

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	- 9 JAN 2012	Avskv.
Sak: 12/28	Dok. 1	
Arkivkode	512	

Org.no: 979 395 175 mva
Akersgata 16
0158 Oslo
Tel: +47 22 05 76 80
E-mail: code@code.no

Code : arkitektur as

Oslo, 06.01. 2012

**Til
Naboer og andre rettighetshavere i henhold til adresseliste.**

Varsel om oppstart av mindre detaljreguleringsarbeid i Oslo, bydel St. Hanshaugen, Nedre Ullevål 5 Gnr 47 / Bnr 235 med tilliggende arealer.

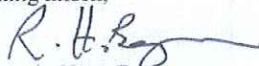
På vegne av Solon Eiendom AS varsles det om oppstart av arbeid med detaljregulering på eiendommen Nedre Ullevål 5 (gnr 47/bnr 235) og tilliggende arealer for adkomst.

Området er i dag regulert til byggeområde for boliger (S-2255, 28.7.77). Planens formål er å fastsette ved detaljregulering endelig plassering og rammer for nytt boligbygg med 30 familieleiligheter innenfor eiendommen. Nedre Ullevål 5, gnr 47/bnr 235. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligfortetting innenfor den regulerte u-grad, men hvor regulert høyde justeres fra 5 til 8 etasjer. Kartet viser foreløpig plangrense. Grensen kan bli justert i løpet av planarbeidet.

Henveldelser og kommentarer i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid kan sendes skriftlig innen 01.02.2012 til:

Code: Arkitektur AS, Akersgata 16, 0158 Oslo v/ siv.ark Rannveig Hägg Berge, tlf: 907 387 61.

Vennlig hilsen,


Rannveig Hägg Berge
Code: Arkitektur AS

Vedlegg :
1. Varslingsliste
2. Kopi av annonse i Aftenposten og Aftenposten på nett
3. Kartutsnitt av reguleringsområdet 1:500

VEDLEGG 01

varslingsliste: andre rettighetshavere

Brann- og redningsetaten
Arne Garborgsplass 1
0179 Oslo

Byantikvaren
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Christian Kroghs gate 16
0186 Oslo

Bymiljøetaten, Divisjon Friluft
Sommerogata 1
Pb. 1443 Vika
0115 Oslo

Hafslund Fjernvarme AS
0247 Oslo

Hafslund Nett
0247 Oslo

Renovasjonsetaten
Gjerdrumsvei 10 B
Pb. 4533 Nydalen
0404 Oslo

Bymiljøetaten, Divisjon trafikk
Hollendergata 5
pb. 9336 Grønland
0135 Oslo

Undervisningsbygg Oslo KF
Fredrik Schmers vei 2
Pb. 6473 Etterstad
0605 Oslo

Vann- og avløpsetaten
Herslebs gate 5
0560 Oslo

Bydelsutvalget i Bydel St. Hanshaugen
v/bydelsadministrasjonen
Akersbakken 27
0130 Oslo

Opplysningstjenesten i Bydel St. Hanshaugen
Akersbakken 27
0130 Oslo

Bydelsadministrasjonen i Bydel St. Hanshaugen
v/barnas representant i plansaker
Akersbakken 27
0130 Oslo

Fellesrådet for historielagene i Oslo
v/Adv. Hans A. Grimelund Kjelsen
Nordberg Hovedgård,
Nordbergveien 42
0875 Oslo

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo
v/ Per Brandsdal
Vetlandsveien 98 A
0658 Oslo

Foreningen Byfolk Oslo Sentrum
Glenn Eikbråten
Postboks 1350 Vika
0113 Oslo

VEDLEGG 01

varslingsliste: hjemmelshavere

Gnr/Bnr:**Eiers adresse:**

47/212

NEDRE ULLEVÅL 1-4 AS
Møllerveien 4,
0182 OSLO

47/300

CLAUS BORCHSVEI 19-23 EIENDOMSSEL A
Møllerveien 4,
0182 OSLO

37/321

KIRKEVEIEN 166 AS
Møllerveien 4,
0182 OSLOSTUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS
Postboks 94 Blinderen,
0314 OSLO

47/337

NEDRE ULLEVÅL TERRASSE AS
C/O RØA INVEST AS
President Harbitz gate 16,
0259 OSLO

47/365

OSLO KOMMUNE RÅDHUSET
C/O EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN,
Postboks 491 Sentrum,
0105 OSLO**VEDLEGG 01**

andre saksparter

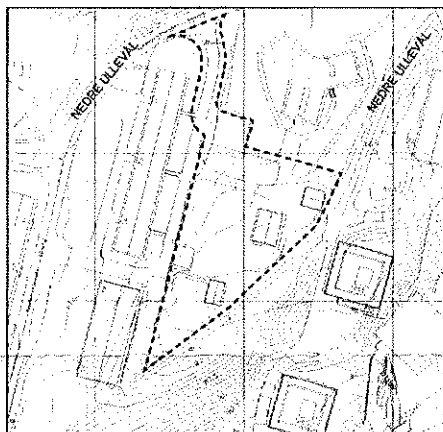
Gnr/Bnr:**Eiers adresse:**

47/235

SOLON EIENDOM AS
v/ Tom André Svenning-Gultvedt
Sørkedalsveien 10 A
0369 Oslo

VEDLEGG 02
avisannonse

**VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING
FOR NEDRE ULLEVAL 5**



På vegne av Solon Eiendom AS varsles det om oppstart av arbeid med detaljregulering på eiendommen Nedre Ullevål 5 (gnr 47/bnr 235) og tilleggende arealer for adkomst.

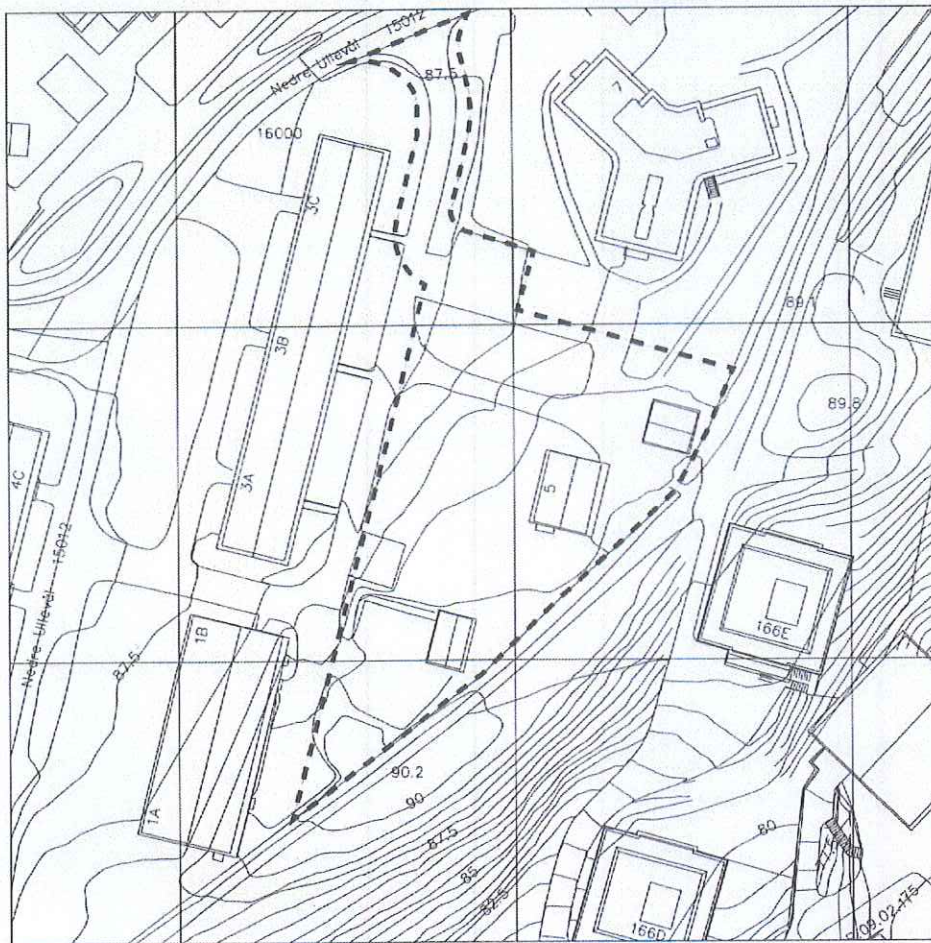
Området er i dag regulert til byggeområde for boliger (S-2255, 28.7.77). Planens formål er å fastsette ved detaljregulering endelig plassering og rammer for nytt boligbygg med 30 familieeiendigheter innenfor eiendommen Nedre Ullevål 5, gnr 47/bnr 235. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligfortetting innenfor den regulerte u-grad, men hvor regulert høyde justeres fra 5 til 8 etasjer. Kartet viser foreløpig plangrense. Grensen kan bli justert i løpet av planarbeidet.

Spørsmål kan rettes til: siv.ark Rannveig Hägg Berge tlf: 90738761

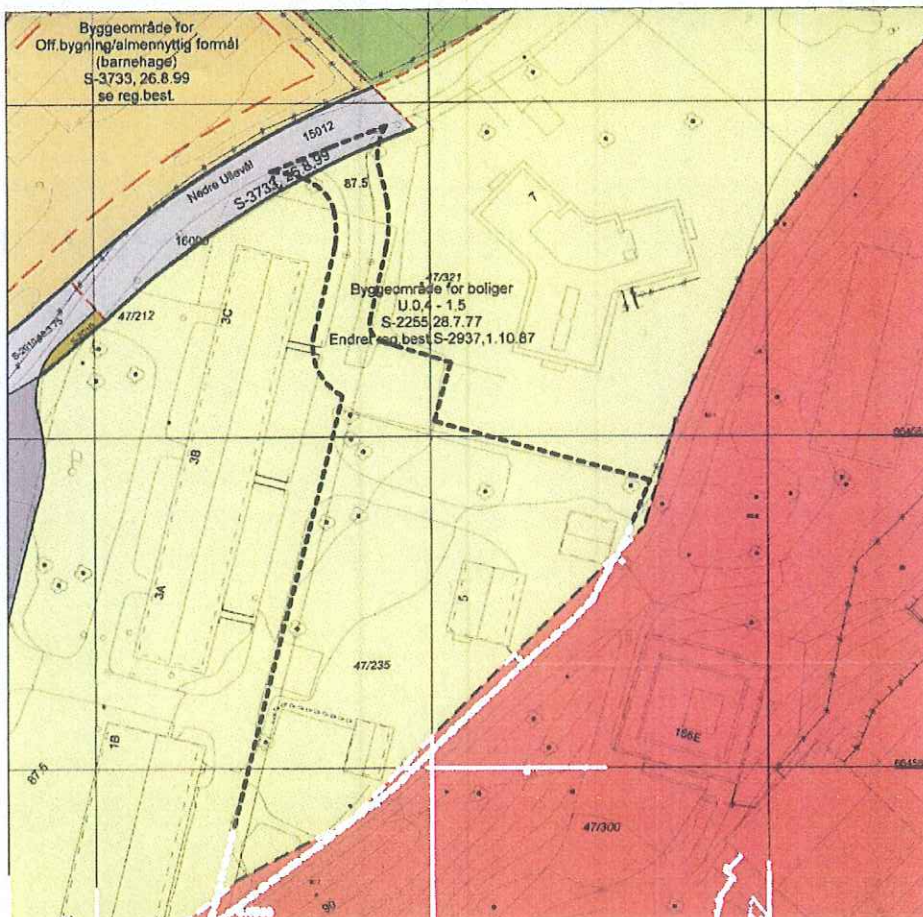
Bemerkninger sendes skriftlig innen 01.02.2012 til:
Code: Arkitektur AS, Akersgata 16, 0158 Oslo
v/ Rannveig Hägg Berge.

rb@code.no

www.code.no



VEDLEGG 03
kartutsnitt





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Code: arkitektur as
Akersgata 16
0158 OSLO

Dato: 30.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201113761-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Grønseth

Arkivkode: 531

Byggeplass: NEDRE ULLEVÅL 5 Eiendom: 47/235/0/0
Tiltakshaver: Solon eiendom AS Adresse: Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO
Søker: Code: arkitektur as Adresse: Akersgata 16, 0158 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - NEDRE ULLEVÅL 5

.Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen:

Onsdag, 30. november 2011.

Møtedeltakere:

Ansvarlig søker: Bjarne Ringstad, Rannveig Hægg Berge, Ole Einejord, Code Arkitektur AS
Tiltakshaver: Tom Andre Svenning-Gultvedt, Petter Rønnes, Solon Eiendom AS
Saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten: Jens Kristian Sørensen, Kjell Olaf Grønseth

Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:

Tiltakshaver ønsker å bygge boliger på eiendommen. Prosjektet består av familieleiligheter i størrelsesorden 80 – 120 m² i oppgangsblokk i 8 etasjer. Bygget vil kunne romme ca: 30 boenheter innenfor ca. 3000 m² BTA.

Bygget er plassert langs adkomstvei med uteområder for beboerne mot vest, syd og mot annen boligbebyggelse.

Spørsmål som er reist i anmodningen:

Det ønskes avklaring av reguleringsbestemmelsene/utnyttelsesgrad for tomten, og omfang av bebyggelsesplan/detaljregulering.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ifølge reg.plan S-2255, vedtatt 28.07.77, med endrete reg.best. S-2397, vedtatt 01.10.87. Reguleringsbestemmelsene tillater en maks. u-grad på 1,5 og setter maks. etasjetall til 5.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Plan- og bygningsetaten anser generelt at det er positivt med nye tilskudd til boligmassen i Oslo, men da nybygging på denne eiendommen er et så stort tiltak som er avhengig av dispensasjoner, anbefaler etaten at tiltaket bør avklares ved innsendelse av planinitiativ. Jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, er ikke egnet til å fange opp alle konsekvenser ved et så stort tiltak.

Dersom det likevel ønskes å sende inn søknad om byggetillatelse gjør Plan- og bygningsetaten oppmerksom på at tiltaket er avhengig av dispensasjoner og det er usikkert om disse kan gis.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og vil være avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søknader om dispensasjon må være grunngitt, jfr. § 19-1. Det betyr at søker plikter å begrunne hvorfor Plan- og bygningsetaten bør gi dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i forhold til lov/forskrift og intensjonen i gjeldende plan.

Uttalelse fra annen myndighet:

Store dispensasjoner vil kreve en uttalelse fra Bydelen.

Ansvarssystemet

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

Saksbehandlingstid:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl § 20-1, som ikke medfører dispensasjon fra plan, avgjøres innen 12 uker. Dersom søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealplan har kommunen ingen lovpålagt frist for saksbehandling.

Gebyr:

Søknadspålagt tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Rabatter

Grunnbeløpet kr. 3670 frafalles dersom søknaden er innsendt digitalt via Byggsøk.

Det gis også 15 % rabatt av gebyret under § 3-1, § 3-2 og § 3-3, med unntak av grunnbeløpet, dersom søknaden er komplett ved mottak (dvs. fullstendig dokumentert søknad uten mangler).

Det gis 50 % rabatt av gebyret under § 3-3 for tiltak som oppfyller kriteriene for passivhusnivå i henhold til gjeldende Norsk Standard og/ eller inngår i utviklingsprosjektet "FutureBuilt".

Det gis fritak fra gebyr under § 3-3-8 B og C for tiltak som medfører mer miljøriktig energiforsyning.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

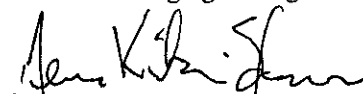
Underskrift tiltakshaver:.....

Underskrift ansvarlig søker:.....

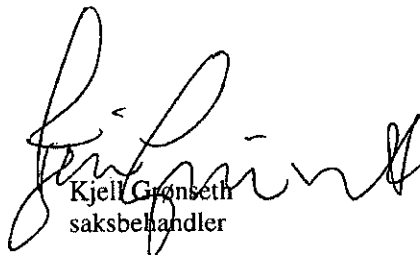
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by



Jens Kristian Sørensen
saksbehandler



Kjell Grønseth
saksbehandler

Kopi til:

Solon eiendom AS, Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO, awa@soloneiendom.no

Forslagsstillers planbeskrivelse
Nedre Ullevål 5, gnr 47/bnr 235, Oslo
Planskisse til prosjektavklaring
Detaljregulering

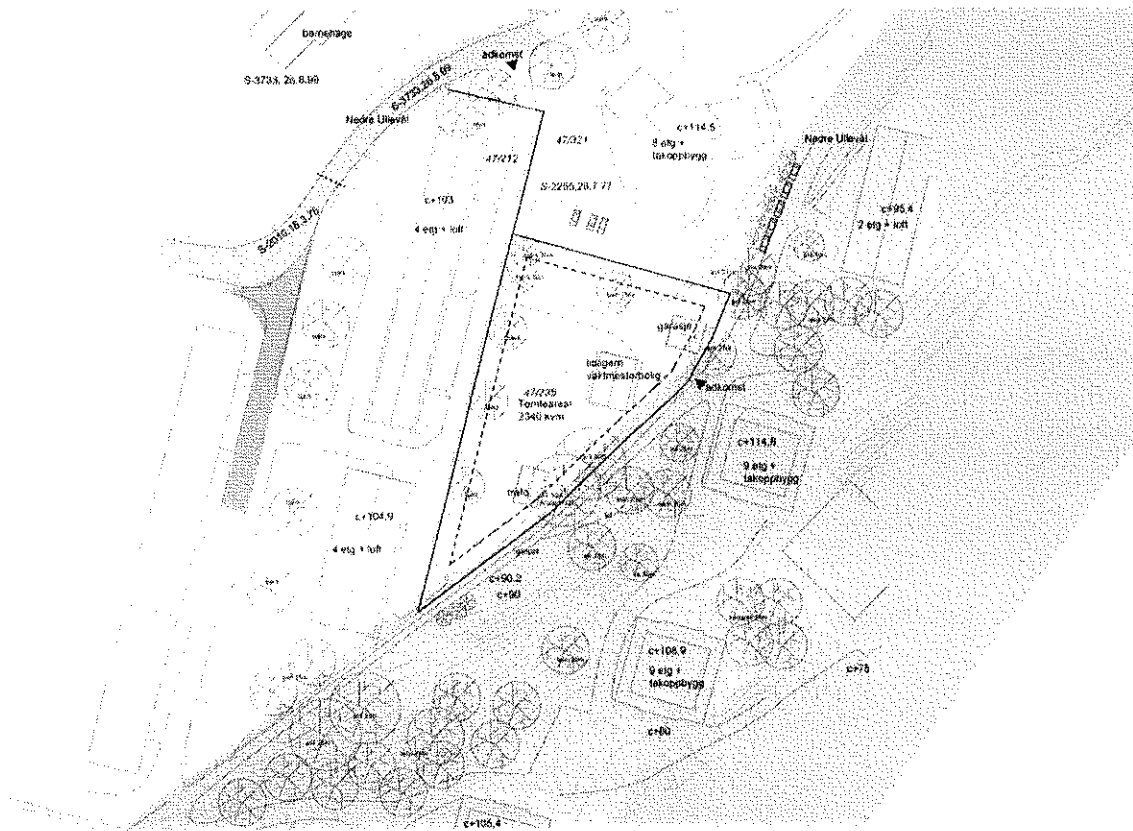
Utarbeidet av: Code:Arkitektur AS for Solon Eiendom AS

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	4
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	6
5. MEDVIRKNING	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Forhåndsuttalelser	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	7
7. PLANSKISSEN	8
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	9
9. ILLUSTRASJONER.....	11

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Eksisterende situasjon, Nedre Ullevål 5 gnr 47/bnr 235, målestokk 1:1500

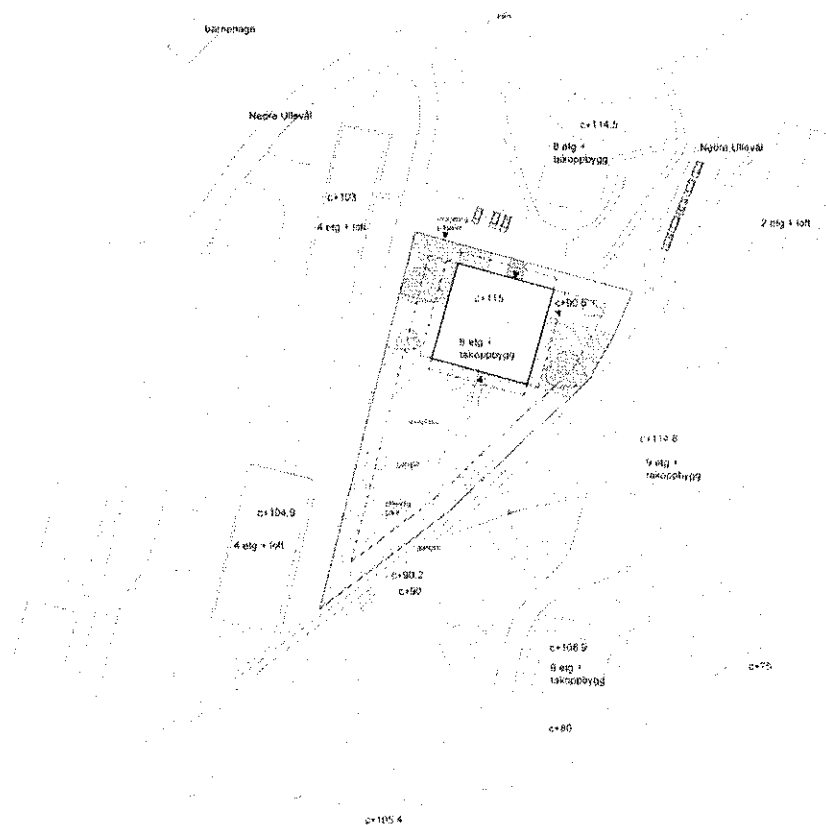
Skissen viser det viktigste ved dagens arealbruk. Eiendommen 47/235 inngår i byggeområde regulert til bolig. Område regulert til helse- og sosialinstitusjon/offentlig bygning går litt inn over eiendomsgranse i øst.

Tomteareal målt på kart: 2340 m²

Regulert u-grad: 0,4-1,5 (gammel betegnelse – NS 848)

Tillatt brutto gulvareal: 3510 m²

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Mulig fremtidig situasjon, Nedre Ullevål 5 gnr 47/brnr235, målestokk 1:1500

Skissen viser ny arealbruk ved maksimal utbygging innenfor forslagetets rammer. Eiendommen foreslås detaljregulert på basis av eksisterende regulering, byggeområde for bolig.

Fotavtrykk: 340 m²

Brutto gulvareal: 3370 m² (p-kjeller og balkonger er ikke medregnet)

U-grad: 1,44

Etasjer: 8 + p-kjeller og takoppbygg

2. BAKGRUNN

Høsten 2011 kjøpte Solon Eiendom AS tomte av Oslo Universitetssykehus HF med hensikt å bygge familieleiligheter i et attraktivt område. Området går pr i dag under reguleringsplan S-2255 fra 1977 hvor det er regulert til bolig.

Planens formål er å fastsette ved detaljregulering endelig plassering og rammer for nybygg innenfor eiendommen Nedre Ullevål 5, gnr 47/bnr 235.

Hensikten med planskissen er å få til et godt prosjekt innenfor den regulerte u-grad, men hvor regulert høyde justeres fra 5 til 8 etasjer.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

Nedre Ullevål 5 er i dag en grønn tomt med 3 mindre bygningstrukturer - en tidligere vaktmesterbolig i 2 etasjer med tilhørende garasje og en trafo lengst sør på tomte. Boligen leies ut til annet formål i dag. Hovedadkomsten fra Nedre Ullevål (nordvest) deles med tilstøtende eiendommer gnr47/bnr 212 og gnr47/bnr231. Nedre Ullevål 5 har bruksrett til vei over eiendommen gnr 47/bnr 212, tinglyst 20.08.1996.

Det er også mulighet for adkomst med bil til eiendommen fra nordøst fra Nedre Ullevål. Gangsti går parallelt langs tomtens lengde mot øst.

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen ligger som en del av et grønt belte vest for Ullevål Universitetssykehus. Gnr 47/bnr 235 er 2340 m², mens planområdet nødvendigvis må ta for seg adkomstsituasjon i nord til veien Nedre Ullevål og utgjør til sammen ca. 2850 m².

Tomta fungerer i dag som en grønn lunge for naboeiendommene, men er ikke i bruk i noen utstrakt grad. Blokkbebyggelsen mot nord og øst er bestående av hybler for studenter tilknyttet universitetet. Stjerneblokkene i nord eies av Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus. Lamellbebyggelsen mot vest er uteleieenheter eid av Nedre Ullevål 1-4 AS som igjen er eid 100 % av Fredensborg Eiendomsselskap AS. Disse er i relativt dårlig forfatning per i dag.

Det er 350 meter i gangavstand til kollektivknutepunkt for buss og trikk i Sognsveien og Kirkeveien/Ring 2. Det er også flere butikker i nrområdet, både på Ullevål sykehus og vestover på Colletts Plass.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Tomta står per i dag som ganske «ubrukt». Parkdraget som den visuelt er en del av, er den adskilt fysisk fra med gjerde. Gangstien parallelt med tomte går langs dette gjerdet. Grøntdraget blir brukt som gangforbindelse, men ikke mye opphold og lek. Store trær og fugleliv beskytter området for støy fra ringveien og sykehuset.

Landskap

Eiendommen ligger på et høydedrag vest for Ullevål Universitetssykehus. Det er skjermet og sørvendt tomt, men på grunn av de store trærne som omkranser mot øst og sør, kan den oppleves som skyggefull. Det er i hovedsak lønnetre-familien og ask som dominerer, 25-30 meter høye. I treklyngene mot sør er det også osp og eik.

I randsone mot vest på tomte er det plantet bjørk som danner en rekke mot lamellbebyggelsen. To, store ask (30 meter høye) på østsiden av tomte, dominerer eiendommen.

Naturmangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet, men det er et rikt fugleliv i området på grunn av alle trærne.

Vegetasjon er i all hovedsak gras og løvtrær.

Kulturminner

Det er ikke eldre bygningsstrukturer på og rundt tomta som automatisk fredes. Mot nord, på eiendommen gnr 47/bnr 231 er en av VM-blokkene fra 1952 som nylig er fasaderehabilitert. Blokkbebyggelsen mot øst er fra 19?. Lamellbebyggelsen mot vest er bygd i tegl og er fra 19? og er nå under oppgradering. Vaktmesterboligen på eiendommen Nedre Ullevål 5 er også bygd i tegl i 19?.

Miljøfaglige forhold

Av støy- og luftforurensning er hovedkildene Ullevål Universitetssykehus som en tung struktur i umiddelbar nærhet samt trafikkbelastning på ring 2. Høydeforskjellen og trærne skjermer godt for dette. Men trærne tar også mye av solen på sommertid, og gjør området skyggefullt.

Trafikkforhold

Nedre Ullevål er to blindgater som leder inn til tomta fra henholdsvis nord og øst. Nordre del er en boliggate som kommer fra Sognsveien og er hovedadkomst for bil. Denne adkomsten til tomta ligger vis å vis adkomst til barnehagen i Nedre Ullevål 8. Østlige adkomst har innkjøring fra Kirkeveien/ring 2 via Ullevål Universitetssykehus. Den er smalere, og møter her gangveien som går gjennom parkdraget langs med tomta.

Gangvei gjennom parkdrag/boligbebyggelse leder ned til Ullevål sykehus og servicetilbud der, eller sørover mot Sognsveien.

Det parkeres langs veien i øst, samt at det er parkering på mark ved adkomsten til Nedre Ullevål 5, foran VM-blokka.

I dette boligstrøket er det mulighet for snøopplag flere steder mellom hus/på gårdsplasser.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse er gjort på bakgrunn av sjekklister, se vedlegg.

Faren for radon-forekomster er satt til moderat i området.

Økt trafikkbelastning og trafiksikkerhet må undersøkes nærmere ved utbygging av p-kjeller på eiendommen.

Trafoen på eiendommen må også utredes om skal flyttes, samt kartlegging av nedgravd høyspent ledning nordøst på tomta.

Sosial infrastruktur

Skole, barnehage og legehjelp er i umiddelbar nærhet, samt flere matbutikker.

Teknisk infrastruktur

Området er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Nedgravd høyspenningskabel går fra nord og øst langs eiendommen til trafo som står på tomta.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen i nrområdet ble bygd rundt 50-tallet. Nærheten til Ullevål Universitetssykehus påvirket type boliger som ble bygget i nrområdet – mindre boliger og hybler for studenter og andre tilknyttet sykehuset.

Ryggen som går nord-sør langs vestsiden av sykehuset er bebygd med boligblokker på hhv 8 og 9 etasjer. Tomta ligger åpen i overgangen mellom disse blokkene og lamellstrukturen på 4-5 etasjer som ligger vestover. Det er et attraktivt boligområde med fortettingspotensiale.

Lamellblokkene har saltak og er bygd i rød tegl. De fremstår i dag som «slitne», men er nå under oppgradering.

VM-blokkene nord for tomta er stjerneformet med en sentraloppgang som server hybler i tre fløyer. De ble bygd i 1952 og er nylig fasaderehabilitert med hvit teglkledning. Hybelblokkene mot øst er kvadratiske i sin form med grå platekledning.

Begge «blokktypene» fremstår monotone og enkle i sitt formspråk. Trærne rundt er omtrent like høye som blokkene, og gjør at bygningene ikke oppleves som noe bidrag til silhuetten i fjernvirkning.

Stedsutvikling

Området er sentrumsnært og attraktivt, både med tanke på beliggenhet og arbeidsplasser. I de nærmeste bygningsstrukturene er det for det meste utleieenheter, mens det videre nordvestover på Ullevål er større grad av tett-lav bebyggelse, i form av rekkehus, flerrmannsboliger og eneboliger. Det har ikke blitt bygd ny boligmasse de siste tiårene i nærområdet, og en utvidelse av boligsammensetning vil være en fordel.

Barns interesser

Det er en barnehage tett ved eiendommen og flere grønne plasser mellom bygningene, men mangel på areal som er dedikert til lek og ballspill.

Universell utforming

Gangveien fra øst/Ullevål Sykehus og opp til området er brattere enn anbefalt i TEK10, men gangveien som kommer sørfra og inn på området er slak og tilgjengelig. Eiendommen i seg selv er flat/slakt hellende.

Lamellbebyggelsen har trappeoppgang/oppfyller ikke dagens tilgjengelighetskrav, mens blokkene (antas) å ha heis. Enhetene antas å ikke være universelt utformet originalt.

Juridiske forhold

Nedre Ullevål 5 (gnr 47/bnr 235) har tinglyst bruksrett til vei over eiendommen gnr 47/bnr 212, tinglyst 20.08.1996.

Interessemotsetninger

(Ut.)

4. PLANSTATUS

Det er ikke holdt oppstartsmøte.

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Det er ikke henvist til rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer i gjeldende regulering.

Gjeldende overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med KDP-BB og KDP-13 som er de overordnede planene for området. Det stilles spørsmål ved retningslinjene for område U5 i KDP-BB.

Gjeldende regulering

Bygeområde for boliger, Utnytingsgrad 0,4-1,5, S-2255, datert 28.7.77.

Pågående planarbeid

Det er ikke registrert annet enn igangsatt planskisse til prosjektavklaring som tar for seg eiendommen Nedre Ullevål 5 gnr 47/bnr 235, samt adkomst over eiendommene gnr 47/bnr 212 og gnr 47/bnr 321.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Dette er ikke et planforslag med konsekvensutredning.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Denne saken er ikke behandlet som planinitiativ og har derfor ikke vært til samråd.

5.2 Forhåndsuttalelser

Det er ikke varslet oppstart av planarbeid, da dette er en planskisse til prosjektavklaring.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planskissen er fundert i fortetningspotensialet som ligger i området og ønsket om å benytte seg av den maksimale u-graden (1,5) som er gjeldende i reguleringen S-2255 av 1977.

Krav til uteoppholdsareal og parkering er ikke gitt i nåværende regulering, men planskissen forholder seg til de overordnede krav fra KDP-BB og KDP-13. Planområdet ligger innenfor «Oppgraderingsområde Bolig» i KDP-13 og område U5 i KDP-BB. U5 er område for institusjonsbygg, men siden eiendommen ligger i et boligområde, ønsker man med planen å videreføre regulering av 1977 som «byggeområde for bolig». Planskissen utgjør et boligfortetningsprosjekt i et område med eksisterende, god teknisk og sosial infrastruktur. Boliger av høy arkitektonisk kvalitet samt økning av boligsammensetningen anses som et godt mål for området.

Det er gjort mange studier i å skape en boligstruktur på eiendommen Nedre Ullevål 5 som oppfyller reguleringsplanen S-2255, og samtidig bevarer trær og tomtens funksjon og kvalitet som en grønn lunge. For å få til dette, viser studiene at å trekke seg til nordenden av tomten med et mindre fotavtrykk og heller gå over dagens gjeldende regulering på 5 etasjer, vil gjøre at sørenden kan åpnes og bli en del av parkdraget og dermed gi noe mer tilbake til nabolaget som helhet.

For å oppfylle p-norm for Oslo indre by, legges det opp til p-kjeller under bygningen. Terrenget er slakt hellende fra sør til nord på tomten, og ved å bebygge her, vil inngrepet i terrenget være minst. Parkering skjer på mark i området ellers, og en p-kjeller vil også kunne tilby plasser for leie om nødvendig.

Det foreslåtte bygningsvolumet søker å fornye eksisterende blokkstruktur og innfører således ikke noen ny bygningstypologi. Dette gir og mulighet til å fortette med sentrumsnære familieleiligheter, øke boligsammensetningen i området og tilby universelt utformede leiligheter. Høyde er basert på etasjeantall i omkringliggende blokker, og er foreslått satt til 8 etasjer.



Konseptskisse Nedre Ullevål 5.

I tillegg til adkomstsituasjon i nord, deler planskissen eiendommen inn i 3 soner. Fra det private/bebygde, til soner av grønt ut mot parkdraget som går gjennom området.

Vedlegg: analyse av struktur og uteoppholdsareal

Vedlegget viser en oppsummering av de innledende studiene gjort på tomta innenfor reguleringsplanen. Den tar opp i seg diskusjonen med maksimal utnyttelse versus hva man står igjen med av godt uteoppholdsareal.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Byggeområde for boliger.

Grad av utnytting og høyder

U-grad 0,4-1,5. (lik reguleringsplan fra 1977.)

Høyde: 8 etasjer + p-kjeller og takoppbygg. Tilsvarende etasjehøyde 3 meter, og OK 1.etasje c+90

%BYA= 19%

BYA= 444 m²

%-BRA= 132%

BRA= 3100 m²

Uteareal: 1910 m², 63 m²/boenhet

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal ligge i nordenden av tomta hvor prosjektet også løser adkomstsituasjon.

Natur- og ressursgrunnlaget

Sørenden av tomta skal opparbeides som offentlig tilgjengelig park med stiforbindelser for å verne eksisterende og samtidig gi nytt grunnlag til friluftsinnteresser i området.

Landskap

Landskapet på eiendommen skal i forbindelse med parkdraget i størst mulig grad bevares på halve tomta/sørenden, og ta hensyn til eksisterende trær. Uteoppholdsareal på eiendommen kan programmeres med aktiviteter, men skal ikke føre til hinder for opplevelsen av nabolagsparken som en del av det større parkdraget og forbindelsene til dette.

Naturmangfold

Asketrær på tomta skal hensyntas under bygging. Fjerning av trær på tomta skal begrunnes og undersøkes for mulig flytting.

Miljøfaglige forhold

Sol- og skyggediagram skal utarbeides. Konstruksjoner skal kunne tåle beplantning på tak og på parkeringslokk for drenering av regnvann og skape naturlig vindbrytning rundt bygget.

Trafikkforhold

Avkjørsel og adkomstvei til eiendom gnr 47/235 må opparbeides. Trafikksikkerhet mht fotgjengere må besørges. Gangveier over tomta skal være universelt utformet.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse gjøres på bakgrunn av sjekkliste.

Faren for radon-forekomster er satt til moderat i området, og må kartlegges nærmere.

Økt trafikkbelastning og trafikksikkerhet må undersøkes nærmere ved utbygging av p-kjeller på eiendommen.

Nedgravd kabel i nordøst-enden av tomta må hensyntas, og trafo skal flyttes.

Teknisk infrastruktur

Boligmassen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Bygningen skal fremstå enhetlig og en fortsettelse av tilstøtende blokkstruktur.

Uterom skal være av høy kvalitet og ha differensierte soner fra det private og ut mot offentlig del.

Gjenbruk av tegl fra riving av vaktmesterbolig skal undersøkes brukt som belegningssten i uterom.

Der hvor parkeringskjeller er synlig mot uterom, skal veggen utformes arkitektonisk og/eller ha beplantningsmuligheter som danner «grønne vegger».

Stedsutvikling

Boligmassen skal komplimentere dagens boligsammensetning i området

Barns interesser

Det skal opprettes lekeareal/park innenfor planområdet.

Universell utforming

Bebyggelsen følger TEK 10s krav om tilgjengelighet og universell utforming. Uteareal skal være universelt utformet.

Juridiske forhold

Det skal foreligge utomhusplan 1:100?? ved innsendt søknad. Ferdigattest gis ikke før park/utomhus er utført.

For planforslag med konsekvensutredning:

Gjennomføring (ut?)

Trafikkbelastning må kartlegges.

Avklaring med Hafslund Nett angående høyspent kabel og trafo.

Adkomstsituasjon avklares med naboeiendommer.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Datagrunnlag og metoder

Dette er ikke et planforslag med konsekvensutredning, men planskisse til prosjektavklaring.

Konsekvenser er skrevet på bakgrunn av arkitektens faglige bedømmelse.

Overordnede planer og mål

Planforslaget ligger innenfor område U5 i KDP-BB. I punkt 3.1.C er det restriksjoner mht boligandel i enkeltprosjekter i dette området. Eiendommen vurderes som lite hensiktsmessig for institusjoner, så planforslaget fremmes som ikke å være i konflikt med overordnede planer og mål. Sett i lys av Oslos kommuneplan vil planforslaget bidra til måloppfyllelse av en urban boligby.

Natur- og ressursgrunnlaget

Positiv konsekvens for friluftsarealer.

Landskap

Liten negativ konsekvens da noen trær må fjernes ved bygging.

Naturmangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet.

Bygging av p-kjeller kan ha negativ konsekvens hvis trær som skal bevares ikke kartlegges før bygging.

Kulturminner

Det er ikke kartlagt kulturminner i nærområdet.
Eksisterende bebyggelse er ikke bevaringsverdig.

Miljøfaglige forhold

Se vedlagt sol- og skyggediagram. Ny bygningsmasse vil gi skygge på nordenden av tomte. Dette arealet brukes ikke til opphold i dag.

Trafikkforhold

Liten negativ konsekvens. Økt biltrafikk inn til området med 30 nye boliger. Trafikksikkerhet og oversikt må vurderes ved adkomst som ligger like ved barnehage.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse gjort på bakgrunn av vedlagt sjekklister.
Konsentrasjon av radonforekomster må kartlegges på eiendommen og bygg må sikres.
Vurdering av trafikksikkerhet og adkomst skal skje tidlig i prosjektering og detaljeres i utomhusplan.
Kontakt med Hafslund Nett med hensyn til vurdering av flytting av trafo/høyspentkabel.

Sosial infrastruktur

Boligantallet i planforslaget gir ikke behov for etablering av barnehage. Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet. Dekning vites ikke. Det er også flere skoler i umiddelbar nærhet.
Utearealer er godt egnet for barns lek.
Offentlige servicetilbud er generelt godt tilrettelagt i området.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dette kan medføre større gravingsarbeider på tilstøtende tomter.

Estetikk og byggeskikk

Planforslagets estetikk vurderes til positiv konsekvens for området. Prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet vurderes til å kunne ha en smitteeffekt på området generelt mht oppgradering. Blokkstrukturen opprettholder områdets åpne uterom, samtidig som fortettingspotensialet utnyttes.

Stedsutvikling

Familieboliger/enheter vil kunne danne langtidsbeboende og gjøre området mindre preget av utskiftning. Planområdet er egnet til bolig med nærhet til sosial infrastruktur og gode uteoppholdsarealer.

Barns interesser

Opparbeiding av lekeareal innenfor planområdet er positivt for nærområdet som helhet.

Universell utforming

Bebyggelsen og uteareal i planforslaget vil ha positiv konsekvens for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Økonomiske konsekvenser

(Ut.)

Juridiske forhold

Adkomstsituasjon kan ha konsekvenser for naboeiendommene.

Interesse motsetninger

Det er ikke undersøkt om det er interesse motsetninger.

9. ILLUSTRASJONER

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

Prosjektet vil romme 30 familieleiligheter i størrelesesorden 65-130 kvm. Tårnet på Ullevål fortsetter eksisterende bebyggelsesstruktur, men reagerer på tomte og omkringliggende vegetasjon. Leilighetene har inngang fra felles oppgang i midten og åpner seg ut mot hjørnene og trærne rundt. Leilighetens differensierte orientering oppløser volumet. Balkongene underbygger dette ved å variere i retning og plassering - de danner egne steder i høyden, som på grenene i et tre.

Bygget er kledd i tre, og skal fremtre enhetlig i materialpaletten.

Prosjektet søker å danne en bakgrunn for parken i nabolaget. Adkomsten er åpen og offentlig, slik at man kan bevege seg gjennom bygget og ut i parken.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
NEDRE ULLEVÅL 5
Gnr.47 Bnr.235

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på skisse til plankart merket «planskisse» og datert 08.12.2011.

§ 2 Arealformål

I Bebyggelse og anlegg

a) Boligområde

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg

b) Fortau

§ 3 Bebyggelse og Anlegg

3.1 Maks BYA

Bebygd areal BYA=450 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=20 %,

3.2 Maks BRA

Bruksareal bolig BRA=3100 m²

Bruksareal næring BRA=1000 m² (p-kjeller)

Prosent bruksareal % - BRA=135 % (p-kjeller ikke medregnet)

3.3 Bygg skal i høyde og utstrekning plasseres innenfor rammer angitt i reguleringskart.

3.4 Det tillates parkeringskjeller ut til tomtegrense.

3.5 Utkragede balkonger tillates opp til 2,5 meter utover byggegrense.

3.6 Maks gesimshøyde er C+115. Det tillates takoppbygg for heis/trapp for adkomst til takhage over dette.

3.7 Minimum 80 % av leilighetene skal ha 2 eller flere soverom.

3.8 Boligene og utomhus skal følge TEK10 mht universell utforming og tilgjengelighet.

3.9 Parkering skal skje under terreng og følge Oslos parkeringsnorm for «den tette byen».

3.10 Utomhusplan skal sendes inn med rammesøknad.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Hovedavkjørsel skal opparbeides fra Nedre Ullevål (nord).

4.2 I utomhusplan skal tilfredsstillende tilgjengelighet for brannvesenets utrykningskjøretøy sikres.

4.3 Det er krav om tilrettelegging for vannbåren varme.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Utomhusområder skal være opparbeidet før ferdigattest kan utstedes.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Solon Eiendom AS, Sørkeldalsveien 10 A, 97666217, tasg@soloneiendom.no
Konsulent: Code Arkitektur AS, Akersgaten 16, 0158 Oslo, 22057680, code@code.no

Eieropplysninger

Gnr. 47 bnr.235 Solon Eiendom AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2850 m² (må muligens justeres etter samråd)

Areal for hvert formål:

Bolig 2340 m²

Vei 510 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=3100 m²

Under terreng: BRA= 1000 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal	BYA=450 m ²
Prosent bebygd areal	% - BYA=20 %,
Bruksareal bolig	BRA=3100 m ²
Bruksareal næring	BRA=1000 m ² (p-kjeller)
Prosent bruksareal	% - BRA=135 % (p-kjeller ikke medregnet)

Antatt antall boligenheter: 30 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling:

0 små 40-50 m² BRA, 12 middels 50-80 m² BRA og
18 store 80 og større m²
(0 toroms, 6 treroms, 24 fire-femroms)

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 under terreng: 26 stk.

Plasser for sykkelparkering: 70 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.

AREALPOTENSIAL

TOMTEAREAL MÅLT PÅ KART:

2340m²

REGULERT U-GRAD:
(gammel betegnelse)

0,4 - 1,5

TILLATT BRUTTO GULVAREAL:
(gammel betegnelse. Summert areal alle etasjer
målt til utside yttervegg)

3510m²

Regulert høyde er 5 etasjer

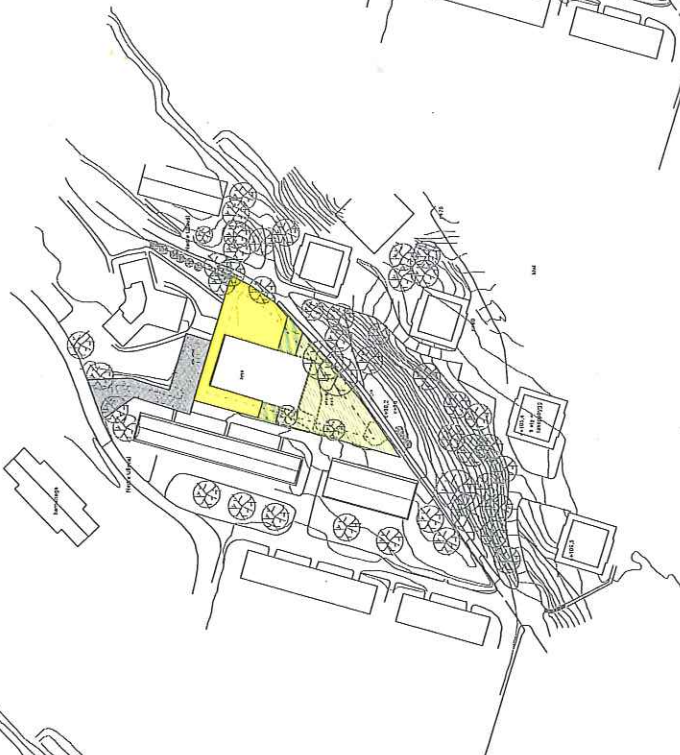


fotavtrykk vs u-grad



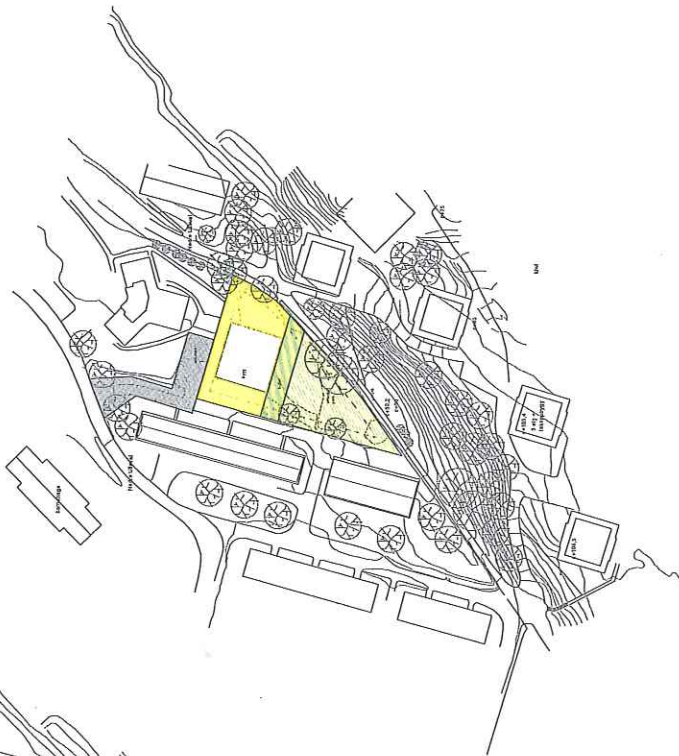
6 etasjer
80 Brutto gulvareal
400 kvm=1,5 u-grad

Gir mulighet til park i sørenden
Går i mot hovedretning på bebyggelsesstruktur



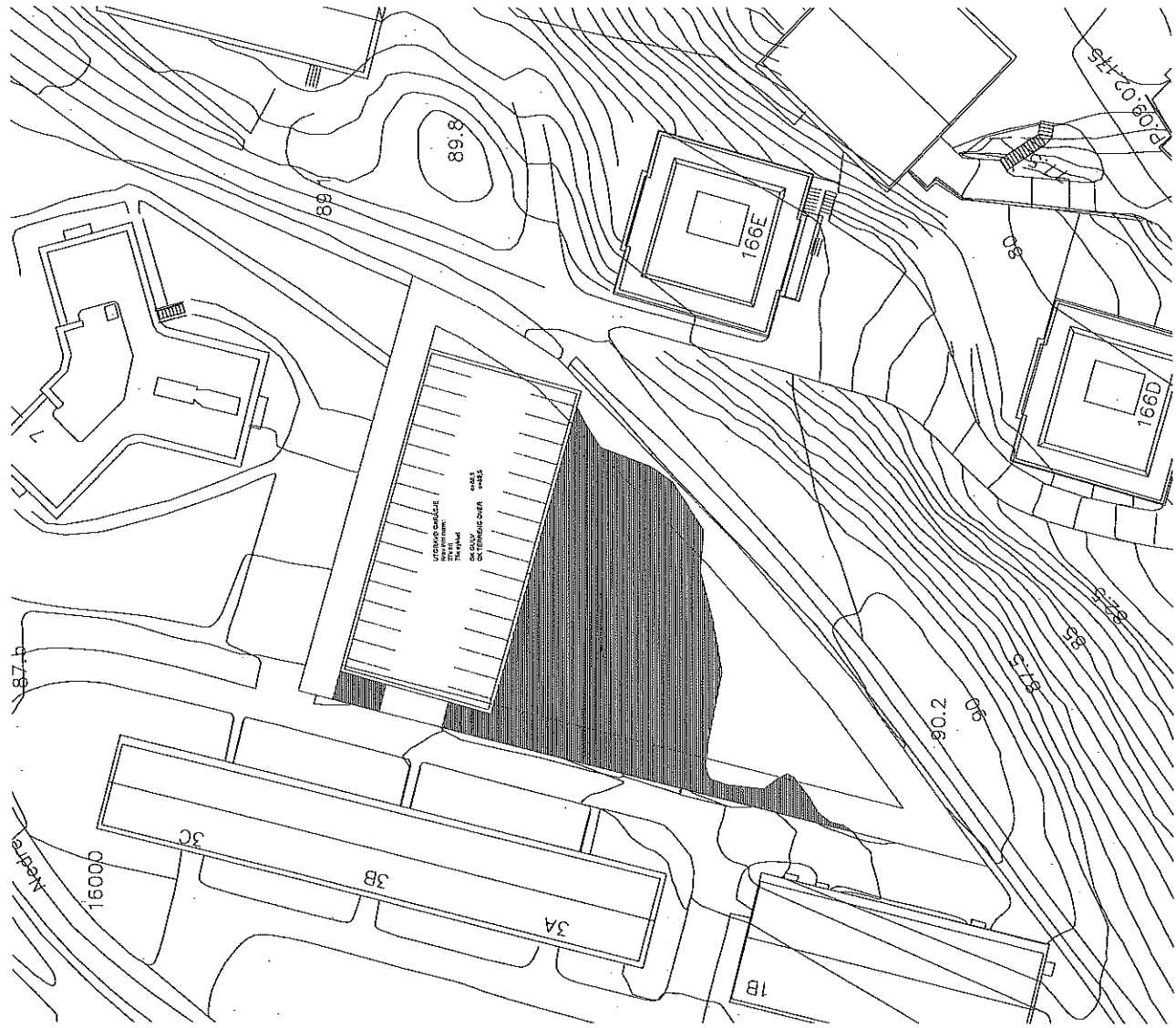
5 etasjer
680 Brutto gulvareal
3400 kvm=1,5 u-grad

- Fortsetter til dels lamellstruktur
- Legger stort beslag på tomte
- Mindre uteoppholdsrom av dårligere kvalitet



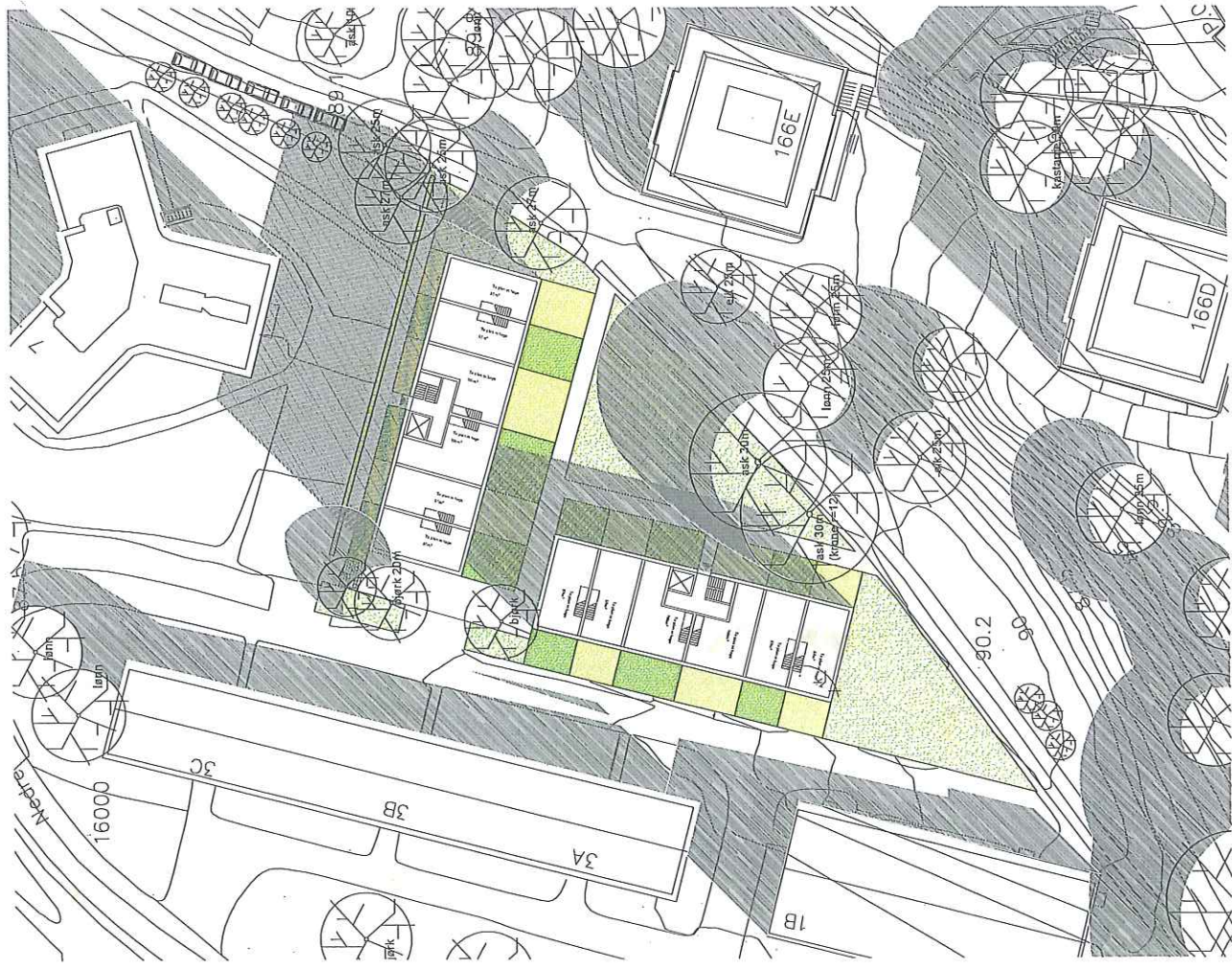
8 etasjer
425 Brutto gulvareal
3400 kvm=1,5 u-grad

- Fortsetter blokkstruktur
- Gir mulighet for større uteoppholdsareal i sørenden



PARKERING

- Adkomst fra nord
- Krav i hht norm:
27xbil
75x sykkel
- OK gulv c+86,5
- Ok terreng over c+89,5
- Parkeringskjeller danner mur mot nord og legger seg inn i terreng mot sør



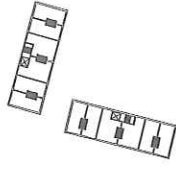
6. etasje
- 315m² BRA



5. etasje
- 315m² BRA
- 6 leil. m takterrasse



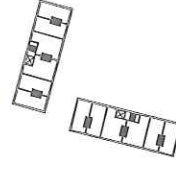
4. etasje
- 630m² BRA



3. etasje
- 630m² BRA
- 12 toplanleil. m balkong / takterrasse



2. etasje
- 630m² BRA



1. etasje
- 630m² BRA
- 12 toplanleil. m hage



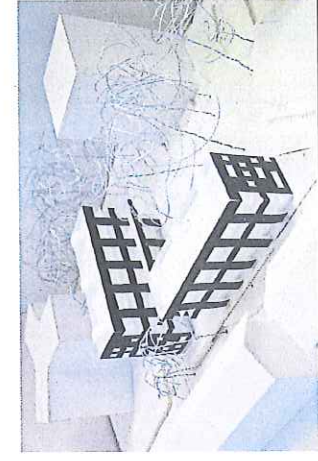
2 II

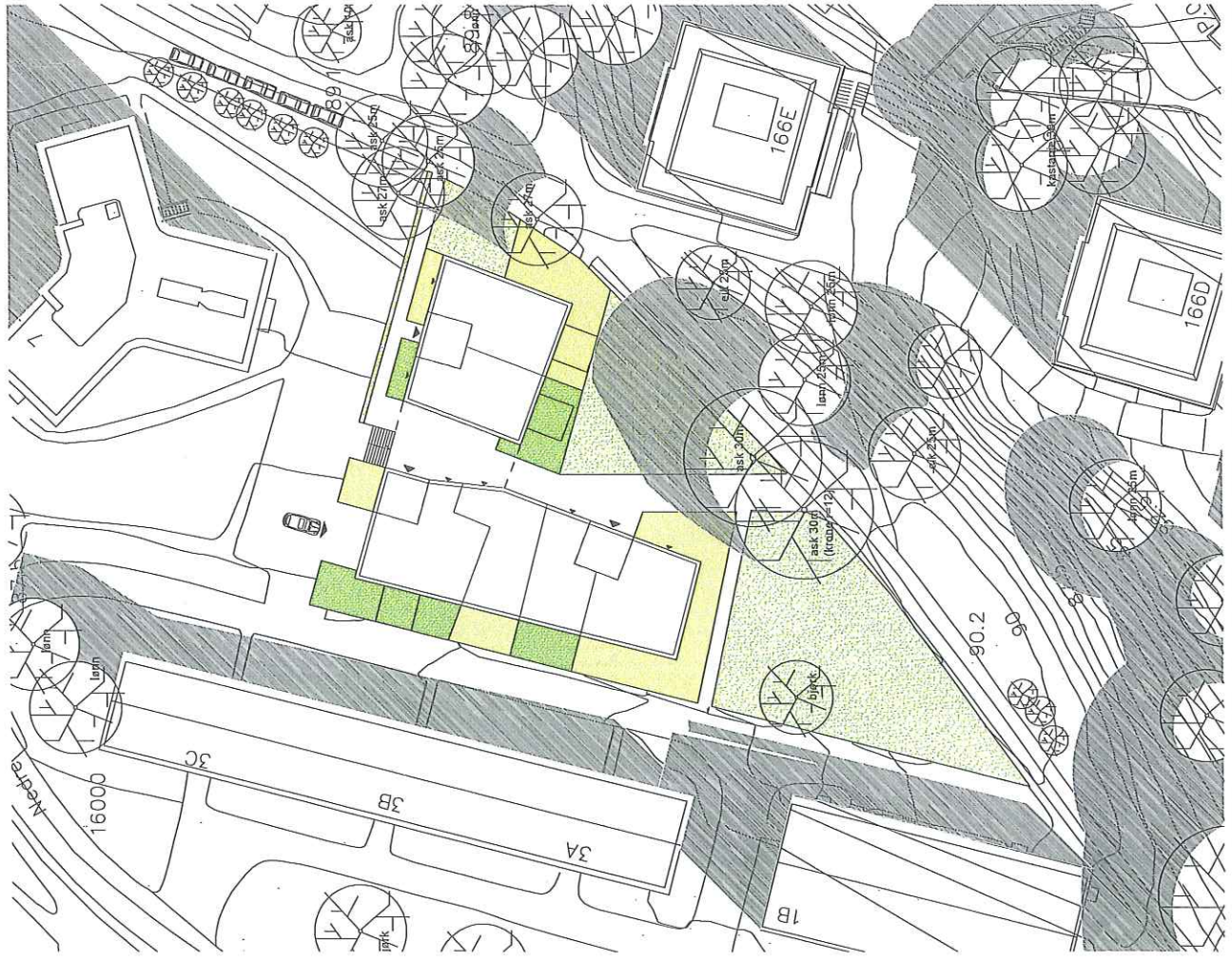
- 2 bygg
- 30 leiligheter
- Størrelser fra 75 - 100m² (gjennomsnittstørrelse 90m²)

Hus mot nord. 6 etasjer:
- 2097m² brutto gulvareal
- 6 stk toplansleiligheter med for- og bakhage
- 6 stk toplansleiligheter med balkong
- 6 stk toplansleiligheter med takterrasse

Hus mot vest. 4 etasjer:
- 1398m² brutto gulvareal
- 6 stk toplansleiligheter med for- og bakhage
- 6 stk toplansleiligheter med takterrasse

Boder og parkering i kjeller.





- 6. etasje
- 440m² BRA
- 4 leil. m takterrasse
- 6. etasje
- 440m² BRA
- 4 leil. m. balkong
- 4. etasje
- 440m² BRA
- 4 leil m
balkong /
terrasse
- 3. etasje
- 620m² BRA
- 6 leil m balkong
/ takterrasse
- 2. etasje
- 620m² BRA
- 6 leil m balkong
- 1. etasje
- 620m² BRA
- 6 leil m hage

HVILEVINKEL

- 1 bygg
- 30 leiligheter
- Størrelser fra 75 - 100m² (gjennomsnittstørrelse 90m²)

- Hus mot nord, 6 etasjer:
- 2097m² brutto gulvareal
 - 6 stk toplansleiligheter med for-og bakhage
 - 6 stk toplansleiligheter med balkong
 - 6 stk toplansleiligheter med takterrasse

- Hus mot vest, 4 etasjer:
- 1398m² brutto gulvareal
 - 6 stk toplansleiligheter med for-og bakhage
 - 6 stk toplansleiligheter med takterrasse

Boder og parkering i kjeller.



KUBEJAFS

- 2 bygg
- 26 leiligheter
- Størrelser fra 65 - 100m² (gjennomsnittstørrelse 90m²)

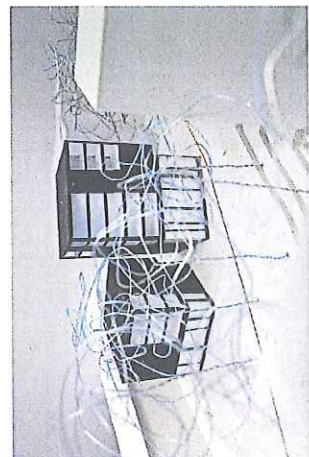
Hus mot øst. 8 etasjer:

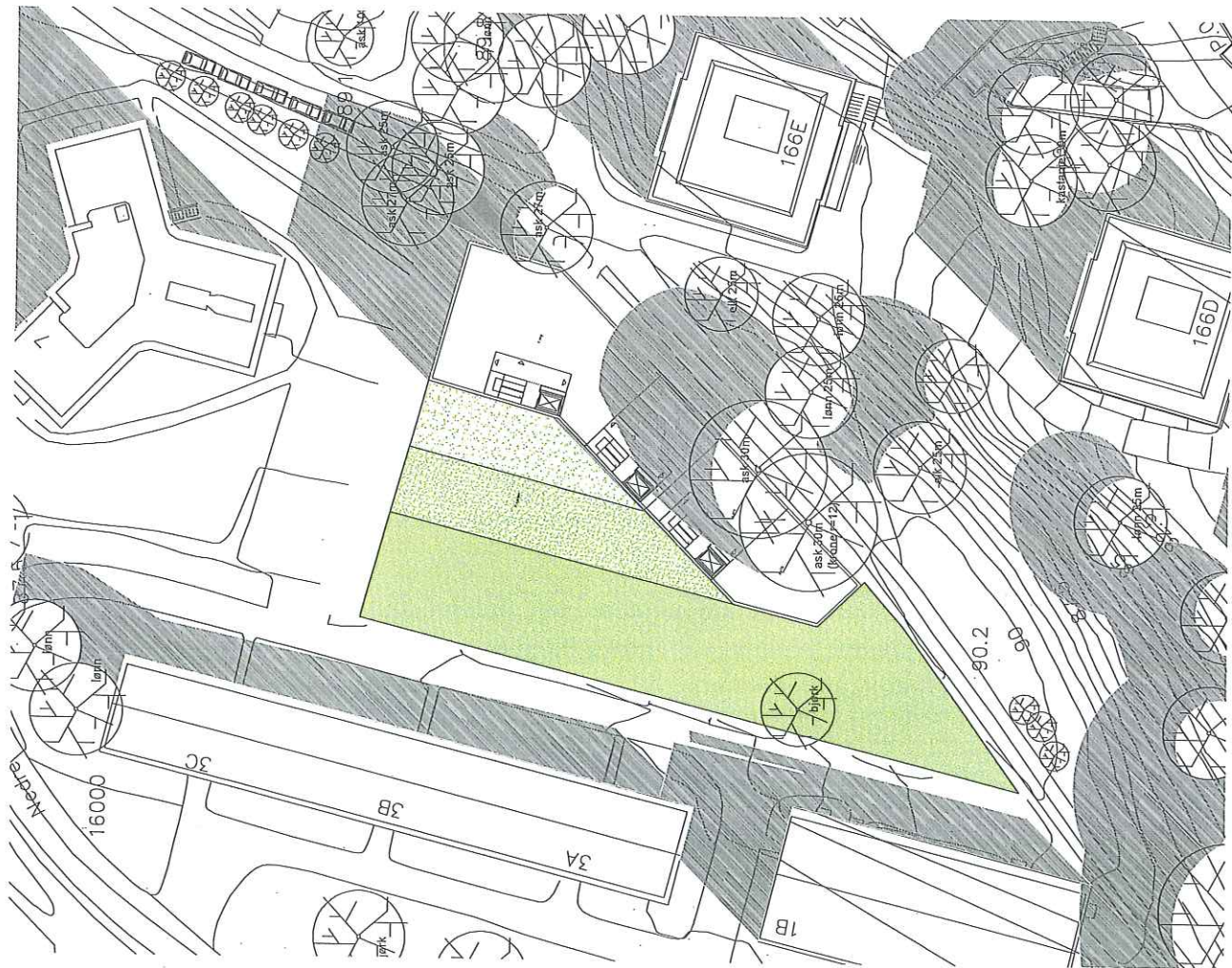
- 1938m² brutto gulvareal
- 4 stk toplansleiligheter med for-og bakhage
- 12 stk toplansleiligheter med balkong

Hus mot vest. 5 etasjer:

- 1158m² brutto gulvareal
- 4 stk toplansleiligheter med for-og bakhage
- 6 stk leiligheter med balkong

Boder og parkering i kjeller.



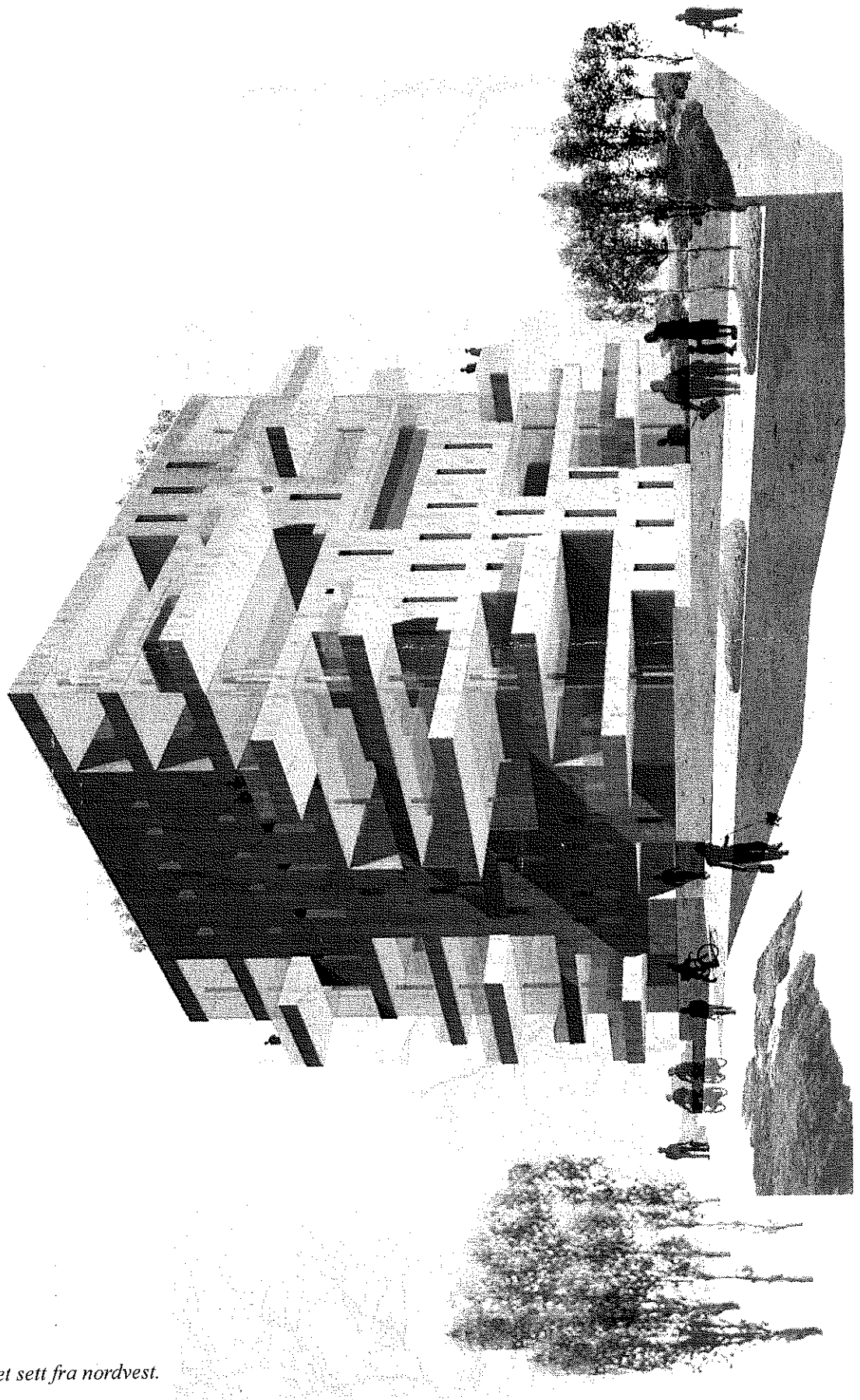


LISSEPASSNING

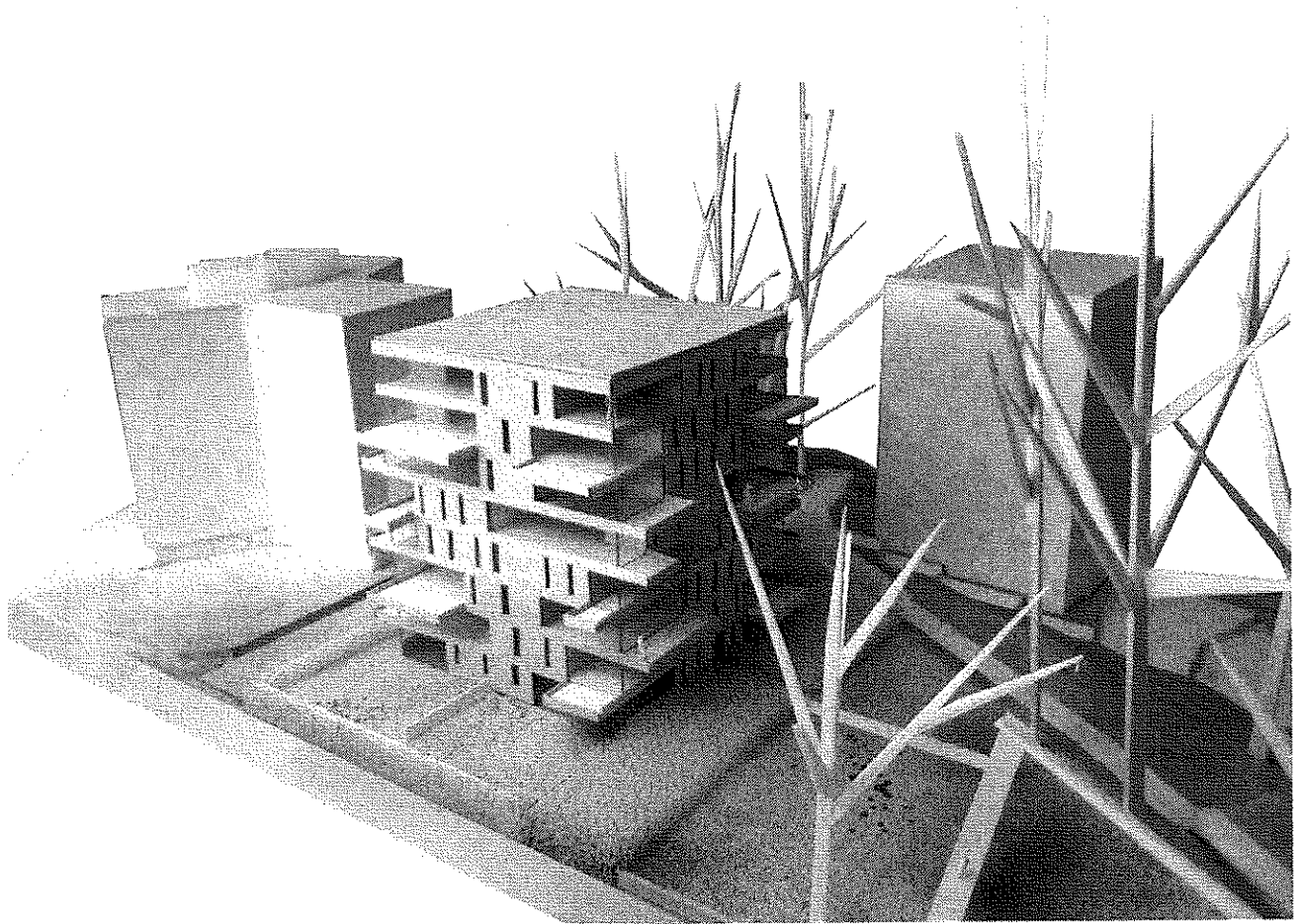
- 1 bygg
- 30 leiligheter
- Størrelser fra 75 - 100m² (gjennomsnittstørrelse 90m²)
- 4-7 etasjer terrasserer:
- 3533m² brutto gulvareal
- x stk leiligheter med balkong
- 3-4 stk leiligheter med takterrasse

Boder og parkering i kjeller.





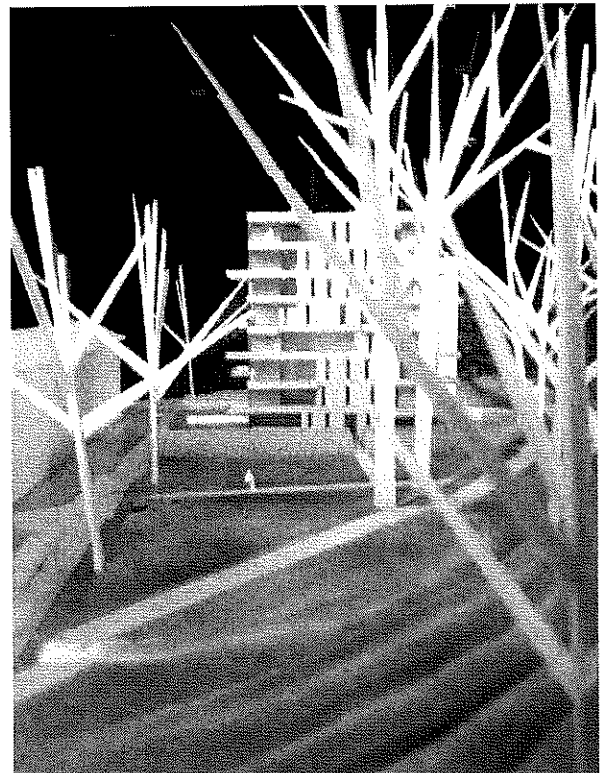
Perspektiv av tretårnet sett fra nordvest.



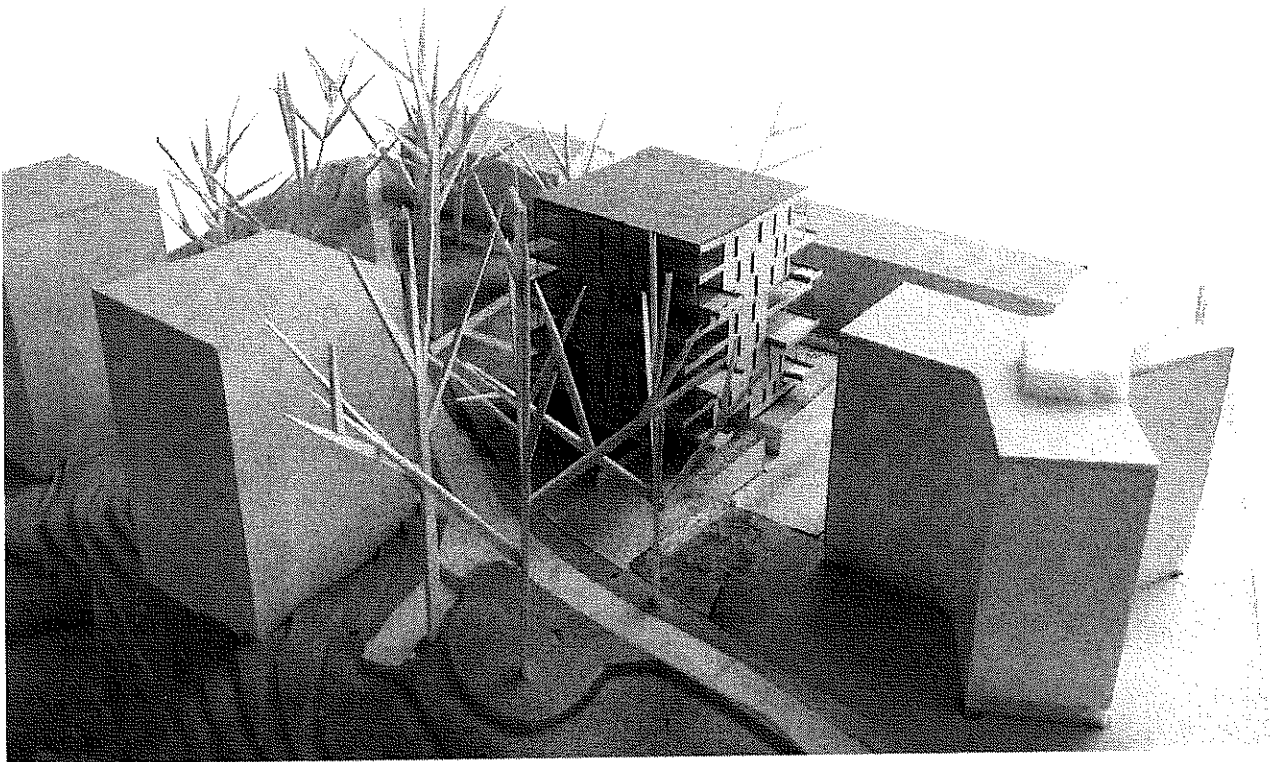
Modellfoto fra sørvest.



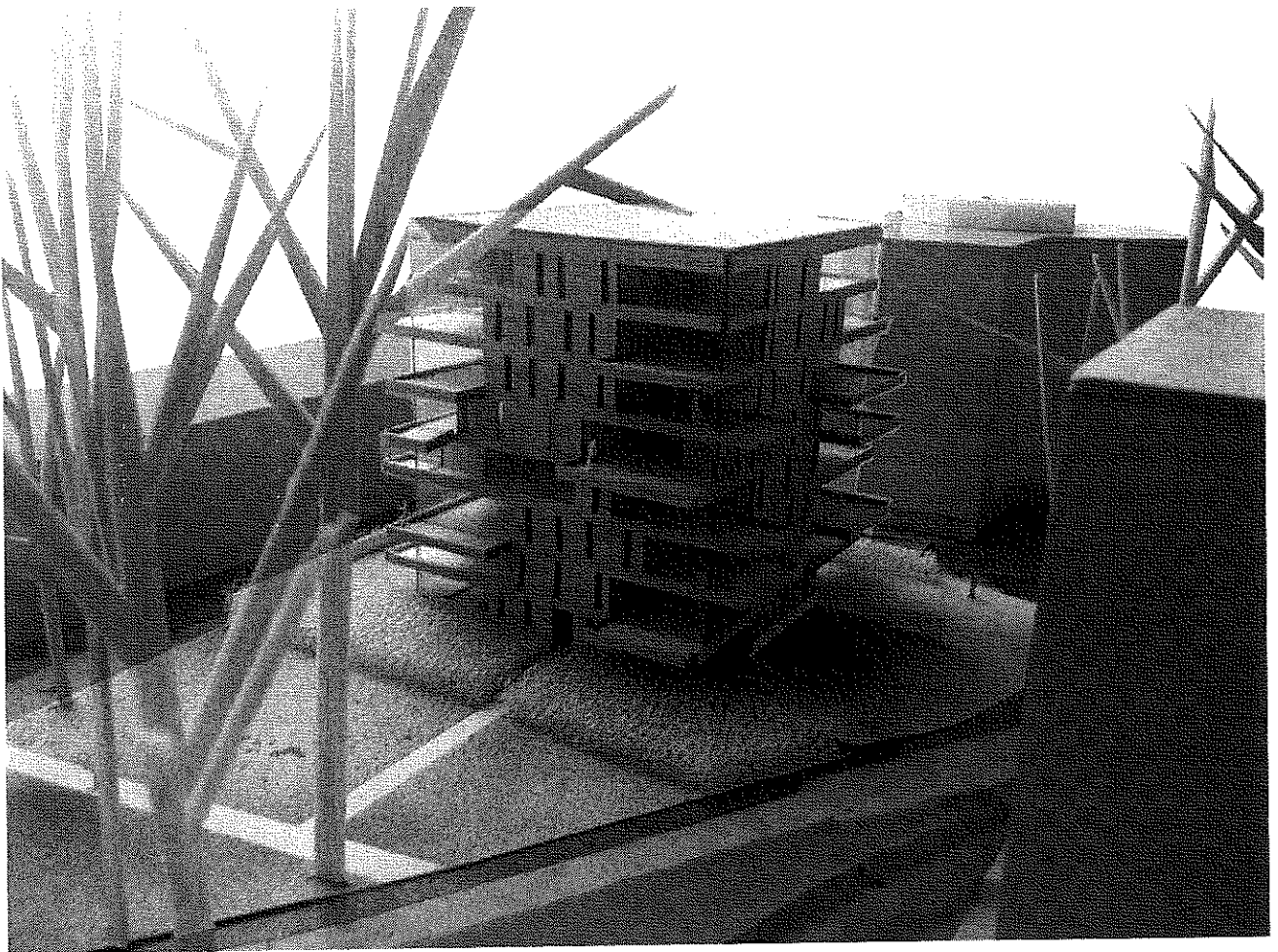
Modellfoto fra nordøst.



Modellfoto fra sør.



Modellfoto tatt fra nordøst.



Modellfoto fra sørøst.