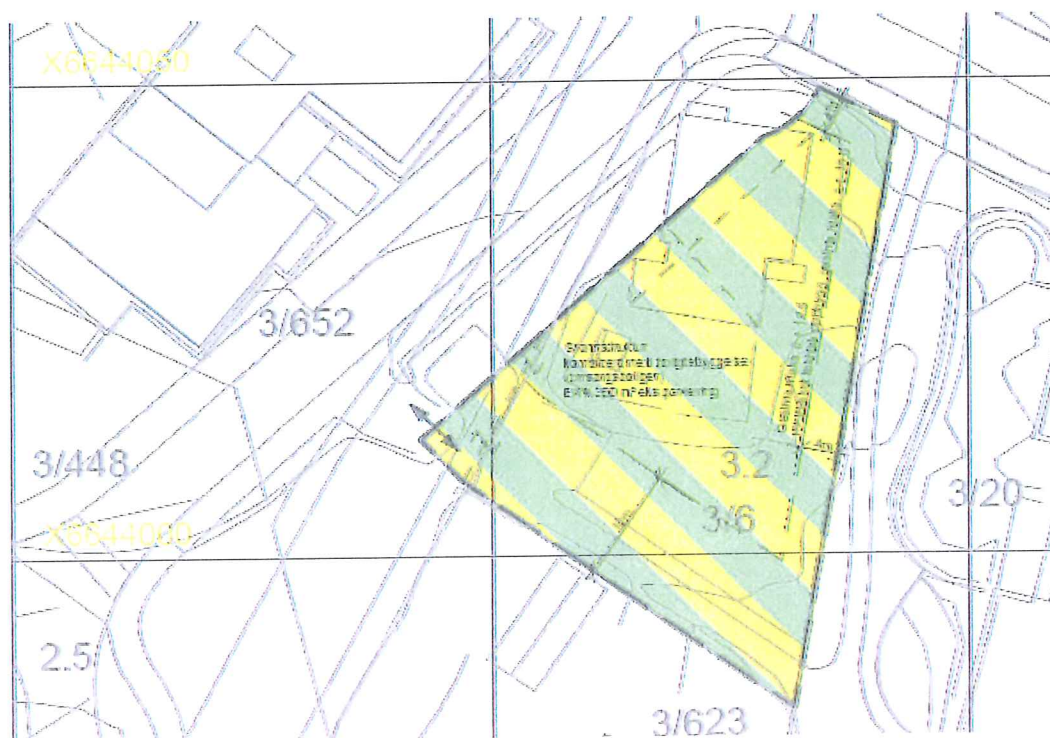
Videre skal sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe klassifiseres, dvs. Det skal anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen må bygge på kjennskap til lokale forhold, statistikk og annen relevant informasjon.

3. PLANFORSLAGET

Hensikten med planforslaget er å sikre et boligtilbud til sterkt omsorgstrengende personer. Eksisterende hybelhus på eiendommen skal rives som følge av utvidelse av fortau og gang/sykkelvei langs Nedre Skøyen vei. Planområdet søkes regulert til grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse (omsorgsboliger).



ROS analysen gjelder området slik det er vist under i foreslåtte reguleringsforslag.



4. RISIKOFORHOLD

I dette kapittelet gis bakgrunnskunnskap i forhold til de aktuelle tema i ROS-analysen. Det er kun fokusert på hendelser som kan oppstå som følge av planområdets egenart. Hendelser som arbeidsulykker ved bygging anses som generelle hendelser som ikke skjer som følge av spesielle utfordringer på tomten.

Følgende temaer er gjenstand for analysen:

- Miljø
- Trafikk
- Grunnforurensning
- Luftforurensning
- Radon
- Støy

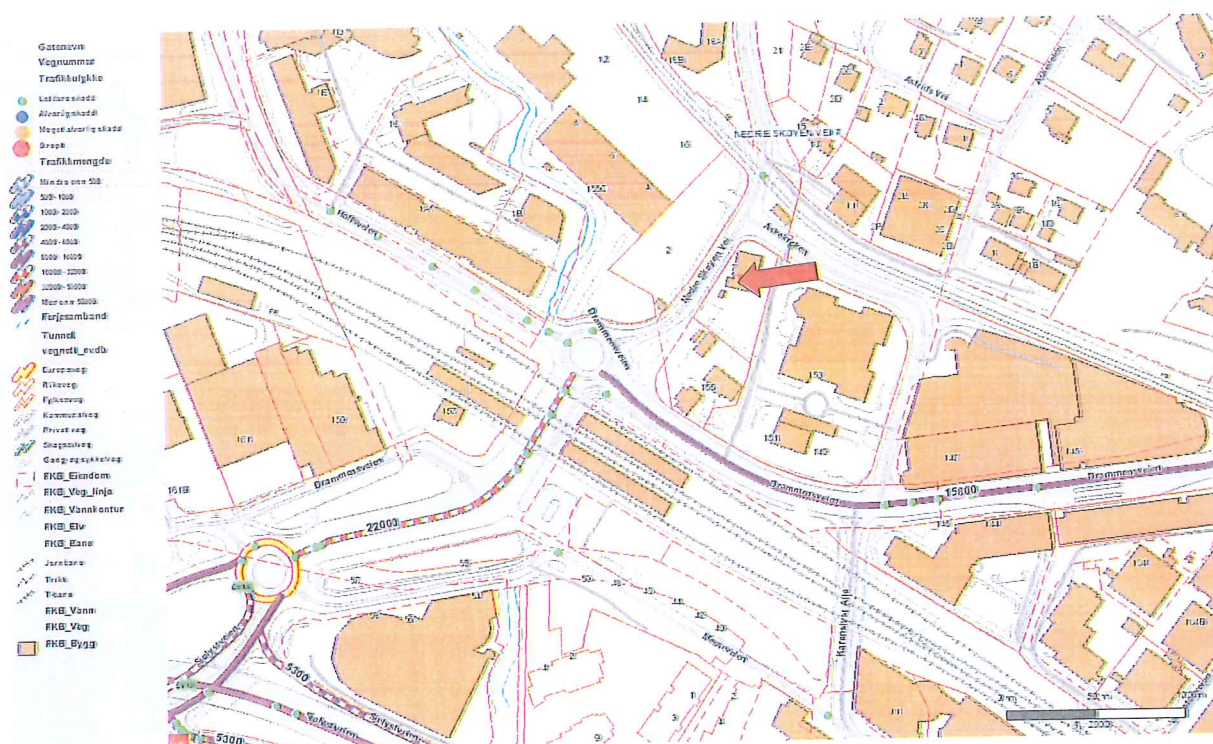
4.1 Miljø

Planforslaget ligger med kontorbebyggelse mot vest og øst. Det etablerte boligområdet er lengre nord og planlagt hybelhus vil ikke virke forstyrrende inn. Se planbeskrivelsen.

Det er registrert bevaringsverdig vegetasjon på eiendommen. Dette blir ivaretatt i det videre planarbeidet og ved utbyggingen. Prosjektet tar hensyn til større løvtrær på tomten.

Terrenginngrepene er svært beskjedne og prosjektet får ingen landskapsmessige konsekvenser av betydning.

4.2 Trafikk

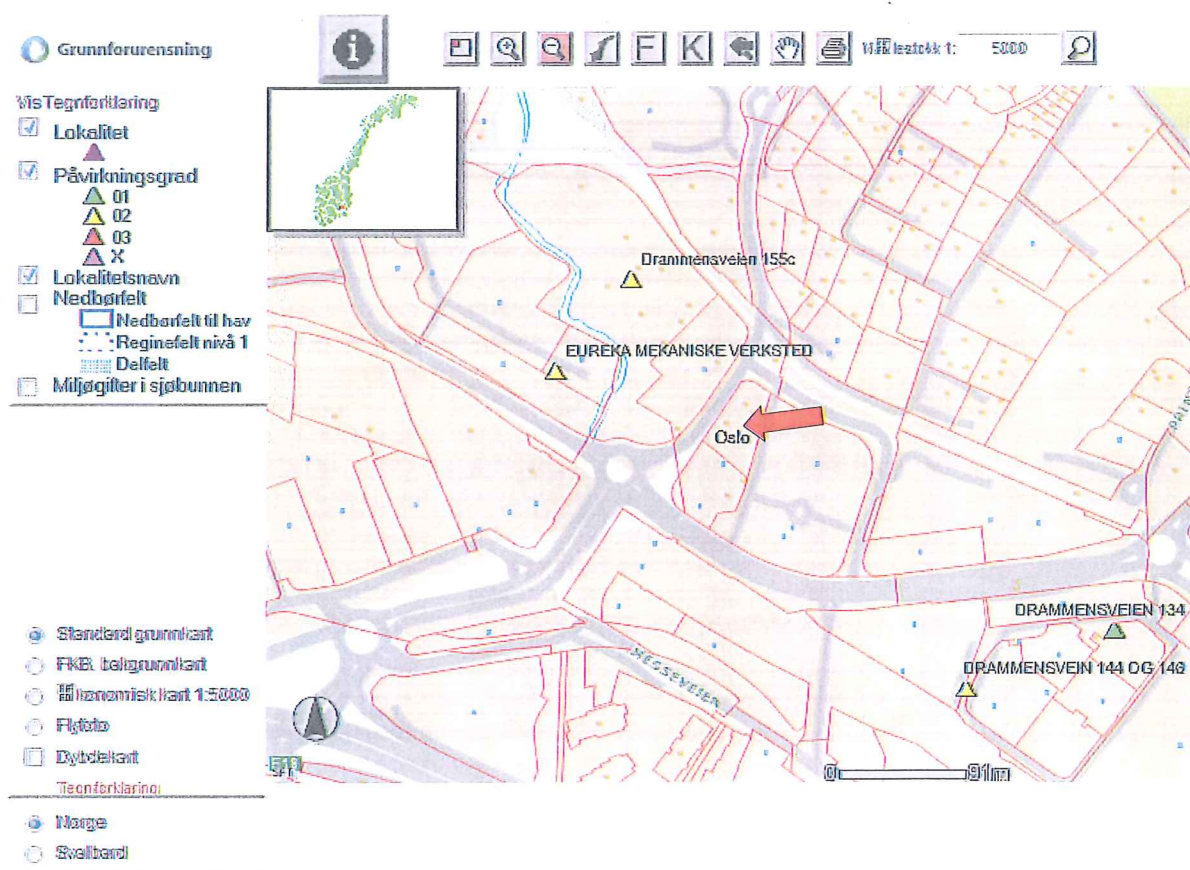


Utsnitt fra Statens vegvesens kart med trafikkmengde og trafikkulykker. Kartet viser en ulykke (lettere skadd) ved planområdet. Trafikkmengden i Nedre Skøyen vei ble ikke målt.

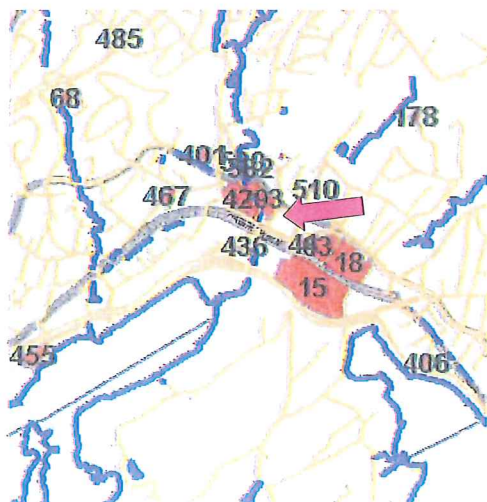
Planforslaget påvirker ikke trafikksituasjonen som den er i dag. Det vil ikke bli økt trafikk til planområdet. Dagens hybelhus består av 23 boenheter, og vil bli erstattet med 12 boenheter.

Det etableres nytt fortau og gang-/sykkelvei langs planområdet. Dette vil også bidra til økt sikkerhet for brukerne.

4.3 Grunnforurensning



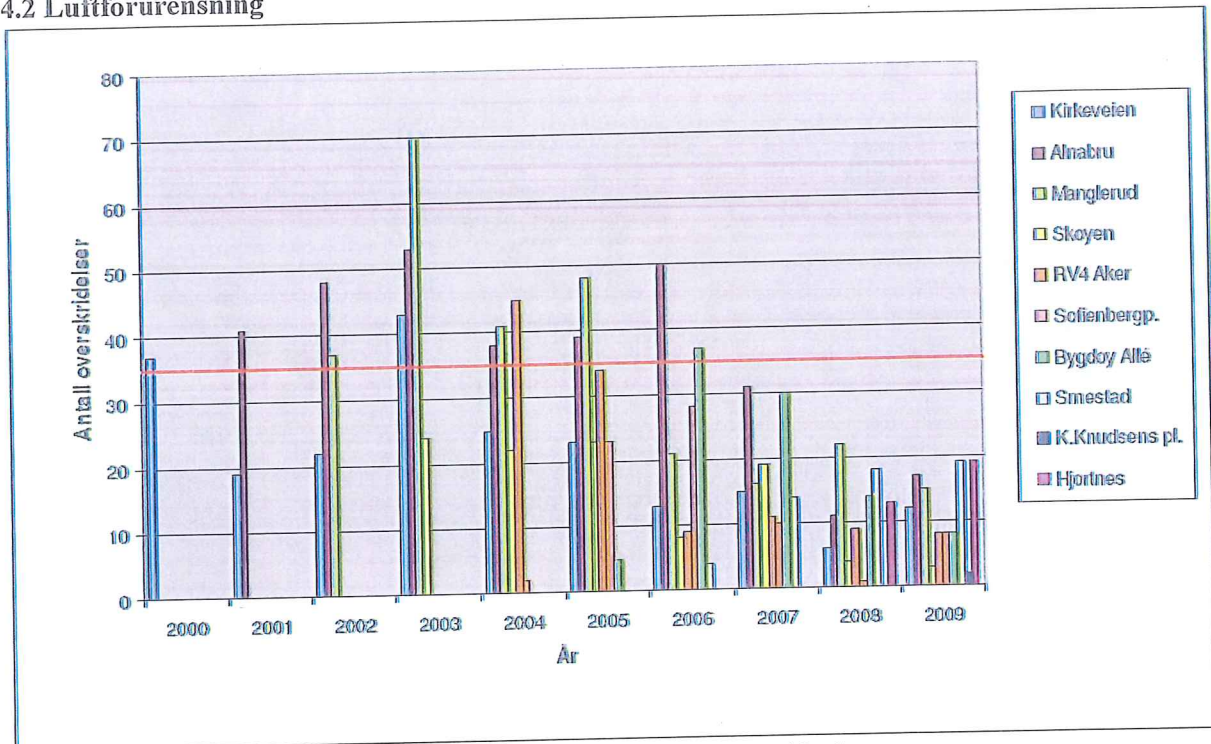
Utsnitt fra Statens forurensningstilsyn



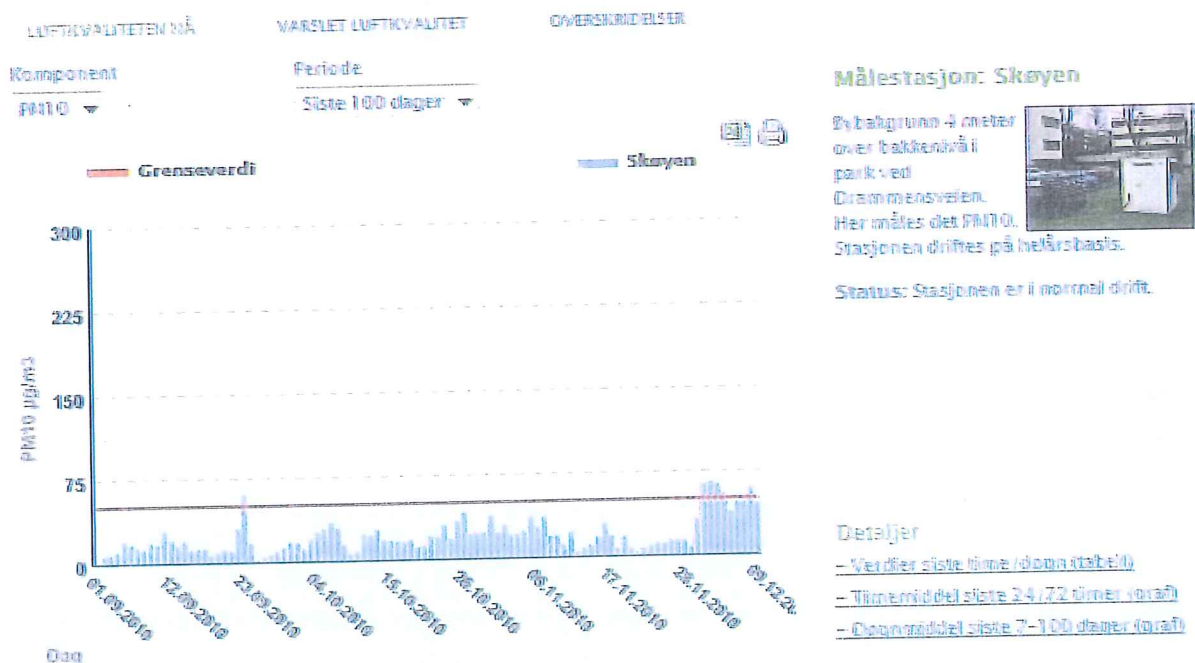
Utsnitt fra kart over forurensningslokaliteter fra Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune

Kartene viser ingen forurensning på selve tomten. Planområdet utgjør del av den tidligere hagen til det bevaringsverdige Sofienlund. Det har aldri vært industribruk eller produksjon på eiendommen, og det antas derfor at det ikke er fare for grunnforurensning.

4.2 Luftforurensning



Fra Årsrapport Oslo 2009 – Luftkvaliteten i Oslo, av Helse- og velferdsetaten:
Antall overskridelser av grenseverdien for PM₁₀ i perioden 2000-2009. Den røde linjen viser grenseverdien som har vært gjeldende siden 2005. Ingen overskridelser av grenseverdien på Skøyen fra 2003 til 2009.

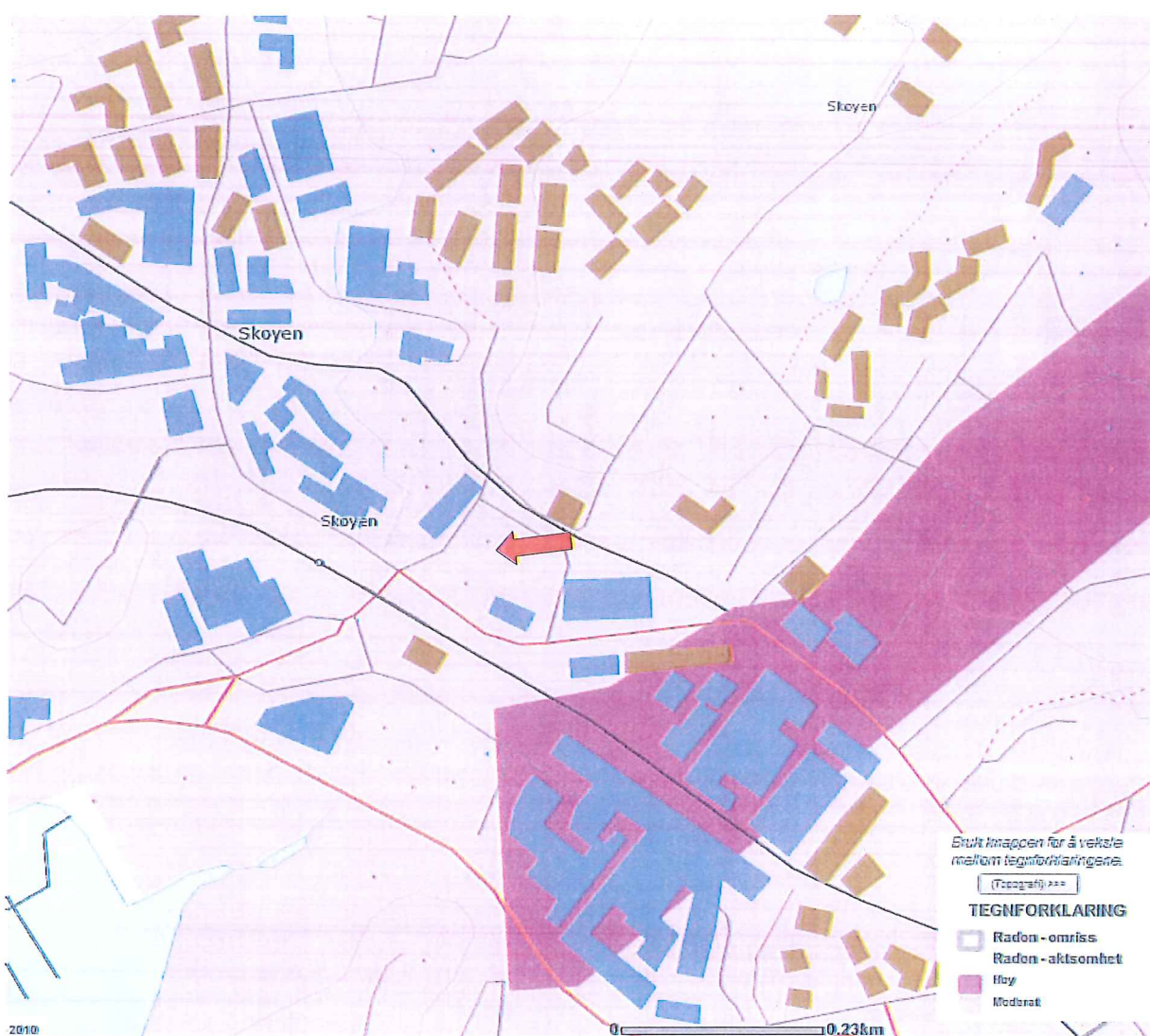


Måleverdier fra Oslo kommune og Statens vegvesen: Luftkvaliteten på Skøyen fom 01.09.2010 tom 09.12.2010

For å sikre tilfredsstillende innendørs luftkvalitet må det sørges for at inntaksluften ved et anlegg for balansert ventilasjon har god kvalitet.

51

4.3 Radon

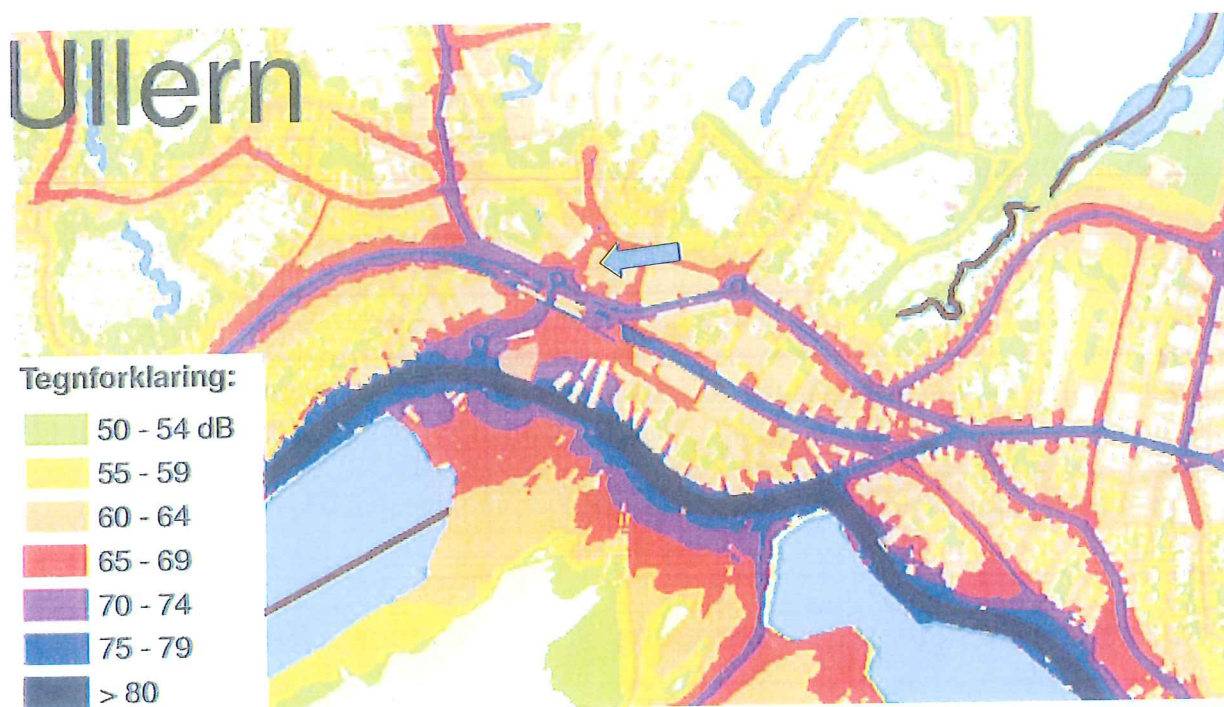


Kartutsnitt fra NGUs radonkartlegging: Nedre Skøyen vei 7 ligger i et område med moderat Radon-aktsomhetsnivå. Også i områder som indikerer "Middels aktsomhet", vil det finnes boliger med radonkonsentrasjon over tiltaksnivå, og det anbefales derfor at radonmålinger utføres i alle boliger uavhengig av aktsomhetsnivå. Det er kun ved direkte målinger av radonnivået i inneluft med en måletid på minimum to måneder, at radonkonsentrasjonen i den aktuelle bolig kan bestemmes.

Ifølge TEK 10 skal nye bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, og radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

Bygningen skal ha radonsperre mot grunnen og drensninger under plate på grunnen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen overstiger 100 Bq/m³.

4.3 Støy



Kartutsnitt Støysituasjon i Oslo 2006 (middelverdi av lydnivå under hele døgnet). Det ble målt 60-64 dB på tomten og 65-69 dB langs veien.

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra jernbanen, trikken, Drammensveien og E18. Nødvendige støysikringstiltak gjennomføres for å sikre lydnivåer innenfor grenser fastsatt i NS-8175.

Uteoppholdsarealer er planlagt på den stille siden av nybygget. Lydnivåer innfor grenser fastsatt i T-1442 sikres ved hjelp av vegetasjon, eventuelt supplert med skjermvegger.

5. KONKLUSJON

Vurderte temaer og konklusjoner:

- | | |
|---------------------|---|
| - Miljø | bevaringsverdig vegetasjon ivaretas |
| - Trafikk | dagens situasjon blir forbedret |
| - Grunnforurensning | ikke aktuelt |
| - Luftforurensning | sikres ved balansert ventilasjon |
| - Radon | ivaretas sikres ved radonsperre og drensslanger |
| - Støy | støysikringstiltak |

De vurderte hendelsene har lav sannsynlighet og moderat risiko. Analysen påpeker avbøtende tiltak som reduserer risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå. Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre planprosessen.

Det kan konkluderes med at prosjektet ikke vil medføre farer som ikke kan aksepteres.

SAMRÅDSINNSPILL

a) Liste over samrådsinnspill

1.	Renovasjonsetaten	20.05.09
2.	Oslo Havn KF	20.05.09
3.	FRI, miljø- og planavdelingen	22.05.09
4.	Gravferdsetaten	22.05.09
5.	Undervisningsbygg	22.05.09
6.	Vann- og avløpsetaten	25.05.09
7.	Hafslund Nett AS	25.05.09
8.	Oslo kommune, eiendoms- og byfornyelsesetaten	25.05.09
9.	Trafikketaten	25.05.09
10.	Bydel Ullern, bydelsadministrasjonen	28.05.09
11.	Ruter AS	28.05.09
12.	Oslo kommune, byantikvaren	29.05.09
13.	Oslo kommune, samferdselsetaten	29.05.09
14.	Oslo kommune, byantikvaren	19.08.10

①

E-Post_14

Journalpost: 200905058/5

 Fra: Gart Otto Smedbakken
 E-Post: gart.smedbakken@ren.oslo.kommune.no
 Dato: Wed, 20 May 2009 08:04:40 +0200 (MEST)
 Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, postmottak@ren.oslo.kommune.no

Emne: Re: VS: 200905058/3 - Samredsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

Invtasjon til samråd - Samredsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

Renovasjonsetaten visert til deres e-post, med vedlegg av 18.mai 2009:

9. " Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til Planinitiativet."

Kontaktpersjon i Renovasjonsetaten er fung.teamleder Gart Otto Smedbakken
 telefon 23 48 37 76 / 909 68 091

-----Opprinnelig melding-----
 Fra: postmottak@ren.oslo.kommune.no
 Dato: 18/05/2009 12:59
 Til: <gart.smedbakken@ren.oslo.kommune.no>
 Emne: VS: 200905058/3 - Samredsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

-----Opprinnelig melding-----
 Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no [mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no]
 Sendt: 18. mai 2009 12:49
 Til: postmottak@boligbygg.no; postmottak@bya.oslo.kommune.no; postmottak@hev.oslo.kommune.no; postmottak@oby.oslo.kommune.no; post@ruter.no; postmottak@ude.oslo.kommune.no; postmottak@ege.oslo.kommune.no; postmottak@vav.oslo.kommune.no; postmottak@ber.oslo.kommune.no; postmottak@sam.oslo.kommune.no; postmottak@tet.oslo.kommune.no; postmottak@ren.oslo.kommune.no; postmottak@ene.oslo.kommune.no; postmottak@fri.oslo.kommune.no; postmottak@kul.oslo.kommune.no; postmottak@hav.oslo.kommune.no; postmottak@ubf.oslo.kommune.no; postmottak@idr.oslo.kommune.no; postmottak@eby.oslo.kommune.no; postmottak@gfe.oslo.kommune.no; firmapost@hafslund.no; postmottak@bre.oslo.kommune.no
 Emne: 200905058/3 - Samredsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
 Oslo kommune
 Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:
 1_Samredsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7.PDF (Hoveddokument)
 2_Planinitiativ.PDF (Vedlegg)
 3_Planinitiativ.PDF (Vedlegg)
 4_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
 5_Plankart.pdf (Vedlegg)

Page 1

JB

2

E-Post_11

Journalpost: 200905058/8

Fra: Østengen Mona
E-Post: mona.ostengen@ohv.oslo.no
Dato: Wed, 20 May 2009 14:46:09 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Emne: SV: 200905058/3 - Samrådsinvitasjon - Nedreskøyen vei 7

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Mvh
Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
e-post: mona.ostengen@ohv.oslo.no
Tel: +47 23 49 26 70
Mob: +47 901 77 729
Fax: +47 23 49 27 61

Oslo Havn KF / Port of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY
Tel: 02 180 / +47 815 00 606 Web: <http://www.oslohavn.no>
Fax: +47 234 92601 Mail: postmottak@hav.oslo.kommune.no

+-----+
| Denne e-post er kontrollert for virus før sending |
+-----+
| This e-mail was scanned for virus before it was sent |
+-----+

③

Journalpost: 200905058/11 E-Post_5

Fra: Marit Engseth
E-Post: marit.engseth@fri.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 22 May 2009 14:26:03 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Område- og prosessavklaring Nedre Skøyen vei 7

PBE saksnr: 200905058-3
FRI saksnr: 09/00862

Viser til samrådsinvitasjon i forbindelse med område og prosessavklaring Nedre Skøyen vei 7, datert 18/5 2009.

Friluftsetaten har følgende bemerkninger:

Det er registrert fremmede arter (kjempebjørnekjeks) på begge de aktuelle tomtene. Vi ber om at dette blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet.
Friluftsetaten har ingen bemerkninger i forhold til reguleringsformål.

Mvh
Marit Engseth
saksbehandler, miljø- og planavdelingen
Tlf 916 60 033



E-Post_13

Journalpost: 200905058/6

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 22 May 2009 16:17:13 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200905058/3 - Samrådsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

--- / Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

MVH

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud
Landskapsarkitekt MNLA
Tlf: 23 36 56 75/ mobil: 481 41 467
Akersbakken 32, 0172 OSLO

PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO



UNDERVISNINGSBYGG

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
200905058-3

Vår ref (journal ID):
09/1742 (09/10944)

Saksbehandler:
Nina Rieber-Mohn

Dato:
22.05.2009

Samrådsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Nina Rieber-Mohn
eiendomsforvalter

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg AS
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo
Tlf: 22 00 00 00

Tlf: 22 00 00 00
E-post: post@undervisningsbygg.no
E-post: post@undervisningsbygg.no

Besøksadresse:
Postboks 364 Sentrum 2
0102 Oslo

Veg: 2300 - 70
St. 30 - 2300 - 70
Oslo - 2300 - 70
Oslo - 2300 - 70

6



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:
200905058-3

Vår ref (saksnr):
09/02043-2
(NB! Oppgi ved korrespondanse)

Saksbeh:
Bjørn Foslund, 23 43 71 25

Dato: 25.05.2009

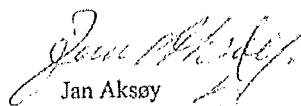
Arkivkode:
512.1

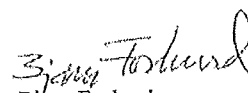
GNR 3 BNR 6 - NEDRE SKØYEN VEI 7 - SAMRÅDSINVITASJON, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Det vises til Deres brev av 18.05.2009.

Vann og avløpsetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen


Bjørn Foslund
Konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

7

1 av 3

Vår sendebestilling	Vår dato	Vår referanse
	2009-05-25	H 13055
til: e-post: finnpost@hafslund.no	Deres dato	Deres referanse
	2009-05-18	Nedre Skøyen vei 7, Ref.nr. 200905058-3.

Til
Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Nedre Skøyen vei 7. Ref.nr. 200905058-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-05-18.

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning > 1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Postadresse Hafslund Nett AS P 3247 ØSLØ	Hovedkontor Drammensvei 144, Skøyen N-0217 ØSLØ	Internett www.hafslund.no finnpost@hafslund.no	Telefon 22 43 58 00 Telefaks 23 01 43 60	Bankkonto 8388 06 730 0 Føretaksregisteret NO 989 439 678 MVA
---	--	---	---	--

Vår salubehandler	Vår dato 2009-05-25	Vår referanse H 13655
til: e-post: firmapost@hafslund.no	Deres dato 2009-05-18	Deres referanse Nedre Skøyen vei 7, Ref.nr. 260905058-3.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømmett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres. For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

3 av 3

Vår sakshandleid	Vår dato	Vår referanse
til: e-post: firmapost@hafslund.no	2009-05-25	H 13055
	Deres dato	Deres referanse
	2009-05-18	Nedre Skøyen vei 7, Refnr. 200905058-3

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning

Vår dato	Vår referanse
Deres dato	Deres referanse
Vår sak behandles Bjørn Sandtveit tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no	

Til
 Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo kommune
 v/Utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivarettatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg for spenning kan påsettes.

Med hilsen
 Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
 senioringeniør
 sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

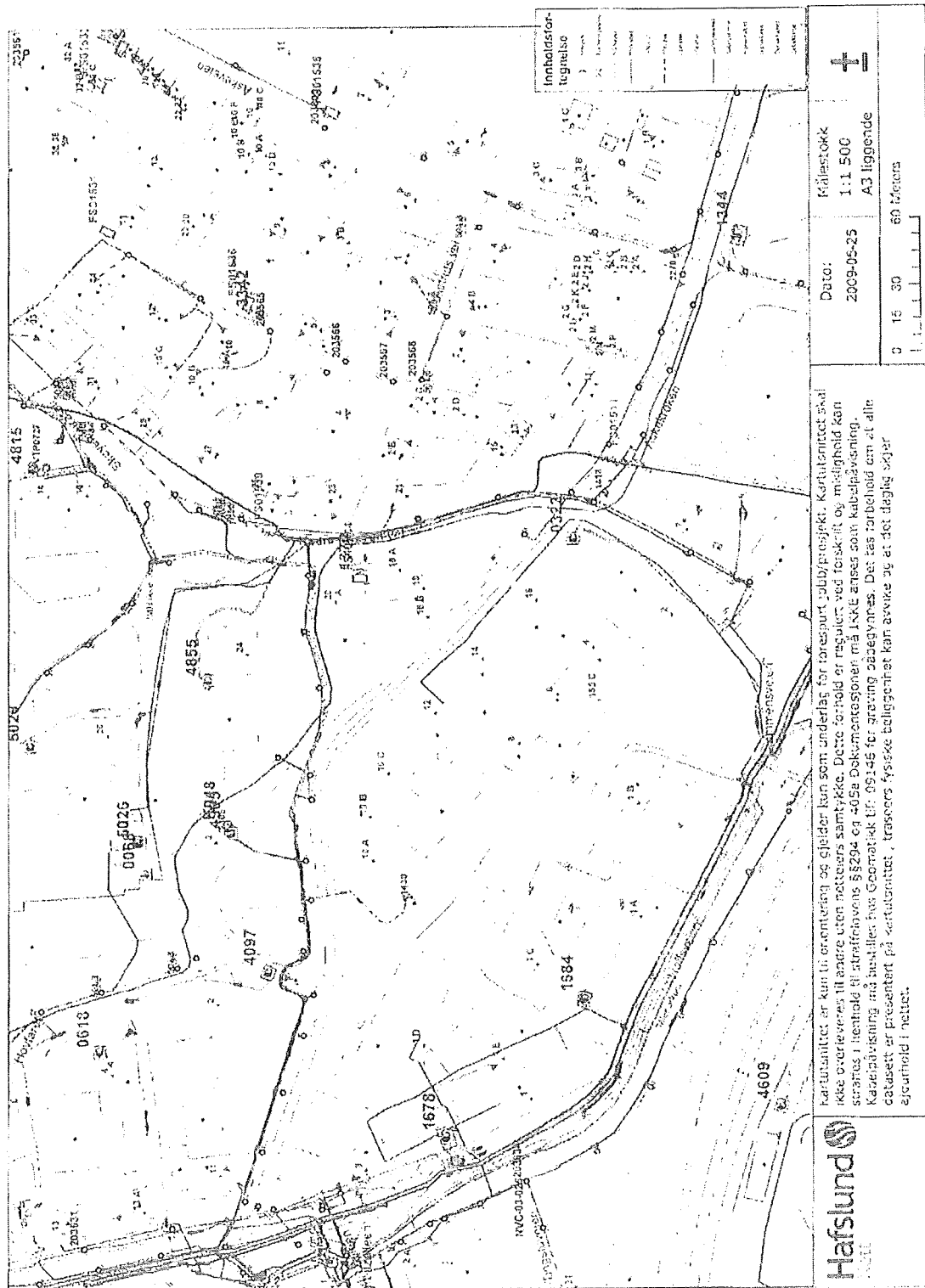
Postadresse Hafslund Nett AS N-0247 OSLO	Hovedkontor Brummenvei 144, Skøyen N-0447 Oslo	Internet www.hafslund.no belysning@hafslund.no	Telefon 23 43 18 60 Telefax 23 43 43 69	Besøkskontor 7053 Rø 52467 Foretaksregisteret NO 289 157 695 MVA
--	--	--	--	---

65

Vår sakbehandler Bjørn Sandtveit tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no	Vår dato Dato: Dato	Vår referanse Deres referanse
---	------------------------	----------------------------------

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplek Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilysanbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdighefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til Hafslund Nett AS og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av Hafslund. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendt av Hafslund. Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ifl. fremdriftsplan) som følges.



8



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 25.05.2009

Deres ref.:
200905058/3

Vår ref.:
09/15-193
09/7733 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh.:
Astri Bjerknes, 982 68 928

Arkivkode:
512

Samrådsinvitasjon - Nedre Skøyen vei 7

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

Oslo kommune v/bykassa eier begge de to berørte eiendommene 3/6 og 3/555.

FRI står som forvalter av 3/6, mens selve hybelhuset på eiendommen eies av OBY. Hybelhuset har aldri vært utskilt som egen eiendom fordi eiendommen er regulert som del av et friområde. Hvis hybelhuset blir omregulert til offentlig formål (omsorgsboliger), alternativt allmenntilgjengelig formål (omsorgsboliger), vil eiendommen kunne skilles ut og overføres til OBY i henhold til gjeldende retningslinjer.

EBY står som forvalter av trikkesløyfen på 3/555 som nå søkes omregulert fra annet veiareal til friområde. EBY vil ikke motsette seg at del av eiendommen brukes i arealregnskap for friområder for å få omregulert hybelhuset. Kollektivtransportproduksjon AS bør få uttale seg.

Kjøreadkomst til hybelhuset må samordnes med kjøreadkomst til Sofienlund i Drammensveien 155. I dag har Sofienlund rett til kjøreadkomst over søndre del av 3/6, ved siden av dagens parkering til hybelhuset.

For øvrig vil gjennomføring av tiltak i planinitiativet ikke utløse behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Astri Bjerknes
overingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fiskhusentall
Pb 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 183
Telefax: 23 17 33 16
Org.nr.: 874 750 782
Giro: 600165 34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

9

Journalpost: 200905058/7 E-Post_12

Fra: Natalia Kopsov
E-Post: natalia.kopsov@tet.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 25 May 2009 09:41:03 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: SAK 200905058 NEDRE SKØYEN VEI 7

Deres ref: Dato: 25.05.2009
vår ref (saksnr): Saksbeh:
200905058 Arkivkode:
512.1 200908202-2 NAKO + 47 23482043

NEDRE SKØYEN VEI 7 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG
PROSESSAVKLARING

Trafikketaten har ikke noe mot omreguleringer ang. tomter gnr.3/bnr.6
og gnr 3/ bnr.555 i Oslo kommune ,

Med hilsen

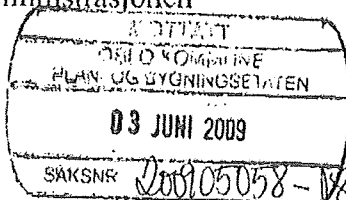
Natalia Kopsov
avdelingsingeniør - plan

10



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo



Underretning om vedtak

Deres ref:
200905058

Vår ref (saksnr):
09/602

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 23463026

Dato: 28.05.2009
Arkivkode:
512.1

NEDRE SKØYEN VEI 7 - OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Ovennevnte sak er behandlet av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samfedselskomite i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg. Det er fattet følgende vedtak:

"Ullern bydelsutvalg er positive til planinitiativet og støtter den foreslåtte omregulering. Bydelsutvalget støtter utomhusplanen slik den presenteres i vedlegg 4/5.

Ullern bydelsutvalg anser ikke tomten som egnet til formål barnehage."

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Thor-Even Strømme
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180 Bankgr.no : 6004 06 25103
Telefaks: 23 46 30 01 Org.nr : 971 022 051
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

70

11

E-Post_6

Journalpost: 200905058/10

Fra: NORLØFF, TONE

E-Post: tone.norloff@sporveien.no

Dato: Thu, 28 May 2009 14:38:03 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, ELTASSON, HENRIK

Emne: Nedre Skøyen vei 7 - område og prosessavklaring saksnr. 200905058-3

Ruter har følgende bemerkning:

Oslo Sporvognsdrift as (OSD) innehar sikkerhetsansvaret for sporvognsdrift i Oslo. Dette ansvaret er regulert i jernbaneloven, og innebærer at OSD er pålagt å sikkerhetsvurdere alle forandringer av trikkens kjørevei. Det foreslåtte planområdet (del av gnr 3 / bnr 555) er en del av trikketrasé (forstadsbane). Vendesløyfen brukes både ved ordinærdrift og i avvikssituasjoner. I henhold til jernbaneloven må det gjennomføres risikoanalyse av reguleringsendringen og dens innvirkning på trikkedriften.

Området er ikke åpent for allmenn bruk i dag. En eventuell omregulering til park vil komme i konflikt med overordnede planer for Lilleakerbanen, og med det kollektivbetjeningen av deler av ytre Oslo vest og Bærum. Ruter mener at dette området ikke vil kunne benyttes som park uten omfattende sikkerhetstiltak for å få akseptable risikoforhold for trikk. Nøyaktig risikonivå må fastslås i en risikoanalyse, men OSD mener ut i fra tidligere erfaring at det ikke er mulig å omregulere til park uten så store tiltak for å oppnå akseptabel risiko at effektiv bruk av vendesløyfen vil bli vanskelig. Kjøring på forstadsbanen (Lilleakerbanen) forbi parken vil også vanskeliggjøres. Med stor sannsynlighet vil tiltaket medføre krav til nedsatt hastighet på banen forbi parken. Dette vil lede til økt reisetid for alle reisende på strekningen, og gi økte kostnader både for de reisende og Ruter. Tiltaket vil også motvirke de tiltakene som er gjennomført og planlegges gjennomført for å få ned reisetiden på Lilleakerbanen. Det er viktig med så kort reisetid som mulig for å gjøre kollektivtrafikken konkurransedyktig i forhold til bil.

Ruter kan derfor ikke anbefales at vendesløyfen omreguleres til park som erstatning for parkareal ved Skøyenveien 7. Det må finnes et annet erstatningsområde enn vendesløyfen, hvis det er forutsetningen for å få bygge hybelhus. Ruter er positiv til byggingen av hybelhus.

Hvis en ønsker å gå videre med omregulering til park i vendesløyfen, må Oslo Sporvognsdrift og Ruter kalles inn til møte, og saken må gås igjennom i mer detalj.

Med vennlig hilsen
Tone Norloff
Fremkommelighetssjef

Ruter AS
kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 15/+47 905 87 502
Sentralbord +47 400 06 700
tone.norloff@ruter.no
www.ruter.no <<http://www.ruter.no/>>

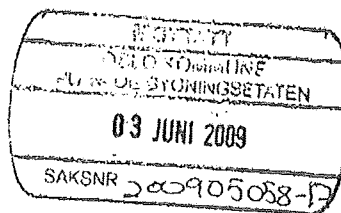
71

(12)



Oslo kommune
Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten
Harald Magnus Kvifte
INTERN POST



Deres ref:

Vår ref (saksnr):
09/ 842

Saksbeh:

Cathrine Reusch, 23460266

Dato: 29.05.2009

Arkivkode:

512 Nedre Skøyenvei

NEDRE SKØYENVEI - UTTALELSE TIL SAMRÅDSINVITASJON, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Viser til forespørsel om uttalelse til prosessavklaring for Nedre Skøyenvei 7, datert 18.05.09.

Tiltak

Tiltaket gjelder to eiendommer;

Planinitiativ for Nedre Skøyen vei 7, gnr. 3/ bnr. 6.

Nedre Skøyenvei 7 er i dag regulert til "Friområde-park", og ønskes nå omregulert til "Offentlig formål – bolig (omsorgsboliger)". Påstående bygning ble oppført i 1973 for det meste på uregulert grunn. Nedre Skøyenvei planlegges utvidet. Det medfører at den nordlige delen av bygningen må rives og erstattes lenger syd på tomten. Størstedelen av tomten vil fremdeles fremstå ubebygget. Dagens bygning har en grunnflate på 285m², etter ombygging vil den bli 350m².

Planinitiativ for del av trikkesløyfe på Skøyen, gnr. 3/ bnr. 555.

Del av trikkesløyfen, gnr. 3/ bnr. 555, som ønskes regulert til park, er på ca. 1660m², og vil erstatte areal på 1650m² fra gnr. 3/ bnr. 6.

Byantikvarens vurdering

Planinitiativ for Nedre Skøyen vei 7, gnr. 3/ bnr. 6.

Nedre Skøyenvei 7 grenser inn mot løkkeanlegget "Sofienlund", der hele eiendommen er regulert til spesialområde bevaring og hovedhuset ble fredet så tidlig som i 1924. Hovedhuset på "Sofienlund" ble oppført som lystgård ca. 1820, i empirestil med louis-seize detaljer.

Det er av stor betydning for det lille bevaringsverdige anlegget at mest mulig av gjenværende grønne områder på de tilstøtende eiendommene bevares. Byantikvaren kan anbefale reguleringsendringen, under forutsetning av at den oppsatte utnyttelse på 350m² BYA blir



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
byn.oslo.kommune.no

maksimum tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen. Videre bør grense for bebyggelse legges i overensstemmelse med vist plassering på utkastet til utomhusplanen, slik at en større del av eiendommens sydende, som grenser til "Sofienlund", fremdeles beholdes åpen og grønn. Eksisterende større trær bør beholdes.

Etablering av sti

Forslaget til utomhusplan viser videre en etablert sti over det grønne friområdet, som ligger i forlengelse av hageanlegget rundt Sofienlund. Den fredete lystgården har utgang fra hagestuen med doble dører med glass til dette området. Etter Byantikvarens syn bør dette området i størst mulig grad oppleves som en del av det opprinnelige hageanlegget til Sofienlund, og understøtte og styrke opplevelsen av den fredete løkkeeiendommen. Byantikvaren fraråder etablering av en gruset sti her, og anbefaler at det naturlige tråkket opprettholdes. Den bredere grusfyllingen av grov pukk, som i senere tid er etablert nærmere Sofienlund, bør tilbakeføres til plen. Se vedlagte bilder.

Planinitiativ for del av trikkeløype på Skøyen, gnr. 3/bnr. 555.

Byantikvaren vil ikke motsette seg at den grønne delen av trikkeløypen omreguleres til park.

Vurdering av arkeologiske forhold

Innenfor reguleringsplaner vedtatt etter kulturminnelovens ikrafttredelse 15.2.1979 skal forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i forbindelse med reguleringsprosessen. Gjeldende reguleringsplan for det aktuelle området er vedtatt i 1991, og forholdet til automatisk fredete kulturminner skal derfor være ivarettatt. Det har tidligere stått en større bygning på den del av tomten som er ubebygget i dag, og det er ikke gjort nye og uventede funn av kulturminner i nærområdet til planområdet i senere tid. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner på eiendommen, skal arbeidene straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Konklusjon

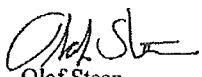
Byantikvaren kan anbefale det fremlagte forslaget til omregulering av Nedre Skøyen vei 7, under forutsetning av at det fremlagte forslaget til utnyttelse; 350m² BYA settes som maksimum. Grense for bebyggelse bør settes i tråd med fremlagte utomhusplan, slik at en større del av eiendommen, som grenser mot "Sofienlund", fortsatt beholdes som åpen hage med trær og busker. Eksisterende større trær bør beholdes.

Byantikvaren fraråder etablering av sti over friområdet i forkant av "Sofienlund". Tiltaket er uheldig for opplevelsen av det fredete hovedhuset spesielt og den bevaringsregulerte eiendommen generelt. Det vises til eiendommens verneverdi og Plan- og bygningslovens § 92, tredje ledd.

Byantikvaren vil ikke motsette seg at den grønne delen av trikkeløypen omreguleres til park.

Byantikvaren vil ikke kreve en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner på eiendommen, skal arbeidene straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen


Olaf Steen
antikvar


Cathrine Reusch
antikvar

Kopi: Arkitektene AS, Bogstadveien 7, 0355 Oslo
AS Sofienlund, pb. 281 Skøyen, 0213 Oslo

13



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 29.5.2009

Dere: ref:
200905058-3

Vår ref (saksnr.):
200901387-2

Saksbeh.:
Yuri Sangueza 23493082

Arkivkode:
512,1

SAMRÅDSINVITASJON, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - NEDRE SKØYEN VEI 7

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ for Nedre Skøyen vei 7 og gnr/bnr 3/555 ved trikkesloyfe på Skøyen. Ut fra foreliggende materiale har følgende foreløpige kommentarer til det videre planarbeidet:

Nedre Skøyen vei 7

- Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til de en hver tid gjeldende kommunale normer.
- Eventuell varelevering må anordnes med egen eiendom med tilstrekkelig snunmlighet. Løsningen må ikke legge opp til inn/ utrygging til offentlig vei.

Gnr/Bnr 3/555 ved trikkesloyfe

- Vi har ingen bemerkelser til forslag om omregulering av dette området.

Vi vil komme med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Yuri Sangueza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0669 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 76 07

E-post: postmottak@oslo.kommune.no
Internett: <http://www.oslo.kommune.no>

Bankfor: 6004 00 55045
Org.no NO 976 092 055

75



Oslo kommune
Byantikvaren

27.067
14

arkitektene as
v/ Tale Øien
Bogstadveien 7a2
0355 Oslo

MOttatt 23. 08. 2010

Deres ref:
e-post 02.07.10

Vår ref (saksnr):
09/ 842

Saksbeh:
Cathrine Reusch, 23 46 02 66

Dato: 19.08.2010
Arkivkode:
512 - 3/ 6

GNR. 3 BNR. 6 NEDRE SKØYEN VEI 7 - FORHÅNDSUTTALELSE TIL JUSTERT VOLUMSTUDIE

Det vises til justert prosjektforslag oversendt på e-post 02.07.10. E-posten var vedlagt justert illustrasjonsplan, volumstudier, planer, perspektiv, foto samt forslag til reguleringskart med formål. Vi viser videre til våre tidligere uttalelser i saken, senest vår uttalelse datert 09.06.10.

Tiltak

Forslaget til nytt hybelhus er nå justert ned til 350m² BRA grunnflate. Nybygget er vist oppdelt i to noe forskutte volumer, som intenderer å bryte opp nybygget, slik at det i større grad forholder seg til det fredete løkkanlegget Sofienlunds skala. Området foreslås nå omregulert fra "Friområde – park" til "Grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse", i motsetning til tidligere forslag, der området var tenkt omregulert til "Offentlig formål – bolig (omsorgsboliger)".

Byantikvarens vurdering

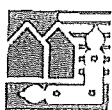
Nedre Skøyen vei 7 grenser inn mot løkkanlegget Sofienlund, der hele eiendommen er regulert til spesialområde bevaring og hovedhuset ble fredet så tidlig som i 1924. Hovedhuset på Sofienlund ble oppført som lystgård ca. 1820 i empirestil med Louis-seize detaljer. For eiendommen gjelder reguleringsplan S-3265, med bestemmelser.

Grunnflate

Det nå fremlagte forslaget er justert ned til 350m² bruksareal (BRA). Vi har tidligere uttalt at vi vil kunne anbefale et nybygg under forutsetning bl.a. av at det ikke overstiger BYA 350m². Vi kan anbefale nybygget, under forutsetning av at det justeres slik at BYA blir 350m².

Volum/ utforming

Det justerte volumstudiet viser to volumer som ligger "i hverandre" og bare litt forskutt. Vi har tidligere spilt inn en anbefaling om en større grad av oppbryting av volumet, og foreslo sist en etablering av to bygningskropper i vinkel. Byantikvaren ser at det fremlagte forslaget i stor



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnetokka
0305 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentraltbord: 02 180
Publikumsservice 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

grad ivaretar opprettholdelse av eksisterende store trær på eiendommen, noe vi ser som viktig for verneverdiene i området. Videre ser vi utfordringen i å løse romprogrammet innenfor en begrenset bygningskropp, og de merkostnadene et nybygg i vinkel – med tilhørende stort kommunikasjonsareal – medfører. Den varierte materialbruken som er vist på volumstudiene vil bidra til å dele opp volumet, slik at nybygget i større grad forholder seg til Sofienlunds skala. Vår anbefaling forutsetter derfor en slik materialmessig oppbrytning av volumet.

Plassering på tomten

Vi har tidligere anbefalt at nybygget plasseres tilbaketrukket fra, og med en bred grønn "forhage" ut mot, Nedre Skøyen vei. Dette arealet vil dermed visuelt fremstå som en grønn forlengelse av hageanlegget til Sofienlund, og vil samtidig bidra til å dempe nybygget. Illustrasjonsplanen viser en relativt trang situasjon, etter at grøntstripe, sykkelvei og fortau er etablert mot Nedre Skøyen vei. Bevaringsverdige trær i bakkant må det også tas hensyn til. På denne bakgrunnen finner Byantikvaren å kunne anbefale det nå fremlagte forslaget, forutsatt at eksisterende tre mot Nedre Skøyen vei bevares, og at det etableres flere trær/ ny buskvegetasjon. Slik vegetasjon vil bidra til å dempe bygningen, og til den nevnte hageforlengende effekt sett fra Sofienlunds forhage.

Reguleringsformål

Byantikvaren kan anbefale en reguleringsendring fra "Friområde – park" til "Grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse", som vist i forslag til reguleringsplan.

Konklusjon

Det vises til kommentarene ovenfor.

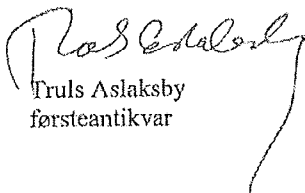
Vi kan anbefale nybygget, under forutsetning av at det justeres slik at BYA blir 350m².

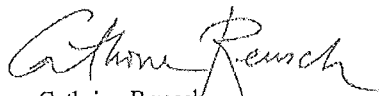
Vår anbefaling forutsetter derfor en materialmessig oppbrytning av volumet.

Byantikvaren kan anbefale den nå foreslåtte plasseringen av nybygget, forutsatt at eksisterende tre mot Nedre Skøyen vei bevares, og at det etableres flere trær/ ny buskvegetasjon ut mot veien og ned mot Sofienlund.

Byantikvaren kan anbefale en reguleringsendring fra "Friområde – park" til "Grønnstruktur kombinert med boligbebyggelse".

Med hilsen


Truls Aslaksby
førsteantikvar


Cathrine Reusch
antikvar



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Arkitektene AS
V/ Espen Eskeland
Bogstadveien 7A2
0355 Oslo

Skøyen 26.06.09

09/602-5

Vedr. vedlegg til planinitiativ for Nedre Skøyenvei 7

Vedlagt følger som avtalt med prosjektleder Reidar Holst Christensen vedlegg til planinitiativet for Nedre Skøyenvei 7. Bydel Ullern anmoder i dette om at PBE vurderer byggestart etter dispensasjon fra gjeldende regulering, samtidig som omregulering av eiendommen pågår.

Vi ber om at dere tar initiativ overfor PBE i saken.

Bydelen har 26.06.09 avklart fremgangsmåten med Magnar Havro i OBY

Med vennlig hilsen

Thor-Even Strømme
Thor-Even Strømme
Bydelsdirektør





Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten

Skøyen 26.06.09

24/602 -5

Vedlegg til planinitiativ for Nedre Skøyenvei 7

Bydel Ullern sender etter avtale med Harald Magnus Kvifte vedlegg til planinitiativ for Nedre Skøyenvei 7.

De tre vestlige bydelene Vestre Aker, Frogner og Ullern har i samarbeid med Diakonhjemmet sykehus AS inngått et gjensidig forpliktende samarbeid for å bedre bolig – og behandlingstilbudet til personer med omfattende rusproblematikk og langvarige psykiske lidelser. Samarbeidet er i tråd med føringene for økt samhandling gitt av Helsedirektoratet. Målgruppen for samarbeidet er personer som i dag faller utenfor det etablerte behandlingstilbudet i spesialisthelsetjenesten, og som har store vanskeligheter med å etablere seg i varige og stabile boligløsninger i bydelene.

Bydel Ullern har siden 1977 drevet Skøyen hybelhus som et tilbud til vanskeligstilte med omfattende rusproblematikk. Bygningen er etablert etter tidsuavgrenset dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål. Som følge av vedtatte planer om bygging av ny gang og sykkelstrassè i Nedre Skøyenvei, må deler av eksisterende bygning rives. Videre drift av virksomheten ved Skøyen hybelhus – og ombygging til varige boliger, forutsetter at arealet som må rives bygges på nytt lenger inn på eiendommen. Bygging av ny gang og sykkelstrassè er planlagt gjennomført våren 2010. Dette innebærer at fortsatt drift av tilbudet ved Skøyen Hybelhus forutsetter ombygging innen dette.

Dersom flytting av bygget først kan iverksettes etter omregulering av eiendommen, får dette svært alvorlige konsekvenser for brukergruppen og for de forpliktelsene bydelene og spesialisthelsetjenesten har i henhold til Helsedepartementens samhandlingsreform.

Bydel Ullern ber derfor på vegne av de tre vestlige bydelene og Diakonhjemmet sykehus om at Plan og bygningsetaten gir tillatelse til byggestart etter fortsatt dispensasjon fra gjeldende regulering, samtidig som pågående omregulering i henhold til innsendte planinitiativ gjennomføres.

Med vennlig hilsen

Thor-Even Strømme
Thor-Even Strømme
Bydelsdirektør



Bydel Ullern

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 31 01
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no

Giro: 6004 06 25103
Org.nr: 971 022 051

79

