



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 03.10.2012

Saksmappe:

2010/1219

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	11.10.2012
	Ullern bydelsutvalg	25.10.2012

DRAMMENSVEIEN 134 - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

I tråd med bydelens tidligere uttalelser foreslås følgende:

Ullern bydelsutvalg fastslår at Kommunedelplan Skøyen 1/9 er ihht bystyrets vedtak 18 november 2009 juridisk bindende og bydelsutvalget vil prinsipielt motsette seg dispensasjoner, omreguleringer og formålsendringer inntil de gjenstående store utbygginger er reist og kommersielt stabilisert.

Saksfremstilling

Sammendrag av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling side 5 gjengis:

"Bakgrunn

Planområdet er ca 10 daa, ligger sentralt på Skøyen med et svært godt kollektivtilbud, 500 m øst for Skøyen jernbanestasjon. Bebyggelsen benyttes i dag til kontorer. Gjeldende regulering fra 1980/bebyggelsesplan fra 2000 med formål kontor/ forretning/ industri og byggehøyder på mellom 5 og 7 etasjer, alle med øverste etasje inntrukket. Arealbruken er i tråd med Kommunedelplan for Skøyen fra 1994 (revidert KDP9), men byggehøyden overskrider maksimum høydeangivelse med en etasje.

Beskrivelse av planforslaget

Et areal på i underkant av 7 daa foreslås omregulert fra byggeområde for kontor/ forretning/ industri til bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor/ bevertning. For øvrig foreslås samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (Verkstedveien)/ fortau/ gang- /sykkelveg/ annen veggrunn - grøntareal/parkeringsplasser. Gang- sykkelveien i rampe ned mot passasjen under jernbanen reguleres i opparbeidet trasé. Et lite areal reguleres derfor til trasé for jernbane.



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

Bebyggelsen består i dag av fire kuber, tre langs Verkstedveien sammenbundet med trappe- og heistårn(hus 2, 3, 4 sett nordfra) og en frittliggende (hus 1) nordvest for de tre. Den midtre kuben mot Verkstedveien (hus 3) foreslås revet og erstattes av et større slik at de fire bygningene vil danne en sammenhengende bygningskropp. Fasadelivet mot Verkstedveien vil ligge i samme linje som i dag, men 1. og 2. etasje trekkes tilbake primært for å gi bedre plass for fotgjengere. Det tilstrebes variasjon i fasadelivet mot Verkstedveien slik at bygningen ikke får en sammenhengende fasadelinje mot øst. Tre utvendige trappe- og heistårn fjernes, kun ett beholdes, på nordvestfasaden på hus 1 i nordvest.

Hoveddelen av bebyggelsen foreslås videreført som kontorbygg. I tillegg ønskes det tilrettelagt for etablering av utadrettet virksomhet som forretning og bevertning i 1. etasje. Foreslått %-BRA (bruksareal) = 380%.

Øvre gesims foreslås på kote 27 (tilsvarende 7 etasjer), tegninger og modell viser en oppbrutt utforming med varierende høyde. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene. Plan 6 skal være delvis inntrukket i forhold til plan 5 (80 % av en full etasje) og plan 7 skal være inntrukket ytterligere ift. plan 6 (60 % av en full etasje).

Bebyggd areal øker med 620 m², dvs. fra 3 730 m² til 4 350 m².

Bruksareal øker med 9 720 m², dvs. fra 16 000 m² til 25 720 m² (ekskl. kjeller).

Verkstedveien foreslås omregulert fra felles avkjørsel til kjøreveg (privat) med fortau og langsgående parkering med noe grøntareal.

Det er et mål at planforslaget skal bidra til å "løfte" og utvikle området. Dette gjøres på to nivåer: På bygningsnivå ved å rehabilitere, utvide og oppgradere dagens kontorlokaler. På et overordnet nivå ved å forbedre og tydeliggjøre Verkstedveien som byrom og forbindelse gjennom Skøyenområdet, fra Frognerparken til Bygdøy. En ny reguleringsplan vil åpne for en totalrehabilitering av bygningene og gjøre det mulig å skape et tidsmessig og miljøeffektivt bygg. Oppgradering av bygningsmassen innebærer en kombinasjon av ombygging/nybygging og bevaring av eksisterende konstruksjoner."

Av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling side 8 under avsnittet om trafikkforhold fremgår at antallet parkeringsplasser "må ligge på laveste parkeringsnorm for den tette byen". Foreslått utbygging medfører 22 nye parkeringsplasser. (Det totale antall parkeringsplasser bebyggelsen disponerer skal det redegjøres for senere.)

Av forslag til reguleringsbestemmelser § 11 (Plan- og bygningsetatens saksfremstilling side 13) fremgår at anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 (2012) skal gjelde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsdirektøren merker seg at Plan- og bygningsetaten foreslår å bygge en etasje høyere enn det kommunedelplan for Skøyen angir. Dette er et lite avvik, men det undergraver kommunedelplanens troverdighet og minsker den forutsigbarhet som en plan er ment å skape for omgivelsene. Derfor anbefaler bydelsdirektøren at bydelsutvalgets tidligere vedtak gjentas.

Antallet nye parkeringsplasser som foreslås er lavt, og dette kan øke fremmedparkeringen i strøket. Denne ulempen kan bydelen redusere ved innføring av sone(r) for beboerparkering.

Det er positivt at Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 (2012) er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Det innebærer at retningslinjene for støy har blitt juridisk bindende, og dette gjelder også støy fra bygge- og anleggsarbeider som det har vært problemer med i dette området (Drammensveien 133). Det betyr at utbyggere i betydelig grad har plikt til å ta hensyn til naboer som berøres av støy.

Trykte vedlegg:

Brev av 27.09.2012 fra Plan- og bygningsetaten om kunngjøring av planforslag til offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/ vedtak av 21.09.2012 om offentlig ettersyn

Forslagsstillers planbeskrivelse – versjon 12.09.2012 (siste endringer)

Brev av 22.06.2011 fra bydelen til Dark Arkitekter AS (bydelens siste uttalelse)

Brev av 03.11.2010 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (bydelens første uttalelse)

Ullern, 03.10.2012


Kari Andreassen
bydelsdirektør

for



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

SYNOPSIS
Dato: 28.09.12 Saksnr: 10/1219
DIR-SSA
SVEH Dok nr: 9
Arkiv: 512.1

Dato: 27.09.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201012521-53 Saksbeh: Norun Holst
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN-
DRAMMENSVEIEN 134-SKØYEN- DETALJREGULERING
FRIST:1.10.2012 - 12.11.2012**

Plan- og bygningsetaten har **21.09.2012**, 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 fra forretning, kontor, industri til forretning/ kontor/ bevertning. Verkstedveien reguleres til kjøreveg med fortau. Hensikten med planen er å oppgradere bygningsmassen og legge til rette for tidsmessige og miljøeffektive næringsarealer. Det midtre bygget skal rives og erstattes av et nybygg med større grunnflate, slik at de fire bygningene vil danne en sammenhengende bygningskropp. Øverste gesims foreslås på kote 27, tilsvarende 7 et. Bebyggelsen vil få varierende høyder ved at 6. et. skal være 80 % av en full etasje og 7. et. skal være 60 % av en full etasje. Bebygd areal øker med ca. 620 m² og bruksarealet, BRA, øker med ca. 9 720 m². Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget og ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

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, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten senest 12.11.2012. 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:
Vahlsgate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.91357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Thor Øivind Løvås (Sign.)

Kundekonsulent

Vedlegg

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	11
Planbestemmelser	side	12
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

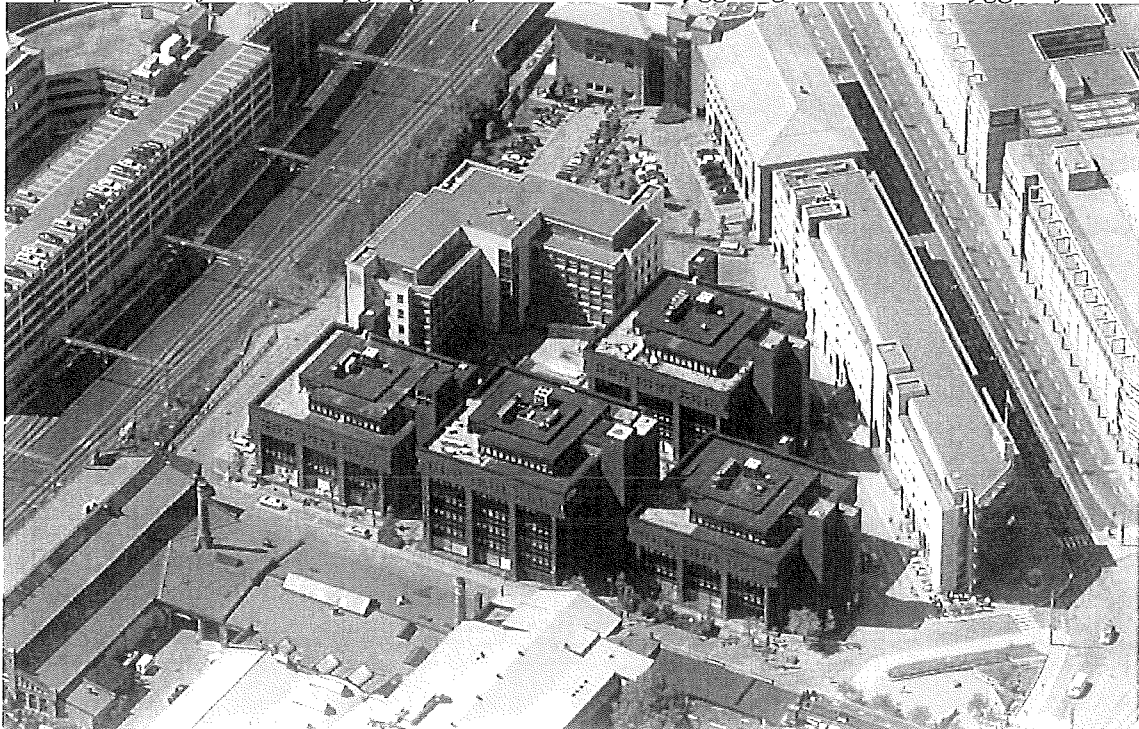
Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn, sak 201012521:

1. Plankart i målestokk 1:500, dokument 45
2. ROS-analyse, dokument 45
3. Trafikkanalyse, dokument 45
4. Grunnforhold, dokument 45

Sett fra øst.. De fire mørke bygningene foreslås sammenbygget.og med noe øket byggehøyde



FAKTAARK - DRAMMENSVEIEN 134

Forslagsstiller: Norwegian Property, v/ Fredrik Baumann,
Bryggegate 9, 0120 Oslo, +47 22834020, FB@npro.no

Konsulent: Dark Arkitekter, v/ Maren Bjerkeng,
Drammensveien 130, 0277 Oslo, +47 98476419, maren.bjerkeng@dark.no

Eieropplysninger

Gnr. 3	bnr. 29	MALLING EIENDOM AS m.fl.
Gnr. 3	bnr. 45	DRAMMENSVEIEN 134 UTEAREALER AS
Gnr. 3	bnr. 181	STATEN V VEGSJEFEN I OSLO
Gnr. 3	bnr. 644	SKØYEN KONTORSENTER HUS 1
Gnr. 3	bnr. 645	DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 2 AS
Gnr. 3	bnr. 646	DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 3 AS
Gnr. 3	bnr. 647	DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 4 AS
Gnr. 3	bnr. 648	DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 5 AS
Gnr. 3	bnr. 649	SKØYEN KONTORSENTER HUS 6 HJEMMEL A
Gnr. 3	bnr. 656	Ingen hjemmelshaver registrert på eiendommen.

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 10 022 m²

Areal for hvert formål

Forretning/ kontor/ bevertning	6 889 m ²
Kjøreveg	1 209 m ²
Fortau	878 m ²
GS	156 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	322 m ²
Parkeringsplasser	428 m ²
Jernbane	140 m ²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse

Over terreng: BRA= ca 16 000 m²

Under terreng: BRA= ca 3 530 m²

Til sammen: 19 530 m²

Bebygd areal BYA= 3 730 m²

Prosent bebygd areal: % - BYA= ca 54 %

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= ca 25 720 m²

Under terreng: BRA= ca 4 550 m²

Til sammen: 30 270 m²

Bebygd areal BYA= 4 350 m²

Prosent bebygd areal: % - BYA= ca 63 %

Bruksareal bolig BRA= 0 m²

Bruksareal næring BRA= ca. 25 720 m² (ekskl. kjeller)

Prosent bruksareal: % - BRA= 373 % (ekskl. kjeller)

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 16.05.2011 i Aftenpostens papirutgave og i Dagsavisens nettutgave. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 12.05.2011 og 09.11.2011.

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 er ca 10 daa, ligger sentralt på Skøyen med et svært godt kollektivtilbud, 500 m øst for Skøyen jernbanestasjon. Bebyggelsen benyttes i dag til kontorer. Gjeldende regulering fra 1980/ bebyggelsesplan fra 2000 med formål kontor/ forretning/ industri og byggehøyder på mellom 5 og 7 etasjer, alle med øverste etasje inntrukket. Arealbruken er i tråd med Kommunedelplan for Skøyen fra 1994 (revidert KDP9), men byggehøyden overskrider maksimum høydeangivelse med en etasje.

Beskrivelse av planforslaget

Et areal på i underkant av 7 daa foreslås omregulert fra byggeområde for kontor/ forretning/ industri til bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor/ bevertning. For øvrig foreslås samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (Verkstedveien)/ fortau/ gang-/sykkelveg/ annen veggrunn - grøntareal/ parkeringsplasser. Gang- sykkelveien i rampe ned mot passasjen under jernbanen reguleres i opparbeidet trasé. Et lite areal reguleres derfor til trasé for jernbane.

Bebyggelsen består i dag av fire kuber, tre langs Verkstedveien sammenbundet med trappe- og heistårn (hus 2, 3, 4 sett nordfra) og en frittliggende (hus 1) nordvest for de tre. Den midtre kuben mot Verkstedveien (hus 3) foreslås revet og erstattes av et større slik at de fire bygningene vil danne en sammenhengende bygningskropp. Fasadelivet mot Verkstedveien vil ligge i samme linje som i dag, men 1. og 2. etasje trekkes tilbake primært for å gi bedre plass for fotgjengere. Det tilstrebes variasjon i fasadelivet mot Verkstedveien slik at bygningen ikke får en sammenhengende fasadelinje mot øst.

Tre utvendige trappe- og heistårn fjernes, kun ett beholdes, på nordvestfasaden på hus 1 i nordvest.

Hoveddelen av bebyggelsen foreslås videreført som kontorbygg. I tillegg ønskes det tilrettelagt for etablering av utadrettet virksomhet som forretning og bevertning i 1. etasje.

Foreslått %-BRA (bruksareal) = 380%.

Øvre gesims foreslås på kote 27 (tilsvarende 7 etasjer), tegninger og modell viser en oppbrutt utforming med varierende høyde. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene. Plan 6 skal være delvis inntrukket i forhold til plan 5 (80 % av en full etasje) og plan 7 skal være inntrukket ytterligere ift. plan 6 (60 % av en full etasje).

Bebygd areal øker med 620 m², dvs. fra 3 730 m² til 4 350 m².

Bruksareal øker med 9 720 m², dvs. fra 16 000 m² til 25 720 m² (ekskl. kjeller).

Verkstedveien foreslås omregulert fra felles avkjørsel til kjørevei (privat) med fortau og langsgående parkering med noe grøntareal.

Det er et mål at planforslaget skal bidra til å "løfte" og utvikle området. Dette gjøres på to nivåer: På bygningsnivå ved å rehabilitere, utvide og oppgradere dagens kontorlokaler. På et overordnet nivå ved å forbedre og tydeliggjøre Verkstedveien som byrom og forbindelse gjennom Skøyenområdet, fra Frognerparken til Bygdøy. En ny reguleringsplan vil åpne for en totalrehabilitering av bygningene og gjøre det mulig å skape et tidsmessig og miljøeffektivt bygg. Oppgradering av bygningsmassen innebærer en kombinasjon av ombygging/nybygging og bevaring av eksisterende konstruksjoner.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Bydel Ullern viser til vedtak oversendt 03.11.2010 hvor de fastslår at Kommunedelplan for Skøyen 1/9 er juridisk bindende iht. bystyrets vedtak 18.11.2009. De vil prinsipielt motsette seg dispensasjoner,

omreguleringer og formålsendringer inntil de gjenstående store utbygginger er reist og kommersielt stabilisert.

Bymiljøetaten, divisjon trafikk uttaler at tiltaket ikke må medføre vesentlig mer gateparkering. Areal til parkering må avsettes på egen tomt. 5-10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel, har ingen kommentarer.

Byantikvaren (BYA) krever ikke arkeologisk registrering. Det vil være svært uheldig for opplevelsen av det tidligere Thunes Mekaniske verksted at variasjoner i eksisterende byggehøyder og byggelinjer jevnes ut. En slik utbygging vil bidra til eksisterende "vegg" mot det bevaringsverdige verkstedet forsterkes og at verkstedanlegget vil bli liggende i skyggen av en "korridor". BYA fraråder forslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til at i Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og servicefunksjoner er Skøyen definert som handelssenter dermed et område for lokalisering av forretninger over 4 000 m². Fylkesmannen anbefaler å redusere antall parkeringsplasser knyttet til kontorvirksomhet (100 stk.) ytterligere.

Statens vegvesen uttaler at området ligger ved Skøyen kollektivknutepunkt, som tilsier høy utnyttelse kombinert med lav parkeringsdekning (laveste del av indre by norm). Hensynet til fotgjengere og syklistene må ivaretas.

Jernbaneverket har ingen videre kommentarer til plassering av bebyggelsen under forutsetning av at det ikke legges til rette for bebyggelse nærmere Jernbaneverkets områder enn i dag. Atkomst til undergangen i forlengelsen av Verkstedveien må sikres også for drifts- og vedlikeholdskjøring. Det må føres en restriktiv holdning til etablering av flere parkeringsplasser i nærheten til Skøyen kollektivknutepunkt. De anmoder om revisjon av planen på dette punkt.

Tilsvar fra forslagsstiller

Til Bydel Ullern: Grunneier har behov for en oppgradering av sine næringslokaler. Endringen anses som positiv for området og er relativt beskjeden i forhold til økning av volum i forhold til andre prosjekter i området.

Til Byantikvaren: Forslaget er revidert ved at maks. gesims er nyansert og brytes opp i mindre volumer og det vises en nedtrapping mot Drammensveien og jernbanen. Dette vil ivareta hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen når det gjelder siktlinje fra Drammensveien. Fasaden er bearbeidet og har sprang og variasjon som vil motvirke inntrykket av en sammenhengende vegg mot Verkstedhallene. De ruvende trapperommene rives og nytt fasadeuttrykk vil virke mindre dominerende enn dagens fasade.

Til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen og Jernbaneverket: Antall parkeringsplasser er endret og antall parkeringsplasser vil ligge på laveste del av indre by norm.

Atkomst til undergangen i forlengelse av Verkstedveien ivaretas.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Til Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten anser de foreslåtte endringene som beskjedne, sett i lys av at Kommunedelplanen for Skøyen med fastleggelse av byggehøyder på maksimum 6 etasjer (5+1) ble vedtatt så tidlig som i 1994. Det er i de senere årene oppført bebyggelse med 7 etasjer og høyere i området.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forslaget er i tråd med overordnede planer når det gjelder fortetting i kollektivknutepunkt, men foreslåtte høyder er høyere enn det som er vedtatt i kommunedelplan 9 for Skøyen. Denne fastlegger en byggehøyde på 6 etasjer med øverste etasje inntrukket. Det midtre bygget i Verkstedveien, hus 3, er oppført med en høyde på 7 etasjer. Gjeldende overordnede planer viser Skøyen med knutepunktutvikling med blandet arealbruk. Ved sammenbygging av volumene og noe økte høyder vil man oppnå et tillegg til bruksarealet på ca 4 600 m². Utvidelsen medfører mulighet for en mer effektiv bruk av bygningsmassen og flere arbeidsplasser nær Skøyen stasjon og holdeplasser for diverse buss- og trikkeruter. De foreslåtte formål er også i tråd med Kommunedelplanens føringer; kontor og utadrettet virksomhet mot Verkstedveien.

Plan- og bygningsetaten deler ikke oppfatningen av at utbyggingen vil bidra til at det bevaringsverdige Thune verksted vil bli liggende i skyggen av en "korridor". Bebyggelsen vil fortsatt ha varierte byggehøyder og utformingen vil endres. Uttrykket vil bli noe lettere enn på de eksisterende fasadene, som har et forholdsvis mørkt og tungt uttrykk. Inntrekking av 1. og 2. etasje i midtbygget vil gi bedre forhold for fotgjengere og vil også gi bedre mulighet til å betrakte den bevaringsverdige fasaden vis à vis. For øvrig ligger fasadelivet (for 3.-7. et.) i samme linje mot veien som eksisterende bebyggelse. Fasadelengden på den forstørrede bygningen mellom hus 2 og 4, var tidligere i prosessen forholdsvis lang og dominerende mot hovedmotivet på Thunes mek. Verksted, dvs, den delen av bygningen som har tre etasjer. Det er på denne bakgrunn sikret variasjon i utformingen (fasade og høyde) i reguleringsbestemmelsene.

Etaten er positiv til at det foreslås utadrettet virksomhet som forretninger og bevertning i deler av 1. etasje, også mot plassen i nord. Sammen med oppgraderingen av Verkstedveien med fortau og beplantning kan dette føre til økt fotgjengertrafikk og dermed vil flere kunne oppleve den gamle industrifasaden til Thune mekaniske verksted.

Landskap

Terrenget innenfor planområdet er tilnærmet flatt og endres ikke ved sammenbyggingen av bygningskroppene. Det er lite vegetasjon i området, kun noen få løvtrær og blomstrende busker mellom bygningen og langs Verkstedveiens vestside. Det er for øvrig fast dekke mellom bygningene.

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 bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10, 11 og 12 komme til anvendelse.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse fra begynnelsen av 1990-tallet vurderes ikke som bevaringsverdig. Thune mekaniske verksted, som ligger sørøst for planområdet og Verkstedveien, ble oppført mellom 1900 og 1925, og er oppført på Byantikvarens gule liste på grunn av sin verdi som et svært verneverdig

industrianlegg både i teknologihistorisk og arkitektonisk forstand. Plan- og bygningsetaten vurderer at dagens bebyggelse på planområdet, som nærmeste nabo til verkstedet, i hovedsak kan anses godt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen både med hensyn til materialbruk, samspillet mellom de fire bygningene og høydesammensetningen. De mørke materialene og utformingen kan imidlertid virke så dominerende at den snarere tar oppmerksomheten bort fra Thune enn å fremheve den bevaringsverdige industribygningen.

Planforslaget er bearbeidet betraktelig etter planinitiativet. Tilbakemeldingen om at en jevn høyde på 7 etasjer ikke er ønskelig er fulgt opp med forslag til reguleringsbestemmelser som vil sikre en variasjon fra 5 til 7 etasjer. Det anses som spesielt viktig at høyden mot nord ikke reduserer solinnfallet på den lille parken som ligger nord for Verkstedveien mot Drammensveien.

Miljøfaglige forhold

Økt byggehøyde i deler av planområdet vil, på grunn av tilbaketrekking av 6. og 7. etasje fra hovedveggliv, ikke medføre noe mer skygge i Verkstedveien på sen ettermiddag og kveldstid. Det antas at gjenbygging av mellomrommene mellom bygningene ikke vil medføre endring i de klimatiske forholdene på stedet.

Trafikkforhold

Trafikkanalysen, utarbeidet av A. Bakken, viser at døgntrafikken i Verkstedveien er beregnet å øke med ÅDT 130 – 140. Beregnet kollektivtrafikk øker med 600 – 700 turer i døgnet ved gjennomføring av planen. Fortau langs Verkstedveien foreslås med fysisk skille mot biltrafikken. Gjennomføring av planforslaget forventes kun å gi marginale endringer i trafikkavviklingen og trafikk sikkerheten i og ved planområdet. Trafikkanalysen har ikke avdekket behov for avbøtende tiltak ved gjennomføring av planforslaget. Vareleverings- og renovasjonsløsning foreslås videreført som dagens løsning.

Plan- og bygningsetaten er positiv til den foreslåtte oppgraderingen av Verkstedveien med en tydelig og mer trafiksikker fotgjengerforbindelse på hver side av veien, samt beplantning. En ”oppdydding” i parkeringssituasjonen vil også bidra til bedre forhold for syklister. Opparbeidelsen av fortau, og derved ivaretagelse av fotgjengernes sikkerhet, vil bli knyttet til brukstillatelsen. På grunn av forslaget om forretnings- og bevertningsareal i 1. etasje anses det viktig å sikre opparbeidelse av en vareleveringssone utenfor selve kjørebane og langs Verkstedveien.

Parkering: Det foreslås 22 nye parkeringsplasser under terreng mellom hus 1 og 2. Atkomst til dette arealet går via nedkjøring og parkeringskjeller i hus 6 (som ligger langs Drammensveien). I planforslaget må det før politisk behandling redegjøres for det totale antall plasser som bebyggelsen disponerer og fordeling av p-plasser per bygg. Plan- og bygningsetaten mener at et område med så god kollektivdekning som på Skøyen (tog, trikk, buss) må ligge på laveste parkeringsnorm for den tette byen. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen, utført av Multiconsult, konkluderer med at hendelser som kan innebære en viss fare har moderat sannsynlighet, og at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn det som kan aksepteres. Risikoforhold reguleres også gjennom gjeldende forskrifter og retningslinjer. Disse forutsettes fulgt i den videre planleggingen.

Sosial infrastruktur

Tomten er bebygget og er ikke egnet som barnehagelokalisering. Det er et variert tilbud av forretninger og service i Skøyenområdet.

Teknisk infrastruktur

Ved nybygging må det tas hensyn til eksisterende kabler og rør i bakken. Det må redegjøres for om området er tilknyttet fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Eiendommen er i dag bebygd med fire kubiske bygninger hvor de tre langs Verkstedveien er bundet sammen av trappe- og heiskjerner. Byggehøydene varierer, fra 5 til 7 etasjer, alle med øverste etasje tilbaketrukket. Bygningene har store veggfelt utført med platekledning og vindusfelt mellom markante teglsøyler som bærer en etasje i tegl. Teglsteinen er mørk rødbrun og bebyggelsen har et kompakt og dominerende uttrykk.

Tidlig i planprosessen ble det foreslått om- og påbygging med jevn høyde på 7 etasjer. Dette ble ikke anbefalt av Plan- og bygningsetaten ved område- og prosessavklaringen. Planforslaget viser nå bebyggelsen med en oppbrutt utforming og med varierende høyde. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at plan 6 skal være delvis inntrukket i forhold til plan 5 (80 % av en full etasje) og at plan 7 skal være inntrukket ytterligere ift. plan 6 (60 % av en full etasje). Nyere bygninger i Skøyenområdet er oppført med 7, 8 og 9 etasjer. Nabobygg på samme side langs Verkstedveien, men syd for toglinjen, er oppført med 8 etasjer. Fasadematerialene i området er svært varierende; glass, plater i stein og metall, tegl og pusset mur.

Bygningene i planområdet fremtrer i dag som forholdsvis tunge og mørke og det anses som en fordel om fasadene får en fasadekledning i noe lysere materialer. Forslagsstiller ønsker å gi fasadene et lettere og mer åpent uttrykk for at bygningsmassen skal fremstå som et mer attraktivt element i omgivelsene, og for å skape bedre lysforhold inne. KDP for Skøyen gir føringer for at det i hovedsak skal benyttes materialer som er i bruk i den eldre industribebyggelsen (herunder teglstein, pusset tegl og betong). Dette kravet videreføres i reguleringsbestemmelsene.

Det er viktig at den lange fasaden mot Verkstedveien ikke blir massiv og ensformig. For å unngå at volumet på den forstørrede midtbygningen virker for dominerende og monoton i forhold til den bevaringsverdige nabobebyggelsen er hjørnet i 3. -5. etasje trukket tilbake for å gi hovedmotivet på verkstedbygningen mer rom. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at fasaden brytes opp og utformes med varierende uttrykk. Dette kan gjøres både ved å trekke bygningskroppen inn fra fasadelivet noen steder og ved å variere materialbruken på de forskjellige delene av prosjektet.

En sammenbygging av gårdsrommet mellom de fire bygningene som foreslått vil være en god løsning for å få til større sammenhengende horisontalplan og bedre utnyttelse av arealene som ønsket av forslagsstiller.

I reguleringsbestemmelsenes § 5 – Utforming, stilles det krav om at rekkverk skal trekkes inn fra bygningenes vegglinje og at de skal oppføres med lette materialer.

Det bør vurderes om de delene av taket som ikke benyttes til takterrasser skal ha sedumbelegg eller liknende, av hensyn til overvannshåndtering.

Stedsutvikling

Det har i de senere årene foregått en kontinuerlig nærings- og boligfortetting i Skøyenområdet. Planområdet ligger inneklemmt og litt skjult bak bebyggelsen langs Drammensveien og er allerede bebygget med kontorbygg som kun har smale utearealer rundt bygningene. Planområdet anses med dette utgangspunktet ikke å være egnet til bolig.

Det anses positivt med innføring av utadrettet virksomhet langs Verkstedveien, som fungerer som gangforbindelse sydvestover til Karenslyst allé, med blant annet forretnings- og restauranttilbud,

treningssenter, postkontor m.m. Verkstedveien er den nord- syd forbindelsen som best egner seg for å videreutvikle seg som et byrom og binde sammen Hoff – Karenslyst – Bygdøy. Gaten bør derfor aktiviseres og tilrettelegges for gående/ syklende i størst mulig grad. Opparbeidelse av fortau på sydøstsiden av veien blir sikret i rekkefølgebestemmelse. Innføring av beplantning mellom parkeringsplassene vil også bidra til å gi gangforbindelsen et løft.

Barns og unges interesser

Planområdet benyttes ikke som leke- eller oppholdsarealer for barn eller unge i dag. Deres interesser anses derfor ikke berørt ut over at opparbeidelse av en sikker fotgjengerforbindelse langs Verkstedveien vil gi bedre forhold for alle.

Universell utforming

Det forutsettes at prosjektet tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for alle iht. Teknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser

Utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få konsekvenser for Oslo kommune.

Juridiske forhold

Opparbeidelse av fortau langs Verkstedveien er foreslått i rekkefølgebestemmelse med angivelse av at dette skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Interessemotsetninger

Bydel Ullern vil anbefaler ikke økt byggehøyde eller utvidelse av bruksarealet inntil de gjenstående store utbygginger i området er reist og kommersielt stabilisert.

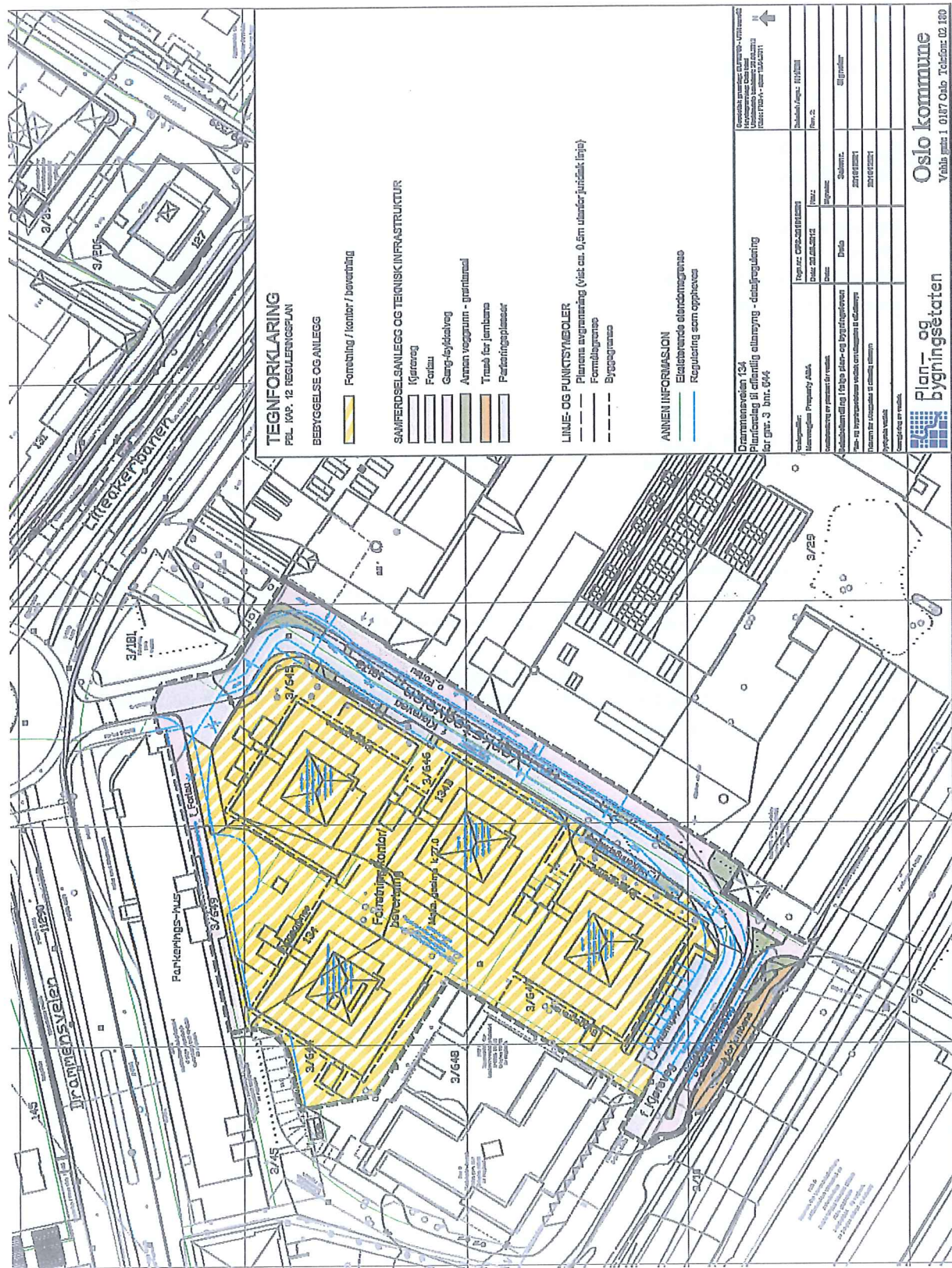
Foreløpig konklusjon

Området har en sentral beliggenhet i knutepunktet Skøyen. Forslaget om økt utnyttelse, videreføring av kontorformål og innføring av forretnings- og bevertningsarealer anses å være i tråd med overordnede føringer, bortsett fra føringene i KDP Skøyen fra 1994 vedrørende byggehøyder (6 etasjer). På bakgrunn av det bearbejdede forslaget med hensyn til variasjon i byggehøyder og ikke minst stedsutviklingen på Skøyen de senere årene med byggehøyder som overskrider føringene i KDP Skøyen, anbefales de foreslåtte byggehøydene.

De foreslåtte endringene antas å gi mer liv til Verkstedveien og vil være positivt for området. Verkstedveien er den nord- syd forbindelsen som best egner seg for å videreutvikle seg som et byrom og binde sammen Hoff – Karenslyst – Bygdøy. Gaten bør derfor aktiviseres og tilrettelegges for gående/ syklende i størst mulig grad. Bebyggelsen var tidligere i planleggingsfasen vist med jevn høyde på 7 etasjer, men er nå foreslått med varierende høyde. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene. De foreslåtte høyder tilpasser seg høydene på de nye byggene nordvest for Verkstedveien (fra 6- 8 etasjer), anses i tilstrekkelig grad å ta hensyn til den bevaringsverdige nabobebyggelsen og vurderes som riktig i et knutepunkt med et svært godt kollektivtilbud.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forminsket plankart



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DRAMMENSVEIEN 134

Gnr. 3 bnr. 644 m. fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201012521 og datert 20.08.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/ kontor/ bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg/ fortau/ gang- /sykkelveg/ annen veggrunn – grøntareal/ parkeringsplasser/ trasé for jernbane

§ 3 Utnyttelse

Det tillates maksimalt %-BRA= 380 % (over terreng).

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Det tillates etablering av forretninger i byggets nedre etasjer, maksimalt 3 950 m² samlet forretningsareal.

Det tillates bevertning i 1. etasje (medregnet i samlet forretningsareal).

Bruksareal for åpent overbygget areal medregnes med sitt faktiske gulvareal, dvs, uten beregningsgrunnlag for hver 3,0 meter høyde.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum byggehøyde som angitt på plankartet.

Der ikke annet er vist skal byggegrense gå i formålsgrense.

De to øverste etasjene skal trappes ned på en slik måte at bygningsvolumet fremstår som brutt opp i mindre volumer. 6. etasje trekkes tilbake slik at den utgjør maks 80 % av en full etasje og 7. etasje trekkes tilbake slik at den utgjør maks 60 % av en full etasje.

Takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates opp til 1,5 meter over regulert maks. byggehøyde.

§ 5 Utforming

Ved nybygg og ombygging skal utformingen ta hensyn til verneverdig nabobebyggelse.

Bygningsvolumene skal ha en variasjon i fasadeliv og høyde, spesielt er dette viktig mot Verkstedveien.

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen. Takterrasser utformes som en integrert del av taklandskapet.

Bygningen skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet som harmonerer med eksisterende bygningsmiljø. Materialene skal i hovedsak være tegl, betong og glass.

Det tillates etablert nødvendige trapper og ramper utenfor byggegrensen i tråd med utomhusplan.

Det tillates oppført rekkverk for takterrasse. Rekkverk skal være inntrukket og skal være i lette materialer.

Tekniske rom skal integreres i arkitekturen. Det tillates at eksisterende gesimshøyde økes for å ivareta nødvendige tekniske installasjoner i plan 7.

Hjørnene i 3.-5. etasje på midtbygningen skal trekkes tilbake for å synliggjøre inngangen og ikke virke for dominerende i forhold til den bevaringsverdige nabobebyggelsen.

Etasje på gateplan skal ha en utforming og materialitet som tilrettelegger for utadvendt virksomhet som forretning og bevertning i 1. etasje mot gaten, men må utformes med hensyn til den verneverdige bebyggelsen vis a vis.

Store sammenhengende glassflater tillates ikke, men skal varieres med innrykk og en oppdeling som avspeiler variasjonen i funksjoner i byggets 1. etasje.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Drammensveien via privat kjøreveg.

Varelevering skal skje på egen grunn eller langs fortau. Det må ikke legges opp til rygging ut i kjøreveg.

Avkjørselsplan skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse.

§ 7 Parkering

Parkering for området skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng, samt på anviste plasser i gate langs fortau. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo – tett by, minimumsnormen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn en kotesatt utomhusplan i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal vise opparbeiding av gårdsrom, beplantning med busker og trær, gang- og kjørearealer, snuplasser, varelevering, parkering/sykkelparkering, vannfordrøyning, renovasjonsløsninger, forstøtningsmurer, trapper med angitt høyde, og nivåforskjeller.

§ 9 Overvannshåndtering

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

§ 10 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 11 Støy

Anbefalte støygrense i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal tilfredsstilles.

§ 12 Forurensning

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en miljøprøvetaking i grunnen, jf. "Drammensveien 134 Grunnforhold, geoteknisk vurdering", Multiconsult 28. juni 2011.

§ 14 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Området avsatt til kjørevege innenfor planområdet skal være privat og felles for følgende eiendommer: Gnr. 3 bnr 23, 29, 45, 644-649 og eventuelle senere utskilte parseller av disse.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal fortau og grøntareal langs Verkstedveien og øvrige utomhusarealer være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.

Før det påbegynnes grave og byggearbeider skal grense mot nabobygg sikres iht geoteknisk vurdering, jfr. "Drammensveien 134 Grunnforhold, geoteknisk vurdering", Multiconsult 28.06.2011.

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/detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Drammensveien 134, Skøyen, som omreguleres fra byggeområde for kontor/ forretning/ industri til

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- /sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser
- Trasé for jernbane

som foreslått av Norwegian Property ASA, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201012521 og datert 20.08.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2012 av:

Norun Holst - Saksbehandler

Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse **DRAMMENSVEIEN 134**

Planbeskrivelse til politisk behandling **Detaljregulering**

Utarbeidet av: Dark arkitekter for Norwegian Property ASA
Siste endringer: 12.09.2012

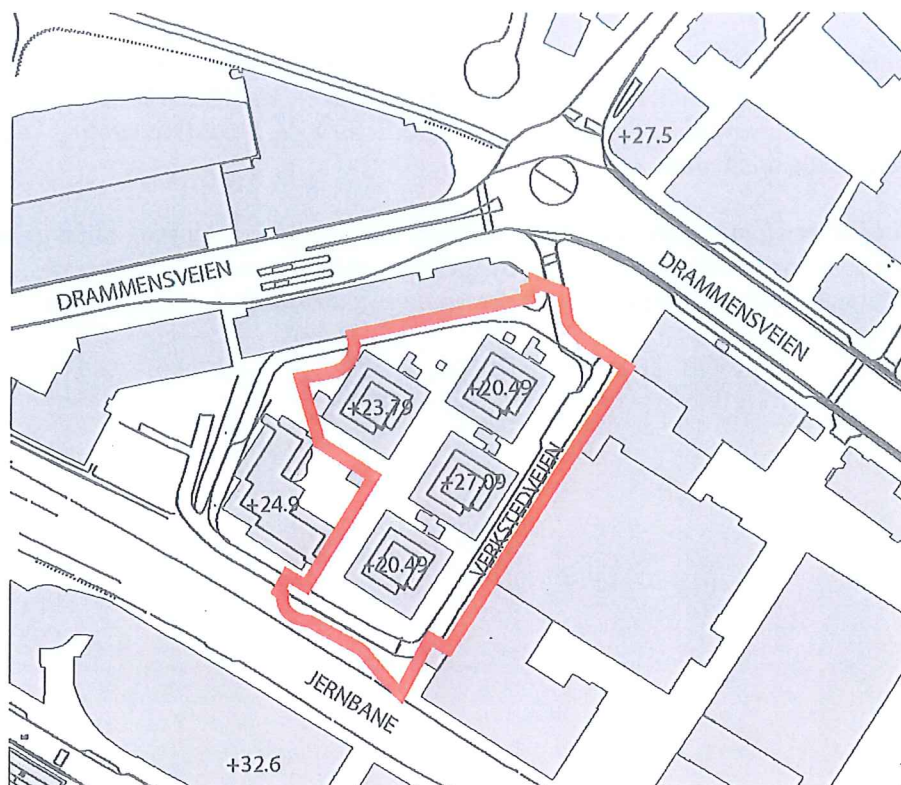


Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	5
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	5
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	5
2. BAKGRUNN.....	6
3. EKSISTERENDE FORHOLD	6
3.1 Lokalisering og bruk.....	7
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	8
4. PLANSTATUS.....	17
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	17
5. MEDVIRKNING.....	19
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	20
5.2 Forhåndsuttalelser.....	23
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	25
7. PLANFORSLAGET.....	26
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	32
9. ILLUSTRASJONER	37
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK.....	41

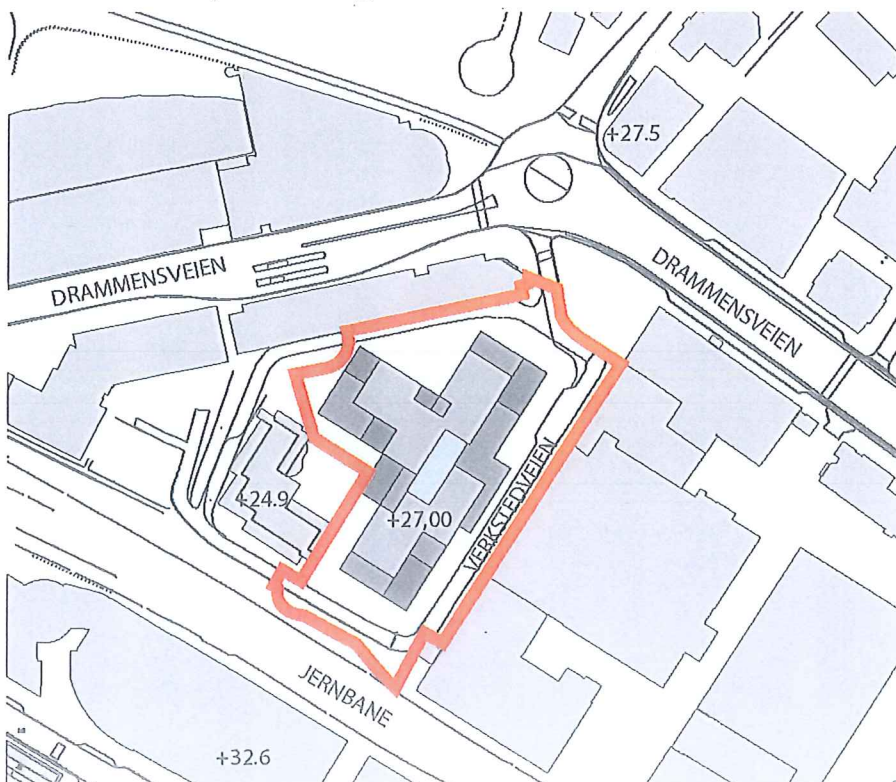
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Dagens situasjon

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Fremtidig situasjon

2. BAKGRUNN

Oppstart av reguleringsarbeid for Drammensveien 134 ble varslet i mai 2011.

Dark Arkitekter AS fremmer et planforslag, på vegne av Norwegian Property ASA, som i hovedsak er i tråd med de føringer og overordnede rammer som gjelder for planområdet. Hensikten med planarbeidet er å oppgradere dagens bygningsmasse og legge til rette for lyse, attraktive nærings- og forretningsarealer med tilhørende utearealer.

Bakgrunnen for omregulering av Drammensveien 134 er et ønske om sammenbygging og ombygging av eksisterende bygninger som innebærer justeringer av byggelinjer, samt noe endrede høyder og volumoppbygging. Eksisterende bebyggelsesplan har en detaljeringsgrad som tilsier at foreslåtte endringer fordrer en omregulering.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk



Planområdet ligger på Skøyen i Oslo, bydelen er markert med rød firkant.

Planområdet ligger på Thune på Skøyen, er på ca 10 daa og omfatter eiendommene gnr 3/bnr 644-647, samt deler av gnr 3/bnr 29, 45, 181, 648-649 og 656.

Bebyggelsen i Drammensveien 134 har en sentral plassering, ca 300 m fra Skøyen stasjon, i umiddelbar nærhet til både buss og trikk i randen av et flerfunksjonelt byområde.

Skøyen har de siste 10-15 årene utviklet seg og blitt mer bymessig, det er særlig utbyggingen rundt Thune og rundt Karenslyst alle på Sjølyst som står for denne utviklingen. Til sammen utgjør disse områdene nå et sentrumsnært og viktig knutepunkt, mht kollektiv trafikk, nærings- og boligarealer. Med jernbanen som barriere er forbindelser mellom Thune og Sjølyst svært viktige i forståelsen av et helhetlig område på Skøyen. En sentral gangforbindelse går forbi planområdet langs Verkstedveien, under jernbanen og til Karenslyst alle og videre over motorveien og til Bygdøy. Dette er i tillegg til å være en viktig lokal forbindelse, en av de sentrale forbindelsene mellom grøntdraget langs Frognerbekken og friområdene på Bygdøy.

Eierforhold

Planområdet ligger innenfor følgende eiendommer:

Gbnr.3/29 som eies av: MALLING EIENDOM AS m.fl.

Gbnr 3/45 som eies av: DRAMMENSVEIEN 134 UTEAREALER AS

Gbnr.3/181 som eies av: STATEN V/ VEGSJEFEN I OSLO

Gbnr.3/644 som eies av: SKØYEN KONTORSENTER HUS 1

Gbnr.3/645 som eies av: DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 2 AS

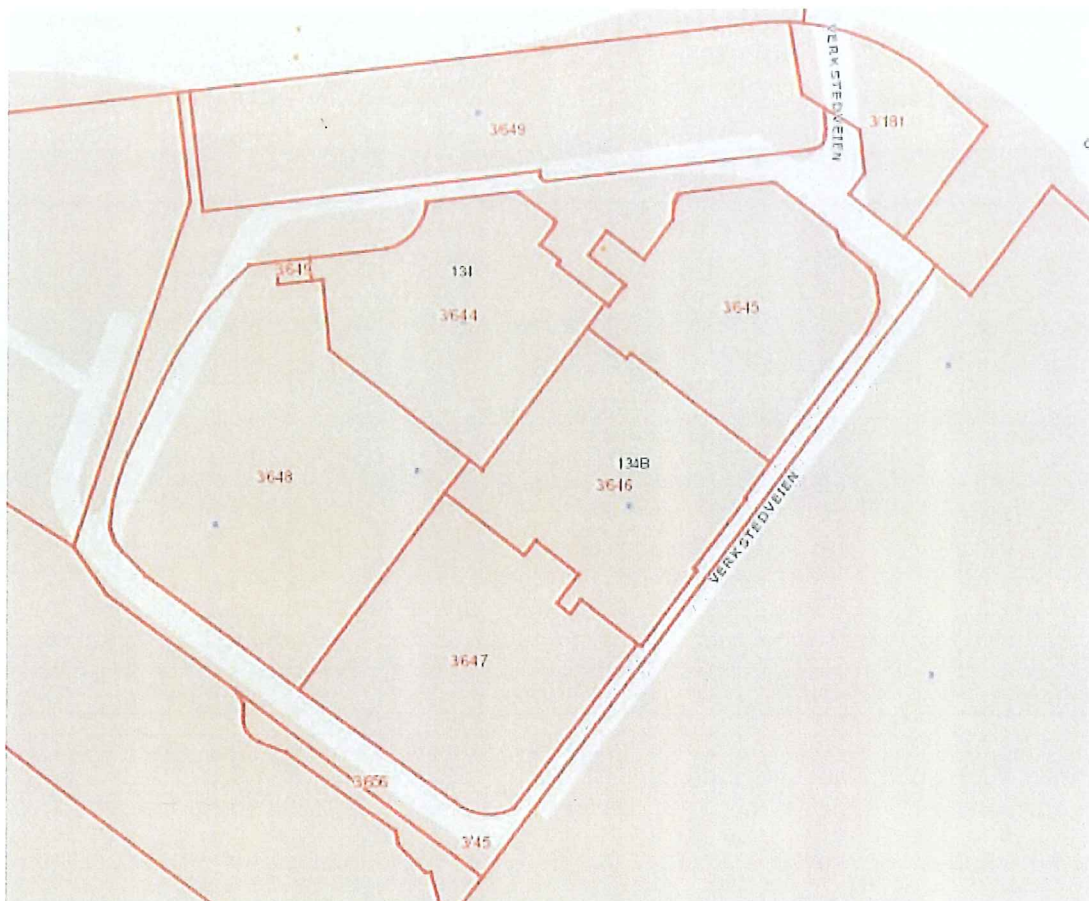
Gbnr.3/646 som eies av: DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 3 AS

Gbnr.3/647 som eies av: DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 4 AS

Gbnr.3/648 som eies av: DRAMMENSVEIEN 134 BYGG 5 AS

Gbnr.3/649 som eies av: SKØYEN KONTORSENTER HUS 6 HJEMMEL A

Gbnr.3/656 som eies av: Ingen hjemmelshavere registrert på eiendommen.

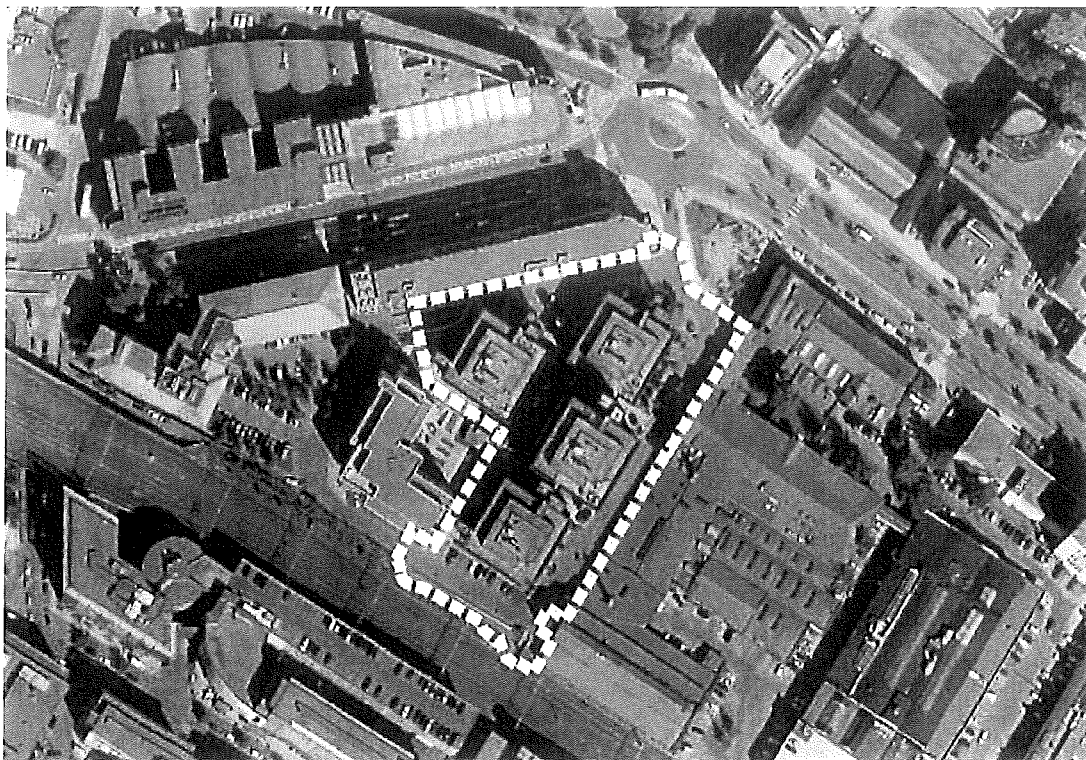


Eiendomsgrenser med gårds- og bruksnumre

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer



Skråfoto som viser planområdet med omgivelser



Ortofoto over planområdet med plangrense i hvit stiplet linje

Planområdet ligger mellom Drammensveien i nord, Verkstedveien og Thune mekaniske verksted i øst, NSB Drammensbanen i syd og Hafslunds eiendom i vest.

Biladkomst er fra rundkjøring i Drammensveien, nord for planområdet. Adkomst til felles parkeringskjeller er via Verkstedveien og rampe mellom bygg 6 og 1

Eksisterende bebyggelse på planområdet, oppført i henhold til gjeldende bebyggelsesplan fra år 2000, består av fire kontorbygg i 4-6 etasjer, 6 heis/trappetårn + inntrukket toppetasje. Tre av byggene ligger langs Verkstedveien med noe varierende bygningsliv og høyder. Det fjerde bygget ligger løsrevet fra de andre mot bakgård.

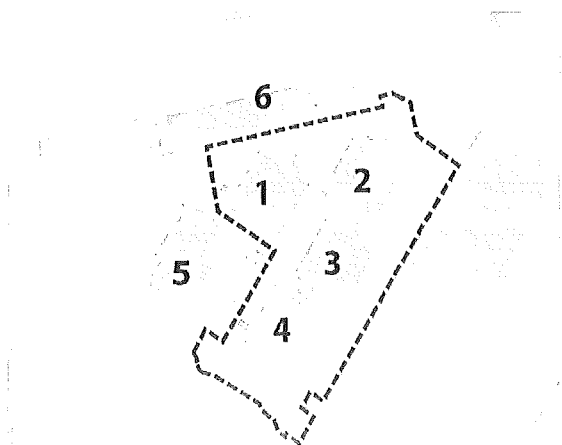


Diagram som viser bygg 1-6.

Bebyggelsesplan for hus 1-6 fra 2000 definerer en utnyttelse % BYA = 46 % og byggehøyder på 4, 5 og 6 etasjer + inntrukket toppetasje. Siste bygg, Hus 5 ble oppført i 2001.

Det opprinnelige hus 6 ble revet for å gi rom for et kontorbygg i 2005 etter et vedtak om mindre vesentlig endring av gjeldende regulering for hus 6. Utforming og organisering svarer til den bymessige sammenheng bebyggelsen inngår i, parkering er lagt under terreng og forretninger er innpasset i 1. etasje mot omkringliggende byrom.

Bygg 1-4 er i dag kun i bruk som kontorer, og har ingen publikumsrettede aktiviteter på gateplan. Fasadene er mørke og lukkede, og inngangspartier er skjult og dårlig annonsert mot gaten. De tre byggene mot Verkstedveien er forbundet med felles trapperom og heiskjerner, mens det siste bygget ligger separat fra de andre. Gårdsrommet mellom bygg 1-3 og bygg 4 har et baksidepreg og er lite anvendt i dag.

Rommet mellom husene og bakgården har fortettpotensial. Trapperommene sperrer for gjennomgang på gatenivå, uten å ha en hensiktsmessig utstrekning som ville gi bedre planløsninger. Bakgården er i dag lite brukt.

Bebyggelsen har i dag et fotavtrykk på 3 570 m², og har et samlet antatt areal på 16 000 m².



Gatebilde tatt fra Drammensveien mot Verkstedveien. Fra venstre: Thune mekaniske verksted, hus 3 og hus 2, hus 1 og hus 6.



Gatebilde tatt fra Gustav Vigeland's vei viser (fra venstre) Thune mekaniske verksted, hus 2 og hus 6, begge Drammensveien 134.

Landskap

Grunnforhold

Det er foretatt en geoteknisk vurdering med prøveserier (jmf. *Drammensveien 134 Grunnforhold, geoteknisk vurdering*, Multiconsult 28. juni 2011). Dybder til fjell er dels betydelige med variasjon fra ca 15 m i nordøst til ca 65 m i sydvest. Undersøkelsene viser at løsmassene øverst består av fyllmasser i varierende tykkelse. Under fyllmassene ligger gjennomgående middels fast siltig leire med moderat vanninnhold og kompressibilitet til en dybde av 5 til 12 m.

Eksisterende bebyggelse er fundamentert på peler til fjell, og dermed setningsfrie, mens grunnen viser tegn til setninger i terrenget.

Terreng/ vegetasjon

Området er flatt og ligger på kote 2,5. Planområdets vegetasjon består av noen trær langs fasaden mot Verkstedveien, samt noe beplantning i gårdsrommet. For øvrig har utearealene fast belegg.

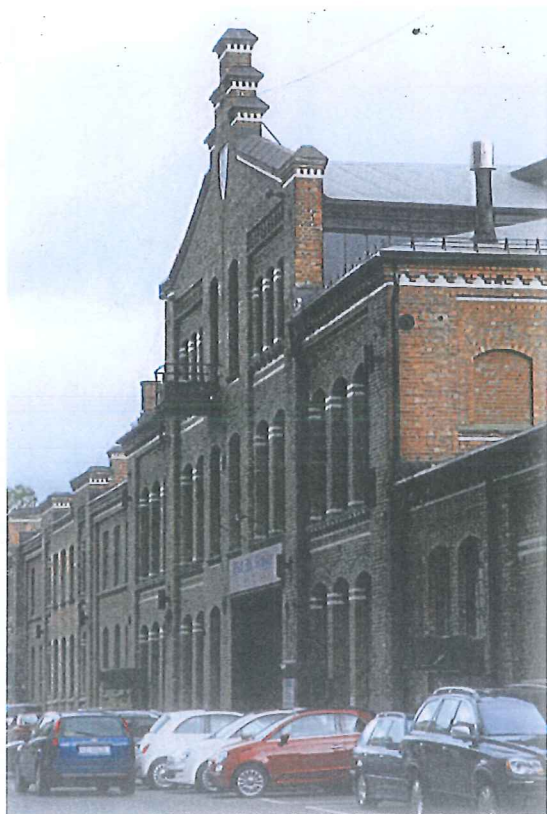
Biologisk mangfold

Den aktuelle tomte er i sin helhet bebygd med næringsbygg. Det eksisterer ingen form for biologisk mangfold på tomten.

Kulturminner

Skøyen har en lang historie som industriområde, og har gjennomgått en omfattende transformasjon de senere år. Mye av den eldre industribebyggelsen er bevart, men er overtatt av nye næringer. Av bevaringsverdige bebyggelse i og rundt planområdet er det kun Thunes mekaniske verksted i Drammensveien 130 som står på Byantikvarens Gule liste.

Thunes mekaniske verksted ligger på østsiden av Verkstedveien. Verkstedet ble oppført i perioden fra ca 1900 til 1925, og Byantikvaren vurderer det som et av Oslos svært verneverdige industrielle anlegg. Dette gjelder i både teknologisk-historisk og arkitektonisk-estetisk forstand.



Bilder over: Thunes mekaniske verksted på Skøyen, øst for planområdet



Gatebilde tatt fra Verktstedveien mot Drammensveien. Thune mekaniske verksted til høyre.



Gatebilde tatt fra Drammensveien, ned Verktstedveien. Thune mekaniske verksted til venstre, planområdet til høyre.

Miljøfaglige forhold

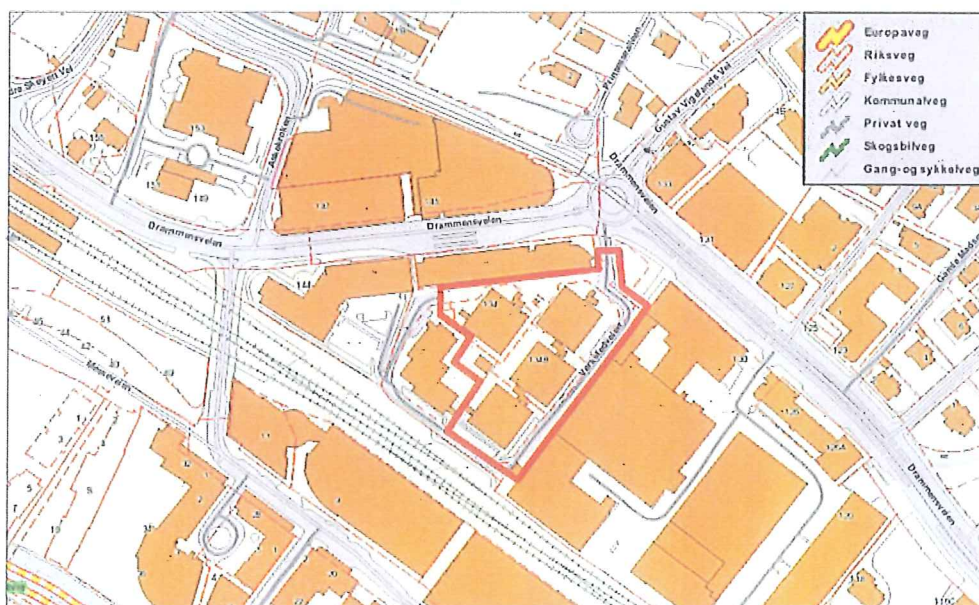
Grunnforhold

Det er foretatt en vurdering av forurensning i grunnen (jmf. *Drammensveien 134 Grunnforhold, geoteknisk vurdering*, Multiconsult 28. juni 2011). Multiconsult er ikke kjent med at det er foretatt undersøkelser av fyllmasser etc. for å kartlegge omfang av eventuell forurensning i grunnen. Men ut fra tidligere industri i området (Oso Monier og Cementvarefabrikk) er det sannsynlig at gamle fyllmasser har noe forurensning.

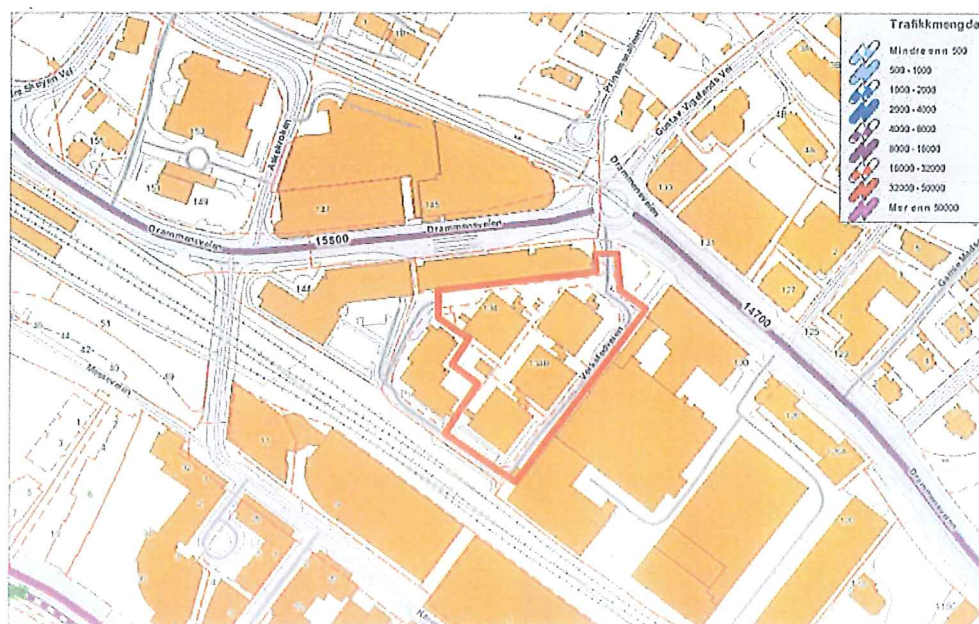
Radon

Det er utarbeidet aktsomhetskart for radon som omfatter planområdet (Smethurst, M.A., m.fl., 2006). Dette viser at det like nord for planområdet er foretatt målinger av inneluft hvor det er gjort funn med både relativt høye verdier (200 – 400 Bq/m³) og lave verdier (< 100 Bq/m³). Beregnet bakkekonsentrasjon av uran ligger under 4 (< 4 ppm).

Trafikkforhold



Dagens veg- og gatenett (Kilde: Nasjonal vegdatabank)



Dagens dogntrafikk (Kilde: Nasjonal vegdatabank)

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse, jf. Trafikkanalyse, Norsam, 06.01.2012

Kjøreadkomst til området er tilknyttet Drammensveien via Verkstedveien. Gangtrafikken har flere tilknytninger til Drammensveien samt til Karenslyst allè via gangkulvert under jernbanen.

Drammensveien er kommunal hovedgate med midtplassert trikketrase øst for Gustav Vigelands vei / Verkstedveien. Drammensveien har en gjennomsnittlig døgntrafikk (ÅDT) på 15800 kjøretøy. Verkstedveien er privat gate utformet som blindveg. Skiltet fartsgrense er 50 km/t i Drammensveien og 30 km/t i Verkstedveien.

Dagens varelevering skjer til bygg 2 som vist på foto under.



Parkering

Bygg 1-4 har i dag 23 p-plasser utendørs på bakkeplan. I tillegg har de tinglyst 119 p-plasser utenfor planområdet. Til sammen utgjør dette 142 p-plasser for bygg 1-4.

Det er parkeringskjeller med nedkjøring fra Verkstedveien under hus 5 og 6, utenfor planområdet, men i samme kvartal. Gateparkering langs østsiden av Verkstedveien tilhører gnr/bnr 3/29._

Virksomhet	P-formål	Sentrum	Den tette byen	Den åpne byen
		maksimum	min. - maks.	min. - maks.
Forretning/ Detaljhandel	Ppl/1000m2	2	9 - 15	13 - 35
Kjøpesenter	Ppl/1000m2	2	9 - 15	20 - 50
Industri/ Verksted	Ppl/1000m2	1,6	0,5 - 4	3 - 8
Lager/ Engros	Ppl/1000m2	0,8	0,3 - 2	1,5 - 6
Kontor	Ppl/1000m2	1,6	2 - 7	7 - 18

Veiledende norm for bilparkering inklusive besøksparkering ved næring og offentlige formål (Kilde: Plan- og bygningsetaten, mars 2004)

Etter parkeringsnormen kan det bygges 28 – 74 nye parkeringsplasser for biler og 62 nye parkeringsplasser for sykler, jf. Trafikkanalyse, Norsam, 06.01.2012

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS analyse (jmf. Reguleringsplan for Drammensveien 134. ROS – analyse, Multiconsult, 29.11.2011). Følgende tema fra sjekklisten er vurdert som aktuelle i analysen:

- Trafikkrisiko
- Grunnforhold og grunnforurensning
- Påvirkning på omkringliggende bebyggelse i anleggsfasen

For disse temaene er det gjort utfyllende risikovurderinger. I tillegg er radon og forhold til annen infrastruktur i bakken vurdert.

Generell vurdering

For øvrig er det ingen naturgitte forhold eller andre forhold som skulle tilsi økt risiko for ulykker. Enkelte hendelser har havnet innenfor gul sone og krever derav tiltak mot uønskede hendelser, men dette kan håndteres gjennom oppfølging i byggefasen. For øvrig tilsier ikke risikonivået at tiltaket ikke bør realiseres.

Sosial infrastruktur

Planområdet omfatter ikke direkte sosial infrastruktur som barnehage eller skole, og har heller ingen offentlige eller private servicetilbud. Imidlertid utgjør Verkstedveien en viktig gangforbindelse mellom Thune og Sjølyst.

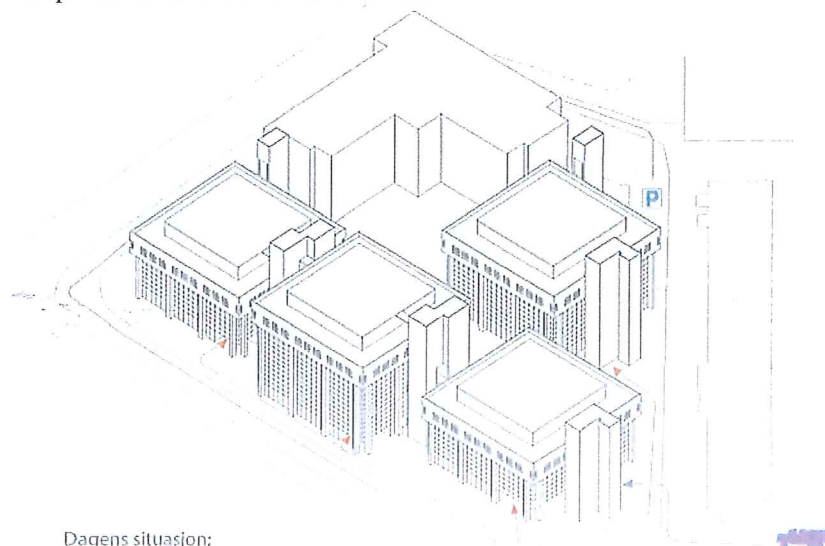
Planområdet har en sentral plassering, ca 300 m fra Skøyen kollektivknutepunkt med togstasjon, holdeplasser for regional og lokal buss, samt drosjeholdeplass. Og ca 100 m fra Thune trikke- og bussholdeplass. Servicetilbud som dagligvarehandel, bevertning og forretninger er hovedsakelig direkte tilknyttet knutepunktene Sjølyst, Skøyen og Thune.

Teknisk infrastruktur

Dagens VA-nett går langs Verkstedveien og Drammensveien. Hafslund Fjernvarme leverer fjernvarme til byggene innenfor planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Bygningene innenfor planområdet fremstår i dag som lukkede og mørke, uten tydelige innganger eller aktivitet på gateplan. Bygningsmassen er oppdelt i fire volumer av varierende høyde med høye trappetårn som binder dem sammen mot Verkstedveien. Dette gir bygningene et vertikalt og delvis ruvende uttrykk. Materialene er i all hovedsak tegl, i tillegg til tette felt med fasadeplater og med små utsparinger til vinduer. Fasadenes lukkede karakter bidrar til å understreke det massive uttrykket. Dagens bebyggelse fremstår i dag som høyere og mer massive enn Thune mekaniske verksted, bebyggelsen på andre siden av Verkstedveien.



Dagens situasjon;
Bygningen er vanskelig å lese tross den sentrale plasseringen i bybildet. Det finnes ingen klar hovedinngang, og bygningen virker avvisende mot omgivelsene.

Stedsutvikling

Bygningsmassen ligger tett på Skøyen sentrum, men fremstår ikke som en naturlig integrert del av området. Skøyen sentrum utvikles gradvis til et tett og urbant knutepunkt, men overgangen mellom Thune og Skøyen fremstår fortsatt som noe flekkvist utbygget. Eksisterende kontorbygning på eiendommen tilfører lite til Skøyens sentrums karakter, da den ikke tilbyr verken offentlige tilbud, aktivitet på gateplan eller attraktive utomhusarealer. Dagens kontorlokaler er mørke og innadvendte, og fremstår derfor ikke som attraktive leieobjekter. De delvis tomme lokalene bidrar ikke til den ønskede vitaliseringen i form av arbeidsplasser.

Barns interesser

Planområdet blir ikke brukt som leke- eller oppholdsareal for barn eller beboere i nærområdet.

Universell utforming



Omgivelser:

Forbindelsen fra planområdet til Sjølyst går under jernbanen. Nivåforskjeller er løst ved trapp/rampe ned til undergang.

Bygning:

Eksisterende bygnings 1 etasje er noe hevet over gatenivå. Høydeforskjellen varierer, og er løst ved ramper og trapper.

Nivåforskjeller mot bakgård



Trapp (t.v) og rampe (t.h) ned til jernbaneundergang mot Sjølyst og Bygdøy.

4. PLANSTATUS

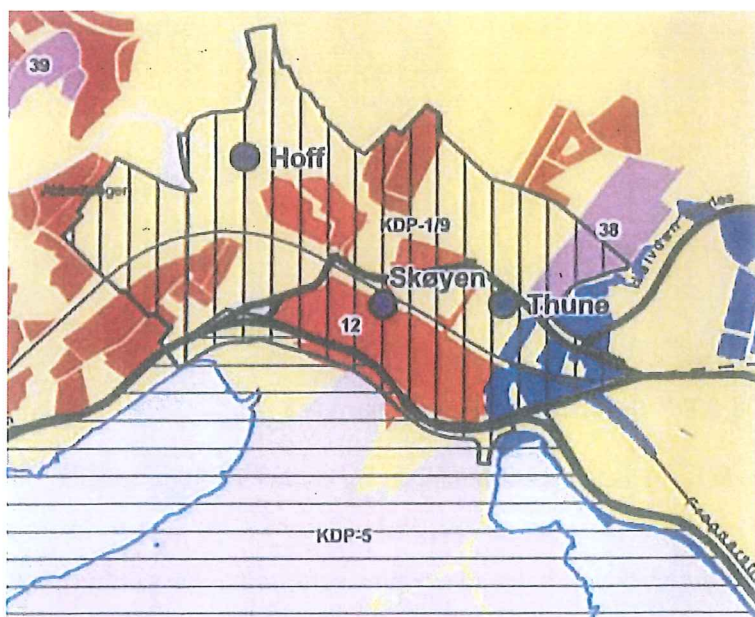
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging: Arealbruk og transport skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Transportbehovet søkes begrenset. Det legges til rette for mest mulig miljøvennlig transport. Det er ønskelig med økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge: skal synliggjøre 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 det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer



Kommuneplan 2008 (vedtatt 11.6.2008).

Kommuneplanen 2008 – Oslo mot 2025:

Kommuneplan for Oslo vedtatt 11.06.2008 viderefører de senere kommuneplaners hovedgrep om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær byutvikling. Det sentrale byområdet konsentreres ytterligere innen 2025, og utvides til også å inkludere blant annet Skøyen. Innenfor dette området samt Fjordbyen ventes hovedtyngden av Oslos nye boliger og arbeidsplasser lokalisert. Skøyen er markert som knutepunkt med blandet arealbruk.

Utredning, høyhus i Oslo

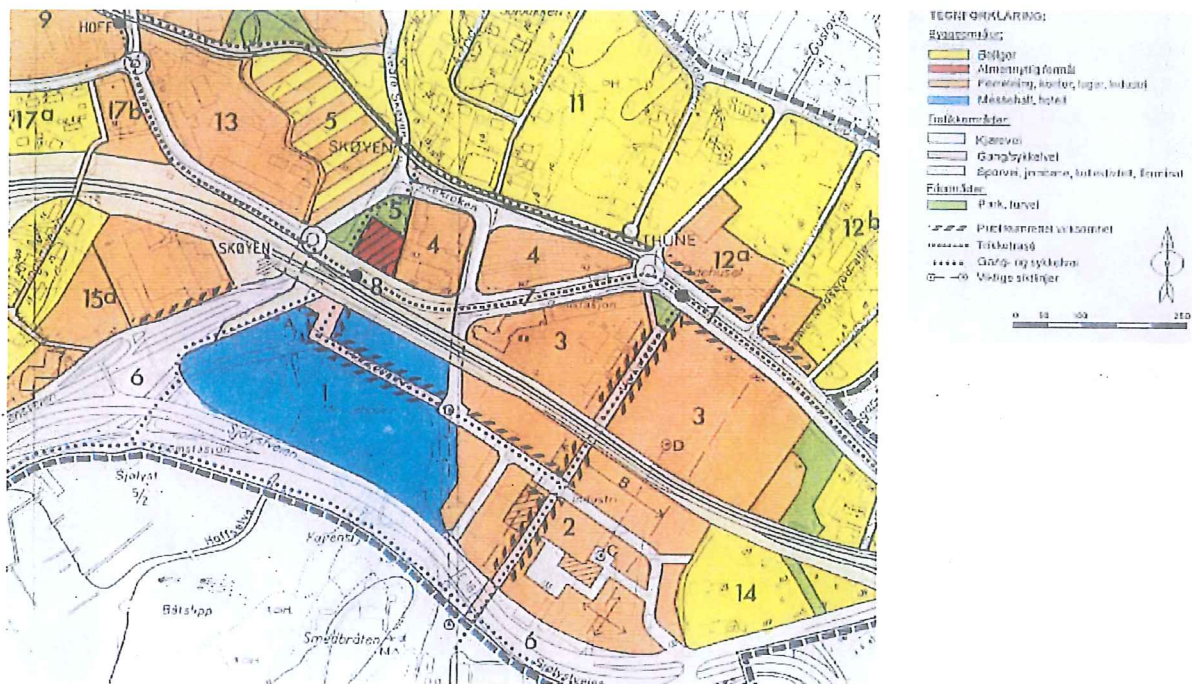
Skøyen er utpekt som område hvor høyhus kan vurderes. Som hovedregel er 20 etasjer en maksimal høyde. En rekke forhold må dokumenteres. Planen ble ved vedtak kun tatt til orientering.

Aktuelle prosjekter i området kan si noe om praksis:

Nybygg i Drammensveien 131, nordvest for planområdet, skal oppføres i 7 etasjer.

Fram har akkurat ferdigstilt et signalbygg inntil Skøyen stasjon. Bygget er tredelt med to hovedbygg på 12 og 8 etasjer, samt et midtbygg på 4 etasjer. Eiendommen vil på gatenivå inneholde 2.000 m² butikker/serveringssteder, øvrige etasjer ca 18.000 m² kontor.

Revidert kommunedelplan for Skøyen 1994 (KDP 9):



Revidert kommunedelplan Skøyen 1994, KDP 1/9 – Skøyen, sone C, område 3

Mål: Utvikle området slik at eksisterende og ny bebyggelse forsterker og styrker de tilgrensende offentlige områder/ plassdannelser.

Retningslinjer understreker urban utforming med aktiviteter på gateplan som stimulerer gatelivet mot Drammensveien, mot krysset Drammensveien/ Gustav Vigelandsvue (mot rundkjøringen) bør bebyggelsen utformes som et urbant sted med attraktive funksjoner. Ethvert nybygg bør forholde seg til eksisterende bygningsstruktur og byggehøyde.

Bestemmelser tillater blandet bruk (kontor, lager, handel, industri) og angir byggehøyde til maks 5 + 1 inntrukket etasje. Langs Verkstedveien kan det på begge sider av gaten legges til rette for publikumsrettet virksomhet; handel, service, håndverk, med mer på gateplan. Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres med materialer som er brukt i den eldre industribebyggelsen, teglstein, pusset tegl og betong.

Plankrav;

Ved ombygging av eksisterende bygninger og mindre tilbygg kan byggetillatelse gis når det er samsvar med kommunedelplanenes arealbruk og bestemmelser. Ved hovedombygging/ nybygg skal tillatelse ikke gis før det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

Gjeldende regulering

Plan S-2458, 14.04.80

Planen omfatter et større område, og definerer ulike formål. Planen regulerer veien rundt bebyggelsen til felles avkjørsel og underjordisk parkering i 3 etg. ved vedtak 20.06.02.



Bebyggelsesplan 142/00

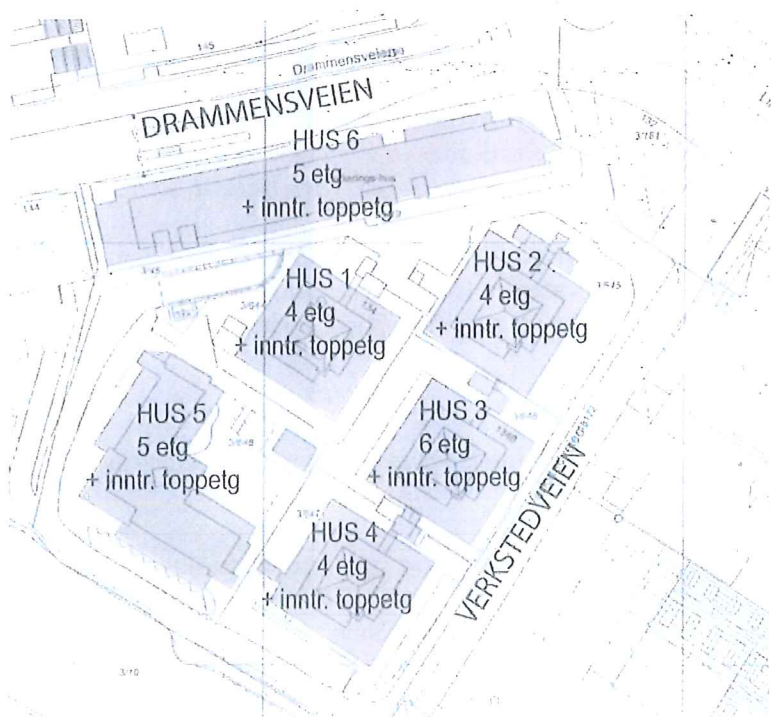
Bebyggelsesplanen er laget etter at hus 1-4 ble oppført, sannsynligvis i sammenheng med oppføringen av Hus 5. Utfyllende bestemmelser for Bebyggelsesplan for Drammensveien 134, alt. B. sak 134/ 00

Utdrag:

§2 "Planområdet omfatter følgende formål: Byggeområde for kontor, forretning, industri og lager."

§3 "Bebyggelsen kan oppføres med inntil % BYA = 46 %. De viste gesimshøyder tillater bebyggelse med følgende etasjetall:

Gjeldende bebyggelsesplan



- Hus 1: 5 etg + inntrukket toppetasje
- Hus 2: 4 etg + inntrukket toppetasje
- Hus 3: 6 etg + inntrukket toppetasje
- Hus 4: 4 etg + inntrukket toppetasje
- Hus 5: 5 etg + inntrukket toppetasje
- Hus 6: 5 etg + inntrukket toppetasje

Bebyggelsesplan

(Merk feil i illustrasjon: For HUS 1 tillates 5 etg + inntrukket toppetg)

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. Oslo kommune, Bydel Ullern	3.11.2010
2. Oslo kommune, Byantikvaren	2.11.2010
3. Oslo kommune, Bymiljøetaten, divisjon trafikk	25.10. 2010
4. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten	28.10.2010
5. Oslo kommune, Samferdselsetaten	6.12. 2010
6. Oslo kommune, Renovasjonsetaten	28.10.2010
7. Hafslund Nett AS	3.11.2010
8. Hafslund fjernvarme AS	3.11.2010
9. Undervisningsbygg Oslo KF	29.10.2010
10. Skøyen Vel	12.8.2010

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Oslo kommune, Bydel Ullern

Bydel Ullern viser til følgende vedtak: "Ullern bydelsutvalg fastslår at Kommunedelplan for Skøyen 1/9 er ihht bystyrets vedtak 18. november 2009 juridisk bindende og bydelsutvalget vil prinsipielt motsette seg dispensasjoner, omreguleringer og formålsendringer inntil de gjenstående store utbygginger er reist og kommersielt stabilisert".

2. Oslo kommune, Byantikvaren

- Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.
- Den foreslåtte ombygningen og økningen av byggehøydene i Drammensveien 134, (vil) ytterligere bidra til at bygningskomplekset vil fremstå som en vegg mot Verkstedveien og det bevaringsverdige verkstedsanlegget. Videre vil den økte bygghøyden fremstå som spesielt dominerende i siktlinjen fra Drammensveien til Verkstedsanlegget.
- Revidert kommunedelplan for Skøyen fra 1994 har bevaring av Skøyens historie som et viktig prinsipp for utvikling av området. I planens bestemmelser for området som omfatter Drammensveien 134 står det at *Byggehøyde for nybygg skal ikke overskride 5 (+ tilbaketrukket) etasjer*.

3. Oslo kommune, Bymiljøetaten, divisjon trafikk

- Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt gateparkering langs gate, og areal til parkering må avsettes på egen tomt.
- Adkomstmuligheter må sikres.
- Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og 5-10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede, og utarbeides med hensyn til universell utforming og med kort avstand til hovedinngangen.

4. Oslo kommune, Vann og avløpsetaten

- Ber utbygger være oppmerksom på kommunal vannledning langs Verkstedveien.
- Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen.
- Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

5. Oslo kommune, Samferdselsetaten

- Regulert fortau (S-3611) langs planområdet østre side er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Anmoder om at krav til opparbeidelse av fortauet kommer inn som rekkefølgebestemmelse til denne planen.
 - All parkering skal anordnes på egen eiendom og være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Det bør vurderes om det skal fastlegges et maksimum parkeringsdekning tilsvarende parkeringsnormens minimum.
 - Løsning for varelevering må ikke legges opp til rygging ut til eller inn fra offentlig vei.
 - Bredde på avkjørsler skal være maks 4,0-5,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
6. Oslo kommune, Renovasjonsetaten
I planinitiativet må det tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til boligeiendommene i området rundt det planlagte byggeområdet.
7. Hafslund Nett
- Har generelle kommentarer ang avstand til og andre forhold til eksisterende anlegg, støy, kostnader, kapasitet og nye strømforsyningsanlegg. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak.
 - For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av.
 - Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).
8. Hafslund fjernvarme AS
Hafslund Fjernvarme leverer fjernvarme til byggene innenfor planområdet og forutsetter at eventuelt økt energiforbruk vil bli dekket med fjernvarme.
9. Undervisningsbygg, Oslo KF
Barn og unges skolevei må hensyntas i planleggings- og byggeperioden.
10. Skøyen Vel
Stiller seg positive til at området får en ny og mer publikumsvennlig profil fordi de i dag oppfatter området som litt dystert og rotete.
Høyden på bygningene må ligge innenfor bestemmelsene i Kommunedelplan Skøyen., og en dispensasjon vil være uheldig for oppfatningen av kommunedelplanen som et styringsverktøy for byutvikling på Skøyen.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Kommentarer til Bydel Ullern

Grunneier har behov for en oppgradering av sine næringslokaler. En omregulering vil åpne for en utvikling som anses som en positiv del av utviklingen av området, og er relativt beskjedent i forhold til økning i volum i forhold til andre prosjekter i området. I lys av dette vurderes det ikke som nødvendig å vente til andre prosjekter er ferdigutviklet.

Kommentarer til Byantikvaren

Planen er revidert etter innsending av planinitiativ. Maks gesims er nyansert og planforslaget viser nå en nedtrapping mot Drammensveien og Jernbanen. De to øverste etasjene skal trappes ned på en slik måte at bygningsvolumet fremstår som brutt opp i mindre volumer. Dette mener vi vil ivareta hensynet til den eksisterende bebyggelsen når det gjelder siktlinje fra Drammensveien. Fasaden er bearbeidet og har sprang og variasjon som vil motvirke inntrykket av en sammenhengende vegg mot

Verkstedhallene. De eksisterende trapperommene som i dag gir et ruvende uttrykk fjernes. Nytt fasadeuttrykk vil virke mindre dominerende enn dagens fasade.

Maks gesims i forslaget opprettholdes med utgangspunkt i dagens regulerte maks gesims på 6+1 for ett av byggene i bebyggelsesplanen, som er høyere enn KDP, da dette vurderes å være i tråd med utviklingen av Skøyen som et urbant område, og anses som relativt beskjedent for området som helhet. Anmodning om en høydereduksjon fra dagens regulerte gesims til gesims angitt i kommunedelplanen er derfor ikke tatt til følge.

Kommentarer til Bymiljøetaten, divisjon trafikk

Området har god kollektivdekning. I tillegg ønsker tiltakshaver å bygge ut parkeringskjeller med ca 23 plasser som gir en parkeringsdekning etter ombygging iht minimum i Oslo kommunes parkeringsnorm. Dette anses samlet sett å gi god parkeringsdekning som vil hindre økt gateparkering. Normens retningslinjer for andel plasser for forlyttningshemmede skal følges. Hva med de andre plassene?

Kommentarer til Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Forutsetningene ivaretas i planforslaget

Kommentarer til Oslo kommune, Samferdselsetaten

Planforslaget legger til rette for bygging av fortau langs østsiden av Verkstedveien. Parkeringsdekning for nye byggeareal tilpasses minimumsverdiene i "tett by". Varelevering er løst uten rygging ut til eller inn fra offentlig vei. Avkjøring skjer ikke fra offentlig vei og er uendret i ny plan.

Kommentarer til Oslo kommune, Renovasjonsetaten

Kjøremønster opprettholdes som i dag slik at adkomstforhold for renovasjon ikke blir endret.

Kommentarer til Hafslund Nett AS

Forutsetningene ivaretas i planforslaget

Kommentarer til Hafslund fjernvarme AS

Forutsetningene ivaretas i planforslaget

Kommentarer til Undervisningsbygg Oslo KF

Planforslaget anses ikke å påvirke skolevei

Kommentarer til Skøyen Vel

Tiltaket er i tråd med ønsket om å løfte området. En senking av høyde fra dagens regulerte gesims til gesims angitt i kommunedelplanen er imidlertid ikke tatt til følge, som redegjort for under kommentar til Byantikvaren. Kommunedelplanen fra 1994 skal være et overordnet styringsverktøy. Samtidig har noen av forutsetningene endret seg ved at Skøyen i årene etter at den ble vedtatt har utviklet seg til et mer urbant område med tettere og høyere bebyggelse, og er i så måte ikke i tråd med senere overordnede planers intensjoner om utvikling av knutepunkter i sentrumsnære områder.

Bebyggelsesplanen fra 2002 tillater opp til 6 +1 etasjer og plan og bygg har også gitt tillatelse til utvidelse av toppetasjene i 2009. En riving av eksisterende toppetasje ved en ombygging strider mot denne utviklingen. Det påpekes også i denne sammenheng at etasjehøydene i Drammensveien er lave (dekkehøyde 3,3 meter ok dekke til ok dekke) slik at etasjetall på 7. etasjer generelt er lavere enn tilsvarende etasjeantall i nyere bebyggelse.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Oslo kommune, Bydel Ullern	22.6.2011
2. Oslo kommune, Bymiljøetaten, divisjon trafikk	19.5.2011
3. Oslo kommune, Bymiljøetaten, divisjon samferdsel	27.5.2011
4. Oslo kommune, Byantikvaren	16.6.2011
5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	10.6.2011
6. Statens vegvesen	29.6.2011
7. Jernbaneverket	9.5.2011
8. Hafslund Nett AS	31.5.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

- Oslo kommune, Bydel Ullern
Ullern bydel opprettholder vedtak formidlet i brev av 3.11.2010 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten
- Oslo kommune, Bymiljøetaten, divisjon trafikk
Gjentar sine kommentarer fra innspill til planinitiativet:
 - Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn i det sentrumsnære området. Areal til parkering må avsettes på egen tomt.
 - Parkeringdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringnorm for Oslo kommune og 5-10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede
- Oslo kommune, Bymiljøetaten, divisjon samferdsel
Bymiljøetaten har ingen bemerkninger, men ønsker å bli holdt orientert om videre prosess.
- Oslo kommune, Byantikvaren
 - Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.
 - Etter Byantikvarens vurdering vil det være svært uheldig for opplevelsen av det tidligere Thunes mekaniske verksted at variasjoner i eksisterende byggehøyder og byggelinjer jevnes ut. En slik utbygging vil bidra til at eksisterende "vegg" mot det bevaringsverdige verkstedet forsterkes og at verkstedsanlegget vil bli liggende i skyggen av en "korridor".
 - Byantikvaren fraråder forslaget til ny regulering.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
 - Fylkesmannen viser til Forskrift for rikspolitisk bestemmelse (RPB) for kjøpesentre trådte i kraft 1. juli 2008. Bestemmelsen skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer for handel.
 - I Oslo kommunes Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og servicefunksjoner er Skøyen definert som et handelssenter og dermed et område for lokalisering av forretninger over 4000 m2.
 - Det planlegges 100 parkeringsplasser. Fylkesmannen anbefaler å redusere antall parkeringsplasser knyttet til kontorvirksomhet, ytterligere.
- Statens vegvesen
 - Området ligger ved Skøyen kollektivknutepunkt. Dette tilsier høy utnyttelse kombinert med lav parkeringsdekning (laveste del av indre by norm).
 - Hensynet til fotgjengere og syklister må ivaretas.
- Jernbaneverket
 - Under forutsetning av at det ikke legges til rette for bebyggelse nærmere Jernbaneverkets områder enn dagens situasjon har vi ingen videre kommentarer til plassering av bebyggelsen.

- Planen må sikre adkomst til undergangen i forlengelsen av Verkstedveien, også for drifts- og vedlikeholdskjøring.
 - Jernbaneverket mener at det pga meget god kollektivdekning på Skøyen må føres en restriktiv holdning til etablering av flere parkeringsplasser i nærhet til Skøyen kollektivknutepunkt. De anmoder om at planen revideres på dette punkt.
8. Hafslund Nett AS
- Viser til underlag sendt Oslo kommune Plan og bygningsetaten den 13.11.2010. Utover dette har vi ingen nye opplysninger vedrørende denne aktiviteten.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Kommentarer til Bydel Ullern, Bymiljøetaten, divisjon trafikk og divisjon samferdsel samt til Byantikvaren

Se kommentarer fra innspill til planinitiativet

Kommentarer til Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Antall parkeringsplasser er endret etter innsending av planinitiativ, og planens intensjoner er i samsvar med forhåndsuttalelsen

Kommentarer til Statens vegvesen

Planens intensjoner er i samsvar med forhåndsuttalelsen. Antall parkeringsplasser vil ligge på laveste del av indre by norm.

Kommentarer til Jernbaneverket

Adkomst til undergangen i forlengelsen av Verkstedveien, også for drifts- og vedlikeholdskjøring ivaretas.

Parkeringsdekning skal i ny regulering følge kommunens norm. Prosjektet som ligger til grunn er revidert slik jernbaneverket har anmodet om, og er nå på normens minimum.

Kommentarer til Hafslund Nett AS

Se kommentarer fra innspill til planinitiativet

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Skøyen har de siste 10-15 årene utviklet seg og blitt mer bymessig, og i lys av den attraktive beliggenheten anses bebyggelsen å ha stort utviklingspotensial. Planområdet fremstår i dag som noe mørkt og introvert, og relaterer seg ikke til trafikknutepunktet Skøyen eller Verkstedveien, den sentrale tverrforbindelsen mellom Drammensveien og Karenslyst allé. Tiltakshaver ønsker å løfte og utvikle området. Dette gjøres på to nivåer: på bygningsnivå ved å rehabilitere og oppgradere dagens kontorlokaler, og på et overordnet nivå ved å forbedre og tydeliggjøre Verkstedveien som byrom og forbindelse gjennom Skøyenområdet, fra Frognerparken og til Bygdøy.

Oppgraderingen av bygningsmassen innebærer en kombinasjon av ombygging og bevaring av eksisterende konstruksjoner for bygg 1,2 og 4, og riving og nybygg av midterste bygg (bygg 3). Midterste bygg erstattes av et nytt bygningsvolum som forbinder bygg 1,2 og 4 og muliggjør et nytt konstruktivt system som med inntrekking av fasaden i de to nederste etasjene uten at eksisterende konstruksjoner er til hinder. Sammenbyggingen og ombyggingen skal gjøres på en slik måte at eksisterende byggs overordnede formspråk med inndeling i kuber, nedtrappinger og sprang i fasaden ivaretas, men i en ny fortolkning. En sammenbygging vil gi større sammenhengende horisontalplan, hvilket gir effektiv arealbruk og mer attraktive utleielokaler, og vil med dette kunne bidra til flere arbeidsplasser og vitalisering av området.

Av hensyn til omgivelsene, og særlig den verneverdige verkstedbebyggelsen og det relativt smale gateforløpet, vil en ny bygningsmasse som utgangspunkt forholde seg til eksisterende makshøyder, men med noe endrede gesimslinjer og en økning på de lavere flankene fra 4+1 til 5+1+1. Takflatene trappes ned mot Drammensveien og mot jernbanen i tråd med dagens bebyggelsesplan.

Revidert kommunedelplan Skøyen 1994, KDP 1/9 – Skøyen, sone C, område 3 setter en begrensning på 5+1 etasjer for den aktuelle sonen. I gjeldende bebyggelsesplan fra 2000 er dette økt til 6+1 etasjer. Dette anses å være et tegn på at denne bebyggelsesplanen er mer i takt med utviklingen av området. I kommuneplan fra 2008 er Skøyen utpekt som knutepunkt hvor det ønskes kompakt og blandet arealbruk og er markert som område med allsidig bymiljø i likhet med sentrum forøvrig. En maksimalhøyde på syv etasjer anses i lys av dette å være relativt lavt. Det vises også tomten for det tidligere "ridehuset" på motsatt side av Drammensveien (adresse) hvor det skal oppføres et nybygg på 7. etasjer.

Eksisterende bygningsvolum er forbundet av trapp- heisrom som er svært høye og ruvende og som bidrar til å gi et massivt og høyt preg. I nytt forslag blir trappekjernene integrert i bygningsmassen og de høye trapperommene rives og erstattes av dekker som forbinder byggene og som ligger i samme høyde som øvrig bygningsvolum.

Trappingene av volumene, sammen med fjerning av eksisterende trappetårn, skal ivareta viktige siktlinjer mot Verkstedhallene fra Drammensveien og gi gode solforhold for bygget og takterrasser. Eksisterende bygnings volumoppbygging med sprang i fasaden for å bryte opp volumet videreføres ved at bygningskroppene fortsatt ligger i ulikt fasadeliv. Det midterste volumet ligger i liv med eksisterende bygg 3, og ligger dermed tettest opp mot Verkstedveien, men for å skape mer rom på bakkeplan trekkes fasaden her inn i de to nederste etasjene, slik at det oppstår et overdekket gateforløp. Fasadelivet til bygg 2 og 3 forblir der det er i dag.

Dagens fasade fremstår som svært lukket og har et tungt og massivt uttrykk, og tiltakshaver ønsker ved ombyggingen å skape en fasade som både harmonerer med det historiske bygningsmiljøet men har en større grad av åpenhet, både for økt lysinnslipp til kontorene og for å aktivisere på gateplan.

Bygningsvolumet gis en ny fasade som viderefører tegl som hovedmateriale. Materialer skal ifølge gjeldende regulering gjenspeile det som er brukt i den eldre industribebyggelsen, herunder teglstein, pusset tegl og betong. Dette videreføres i ny regulering, men med noen viktige hovedgrep; teglen får et lysere og lettere preg som harmonerer med eksisterende tegl, nye vindusåpninger gir økt kvalitet på

kontorlokaler, og de to nederste etasjene får et lettere og mer transparent uttrykk som vil fremstå mer inviterende og i større grad være en del av gaten.

I tråd med dette inkluderer planforslaget også en større grad av publikumsrettede funksjoner på gateplan, og en oppgradering av utomhusarealene og Verkstedveien, og det ønskes å oppgradere disse arealene for å løfte området og gi det en bedre helhet med Skøyen for øvrig.

En ny regulering muliggjør en totalrehabilitering av bygget og gjøre det mulig å skape et tidsmessig og miljøeffektivt bygg, ved at bygningskroppen blir mer sammenhengende enn dagens oppdeling i separate bygg. Tiltakshaver ønsker å skape et bygg med en høy energistandard med miljømessig gode løsninger.

Forslagsstiller mener at man med den foreslåtte omreguleringen vil kunne gi eiendommen et nødvendig løft og at dette vil bidra positivt til området som helhet.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planen omfatter et område på ca 10.000 m², hvorav ca. 6.900 m² er byggeområde.

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
(forretning/ kontor/ bevertning)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- /sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2080)

Bebyggelsen er etter ombygging tenkt videreført som kontorbygg. I tillegg foreslås det at det legges til rette for etablering av utadrettet virksomhet som forretning og bevertning i deler av første etasje.

Byggegrenser ligger hovedsakelig langs dagens fasader.

Grad av utnytting og høyder

Bebyggelsen har i dag et fotavtrykk på 3.730 m², og har et samlet areal på ca. 16.000 m² BRA i tillegg til 3.530 m² i kjeller.

Nytt bygg har et fotavtrykk på 4.050 m² i plan 1 (gateplan). Bygget står på søyler over inngangspartiet og fotavtrykket inkludert overbygget areal over inngangspartiet er 4.350 m².

Samlet areal i nytt bygg er ca. 25.720 m² BRA inkludert lysgård på omtrent 1.200 m² BRA. I tillegg er det 4.550 m² i kjeller.

Det vil si en økning på 9.720 m² BRA og en økning i fotavtrykket på 620 m².

Øverste gesims har en høyde på kote 27. Eksisterende etasjehøyder blir videreført i ombyggingen, og de eksisterende bygningsvolumene blir bygget sammen.

Arealer i skisseprosjekt:

plan 01	forretning/ kontor/ bevertning	3949	m2
plan 02	kontor	3780	m2
plan 03	kontor	4114	m2
plan 04	kontor	4140	m2
plan 05	kontor	4140	m2
plan 06	kontor	3469	m2
plan 07	kontor	2124	m2
TOTAL OVER TERRENG		25716	m2

Bebyggelsens plassering

Planforslaget skal gi rom for en ombygging av eksisterende bygninger og byggegrenser følger som utgangspunkt dagens plassering, men er noe justerte. Midtbygg rives og erstattes av et nytt volum som trekkes ut til siden og mot bakgård, mens ytre bygningsliv mot Verkstedveien forblir uendret i etasje 3-6. I plan 1 og 2 blir eksisterende bygningsliv trukket tilbake fra Verkstedveien og tilrettelegger for et publikumsvennlig fortau.

Landskap

Trær plantes i en allé langs Verkstedveien for å gi gaten et grønt preg og for å lede biltrafikken rundt kvartalet. Utearealer og oppholdsarealer opparbeides rundt bygget.

Det er foretatt en geoteknisk vurdering mht nybygget (jmf. *Drammensveien 134 Grunnforhold, geoteknisk vurdering*, Multiconsult 28. juni 2011). Det vil være behov for ytterligere geotekniske undersøkelser før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Kulturminner

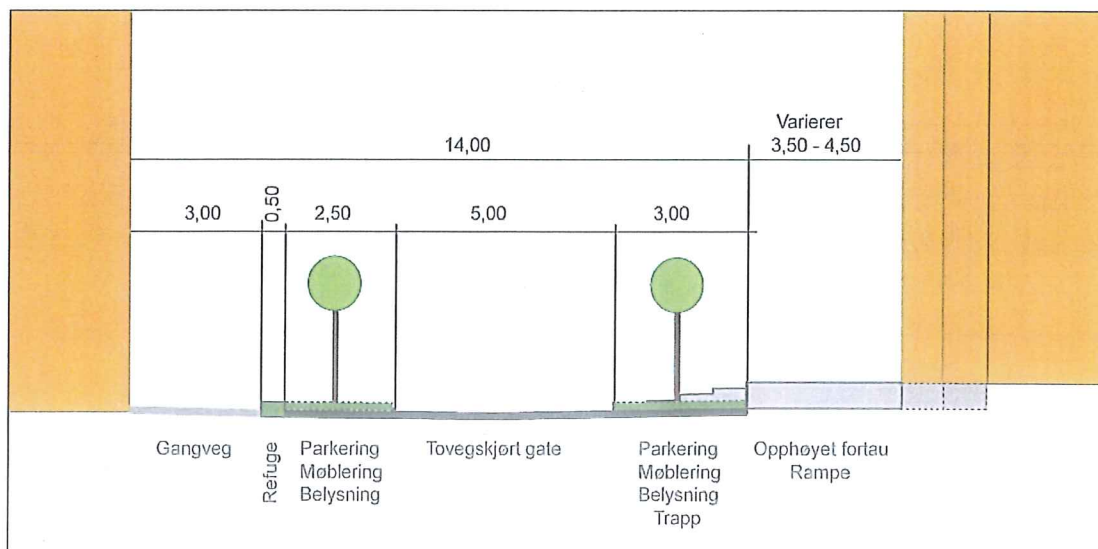
Bevaringsverdige Thunes mekaniske verksted i Drammensveien 130 står på Byantikvarens Gule liste og grenser til planområdet. Prosjekter tilpasser seg verkstedsbygningene ved en oppdeling av fasader, nedtrapping i bygningsvolumene, samt i bruken av teglstein.

Trafikkforhold

Kjøreadkomsten til Drammensveien 134 opprettholdes som i dagens situasjon, med tilknytning til rundkjøring i Drammensveien. Nye parkeringsplasser legges i kjeller under kontorbyggene og tilknyttes eksisterende adkomst til parkeringsanlegg i bygg 6. Adkomst til parkeringskjeller er plassert slik at alle kjøretøyer må gjennom hele Verkstedveien.

Verkstedveien foreslås beholdt som smal tovegskjørt gate med lav kjørehastighet og tosidig langsgående parkering. Plassering av belysning og beplantning bidrar til å definere gateløpet og parkeringsplassene. Planforslaget omfatter opparbeidelse av fortau på østsiden av Verkstedveien.

Varelevering vil som i dag skje fra Verkstedveien i nord, mellom bygg 1 og 2.



Gatesnitt gjennom den fremtidige Verkstedveien. Refuge deles opp for å gi avvanning til eksisterende drengsøsning (Illustrasjon: Norsam).

Parkering

Formål	Enhet	Bil		Sykkel
		Min	Maks	
Kontor	pr. 1000 m ²	2,0	7,0	7,0
Forretning	pr. 1000 m ²	9,0	15,0	6,0

Parkeringsnorm i tett by i Oslo

Formål	Bil		Sykkel
	Min	Maks	
Kontor	15	54	54
Forretning	12	20	8
Sum	28	74	62

Beregning av parkeringsplasser for biler og sykler

Det graves ut parkeringskjeller under deler av bebyggelsen som gir rom for 22 nye p- plasser. Parkering på terreng opprettholdes tilsvarende i dag.

Etter parkeringsnormen i tett by i Oslo kan det bygges 28 – 74 nye parkeringsplasser for biler og 62 nye parkeringsplasser for sykler.

Kjellerplan viser 22 p-plasser (derav 2 HC-plasser) og parkering av sykler. I tillegg kommer p-plasser på gateplan. Parkeringsdekningen er dermed i samsvar med minimumsnormen for bilparkering i tett by, jf. Trafikkanalyse, Norsam, 06.01.2012

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS analyse (jmf. Reguleringsplan for Drammensveien 134, ROS – analyse, Multiconsult, 29.11.2011). Følgende tema fra sjekklisten er vurdert som spesielt aktuelle for planområdet, og hensyntas i prosjektet.

- Trafikkrisiko
- Grunnforhold og grunnforurensning (også behandlet i eget RIG-notat)
- Påvirkning på omkringliggende bebyggelse i anleggsfasen

Trafikksikkerhet

Planforslaget tilrettelegger for totalt 3-400 arbeidsplasser i området og mer aktivitet på gateplan. Dette vil medføre en moderat økning i ÅDT. I rundkjøringen på Thune vil økningen være minimal. Det vurderes at planforslaget ivaretar sikkerheten til alle trafikantgrupper tilfredsstillende. Det bør rettes spesielt fokus på å ivareta sikkerheten til alle trafikantgrupper i anleggsperioden.

Grunnforhold og grunnforurensning

Multiconsult har utarbeidet et eget notat om grunnforhold og geoteknikk i forbindelse med planarbeidet. Her er det anbefalt at fundamenteringen gjennomført med borede peler (stålkjernepeler) ut fra vurderinger med hensyn til støy. Eksisterende bebyggelse er fundamentert på peler til fjell, og dermed setningsfrie, mens grunnen viser tegn til setninger. I anleggsfasen bør det rettes spesielt fokus på å unngå skader på den verneverdige bebyggelsen i øst. Nye byggverk må lokaliseres slik at tilstøtende terreng har tilfredsstillende sikkerhet mot uheldige hendelser som ras eller skadelige setninger. Dette må følges opp gjennom byggesaksprosessen. Det er sannsynlig at det finnes gamle fyllmasser i planområdet som har noe forurensning. I anleggsfasen er det en viss risiko for forurensning gjennom overflatevann eller gjennom grunnen som følge av oljeutslipp eller slitasje på maskiner og utstyr. Sannsynligheten for uønskede hendelser med olje og kjemikalier vurderes som liten.

Planområdet ligger hovedsakelig på kote 2,5, noe som tilsier at området kan utsettes for fremtidig forventet springflonivå. Det forutsettes at terskel ved nedkjøring til parkeringskjeller ligger over dette nivået og at kjellere for øvrig også er dimensjonert for dette.

Radon

Det er en viss risiko for høye radonverdier i området. Ved nybygg med parkeringskjeller er ikke dette et problem.

Annen fare

I planområdet ligger en del infrastruktur i bakken som må hensyntas i anleggsperioden. Kabelbrudd som følge av graving kan skje selv om kabler er kartlagt og merket på forhånd. Dette kan også berøre omkringliggende bygg.

Teknisk infrastruktur

Hafslund Fjernvarme leverer fjernvarme til byggene innenfor planområdet. Eventuelt økt energiforbruk forutsettes dekket med fjernvarme.

VA-føringer ligger i Verkstedveien og det forutsettes at bygningsmassen etter ombygging kan knytte seg på det eksisterende anlegget.

Estetikk og byggeskikk

Øverste gesims er som i dag 6+1 etasje, men oppbyggingen er noe endret, med et formspråk bygget opp av kuber/prismer. Ombygde bygningsvolumer trappes ned mot flankene og utenpåliggende høye trapperom fjernes. De to øverste etasjene skal trappes ned på en slik måte at bygningsvolumet fremstår som brutt opp i mindre volumer. 6. etasje trekkes tilbake slik at den utgjør maks 80 % av en full etasje og 7. etasje trekkes tilbake slik at den utgjør maks 60 % av en full etasje.

Bebyggelsesstrukturen har en oppdeling i kuber som hovedmotiv, og dette videreføres i ny volumoppbygging som forholder seg til eksisterende grammatikk, men brytes ned i mindre prizmer for å gi en arkitektonisk identitet til nedtrapping mot gaten og tilliggende bebyggelse. Midtbygget trekkes tilbake i plan 1 og 2 og tilrettelegger for et bredt fortau.

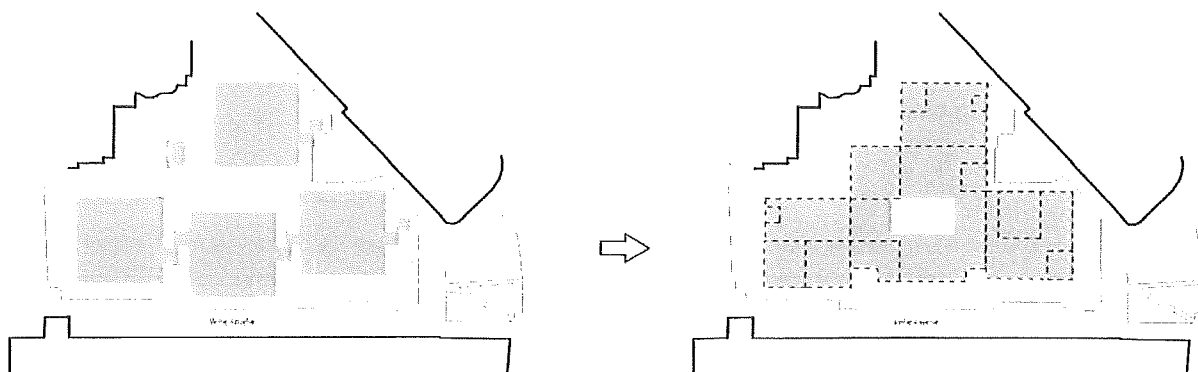


Diagram som viser eksisterende volumoppbygging og ny volumoppbygging som viderefører kubens grammatikk.

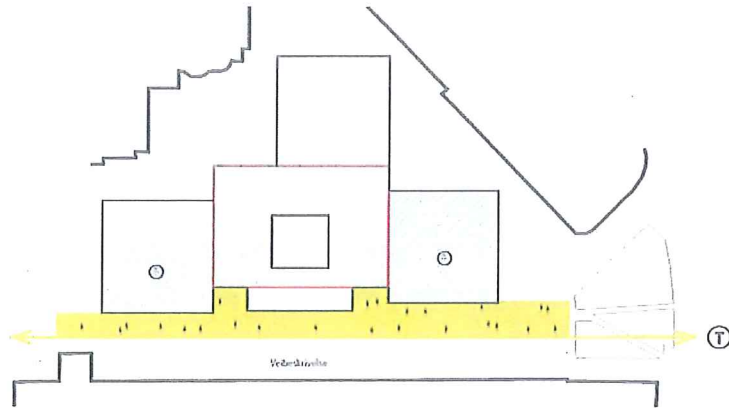
Bygningstypen er kontor med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Dette gjenspeiles i materialiteten, publikumsetasje får et lett og åpent uttrykk i glass mens øvrige kontoretasjer får et mer massivt preg som forholder seg til omkringliggende bygninger.

Uterom oppgraderes, og innebærer en opprydning av trafikkforhold, dekke, belysning og beplantning. Midterste bygg, trappet hus og fasader rives.

Stedsutvikling

Planforslaget inkluderer en større grad av publikumsrettede funksjoner på gateplan, og en oppgradering av utomhusarealene og Verkstedveien, og det ønskes å oppgradere disse arealene for å løfte området og gi det en bedre helhet med Skøyen for øvrig.

Oppgraderingen av Verkstedveien sees i sammenheng med den sentrale gangforbindelsen under jernbanen, som både er en viktig lokal forbindelse og en overordnet forbindelse mellom grøntdraget langs Frognerbekken og friområdene på Bygdøy.



Illustrasjon: Aktiv fasade langs Verkstedveien aktiviserer gaten



Illustrasjon: Grønn akse gjennom Skøyen og Sjølyst, med videre forbindelser til Bygdøy og Frognerparken.

Universell utforming

Høydeforskjeller mellom gateplan og 1. etasje skal ivaretas ved ramper i tråd med gjeldende forskrifter og integreres som del av utomhusarealene i forbindelse med en generell oppgradering. Innvendig skal krav til universell utforming i tråd med gjeldende forskrifter ivaretas.

Juridiske forhold

Samferdselsetaten og PBE har anmodet om at fortau opparbeides i tråd med gjeldende regulering og at dette tas inn som en rekkefølgebestemmelse. Dette etterfølges. Tinglyste parkeringsplasser i bygg 6 (119 plasser) opprettholdes innenfor planforslaget.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kontorarealene vil oppgraderes og bli mer attraktive noe som vil bidra til å styrke Thune og Skøyen nærområde.

En videreutvikling av eiendommens potensial anses å være i tråd med overordnede planers intensjoner om styrkning av Skøyen som knutepunkt og vitalisering av gaten. Planens formål og funksjon styrker Thune og legger opp til økt aktivitet.

Landskap

Terreng/ vegetasjon

Planting av nye trær langs Verkstedveien vil forsterke gaten som en offentlig gate og sentral forbindelse mellom omkringliggende grøntområder. Variasjon av overflater og etablering av ulike soner for opphold og bevegelse vil bidra til å gi område et mer urbant preg.

Biologisk mangfold

Den aktuelle tomte er i sin helhet bebyggt med næringsbygg, tiltaket vil dermed ikke påvirke det biologiske mangfoldet på tomten.

Verneinteresser

Hensynet til Thune mekaniske verksted som står på gul liste ivaretas ved oppdeling av fasader, nedtrapping i bygningsvolumene, samt i bruken av teglstein. Prosjektet vil ikke fremstå som mer dominerende eller fremtredende enn i dagens situasjon.

Miljøfaglige forhold

Økt trafikk til og fra området vil ikke i nevneverdig grad forverre støyforholdene. Det inntas likevel i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til

Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Det er ikke foretatt prøver for å undersøke om massene er beheftet med forurensning.

Trafikkforhold

Det forventes at planforslaget vil gi minimale endringer i trafikkforholdene, jf. Trafikkanalyse, Norsam, 06.01.2012:

- Døgntrafikk i Verkstedveien og krysset mellom Drammensveien og Verkstedveien er beregnet å øke med ÅDT 130 – 140.
- Beregnet kollektivtrafikk øker med ca. 600 - 700 turer i døgnet ved gjennomføring av planforslaget.
- Det legges opp til at varelevering i Drammensveien 134 skjer fra Verkstedveien som i dagens situasjon.
- Regulert fortau langs østsiden av Verkstedveien foreslås som gangveg med fysisk skille mot biltrafikken i gata. For øvrig har ikke planforslaget konsekvenser for dagens gang- og sykkelforbindelser ved planområdet.
- Parkeringstilbudet foreslås tilpasset minimumsverdien i parkeringsnorm for 'tett by' med 22 nye 20 P-plasser i parkeringskjeller.
- Besøksparkering henvises til parkeringsplasser langs Verkstedveien.
- Gjennomføring av planforslaget forventes kun å gi marginale endringer i trafikkavviklingen i og ved planområdet.
- Trafikkanalysen har ikke avdekket behov for avbøtende tiltak ved gjennomføring av planforslaget.

Endringer i biltrafikk er beregnet med utgangspunkt i endringer parkeringsdekning. Gjennomsnittlig døgntrafikk i Verkstedveien er beregnet å øke fra ÅDT 1 460 til ÅDT 1 600 +(9%).

I dagens situasjon har rundkjøringa i Drammensveien en døgntrafikk på 16 550 innkjørende biler. Beregnet trafikkøkning i Verkstedveien vil øke kryssbelastningen til 16 685 innkjørende biler i døgnet, noe som tilsvarer en økning på 0,8%. Endringen i trafikkbelastning i rundkjøringa er så liten at kun vil gi marginal endring av trafikkavviklingen i krysset.

I planforslaget legges det opp til at den delen av Verkstedveien som ligger innenfor planområdet oppgraderes. Med beplanting og belysning vil gaten få en estetisk opprusting og en tydeligere gatebruk for alle trafikkgrupper.

Prosjektet tydeliggjør gaten og legger til rette for fortau og parkering som bedrer trafikksikkerheten., jf utarbeidet ROS analyse.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planforslaget. I ROS-analysen er det foretatt vurderinger av om utviklingen av Drammensveien 134 vil kunne endre risikobildet i området. Analysen, utført av Multiconsult, konkluderer med at hendelser som kan innebære en viss fare har moderat sannsynlighet, og at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres. Risikoforhold reguleres også gjennom gjeldende forskrifter og retningslinjer, og disse forutsettes fulgt i den videre planleggingen.

I tabellen under er det foretatt en sammenstilling av forhold som er vurdert.

NATURRISIKO	Problemstillinger:	Relevans
Skred/Ras/ustabil grunn (Snø, is, stein, leire, jord, fjell) Flom i vassdrag Stormflo Vind-/ekstremnedbør	Utgjør risiko for ras, flom osv. så stor fare at arealer ikke bør bebygges?	Ikke relevant
	Bør det stilles krav om spesielle tiltak ved bygging, f.eks. sikring av kjellere mot oversvømming?	Vurderes
	Planlegges ny utbygging i områder der veinettet er utsatt for ras eller flom, slik at bebyggelsen står i fare for å bli isolert i perioder?	Ikke relevant
	Vil ras utgjør noe fare for planlagte kraftlinjer, hovedvannledninger eller annen ny infrastruktur?	Nei
Skog/lyngbrann	Er det fare for omliggende bebyggelse?	Ikke relevant
Radon	Planlegges utbygging i områder der det har vært registrert høye verdier av radon i grunn/bygninger?	Vurderes
VIRKSOMHETSRIKISIKO		
Virksomheter med fare for brann eller eksplosjon	Ved planer om utbygging i nærheten av slike anlegg må risiko vurderes: Er nyutbygging i området forsvarlig?	Ikke relevant
	Vil nyutbygging i nærheten legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?	Ikke relevant
	Ved etablering av ny virksomhet som utgjør brannrisiko: er det bebyggelse i nærheten med spesielt stor fare for brannspredning (f.eks. tett trehusbebyggelse)?	Nei
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Er nyutbygging i nærheten forsvarlig?	Ikke relevant
	Vil nyutbygging i nærheten legge begrensninger på eksisterende virksomhet?	Ikke relevant
Transport av farlig gods	Vurdering av risiko i forhold til utbygging nær vei, spesielt hvis det foreligger tilleggsrisiko som skredfare eller høy hyppighet av trafikkulykker. Spesiell vurdering i forhold til sårbare objekter som drikkevannforsyning eller helseinstitusjoner.	Ikke relevant
Avfallsområder/deponier/ Forurenset grunn	Kan grunnen/sjøsedimenter være forurenset fra tidligere bruk (eks. ved planlagt endret bruk av tidligere industritomter)?	Vurdert i RIG-notat
Dambruddsberegninger	Hvis det bygges ut i et område som ligger innenfor en dambruddssone, må NVE vurdere om dammen må forsterkes.	Ikke relevant
Elektromagnetiske felt	Risiko bør vurderes dersom det planlegges lokalisering av bygg der mennesker oppholder seg over lengre tid nær slike felt	Ikke relevant
Trafikkfare	Er trafiksikkerhet vurdert?	Ja, vurderes også nærmere
	Vil nye utbyggingsområder gi økt trafikkbelastning på veistrekninger som fra før har mange trafikkulykker?	Ikke spesielt
	Eller på strekninger med usikrede jernberekrysninger?	Ikke relevant

Skipsfart	Vil farleder, strømforhold, vindeksponering m.m. kunne få innvirkning i forhold til planer om sjønær utbygging. Utslipp fra farlig last, oljesøl, kollisjon mellom skip og bygninger eller infrastruktur	Ikke relevant
Spesiell fare for terror eller kriminalitet	Plassering av spesielt utsatt virksomhet i forhold til vanlig bebyggelse og spesielt sårbare objekter, for eksempel barnehager	Ikke relevant
Utrykningstid brannvesen	Nye utbyggingsområder og lokalisering av institusjoner vurderes i forhold til krav om utrykningstid	Vurderes
Utrykningstid ambulanse		
Vanntrykksjoner/slukkevannskapasitet	Slukkevannskapasitet må vurderes ved planer om ny utbygging	Forutsettes tilstrekkelig for eksisterende bebyggelse
SÅRBARE OBJEKTER	Vil planforslaget kunne gi økt risiko for:	
Natur	Naturvernområder, andre viktige naturområder, rekreasjons- og friluftsområder	Ikke relevant
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Sykehus, sykehjem, aldershjem/eldreboliger, skoler, barnehager	Ikke relevant
Kulturminner	Objekter med stor kulturhistorisk verdi	Ikke relevant
Viktige offentlige bygninger	Administrasjonsbygg, bygg for viktige tekniske funksjoner	Ikke relevant
Trafikk-knutepunkt	Jernbanestasjon, bussterminal, havn, flyplass	Ikke relevant
El-forsyning	Kraftverk, høyspentledninger, trafoer, dammer m.m.	Ikke relevant
Tunneler, broer	Finnes alternative veiforbindelser?	Ikke relevant
Hovednett gass	Finnes alternative energikilder?	Ja
Drikkevannsforsyning	Vannverk, drikkevannskilder, inntak, nedbørsfelt, grunnvann m.m.	Kommunalt nett
Avløp	Rørnettverk, pumpestasjoner, renseanlegg m.m.	Kommunalt nett
Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjoner	Fibernetttverk, radio/TV-stasjon, radio/TV-sender	Viktige installasjoner berøres ikke

Ut fra en gjennomgang av sjekklisten er følgende tema belyst nærmere: trafikkrisiko, grunnforhold, grunnforurensning, radon samt annen risiko tilknyttet anleggsfasen.

Trafikkrisiko

Planforslaget tilrettelegger for mellom 3-400 arbeidsplasser i området og mer aktivitet på gateplan. Dette vil medføre en moderat økning i ÅDT på om lag 100 biler. I rundkjøringen på Thune vil økningen være minimal (2-3 %). Det vurderes at planforslaget ivaretar sikkerheten til alle trafikantgrupper tilfredsstillende. Det bør rettes spesielt fokus på å ivareta sikkerheten til alle trafikantgrupper i anleggsperioden. Det er for øvrig kapasitetsproblemer på lokalvegnettet på Skøyen i utvidede rush både morgen og ettermiddag.

Grunnforhold og grunnforurensning

Multiconsult har utarbeidet et eget notat om grunnforhold og geoteknikk i forbindelse med planarbeidet. Her er det anbefalt at fundamenteringen gjennomført med borede peler (stålkjernepeler) ut fra vurderinger med hensyn til støy. Eksisterende bebyggelse er fundamentert på peler til fjell, og dermed setningsfrie, mens grunnen viser tegn til setninger i terrenget.

I anleggsfasen bør det rettes spesielt fokus på å unngå skader på den verneverdige bebyggelsen i øst. Nye byggverk må lokaliseres slik at tilstøtende terreng har tilfredsstillende sikkerhet mot uønskede hendelser som ras eller skadelige setninger. Tiltak for å opprettholde grunnvannstand rundt nærliggende bygninger som ikke er fundamentert på fjell forutsettes gjennomført om nærmere undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det er sannsynlig at det finnes gamle fyllmasser i planområdet som har noe forurensning. Det må føles opp iht. gjeldende regelverk ved mistanke om funn under arbeidet. I anleggsfasen er det en viss risiko for forurensning gjennom overflatevann eller gjennom grunnen som følge av oljeutslipp eller slitasje på maskiner og utstyr. Sannsynligheten for uønskede hendelser med olje og kjemikalier vurderes som liten.

Flomforhold

Planområdet ligger hovedsakelig på kote 2,5 som er samme høyde som maksimalt nivå for springflo. Konstruksjoner og åpninger under dette nivå må sikres mot vanninntrengning. Dette forutsettes ivarettatt i planforslaget.

Radon

Det er en viss risiko for høye radonverdier i området. Det anbefales uansett å gjøre målinger og treffe nødvendige tiltak for å unngå forhøyede verdier både i ny og eksisterende bygningsmasse.

Annen fare

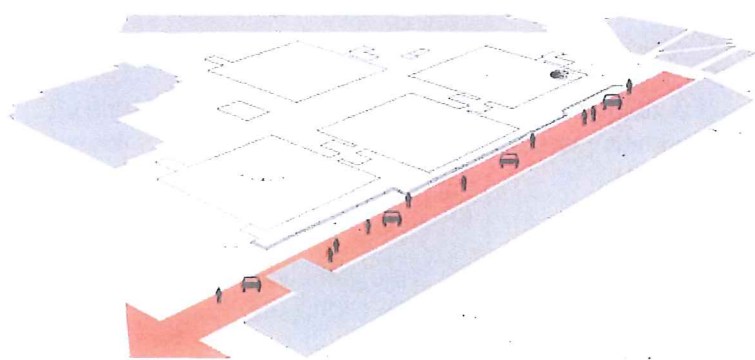
I planområdet ligger en del infrastruktur i bakken som må hensyntas i anleggsperioden. Kabelbrudd som følge av graving kan skje selv om kabler er kartlagt og merket på forhånd. Dette kan også berøre omkringliggende bygg.

Generell vurdering

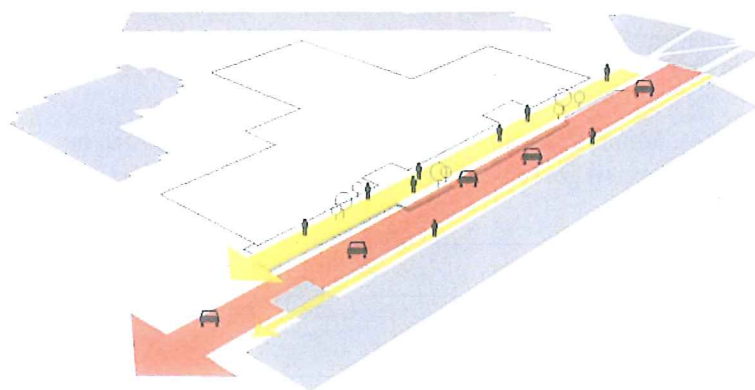
For øvrig er det ingen naturgitte forhold eller andre forhold som skulle tilsi risiko for ulykker. Enkelte hendelser har havnet innenfor gul sone og krever derav tiltak mot uønskede hendelser, men dette kan håndteres gjennom oppfølging i byggefasen. Det er ikke påvist forhold som tilsier at tiltaket ikke bør realiseres.

Sosial infrastruktur

Planforslaget medfører ikke vesentlig ending i funksjoner, og inkluderer ikke boliger. Tiltaket vil derfor ikke påvirke barnehagesituasjonen i området.



Illustrasjon av eksisterende gateforløp, uten opparbeidet fortau og med lukket fasade og privat program



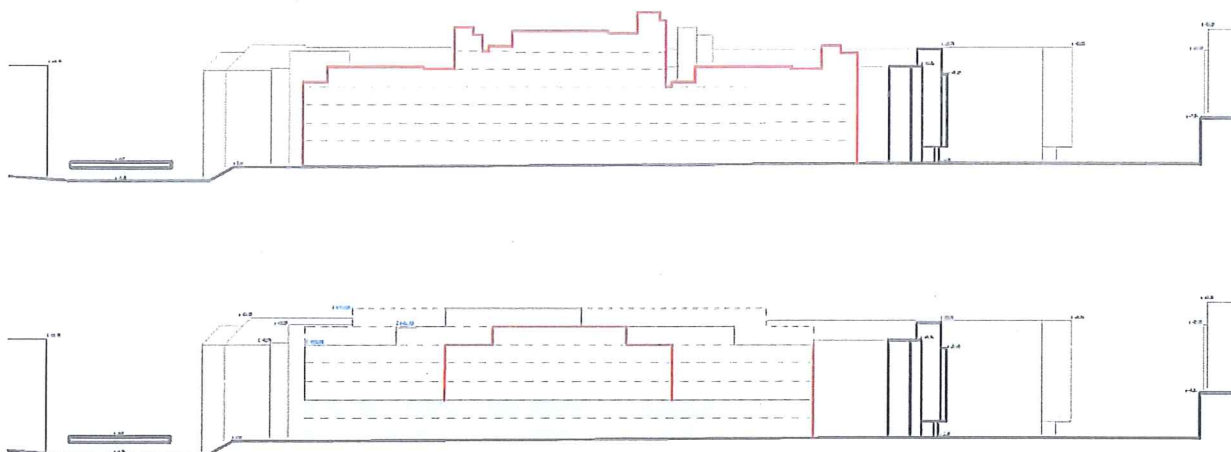
Illustrasjon av nytt gateforløp, med bredt på vestsiden av veien og opparbeidelse av fortau på østsiden av veien, med publikumsrettet program på gateplan.

Teknisk infrastruktur

I planområdet ligger en del infrastruktur i bakken, kabler tilhørende Hafslund Nett, Hafslund Fiber og Telenor, som må hensyntas i anleggsperioden. Da disse kablene kan ha en samfunnsviktig funksjon og det vil være viktig med kabelpåvisning og forsiktig graving. For øvrig er det ingen naturgitte forhold eller andre forhold som skulle tilsi risiko for ulykker.

Kabelbrudd som følge av graving kan skje selv om kabler er kartlagt og merket på forhånd. Kan også berøre omkringliggende bygg. Sannsynligheten vurderes som *sannsynlig*, konsekvensen vurderes som *ufarlig* for mennesker og miljø, *en viss fare* for samfunnsviktige funksjoner.

Estetikk og byggeskikk



Illustrasjoner viser eksisterende og nytt volum i oppriss mot Verkstedveien

Nedtrappingen og fjerningen av høye trapperom gir en tilpasning til omgivelsene og omkringliggende bebyggelse, og viderefører dagens volummessige motiv.

Siden dagens trapperom hindrer passasje mellom bygg på gateplan anses ikke en utvidelse her å ha betydning for bruken. Bakgården, som i dag har lite aktivitet og en fortetting har ikke betydelig konsekvens for bruken av området.

Oppgraderingen av uterommet innebærer bedre trafiksikkerhet og tilrettelegger for økt bruk og trivsel. Nye fasader vil gi kontorlokaler med bedre brukbarhet og lysforhold. Nybygg vil ikke medføre vesentlige endringer mht fjernvirkning og sikt.

Stedsutvikling

Oppgradering av Verkstedveien med attraktive og åpne fasader langs gaten vil bidra til å styrke forbindelsen mellom Thune og Sjølyst. En oppgradering av veien og trafiksituasjonen vil bidra til å gi en tydeligere gatebruk og en tryggere trafiksituasjon.

Tilrettelegging av publikumsrettede funksjoner på gateplan, samt en oppgradering av utomhusområdene vil være del av utviklingen av Skøyen de senere år. En økning av bygningsmassen som gir flere arbeidsplasser er i tråd med utviklingen av Skøyen som et viktig knutepunkt.

Barns interesser

Barns interesser påvirkes ikke av tiltaket. Men tydeliggjøring og oppgradering av gaterom og sammenhengende fortau langs Verkstedveien vil generelt bedre forholdene for barn og voksne ved gjennomgang.

Universell utforming

Universell utforming blir ivarettatt og tiltaket har således ikke konsekvenser for funksjons-, bevegelses og orienteringshemmede.

9. ILLUSTRASJONER

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

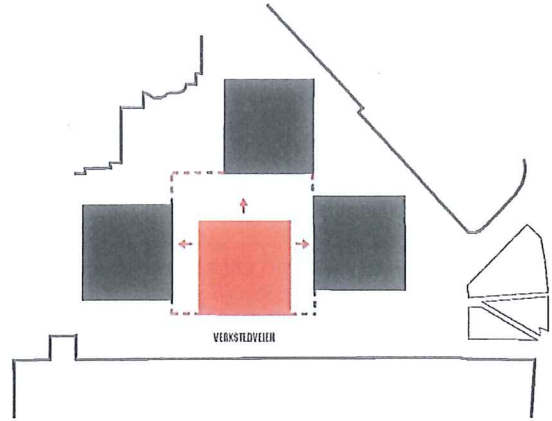
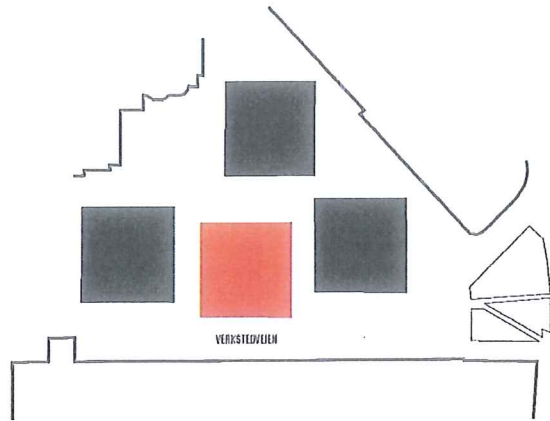


Diagram som viser prinsipp for sammenbygging.

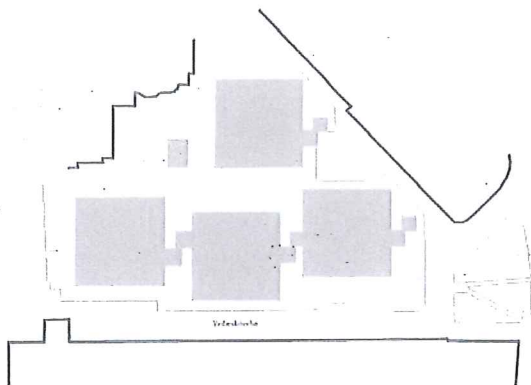
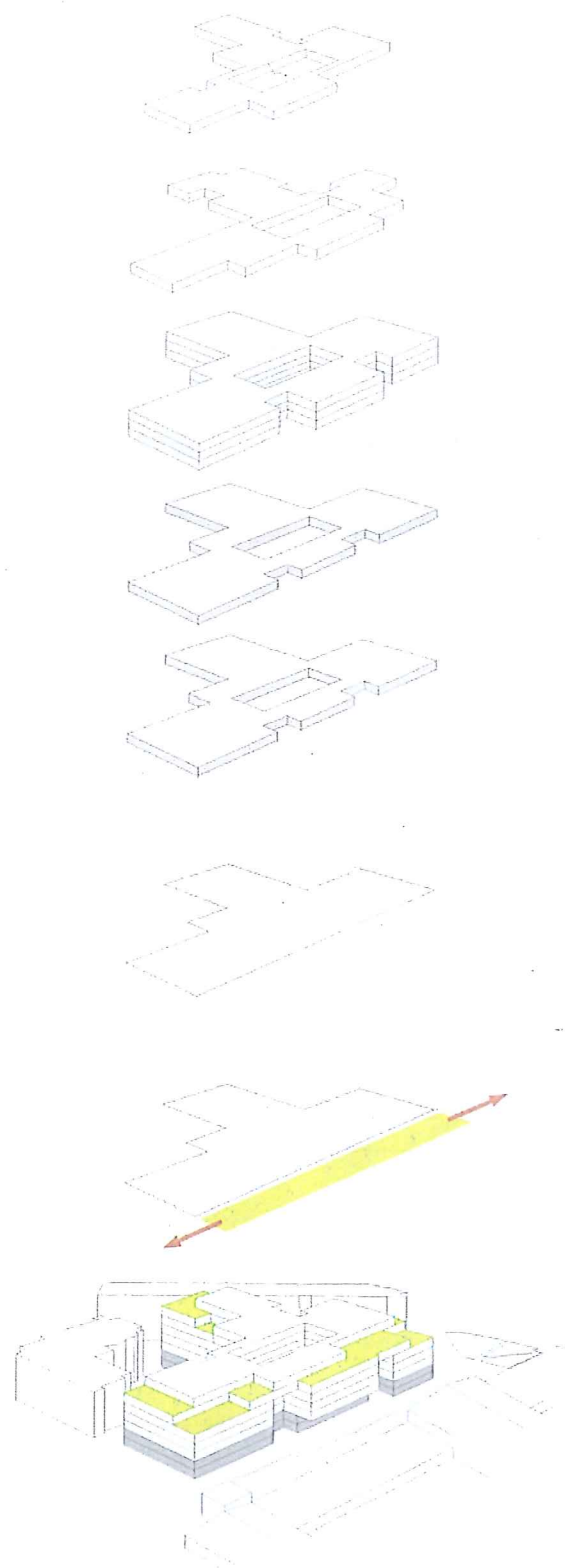
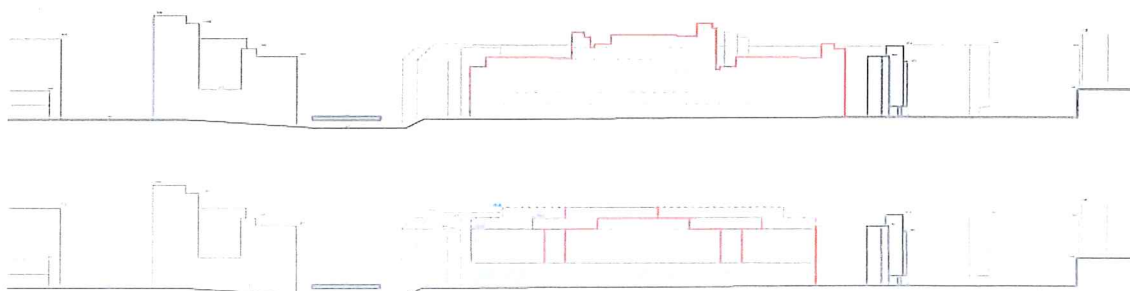


Diagram som viser eksisterende volumoppbygging og ny volumoppbygging som viderefører kubens grammatikk.



Diagrammatisk volumoppbygging (til venstre). Eksisterende og nytt volum i oppriss mot Verkstedveien (under)

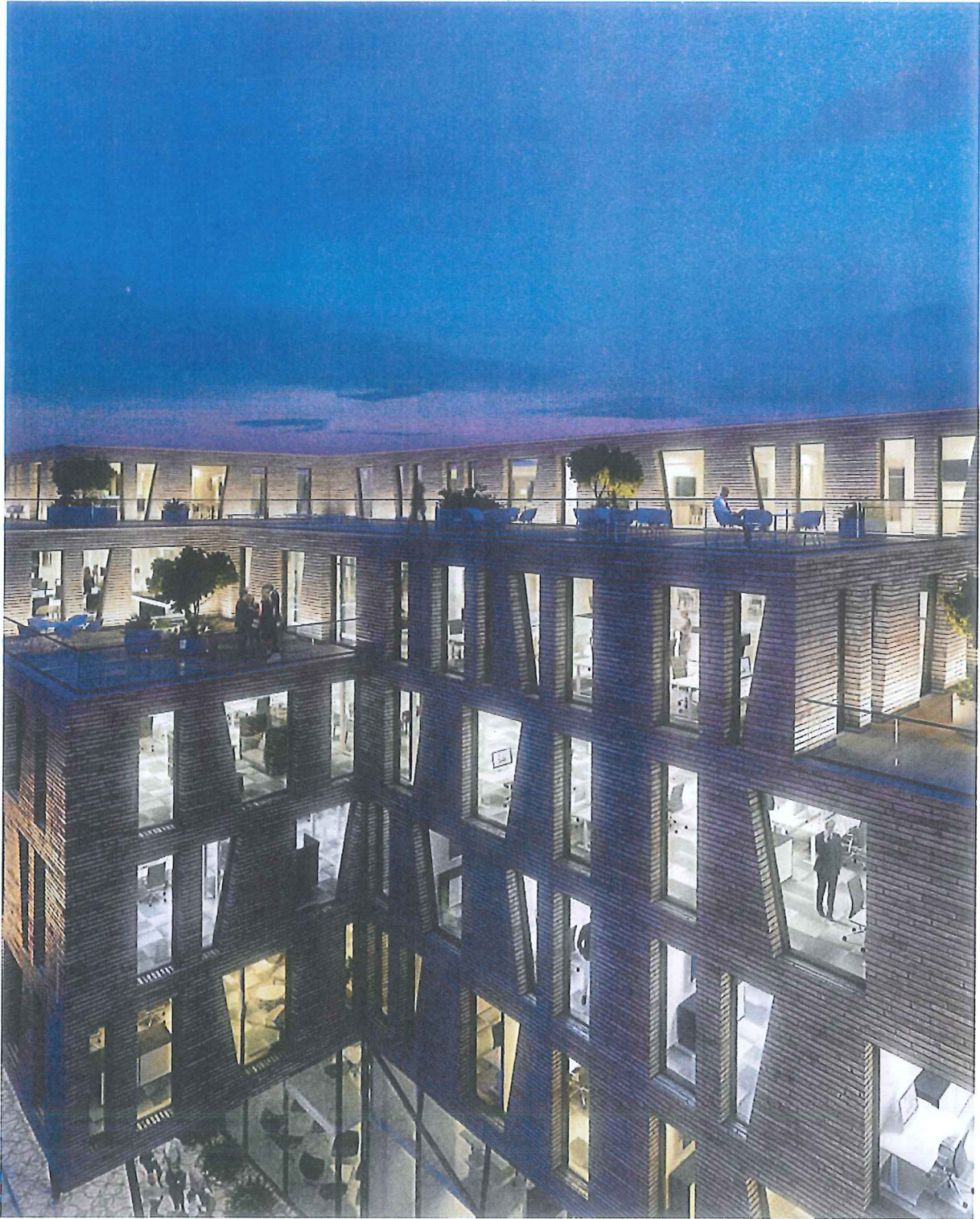




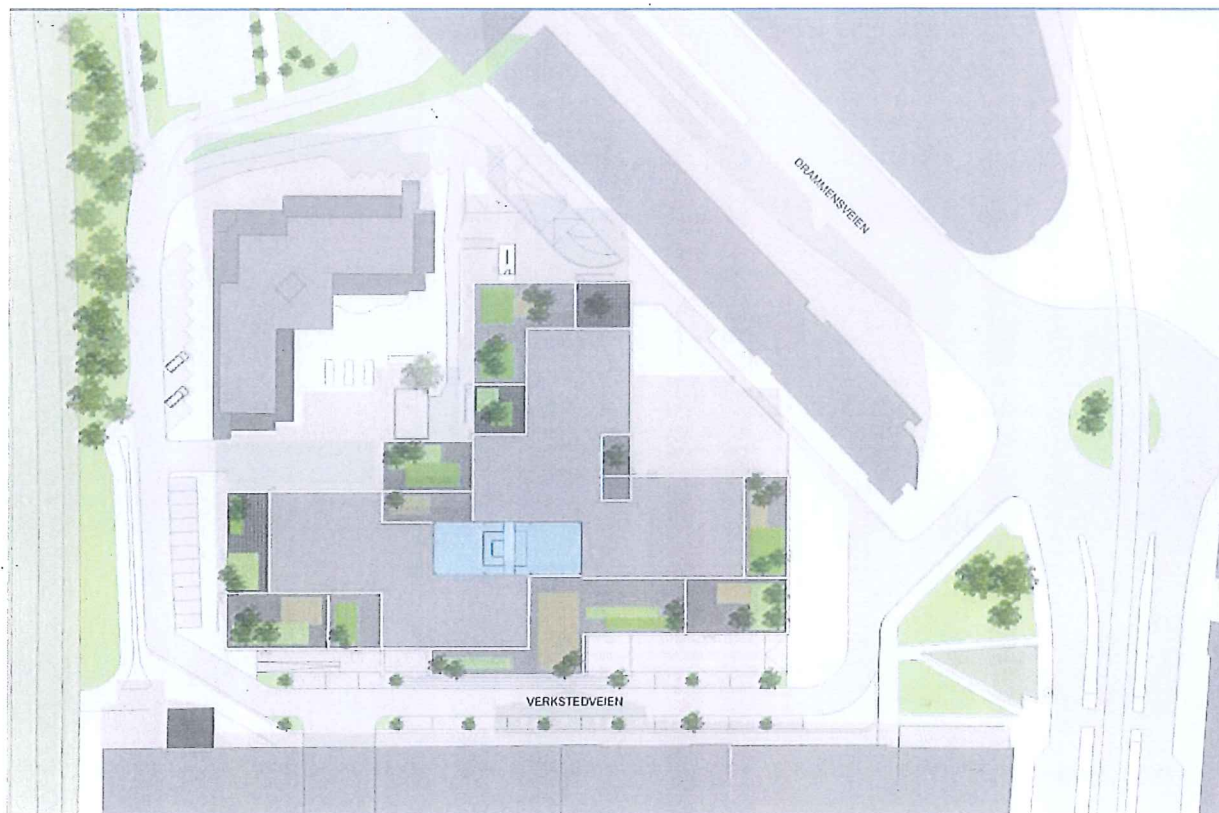
Perspektiv sett fra Drammensveien/ Thune stasjon



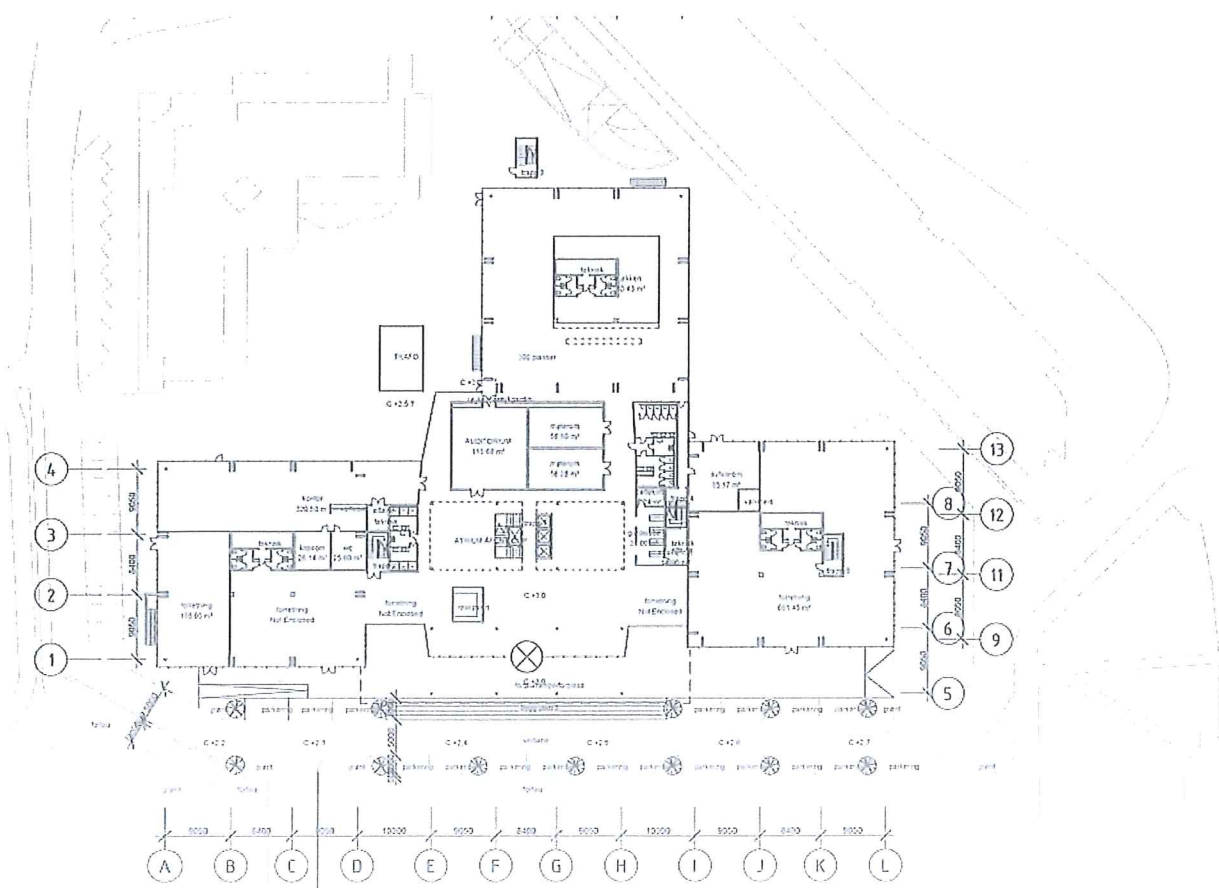
Perspektiv fra Verkstedveien, mot Sjølyst



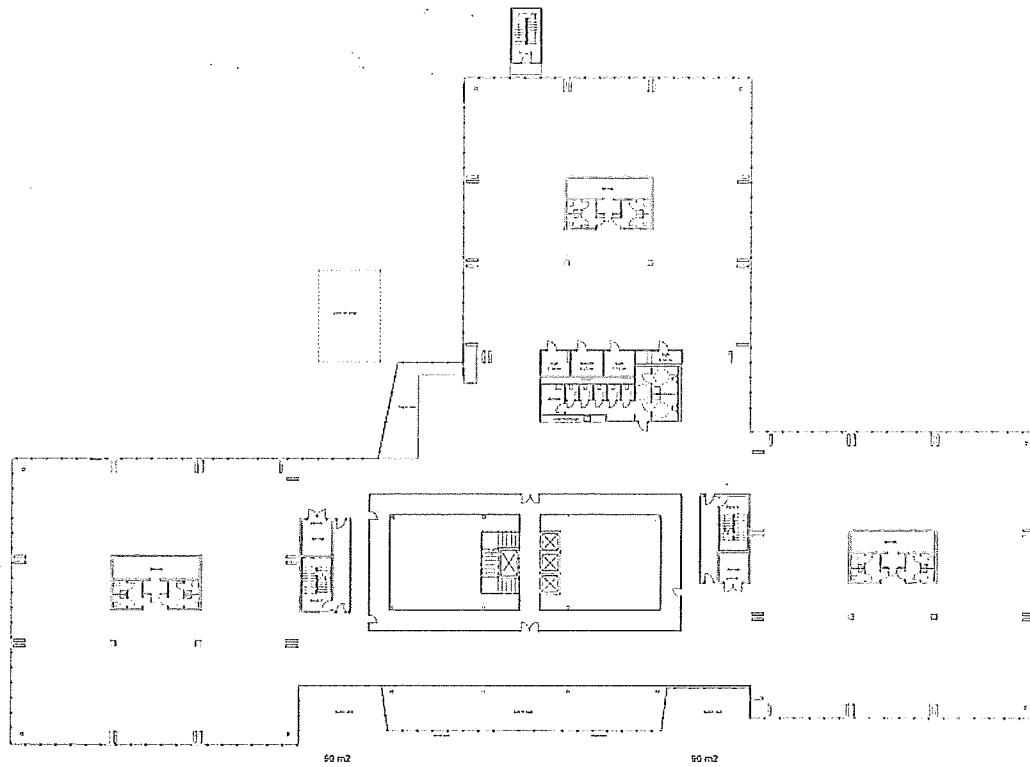
Perspektiv som viser fasadeoppbygging og samspill mellom ute- og innearealer



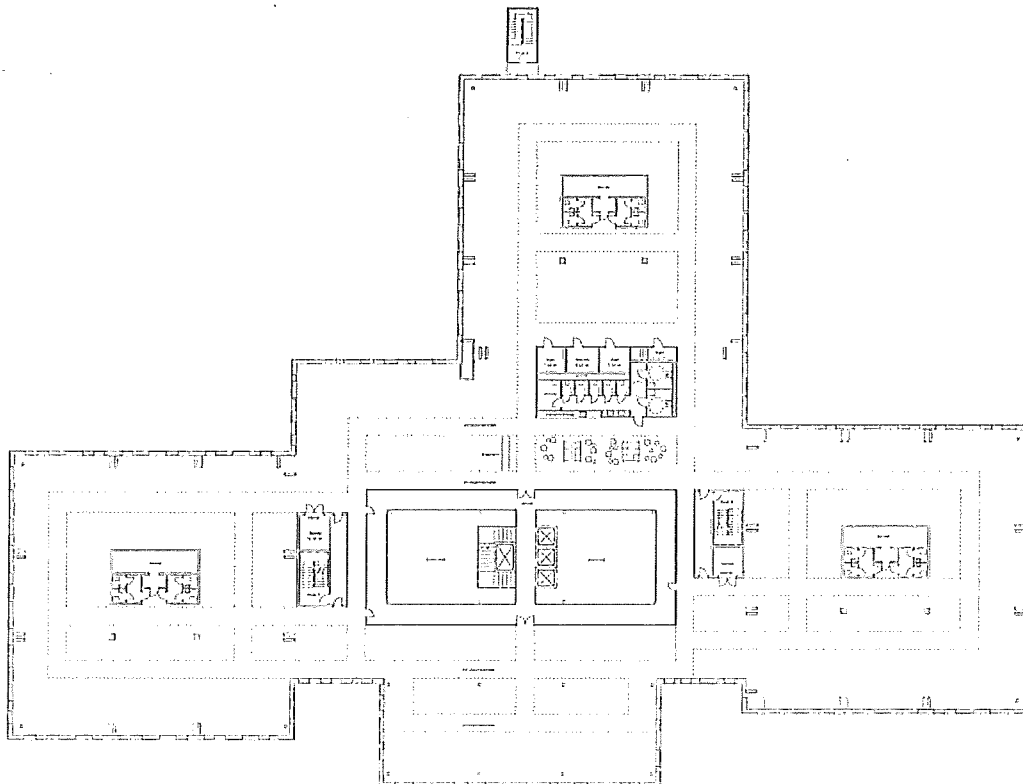
Illustrasjonsplan



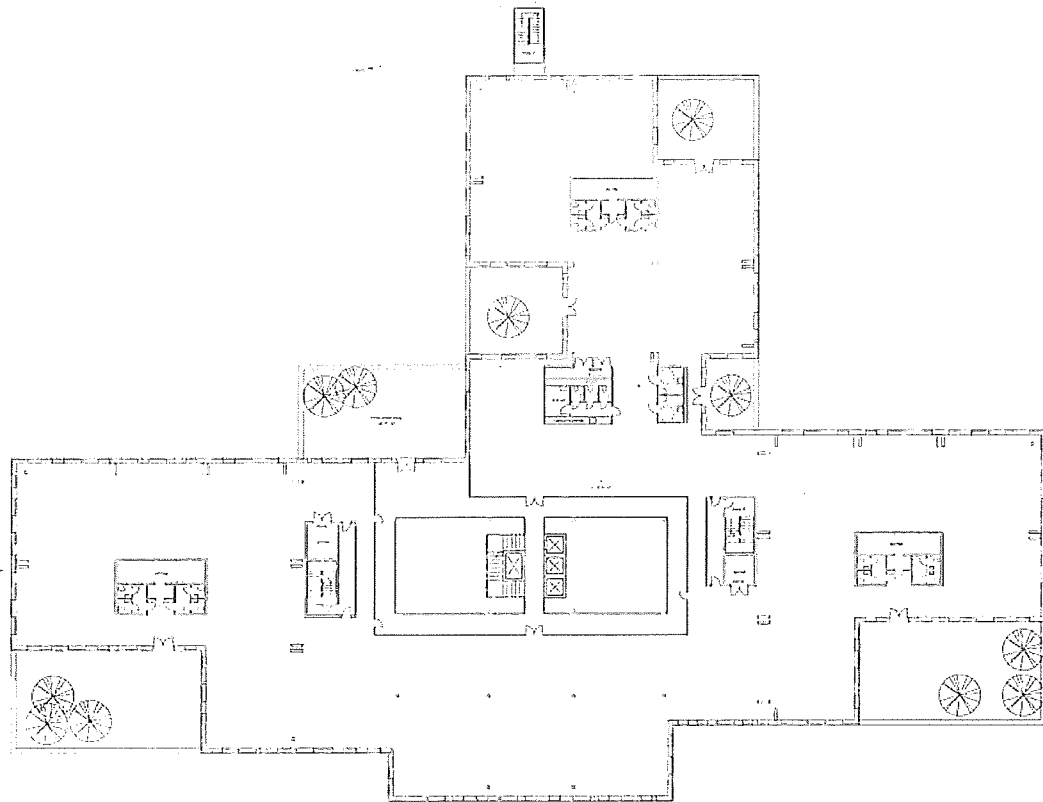
Plan 1.etasje



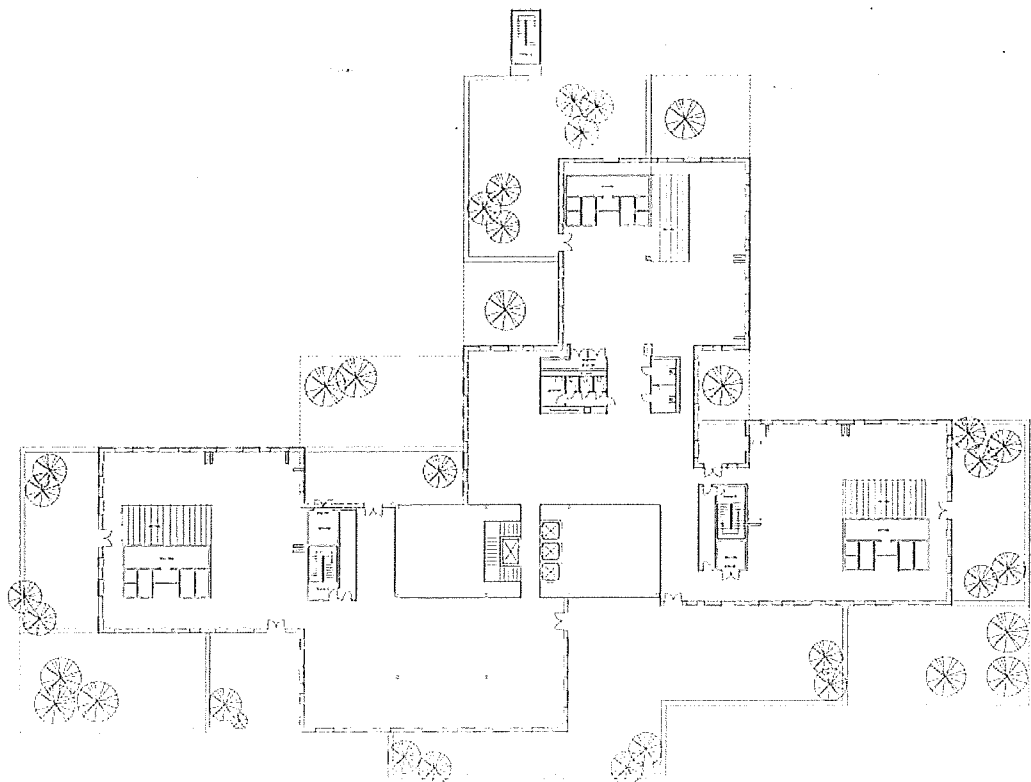
Plan 2.etasje



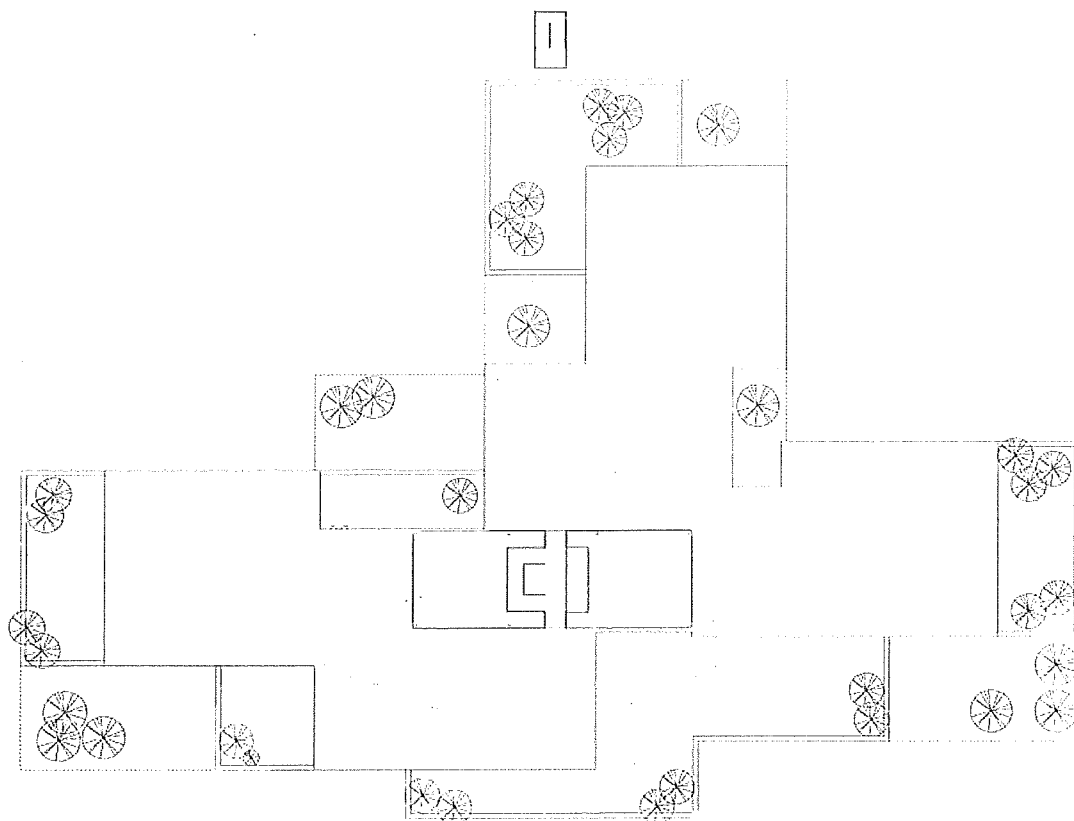
Plan 3. etasje (typisk kontoretasje)



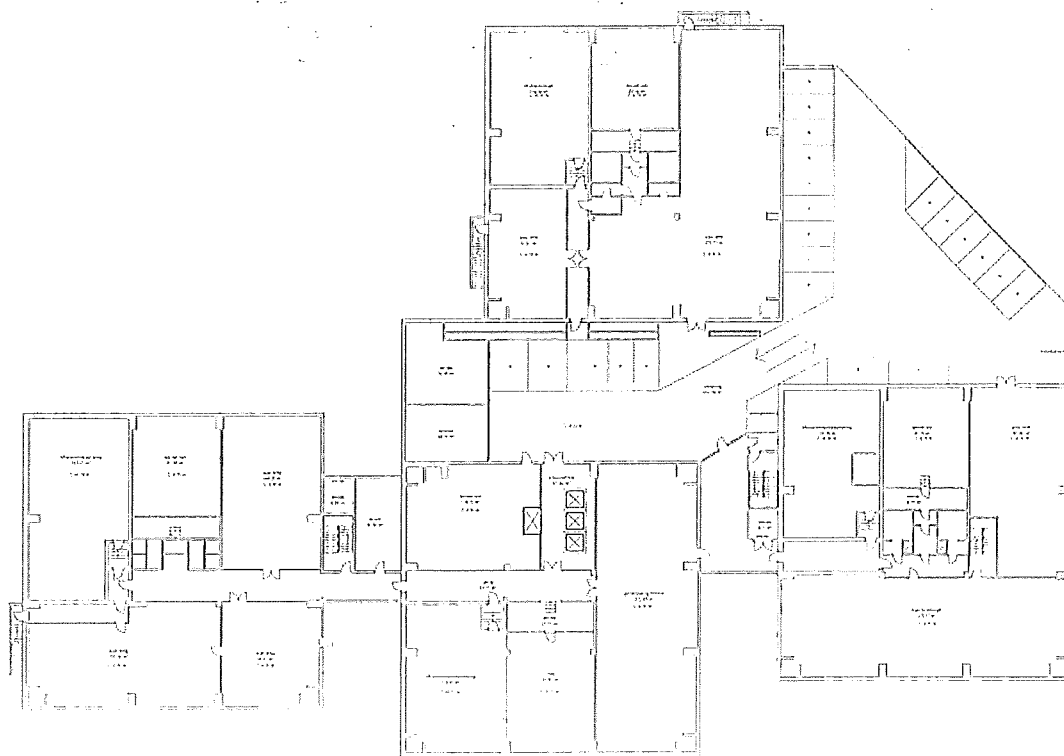
Plan 6. etasje



Plan 7. etasje

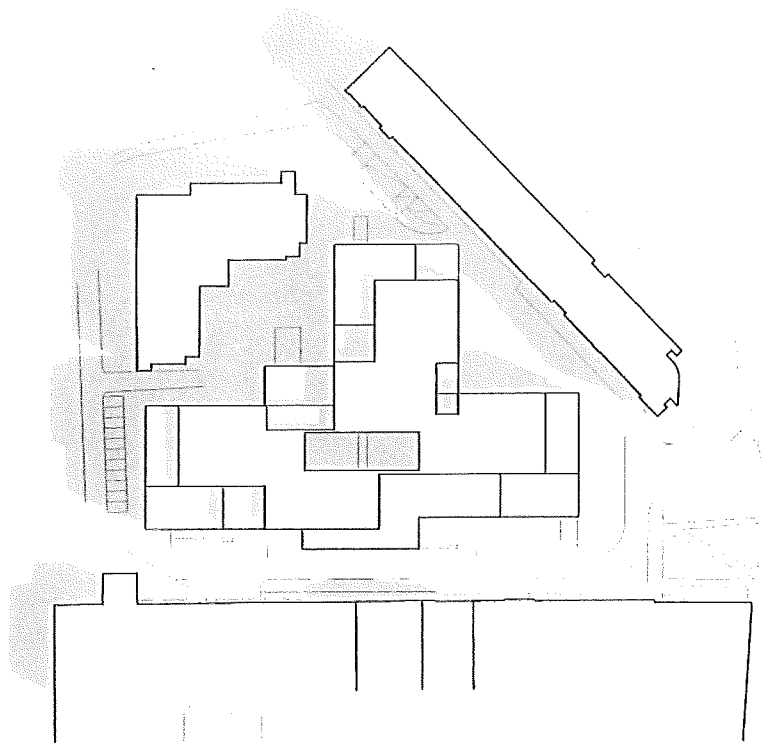


Plan 8. etasje

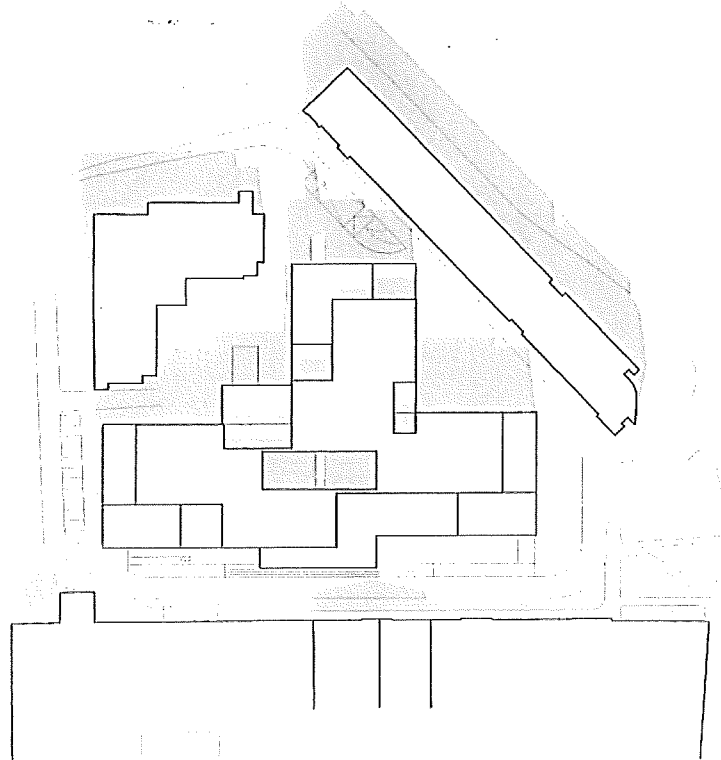


Plan kjelleretasje

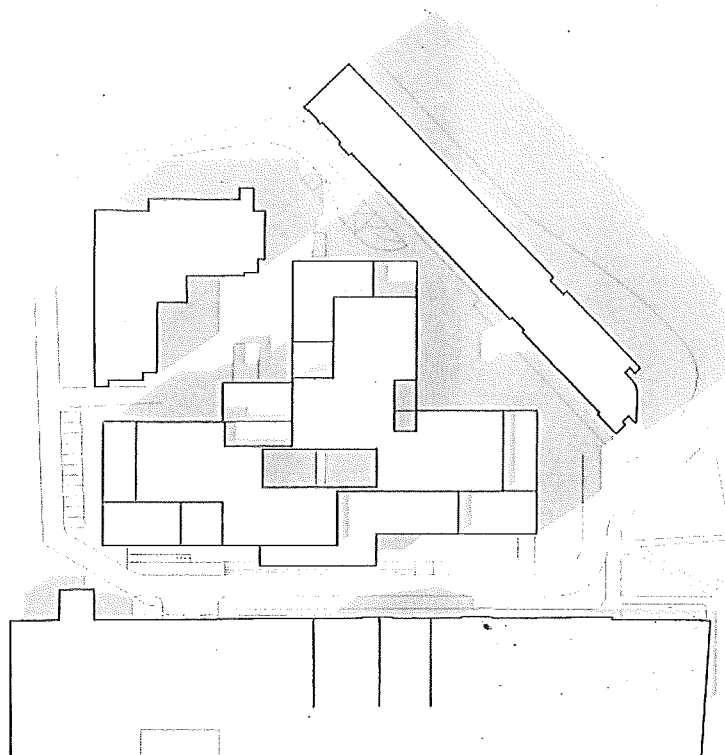
Sol- /skygge visualiseringer:



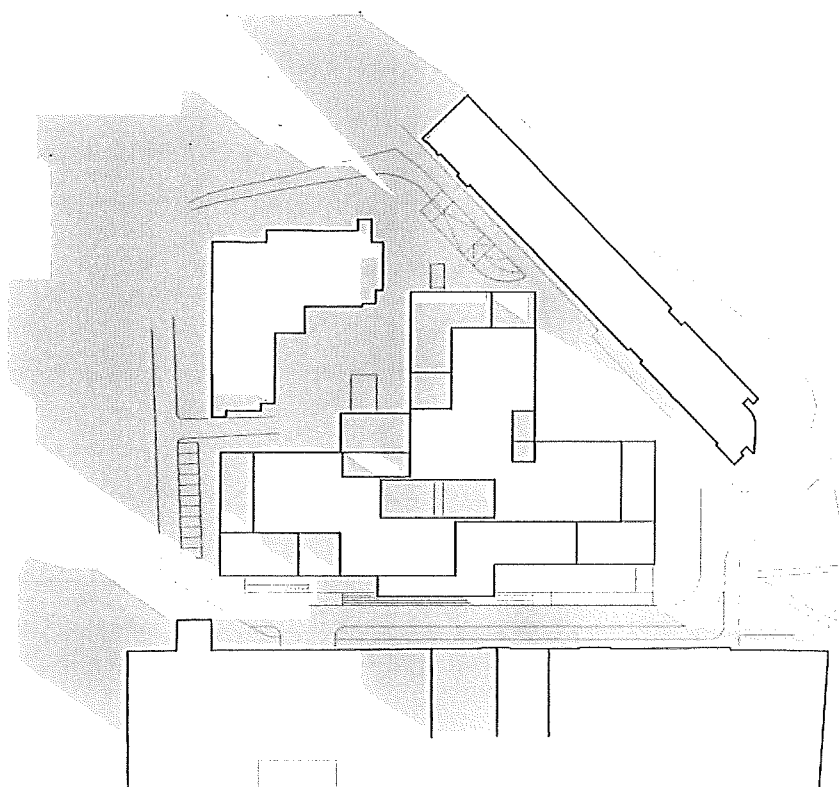
Juni 21, kl 09.00



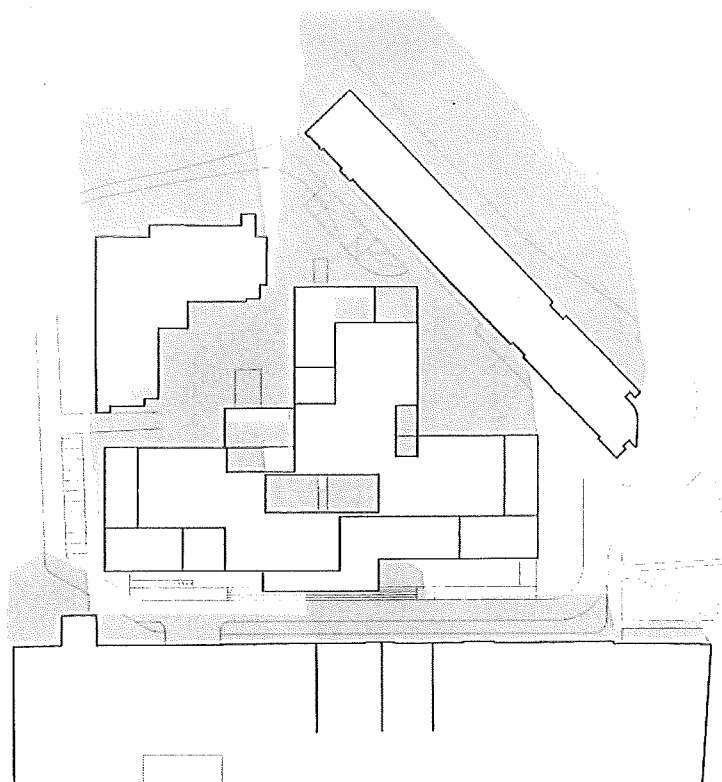
Juni 21, kl 12.00



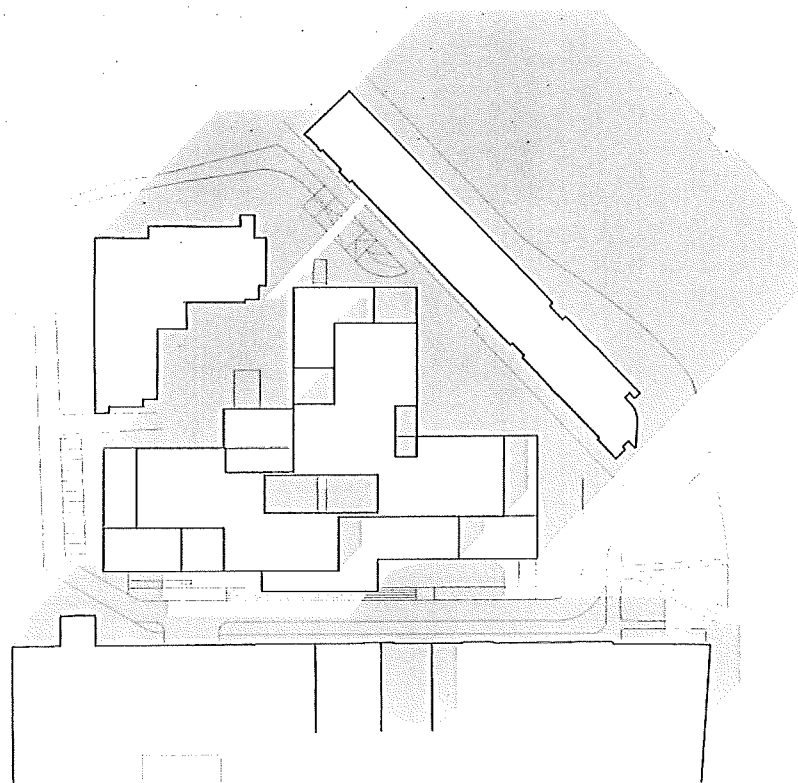
Juni 21, kl 15.00



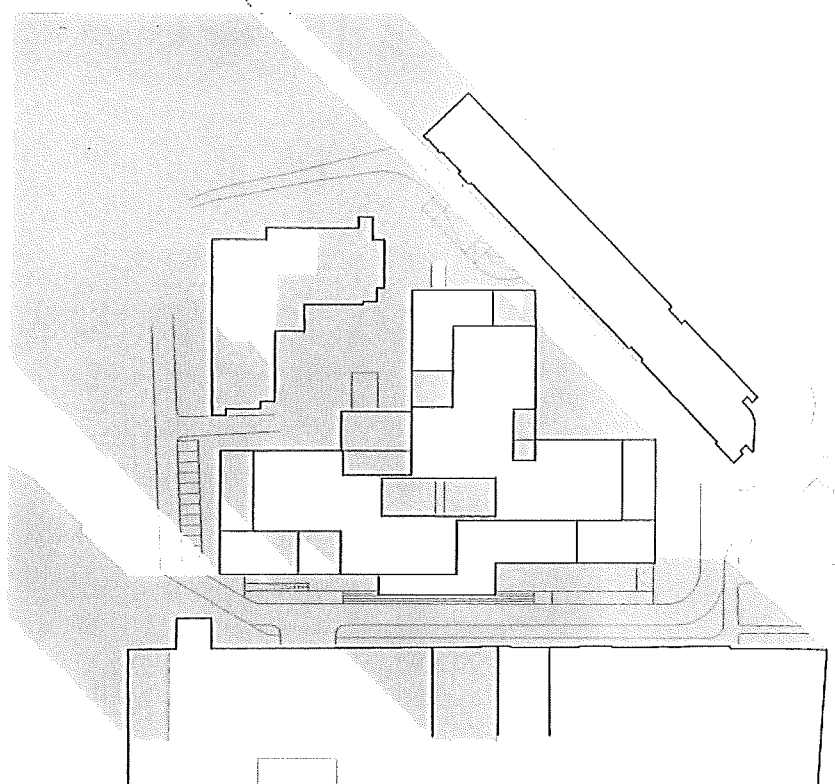
Mars 21, kl 09.00



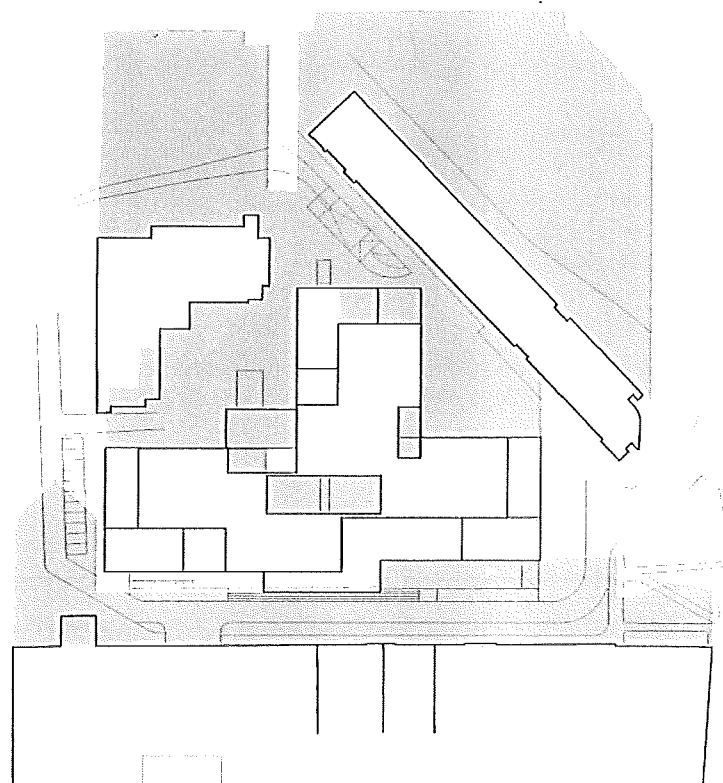
Mars 21, kl 12.00



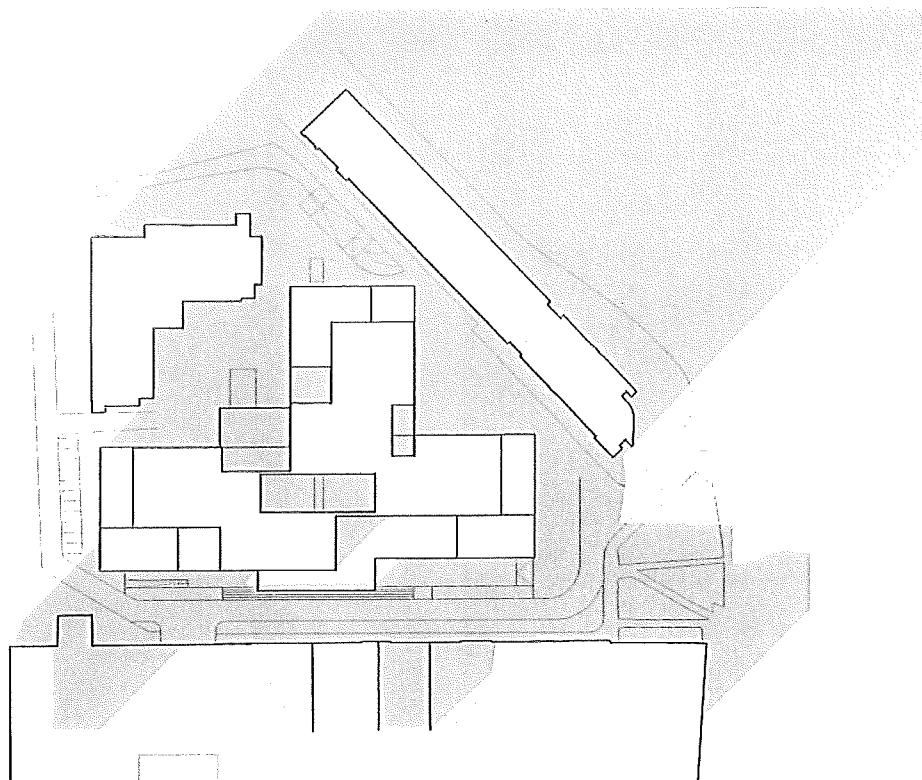
Mars 21, kl 15.00



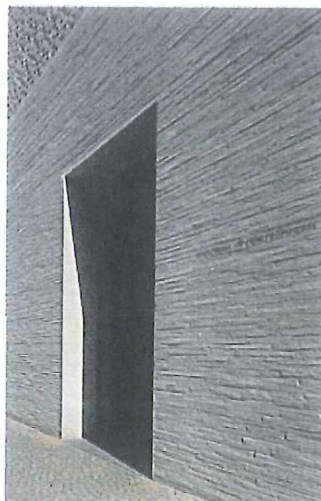
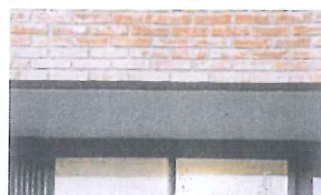
Oktober 21, kl 09.00



Oktober 21, kl 12.00



Oktober 21, kl 15.00



Illustrasjoner av materialitet, eksisterende Thunes mekaniske verksted til venstre, mulige typer tegl for ombygget D134 til høyre.



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Dark Arkitekter AS
v/Anniken Reinertsen
Drammensveien 130
0277 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 22.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2010/1219

Tore Gleditsch, tlf . 95298337

512.1

DRAMMENSVEIEN 134 - OPPSTART DETALJREGULERING

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern byutviklings- og samferdselskomite i komiteens møte 26.05.2011. Med 7 stemmer (3H, 2A, 1V og 1SV) mot 1 stemme(1F) fattet komiteen følgende vedtak:

”Ullern bydelsutvalg opprettholder vedtak formidlet i brev av 03.11.2010 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten.”

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 Bankgiro : 6004 06 25103
Telefaks: 22 51 58 69 Org.nr : 971 022 051
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten

Underretning om vedtak

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 03.11.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

Saksnr 201012521-4

10/1219

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

512.1

**DRAMMENSVEIEN 134 - INNSPILL FRA BYDELEN - OMRÅDE- OG
PROSESSAVKLARING**

Det vises til Deres brev av 20.10.2010.

Ovennevnte sak er behandlet som hastesak av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite i hht. fullmakt gitt av Ullern bydelsutvalg.

Planinitiativet ble sendt pr epost til komiteens medlemmer og varamedlemmer for kommentar. Fremskrittspartiets medlem støtter planinitiativet.

Ihht. ovennevnte fullmakt fattet leder og nestleder følgende vedtak :

”Ullern bydelsutvalg fastslår at Kommunedelplan Skøyen 1/9 er ihht bystyrets vedtak 18 november 2009 juridisk bindende og bydelsutvalget vil prinsipielt motsette seg dispensasjoner, omreguleringer og formålsendringer inntil de gjenstående store utbygginger er reist og kommersielt stabilisert.”

Med hilsen

Mary Anne Johannessen
enhetsleder Samfunn og helse

Svein Hjelmtveit
spesialkonsulent



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