Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling

Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomitè
Møtedato: 23.08.2012
Møtested: Hoffsveien 48, 5. etasje
Møterom Sollerud
Tidspunkt: 18:00

Til behandling foreligger:

Åpen halvtime Vedtakssaker

Saksnr	Tittel	SIDE:
PS 12/34	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte 23.08.2012	3
PS 12/35	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 14.06.2012	5
PS 12/36	Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8 - uttalelse til forslag til reguleringsplan - kunngjøring offentlig ettersyn	11
PS 12/37	Jarlsborgveien 1 - uttalelse til forslag til reguleringsplan - kunngjøring offentlig ettersyn	47
PS 12/38	Drammensveien 149 - uttalelse til planinitiativ for reguleringsplan	77
PS 12/39	Silurveien 8 - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid	119
PS 12/40	Krysset Konventveien/Engebrets vei - ønske om forbud mot parkering for å bedre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy	125
PS 12/41	Lysehagan - ønske om supplering av antallet trafikkskilt i sone for 30 km pr. time	129
OS 12/22	Abbedisvingen nr 1-3 m.fl. - varsel om forslag til midlertidig forbud mot tiltak	133
OS 12/23	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite	139
OS 12/24	Orienteringssaker fra komitemedlemmene	143

Ullern, 13.08.2012

Kari Andreassen

Kari Andreassen
Bydelsdiektør

Vedlegg: Saksdokumenter
Saksliste Ullern helse- og sosialkomite (ettersendes elektronisk)
Saksliste Ullern kultur- og oppvekstkomite (ettersendes elektronisk)

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

2

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 13.08.2012

Saksmappe:
2012/15

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
027.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/34	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012

GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE TIL KOMITEENS MØTE 23.08.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Innkalling og saksliste godkjennes.

Ullern, 13.08.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

4

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 13.08.2012

Saksmappe:
2012/15

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
027.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/35	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012

PROTOKOLL FRA ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE 14.06.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 14.06.2012 godkjennes.

Trykte vedlegg:
Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 14.06.2012

Ullern, 13.08.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

5

6

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møtebok

Utvalg: **Ullern byutviklings- og samferdselskomitè**
Møtedato: 14.06.2012
Tidspunkt: 18:00
Møtested: Hoffsveien 48
Møterom: Sollerud

Følgende medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Repr	Vara for
Bente Marie Nørgård	Nestleder	V	
Roger Mollan-Olafsen	Medlem	H	
Anne Sofie Tolfsby	Medlem	H	
Anatole Ouedraogo	Medlem	A	
Anny Skarstein	Medlem	A	

Følgende møtte fra administrasjonen:

Navn	Stilling
Svein Hjelmtveit	spesialkomsulent

Bente Marie Nørgård
Leder

for Svein Hjelmtveit
Komitesekretær

Saksnr	Tittel
PS 12/24	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte 14.06.2012
PS 12/25	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 03.05.2012
OS 12/17	Orientering om arbeidet med utvikling av Drammensveien 149
OS 12/18	Ny ungdomsskole i Ullern øst
PS 12/26	Kommunedelplan for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget - uttalelse til offentlig ettersyn
PS 12/27	Sponhoggbakken 3 - forslag til reguleringsplan - uttalelse til offentlig ettersyn
PS 12/28	Vækerøveien 42 m.fl. - forslag til reguleringsplan - uttalelse til offentlig ettersyn
PS 12/29	Prinsessealleen 8 - varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplan
PS 12/30	Vækerøveien 121 - uttalelse til søknad om dispensasjon/bruksendring fra garasje til selskapslokaler
PS 12/31	Morgedalsveien 17-18 og 11-16 - forslag om å anlegge fartshumper
PS 12/32	Silurveien/Geologsvingen - forslag om fortau og fartshumper
PS 12/33	Planlegging av seminar om utviklingen i Skøyenområdet
OS 12/19	Endring i bydelsutvalgets vedtatte møteplan for 2012
OS 12/20	Arbeidsplan for Ullern Byutviklings- og samferdselskomite

PS 12/24 **Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte 14.06.2012**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Innkalling og saksliste godkjennes med følgende tillegg:
Roger Mollan-Olafsen(H) og Bente Marie Nørgård(V) meldte egne oriemtyeringssaker (til sak OS 12/21)"

PS 12/25 **Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 03.05.2012**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 03.05.2012 godkjennes."

OS 12/17 **Orientering om arbeidet med utvikling av Drammensveien 149**
Fredrik Baumann (NPRO) og Ole Falk Fredriksen(Civitas) orienterte om planer for Drammensveien 149.
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Saken tas til orientering."i

OS 12/18 **Ny ungdomsskole i Ullern øst**
Saken ble behandlet i fellesmøte mellom Ullern kultur- og oppvekstkomite og Ullern byutviklings- og samferdselskomite.
Ullern kultur- og oppvekstkomite og Ullern byutviklings- og samferdselskomite anbefaler enstemmig Ullern bydelsutvalg å opprette en arbeidsgruppe for ny ungdomsskole i Bydel Ullern bestående av følgende:
Katrine Ore(A), Ullern kultur- og oppvekstkomite
Hermann Smith-Sivertsen(H), Ullern kultur- og oppvekstkomite
Bent Erik Bakken(V), Ullern kultur- og oppvekstkomite
Berit Jensen Riis(F), Ullern kultur- og oppvekstkomite
Anny Skarstein(A), Ullern byutviklings- og samferdselskomite

PS 12/26 **Kommunedelplan for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget - uttalelse til offentlig ettersyn**
Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Planforslag til offentlig ettersyn i henhold til brev av 12.04.2012 fra Oslo kommune/Bærum anbefales med følgende merknader:

Som en integrert del at planarbeidet må det avsettes økonomiske midler til gjennomføring av handlingsprogrammet.

I den grad planforslaget innebærer at noen hageiere/tomteeiere får innskrenket råderetten over sin hage/boligtomt i forhold til dagens situasjon, er det viktig at de berørte tomteeiere blir gjort oppmerksom på dette og får anledning til å uttale seg. Områder der tomteeiere får innskrenket råderetten sin på denne måten bør behandles individuelt, men samtidig med kommunedelplanen dersom dette er mulig i forhold til den videre planprosess.

Bydel Ullern oppfordrer Oslo kommune til å sørge for like planbestemmelser og retningslinjer i de to kommunene. Bydel Ullern mener at Oslos forslag til bestemmelser gir gode retningslinjer."

PS 12/27 **Sponhoggbakken 3 - forslag til reguleringsplan - uttalelse til offentlig ettersyn**

Bente Marie Nørgård(V) erklærte seg inhabil i saken og fratrådte møtet under komiteens behandling av saken. Roger Mollan-Olafsen(H) ledet møtet under komiteens behandling av saken.

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:

"Planforslaget som er kunngjort iht. Plan- og bygningsetatens brev av 10.05.2012 anbefales."

PS 12/28 **Vækerøveien 42 m.fl. - forslag til reguleringsplan - uttalelse til offentlig ettersyn**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Planforslaget som er kunngjort iht Plan- og bygningsetatens brev av 16.05.2012 anbefales."

PS 12/29 **Prinsessealleen 8 - varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplan**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Det vises til bydelsutvalgets tidligere uttalelser i brev av 09.03.2010 til M.A.P Arkitekter AS og brev av 27.04.2009 til Plan- og bygningsetaten. Brevene av 09.03.2010 og 27.04.2009 følger vedtaket."

PS 12/30 **Vækerøveien 121 - uttalelse til søknad om dispensasjon/bruksendring fra garasje til selskapslokaler**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Dispensasjon/bruksendring fra garasje til selskapslokaler anbefales ikke."

PS 12/31 **Morgedalsveien 17-18 og 11-16 - forslag om å anlegge fartshumper**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Forslaget om fartshumper i Morgedalsveien behandles som en del av arbeidet med revisjon av samferdsels- og byutviklingsplanen."

PS 12/32 **Silurveien/Geologsvingen - forslag om fortau og fartshumper**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Forslaget om fortau og fartshumper i tilknytning til Silurveien/Geologveien behandles som en del av arbeidet med revisjon av samferdsels- og byutviklingsplanen."

PS 12/33 **Planlegging av seminar om utviklingen i Skøyenområdet**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Administrasjonen arbeider videre med den administrative og praktiske tilretteleggingen av seminaret på bakgrunn av vedlagte epost fra fungerende leder i byutviklings- og samferdselskomiteen."

OS 12/19 **Endring i bydelsutvalgets vedtatte møteplan for 2012**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak: "Det tas til orientering at møtene i bydelsutvalgets komiteer høsten 2012 flyttes til hhv. 23.08.2012, 11.10.2012, 08.11.2012 og 06.12.2012, samt at arbeidsutvalgets møter flyttes til 27.08.2012, 15.10.2012, 12.11.2012 og 10.12.2012."

OS 12/20 **Arbeidsplan for Ullern Byutviklings- og samferdselskomite**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak:
"Følgende nytt punkt føyes til i planen:
Områder/stier tilrettelegges med spesialdekke, leke- og treningsinstallasjoner."

OS 12/21 **Orienteringssaker fra komitemedlemmene**

Roger Mollan-Olafsen(H) orienterte om:

- Utstrakt parkering i sykkelfeltet i Karenslyst alle. Ber om at administrasjonen henvender seg til Bymiljøetaten i saken.

Bente Marie Nørgård(V) orienterte om:

- Henvendelse fra Plan- og bygningsetaten om uttalelse til regional plan for handel, service- og senterstruktur for Akershus fylkeskommune.
- Uttalelse fra Byrådsavdelingen for byutvikling til planstrategi for Bærum kommune.
- Arbeidet med mulig omlokalisering av bussholdeplass på Lilleaker ved Kiwi i regi av Bymiljøetaten og fimaet Cowi.

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 07.08.2012

Saksmappe: 2010/1320

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode: 512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/36	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012

ØVRE SKOGVEI 2B, 4, 6 OG 8 - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Planforslaget som er kunngjort til offentlig ettersyn iht Plan- og bygningsetatens brev av 02.08.2012 anbefales.

Saksfremstilling
Følgende siteres fra sammendraget i Plan- og bygningsetatens saksfremstilling:
"Bakgrunn:
Planområdet går over fire eiendommer og ligger mellom Øvre Skogvei og Bakkeveien på Bestum i bydel Ullern. Området er i dag regulert av "Småhusplanen" S- 4220 med en tillatt utnyttelse på BYA = 24 % og til byggeområde for boliger gjennom Bebyggelsesplan uten utfyllende bestemmelser for: -Gnr.6 Bnr.113/132- Bakkeveien 3 -Gnr.6 Bnr.149/150-Nedre Skogvei 9 -Gnr.6 Bnr.147-Øvre Skogvei 8, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Det ble vedtatt midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen 15.09.2010, med sikte på å bevare det verneverdige kulturmiljøet på eiendommene. Planområdet er redusert noe siden område- og prosessavklaring og er delt i to slik at bare den delen av gnr. 6 bnr. 113 som har bevaringverdig bebyggelse og hageanlegg bevares. Den øvrige delen av eiendommen der det er nybygg forslås ikke lenger som en del av planområdet.

Beskrivelse av planforslaget:
Planområdet er todelt og dekker et område på ca. 7,1 daa. Hele planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse med hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Det tillates ikke økt utnyttelse av eiendommene. Boligbebyggelsen i planområdet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Øvrig bebyggelse på planområdet tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes og at materialbruk og utforming tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Forhåndsuttalelser:
Det er innkommet 2 forhåndsuttalelser.
Bydel Ullern støtter Byantikvarens forslag til omregulering av eiendommene.

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Bymiljøetaten kommenterer at Øvre Skogvei i dag ikke er opparbeidet i regulert bredde og ber om at regulert offentlig veigrunn ikke tas med i planområdet.

Forslagsstiller kommenterer at Bydel Ullerns uttalelse tas til etterretning og at Bymiljøetatens bemerkning tas til følge.

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til forhåndsuttalelsene.
For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering."

Økonomiske konsekvenser
Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser
Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Bydelsdirektøren tilrår at bydelen anbefaler planforslaget, jfr plan- og bygningsetatens saksfremstilling med vedtak om offentlig ettersyn datert 27.06.2012.

Trykte vedlegg:
Brev av 02.08.2012 fra Plan- og bygningsetaten om kunngjøring om offentlig ettersyn
Plan- og bygningsetatens saksfremstilling med vedtak om offentlig ettersyn datert 27.06.2012
Forslagsstillers planbeskrivelse
Brev av 21.06.2011 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (bydelens tidligere uttalelse)

Ullern, 07.08.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 02.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201014157-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Christian Trender | Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN 06.08.2012 – 17.09.2012 FORSLAG TIL DETALJREGULERING ØVRE SKOGVEI 2B, 4, 6 OG 8

Plan- og bygningsetaten har 27.06.2012 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 foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse med hensynssone – bevaring kulturmiljø. Hensikten med planforslaget er å sikre verneverdiene som knytter seg til eksisterende sveitservillaer og hageanlegg.
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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, Vahlsgate 1.
Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffsveien 48

Høringsfrist
Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **17.09.2012.** Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

13

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 før 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.

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

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg

14

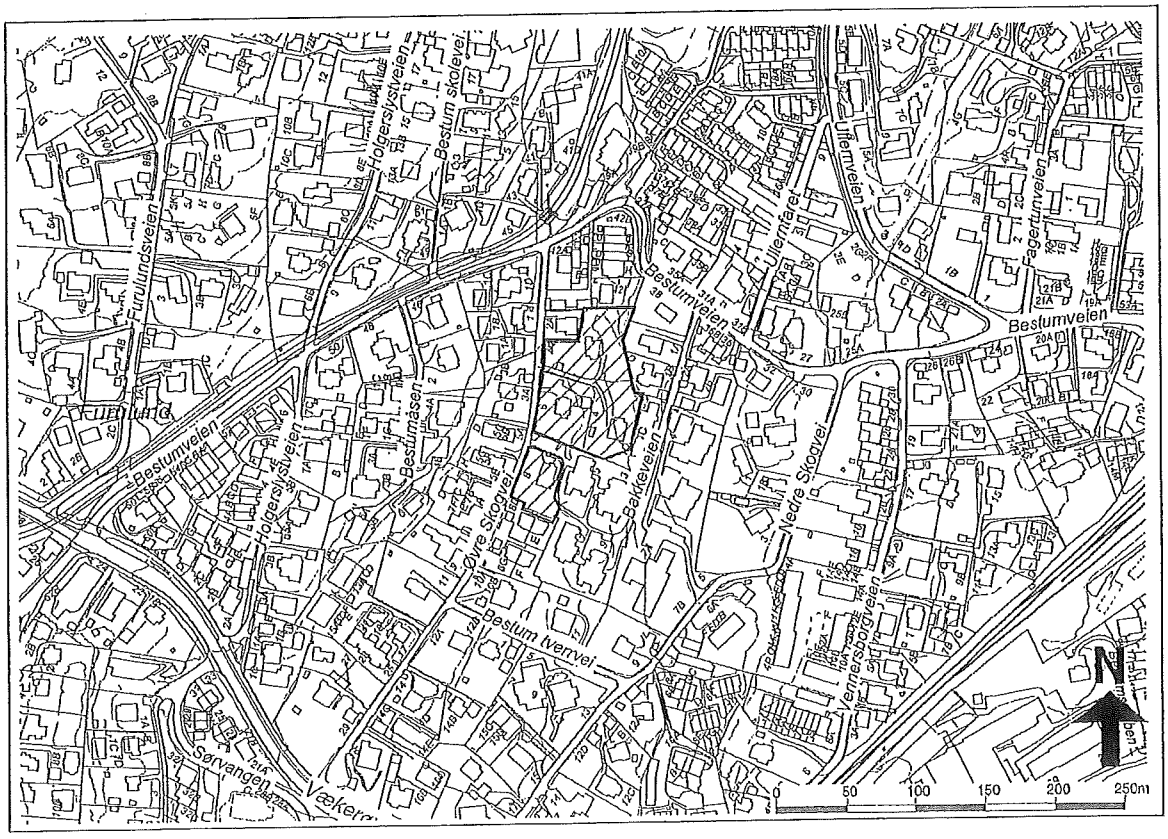
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øvre Skogvei 2b, 4 ,6 og 8, Bestum
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering

Området foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse med hensynssone – bevaring kulturmiljø. Hensikten med planforslaget er å sikre verneverdiene som knytter seg til eksisterende sveitservillaer og hageanlegg.
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Konsulent og forslagsstiller: Byantikvaren



Bydel:	Ullern	Saksnummer:	201014157
Gnr./bnr.:	6/88, 101, 144 og del av 113	Dokumentnummer:	26

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

15

INNHOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	11

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

1. Plankart i målestokk 1:1000 dok 31

16

FAKTAARK

Forslagsstiller og konsulent:
Byantikvaren
Maridalsveien 3, pb 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Eieropplysninger
Gnr. 6 bnr. 88 Kåre Hefty Skollerud, Olaug Skollerud og Hefty Skollerud
Gnr. 6 bnr. 101 Bjørnar Westbye og Ina Danielsen Lie
Gnr. 6 bnr. 113 Siv Kristin Thoresen
Gnr. 6 bnr. 144 Bernt Hjort Heger og Mette Sannes

Arealstørrelse – planområde
Planområdet totalt: 7100 m²
Areal for hvert formål:
Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse): 7100 m2

Arealstørrelse – ny bebyggelse
Innen planområdet tillates ikke ny bebyggelse. Unntaket gjelder for bygninger som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Disse tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes
All eksisterende bevaringsverdig bebyggelse skal opprettholdes.

Samlet BYA for eksisterende bebyggelse på planområdet er beregnet til 571 m².

Parkering
Parkering tiltattes anordnet etter den til enhver tids gjeldende norm.

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.
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 01.05.2011 i Aftenposten-aftenutgave og Dagsavisens papirutgaver og i norsk tinglysningsblad på nett.
Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 01.05.2011.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial. 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet går over fire eiendommer og ligger mellom Øvre Skogvei og Bakkeveien på Bestum i bydel Ullern. Området er i dag regulert av "Småhusplanen" S- 4220 med en tillatt utnyttelse på BYA = 24 % og til byggeområde for boliger gjennom Bebyggelsesplan uten utfyllende bestemmelser for: -Gnr.6 Bnr.113/132- Bakkeveien 3 -Gnr.6 Bnr.149/150-Nedre Skogvei 9 -Gnr.6 Bnr.147-Øvre Skogvei 8, S-3591, vedtatt 25.06.1997. Det ble vedtatt midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen 15.09.2010, med sikte på å bevare det verneverdige kulturmiljøet på eiendommene. Planområdet er redusert noe siden område- og prosessavklaring og er delt i to slik at bare den delen av gnr. 6 bnr. 113 som har bevaringverdig bebyggelse og hageanlegg bevares. Den øvrige delen av eiendommen der det er nybygg forslås ikke lenger som en del av planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er todelt og dekker et område på ca. 7,1 daa. Hele planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse med hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Det tillates ikke økt utnyttelse av eiendommene. Boligbebyggelsen i planområdet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Øvrig bebyggelse på planområdet tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes og at materialbruk og utforming tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 2 forhåndsuttalelser.
Bydel Ullern støtter Byantikvarens forslag til omregulering av eiendommene.
Bymiljøetaten kommenterer at Øvre Skogvei i dag ikke er opparbeidet i regulert bredde og ber om at regulert offentlig veigrunn ikke tas med i planområdet.

Forslagsstiller kommenterer at Bydel Ullerns uttalelse tas til etterretning og at Bymiljøetatens bemerkning tas til følge.

Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til forhåndsuttalelsene.
For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslagets siktemål er bevaring og synliggjøring av eiendommenes spesielle miljø- og kulturkvaliteter. Eiendommene har etter Byantikvarens vurdering verdi som del av den opprinnelige bebyggelsesstruktur og villaarkitektur som oppsto i tilknytning til Drammensbanen rundt forrige århundreskifte. Dette er i tråd med overordnede føringer med hensyn til ivaretakelse og bevaring av bygninger fra ulike tidsepoker.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og

18

bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Verneverdier/ kulturminner
I følge Byantikvaren legges følgende til grunn for omregulering til bevaring:

- Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8 er alle bebygget med sveitservillaer oppført omkring forrige århundreskifte. Eiendommene grenser mot hverandre og utgjør samlet et verdifullt kulturmiljø der den opprinnelige bebyggelsesstrukturen og villaarkitekturen fortsatt er bevart. Utearealer og hager med vegetasjon og landskap er i hovedsak godt bevart, selv om to av hagene er noe beskåret. Eiendommene har høy historiefortellende verdi og bidrar til å gi området tidsdybde. Bygningene på eiendommene fremstår som svært godt bevart, de har egenverdi og har verdi som en del av det helhetlige kulturmiljøet. Eiendommene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevarings-verdige.
- Øvre Skogvei 2B: Villaen kalt "Fjeldtun" ble oppført i karakteristisk sveitserstil ca. 1900. Den opprinnelige tomten var på 3 daa, men en tomt på 600m2 ble utskilt og bebygget i 1985. Bygningen, som ligger på høydedraget nord i planområdet, er bygget i tømmer og har 2 ½ etasje. Videre har bygningen saltak med flat takstein og stående panel. Bygningen har midtstilt fremskutt parti i syd og sidestilt i nordvest. Fasadene har kryssspostvinduer, markert etasjeskille, stort takutstikk og profilerte utkragete sperrer. Villaen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Stilhistorisk er den typisk for områdets tidlige bebyggelse.
- Øvre Skogvei 4: Villaen kalt "Kvithovd" ble oppført i sveitserstil i 1904. Eiendommen ligger på et markert høydedrag i området og har en eksponert beliggenhet. Boligen er i tømmer og oppført i 1 ½ etasje. Bygningen har saltak med to møneretninger. Taket er tekket med lappskifer, og fasadene er stående kledning. Bygningen har kryssspostvinduer med små ruter i øverste ramme og markerte etasjeskiller. Bygningen har store takutstikk og profilerte utkragete sperrer. Mot nord finnes et tilbygg i 1 ½ etasje. Villaen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Stilhistorisk er den typisk for områdets tidlige bebyggelse. Bygningen har en stor og godt bevart hage, med blant annet flere stor trær og en del bevarte frukttrær.
- Øvre Skogvei 6: Villaen kalt "Heia", ble oppført i Sveitserstil omkring år 1900. Eiendommen ligger på flaten ned mot Øvre Skogvei. Bygningen fremstår i hovedtrekk original, med fasadeelementer som dype takutspring med detaljering i gavlene, original vindusutforming og kledning. Bygningen har kryssspostvinduer med små ruter i øverste ramme. Mot sør finnes et karnapp i 1. etasje, antagelig opprinnelig. Eiendommen har en godt bevart større hage med en del store bartrær og løvtrær.
- Øvre Skogvei 8:Villaen kalt *"Fjelly"* ble oppført i sveitserstil mot slutten av 1890-tallet. Bygningen danner det sørvestre hjørnet av planområdet, og ligger på en flate. Bygningen er en 1 ½ etasjes tømmerbygning, med saltak tekket med eternittplater. Bygningens fasader fremstår som originale, med fasadeelementer som dype takutspring med detaljering i gavlene, original vindusutforming og kledning. Bygningen har kryssspostvinduer med små ruter i øverste ramme. Mot nord finnes et inngangsparti/trapperom i 1 ½ etasje som fremstår originalt. På inngangspartiet er det bevart et eldre trapperomsvindu. I langfasaden mot vest finnes to gavler i taket, den lengst sør helt opp til mønet, den lenger nord noe lavere. Mot øst har bygningen tilbygg i 1 og 1 ½ etasje, med flere eldre trapperomsvinduer. Deler av dette tilbygget kan være av nyere dato, men er bygget i oppsluttende stil.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til Byantikvarens vurdering av at villaene med hageanlegg er viktige historiefortellende elementer som samlet utgjør et verdifullt kulturmiljø. At det er flere villaer fra samme tidsepoke bevart i samme område forsterker dette. Plan- og bygningsetaten mener derfor at planområdet bør sikres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø og at eksisterende bruk til bolig bør opprettholdes.

Miljøfaglige forhold
Planforslaget åpner ikke for økt utnyttelse på eiendommene og vurderes ikke å ha nye konsekvenser for miljøet. En bevaring av eksisterende villaer med hageanlegg vil opprettholde områdets grønne preg. Planområdet er ikke i særlig grad utsatt for støy og luftforurensning.

Trafikkforhold
Planforslaget legger en opp til en bevaring av eiendommene slik de fremstår i dag og vil således ikke gi endrede trafikale konsekvenser. Eksisterende avkjørsler til Øvre Skogvei markeres med avkjørselspiler på plankartet.
Øvre Skogvei 2B bruker i dag avkjørsel over nr. 4, men har tinglyst rett til avkjørsel over nr. 2A. Planforslaget har ingen konsekvenser i forhold til dette.

Risiko- og sårbarhet
Innsendt ROS- analyse konkluderer med at foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget ikke medfører større risiko for miljø og samfunn. Planforslaget legger opp til en videreføring av eksisterende situasjon og Plan- og bygningsetaten anser forholdet som tilfredsstillende belyst.

Sosial infrastruktur
Formålet ved planforslaget er å bevare et kulturhistorisk miljø,. Eiendommene er i privat eie og vurderes som uegnet for etablering av barnehage eller øvrig sosial infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk
Planområdet omfatter et bevaringsverdig bygningsmiljø fra tidlig 1900- tall bebygget med store sveitservillaer i store hager. Planforslaget sikrer en ivaretakelse av dette miljøet.
Innen planområdet tillates ikke ny bebyggelse. Unntaket gjelder for garasjer og boder som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Disse tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Stedsutvikling
Bevaring av bebyggelsen og miljøet i planområdet bidrar til å sikre/ videreføre områdets identitet. Eiendommene representerer en historisk utvikling fra starten av 1900- tallet da byen spredte seg langs toglinjen vestover. Når disse strukturene bevares sikrer man en videreføring av viktige kvaliteter som har gitt stedet den attraktiviteten det har i dag.

Barns interesser
Planområdet er i privat eie og planforslaget sikrer store, private hager egnet til lek for beboere.
Det anses også som positivt at planforslaget sikrer en videreføring av området som grønt og åpnet.

Universell utforming
Planforslaget gjelder bevaring av bebyggelse og omkringliggende hager og medfører ingen endringer. Området og bygningene er ikke universelt utformet i dag og planforslaget viderefører denne situasjonen.

Økonomiske konsekvenser
Planforslaget vil ikke påføre det offentlige økonomiske konsekvenser.
Dagens bruk av eiendommene vil kunne videreføres ubeskåret ved foreslått regulering og planforslaget utløser derfor ikke spørsmål om kompensasjon eller offentlig innløsning.

20

De private grunneierne påføres økonomiske konsekvenser i form av at eiendommene ikke kan bygges ut utover eksisterende situasjon. Planforslaget innskrenker utviklings/fortettingspotensialet på gnr/bnr 6/88, 6/101, 6/144 og del av 6/113. og reduserer dermed eiernes mulighet for økonomisk fortjeneste ved økt utnyttelse.

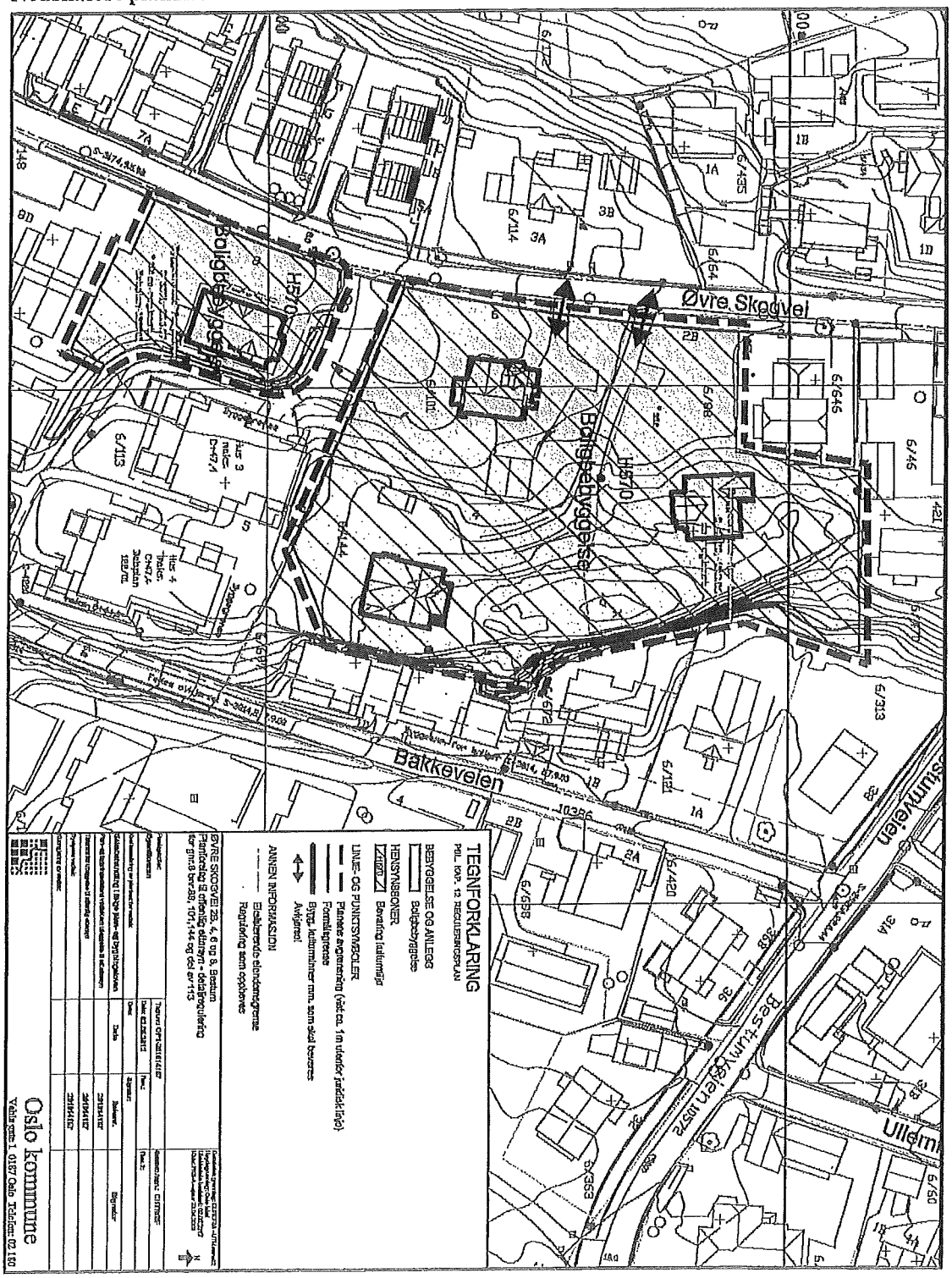
Juridiske forhold
Det foreligger tinglyste veiretter i planområdet. Disse endres ikke i og med dette planforslaget.

Interessemotsetninger
Det foreligger ingen kjente interessekonflikter. Eiere har ikke uttalt seg negativt til planforslaget ved innhenting av forhåndsuttalelser til planforslaget.

Foreløpig konklusjon
Planforslagets hensikt er å sikre bevaring av et viktig kultur- og bygningsmiljø fra tidlig 1990- tallet. Planforslaget er i tråd med overordnede føringer med hensyn til ivaretakelse og bevaring av bygninger fra ulike tidsepoker.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



22

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKOGVEIEN 2B, 4, 6 OG 8, BESTUM

Gnr. 6, bnr. 88, 101, 144 og del av 113

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1- 201014157, datert 03.05.2012.

§ 2 Formål.
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Hensynssone - bevaring av kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
Eksisterende bebyggelse som skal bevares skal benyttes til bolig.

§ 4 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø.
Bygninger som er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner mm. som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig /eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Det tillates ikke ny bebyggelse.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret, som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder. Materialbruk og fasadeutforming skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Bygninger som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner mm. som skal bevares" tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Hagene på eiendommene skal bevares, dette inkluderer også landskapsform, trær og annen vegetasjon, såfremt sikkerhetshensyn ikke tilsier noe annet.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

§ 5 Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm.

§ 6 Avkjørsel
Atkomst til området skal være som vist med piler på plankartet.

§ 7 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

24

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 Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8, Bestum som omreguleres fra byggeområde for boliger til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Hensynssone - bevaring av kulturmiljø

som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-201014157, datert 03.05.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2012 av:

Christian Trender - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse
Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering

Utarbeidet av: Byantikvaren i Oslo

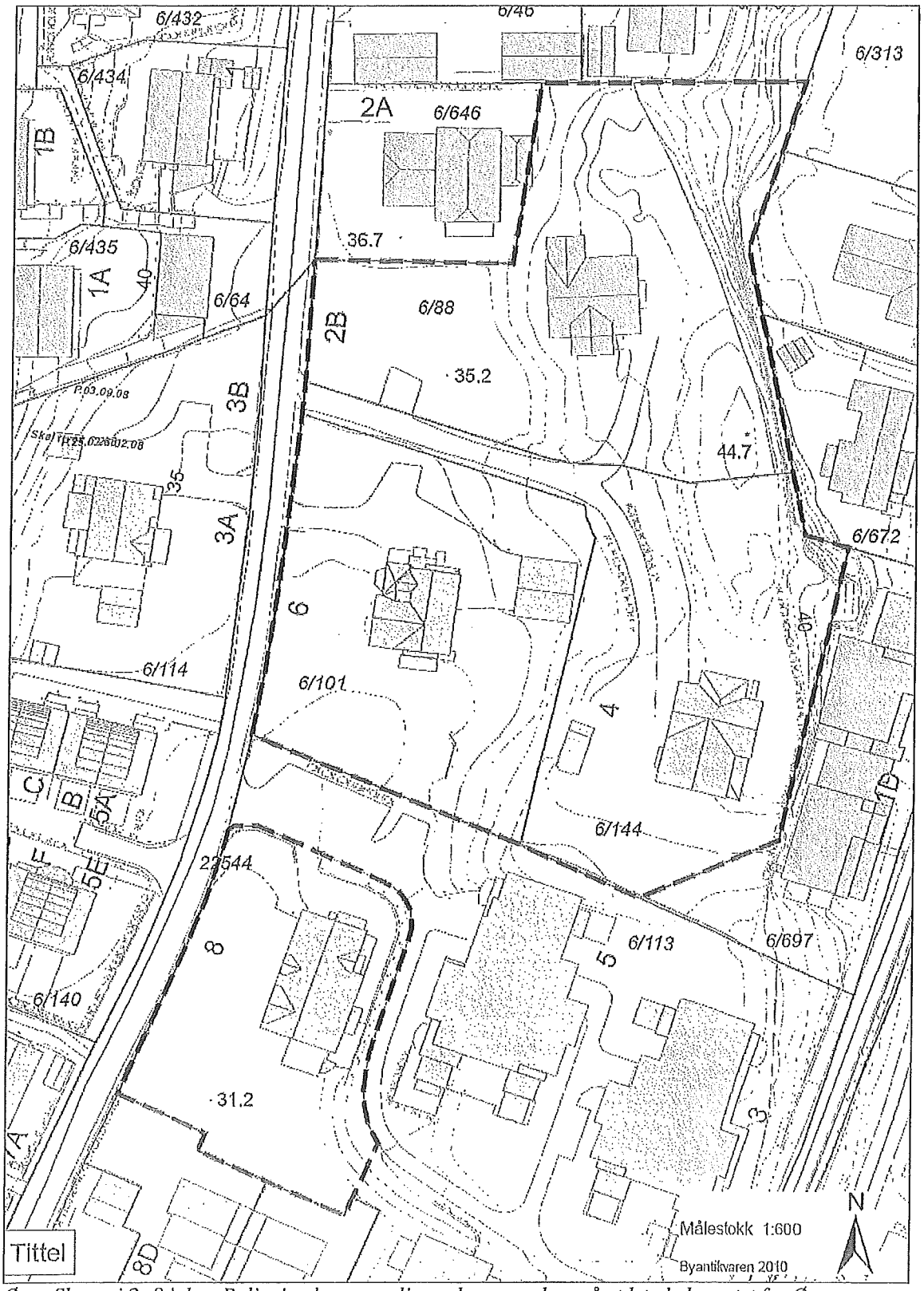
Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON 2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon 2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon 2
2. BAKGRUNN 3
3. EKSISTERENDE FORHOLD 3
3.1 Lokalisering og bruk 4
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer 5
4. PLANSTATUS 8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus 6
5. MEDVIRKNING 9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd 9
5.2 Kunngjøringsinnspill 9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE 10
7. PLANFORSLAGET 11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET 12
9. ILLUSTRASJONER 13
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK 18

27

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Øvre Skogvei 2- 8 i dag. Boligeiendommene ligger langs med og på et høydedrag, øst for Øvre Skogvei.

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon

Eiendommene reguleres til bebyggelse- og anleggsformål, bolig og markeres med hensynssone for kulturmiljø.

2. BAKGRUNN

BBW AS sendte 15.10.08 inn rivesøknad for eksisterende bebyggelse i Øvre Skogvei 6. Saken ble oversendt til orientering til Byutviklingskomiteen som den 01.04.09 sak 73 fattet et vedtak hvor Byrådet ble bedt om å legge fram sak om midlertidig forbud mot tiltak i Øvre Skogvei 6 med sikte på omregulering til bevaring for den verneverdige sveitservillaen på tomten.

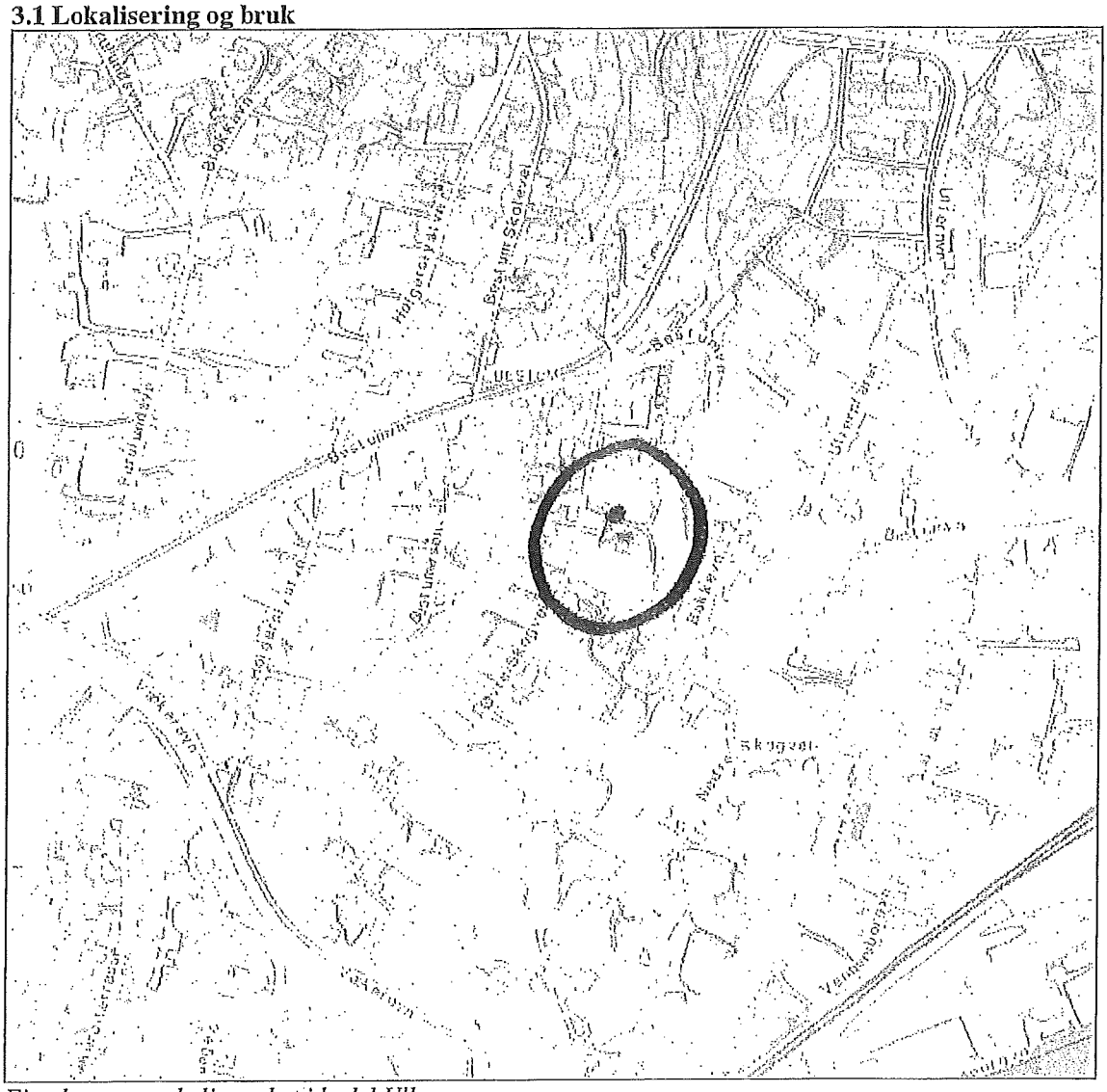
Etter anbefaling fra Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren ble det midlertidige forbudet mot tiltak utvidet til å gjelde eiendommene Øvre Skogvei 2B, 4 og 8.

Byutviklingskomiteen vedtok midlertidig forbud mot tiltak med utvidet områdeavgrensning, sak 210, i møte 15.09.10. Byantikvaren ble bedt om å følge opp vedtaket med reguleringsforslag.

Planområdet gitt i midlertidig forbud mot tiltak, vedtatt 15.09.10, er i etterkant av vedtaket redusert i areal. Det ble i samråd med PBE vurdert som hensiktsmessig å ta ut sørøstre del av Øvre Skogvei 8. Her står 4 lavblokker, bygget omkring år 2000. De nyere blokkene er ikke gitt bevaringsverdi. Villaen i Øvre Skogvei 8 med hage og utomhusareal er derimot beholdt som en del av planen.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk



Eiendommenes beliggenhet i bydel Ullern.

Planområdet ligger ved på sørsiden av Øvre Skogvei i bydel Ullern. Området ligger i et boligområde som omkranses av Bestumveien, Drammensbanen og Vækerøveien. Nærmeste barneskole er Bestum skole, og nærmeste barnehage er Sandaker familiebarnehage.

Eiendommene ligger i nærheten av trikkestoppet Bestum. Reguleringsområdet omfatter gnr/bnr: 6/88, 6/101, 6/113 og 6/144.

Planområdet utgjør ca 7,1 daa. Eiendommene er i bruk til boligformål.

Øvre Skogvei 2, 4 og 6 er regulert til Byggeområder for boliger, S-4220, datert 15.03.06, "Småhusplanen". Øvre Skogvei 8 er regulert til Byggeområde for boliger, S-3591, datert 25.06.97.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget
På planområdet finnes en rekke større og mindre trær. Langs Øvre skogvei finnes en del større løvtrær. I hagene finnes frukttrær av ulik størrelse. På høydedraget i øst finnes en del bartrær, deriblant furutrær.

Landskap
Planområdet ligger langs et høydedrag som dominerer sørøstre del av planområdet. Terrenget heller slakt i retning vest, ned mot Øvre skogvei. I retning øst preges landskapet av en forholdsvis bratt skråning.

Verneinteresser
Nyere tids Kulturminner:
Bosetningen i Bestumområdet er opprinnelig svært gammel. Området tilhørte Aker, og ble regnet fra Ullern kirke og ned til Bestumkilen strand. Fra midten av 1800-tallet og til 1900-tallet ble Bestum bebygget med villaer i store hager. Kristianias borgere flyttet fra byen og ut til mer landlige omgivelser. Foranledningen var utbyggingen av jernbanen, forstadsbanen, samt åpningen av Drammensveien i 1872. Bestum har i de senere år vært preget av transformasjon og fortetting, blant annet av leilighetsblokker. Området Øvre Skogvei 2-8 fremstår derimot fortsatt som et godt bevart helhetlig villaområde, preget av den tidlige forstadsbebyggelsen.

Øvre Skogvei 2, 4, 6 og 8 er alle bebygget med sveitservillaer oppført omkring forrige århundreskifte. Eiendommene grenser mot hverandre og utgjør samlet et verdifullt kulturmiljø der den opprinnelige bebyggelsesstrukturen og villaarkitekturen fortsatt er bevart. Utearealer og hager med vegetasjon og landskap er i hovedsak godt bevart, selv om to av hagene er noe beskåret. Eiendommene har høy historiefortellende verdi og bidrar til å gi området tidsdybde. Bygningene på eiendommene fremstår som svært godt bevart, de har egenverdi og har verdi som en del av det helhetlige kulturmiljøet. Eiendommene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige.

Øvre Skogvei 2B:
Villaen kalt "Fjeldtun" ble oppført i karakteristisk sveitserstil ca. 1900. Den opprinnelige tomten var på 3 daa, men en tomt på 600m^2 ble utskilt og bebygget i 1985. Bygningen, som ligger på høydedraget nord i planområdet, er bygget i tømmer og har 2 ½ etasje. Videre har bygningen saltak med flat takstein og stående panel. Bygningen har midtstilt fremskutt parti i syd og sidestilt i nordvest. Fasadene har kryssspostvinduer, markert etasjeskille, stort takutstikk og profilerte utkragete sperrer. Villaen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Stilhistorisk er den typisk for områdets tidlige bebyggelse.

Øvre Skogvei 4:
Villaen kalt "Kvithovd" ble oppført i sveitserstil i 1904. Eiendommen ligger på et markert høydedrag i området og har en eksponert beliggenhet. Boligen er i tømmer og oppført i 1 ½ etasje. Bygningen har saltak med to møneretninger. Taket er tekket med lappskifer, og fasadene er stående kledning. Bygningen har kryssspostvinduer med små ruter i øverste ramme og markerte etasjeskiller. Bygningen har store takutstikk og profilerte utkragete sperrer. Mot nord finnes et tilbygg i 1 ½ etasje. Villaen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Stilhistorisk er den typisk for områdets tidlige bebyggelse. Bygningen har en stor og godt bevart hage, med blant annet flere stor trær og en del bevarte frukttrær.

Øvre Skogvei 6:
Villaen kalt "Heia", ble oppført i Sveitserstil omkring år 1900. Eiendommen ligger på flaten ned mot Øvre skogvei. Bygningen fremstår i hovedtrekk original, med fasadeelementer som dype takutspring med detaljering i gavlene, original vindusutforming og kledning. Bygningen har kryssspostvinduer med små ruter i øverste ramme. Mot sør finnes et karnapp i 1. etasje, antagelig opprinnelig. Mot sør finnes en opprinnelig åpen veranda med skråtak og terrasse på tak. Mot nord finnes et nyere tilbygg i en etasje, samt et overbygg over trapp til kjeller. Eiendommen har en godt bevart større hage med en del store bartrær og løvtrær.

Øvre Skogvei 8:
Villaen kalt *"Fjelly"* ble oppført i sveitserstil ble oppført omkring mot slutten av 1890-tallet. Bygningen danner det sørvestre hjørnet av planområdet, og ligger på en flate. Mot øst er deler av den opprinnelig eiendommen fortettet med flere fireetasjes boligblokker. Bygningen er en 1 ½ etasjes tømmerbygning, med saltak tekket med eternittplater. Bygningens fasader fremstår som originale, med fasadeelementer som dype takutspring med detaljering i gavlene, original vindusutforming og kledning. Bygningen har kryssspostvinduer med små ruter i øverste ramme. Mot nord finnes et inngangsparti/trapperom i 1 ½ etasje som fremstår originalt. På inngangspartiet er det bevart et eldre trapperomsvindu. I langfasaden mot vest finnes to gavler i taket, den lengst sør helt opp til mønet, den lenger nord noe lavere. Mot øst har bygningen tilbygg i 1 og 1 ½ etasje, med flere eldre trapperomsvinduer. Deler av dette tilbygget kan være av nyere dato, men er bygget i oppsluttende stil.

Arkeologiske forhold:
Det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet, og det ble derfor vurdert å ha potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krevde med dèt arkeologisk registrering av planområdet, jf. KML § 9, før endelig uttalelse i saken.

Miljøfaglige forhold
Området er skånet for så vel luftforurensing og veitrafikkstøy.

Trafikkforhold
Eiendommene 2 - 4 har i dag felles adkomst fra Øvre Skogvei. Nr. 6 har adkomst direkte fra Øvre Skogvei. Nr. 8 har adkomst fra felles innkjøring med blokkene i øst.

Risiko- og sårbarhet
Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken. Analysen konkluderer med følgende: foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget medfører ingen større risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at foreslåtte tiltak ikke bør eller kan gjennomføres.

Sosial infrastruktur
Nærmeste barneskole er Bestum skole. Det er en barnehag innen en radius av drøye 500 meter, Sandaker barnehage. Planområdet ligger vel 500 meter fra trikkestoppet på Furulund.

Teknisk infrastruktur
Planområdet er tilknyttet det kommunale ledningsnettet. Hafslund Nett AS opplyser at de har elektriske anlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Estetikk og byggeskikk
Planområdet omfatter 4 eiendommer og utgjør ca 7,1 mål. Området omkring er preget av villabebyggelse fra århundreskiftet og årene fremover, samt en del nyere villaer. Videre er mange eiendommer fortettet med rekkehus og boligblokker. Dette gir området en blandet karakter og bebyggelsesstruktur. Bilder fra 1960-tallet viser at området har vær i sterk endring de siste 50 åra. Planområdet oppfattes som et frittliggende og helhetlig villaområde, hvor to av villaene nr 2B og 4 ligger forholdsvis høyt, på et høydedrag. Nr 6 og 8 ligger på en flate ned mot Øvre Skogvei. Mellom

bygningene er hagene og mange større trær bevart, noe som bidrar til at området oppfattes som grønt. Boligblokkene øst for nr 8 preger området til en viss grad, da disse grenser inn mot nr 4, 6 og 8.

Flyfoto tatt i 1961 viser et enhetlig boligområde preget av blant annet sveitservillaer med store hager. Planområdet avmerket med rød sirkel. I dag er dette området på Bestum fortettet og til dels endret.

Øvre Skogvei 2B: Her står en villa i en større hage. Villaen er i 1 ½ etasje og er oppført i sveitserstil. Eiendommen danner nordenden av planområdet.

Øvre Skogvei 4: Her står en villa, samt en mindre garasje. Villaen er i 1 ½, samt høy sokkeletasje og er oppført i sveitserstil. Villaen ligger en godt bevart hage. Eiendommen danner den østlige delen av planområdet.

Øvre Skogvei 6: Her står en villa, samt en mindre garasje i en større hage. Villaen er i 1 ½ etasje og er oppført i sveitserstil.

Øvre Skogvei 8: Her står en villa i en hage som mot øst er fortettet med et boligblokkprosjekt. Villaen er i 1 ½ etasje og er oppført i sveitserstil. Hagen er godt bevart inn mot Øvre Skogvei.

Stedsutvikling
Strøket er preget av eksisterende villa-, rekkehus og blokkbebyggelse.

Barns interesser
Planområdet fungerer som lekereal for evt. beboere på eiendommen.

Universell utforming
Planområdet er delvis kupert og delvis flatt, men bør ikke utgjøre noe stort problem for bevegelses- og orienteringshemmede. De eksisterende bygningene er ikke universelt utformet.

Interessemotsetninger
Det har tidligere vært rivesak på Øvre Skogvei nr. 2 og nr 6. Planforslaget legger opp til en bevaring av villaene, og er således i strid med evt. ønsker om å rive og bygge nytt på eiendommene.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer
Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å sikre en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur, biologisk mangfold, estetiske kvaliteter og kulturminner.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer
Kommuneplan 2008 – 2025, vedtatt av bystyret 11.06.2008 har visjon om en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Om kulturminner og kulturmiljøer uttales i kapittel 5.11: " Kulturminner representerer en ressurs som må søkes forvaltet på en bærekraftig måte. Oslos 1000-årige historie har vesentlig betydning for bylandskapets særpreg og attraktivitet som bosted og reisemål. Byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling. Godt vedlikehold og langsiktighet i forvaltningen av eksisterende bygde miljøer, vil bidra til å redusere det materielle forbruket og dermed bedre samfunnets bærekraft. (..)

Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.09. Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.09. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridiske bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser, samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.09.

Kommunedelplan for Indre Oslo (KDP 13) vedtatt 02.12.98. Planen er en helhetlig strategisk byutviklingsplan som forsøker å beskrive hva som er viktige nøkkeltall, hvilke drivkrefter som virker i byen og synliggjøre nødvendigheten av samarbeid mellom sektorer og myndighetsnivåer.

Gjeldende regulering:
Øvre Skogvei 2, 4 og 6 er regulert til Byggeområder for boliger, S-4220, datert 15.03.06, "Småhusplanen". Øvre Skogvei 8 er regulert til Byggeområde for boliger, S-3591, datert 25.06.97.

Pågående planarbeid
Forslagstiller er ikke kjent med annet pågående planarbeid i planområdet eller dets umiddelbare nærhet.

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. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1.	Bydel Ullern	23.11.10
2.	Samferdselsetaten	19.11.10
3.	Vann- og avløpsetaten	17.11.10
4.	Renovasjonsetaten	29.11.10
5.	Friluftsetaten	22.11.10
6.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	16.11.10
7.	Gravferdsetaten	11.11.10
8.	Byantikvaren	17.11.10
9.	Undervisningsbygg Oslo KF	22.11.10
10.	Oslo Havn	11.11.10
11.	Hafslund Nett	18.11.10

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Ullern: stiller seg positiv til planforslaget. Ullern Bydelsutvalg støtter omregulering av eiendommene som foreslått av Byantikvaren.

Vann- og avløpsetaten: uttaler at det må legges til rette for lokal overvannshåndtering av overvann, takvann og drensvann. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene. VAV har lagt ved VA-ledningskart for området. Videre uttaler VAV at gjennomføring av tiltak i planinitiativet ikke utløser behov for utbyggingsavtale.

Byantikvaren: *Nyere tids kulturminner:* "BYA er forslagstiller i saken og har derfor ingen merknader."

Automatisk fredete kulturminner: "For å ivareta hensynet til eventuelle ikke registrerte automatisk fredete kulturminner på eiendommene i forbindelse med reguleringsprosessen bør det knyttes bestemmelser til hensynssonen som sikrer mot inngrep i bakken og/eller terrengmodifikasjoner.

Byantikvaren ber derfor om at følgende bestemmelse knyttes til hensynssonen: Eiendommen skal bevares som i dag. Det tillates ikke terrengmodifikasjon eller inngrep i terrenget utover ordinært hagearbeid og vedlikehold av eksisterende infrastruktur.

I motsatt tilfelle vil det være nødvendig å gjøre en vurdering av behovet for arkeologisk registrering av eiendommen, jf. kulturminnelovens §9 - undersøkelsesplikten."

Hafslund Nett AS: opplyser at de har elektriske anlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. For øvrig standardbemerkning.

Renovasjonsetaten, Samferdselsetaten, Friluftsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Gravferdsetaten, Undervisningsbygg Oslo KF og Oslo Havn kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Til Bydel Ullern: Bydelens vedtak tas til etterretning.

Til Vann- og avløpsetaten: En bestemmelse knyttet til lokal overvannshåndtering vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Byantikvaren: Det har i ettertid vært utført arkeologiske registreringer på eiendommen, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9- undersøkelsesplikten. Planområdet ble registrert ved hjelp av overflatesøk og det ble i tillegg tatt et prøvestikk. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner og sannsynligheten for at slike kan eksistere under markoverflaten er etter registreringen vurdert som svært lav.

Til Hafslund Nett AS: Hafslunds opplysninger tas til etterretning og ta hensyn til i videre planarbeidet.

5.2 Bemerkninger ved kunngjøring/forhåndsvarsling:
Innkomne bemerkninger følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger:

1.	Bydel Ullern	21.06.11
2.	Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel	27.05.11
3.	Bymiljøetaten, divisjon Friluft	03.05.11
4.	Hafslund nett	04.05.11

Sammendrag av bemerkningene

Bydel Ullern: uttaler at Byantikvarens forslag til omregulering av eiendommene Øvre skogvei 2B, 4, 6 og 8 støttes slik det fremgår av BYA's brev av 01.05.11.

Bymiljøetaten, div. Samferdsel: uttaler at Øvre skogvei i dag ikke er opparbeidet i regulert bredde. De ber om at regulert offentlig veigrunn ikke tas med i planområdet.

Bymiljøetaten, div Friluft og Hafslund nett: har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Til Bydel Ullern: Bydelens vedtak tas til etterretning.

Til Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel: Bemerkning tas til følge, regulert offentlig veigrunn tas ikke med i planområdet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Begrunnelse:
Fra midten av 1800-tallet og til 1900-tallet ble Bestum bebygget med villaer i store hager. Kristianias borgere flyttet fra byen og ut til mer landlige omgivelser. Foranledningen var utbyggingen av jernbanen, forstadsbanen, samt åpningen av Drammensveien i 1872. Bestum har i de senere år vært preget av transformasjon og fortetting, blant annet av leilighetsblokker og eneboliger. Området Øvre Skogvei 2-8 fremstår derimot fortsatt som et godt bevart eksempel på et helhetlig villaområde, preget av den tidlige forstadsbebyggelsen.

Argumentene for å regulere eiendommene til bevaring kan sammenfattes slik:

36

- Eiendommene utgjør et verdifullt kulturmiljø der den opprinnelige bebyggelsesstrukturen og villaarkitekturen er bevart.
- Eiendommene har høy historiefortellende verdi og bidrar til å gi området tidsdybde.
- Hver av bygningene fremstår som svært godt bevart og har høy egenverdi.
- Utearealer og hager med vegetasjon og landskap er i hovedsak godt bevart, selv om to av hagene er noe beskåret.

For en redegjørelse av enkelteiendommenes verneinteresser vises det til: *Kap. 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer,* punkt angående *Verneinteresser.*

Avveining av ulike hensyn:
Planforslaget legger opp til at eiendommene reguleres til bevaring, og at det ikke åpnes for nybygging eller fortetting innen planområdet. Nærområdet er i dag allerede betydelig transformert og fortettet, deriblant med villaen i Øvre Skogvei 2A, samt de 4 lavblokkene i Øvre Skogvei 8. Ytterligere nybygging/fortetting på eiendommene vil etter vår vurdering redusere opplevelsen av det helhetlige kulturmiljøet. Videre vil fortetting kunne medføre store og uheldige endringer på lokal vegetasjon og landskap.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål
Planområdet reguleres til *Bebyggelses- og anleggsformål – bolig.*

Hensynssoner
Hele planområdet omfattes av hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø.

Grad av utnytting og høyder
Innen planområdet tillates ikke ny bebyggelse. Unntaket gjelder for bygninger som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Disse tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

For de bevaringsverdige bebyggelsen tillates ikke riving, til- eller påbygg. Alle søknadspliktige tiltak skal gjennomføres i samråd med Byantikvaren.

Landskap
Planforslaget sikrer bevaring av landskap og vegetasjon i planområdet. Bestemmelsene vil legge til rette for bevaring av landskap, trær, naturelementer etc. Alle trær med stammeomkrets på over 70 cm, målt en meter over bakken, skal bevares, såfremt sikkerhetshensyn ikke tilsier noe annet.

Verneinteresser
Nyere tids kulturminner:
Verneinteressene ivaretas ved at planområdet blir omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. De bevaringsverdige bygningene avmerkes med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares". Bestemmelsenes § 3 utdyper hva dette konkret innebærer.
Arkeologi:
Det har vært utført arkeologiske registreringer på eiendommen, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9- undersøkelsesplikten. Planområdet ble registrert ved hjelp av overflatesøk og det ble i tillegg tatt et prøvestikk. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner og sannsynligheten for at slike kan eksistere under markoverflaten regnes etter registreringen som svært lav.

Miljøfaglige forhold
Planforslaget vil sikre viktig grønnstruktur og vegetasjon i et tettbygd strøk. Det biologiske mangfoldet sikres også, i og med at hagen og grøntområdene ivaretas.

Trafikkforhold
Adkomst til eiendommene er vist med piler i plankartet. Eksisterende adkomstforhold opprettholdes.

Risiko- og sårbarhet
Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken. Det åpnes for å fjerne trær som kan utgjøre en fare for den verneverdige bebyggelsen.

Estetikk og byggeskikk
Planforslaget sikrer bevaring av eksisterende bygninger, grønnstruktur, trappeanlegg og hager innen planområdet. Det åpnes for at de bevaringsverdige bygningene kan tilbakeføres til dokumentert utseende.

For bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" gjelder at disse tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Barns interesser
Grønnstruktur og hager ivaretas og kan evt. komme til nytte for fremtidige beboere, deriblant barn.

Universell utforming
De eksisterende bygningene er ikke universelt utformet. Planforslaget legger opp til å ivareta eksisterende situasjon.

Interessemotsetninger
Bevaring av eiendommene kan være i konflikt med eieres ønsker for eiendommene.

Juridiske forhold
Dagens bruk av eiendommene vil kunne videreføres ubeskåret ved foreslått regulering og utløser derfor ikke kompensasjon eller offentlig innløsning. Byantikvaren er ikke kjent med juridiske heftelser som vil være til hinder for reguleringen.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål
Planforslaget antas å ikke være i strid med rikspolitiske retningslinjer for universell utforming eller rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen.

Natur- og ressursgrunnlaget
Dagens situasjon opprettholdes og sikres.

Landskap
Planforslaget sikrer bevaring av eiendommene og vegetasjon innen planområdet.

Verneinteresser
Planforslaget medfører at kulturmiljøet på eiendommene med bygninger, hager og vegetasjon bevares.

Trafikkforhold
Eksisterende adkomst avmerkes i kartet med piler. Eksisterende parkeringsareal opprettholdes.

Risiko- og sårbarhet
Det åpnes i bestemmelsene for å fjerne trær som kan utgjøre en fare for den verneverdige bebyggelsen.

Teknisk infrastruktur
Planforslaget vil ikke endre eksisterende situasjon.

Estetikk og byggeskikk
Planforslaget sikrer eksisterende kulturmiljø. Det åpnes for at de bevaringsverdige bygningene kan tilbakeføres til dokumentert utseende.

For bygninger eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" gjelder at disse tillates revet og gjenoppbygget under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Barns interesser
Planforslaget sikrer grønn lunge i området og hager egnet til lek for framtidige beboere.

Universell utforming
Planområdet og bygningene er i dag ikke utformet i tråd med prinsipper for universell utforming.

Interessemotsetninger
Reguleringsplanen kan være i konflikt med eieres interesse av å utvikle/fortette sine eiendommer. Planforslaget vil til en viss grad kunne innskrenke utviklings/fortettingspotensialet på eiendommene, og dermed redusere eiers mulighet for økonomisk fortjeneste ved øket utnyttelse. Dagens bruk av eiendommen vil derimot kunne videreføres ubeskåret ved foreslått regulering, og planen utløser derfor ikke spørsmål om kompensasjon eller offentlig innløsning. Byantikvaren er ikke kjent med juridiske heftelser som vil være til hinder for reguleringen.

9. ILLUSTRASJONER

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

Øvre Skogvei 2B, sett i retning nordøst. Bygningen har en eksponert plassering på høydedraget øst i planområdet. I forgrunnen sees den vestlige delen av hagen.

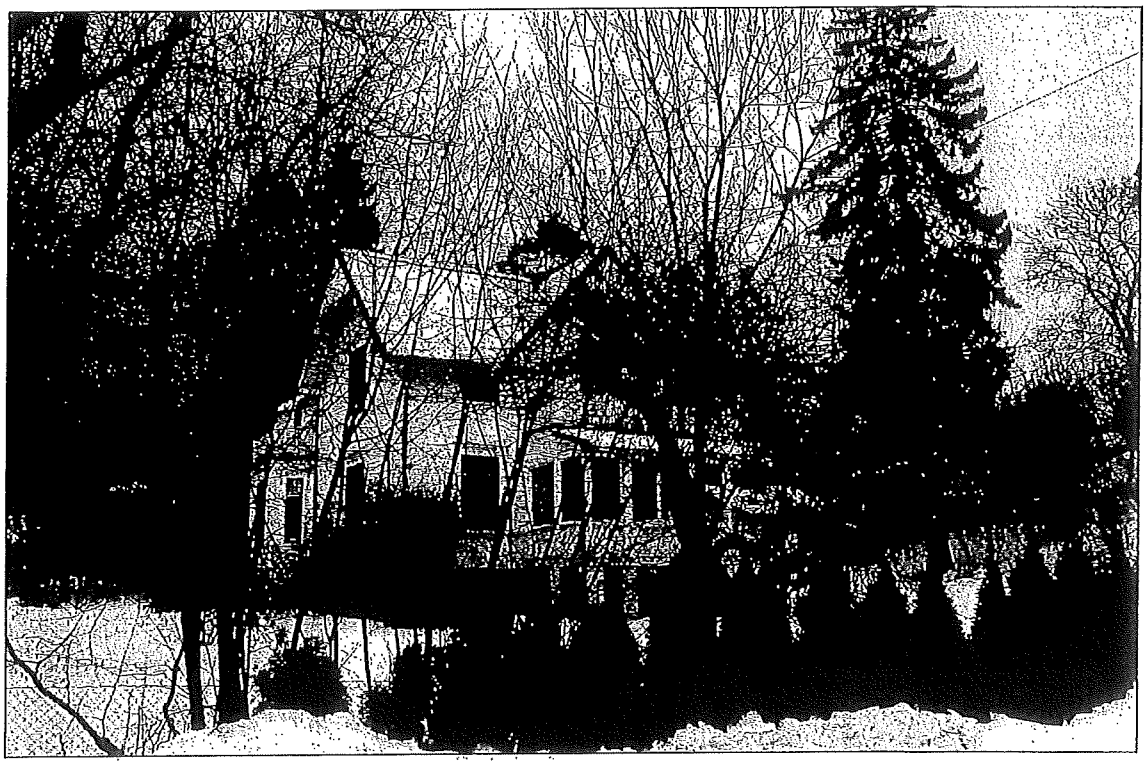
Øvre Skogvei 2B med den sydvendte fasaden. Med unntak av taket fremstår bygningen som opprinnelig.

Y0

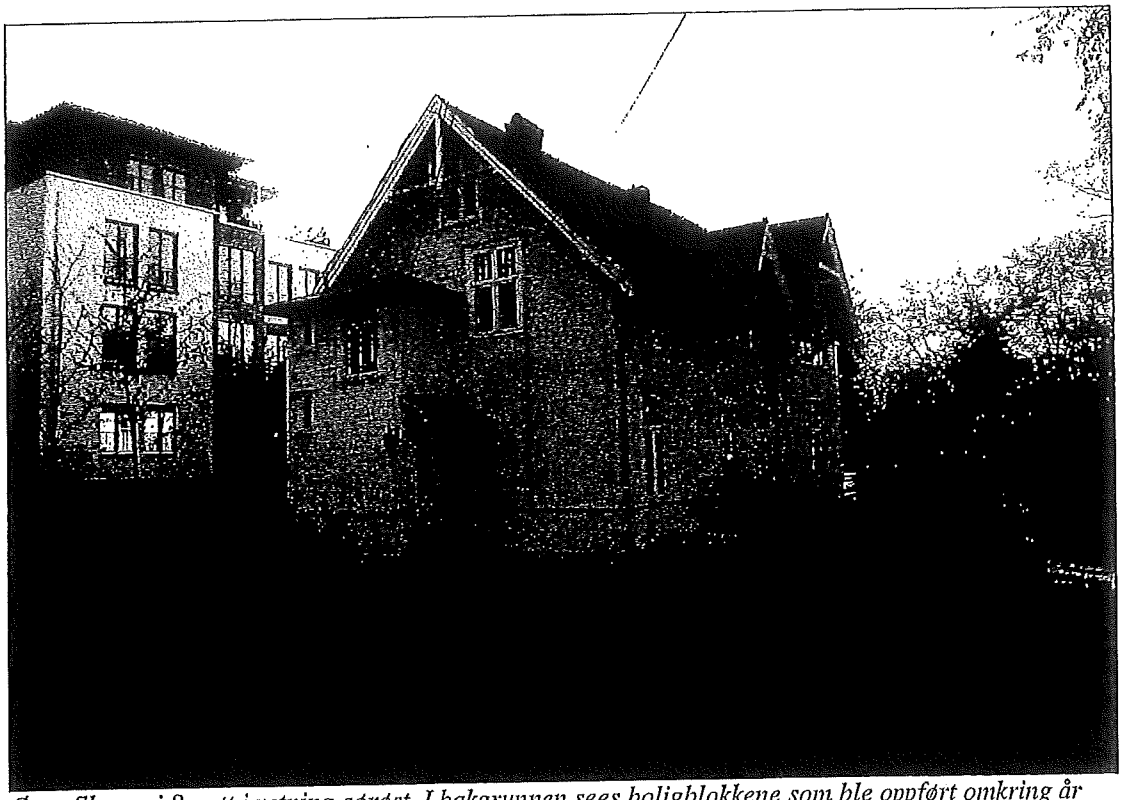
Øvre Skogvei 4, bilde tatt i retning sørøst. Bygningen var i ferd med å males da bildet ble tatt.

Øvre Skogvei 4, bilde tatt opp fra Nedre Skogvei, i retning nord. Bygningen ligger høyt og fritt, selv om flere blokkprosjekter omringer tomten mot øst.

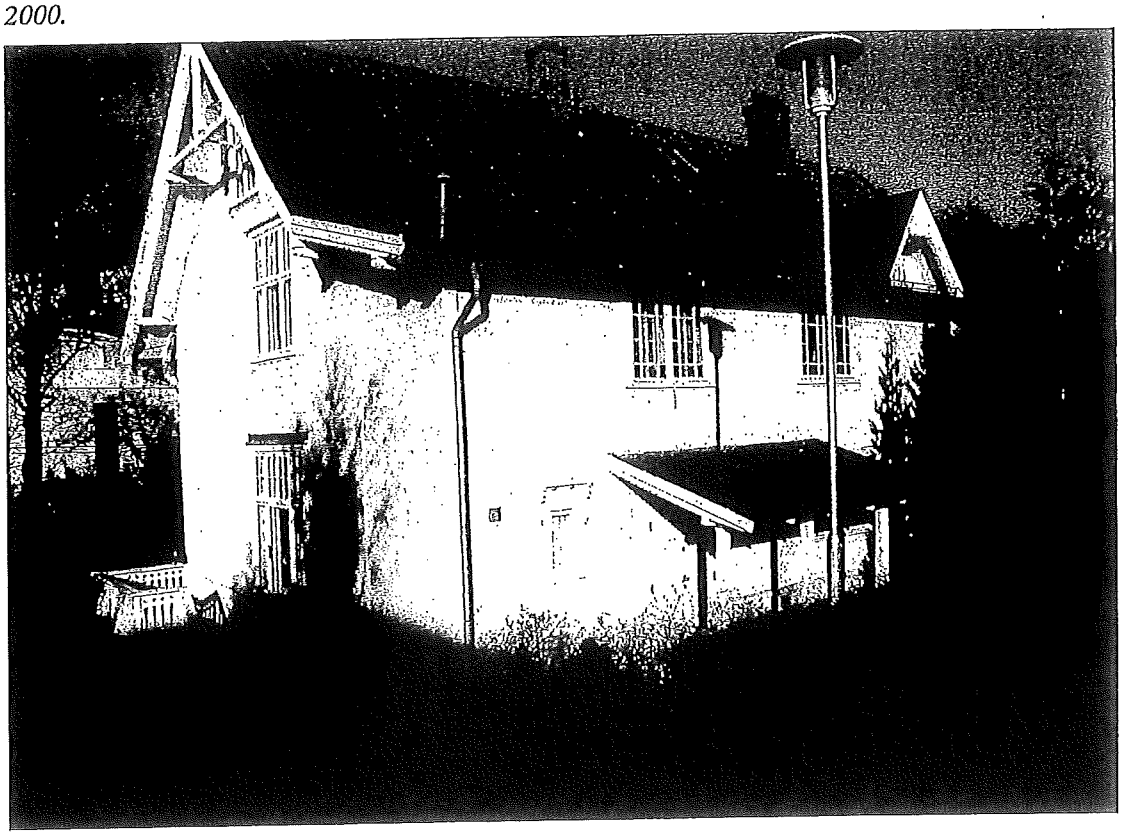
Øvre Skogvei 6, bildet er tatt fra Øvre Skogvei i retning øst. På nordfasaden sees et par nyere tilbygg, samt garasjen som også er av nyere dato.



Øvre Skogvei 6, sett i retning nord. Midt på fasaden sees den opprinnelige verandaen. På bildet sees noen av de større grantrærne på planområdet.



Øvre Skogvei 8, sett i retning sørøst. I bakgrunnen sees boligblokkene som ble oppført omkring år 2000.



Øvre Skogvei 8, sett i retning nordvest.

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Byutviklingskomiteen vedtok i møte den 15.09.10, sak 210, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13- 1, 1. ledd midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 for eiendommene Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8. Byantikvaren ble i den sammenheng bedt om å utarbeide ny reguleringsplan for eiendommen.

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Oslo kommune byantikvaren
Postboks 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 21.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2010/1320	Tore Gleditsch, tlf. 95298337	512.1

ØVRE SKOGVEI 2B, 4, 6 OG 8 - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern byutviklings- og samferdselskomite i komiteens møte 26.05.2011. I hht delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg fattet komiteen følgende enstemmige vedtak:
"Byantikvarens forslag til omregulering av eiendommene Øvre Skogvei 2B, 4, 6 og 8 støttes slik det fremgår i byantikvarens brev av 01.05.2011."

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Thor-Even Strømme
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Y/J

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 07.08.2012

Saksmappe: 2011/1021

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/37	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012
	Ullern kultur- og oppvekstkomite	23.08.2012

JARLSBORGVEIEN 1 - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Planforslaget som er kunngjort til offentlig ettersyn iht. Plan- og bygningsetatens brev av 02.08.2012 anbefales.

Saksfremstilling
Følgende siteres fra sammendrag i vedlagte saksfremstilling fra Plan- og bygningsetaten
"Bakgrunn:
Planområdet ligger mellom Skøyen og Smestad og eies av Omsorgsbygg Oslo KF. Planområdet grenser til Makrellbekken i øst, og boligbebyggelse i vest, og utgjør en del av et større sammenhengende grøntområde. Det er registrert biologisk mangfold, viktig vilt- og naturtyper innenfor planområdet. Tomten er ubebygd, og benyttes i dag som friområde. Eksisterende bruk vil opprettholdes med planforslaget. Gjeldende regulering er byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) S-3324, vedtatt 25.03.1992.

Beskrivelse av planforslaget:
Planområdet foreslås regulert til grønnstruktur - friområde. Formålet med planen er å erstatte tap av ca. 1,6 daa friområde i pågående reguleringssak for omsorgsboliger i Nedre Skøyenvei 7. Reguleringsforslaget innebærer ikke fysiske endringer av planområdet. Planområdet vil sammen med regulert friområde øst for Makrellbekken utgjøre et større sammenhengende rekreasjonsområde og sikre verneinteresser knyttet til biologisk mangfold.

Forhåndsuttalelser:
Det er ikke innkommet forhåndsuttalelser i forbindelse med varsel til naboer".

Økonomiske konsekvenser
Ingen

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Administrative/organisatoriske konsekvenser
Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Bydelsdirektøren vil henlede oppmerksomheten på at denne saken omhandler erstatningsareal for friområdet som går tapt ved regulering som innbærer videreføring av utbyggingsareal i Nedre Skøyen vei 7 – tomt for tidligere "hybelhuset".

På grunn av terrengforhold er området som nå er foreslått regulert til grønnstruktur – friareal lite aktuelt som tomt for barnehage (tomten er i dag regulert til bl.a. barnehage), jfr vedlagte saksfremstilling fra Plan- og bygningsetaten side 6.

Bydelsdirektøren anbefaler planforslaget

Trykte vedlegg:
Brev av 02.08.2012 fra Plan- og bygningsetaten
Plan- og bygningsetatens saksfremstilling med vedtak om offentlig ettersyn datert 25.06.2012
Forslagsstillers planbeskrivelse
Brev av 15.11.2011 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (bydelens tidligere uttalelse)

Ullern, 07.08.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Opplysningstjenesten i
Bydel Ullern
Pb. 43 Skøyen
0212 Oslo
INTERNPOST

Dato: 02.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201111792-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Nicolaisen | Arkivkode: 531

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FRA 06.08.2012 TIL 17.09.2012 FORSLAG TIL DETALJREGULERING - JARLSBORGVEIEN 1

Plan- og bygningsetaten har 25.06.2012, 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 foreslås regulert til grønnstruktur – friområde. Hensikten med planen er å erstatte friareal i pågående reguleringssak i Nedre Skøyenvei 7. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider http://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 17.09.2012**. 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 før 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

49

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://http://www.pbe.oslo.kommune.no/. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

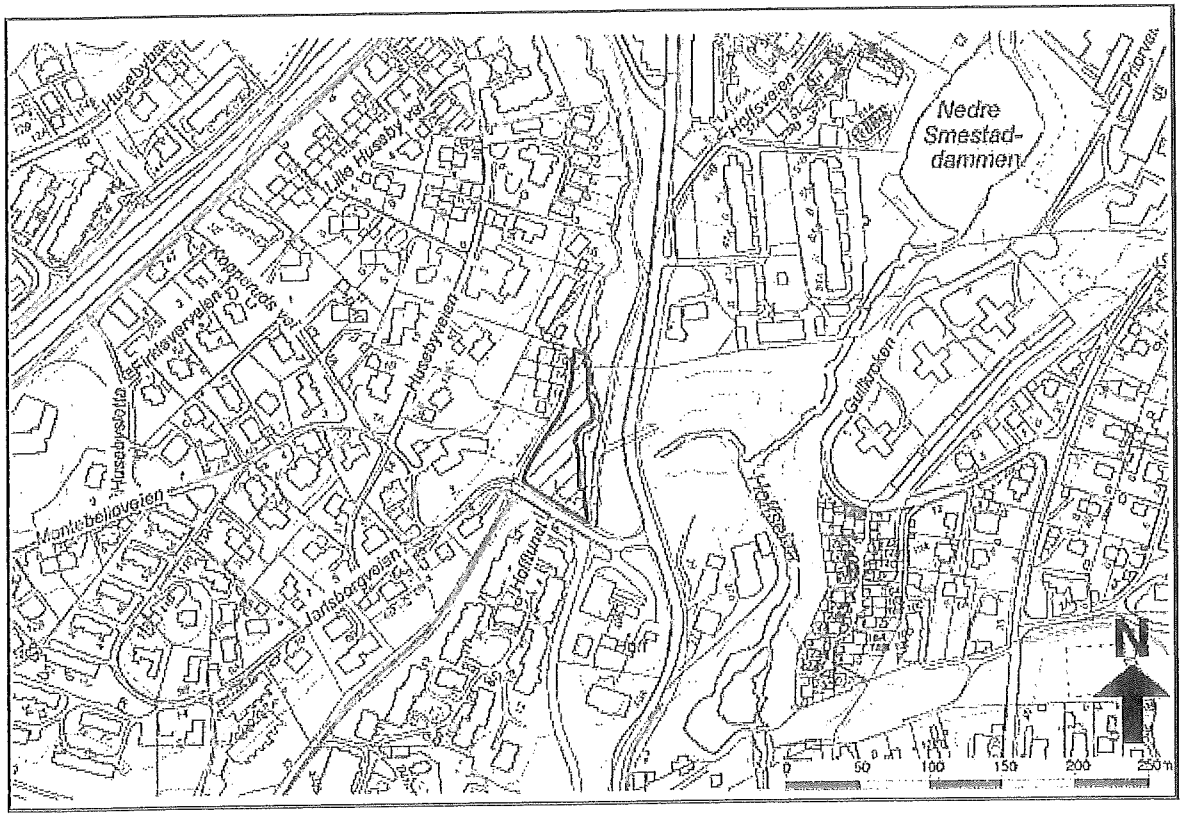
Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jarlsborgveien gnr/bnr 31/485 og del av gnr/bnr 32/922, Hoff
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering

Området foreslås regulert til grønnstruktur – friområde. Hensikten med planen er å erstatte friareal i pågående reguleringssak i Nedre Skøyenvei 7. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: arkitektene as for Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 31/485 m.fler

Saksnummer: 201111792
Dokumentnummer: 30

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

17

INNHOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	8
Planbestemmelser	side	9
Vedtak om offentlig ettersyn	side	10

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

1. Plankart i målestokk 1:500, dok.nr 30 fil nr 4

√2

FAKTA ARK

Forslagsstiller: arkitektene as, Bogstad veien 7A2, 0355 OSLO, Tel: 22607878
Konsulent: Tale Øien, Bogstad veien 7A2, 0355 Oslo

Eieropplysninger
Tidligere gnr.31 bnr.1
Nytt gnr.31 bnr 485 Omsorgsbygg Oslo
Del av gnr.32 bnr.922, Linstow AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt	2269 m^2
Areal for hvert formål:	
Grønnstruktur-friområde	2269 m^2

Arealstørrelse – ny bebyggelse
Over terreng: BRA=00 m
Under terreng: BRA=00 m

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes
Over terreng: BRA=00 m^2
Under terreng: BRA=00 m^2

Utnyttelse med mer

Bebygd areal	BYA=00 m^2
Prosent bebygd areal	% - BYA=00 m^2
Bruksareal bolig	BRA=00 m^2
Bruksareal næring	BRA=00 m^2
Prosent bruksareal	% - BRA=00 m^2

Parkering
Parkering reguleres ikke

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 under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.09.2011 i Aftenposten og Ullern Avis Akersposten.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 11.01.2012 og 16.01.2012.

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
Planområdet ligger mellom Skøyen og Smestad og eies av Omsorgsbygg Oslo KF. Planområdet grenser til Makrellbekken i øst, og boligbebyggelse i vest, og utgjør en del av et større sammenhengende grøntområde. Det er registrert biologisk mangfold, viktig vilt- og naturtyper innenfor planområdet. Tomten er ubebygd, og benyttes i dag som friområde. Eksisterende bruk vil opprettholdes med planforslaget. Gjeldende regulering er byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) S-3324, vedtatt 25.03.1992.

Beskrivelse av planforslaget
Planområdet foreslås regulert til grønnstruktur - friområde. Formålet med planen er å erstatte tap av ca. 1,6 daa friområde i pågående reguleringssak for omsorgsboliger i Nedre Skøyenvei 7. Reguleringsforslaget innebærer ikke fysiske endringer av planområdet. Planområdet vil sammen med regulert friområde øst for Makrellbekken utgjøre et større sammenhengende rekreasjonsområde og sikre verneinteresser knyttet til biologisk mangfold.

Forhåndsuttalelser
Det er ikke innkommet forhåndsuttalelser i forbindelse med varsel til naboer.

14

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål
Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i samsvar med føringer gitt i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging ved at det vil bidra til å holde klare grenser mellom bebygd område og friluftsområde.
I tråd med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, skal inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, unngås. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget vil opprettholde verneinteresser i samsvar med disse føringene.

Kommuneplan 2008 har som målsetning å bevare og styrke Oslos blågrønne struktur, som en del av byens særpreg med nærhet til fjorden og Marka, og med vassdrag som forbindelseslinjer.
Befolkningsveksten legger økt press på ubebygd areal, noe som tilsier økt oppmerksomhet om betydningen av lokalt tilgjengelige grøntområder, torg og møteplasser med god kvalitet.
Dette er vedtatt i Kommunedelplanen for torg og møteplasser. Grøntområdene langs vassdragene Hoffselva-Makrellbekken representerer et av få tilbud til større møteplasser i småhusbebyggelsen i bydelen. Planområdet grenser til friområde langs Makrellbekken i øst som vises som "annen overordnet møteplass" i Kommunedelplanen for torg og møteplasser.
Etaten vurderer at planforslaget er i samsvar med Byøkologisk program sin målsetning om at Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder.

Planforslaget bortregulerer barnehage som også er prioritert formål. Etaten vurderer planområdet som uegnet til formål barnehage på grunn av terrengforhold og forekomsten av viktig naturmangfold, som beskrevet under punktene "naturmangfold" og "barns interesser".
Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i overensstemmelse med de overordnete planene som gjelder for området.

Landskap og stedsutvikling
Planområdet er foreslått som erstatningsområde for friområde - park i Nedre Skøyen vei 7, som er foreslått omregulert til bebyggelse og anlegg – institusjon (omsorgsboliger) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg. Det tapte friområdet utgjør 1 600 m^2, og ligger en kilometer fra foreslåtte erstatningsareal, som utgjør 2 269 m^2. Planområdet vurderes å være av god kvalitet, og utgjør sammen med tilstøtende friområder et større sammenhengende grøntområde langs Makrellbekken. Planområdet er registrert med verdifullt biologisk mangfold og inngår i et frilufts- og rekreasjonsområde av stor verdi for nærmiljøet. Tilgrensende områder består stort sett av småhusbebyggelse.
Plan- og bygningsetaten vurderer at omregulering til friområde vil opprettholde grøntregnskapet i bydelen, og at planforslaget vil bidra til å ivareta stedegne landskapstrekk.

Naturmangfold
Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr § 7.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av verdifullt biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Planområdet er registrert med viktig biologisk mangfold, viktig naturtype og viktig viltområde. Lokaliteten er en viktig viltbiotop for spurvefugler, og har rik edellauvskog med potensial for å huse marklevende

sopparter og på sikt arter som knyttes til død ved og gamle trær. Områder med viktig biologisk mangfold skal sikres gjennom regulering. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i samsvar med dette.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har uttalt at eiendommen ikke kan brukes til barnehageformål på grunn av forekomsten av viktig biologisk mangfold. Plan- og bygningsetaten vurderer at en utbygging til barnehage vil medføre inngrep i vegetasjonen som vil kunne få negative konsekvenser for de zoologiske og botaniske kvalitetene som er registrert på planområdet.

Kjempebjørnkjeks er en svartelistet art som vokser langs Makrellbekken, noe som bidrar til å redusere områdets biologiske verdi. Bymiljøetaten, divisjon friluft, har uttalt at det kan plantes trær for å skygge ut uønskede fremmede plantearter for å ivareta naturmangfoldet. Det skal plantes trær som naturlig forekommer i området (edellauvskog) for å skygge ut uønskete, fremmede plantearter, blant annet kjempebjørnkjeks.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17. Reguleringsforslaget for Jarlsborgveien 1, Hoff anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5). Den samlede belastningen for økosystemet vil ikke øke med planforslaget da dagens situasjon mht på bruk opprettholdes (nml § 10). Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses som ivaretatt i planarbeidet.

Miljøfaglige forhold
Planområdet fungerer som en buffer mot støy og forurensning for nærområdets bebyggelse og for opplevelsen av selve grøntområdet. Makrellbekkens åpne bekkeløp sammen med vegetasjon fungerer som en ventilasjonskorridor for området, og har en betydelig luftrensende effekt. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget vil være positivt for lokalklimaet fordi det vil bidra til å ivareta eksisterende forhold.

Kulturminner
Det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner i nærheten av planområdet.
Planområdet har en topografi som tilsier et lavt potensial for uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Planarbeidet vil dessuten bidra til sikre området mot inngrep og utbygging.
Byantikvaren har ikke stilt krav om arkeologisk registrering og anser forholdet til automatisk fredete kulturminner for å være avklart innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at forholdet til kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt for planområdet.

Barns interesser
Planområdet har noen svært bratte partier som fører til at store deler av arealet på tomten ikke vil kunne medregnes som utendørs oppholdsareal for barnehage, og som derfor gjør gjeldende regulering til barnehageformål lite aktuell. Etaten vurderer imidlertid at planområdet, som er en hundremeterskog, likevel er egnet til lek for større barn som søker andre utfordringer. Plan- og bygningsetaten vurderer at barns interesser er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Universell utforming
Planforslaget innebærer ingen ny tilrettelegging, men det er opparbeidet en gang- og sykkelvei innenfor allerede regulert friområde øst for planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar tilgjengelighet for allmenn bruk i tilstrekkelig grad.

Ib

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i samsvar med de overordnede planene som gjelder for området. Planområdet er regulert til byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) og foreslås omregulert til formål grønnstruktur - friområde. Plan- og bygningsetatens viser til pågående reguleringssak i Nedre Skøyen vei 7, og etter etatens vurdering vil en omregulering til friområde bidra til å opprettholde grøntregnskapet i bydelen så vel som stedegne landskapstrekk.

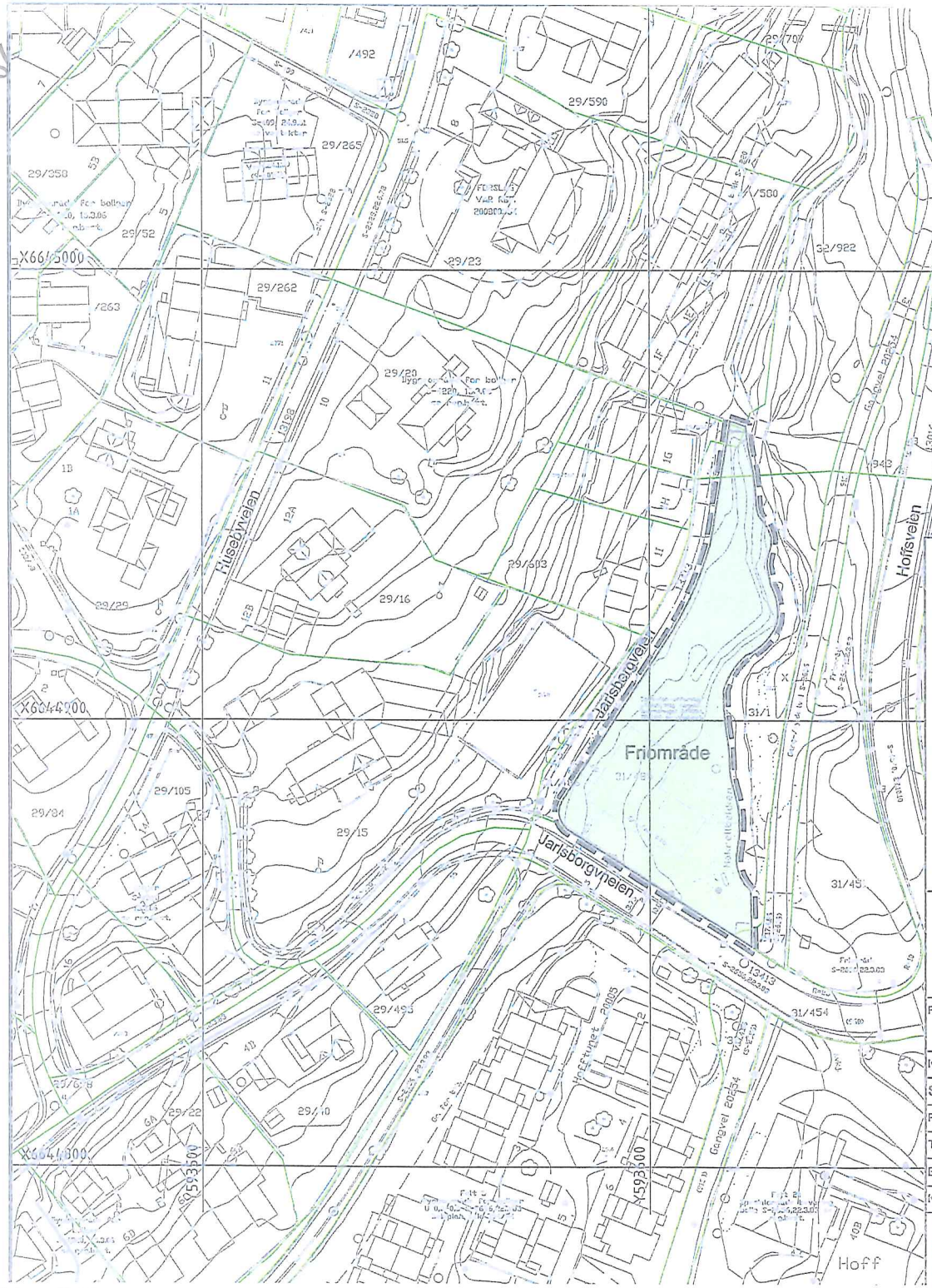
Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte omregulering vil sikre forekomsten av verdifullt naturmangfold registrert på planområdet, og videre at eiendommen er uegnet til barnehageformål på grunn av hensynet til viktig biologisk mangfold og de topografiske forholdene. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet til naturmangfoldet og naturmangfoldloven er ivaretatt i planforslaget.

Planområdet fungerer som en buffer mot støy og forurensning for boligbebyggelsen og for opplevelsen av selve grøntområdet, og Plan- og bygningsetaten vurderer en omregulering til friområde som positivt for lokalklimaet.

Byantikvaren har ikke stilt krav om arkeologisk registrering og anser forholdet til automatisk fredete kulturminner for å være avklart innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at forholdet til kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt da planforslaget vil bidra til å sikre området mot inngrep og utbygging.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

17



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

GRØNNSTRUKTUR

Friområde

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Formålsgrense

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense

Regulering som oppheves

JARLSBORGVEIEN, HOFF

Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for gnr.31 bnr.485 og del av gnr. 32 bnr. 922

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: Oslo lokal
Utrekksdato basiskart: 02.03.2012
Kilde: FKB-A - ajour 16.04.2012
Målestokk: 1:1000
0 10 20 30 40 50
N

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF	Tegn.nr.: OP4-201111792		Saksbeh./tegn.: SINI/MOR
	Dato: 19.04.2012	Rev.:	Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato:	Signatur:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	**Dato**	**Saksnr.**	**Signatur**
Plan- og bygningsetatens vedtak om utleggelse til off.ettersyn		201111792	
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		201111792	
Bystyrets vedtak		201111792	
Kunngjøring av vedtak			

Plan-og byggingsetaten

Oslo kommune

Vahls gate 1, 0187 Oslo, Telefon: 02 180

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
JARLSBORGVEIEN, HOFF
Gnr.31, bnr. 485 og del av gnr.32, bnr.922

§1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket kartnummer OP4-201111792 og datert dato 19.04.2012

§2 Arealformål
Området reguleres til:
Grønnstruktur-friområde

§3 Grønnstruktur-friområde
Området skal være offentlig. Vegetasjonsbelte langs Makrellbekken skal sammen med tilliggende naturområder/bufferområder i størst mulig grad søkes bevart.

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 Jarlsborgveien, Hoff, som omreguleres fra byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) til

- Grønnstruktur-friområde

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-201111792, datert 19.04.2012.

Forslaget innebærer endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) til Grønnstruktur-friområde

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2012 av:

Siri Nicolaisen - Saksbehandler
Sigmund Omang - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse
Jarlsborgveien 1, bydel Ullern
Mindre detaljregulering

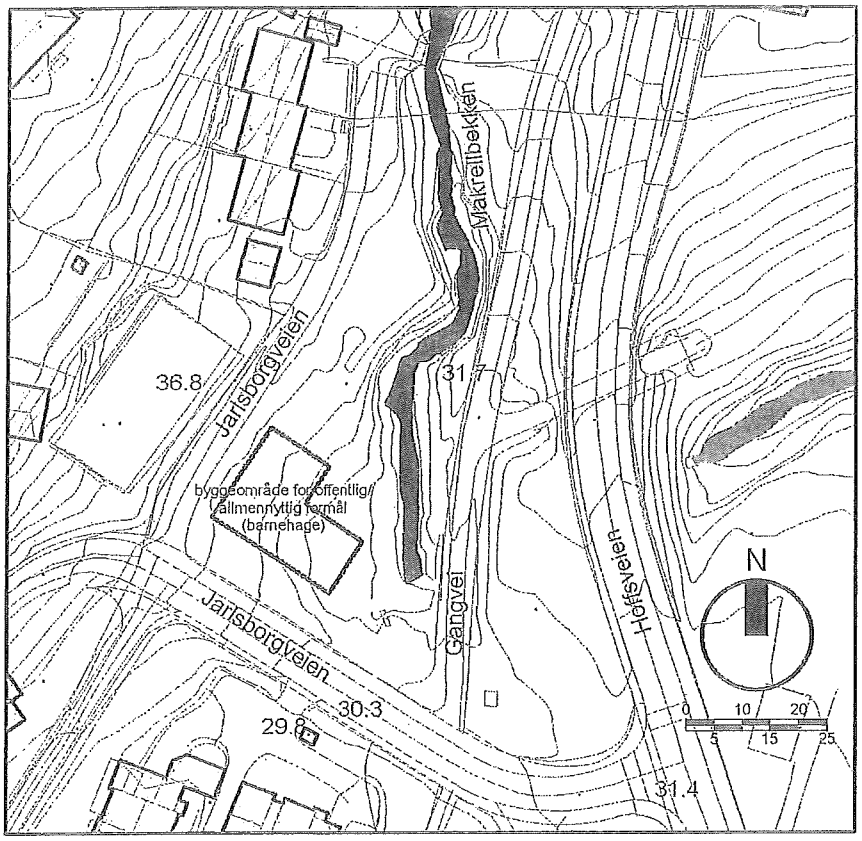
Utarbeidet av: arkitektene as på vegne av Omsorgsbygg Oslo KF

Innhold

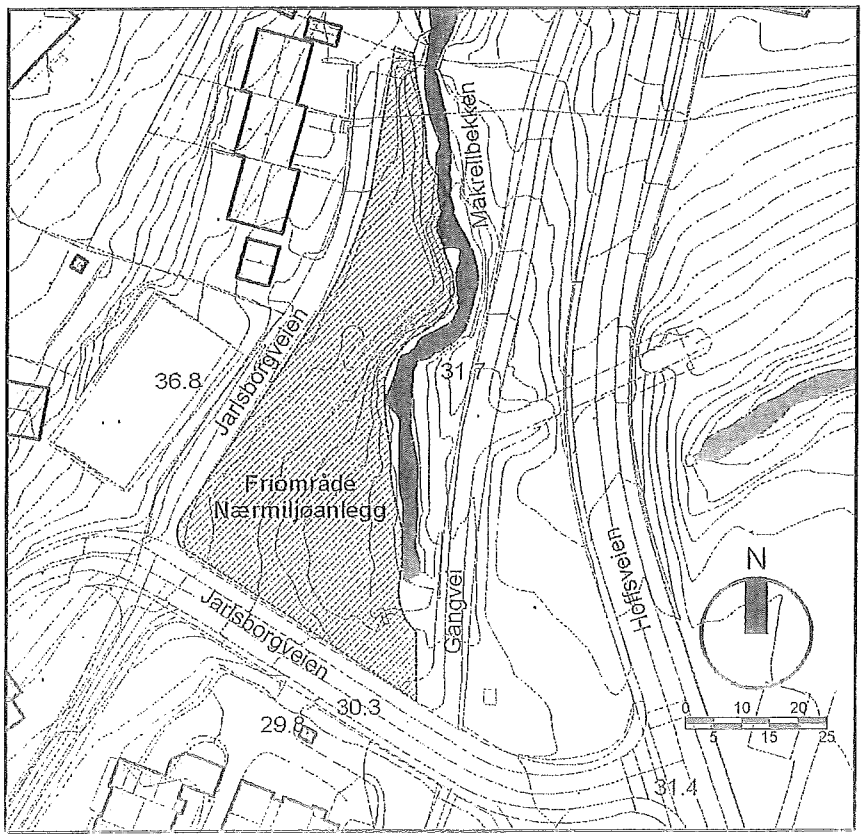
1. FORENKLET ILLUSTRASJON 2
   1.1 Skisse – eksisterende situasjon 2
   1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon 2
2. BAKGRUNN 3
3. EKSISTERENDE FORHOLD 3
   3.1 Lokalisering og bruk 3
   3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer 3
4. PLANSTATUS 5
   4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus 5
5. MEDVIRKNING 6
   5.1 Innspill ved kommunalt samråd 6
   5.2 Forhåndsuttalelser 8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE 8
7. PLANSKISSEN 9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET 10
9. ILLUSTRASJONER 11

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Som følge av pågående reguleringssak i Nedre Skøyen vei 7 har det av Plan- og bygningsetaten blitt stilt krav om å skaffe erstatningsarealer for tapt friområde.

Omsorgsbygg Oslo KF har gått til anskaffelse av deler av Jarlsborgveien 1 og ønsker å igangsette arbeidet med å omregulere tomten fra offentlig/alm.nyttig formål (barnehage) til grønnstruktur/friområde. Jarlsborgveien 1 er foreslått som et erstatningsareal for tapt friområde som følge av nedbyggingen av eksisterende friområde i Nedre Skøyen vei 7 (saksnummer 200905058).

I Nedre Skøyen vei 7 er friarealet foreslått omregulert til offentlig formål-institusjon/ bolig. Planlagt nybygg i Nedre Skøyen vei 7, i kommunal regi, skal sikre innbyggerne et grunnleggende velferdstilbud innen helse, pleie, omsorg og sosiale tjenester.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet, Jarlsborgveien 1, var del av eiendommen rundt Hoff gård beliggende mellom Skøyen og Smestad. Eiendommen har adkomst over regulert felles avkjørsel fra Jarlsborgveien. Planområdet er nå utskilt som egen eiendom med eget gnr/bnr og eies av Omsorgsbygg Oslo KF.

Planområdet utgjør 2 269m² og grenser til Makrellbekken og nedre del av Hoffselven i øst, til Jarlsborgveien i sør og boligbebyggelse i vest. På østsiden av bekken ligger et større sammenhengende friområde som fører opp til Smestaddammen i nord.

Området er regulert til byggeområde for offentlig/allmennyttig formål(barnehage). Tomten er i dag gjengrodd og uten bebyggelse. I møtereferat fra tverrfaglig koordineringsgruppe for barnehager, 07.02.2008 opplyses planområdet å ha vært vurdert som uegnet i et tidligere møte. Videre i referatet opplyses at Plan- og bygningsetaten planlegger å fremme bygge- og deleforbud for Jarlsborgveien 1.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Makrellbekkens åpne bekkeløp fungerer som en ventilasjonskorridor og utlufting i området. Den eksisterende vegetasjonen i planområdet og tilstøtende regulert friområde skjermer boligbebyggelsen i vest mot Hoffsveien og trafikken i øst.

Jarlsborgveien 1 ligger mellom regulert friområde i øst og boligbebyggelse i vest. Planområdet utgjør en del av et større sammenhengende grøntområde.

Planområdet benyttes i dag som friområde og er et viktig viltområde.

Landskap

Planområdet er del av et større sammenhengende grøntområde som er bredest i syd og smalner mot nord. Tomten skråner delvis bratt ned mot bekken i øst. Landskapet stiger på hver side av bekken mot øst og vest og med bekken i nord. I vest stiger terrenget kraftig opp mot et høydedrag med småhusbebyggelse.

Naturmangfold

Makrellbekken med kantsoner er registrert med biologisk mangfold, Området gjelder som viktig viltområde og er registrert med viktig naturtype; rik edellauvskog. Alm, ask og lind er prioriterte arter. Det er stort potensial for å huse marklevende sopparter og på sikt arter som knyttes til død ved og gamle trær. Lokaliteten er også en viktig viltbiotop for spurvefugler.

Det er henvist til et stort problem med kjempebjørnekjeks langs hele Makrellbekken. Kjempebjørnekjeks reduserer områdets biologiske verdi.

Kulturminner
Det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner i nærheten til planområdet. Planområdet har imidlertid en topografi som tilsier at det er lavt potensial for tilstedeværelse av bevarte ikke registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Planarbeidet har i tillegg som hensikt å sikre området mot inngrep og utbygging.

Miljøfaglige forhold
Det er gode lys og solforhold innenfor planområdet. Det er verneinteresser knyttet til biologisk mangfold langs Makrellbekken.

Trafikkforhold
Det er ingen trafikkforhold som har betydning for planforslaget.

Det er opparbeidet gang/sykkelvei igjennom friområdet øst for planområdet med undergang under Hoffsveien. I vest er det opparbeidet en felles avkjørsel til boligbebyggelsen.

Risiko- og sårbarhet
Det er ikke spesielle forhold som krever utredning mht. risiko og sårbarhet da området ikke skal bebygges.

Sosial infrastruktur
Planområdet ligger i et veletablert boligområde med skoler, barnehager og servicetilbud i nærheten. Tomten ikke skal bebygges, men forbli et friområde. Nærhet til barnehager, skoler mm er derfor ikke aktuelt.

Teknisk infrastruktur
Det foreslås ikke tiltak på planområdet.

Stedsutvikling
Planområdet ligger inntil et større sammenhengende friområde langs Makrellbekken. Det er ingen planer om fremtidig fortetning i friområdet eller innenfor planområdet. Eksisterende situasjon i forhold til bruk vil opprettholdes.

Barns interesser
Det foreligger ingen kommentarer fra barnas representant/Bydel Ullern.
Planområdet viser seg som uegnet for barnehageutbygging. Selve planområdet er noe utilgjengelig for ferdsel og en stor del av planområdet vil ikke kunne regnes som uteoppholdsareal for barnehage.

Universell utforming
Det eksisterende landskapsrommet forutsettes beholdt. Det planlegges ikke nye gangveier, stier eller andre tiltak innenfor planområdet. Det er en opparbeidet gang/sykkelvei øst for planområdet med tanke på tilgjengelighet og bruk for alle.

Juridiske forhold
Det foreligger ingen rekkefølgekrav eller utbygningsavtaler da eiendommen ikke skal bebygges.

Interessemotsetninger
Tidligere regulering til barnehage står i konflikt med ønsket regulering til friområde.
Både registrering av biologisk mangfold og tomtens terrengutforming gjør planområdet uegnet for barnehageutbygging.

Bymiljøetaten, divisjon friluft viser interesse for å ivareta Makrellbekkens vegetasjonsbelte og dermed planområdet som tilliggende naturområde. Det foreligger ingen kommentarer fra barnas representant.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruksnatur og friluftsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

Retningslinjene for barn og unge. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Ved vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv, skal inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier unngås.

Gjeldende overordnede planer
KP 2008. Oslos blågrønne struktur er viktig for Oslos miljøprofil og bevaring av byens fri- og friluftsområder. Oslo har som storby et særpreg med nærhet til fjorden og til Marka, og med vassdrag som forbindelseslinjer. Samtidig legger veksten i befolkningen press på ubebygd areal. Økningen i befolkningstettheten tilsier økt oppmerksomhet om betydningen av lokalt tilgjengelige grøntområder, torg og møteplasser med god kvalitet. Det er viktig å gjennomføre en politikk som avveier disse hensynene mot hverandre.

Det er viktig å sikre at ingen regulerte friområder tas i bruk til bebyggelse uten at tilsvarende erstattes, samt at andre viktige friområder får en regulering i tråd med bruken. Truede, viktige områder for biologisk mangfold skal sikres gjennom regulering og om nødvendig erverv.

Kommunedelplan for torg og møteplasser sier for bydelen at 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. Jarlsborgveien 1 er markert som beliggende i nærheten av en gang- og sykkelforbindelseslinje, men ikke avmerket som møteplass.

Grøntplan for Oslo. KDP for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone. Planen ble vedtatt 15.12 1993, revidert plan er under utarbeidelse. Grøntplanen er en prinsipplan for den overordnete grønnstrukturen innenfor byggesonen. Med «overordnet grøntstruktur» menes her grøntområder som har betydning for en større del av byen enn en enkelt bydel. Målsetting er: Oslos særpreg som «den grønne byen mellom åsene» bevares. Behov for rekreasjonsområder på overordnet nivå sikres. Oslos viktigste landskapstrekk bevares og synliggjøres. Økologiske verdier skal sikres. Offentlige tilgjengelige grønne arealer skal bevares som viktige elementer i grønnstrukturen.

Planområdet får en regulering i tråd med dagens bruk og viktige grøntområder langs bekken blir bevart og sikret i tråd med rikspolitiske føringer.

Byøkologisk programs visjon og hovedmål er at: Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder. Videre sies det at verneverdige uregulerte naturområder sikres gjennom regulering.

Planområdet er registrert med biologisk mangfold, som en del av et større område med delvis samme registrering. Området er registrert med både viktig naturtype og viktig viltområde.

Gjeldende regulering
Gjeldende regulering tomt til offentlig/ allmennyttig formål (barnehage). (S-3324, 25.03.1992).

Pågående planarbeid
Gnr 29/bnr 23, Husebyveien 8, saksnummer 200800554 er oversendt Rådhuset til behandling. Det planlegges barnehage i eksisterende bebyggelse.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1.	Bydel Ullern	15.11.2011
1.	Byantikvaren, Oslo kommune	12.09.2011
2.	Divisjon friluft, Bymiljøetaten, Oslo kommune	09.09.2011
3.	Renovasjonsetaten, Oslo kommune	08.09.2011
4.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune	07.09.2011
5.	Divisjon samferdsel, Bymiljøetaten, Oslo kommune	06.09.2011
6.	Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune	31.08.2011
7.	Undervisningsbygg Oslo KF	02.09.2011
8.	Oslo Havn KF	05.09.2011
9.	Gravferdsetaten, Oslo kommune	05.09.2011
10.	Divisjon trafikk, Bymiljøetaten, Oslo kommune	05.09.2011
11.	Ruter AS	31.08.2011

Sammendrag av samrådsinnspill
1. Bydel Ullern
Ullern bydelsutvalg har fattet enstemmig vedtak: «foreslått omregulering til friområde tiltres for beskyttelse av biologisk mangfold»

2. Byantikvaren, Oslo kommune
Tiltaket kommer ikke i konflikt med nyere tids kulturminner. Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologisk registrering i forhold til automatisk fredete kulturminner.

3. Divisjon friluft, Bymiljøetaten, Oslo kommune
Bymiljøetaten støtter planinitiativ som foreslår regulering til formål grønnstruktur. Det anbefales etablering av løvskog for å øke verdi av naturområdet langs Makrellbekken. Gjennomføring av tiltaket i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

4. Renovasjonsetaten, Oslo kommune
Renovasjonsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette område.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune
EBY har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette område.
Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

6. Divisjon samferdsel, bymiljøetaten, Oslo kommune
Bymiljøetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette område.
Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

7. Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune
Avløpsetaten forutsetter at eksisterende ledningsanlegg i området ikke blir berørt og kan driftes og vedlikeholdes som normalt. Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

8. Undervisningsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette område.

9. Oslo Havn KF
Oslo Havn KF ønsker ikke å delta på samråd. Planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF.

10. Gravferdsetaten, Oslo kommune
Gravferdsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette område.

11. Divisjon trafikk, Bymiljøetaten, Oslo kommune
Divisjon trafikk i Bymiljøetaten er ikke mot omregulering til friområde.

12. Ruter AS
Ruter AS har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette område.

<u>Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill</u>
1. Bydel Ullern
Ullern bydelsutvalg støtter planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer.

2. Byantikvaren, Oslo kommune
Det vil ikke bli stilt krav om arkeologisk registrering. Byantikvaren anser forholdet til automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet som avklart.

3. Divisjon friluft, Bymiljøetaten, Oslo kommune
Ønske om på sikt å plante trær som kan skygge ut de uønskete fremmede planteartene vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Friluftsetaten foreslår at det etableres løvskog på arealet.

4. Renovasjonsetaten, Oslo kommune
Renovasjonsetaten har ingen kjente forhold som må hensyntas.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune
EBY har ingen kjente forhold som må hensyntas i det videre planarbeidet.

6. Divisjon samferdsel, Bymiljøetaten, Oslo kommune
Bymiljøetaten, divisjon samferdsel har ingen kjente forhold som har betydning for planforslaget.

7. Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune
Det skal ikke foretas tiltak innenfor planforslaget så eksisterende ledningsanlegg i området blir ikke berørt. Ledningsnettet kan driftes og vedlikeholdes som normalt. Ikke behov for utbyggingsavtale.

8. Undervisningsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg har ingen kjente forhold som har betydning for planforslaget.

9. Oslo Havn KF
Planområdet er ikke et interesseområde for Oslo Havn KF.

10. Gravferdsetaten, Oslo kommune
Gravferdsetaten har ingen forhold som må hensyntas.

11. Divisjon trafikk, Bymiljøetaten, Oslo kommune
Divisjon trafikk i Bymiljøetaten er ikke mot omregulering til friområde som erstatningsareal for Nedre Skøyen vei 7. Ingen innspill å hensynta.

12. Ruter AS
Ruter AS har ingen kjente forhold som har betydning for videre arbeid.

5.2 Forhåndsuttalelser
I forbindelse med kunngjøring og varsel til naboer er det ikke innkommet bemerkninger.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Jarsborgveien 1 er et egnet erstatningsareal for tapt friareal i reguleringssak Nedre Skøyenvei 7 (saksnummer 200905058) i bydel Ullern. I Nedre Skøyen vei 7 er friareal foreslått omregulert til offentlig formål- institusjon/bolig.

Erstatningsarealet ønskes omregulert fra formål barnehage til formål friområde. Planområdet har tidligere vært vurdert som lite egnet til formål barnehage både utfra støyforhold og delvis svært bratt terrengfall mot bekken.

Oslo har som storby et særpreg med nærhet til fjorden og marka og med vassdrag som forbindelseslinjer. Hoffselva-Makrellbekken er en viktig resurs og karaktergivende trekk ved bydelen.

Grøntplanen vektlegger sikring av et overordnet parksystem, sikring av et overordnet turveissystem og bevaring av naturområder og vassdrag. Ved omregulering av Jarlsborgveien 1 til friområde og ikke byggeområde for barnehage vil et viktig areal langs bekken sikres som friområde i tråd med de rikspolitiske føringene.

Makrellbekken ligger på østsiden av planområdet. På motstående side er området langs bekken allerede regulert til friområde i tråd med kommuneplanens intensjoner. Planområdet benyttes og fremstår i dag som et grøntområde. Det er viktig at områder som allerede er tatt i bruk til friområder får en regulering i tråd med dagens bruk.

Økningen i befolkningstilveksten tilsier økt oppmerksomhet om betydningen av lokalt tilgjengelige grøntområder med god kvalitet. Planområdet er med sin beliggenhet til elven og eksisterende friareal godt egnet som friområde med gode kvaliteter.

Planområdet fungerer allerede i dag som et friområde i sammenheng med tilstøtende regulerte friområde øst for planområdet. Området vil bli regulert i tråd med den bruk den allerede har.

Vurdering av alternativer
I forbindelse med reguleringssaken i Nedre Skøyenvei 7 har plan- og bygningsetaten stilt krav om erstatningsareal for tapt friområde. Ulike erstatnings alternativer har vært vurdert bla trikkesløyfen ved Hovfaret 3, men Ruter og Sporvognsdrift hadde merknader til forslaget pga sikkerhet og konflikt med fremtidige planer.

Omsorgsbygg Oslo KF gikk til anskaffelse av deler av Jarlsborgveien 1 som erstatningsareal. Området fungerer i dag som et grøntområde. Området er et godt egnet tilskudd til eksisterende friområde langs bekken.

Anbefaling av alternativ
Oslos blågrønne struktur er viktig for Oslos miljøprofil og bevaring av byens fri- og friluftsområder. Planområdet vil ved regulering til friområde være med å styrke byens miljøprofil og være et viktig bidrag til bydelen.

Planforslaget vil være positivt for det biologiske mangfoldet.

Avbøtende tiltak
Området vil forbli uendret og det er ikke behov for tiltak for å avbøte skader eller ulemper.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål
Del av Jarlsborgveien 1, gnr.31 bnr.485, foreslås regulert til friområde, nærmiljøanlegg.

Grad av utnytting og høyder
Reguleringsforslaget innebærer ikke fysiske endringer av planområdet. Det gis ikke mulighet byggetiltak i planlagt regulert friområde.

Natur- og ressursgrunnlaget
Makrellbekkens åpne bekkeløp sammen med vegetasjonen danner en ventilasjonskorridor og utlufting i området. Den eksisterende vegetasjonen i planområdet og tilstøtende regulert friområde skjermer boligbebyggelsen i vest mot Hoffsveien og trafikken i øst.

Jarlsborgveien 1 ligger mellom regulert friområde i øst og boligbebyggelse i vest og vil være en naturlig og viktig utvidelse av friområdene langs bekken i tråd med kommedelplanen.

Planområdet benyttes i dag som friområde og er et viktig viltområde. Det er viktig at friområder får en regulering i tråd med bruken og at biologisk mangfold sikres gjennom regulering.

Kulturminner
Byantikvaren har ikke stilt krav om arkeologisk registrering og anser forholdet til automatisk fredete kulturminner for å være avklart innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold
Planområdet ligger i gul støysone og er en buffer mot støy og forurensning for bebyggelsen rundt.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål
Planområdet kommer ikke i konflikt med overordnete planer og mål. Planforslaget bidrar til å oppfylle intensjoner i kommuneplanen, KP 2008 og rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser.

Natur- og ressursgrunnlaget
Forslaget vil sikre det eksisterende grøntområde som friområde og ivareta det biologiske mangfold.

Planområdet vil sammen med regulert friområde øst for Makrellbekken bidra til et større sammenhengende rekreasjonsområde.

Landskap
Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon.

Naturmangfold
Makrellbekken med kantsoner er et viktig viltområde og er registrert som et område med biologisk mangfold.

Reguleringsforslaget vil ikke endre den eksisterende situasjonen.

Kulturminner
Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold
Planforslaget fremmer bærekraftig utvikling og bidrar til å sikre verneinteresser knyttet til biologisk mangfold langs Makrellbekken.

Omregulering av planområdet til friområde bidrar til utvidet grøntområde på begge sider av Makrellbekken og sikrer et verdifullt friområde i tråd med rikspolitiske føringer.

Det åpne bekkeløpet fungerer som en ventilasjonskorridor og bidrar til utlufting av området.

Trafikkforhold
Forholdet vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon.

Risiko- og sårbarhet
Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Det foreligger ikke spesielle forhold som krever tiltak for å avbøte risiko.

Sosial infrastruktur
Planområdet var tidligere regulert til offentlig almennyttig formål barnehage, men ble av kommunen vurdert som lite egnet pga tomtens til dels bratte skråninger mot bekken.

Området vil ved regulering til friområde opprettholde og sikre den bruk arealet har i dag.

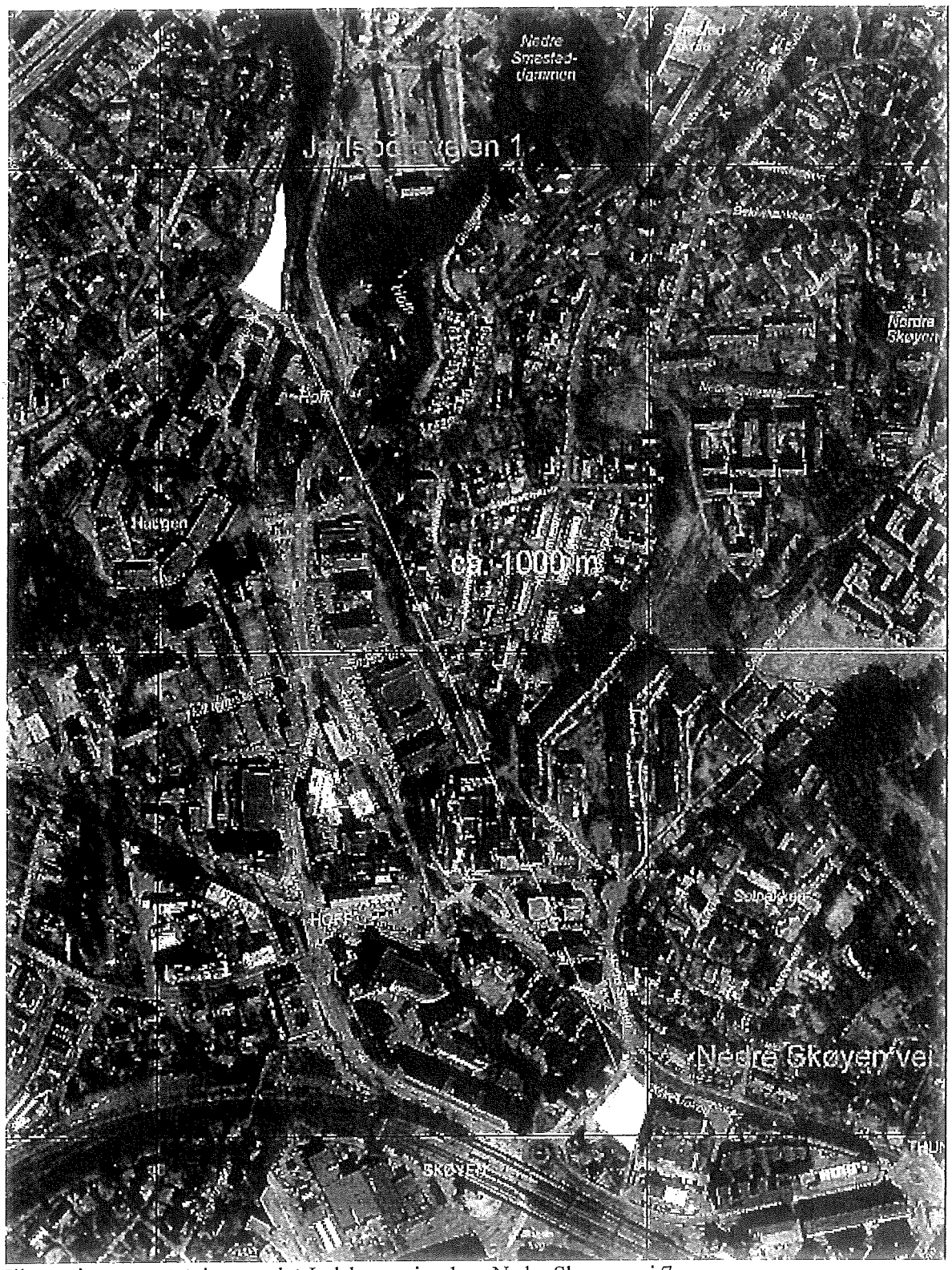
Barns interesser
Forslaget vil sikre område for rekreasjon og opphold for fremtiden.

Universell utforming
Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Det er opparbeidet en gang /sykkelvei innenfor allerede regulert friområde øst for planområdet.

Økonomiske konsekvenser
Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser. Eiendommen eies av Omsorgsbygg Oslo KF.

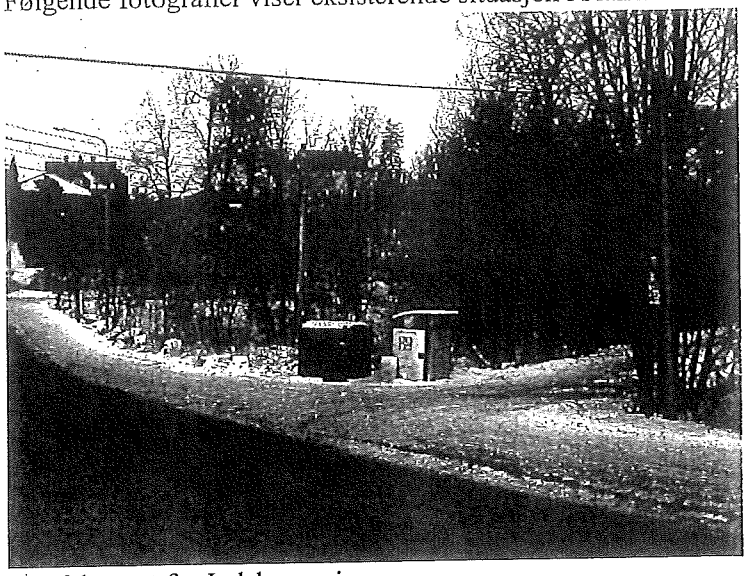
9. ILLUSTRASJONER

Illustrasjon av planområdet/flybilde



Illustrasjon av erstatningsarealet Jarlsborgveien 1 og Nedre Skøyen vei 7.

Følgende fotografier viser eksisterende situasjon i Planområdet



Området sett fra Jarlsborgveien

Fra felles avkjørsel, sett mot sør

Makrellbekken

Gangbro sett fra gang- og sykkelvei i regulert friområde

74

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan og bygningsetaten
Att. Linda Emilie Wernberg
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 15.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201111792-5	2011/1021	Svein Hjelmtveit, 953 07 138	

JARLSBORGVEIEN 1- DEL AV GNR 31 BNR- HOFF INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE - OG PROSESSAVKLARING

Ovennevnte sak ble behandlet av Ullern byutviklings- og samferdselskomite i komiteens møte 29.09.2011. Ved en gjennomgang av bydelens postjournal for angjeldende periode kommer saken opp som ubesvart og det er fra vår side usikkert om vedtaksbrev i saken er sendt.

I hht vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg fattet komiteen følgende enstemmige vedtak:
"Foreslått omregulering til friområde tiltres for beskyttelse av biologisk mangfold."

Dersom vedtaksbrev ikke er sendt tidligere beklager vi dette.

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Marit Jansen
Fungerende bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat

75

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 27.07.2012

Saksmappe: 2012/526

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode: 514

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
72/88	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012

DRAMMENSVEIEN 149 - UTTALELSE TIL PLANINITIATIV FOR REGULERINGSPLAN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Alle alternativ som utarbeides i forbindelse med fremtidig reguleringssak må ha som utgangspunkt at planene om det nye tilbudet i Nedre Skøyen vei 7 skal lokaliseres på denne adressen.

Det må utarbeides et nytt alternativ - i tillegg til eksisterende alternativer - som er i tråd med kommundelplan for Skøyen, dvs at byggene har maksimalt 5 + 1 etasjer .

Det tas forbehold om bydelsutvalgets godkjennelse av forslag til vedtak i møte 06.09.2012.

Saksfremstilling
I vedlagte brev fra plan- og bygningsetaten er fristen for uttalelse satt til 01.08. I forståelse med etatens saksbehandler er fristen forlenget slik at vedtak i byutviklings- og samferdselskomiteen oversendes etaten med forbehold om bydelsutvalgets behandling den 06.09.

Det vises til orientering om prosjektet i komiteens møte den 14.06.2012, jfr OS-sak 12/17.

Planområdets avgrensning/lokalisering er vist i vedlegg til brevet fra Plan- og bygningsetaten. Området utgjør 14 daa. Dagens bruk av området er i følge planinitiativet som følger:

"Vestre del av planområdet utgjør kontorer (Drammensveien 153) som forutsettes videreført. I Drammensveien 151 ligger en nedlagt bensinstasjon. Drammensveien 155, Sofienlund, er en løkkeeiendom utskilt fra Skøyen hovedgård i 1813 og oppført i empirestil. Anlegget består av tre bygg, hvorav ett er fredet og ett regulert til spesialområde bevaring. Planområdets nordvestre del, Nedre Skøyen vei 7, er i dag bruk til hybelhus for rusmisbrukere. Deler av dette må imidlertid rives som følge av en planlagt veiutvidelse og det foreligger et forslag til omregulering for denne eiendommen til permanent bruk som omsorgsboliger for rusmisbrukere, kombinert med grøntareal".

I følge vedlagte brev fra Plan- og bygningsetaten inneholder planforslaget følgende hovedpunkter:

"-Det søkes en mer effektiv bruk av toppetasjen på eksisterende kontorbygg i Drammensveien 153 ved til- og påbygg til inntrukket toppetasje.
-Nedlagt bensinstasjon i Drammensveien 149 og 151 rives og erstattes av kontorbygg som bygger seg i opp til 12 etasjer. Utbygger vurderer to alternative løsninger (se illustrasjonsmateriale vedlagt).
-De nedre etasjene i kontorbygget kan, i tillegg til resepsjonsområde/ atkomstområde for kontorene, potensielt utnyttes til virksomhet (forretning, bevertning, etc) som kan støtte opp under parken rundt det fredete anlegget på Sofienlund i Drammensveien 155.
-Forslagsstiller har vært i kontakt med både byråd for byutvikling og Plan- og bygningsetaten angående Nedre Skøyen vei 7. Denne eiendommen er nå tatt med som en del av planinitiativet, men man er klar over at det her foreligger et forslag til omregulering til permanent bruk for omsorgsboliger for rusmisbrukere samt til styrking av grøntstrukturen gjennom området. Forslagsstiller har i sin kontakt med kommunen foreslått å ta oppgaven med å finne alternativ lokalisering av disse omsorgsboligene for tilrettelegging av park også på denne eiendommen, men er klar over at det har vært en tung prosess finne egnede tomter til dette formålet. Avklaring av formål for denne eiendommen vil måtte avklares i videre planprosess og i tett samråd med kommunen".

For øvrig fremgår det av planinitiativet at kommundelplan for Skøyen tillater bygg med 5 + 1 etasjer , mens planforslaget opererer med 12 etasjer. Videre heter det i brev av 05.07.2012 fra NSW at de to alternativene som er utarbeidet inneholder det samme areal og er like høye.

Økonomiske konsekvenser
Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser
Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Når det gjelder hybelhuset (Nedre Skøyen vei 7), er det uaktuelt med andre alternativ. Grunnen til dette er bl.a. at tre bydeler (Bydel Ullern, Bydel Vestre Aker og Bydel Frogner) samt kommunens sentraladministrasjon har besluttet å videreføre/sluttføre sine nye planer for Nedre Skøyen vei 7 slik de foreligger i dag uten avbrekk. Det nye tilbudet som skal etableres her er det akutt behov for og en eventuell omlokalisering som foreslås i planinitiativet vil forsinke oppstarten av dette tilbudet, noe som er svært uheldig for målgruppen for tilbudet. Derfor må alle alternativ som utarbeides i forbindelse med fremtidig reguleringssak ha som utgangspunkt at etablering av det nye tilbudet i Nedre Skøyen vei 7 fortsatt skal lokaliseres på denne adressen. Da begge alternativene som legges frem i planinitiativet forutsetter grøntområde på tomten til hybelhuset, må begge alternativene endres i tråd med at det nye tilbudet i Nedre Skøyen vei 7 lokaliseres på denne adressen.

Vanligvis er byggehøyder et omstridt tema i denne type saker (se for eksempel vedlagte uttalelse fra Skøyen vel). Dette innebærer at en sak bør utredes med flere forskjellige alternativ for byggehøyder/etasjer. Når de to alternativene som er utarbeidet inneholder det samme areal og er like høye, gir dette et for lite "spenn" i alternativene, dvs at alternativene er for like til at saken blir tilstrekkelig opplyst/utredet i forhold til interessene til naboer og andre aktører i omgivelsene. I tillegg er antall etasjer i strid med kommunedelplan for Skøyen. Derfor må det utarbeides et nytt alternativ - i tillegg til eksisterende alternativer - som er i tråd med kommunedelplan for Skøyen, dvs at byggene har maksimalt 5 + 1 etasjer .

Trykte vedlegg:
Brev av 13.07.2012 fra Plan- og bygningsetaten m/kart og planinitiativ.
Brev av 06.07.2012 fra NSW/CIVITAS.
Brev av 05.07.2012 fra NSW vedlagt illustrasjoner av to alternativer for utbygging
Uttalelse datert 25.07.2012 fra Skøyen vel.

Ullern, 27.07.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDELSFORVALTNINGEN ULLERN
Dato 16/7-12 Saksnr. 12/526
Saksbeh. KAPE Dok.nr 3
Arkiv: 514

Bydel Ullern
Postboks 43 Skøyen
0311 OSLO

Dato: 13.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201209181-5 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 513

DRAMMENSVEIEN 149 M. FL., SKØYEN
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/ (intranett)
- http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/ (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201209181-1.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding - 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnete planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 01.08.2012. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

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: 1315.01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

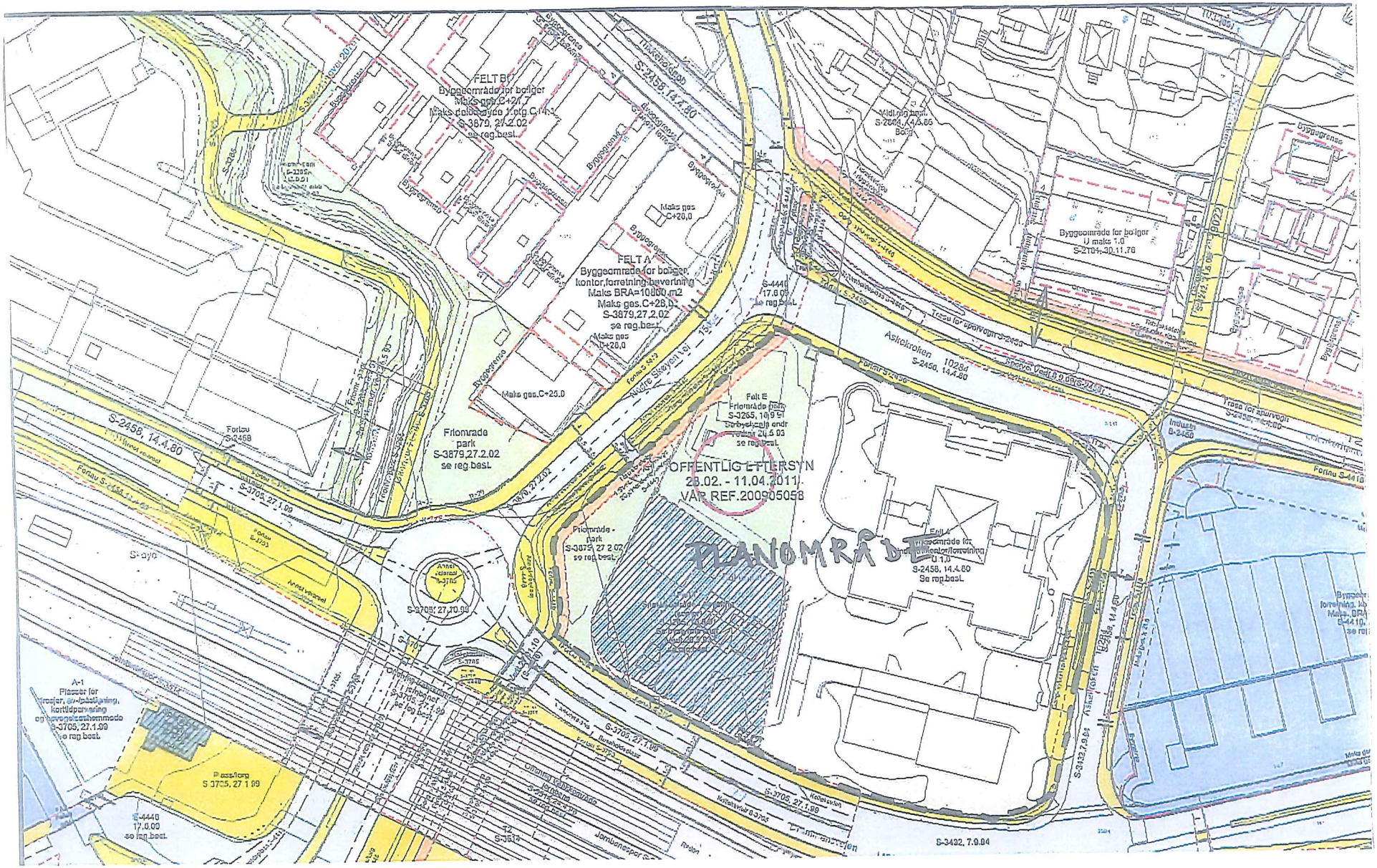
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.07.2012 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler

Vedlegg i sak 201209181-5	
Nr	**Beskrivelse**
1	Drammensveien 149 m. fl., Skøyen - Invitasjon til innspill fra B (Dette dokument)
2	Reguleringskart Drammensveien 149 m fl.

Kopi til:
AS Civitas, Grubbegata 14, 0179 OSLO, post@civitas.no
Norwegian Property ASA, Postboks 1657, Vika, 0120 OSLO, info@norwegianproperty.no

82


FELT B
Byggeområde for boliger
Maks gas.C+21,7
Maks delområde 1 utg.C+14,1
S-3879, 27.2.02
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for boliger,
kontor,forretning,bevertning
Maks BRA=10800 m2
Maks gas.C+28,0
S-3879,27.2.02
se reg.best.
Maks gas
C+20,0
Maks gas.C+25,0
Friområde
park
S-3879,27.2.02
se reg.best.
Friområde -
park
S-3879, 27.2.02
se reg.best.
Felt E
Friområde park
S-3265, 10.9.91
Se bystyrets endr
vedtak 26.5.03
se reg.best.
OFFENTLIG ETTERSYN
28.02. - 11.04.2011
VÅR REF.200905058
PLANOMRÅDET
Felt A
Byggeområde for
kontor,forretning
U 1,0
S-2458, 14.4.80
Se reg.best.
Askekroken 10284
S-2458, 14.4.80
Byggeområde for boliger
U maks 1,0
S-2101, 30.11.76
Midtl.reg.best.
S-2844, 4.4.86
Bolig
Trasé for sporvegn S-2458
Sporvei Vedt.9.9.99 (S-2458)
Industri
S-2458
Fortau S-4410
S-2458, 14.4.80
Fortau
S-2458
Fortau S-4410
S-3705, 27.1.99
Annet veganlegg
S-3705, 27.10.99
S-3705, 27.1.99
Kollektivveg S-3705
Jernbanespor
S-3432, 7.9.94
S-4440
17.6.09
se reg.best.
A-1
Plasser for
drosjer, av-/påstigning,
kortidsparering
og bevegelseshemmede
S-3705, 27.1.99
se reg.best.
Plassfjorg
S 3705, 27 1 99
Byggegrense
Byggeområde
Skøyen

Detaljregulering

Drammensveien 149

Drammensveien 149-155, Skøyen

Forslagsstiller: AS CIVITAS for NORWEGIAN PROPERTY ASA

1. BAKGRUNN

1.1 Hva utløser planbehov

Kommunedelplan for Skøyen stiller krav til bebyggelsesplan ved hovedombygging / nybygg. Det er også ønskelig med en endring av formål fra bensinstasjon til kontor/forretning /evt annen tjenesteyting og høyder utover de seks etasjer (5 +1) som kommunedelplanen åpner for.

1.2 Intensjon med planforslaget

Det er forslagsstillers intensjon å videreutvikle tomtene i tråd med de overordnede intensjoner for Skøyen som et av Oslos viktigste knutepunkter. Et knutepunkt med en så sentral beliggenhet som Skøyen tilsier at det utvikles arbeidsintensiv virksomhet med høy arealutnyttelse, slik utviklingen har vært og fortsatt er for tilliggende områder. Det er et mål for forslagsstiller at det skal skapes et godt samspill mellom virksomhetene langs Drammensveien og at parken og Sofienlund kan bli en destinasjon på Skøyen.

1.3 Hovedpunkter i planforslaget

Hovedpunktene i planforslaget
-Det søkes en mer effektiv bruk av toppetasjen på eksisterende kontorbygg i Drammensveien 153 ved til- og påbygg til inntrukket toppetasje.
-Nedlagt bensinstasjon i Drammensveien 149 og 151 rives og erstattes av kontorbygg som bygger seg i opp til 12 etasjer. Utbygger vurderer to alternative løsninger (se illustrasjonsmateriale vedlagt).
-De nedre etasjene i kontorbygget kan, i tillegg til resepsjonsområde/ atkomstområde for kontorene, potensielt utnyttes til virksomhet (forretning, bevertning, etc) som kan støtte opp under parken rundt det fredete anlegget på Sofienlund i Drammensveien 155.
-Forslagsstiller har vært i kontakt med både byråd for byutvikling og Plan- og bygningsetaten angående Nedre Skøyen vei 7. Denne eiendommen er nå tatt med som en del av planinitiativet, men man er klar over at det her foreligger et forslag til omregulering til permanent bruk for omsorgsboliger for rusmisbrukere samt til styrking av grøntstrukturen gjennom området. Forslagsstiller har i sin kontakt med kommunen foreslått å ta oppgaven med å finne alternativ lokalisering av disse omsorgsboligene for tilrettelegging av park også på denne eiendommen, men er klar over at det har vært en tung prosess finne egnede tomter til dette formålet. Avklaring av formål for denne eiendommen vil måtte avklares i videre planprosess og i tett samråd med kommunen.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Det er usikkert om planforslaget samsvarer med statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.
Kjenner ikke til spr som berører forslaget

2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Planforslaget berøres ikke av rikspolititske retningslinjer og bestemmelser.

2.3 Regionale føringer

Regionale føringer berører ikke planforslaget.

2.4 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel.

2.5 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

84

Gjeldende regulering for foreslått planområde:
Drammensveien 149,151, 153: Byggeområde for industri/ kontor / forretning (felt 4), S-2458 vedtatt 14.04.80
Drammensveien 155: Spesialområde bevaring (kontor), S-3265 vedtatt 25.06.93
Nedre Skøyen vei 7: Friområde - park (Felt E), S-3265 vedtatt 18.09.91 med endringsvedtak 26.05.93
Følgende annet planarbeid av betydning er i gang i området:

- Annen plan

Detaljregulering Nedre Skøyen vei 7 med saksnr 200905058. Sendt rådhus fra PBE mars 2012.
Tidligere planvedtak/andre politiske vedtak har ikke betydning for planforslaget.

2.6 Konsekvensutredning
Forslagstiller er usikker på om planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

2.7 Utbyggingsavtale
Forslagstiller er usikker på om det er behov for utbyggingsavtale.

3. EKSISTERENDE FORHOLD
3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk
Stedangivelse: Drammensveien 149-155, Skøyen.
Planområdets størrelse: 14,0 dekar.
Dagens bruk av området: Vestre del av planområdet utgjør kontorer (Drammensveien 153) som forutsettes videreført. I Drammensveien 151 ligger en nedlagt bensinstasjon. Drammensveien 155, Sofienlund, er en løkkeeiendom utskilt fra Skøyen hovedgård i 1813 og oppført i empirestil. Anlegget består av tre bygg, hvorav ett er fredet og ett regulert til spesialområde bevaring. Planområdets nordvestre del, Nedre Skøyen vei 7, er i dag bruk til hybelhus for rusmisbrukere. Deler av dette må imidlertid rives som følge av en planlagt veiutvidelse og det foreligger et forslag til omregulering for denne eiendommen til permanent bruk som omsorgsboliger for rusmisbrukere, kombinert med grøntareal..

3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold
Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:
Risiko og sårbarhet
Universell utforming
Landskap
Estetikk og byggeskikk
Sosial infrastruktur
Trafikkforhold
Verneinteresser
Stedsutvikling

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET
Det foreligger ikke interessemotsetninger innen planområdet.

85

PLANFORSLAG
FAKTAARK

Drammensveien 149
Drammensveien 149-155, Skøyen

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:
Oppdragsgiver:
NORWEGIAN PROPERTY ASA
988622036
Bryggegata 9
0250 OSLO
ved: Frederik Baumann
tlf: 46921450
mobil: 46921450
epost: fb@npro.no

Fagkyndig:
AS CIVITAS
858641012
Grubbegata 14
0179 OSLO
ved: Ole Falk Frederiksen
tlf: 91726417
mobil: 91726417
epost: off@civitas.no

Eieropplysninger:
Gnr: 3 Bnr: 20 Eier: NPRO
Gnr: 3 Bnr: 6 Eier: Oslo kommune
Gnr: 3 Bnr: 623 Eier: Oslo kommune

Planområde:
Planområdet totalt: 14,0 dekar.

86

NSW
narudstokkewiig

CIVITAS

Til Plan- og bygningsetaten

Deres ref	Vår ref	Vedlegg	Vår dato
	Drammensveien149	3	06.07.2012

PLANINITIATIV FOR NÆRINGSBEBYGGELSE – DRAMMENSVEIEN 149-154, SKØYEN

Norwegian Property AS (NPRO) planlegger en utvikling av sine eiendommer i Drammensveien 149-154 på Skøyen. Det er igangsatt en prosess med Oslo kommune for en mulig overtakelse av naboeiendommene i vest, det vil si Nedre Skøyen vei 7 og Sofienlund med tilhørende uteanlegg.

Dette planinitiativet fremmes for å få tilbakemelding på forslag til høyder og utnyttelse for Drammensveien 149, som er illustrert med to alternative utbyggingskonsepter (se vedlagt illustrasjonsmateriale).

Det foreslås en utbygging på litt i underkant av 15,000 m^2 og prosjektet faller dermed ikke inn under vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning – tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det ønskes imidlertid en avklaring på hvorvidt kommunen mener prosjektet utløser krav til konsekvensutredning etter vedlegg II pga sin beliggenhet inntil det fredede anlegget på Sofienlund.

Den østlige delen av planområdet utgjør i dag kontorer (Drammensveien 153), noe som forutsettes videreført. I Drammensveien 151 ligger en nedlagt bensinstasjon.

Bilde lånt fra google street view

Drammensveien 155, Sofienlund, er en løkkeeiendom utskilt fra Skøyen hovedgård i 1813 og oppført i empirestil. Anlegget består av tre bygg, hvorav ett er fredet og ett regulert til spesialområde bevaring. En gangvei går gjennom planområdet fra nord til syd.

Bilde lånt fra google street view

Planområdets nordvestre del, Nedre Skøyen vei 7, er i dag i bruk som hybelhus for rusmisbrukere. Deler av dette må imidlertid rives som følge av en planlagt veiutvidelse og det foreligger et forslag til omregulering for gjenstående tomt til permanent bruk som omsorgsboliger for rusmisbrukere, kombinert med grøntareal.

Bilde lånt fra google street view

Det er forslagsstillers intensjon å videreutvikle tomtene i tråd med de overordnede intensjoner for Skøyen som et av Oslos viktigste knutepunkter. Et knutepunkt med en så sentral beliggenhet som Skøyen tilsier at det utvikles arbeidsintensiv virksomhet med høy arealutnyttelse, slik utviklingen har vært og fortsatt er for tilliggende områder. Det er et mål for forslagsstiller at det skal skapes et godt samspill mellom virksomhetene langs Drammensveien og at parken og Sofienlund kan bli en destinasjon på Skøyen.

Kommunedelplan for Skøyen stiller krav til bebyggelsesplan ved hovedombygging / nybygg. Det er også ønskelig med en endring av formål fra bensinstasjon til kontor/forretning /evt annen tjenesteyting og høyder utover de seks etasjer (5 +1) som kommunedelplanen åpner for.

Hovedpunktene i planforslaget

- Det søkes en mer effektiv bruk av toppetasjen på eksisterende kontorbygg i Drammensveien 153 ved til- og påbygg til inntrukket toppetasje.
- Nedlagt bensinstasjon i Drammensveien 149 og 151 rives og erstattes av kontorbygg som bygger seg i opp til 12 etasjer. Utbygger har under vurdering to alternative løsninger for denne tomta (se illustrasjonsmateriale vedlagt).
- De nedre etasjene i kontorbygget kan, i tillegg til resepsjonsområde/ atkomstområde for kontorene, potensielt utnyttes til virksomhet (forretning, bevertning, etc) som kan støtte opp under parken rundt det fredete anlegget på Sofienlund i Drammensveien 155.
- Forslagsstiller har vært i kontakt med både byråd for byutvikling og Plan- og bygningsetaten angående Nedre Skøyen vei 7. Denne eiendommen er nå tatt med som en del av planinitiativet, men man er klar over at det her foreligger et forslag til omregulering til permanent bruk for omsorgsboliger for rusmisbrukere samt til styrking av grøntstrukturen gjennom området. Forslagsstiller har i sin kontakt med kommunen foreslått å ta oppgaven med å finne alternativ lokalisering av disse omsorgsboligene for tilrettelegging av park også på denne eiendommen, men er klar over at det har vært en tung prosess finne egnede tomter til dette formålet.

NPRO har engasjert arkitekt Ole Wiig i Narud-Stokke-Wiig som har gjennomført studier av hele kvartalet. Konklusjonen er at det ville vært best om Sofienlund ble tydeliggjort med en grønn park som opprinnelig tenkt da de grønne arealene i nordvest var regulert til friområde. Med en økt utnyttelse av bebyggelse på Essotomtene, der bebyggelsen går i høyden med et begrenset fotavtrykk med park rundt, ville kvartalet fremstå som en grønn lunge tilgjengelig for allmennheten i et tungt utnyttet knutepunkt. Kontakt med Byantikvaren og Plan og bygningsetaten bekrefter at dette ville kunne være en ønsket utvikling av planområdet.

Forslagsstiller ønsker i samråd med Byantikvaren å finne egnet bruk for den bevaringsverdige bebyggelsen ved Sofienlund, gjerne med kobling mot kontorvirksomheten i foreslått nybygg.

NPRO har videre vært i kontakt med Omsorgsbygg som har ferdigstilt en reguleringsplan for bygging av omsorgsboliger for rusmisbrukere i det nordvestre hjørnet av kvartalet. Det har vært en lang prosess der også bydelen har spilt en aktiv rolle, og man har lykkes i å skaffe en erstatningstomt for tapt friområde i Jarlsborgveien. Selv om NPRO har forståelse for at det kan virke provoserende for de som har jobbet så lenge med lokalisering av omsorgsboliger, ser vi det riktig å foreslå en løsningen som på sikt kan være best for alle. NPRO har derfor sett på alternative lokalieringer av omsorgsboligene. Kontakt med ledelsen i Diakonhjemmet har bidratt til at det er avdekket to alternative muligheter:

- I Tennisveien 4 på Slemdal har Diakonhjemmet en bebyggelse som er egnet for denne type virksomhet. Det er kapasitet for et noe større innslag av omsorgsboliger

enn det som er skissert på Skøyen. På kort sikt er lokalene ledige fra august 2012 og vil med enkel standardhevning kunne tas i bruk i høst. Diakonhjemmet vurderer om det er aktuelt å videreutvikle og oppgradere bygningsmassen.

- På Diakonhjemmets arealer har man tanker om en videre utvikling av sykehus og tilhørende funksjoner. Dette er et sted det også kan være aktuelt å ha omsorgsboliger for rusmisbrukere.

Det er imidlertid forslagsstillers oppfatning at foreslått utvikling av Drammensveien 149 vil kunne la seg forene med omsorgsboliger i Nedre Skøyen vei 7. Det er derfor ønskelig at man i den videre prosessen kan vurdere alternative formål for denne eiendommen, i tett samråd med kommunen.

Vennlig hilsen
AS Civitas

Ole Falk Frederiksen

Vedlegg:

Illustrasjonsmateriale for to alternative utbyggingskonsepter for Drammensveien 149

Beskrivelse av de to konseptene fra Narud – Stokke - Wiig

90

narudstokkewiig

DRAMMENSVEIEN 149 , OSLO
ARKITEKTFAGLIG BESKRIVELSE

05.07.2012

Sentral plassering
Skøyenområdet er et av Oslos største trafikknutepunkt. På Skøyen jernbanestasjon er det stopp for alle øst- og vestgående tog inklusive flytoget.
Bytrikken tangerer området på nordsiden og på sydsiden E 18.
Busser på motorveien og fra Majorstua og fra Bygdø Alle har holdeplass inntil jernbanen hvor det også er taxi-holdeplass.

Bydelen er endret og revitalisert fra å være en landlig forstad med stort innslag av industri til dagens blanding av næringsbygg og boliger. Bebyggelsen har også, i flere omganger, vokst i høyden. Senest med det såkalte «Tvengebygget» langs sørsiden av jernbanen.

Skøyen har god forbindelse til store grøntområder som Frognerparken og Bygdøy, som også kan være flotte adkomstveier for syklister og gående. Nærmeste naboeiendom til Drammensveien 149 Sofienlund er også et attraktivt grøntområde.

Eksisterende situasjon
Riving av en nedlagt bensinstasjon langs Drammensveien gir tomt for et nytt bygg. Nærmeste nabo vil være kontorbygget som på 80-tallet ble bygget for Esso og den verneverdige bebyggelsen Sofienlund fra 1700- og 1800-tallet, samt en rekke flotte trær og hekker. Gangveier og stier går igjennom området. Kvaliteter i uteområdet ønskes bevart og videreutviklet.

Pågående regulering
Det er sendt inn et planinitiativ i juli 2012 etter forutgående drøftelser med de berørte myndigheter

Utbyggingsalternativ
Det presenteres to alternativer for et nybygg på eiendommen, alt.1 og alt.2.
Alternativene inneholder omtrent det samme areal og er like høye.

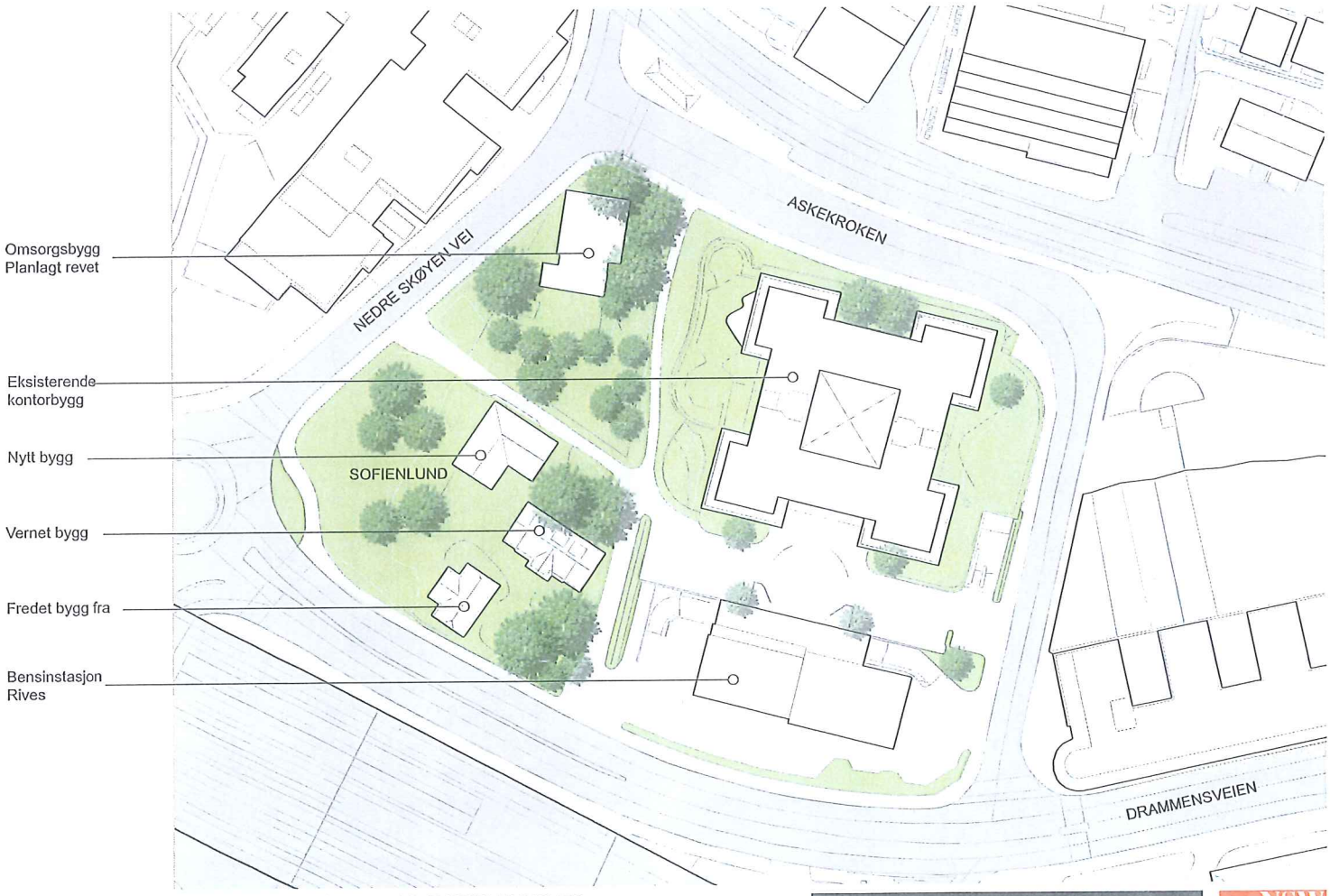
Alternativ 1:
Dette alternativet har krumme fasader og en organisk hovedform. Den består av tre volumer: Nederst en høy etasje med inntrukket mezzanin som gir rom på bakkeplanet foran bygget, og siktlinjer til de verneverdigeverdige husene på Sofienlund og parken rundt. Disse arealene er tenkt brukt til resepsjon, møteroms-senter, kantine og eventuelt mindre butikker. Veggene som omslutter dette volumet er tenkt med stor andel glass som gir gjennomsyn og luftighet. Høye søyler, ute og inne, bærer de større kontoretasjene over. Disse er satt sammen av to volumer, begge med krumme fasader: En lavere del med den største grunnflaten og oppå denne en høyere del med mindre grunnflate. Det øverste volumet er plassert oppå det nederste slik at det både er inntrukket og utkraget i forhold til dette. Sett i forhold til høydene på nabobygget i Drammensveien er den nederste delen lavere enn dette og representerer en nedtrapping av høyden inn mot grøntområdet.

Jørn Narud BArch (Manch) MNAL Gudmund Stokke BArch (Manch) MNAL Ole Wiig BA (Manch) MArch (Harvard) MNAL RIBA FRIAS
Siri Bakken Siv. ark. MNAL Tore Schjetlein Siv. ark. MNAL
Design Coordinator: Mirjana Grahovac Dipl Ing Arch

Den høyeste delen er plassert slik at den er lengst vekk fra Sofienlund og parken. Tilsvarende danner fasadene mot Drammensveien en bue som åpner rommet rundt de verneverdige husene sett fra øst. Krumme vegger gjør bygget solitært. Det gir også grøntarealets grunnflate, mellom bygget og omgivende gater, en organisk form som styrker kontinuiteten i grøntområdet.
Selv om bygget vil ligge langs Drammensveien vil det oppleves som at det ligger inne i den nye, utvidede parken.
Innvendig er planen åpnet opp med lysgårder, som bryter opp tradisjonelle korridorsituasjoner, og gir dagslys til arbeidsplasser. Etasjene er tenkt lagt på samme høyder som i det eksisterende kontorbygget, og kan forbindes med dette ved en bro, direkte fra trapp/ heis-kjerne.

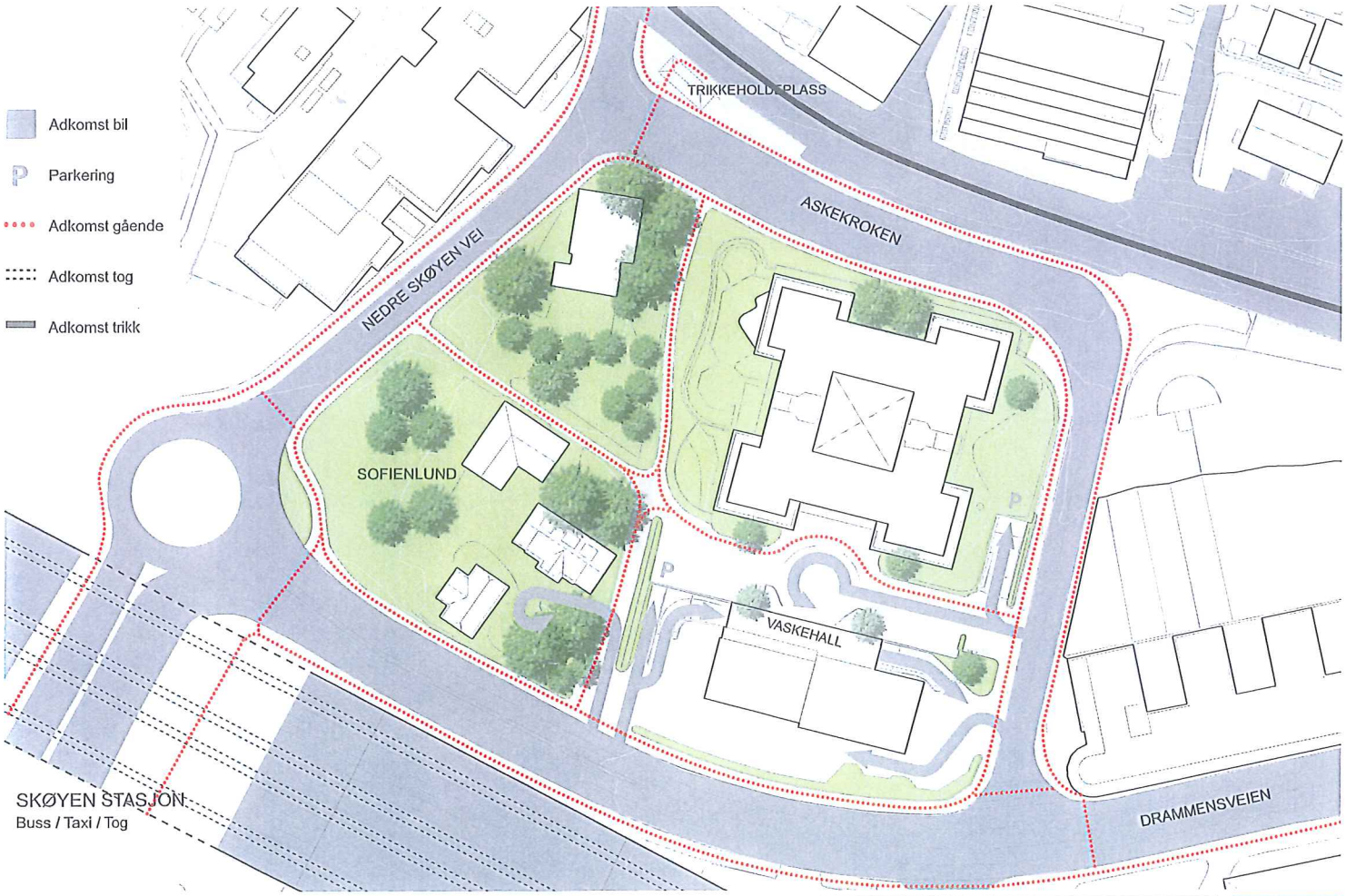
Alternativ 2:
Dette alternativet er satt sammen av tre ulikt høye rektangulære volumer langs en akse parallelt med det eksisterende kontorbygget. Tilsvarende som i alternativ 1 er den høyeste delen plassert lengst vekk fra Sofienlund. Den laveste delen er mot Drammensveien og representere også her en nedtrapping av høyden på nabobygget. Bygningsfløyene er plassert slik at det åpner rommet rundt adkomsten og mot de verneverdige byggene. Første etasje mot veien er tenkt med en krum fasade som leder besøkende inn til en skjermet adkomstplass. Plassen er en halv etasje over gatenivå, og en rampe sikrer adkomst for rullestolbrukere. Orientert mot denne plassen er det tenkt to innganger.
Bygningsfløyene har ulik bredde som kan fange opp forskjellig behov i planløsningen. For å betjene fløyenes ulike etasjetall, men også på grunn av byggets utstrekning, må det være to trapp/ heis-kjerner.

14050 m2
Askekroken
Drammensveien
Nedre Skøyen vei
Y594100
Y594050
Y594000
Y593950
Y593900
X6644050
X6644000
X6643950
X6643900



13.04.12 **Drammensveien 149** - EKSISTERENDE BEBYGGELSE

NSW narudstokkewiig



13.04.12 **Drammensveien 149** - EKSISTERENDE TRAFIKKMØNSTER

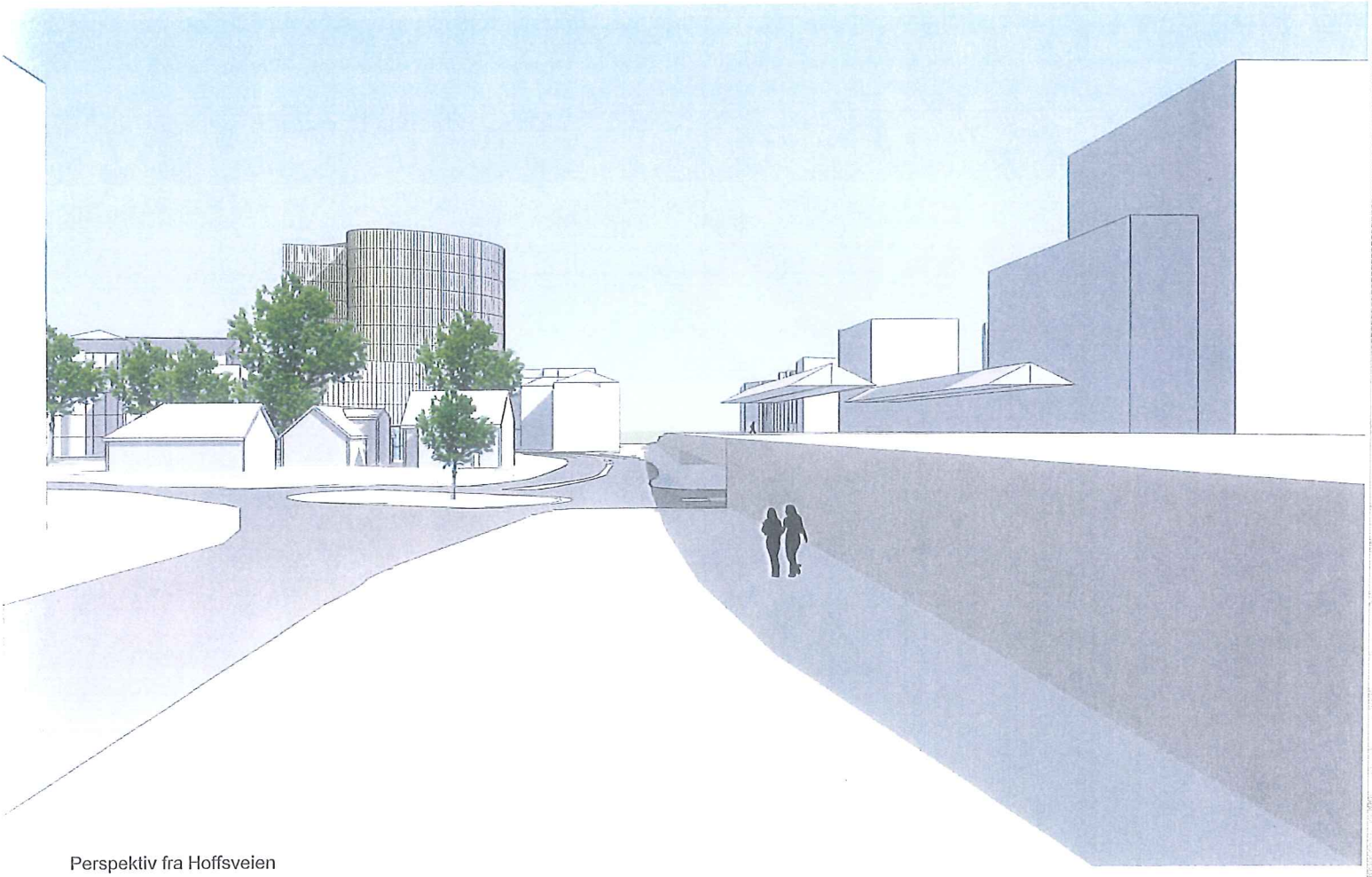
NSW narud-stokke-wiig

96

13.04.12 **Drammensveien 149** - FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

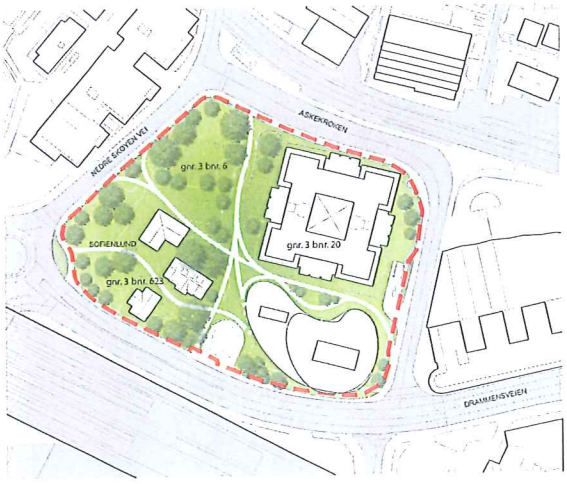
NSW narudstokkewiig

97

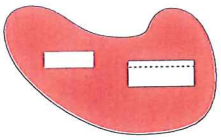


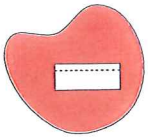
Perspektiv fra Hoffsveien

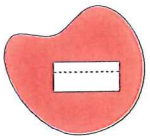
98

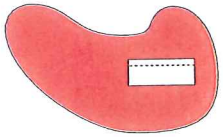


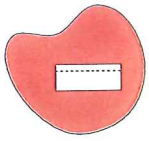
BRA NYBYGG ca 12 100m2
BRA TILBYGG ca 1 783m2
TOTALT ca 13 883m2

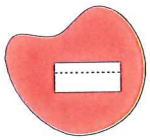

Plan 4 etg.: ca1475m2

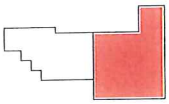

Plan 8 etg.: ca 950m2

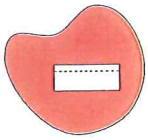

Plan 12 etg.: ca 925m2

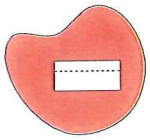

Plan 3 etg.: ca1550m2

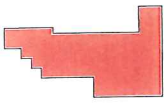

Plan 7 etg.: ca950m2

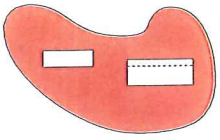

Plan 11 etg.: ca 925m2

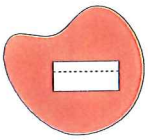

Plan 2 etg.: ca442m2

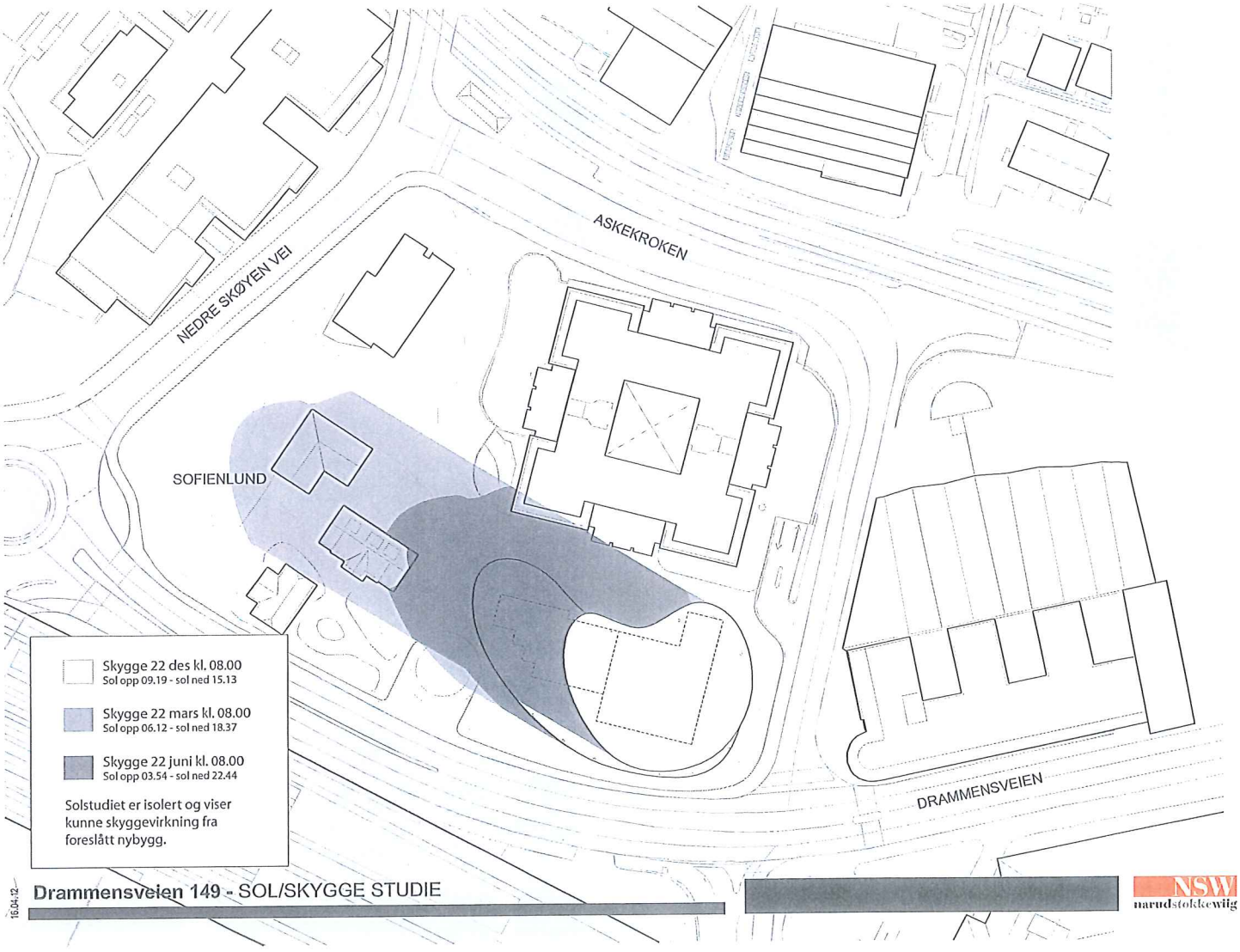

Plan 6 etg.: ca950m2


Plan 10 etg.: ca925m2

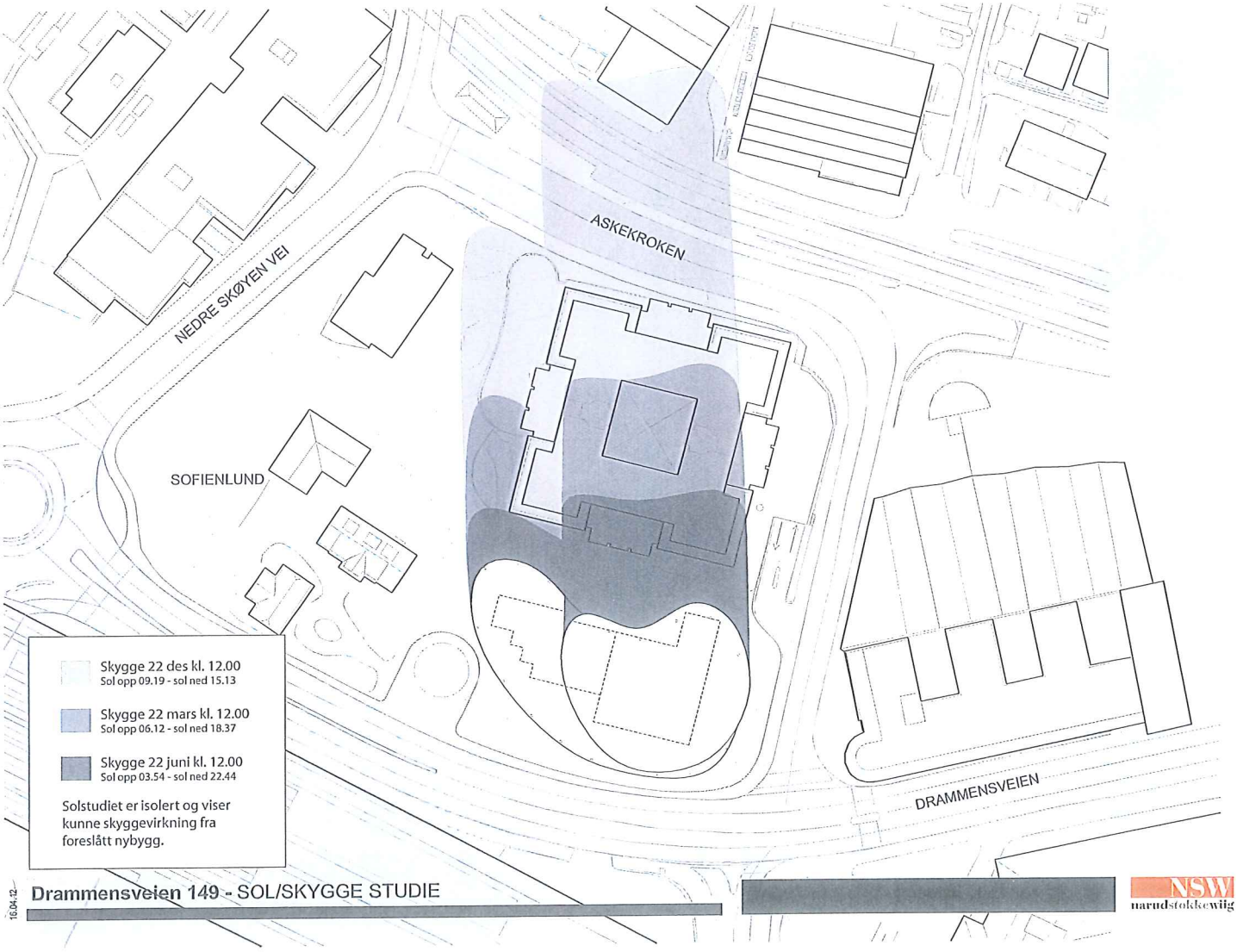

Plan 1 etg.: ca715m2


Plan 5 etg.: ca 1475m2

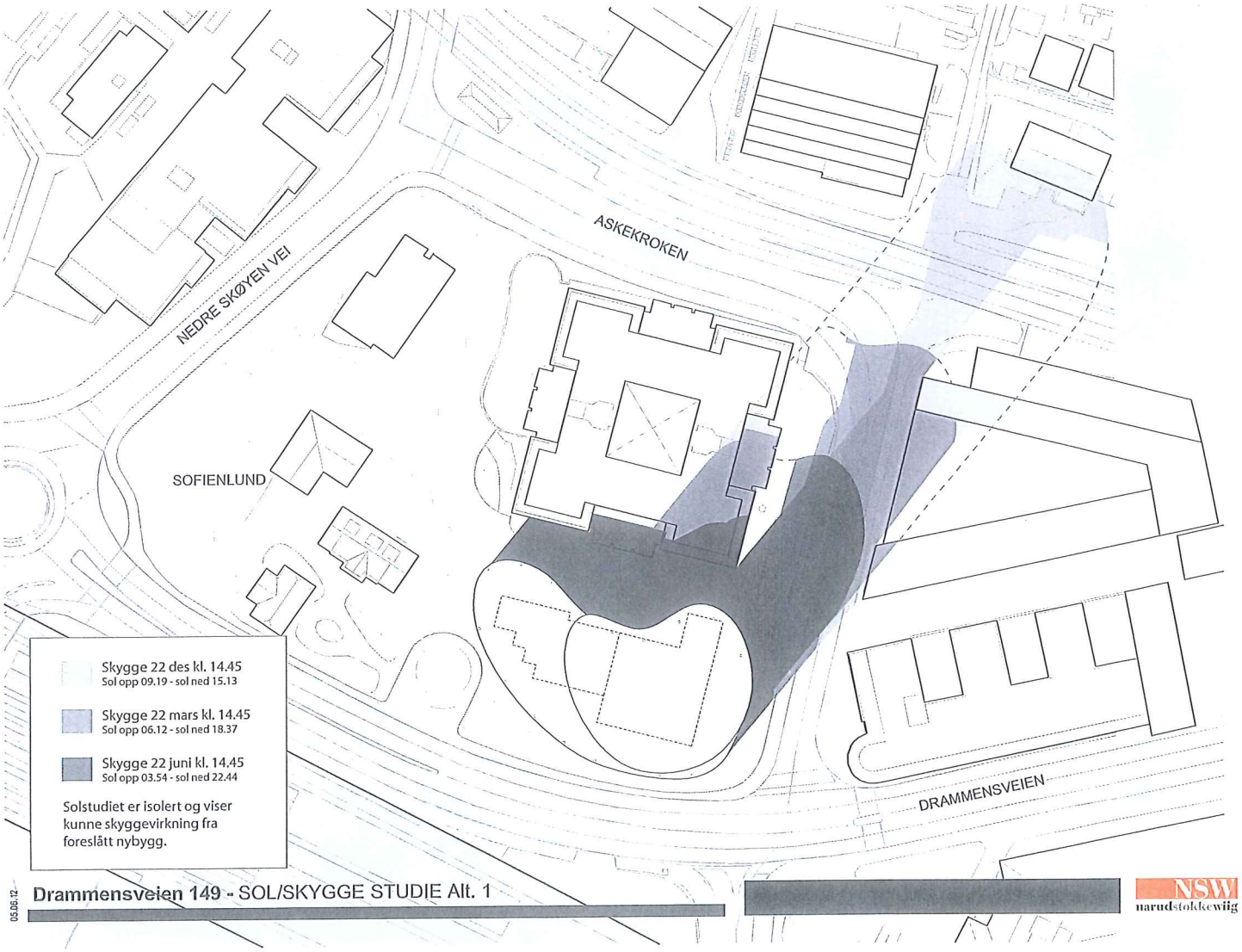

Plan 9 etg.: ca925m2

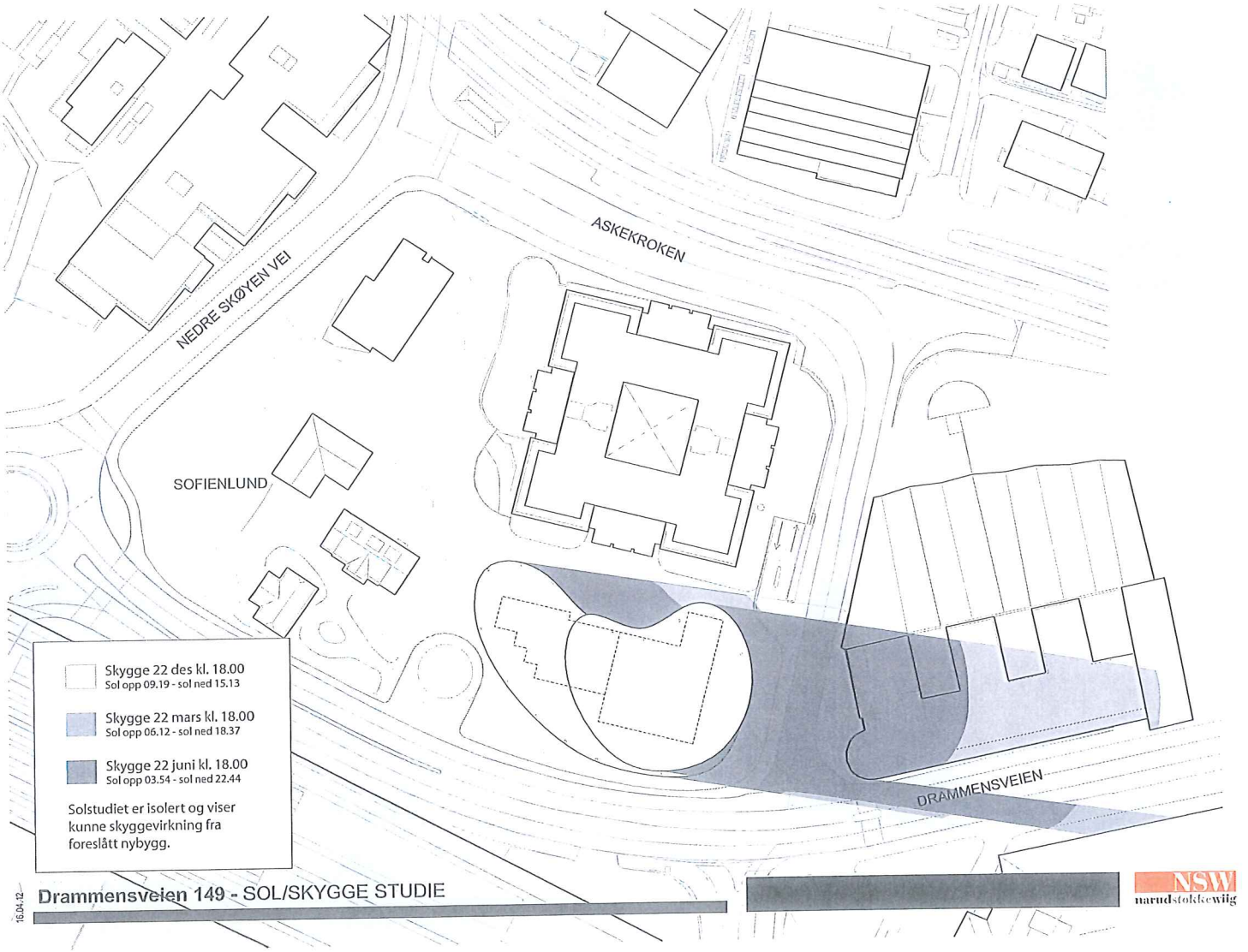

ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 08.00
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 08.00
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 08.00
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
16.04.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE
NSW
narudstokkewilg

100

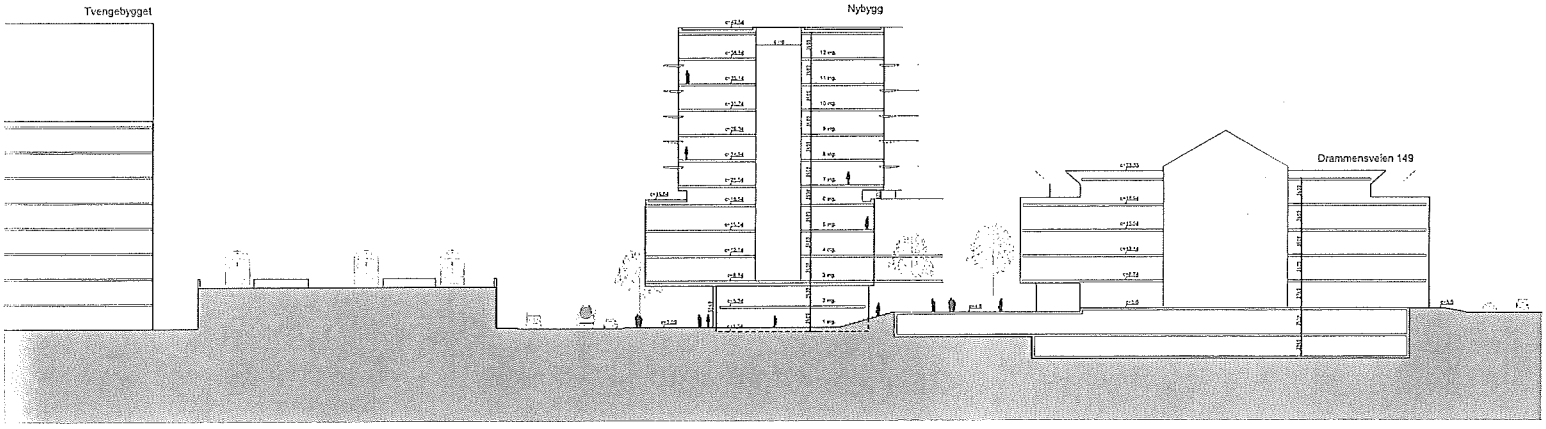

ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 12.00
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 12.00
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 12.00
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
16.04.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE
NSW
narudstokkewiig

101


ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 14.45
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 14.45
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 14.45
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
05.06.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE Alt. 1
NSW
narudstokkewiig

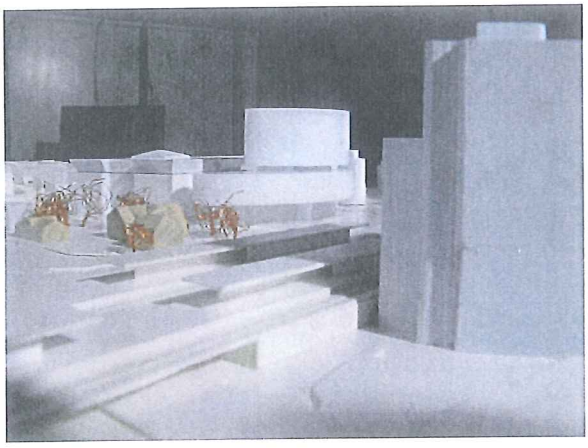

ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 18.00
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 18.00
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 18.00
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
16.04.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE
NSW
narudstokkewiig

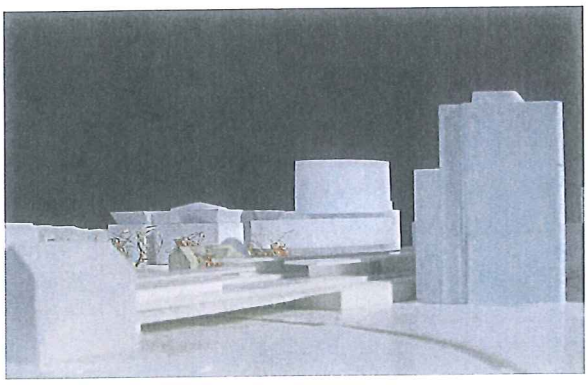
103



201056 DRAMMENSVEIEN 149 - SNITT 1:500

104

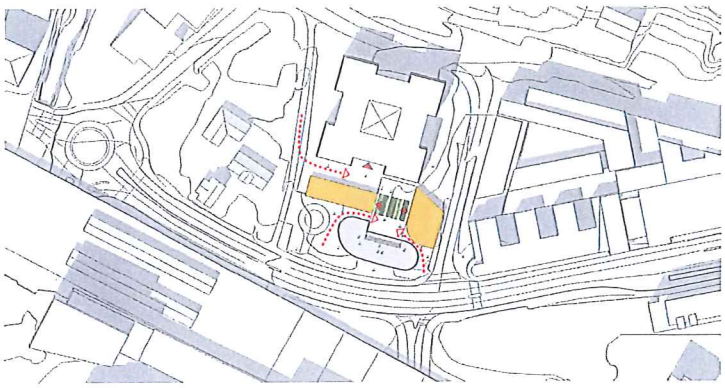




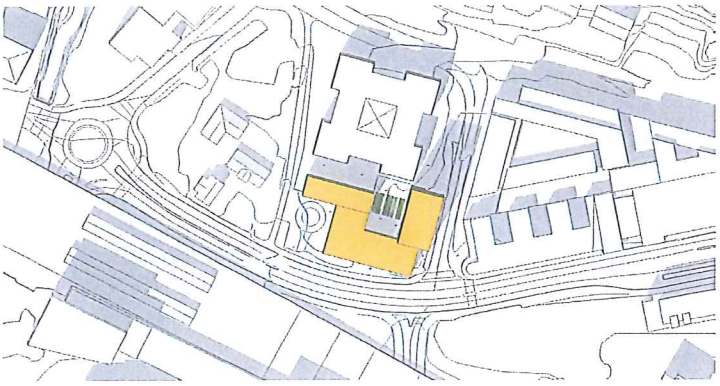
23.04.12 201056 DRAMMENSVEIEN 149 - PERSPEKTIV FRA HOFFSVEI

NSW narud-stokke-wilg

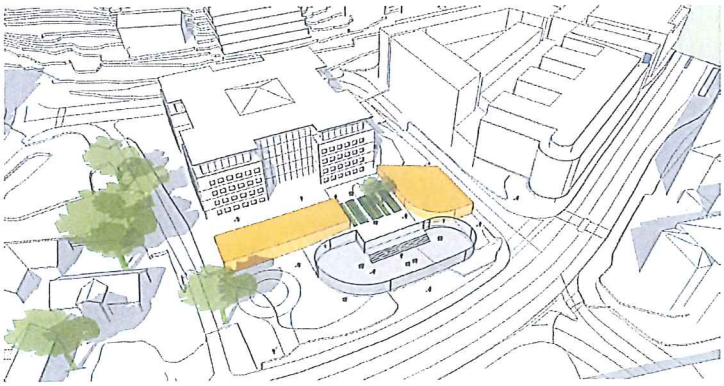
K +28,3m
NEDRE SKØYEN VEI
ASKEKROKEN
Omsorgsbygg
ifølge ny reg. plan
Tilbygg til eksisterende
kontorbygg
Eksisterende bygg
SOFIENLUND
Vernet bygg
Fredet bygg
Nytt kontorbygg
K +23,4m
Hageanlegg m/
sykkelparkering
Adkomst
parkering
K +32,0m
Taxi /
drop-off
K +42,7m
K +19,7m
K +26,5m
DRAMMENSVEIEN
30.05.12
Drammensveien 149 - FORSLAG TIL NY BEBYGGELSE
Alt. 2
NSW
narudstokkewiig



Situasjonsplan m/ 1. etg. nybygg



Situasjonsplan m/ komplett nybygg

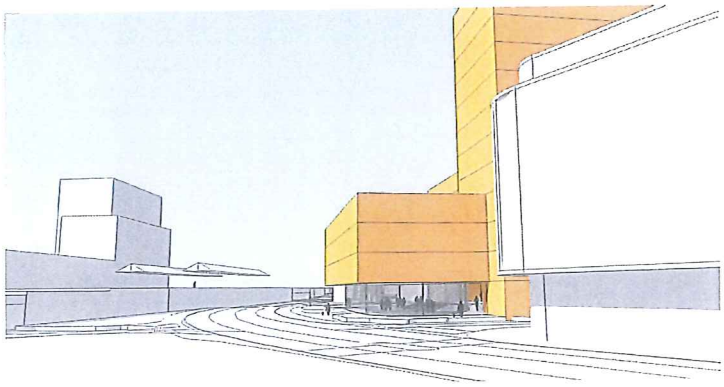


Perspektiv m/ 1. etg. nybygg

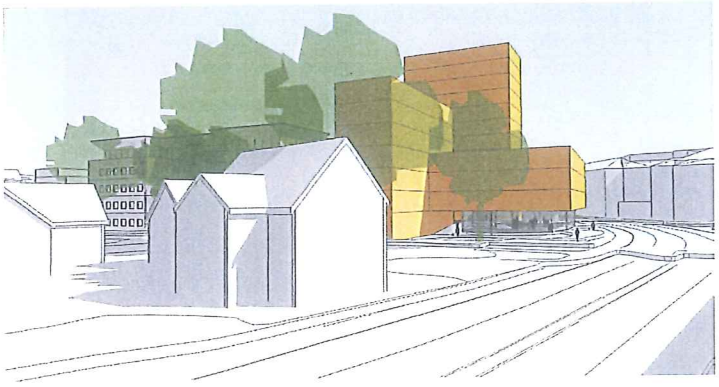
Perspektiv m/ komplett nybygg

Gang- / sykkeladkomst

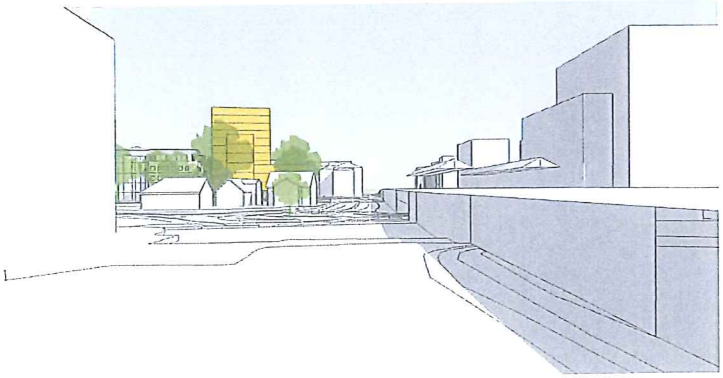
Inngang



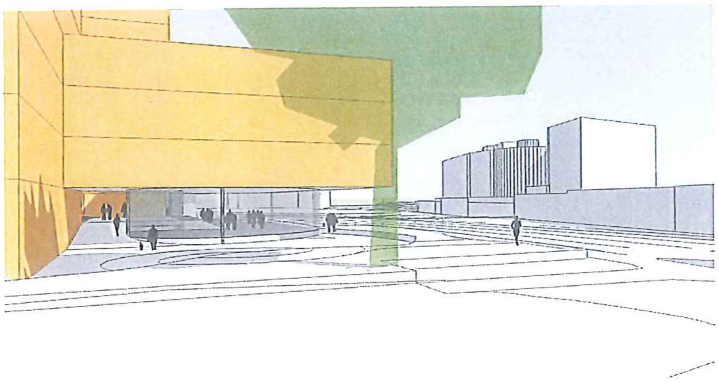
Perspektiv fra Drammensveien v/Hafslund



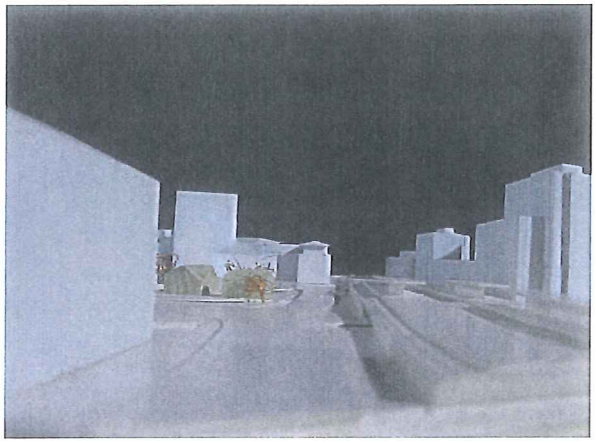
Perspektiv fra Drammensveien v/Rundkjøring

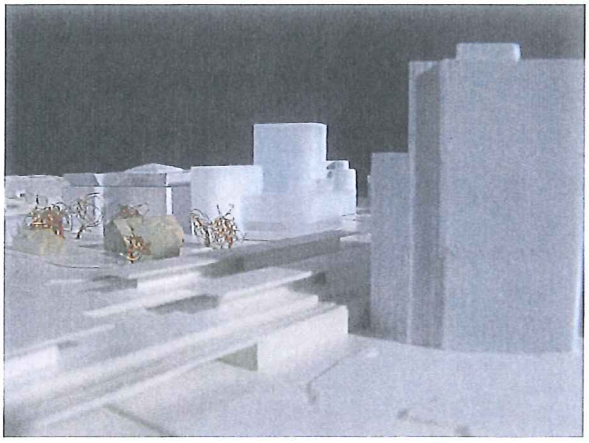


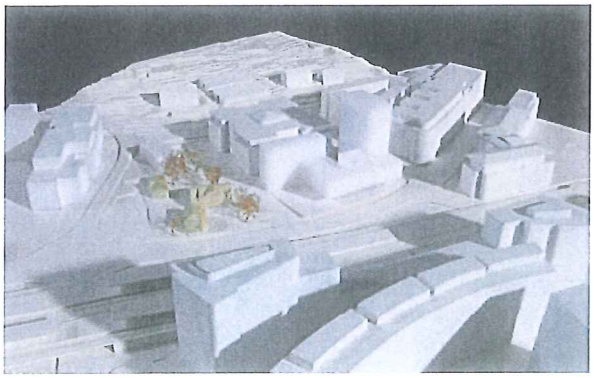
Perspektiv fra Hoffsveien v/Nestlè

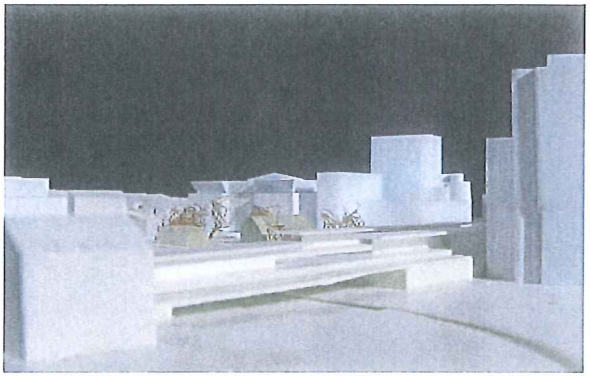


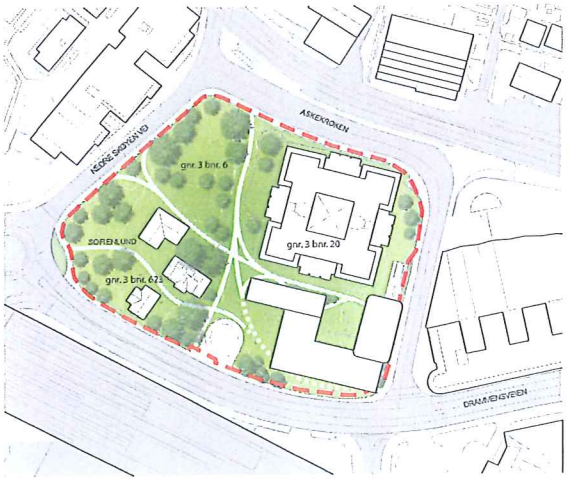
Perspektiv fra gangvei v/Sophienlund



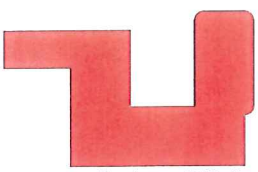


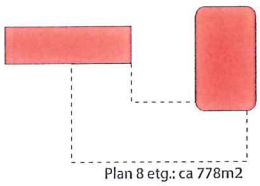


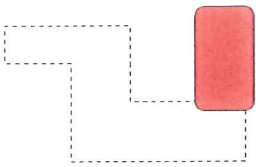


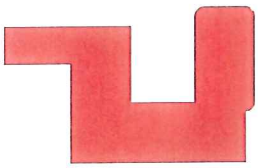


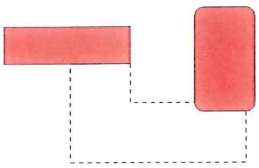
BRA NYBYGG ca 11 500m2
BRA TILBYGG ca 1 783m2
TOTALT ca 13 283m2

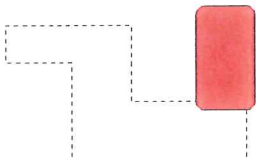

Plan 4 etg.: ca1665m2

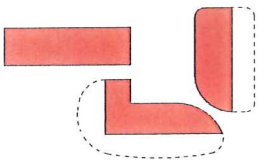

Plan 8 etg.: ca 778m2

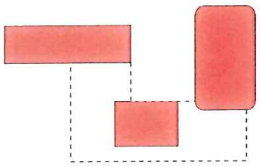

Plan 12 etg.: ca442m2

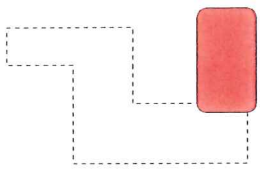

Plan 3 etg.: ca1665m2

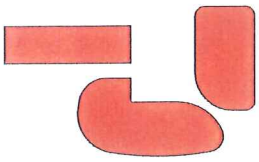

Plan 7 etg.: ca778m2

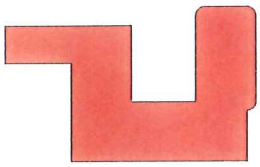

Plan 11 etg.: ca 442m2

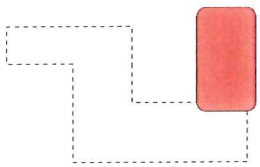

Plan 2 etg.: ca866m2

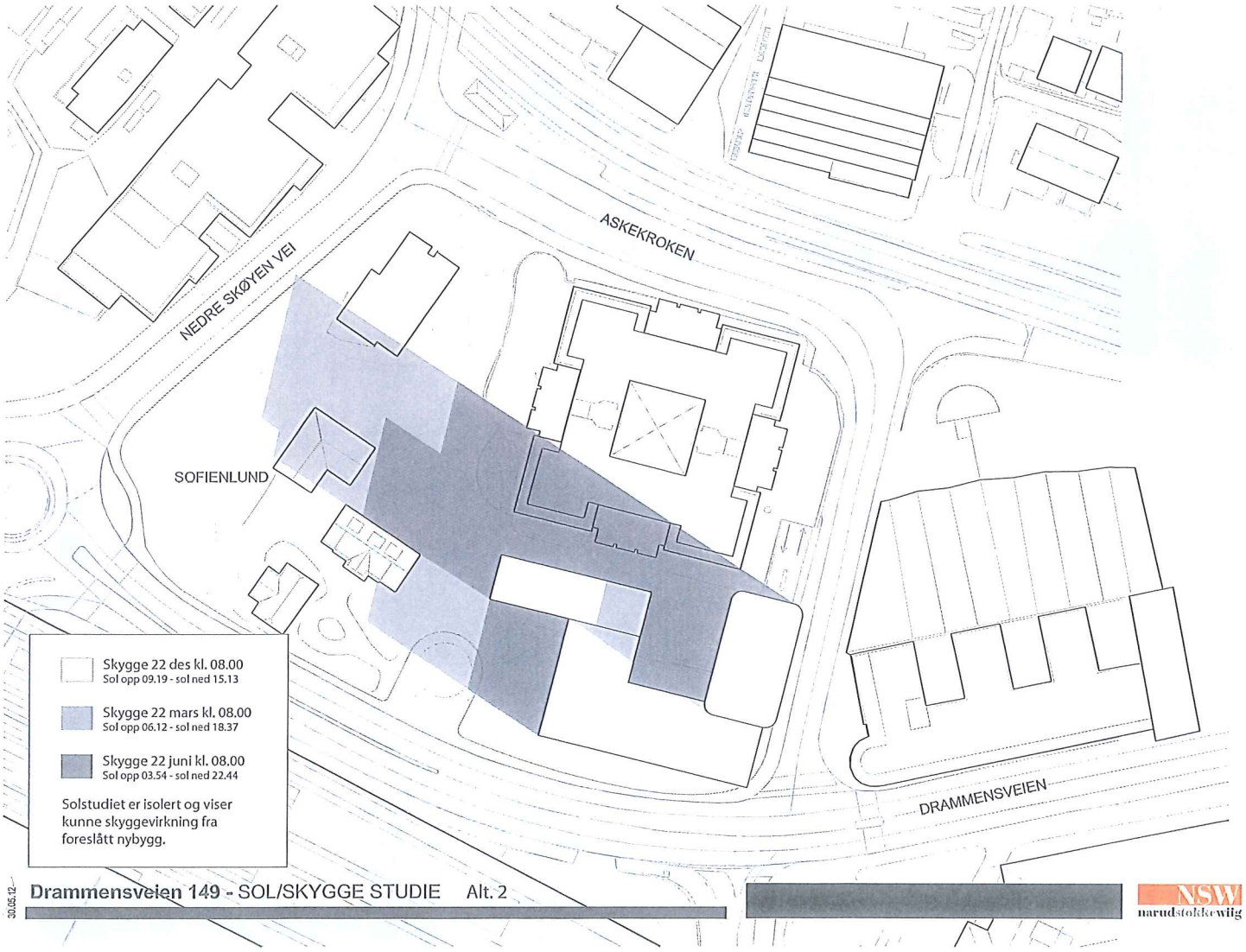

Plan 6 etg.: ca984m2

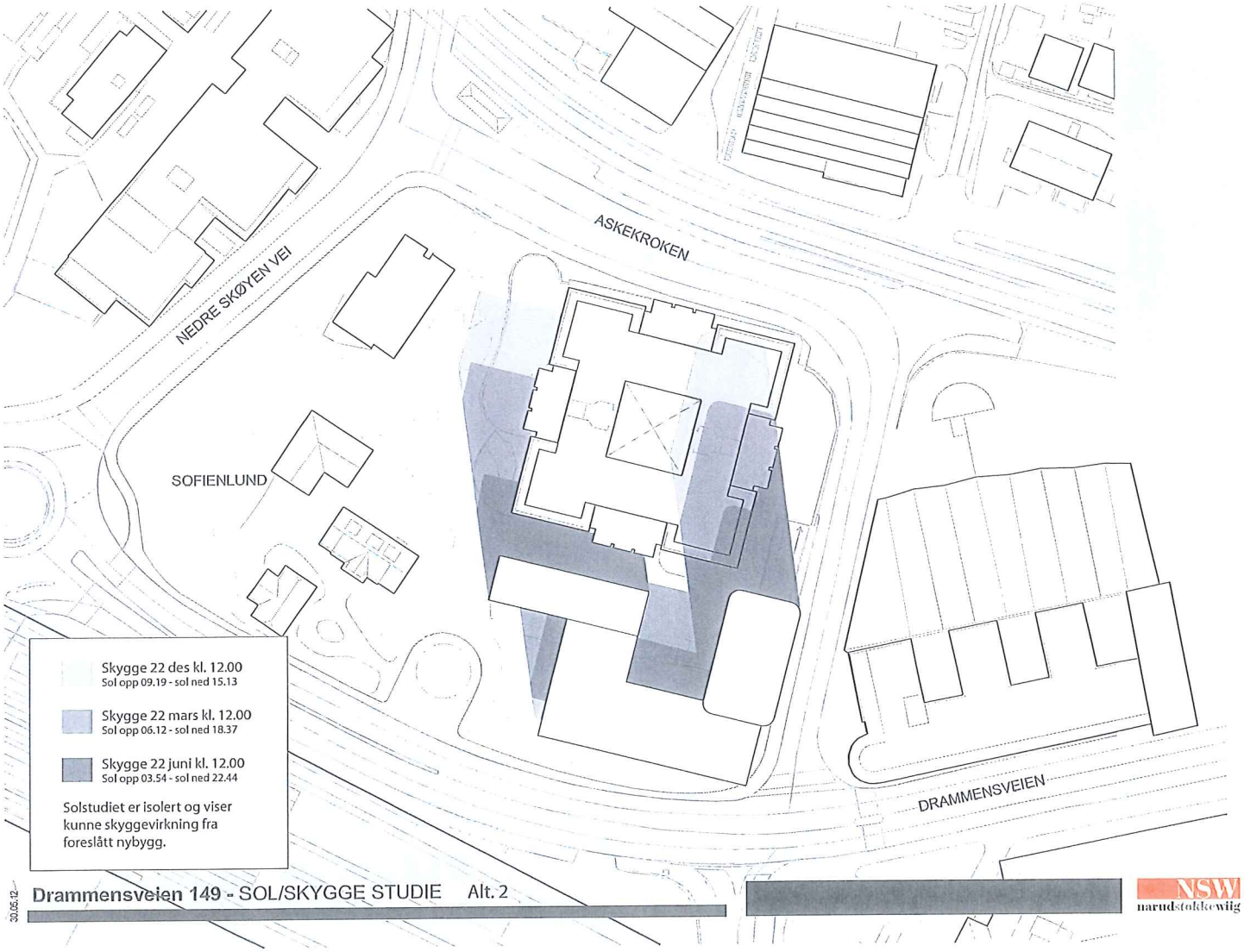

Plan 10 etg.: ca442m2

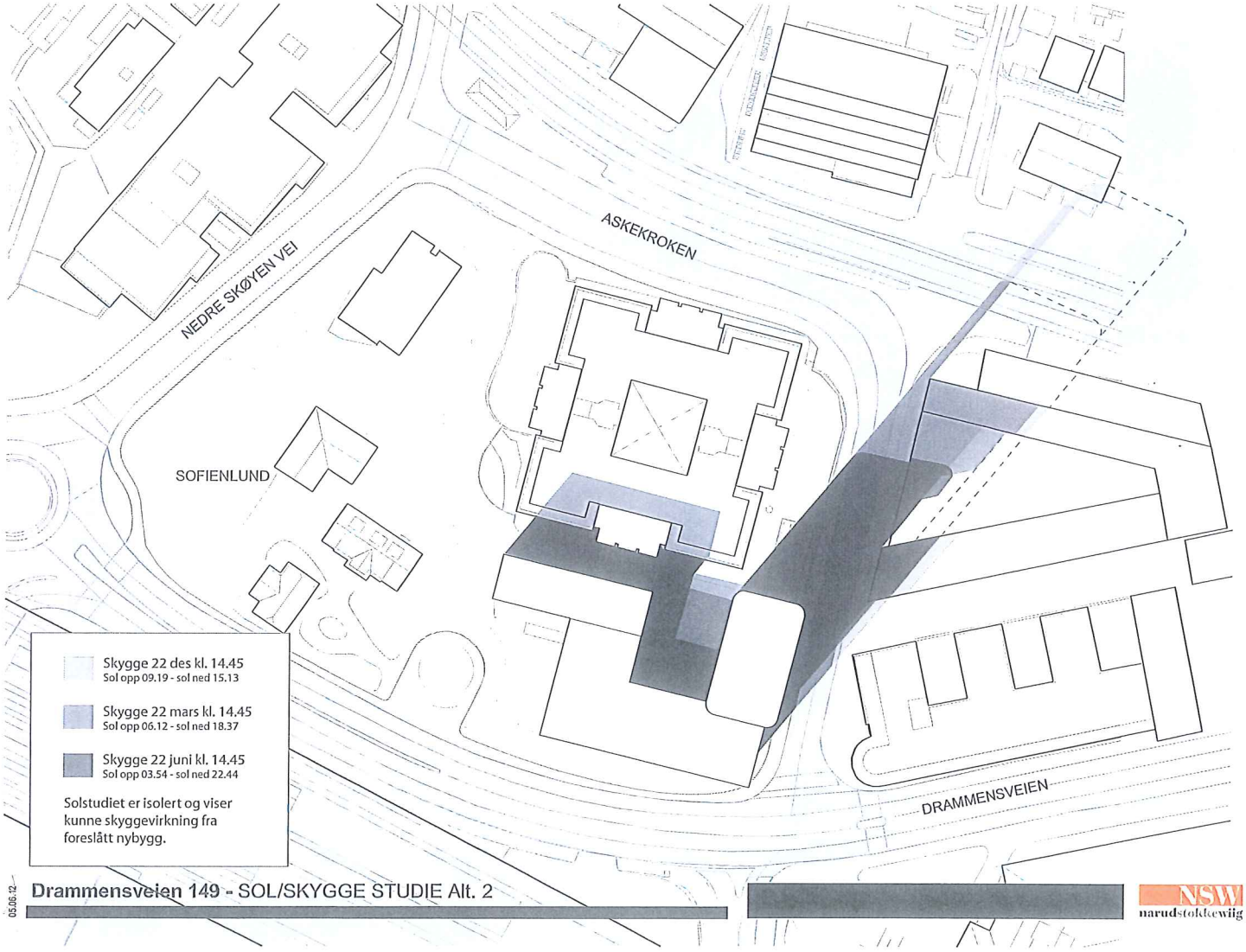

Plan 1 etg.: ca1330m2

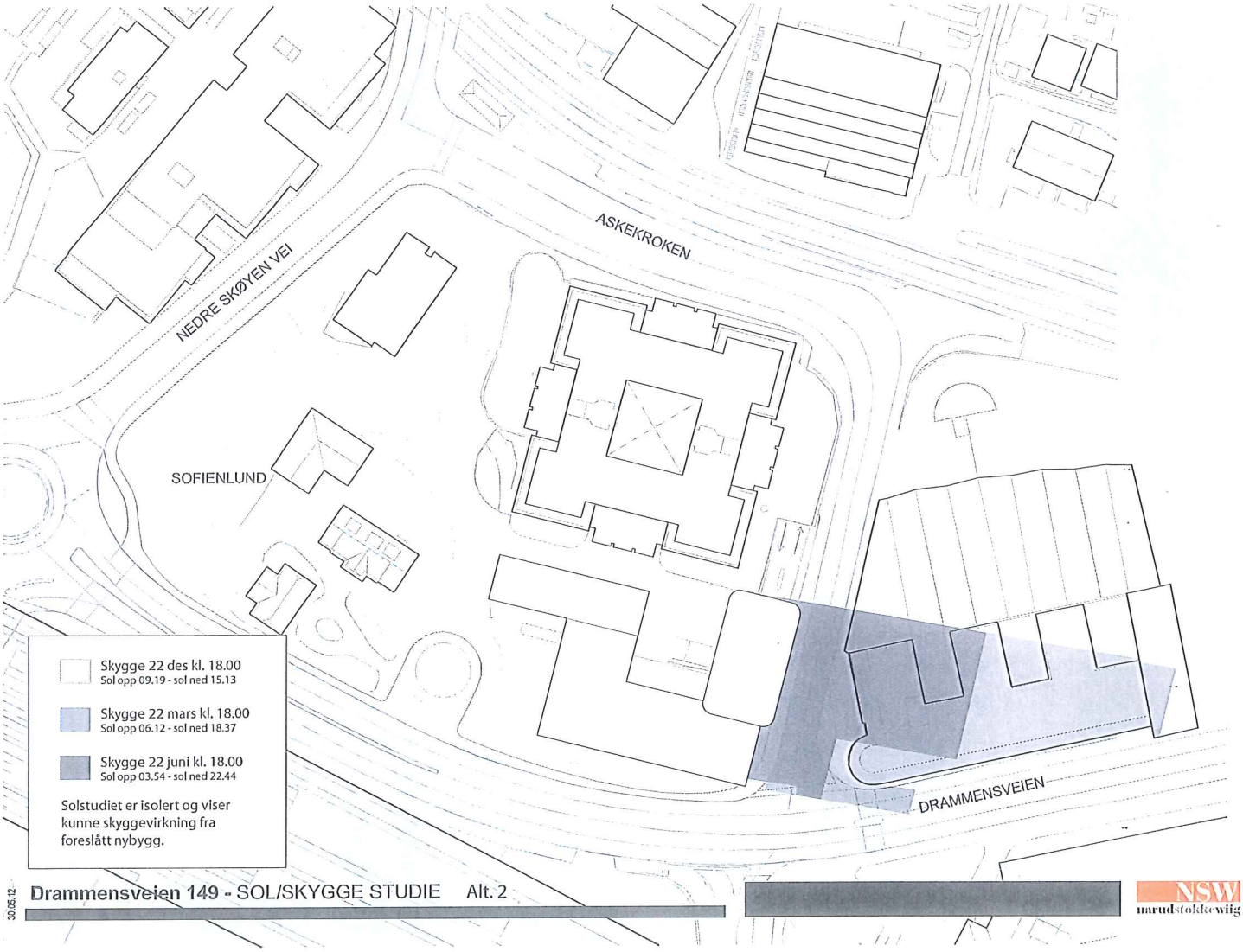

Plan 5 etg.: ca 1665m2


Plan 9 etg.: ca442m2


ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 08.00
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 08.00
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 08.00
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
30.05.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE Alt. 2
NSW
narudstokkewiig


ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 12.00
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 12.00
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 12.00
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
30.05.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE Alt. 2
NSW
narudstokkewiig


ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 14.45
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 14.45
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 14.45
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
05.06.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE Alt. 2
NSW
narudstokkewiig


ASKEKROKEN
NEDRE SKØYEN VEI
SOFIENLUND
DRAMMENSVEIEN
Skygge 22 des kl. 18.00
Sol opp 09.19 - sol ned 15.13
Skygge 22 mars kl. 18.00
Sol opp 06.12 - sol ned 18.37
Skygge 22 juni kl. 18.00
Sol opp 03.54 - sol ned 22.44
Solstudiet er isolert og viser kunne skyggevirkning fra foreslått nybygg.
30.05.12
Drammensveien 149 - SOL/SKYGGE STUDIE Alt. 2
NSW
narudstokkewiig

Skøyen vel

Bjørn Kløgetvedt
Askeveien 1c
0276 Oslo

Mobil 920 24229
bklogetvedt@hotmail.com

Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten
Avd. For områdeutvikling
Epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bydel Ullern,PB 43 Skøyen
0311 Oslo
Epost; postmottak@bun.oslo.kommune.no

Deres ref:	Saksbehandler:	Arkiv kode: 513	Skøyen, 25.7.12'
201209181-5	Paul V Koefoed		

Drammensveien 149 mfl. Skøyen

Det vises til dokument av 13.07.2012 med henvisning til Planitiativ fra Norwegian Property.

- Bebyggelsen må ikke overskride gjeldende kommunedelsplan for Skøyen. Det gjelder både nybygget og økningen av Esso-bygget. (Det var i sin tid mye strid om Essobyggets høyde, og pyramiden på toppen som overskred planene). Det er av overordnet betydning, her som andre steder, at det tas hensyn til boligbebyggelsen på utsiden av området. 12 etasjer er dessuten helt ut av proposjon med andre bygg på nordsiden av jernbanen. Vi innser behovet for at eiendommene utnyttes bedre enn i dag, men høydene må begrenses kraftig i forhold til planinitiativet.
- Utvidelse av Sofienlundparken er positivt.
- Vi han ingen problemer med det eksisterende hybelhuset for rusmissbrukere, eller med Omsorgsetatens planer på stedet for et nytt bygg med dette formålet. Det er å håpe at man kan finne et alternativt sted dersom nødvendig.
- Det må foretas en samordnet plan for eiendommen i samsvar med gjeldende reguleringsplan, øvrig bebyggelse, infrastruktur og øvrige forhold som nevnt under punkt 3 i Plan initiativet.
- Skøyen Vel ber med dette om å få være høringsinstans for den videre plan prosess.

Mvh

Bjørn Kløgetvedt
Styreleder Skøyen Vel
(Kun Pr. Epost)

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 26.07.2012

Saksmappe: 2012/377

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode: 512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/39	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012

SILURVEIEN 8 - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Ingen kommentar til reguleringsformål boliger. Det må stilles strenge krav om at ny bebyggelse "skjuler seg" i Ullernåsens grønne struktur slik at det ikke reises enda en dominerende bygning i det som skal være en del av byens grønne innramming eller stjeler utsikt fra bakenforliggende boliger. En målestokk kan være at ny bebyggelse ikke øker eiendommens fasadeflate mot øst-syd-øst (synlig fra sentrum eller f eks Abbedikollen) eller at tomten beholder så mye grønne arealer at den kunne passere innen S-3812 (Ullernåsen bolig og friområde). Parkeringsnorm for ytre by må oppfylles.

Saksfremstilling
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med noe høyere utnyttelse og bedre tilpasset boligformålet med hensyn til teknisk standard og tilgjengelighet.

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Bydelsdirektøren viser til tidligere likelydende uttalelser fra bydelen og foreslår at disse opprettholdes da de er et godt utgangspunkt for den videre planprosess.

Trykte vedlegg:
- Brev av 29.06.2012 fra LPO arkitekter vedlagt kunngjøringsannonse.
- Brev av 22.05.2012 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (tidligere uttalelse fra bydelen gjentas)
- Brev av 28. 03.2012 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (uttalelse fra bydelen)

Ullern, 26.07.2012
Kari Andreassen
Kari Andreassen
bydelsdirektør

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen
Besøksadresse: Hoffsveien 48
Postadresse: Postboks 43 Skøyen 0212 OSLO
Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no
Bankgiro : 6004 06 25103
Org.nr : 971 022 051

LPO arkitektur & design
Fredensborgvn. 11
NO-0177 Oslo

t: +47 23 32 71 00
f: +47 22 11 03 23
lpo@lpo.no
www.lpo.no

NO 934 007 514 MVA

Opplysningstjenesten i
Bydel Ullern
Pb. 43 Skøyen
0212 Oslo

Oslo, 29.06.2012

Varsel om oppstart av planarbeid | Silurveien 8 gnr/bnr 28/543

I henhold til Plan- og bygningsloven varsles oppstart av regulering av Silurveien 8. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med noe høyere utnyttelse og bedre tilpasset boligformålet med hensyn til teknisk standard og tilgjengelighet.

Eiendommen er per i dag uregulert, slik at planprosessen samtidig vil sikre at eiendommen blir regulert til faktisk bruk.

Eventuelle spørsmål og innspill vedr. planarbeidet kan rettes innen 20.08.2012 til

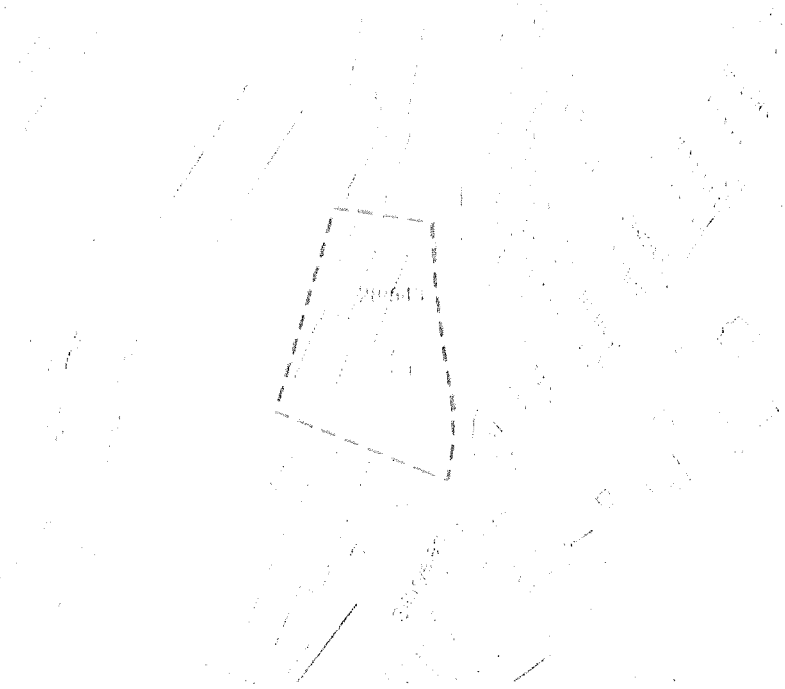
Urbanium v/ Silje Strøm
Adr: PB 1688 Vika, 0120 Oslo
Tlf: 22 37 20 00 E-post: Silje@urbanium.no
eller
LPO arkitekter as v/ Randi Wøien
Adr: PB 7033 Majorstuen, 0306 Oslo
Tlf: 23 32 71 00 E-post: rw@lpo.no

Vedlagt er kopi av kunngjøringsannonse som kommer i Aftenposten i begynnelsen av uke 27.

Med vennlig hilsen
LPO arkitekter

Randi Wøien
Partner | Sivilarkitekt

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERING, SILURVEIEN 8, gnr/bnr 28/543



I henhold til Plan- og bygningsloven varsles oppstart av regulering av Silurveien 8. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med noe høyere utnyttelse og bedre tilpasset boligformålet med hensyn til teknisk standard og tilgjengelighet.

Eiendommen er per i dag uregulert, slik at planprosessen vil samtidig sikre at eiendommen blir regulert til faktisk bruk.

Eventuelle spørsmål og innspill vedr. planarbeidet kan rettes innen 20.08.2012 til

Urbanium v/ Silje Strøm
Adr: PB 1688 Vika, 0120 Oslo
Tlf: 22 37 20 00 E-post: Silje@urbanium.no
eller
LPO arkitekter as v/ Randi Wøien
Adr: PB 7033 Majorstuen, 0306 Oslo
Tlf: 23 32 71 00 E-post: rw@lpo.no

URBANIUM

lpo

122

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten

Underretning om vedtak

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 22.05.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2012/377	Tore Gleditsch, tlf. 95298337	512.1

SILURVEIEN 8, INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Bydel Ullern viser til brev av 28.03.2012 i saken. Ullern bydelsutvalg behandlet saken i sitt møte 10.05.2012 og fattet følgende enstemmige vedtak:

"Uttalelse i vedlagte brev av 28.03.2012 til Plan- og bygningsetaten vedtas."

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
rådgiver - leder politisk sekretariat

Vedlegg:
Kopi av brev av 28.03.2012 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten

123

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 28.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2012/377	Svein Hjelmtveit, 953 07 138	512.1

SILURVEIEN 8-ULLERNÅSEN - INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN-OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Det vises til brev av 14.03.2012 fra plan- og bygningsetaten.

Bemerkninger til planinitiativ for omregulering og ny bebyggelse

Initiativet er behandlet som hastesak av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite og oversendes med forbehold om bekreftelse/justeringer fra bydelsutvalget i neste møte, 10 mai 2012.

Ingen kommentar til reguleringsformål boliger.

Det må stilles strenge krav om at ny bebyggelse "skjuler seg" i Ullernåsens grønne struktur slik at det ikke reises enda en dominerende bygning i det som skal være en del av byens grønne innramming eller stjeler utsikt fra bakenforliggende boliger. En målestokk kan være at ny bebyggelse ikke øker eiendommens fasadeflate mot øst-syd-øst (synlig fra sentrum eller f eks Abbedikollen) eller at tomten beholder så mye grønne arealer at den kunne passere innen S-3812 (Ullernåsen bolig og friområde).

Parkeringsnorm for ytre by må oppfylles.

Med hilsen

Mary Anne Johannessen
leder samfunn og helse

Svein Hjelmtveit
spesialkonsulent

124

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 26.07.2012

Saksmappe:	**Saksbeh:**	**Arkivkode:**
2012/797	Svein Hjelmtveit, 953 07 138	617.9

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/40	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012

KRYSSET KONVENTVEIEN/ENGEBRETSVEI - ØNSKE OM FORBUD MOT PARKERING FOR Å BEDRE FREMKOMMELIGHETEN FOR UTRYKNINGSKJØRETØY

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelen henvender seg til politiet som skiltmyndighet med anmodning om å sette opp skilt med parkering forbudt i krysset Konventveien/Engebretsvei, da dette kan forbedre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy til både Skøyen Terrasse barnehage og boliger i området.
Saksfremstilling: Styrer i Skøyen Terrasse barnehage henvender seg til bydelen på bakgrunn av at parkering i krysset Konventveien/Engebretsvei kan hindre brannbiler å komme frem til barnehagen, men også til boliger i området, jfr vedlagte epost. Problemet er ekstra ille om vinteren pga snø.

Ved befaring av krysset den 27.07.2012 - dvs midt i ferietiden - var ingen biler parkert i Konventveien slik at adkomsten til barnehagen ble hindret. Imidlertid er det sannsynlig at adkomstproblemer kan oppstå dersom biler parkeres som nevnt i vedlagte brev fra barnehagen.

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger: Fremkommelighet er viktig også for andre utrykningskjøretøy enn brannbiler, herunder ambulanse og politi. Derfor er bydelsdirektøren av den oppfatning at bydelen bør henvende seg til politiet som skiltmyndighet med anmodning om å sette opp skilt med parkering forbudt.

Trykte vedlegg:
Epost av 19.06.2012 fra Skøyen Terrasse barnehage m/kart for Konventveien 76.

Ullern, 26.07.2012
Kari Andreassen
Kari Andreassen
bydelsdirektør

125

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Lill Annie Schumann

Fra: Skøyen Terrasse Barnehage [styrer@stbhg.no]
Sendt: 19. juni 2012 14:19
Til: Postmottak-BUN
Emne: brannbiler / trafikkforhold

Viktighet: Høy

BYDELSFORVALTNINGEN ULLERN
Dato 20/6-12 Saksnr. 12/797
Saksbeh. SVEH Dok. nr. 1
Arkiv: 612.9

Til bydel Ullern.

Gjelser brannbiler / trafikkforhold i krysset Konventveien / Engebretsvei.

Det er mange parkerte biler i Konventveien.

Vår barnehage med nærmere 50 barn og 12 voksne ligger nederst i Konventveien.

Slik det av og til parkeres i krysset nå, kommer ikke brannbiler forbi.
Ekstra ille er det om vinteren pga snø.

Vi ber om at dere tar en befaring og evt. setter parkering forbudtskilt i krysset.
Det ville jo vært en katastrofe hvis en brannbil ikke kom fram til evt. brann nederst i Konventveien, til mange boliger eller til barnehagen.

Vi har hatt kontakt med Samferdselsetaten og de ba oss kontakte dere i bydelen som skal viderekontakte poilti / trafikkplanlegger i Oslo kommune.

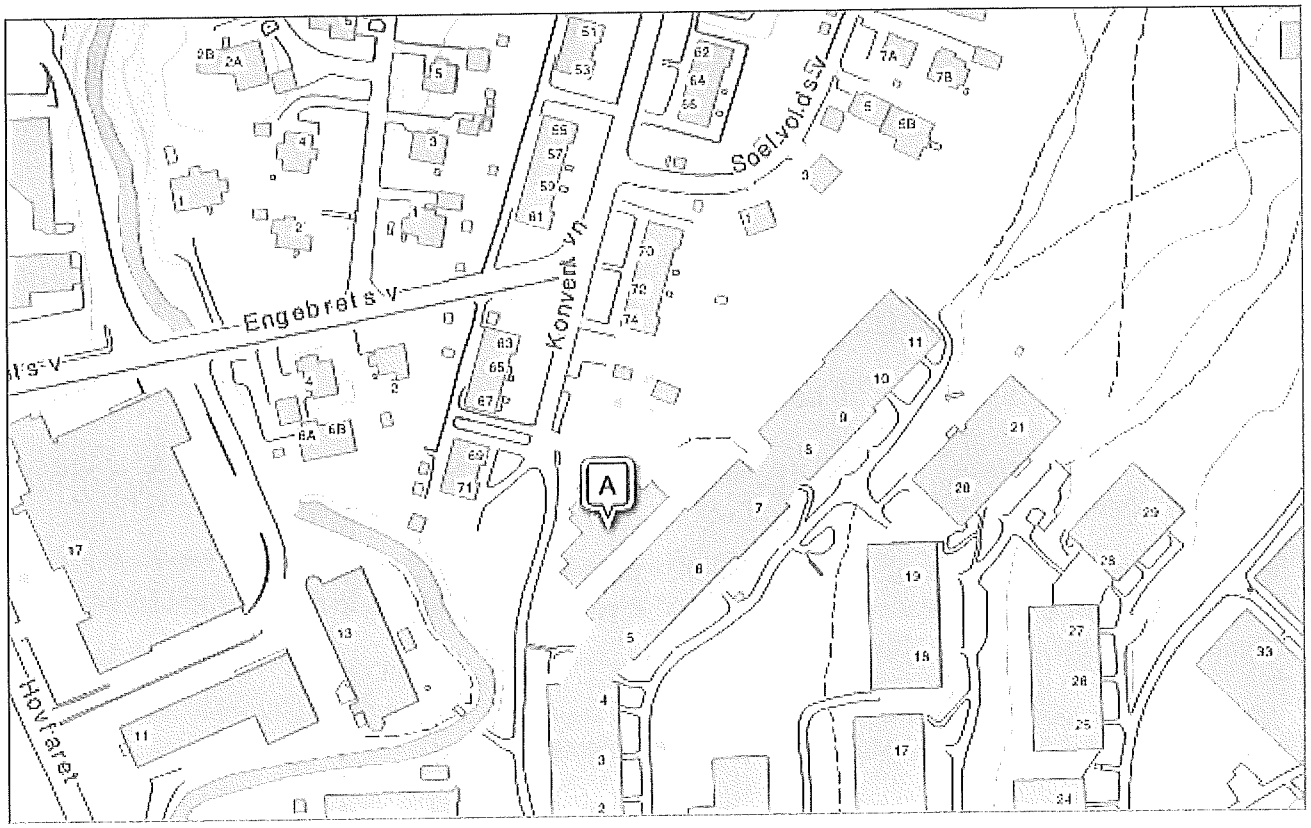
Jeg ber om at dere tar denne saken på alvor så fort som mulig.

Hilsen Wonja Pettersen, styrer

Skøyen Terrasse Barnehage
Konventveien 76
0275 Oslo
Tlf.: 22 73 34 11
Hjemmeside: www.stb.barnehage.no

124

1881.no/Kart



A. **Konventveien 76** Oslo

www.1881.no | Copyright © 2012 Opplysningen AS - Telenors offisielle leverandør av opplysningstjenester

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 09.08.2012

Saksmappe:	**Saksbeh:**	**Arkivkode:**
2012/942	Svein Hjelmtveit, 953 07 138	615.3

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/41	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012

LYSEHAGAN - ØNSKE OM SUPPLERING AV ANTALLET TRAFIKKSKILT I SONE FOR 30 KM PR. TIME M.M.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelen anmoder skiltmyndigheten v/ politiet om å vurdere oppsetting av flere skilt som viser fartsgrense og skilt som viser at barn leker på vegstrekningen Lysehagan mellom Bærumsveien og Vækerøveien.

Saksfremstilling
I vedlagte epost argumenteres for oppsetting av flere skilt som viser fartsgrensen samt skilt som viser at barn leker. Begrunnelsen er at vegstrekningen på ca 600m har mange avkjørsler til boliger, og at flere skilt som viser fartsgrensen er nødvendig for å opplyse om og påminne bilistene om fartsgrensen, samt synliggjøre at barn leker.

Økonomiske konsekvenser
Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser
Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Vegstrekningen ble befart den 08.08. Konklusjonen av befaringen er at det kan være behov for både flere fartsskilt og skilt som viser at barn leker. Saken bør derfor oversendes skiltmyndigheten til vurdering.

Trykte vedlegg:
Epost datert 05.08.2012 fra Kristina Løvenskiold

Ullern, 09.08.2012
Kari Andreassen
Kari Andreassen
bydelsdirektør

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

129

130

Dag Heitmann

Fra: Svein Hjelmtveit
Sendt: 8. august 2012 09:10
Til: Postmottak-BUN
Emne: FW: Vedr supplering av trafikkskilt i Lysehagan

BYDELSADMINISTRASJONEN
Dato 08.08.12 Saksnr. 12/9412
Saksbeh. PR-SSH Dok.nr. 1
SVEH
Arkiv: 615.3

Journalførers som inngående post - ny sak.

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Kristina Løvenskiold [mailto:klovenskiold@gmail.com]
Sendt: 5. august 2012 22:01
Til: Svein Hjelmtveit
Emne: Fwd: Vedr supplering av trafikkskilt i Lysehagan

>
> Jeg refererer til hyggelig samtale fredag 3. august vedr. ovennevnte.
> Lysehagan er en villavei som går på tvers mellom Vækerøveien og Bærumsveien. Veien benyttes som en snarvei for biler, lastebiler etc fra Vækerøveien til Bærumsveien og vica versa. I Lysehagan er det 30 km fartgrense, og det står skilt om dette helt øverst og helt nederst i veien. Men, skiltene er litt vanskelige å se, jeg har selv aktivt måtte se etter skilt for å legge merke til dem. Lysehagan er en lang villavei, ca 600 meter, med mange avstikkere, og det trengs flere skilt for å opplyse om/ minne om maksimumshastigheten. Det virker som om mange bilister tror at det er 50 km fartsgrense i veien, da det ofte kjøres fort i denne villaveien.
Det bor mange barn i og i umiddelbar nærhet til Lysehagan, og i tillegg til flere 30 km skilt hadde det vært veldig fint med noen barn leker skilt også.

Du ba meg spesifisere hvor jeg hadde ønsket skilt. Jeg bor selv i Lysehagan 4 og det kjøres ofte fort her. Jeg hadde satt stor pris på om det kunne settes opp både 30 km skilt og barn leker skilt i nærheten av vårt hus.

Med vennlig hilsen
Kristina Løvenskiold

>

13

182

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 26.07.2012

Saksmappe: 2012/881

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode: 512.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/22	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012
	Ullern bydelsutvalg	06.09.2012

ABBEDISVINGEN NR 1-11 OG 15 - VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Brev av 03.07.2012 fra Plan- og bygningsetaten tas til orientering.

Saksfremstilling
Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot tiltak fordi Byantikvaren vil igangsette arbeide med å regulere området til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) med hensynssone – sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø.

Økonomiske konsekvenser
Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser
Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger
Bydelsdirektøren foreslår at brev av 03.07.2012 fra Plan- og bygningsetaten tas til orientering.

Trykte vedlegg:
Brev av 03.07.2012 fra Plan- og bygningsetaten m/vedlegg (kulturminnekart)

Ullern, 26.07.2012

Kari Andreassen

Kari Andreassen
bydelsdirektør

133

Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDELSFORVALTNINGEN ULLERN
Dato 9/7/12 Saksnr. 12/881
DIR - SSH
Saksbeh. SVEH Dok. nr. 1
Arkiv: 512.0

Bydel Ullern
Postboks 43 Skøyen
0311 OSLO

Dato: 03.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201012575-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elisabeth Alvilde Stalvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ABBEDISVINGEN 11	Eiendom:	30/40/0/0
Tiltakshaver:	Hanne Lous og G. Persson	Adresse:	Abbedisvingen 11, 0280 OSLO
Søker:	Einar Chr. Hunstad siv.ark.	Adresse:	Postboks 104 Smestad, 0309 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

ABBEDISVINGEN 11 - ABBEDIENGEN
VARSEL OM FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

De varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens § 13-1, 1. ledd er igangsatt arbeid med forslag til midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 for eiendommene med gårds- og bruksnumrene 30/16 - Abbedisvingen 1, 30/17 - Abbedisvingen 3, 30/18- Abbedisvingen 5, 30/19 - Abbedisvingen 7, 30/20 - Abbedisvingen 9 b, 30/40 - Abbedisvingen 11, 30/2 - Abbedisvingen 11 b, 30/23 - Abbedisvingen 15, 30/24 Abbedisvingen 10, 30/25 - Abbedisvingen 8, 30/26 - Abbedisvingen 6, 30/27 - Abbedisvingen 4 og 30/28 - Abbedisvingen 2.

Plan- og bygningsetaten vil foreslå midlertidig forbud mot tiltak fordi Byantikvaren vil igangsette arbeide med å regulere området til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) med hensynssone – sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø.

Byantikvaren er opptatt av å bevare området til bevaring da dette er i tråd med intensjonen i "Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by", planforslag ved offentlig ettersyn, datert mai 1996, vedlegg 6: Boligområde med bevaringsverdi. Under kategori 3 – boligområde med bevaringsverdi, Abbedikollen, side 7, heter det:

"Bebyggelsen langs Abbedisvingen og Abbediengen terrasse hører med til denne planen. Deler av denne bebyggelsen har likevel arkitektonisk og antikvarisk verdi som det kan være viktig å ta vare på. Behovet for vern må knyttes til evnt. Ønsker om fortetting på enkelttomtene og endring av selve bygningene."

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten innen 05.08.2012. Bemerkningene vil bli referert og kommentert for saken oversendes til politisk behandling.

135

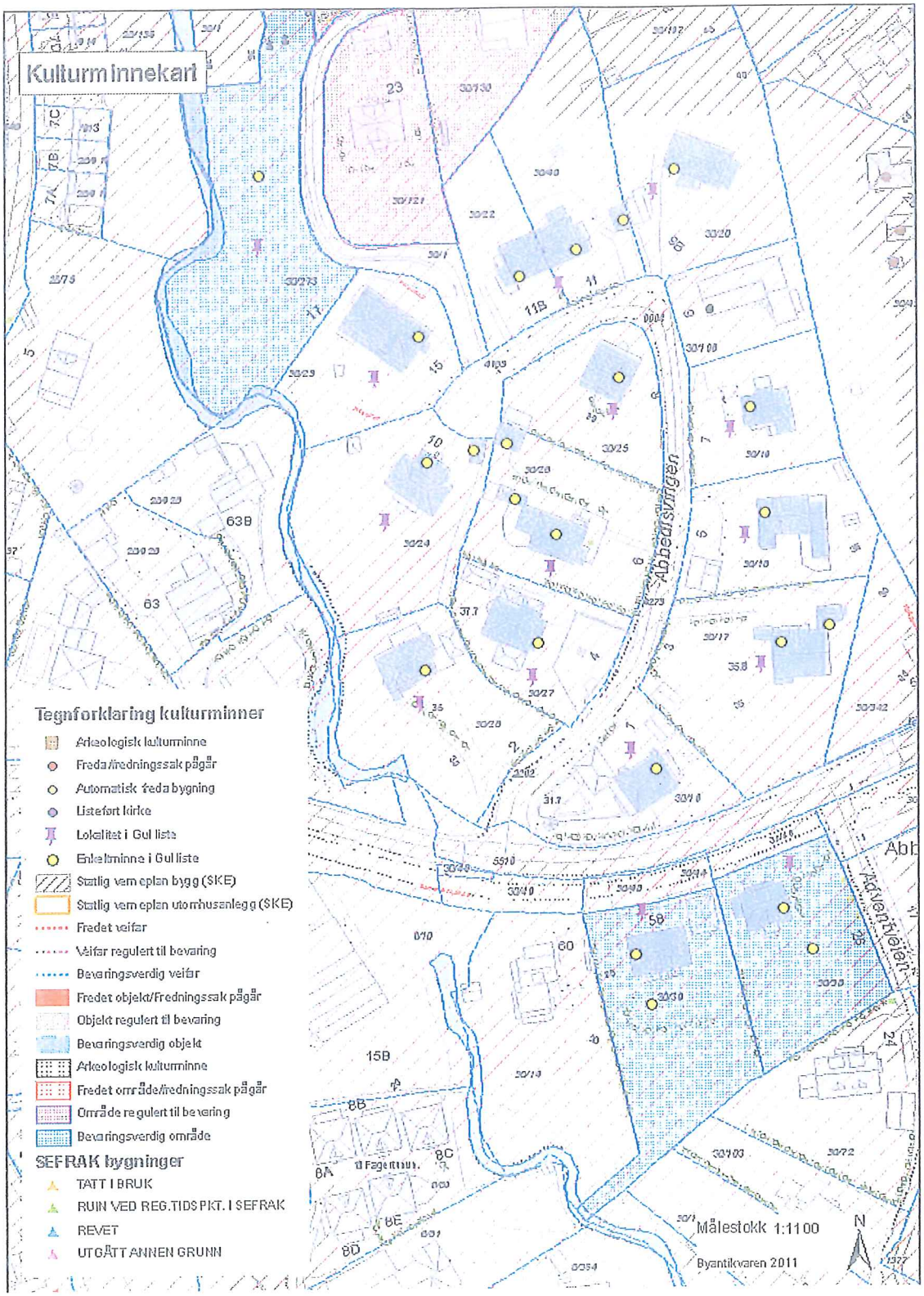
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dokumentene er tilgjengelige via Saksinnsyn på http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2012 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder


Kulturminnekart
Tegnforklaring kulturminner
Arkeologisk kulturminne
Freda/fredningssak pågår
Automatisk freda bygning
Listeført kirke
Lokalitet i Gul liste
Enkeltminne i Gul liste
Statlig vern eplan bygg (SKE)
Statlig vern eplan utomhusanlegg (SKE)
Fredet veifar
Veifar regulert til bevaring
Bevaringsverdig veifar
Fredet objekt/Fredningssak pågår
Objekt regulert til bevaring
Bevaringsverdig objekt
Arkeologisk kulturminne
Fredet område/fredningssak pågår
Område regulert til bevaring
Bevaringsverdig område
SEFRAK bygninger
TATT I BRUK
RUIN VED REG.TIDSPKT. I SEFRAK
REVET
UTGÅTT ANNEN GRUNN
Abbedsvingen
Adventveien
Målestokk 1:1100
Byantikvaren 2011
N

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 25.07.2012

Saksmappe: 2012/14

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode: 027.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/23	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012

ARBEIDSPLAN FOR ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE

Eventuell revisjon av arbeidsplanen foretas i møtet

Trykte vedlegg:
Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite datert 14.06.2012.

Ullern, 25.07.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

STATUS FOR RULLERENDE ARBEIDSPLAN UBSK 2011/2012

09.12.2011/02.02.2012/15.03.2012/03.05.2012/14.06.2012

	Pri	Sak	Tiltak	Behandlet	Status
1		Oppfølging av Samferdsels- og byutviklingsplanen	Nedsette arbeidsgruppe for revisjon av planen		05.03.09: Arbeidsgruppe bestående av A.Helgerud, A.Ouedraogo og B.Nørgård
2		Sikring av skoleveier			Tilsendte saker registrert/arkivert i bydelsadministrasjonen
3		Turvei A3 (Monolitten – Engelske park – Silkestrå – Hoffsdammen – Hoff gård (brudd ved Hoff gård)	Skilte turveien slik at den blir lett tilgjengelig. Opparbeide turveien i hht. gjeldende regulering		Oppgradering av alle turveier i bydelen foreslått til ny kommunedelplan for friluft.
4		Turvei A4	Skilte turveien slik at den blir lett tilgjengelig.		Tatt inn i strategisk plan
5		Vurdering av tomter til skoler, barnehager og andre offentlige behov.	Innhente oppdatert informasjon om boligprosjekter i bydelen		Ivaretatt gjennom Kultur- og oppvekstkomiteens arbeidsgruppe u-skole Ullern øst.
6		Parallell samlevei Smestadkrysset - Radiumhospitalet	Følge opp mht. reguleringsplan		Siste henvendelse til PBE 03.05.2007
7		Lilleakerparken	Endret regulering, parken overtas av bydelen		Ta rede på status for parken, herunder eiendomsforhold.
8		Ørakertunellen		Samarbeid med Bærum	Arne Helgerud (H) forhører seg i Bærum kommune
9		Områdene langs Hoffselva mellom Hovfaret 17 og Hoffsveien 1	Gjennomføring av reguleringsplan		Omfattes av bydelsutvalgets innspill til forslag til grøntplan for Oslo
10		På- og avkjøringsramper på E-18 Vestkorridoren			
11		Forenbubanen, traseer og holdeplasser			
12		Reguleringsplan for Ullernchausseen 52 m.fl. status for oppfølging av vedtatt plan.			
13		Kartlegging av biologisk mangfold/naturtyper i Bydel Ullern			
14		Oppfølging av sak vedrørende turvei langs Lysakerelva i Bydel Ullern			
15		Oppfølging av bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen Bydel Ullern			
16		Områder/stier tilrettelegges med spesialdekke, leke- og treningsinstallasjoner.			

Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 25.07.2012

Saksmappe: 2012/14

Saksbeh: Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode: 027.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/24	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	23.08.2012

ORIENTERINGSSAKER FRA KOMITEMEDLEMMENE

Det er ikke saksdokumenter til saken

Ullern, 25.07.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør

144