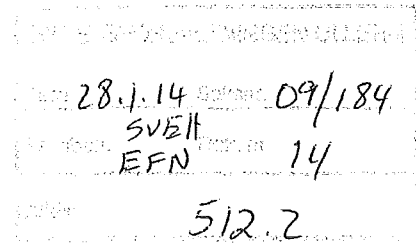




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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



Dato: 23.01.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200710107-113 Saksbeh: Birgithe Haneseth
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 27.01.2014 TIL 10.03.2014
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - PRINSESSEALLÉEN 8**

Plan- og bygningsetaten har 03.01.2014, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i 5 etasjer. Bruksareal er 3371 m² ekskl. parkering på terreng. Utnyttelsen er % - BYA = 28 %. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

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

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

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 10.03.2014**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

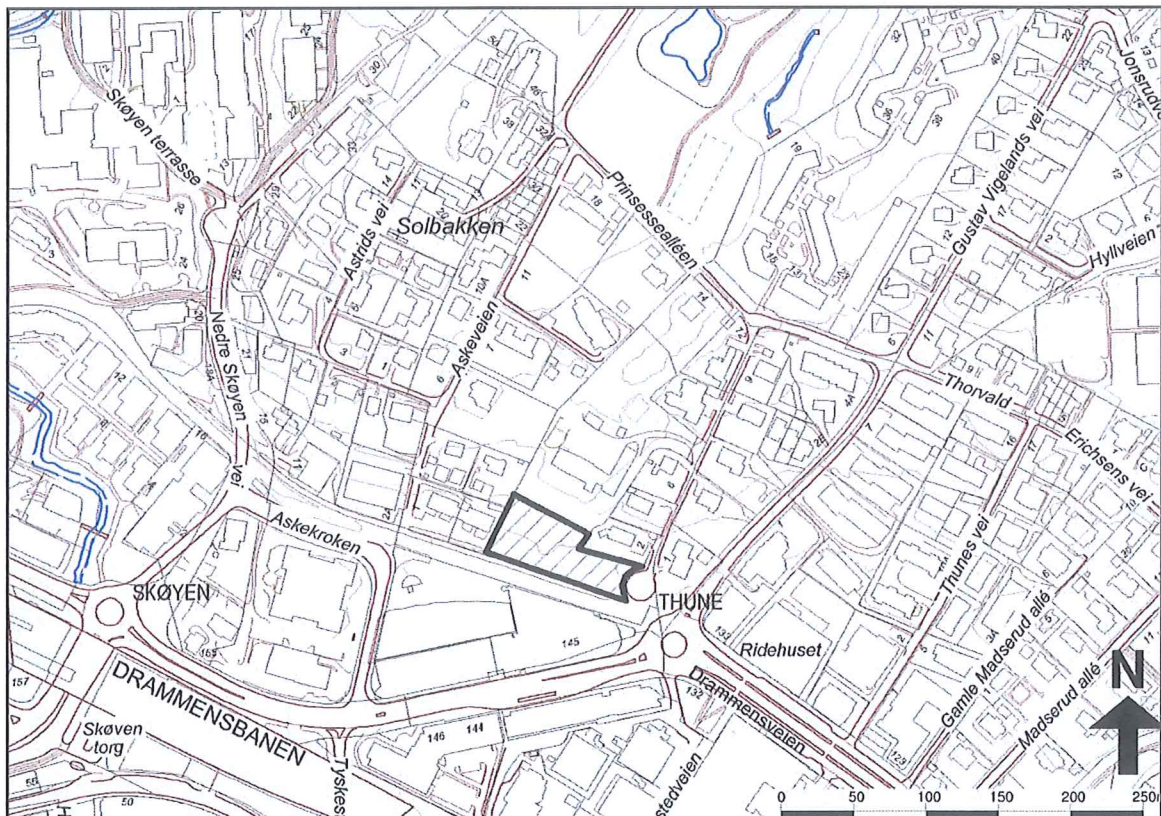


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prinsessealleen 8, Skøyen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i 5 etasjer. Bruksareal er 3371 m² ekskl. parkering på terreng. Utnyttelsen er % - BYA = 28 %. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: MAP arkitekter AS for Prinsessealleen 8 AS



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 3/59

Saksnummer: 200710107
Dokumentnummer: 106

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	14
Planbestemmelser	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	17

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse
4. Trafikkanalyse
5. Vurdering av luftkvalitet
6. Støyvurdering
7. Fjernvirkning
8. Illustrasjonssnitt
9. Sol- skyggestudier

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

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Prinsessealléen 8 AS v/Geir Inge Juriks

Postboks 2416 Solli, 0201 Oslo

tel.: 22 22 10 00

e-post: gij@hoegheidendom.no**Konsulent:** MAP Arkitekter AS v/ Guy Tschudi-Madsen og Sjur Grøholt

Sommerrogaten 1, 0255 Oslo

tel.: 22 35 30 00

e-post: gtm@map-ark.no / sgr@map-ark.no**Eieropplysninger**

Gnr. 3 bnr.59 Prinsessealléen 8 AS

Arealstørrelse – planområdePlanområdet totalt: 3295 m²**Arealstørrelse – ny bebyggelse**Over terreng: BRA=3371 m²Under terreng: BRA=838 m²BYA=923 m²**Utnyttelse m. m.**

Prosent bebygd areal: % - BYA=28,0 %.

Antatt antall boligenheter: 32 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: 13 middels 50-75 m² BRA og
19 store, over 80 m²**Parkering**

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til norm for trafikknutepunkter/ den tette byen innebærer dette følgende:

Plasser under terreng: 19 stk.

Plasser på terreng: 4 stk.

Plasser for sykkelparkering: 58 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

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

Planområdet grenser til område regulert til spesialområde – bevaring. Plan- og bygningsetaten vurderer konfliktnivået som lavt, og at planforslaget derfor ikke er i konflikt med §4 i forskrift om konsekvensutredninger.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.5.2012 i Aftenposten.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 15.5. 2012.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2014.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på Skøyen og er en ubebygget del av Prinsessealleen 8. Prinsessealleen 8 er bebygget med et bevaringsverdig anlegg og deler av eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig) i reguleringsplan S-4242, datert 21.06.06. Planområdet ligger mellom trikkestrasé og hovedhusets hage.

Det er i tidligere saksgang foreslått kontorbygg i Prinsessealleen 1 og 8. Plan- og bygningsetaten kunne ikke anbefale kontorformål men boligformål. Forslagsstiller har på grunnlag av tilbakemeldinger fra Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Skøyen Vel endret formålet til bolig. Planområdet er redusert til kun å omfatte Prinsessealleen 8.

Planområdet er regulert med midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre soner, S-2864 datert 15.05.1986. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan.

I Kommuneplan 2008 regnes Skøyen som knutepunkt med blandet arealbruk. Skøyenområdet er i arealstrategikartet frem mot 2025 markert som "allsidig bymiljø med stor andel boliger".

I Kommuneplan 2009 er Kommunedelplan for Skøyen og gjeldende reguleringsplan juridisk bindende. Gjeldende reguleringsplaner innen planområdet, S-2864 og S-4446, er angitt planregisterets vedlegg 3B. Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan 1/9 Skøyen, vedtatt 1994, vil utnytte Skøyens gode tilgjengelighet nasjonalt, regionalt og lokalt. Vurderinger av landskap, klima og eksisterende bebyggelse bør ligge til grunn både i en overordnet og lokal analyse.

For området rundt Prinsessealleen – område 11 sier retningslinjene at sonen i sin helhet bør opprettholdes som boligsone, og i hovedsak beholde sin nåværende karakter. Boligfortetting må tillates. Bruksendring fra bolig til næringsvirksomhet bør ikke tillates. Nødvendige felleanlegg for området, for eksempel barnehage og lignende, må kunne anlegges.

I Kommunedelplan for torg og møteplasser er Skøyen markert som transformasjons- og utviklingsområde. Det er i retningslinjene for området lagt ned prinsipp for nytt torg/ny plass, eventuelt annen overordnet møteplass ved Skøyen stasjonsområde.

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende regulering:

Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone boligformål, S-2864, 15.05.1986.

Gjeldende regulering gjelder så langt den ikke kommer i strid med KDP. Flere eiendommer nord for planområdet inngår i S-4242, 21.06.06, spesialområde bevaring (bolig).

Prinsessealleen er regulert i S-4242, 21.06.06, til offentlig vei i 8m bredde med snuplass ca. 18 m diameter.

Den sørligste delen av planområdet er regulert til fortau og i tidsrekkefølge regulert til rigg/anlegg i reguleringsplan S-4446, vedtatt 17.06.2009, med reguleringsbestemmelser for sykkelrute "Ring 2" på Skøyen mellom E18 Drammensveien og Gustav Vigelandts vei.

Oslo Kommune ved Bymiljøetaten har i brev 27.08.2012 erklært at de ikke kommer til å benytte seg av riggområdet som planlagt.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er totalt 3295 m² og foreslås regulert til boligbebyggelse. Maks tillatt bebygd areal skal være % - BYA = 28 %. Det tillates bebyggelse i 5 etasjer. Maks gesimshøyde er oppgitt til k 21,3.

Tillatt utnyttelse vil tilsvare % BRA = ca. 130 %.

Det tillates oppbygg for trapp, heis og tekniske rom på tak på inntil 30% av underliggende etasje, inntrukket fra gesims.

Innen uteoppholdsarealet skal det avsettes 150 m² til lekeareal.

Parkering skal etableres etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og med maks 1 bil pr. leilighet. 4 parkeringsplasser etableres på terreng.

Avkjørsel skal være fra eksisterende snuplass i Prinsessealleen.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 11 forhåndsuttalelser til boligformål.

Sammendrag av uttalelser

Det er kun uttalelser som omhandler boligformål som oppsummeres under.

Bydel Ullern viser til tidligere uttalelser der bydelen anbefaler at eiendommen reguleres til bolig med maks høyde på 4 + 4 etasjer. Bygningene må ikke utkrages mot syd, fortrinnsvis avtrapping, Grøntdraget og åpenheten ved Prinsessealléen (8) må beskyttes, det må ikke etableres ny trafikk gjennom Gustav Vigelandts vei/Thv.Erichsens vei/Prinsessealléen og avkjørsel til Askekroken bør vurderes.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering. Det er viktig å ivareta siktlinjer fra Drammensveien mot bevaringsområdet som omfatter hovedbygningen på Nedre Skøyen og tilstøtende funkisbebyggelse, og at høyder på nybygg ikke bidrar til nedbygging og innestengning av den bevaringsverdige bebyggelsen.

Bymiljøetaten viser til krav til støyskjerming jf. T-1442, luftforurensning jf. T-1520, radon, parkering, avkjørsel, trafikkanalyse og overvann. Etaten uttaler at bygg kan aksepteres 5 meter fra regulert vei, og at det kan bli stilt krav til veiopparbeidelse, jf. pbl § 18-1. Byggegrensen må avklares i forhold til jernbaneloven. I planarbeidet bør det tenkes på hvordan grøntanlegget vil fremstå.

Brann- og redningsetaten (OBRE) viser til generelle branntekniske råd, deriblant at det bør være kjørbare atkomst rundt bygningene, samt oppstillingsplass. OBRE ber om at brannhensyn for parkeringskjeller tas i betraktning i planleggingen av utomhusarealene.

Vann- og avløpsetaten (VAV) Det ligger VA- ledninger i gangveien langs Lilleakerbanen. Det er krav til at byggverk plasseres minimum 2 meter fra hovedvannledninger, men VAV anbefaler her at byggegrensen blir satt 7 meter fra disse ledningene.

Omsorgsbygg viser til bystyrets vedtak hvor det heter at ved planlegging av boligprosjekter på 100 boliger skal det vurderes innpasset barnehage. Det bør redegjøres for behovet for nye barnehageplasser.

Skøyen vel er tilfreds med at planene er blitt endret til boligformål. For øvrig listes det opp forhold som bør legges til grunn: Åpent og grønt nord for trikkelinjen, maks 3 etasjer, utnyttelsesgraden og bebyggelsesstrukturen må ikke bryte med nabolaget, høye trær nord på tomten må bevares, vei- og støyforhold må utredes grundig.

Fredrik A S Torp Arkitektkontor (Prinsesseallén 2) mener at å trekke boligbebyggelsen vestover og legg den i et vinkelanlegg i forhold til bastionen under det eksisterende og ganske monumentale Nedreskøyen er heldig og riktig. Hele Skøyenbebyggelsen vest for Gustav Vigelandts vei har i dag en henvendelse til byen på en måte som fremstår uforløst og rufsete, og det utbygges har nå mulighet til å gjøre visse grep. Det foreslås en bygning i 4 etasjer med krum vegg mot noe høyere bebyggelsen vis-a-vis, burde kunne være en mulighet. Det vedlegges skisse som viser dette.

Inkognitogata 22B viser til tidligere føringer om blant annet at Plan- og bygningsetaten trolig ikke vil anbefale høyder over 3 etasjer, Prinsessealléen bør skjermes for biltrafikk.

Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelsene

Bydel Ullern: Beskyttelsen av Prinsessealléen samt grøntbelte langs trikkelinjen er i stor grad ivaretatt i forslaget. Det er lagt opp til å skape et grønt og frodig areal før man ankommer selve boligprosjektet lenger vest på tomten. Åpenheten er ivaretatt ved at bygningsmassen er trukket tilbake fra rundkjøringen i Prinsessealleen samt at bygningsmassen underordner seg omkringliggende bebyggelse. Siktlinjer og bredde på Prinsessealleen er opprettholdt. Mot sykkel og gangstien etableres det en grønn sone langs hele lengden av det regulerte området. Beplantningen av nåletrær i avslutningen av hageanlegget til hovedhuset vil bevares i størst mulig grad. I tråd med bemerkningene fra Bydel Ullern er det ikke planlagt utkragninger mot sør.

Byantikvaren: Siktlinjer fra Skøyen bevares ved at bebyggelse legges lengst vest på tomten. Bebyggelse i 4 etasjer som foreslått bidrar ikke til nedbygging eller innestenging av eksisterende bebyggelse, men at dette er nødvendig og harmonisk volumoppbygging mellom massive bygninger på Nedre Skøyen og bebyggelsen langs Drammensveien.

Bymiljøetaten: Uttalelse tas til følge.

Brann- og redningsetaten: Atkomst for utrykningskjøretøyer til eksisterende bebyggelse er ikke aktuelt over tomten slik den er i dag. Foreslått bebyggelse vil ikke forverre situasjonen. Det vil ikke være kjørbar atkomst rundt bygningene.

Vann- og avløpsetaten: Foreslått byggegrense ligger minst 5,2 meter fra nærmeste hovedledning, vi mener dette bør være tilstrekkelig og forholder oss til 4,0 meter fra eiendomsgrense som gjeldende byggegrense.

Omsorgsbygg: Behov for nye barnehageplasser utredes.

Skøyen vel: Trikketrasé og gangvei berøres ikke, det legges opp til uteoppholdsareal med vegetasjon langs gangvei. Ønske om maks byggehøyde på 3 etasjer tas ikke til følge, da 4 etasjer er godt tilpasset på valgte plassering av bebyggelse samtidig som det ikke kommer i veien for sentrale siktlinjer. Utnyttelsen er i tråd med omkringliggende bebyggelse. Volummessig bidrar foreslåtte bebyggelse til å harmonerer med omkringliggende bebyggelse og ikke komme i konflikt med småhusbebyggelsen i Prinsessealleen. Trærne nord på tomten bevares ikke da disse kommer i konflikt med forslåtte regulerte bebyggelse. Slik bebyggelsen er trukket vest på tomten gir dette rom for et grøntdrag som henger sammen med Nedre Skøyens vegetasjon og vegetasjonen som for øvrig markerer dette områdets karakter mot knutepunktet på Skøyen. Mulig trafikk i anleggsperioden utredes ikke nå.

Inkognitogata 22B: Bemerkninger etterkommes med unntak av byggehøyder, da vi mener 4 etasjer er god tilpasset på valgte plassering av bebyggelse samtidig som dette ikke kommer i veien for sentrale siktlinjer. Skøyens vegetasjon og vegetasjonen som for øvrig markerer dette områdets karakter mot knutepunktet på Skøyen. Mulig trafikk i anleggsperioden utredes ikke nå.

Inkognitogata 22B: Bemerkninger etterkommes med unntak av byggehøyder, da vi mener 4 etasjer er god tilpasset på valgte plassering av bebyggelse samtidig som dette ikke kommer i veien for sentrale siktlinjer.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Boligformål på eiendommen er i samsvar med overordnede planer. I kommunedelplanen for Skøyen heter det at boligfortetting må tillates. I Prinsessealleen skal i hovedsak nåværende karakter beholdes. I retningslinjer for kommunedelplanen skal landskap, klima og eksisterende bebyggelse legges til grunn i både overordnet og lokal analyse.

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse tilbaketrukket fra Prinsessealleen og trikketraseen og gangveien i sør. Grøntbelte langs gangveien og grøntpreg mot Prinsessalleen ivaretas i planforslaget.

Stedsutvikling

Skøyen er et område som har gjennomgått en rask utvikling og fortetting de siste par tiårene, og stedet har blitt transformasjon til et sentralt knutepunkt og sentrumsområde. Skøyen har en miks av hovedsakelig kontorer, forretninger og boliger, i ny og gammel bebyggelse, med ulike høyder, volum, stilarter og bebyggelsesstruktur. Det overordnede bebyggelsesmønsteret er derimot relativt tydelig, med ulike typer områder og sentraliteter. Område 11 er et tilbaketrukket boligområde, og skal beholde sin nåværende karakter, men med mulighet for fortetting, jf. KDP Skøyen. Det har vært, og planlegges en relativ stor økning av kontorareal på Skøyen. Det er positivt for Skøyen at også boligmassen i området økes.

Landskap

Planområdet ligger i en sør/sørvestvendt skråning mellom kote +3,5m og +11m. Terrengfallet er brattest nord på tomten, og en utstikkende kulle/fjellknaus midt på tomten strekker seg mot sør. Terrenget skråner mot den bevaringsverdige hovedbygningen på Nedre Skøyen, som ligger på åsen i nordøst. Terrenget mot trikkeskinnene i sør er relativt slakt. Eksisterende bebyggelse i dette området består hovedsakelig av relativt små volum som er plassert i terrenget uten å bryte de overordnede terrenglinjene.

Topografien i området er en kvalitet og en del av det større landskapsbildet på Skøyen. Ved å opprettholde mest mulig av de opprinnelige terrenglinjene vil tomten i større grad fremstå i sammenheng med boligområdet. Planforslaget viser at det i stor grad benyttes støttemurer for å ta opp terrengfallet. Dette utgjør et innhugg i det opprinnelige terrengfallet som bryter med området for øvrig. Plan- og bygningsetaten kan akseptere bruk av støttemur fordi bygningsvolumet vil dekke hele skrenten mot nord og det stilles krav til utforming i bestemmelsene. Imidlertid kan ikke etaten anbefale en plassering av støttemuren som vil kunne gå på bekostning av eksisterende trær mot nord. Etaten tar forbehold om tilstrekkelig bevaring av trekket mot nord.

Terrenget nederst på tomten er tenkt noe hevet (ca. 1 meter).

Kollen som ligger i midtre del på tomten forutsettes fjernet i planforslaget. Plan- og bygningsetaten har i tidligere tilbakemeldinger vurdert denne som et naturelement som bør videreføres. Kollen ligger mot nordvest i planområdet, og slik sett svært ukurant til i forhold til plassering av boligbebyggelse på tomten, da dette området ligger lengst unna støy og luftforurensning. Kollen aksepteres fjernet for å kunne bebygge på tomten. Reguleringsbestemmelsene sikrer at støttemuren mot nord skal terraseres og utformes på en slik måte at den inngår i grønnstrukturen.

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

Nordøst for planområdet ligger hovedhuset til Nedre skøyen. Denne bygningen, deler av eiendommen samt tilstøtende villabebyggelse er regulert til spesialområdet bevaring jf. S-4242. Byantikvaren uttaler at det er spesielt viktig å sikre siktlinjer fra Drammensveien inn mot det bevaringsverdige området, og anbefaler at høyde på ny bebyggelse ikke bidrar til nedbygging og innestegning av bevaringsverdige bebyggelse.

Plan og bygningsetaten vurderer som Byantikvaren, at siktlinjer til den bevaringsverdige bebyggelsen er viktig. Etaten mener at også volummessig tilpasning til den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelsen er av betydning.

Miljøfaglige forhold

Luftkvalitet: Hele eller deler av Prinsessealléen 8 ligger trolig i rød sone når det gjelder svevestøv, og gul sone for NO₂ om vinteren. Dette gjør at området i utgangspunktet er lite egnet for bruksformål som er følsomt for luftforurensning, eksempelvis boliger. Planområdet er imidlertid en del av sentrumsområde, som kan tale for boligbebyggelse på tross for overskridelsene. Forutsetningene er at det er mulig å gjennomføre avbøtende tiltak. Anbefalingen i rapporten som omhandler luftkvalitet er at områder som ligger nærmere Drammensveien enn 30 meter ikke bør brukes til boliger eller uteoppholdsareal, men bør plasseres lengst mulig fra Drammensveien. Plassering av luftinntaket må være på tak eller andre laminære luftsoner, og det må installeres partikkelfilter eller andre tiltak for rensing av luft i friskluftinntak. Uteområder bør holdes åpne for å sikre mest mulig luftgjennomstrømning. Plan- og bygningsetaten er enig i disse anbefalingene, og setter de som forutsetning for å kunne anbefale boligformål på eiendommen. Etaten anbefaler at en utredning vedrørende luftkvalitet og avbøtende tiltak skal foreligge ved søknad om rammetillatelse, og at dette sikres i bestemmelsene.

Støy: Det er utført beregninger for støy fra trikk og biltrafikk, som viser at ved dagens situasjon er eiendommen omfattet av rød og gul støysone.

Utomhusarealet tilfredsstillers ikke støykravene ved dagens situasjon. Forslag til avbøtende tiltak er å legge bygningskroppen sør på tomten slik at den skjermer for areal på nordsiden, eller ved bygging av støyskjerm og planering samt planering av uteoppholdsarealet ned til samme bakkenivå som veg/bane. I planforslaget er det lagt opp til støyskjerm. Plan- og bygningsetaten er enig i at dette er det mest hensiktsmessige grepet for støyskjerming. Etter at støyskjermen er etablert vil fremdeles de øverste leilighetene få for høye nivåer av fasadestøy. Illustrasjoner av boligblokkene viser balkonger på sydfasaden. På grunn av at balkongene mot sør vil bli eksponert for fasadestøy anbefaler Plan- og bygningsetaten at disse blir innklasset.

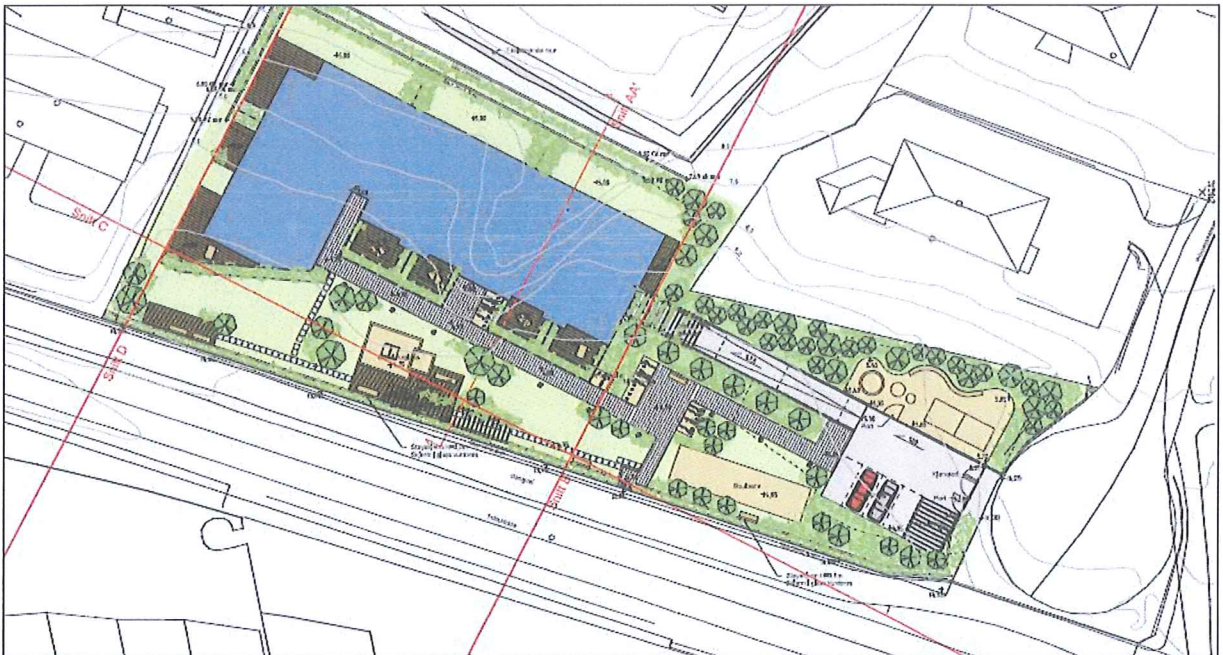
Planforslaget viser ensidige leiligheter mot sør og med soverom mot støyutsatt side. I følge støyrapporten bør soverom plasseres mot stille side. I og med at stille side i stor grad vil være mot nord, anbefaler etaten at leilighetene skal være gjennomgående. Unntaket er for første etasje, der støyskjermen vil redusere fasadestøyen. For å klare kravene til innendørs støynivå må bygget prosjekteres med lydisolerende tiltak som tunge fasader, lydvinduer og balansert ventilasjon. Etaten avventer høringsen før det tas endelig stilling om det skal utarbeides alternativ med krav til gjennomgående leiligheter.

Strukturlyd og vibrasjon: Målinger av strukturstøy indikerer at det ikke vil bli problemer med vibrasjon eller strukturlyd. Det anbefales imidlertid at kontrollmålinger utføres på fundament når dette er etablert.

Sol- og skyggeforhold: Studier viser at utearealene vil få gode solforhold sommertid. Ved vår- og høstjevndøgn vil eksisterende bebyggelse sør for eiendommen kaste skygge på deler av utearealene. Planforslaget som foreligger i sørvest for eiendommen vil medføre at utearealet mot sør i sin helhet vil ligge i skygge fra kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Mot nord-øst vil utearealet være solfylt og avstanden fra Drammensveien er tilfredsstillende, jamfør anbefalinger i forhold til luftkvalitet. Foreslått bebyggelse er plassert nord på eiendommen og vil ha gode solforhold med unntak fra vinterstid, da eksisterende bebyggelse vil kaste skygge på hele eiendommen. Etatens foreløpige vurdering er at boligene og utearealene vil ha tilfredsstillende solforhold med unntak av vinter.

Grønnstruktur: Det står større trær på tomten i dag. Plan- og bygningsetaten anbefaler plasseringen av bebyggelsen på tomten selv om dette medfører at kollen med store trær midt på tomten må fjernes. Det fremgår av planbeskrivelsen at vegetasjon skal registreres og søkes i størst mulig grad bevart. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal ny, og eksisterende vegetasjon som skal bevares, fremgå av utomhusplanen. Etaten har tidligere lagt vekt på at det må etterstrebtes å bevare store trær, og anbefaler at det utarbeides en marksikringsplan for å sikre trær som skal bevares under anleggsperioden. Plan- og bygningsetaten forutsettes at trerekken mot nord, som rammer inn hageanlegget, fremgår av marksikringsplanen.

Vegetasjon på utområder er tenkt som et bidrag til grønnstrukturen langs Prinsessealleen. Grøntone mot trikketraseen sikres i bestemmelsene. Etatens tar forbehold om trær er tilstrekkelig sikret og anbefaler at det stilles krav til marksikringsplan i reguleringsbestemmelsene.



Illustrasjonsplan

Trafikkforhold

Eiendommen er tilknyttet Prinsessealleen som er regulert til offentlig vei. Plan- og bygningsetaten legger dette til grunn og vil ikke kreve at atkomst fra Askeveien utredes slik Bydelen etterspør. Biler som kommer fra Drammensveien må kjøre Gustav Vigelands vei, via Thorvald Erichsens vei og ned Prinsessealleen for å komme til eiendommen. Dette er en "sløyfe" i det etablerte boligområdet. Det er i dag tillatt med kantparkering langs Prinsessealleen. Eiendommene som grenser til alleen har i stor grad biloppstillingsplasser på egen eiendom. Det kan derfor antas at en stor del av trafikken i Prinsessealleen skyldes gjesteparkering på dagtid. Prinsessealleen bør skånes mest mulig for trafikkøkning.

Boligprosjektet er imidlertid av en begrenset karakter, og Plan- og bygningsetaten vil vurdere krav om veiopparbeidelse i byggesaken, jf. pbl § 18-1 i forhold til forventet trafikkøkning. Avbøtende tiltak mot uønsket trafikk og tiltak for å bedre fremkommeligheten i Prinsessealleen, kan være å begrense gateparkeringen.

Planforslaget medfører en omregulering av fortauet langs opparbeidet gang- sykkelvei i gjeldende reguleringsplan S-4446. Plan- og bygningsetaten ber om innspill til regulert fortau og vil ta endelig stilling til formålsgrenser etter høringen.

Parkering

I planforslaget er det illustrert 19 p-plasser i parkeringskjeller, 4 p-plasser på terreng og 58 sykkeloppstillingsplasser, noe som er i henhold til kravet i parkeringsnormen. Bestemmelsene tilrettelegger for maksimum 1 bil pr. leilighet. På grunn av eiendommens sentrale plassering anbefaler Plan- og bygningsetaten at det ikke etableres flere parkeringsplasser for biler enn parkeringsnormens minimumskrav.

Risiko- og sårbarhet

Tema som det er knyttet ulik grad av risiko til er radon, trikk, kulturminner og trafikk (inkl. støy og luftforurensning). Det er foreslått avbøtende tiltak for luftforurensning og støy.

Barns interesser

Det sentrale Skøyenområdet har få uteoppholdsareal tilrettelagt for barn. Friarealer for barn finnes ved Skøyen hovedgård og Frognerparken, 500 meter fra planområdet. Planområdet er i dag utsatt for støy og luftforurensning. Planforslaget sikrer støyskjerming av planområdet og det skal opparbeides lekeplass på utearealet i anbefalt avstand fra Drammensveien. Barns interesser anses ivaretatt i planforslaget.

Estetikk og byggeskikk

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilhører planområdet det blandete småhusområdet mot nord med en åpen bebyggelsesstruktur bestående av mindre og mellomstore volum. Både utnyttelse av tomten og bygningsvolum må ses i forhold til boligbebyggelsen i dette området.

Plassering og bebyggelsesstruktur:

Plan- og bygningsetaten vurderer plasseringen av bebyggelsen nordvest på tomten som riktig. Dette gir avstand til Drammensveien og ivaretar siktlinjer. Retningen på bebyggelsen følger i hovedsak bebyggelsesstruktur i området selv om foreslått bebyggelse har en L-formet utforming. I og med at bygningskroppen mot vest har en begrenset utstrekning og et skråstilt hjørne, vil siktlinjer ivaretas og bebyggelsen ikke skyggelegge utearealet i vesentlig grad.

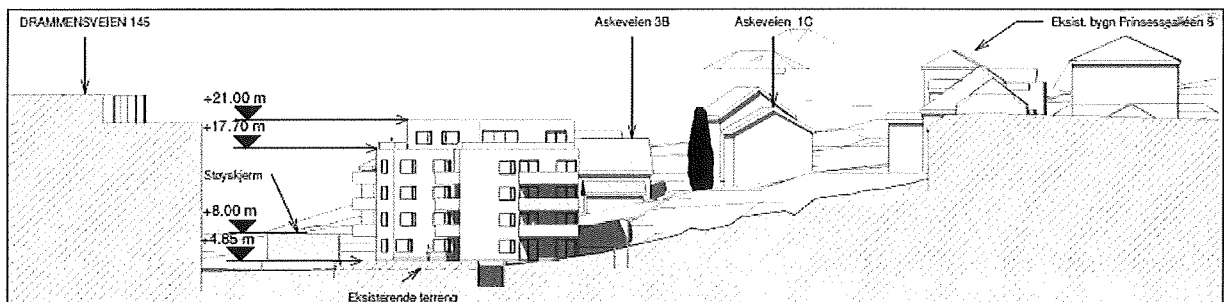
Plan- og bygningsetaten har tidligere ikke kunnet anbefale utkragete balkonger i så stor grad som vist i prosjektet. Bygningen vil fremstå for stor i forhold til boligområdet med utkragete balkonger inntil 2,7 meter ut over byggegrense. Etaten fastholder at utformingen av balkongene bør ses nærmere i sammenheng med nabobebyggelsen, og derfor ikke krage mer enn ca. 1 meter utenfor fasadelivet. Øvrig del av balkongen bør trekkes inn i fasaden.

Bygningen er trukket noe vekk fra støttemuren mot nord. Plasseringen fører til bedre lysforhold i leilighetene men etaten mener at det må stilles krav i bestemmelsene til plasseringen av støttemuren med tanke på bevaring av trær. Etatens foreløpige vurdering er at bebyggelsens plassering fremstår som en tilfredsstillende utnyttelse av tomten men at støttemurens plassering må nøye vurderes i forhold til landskap og eksisterende vegetasjon. Staten anbefaler også at det i bestemmelsenes § 5 vedrørende utforming, stilles nærmere krav til at bebyggelsen i volumoppbygging, skala og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

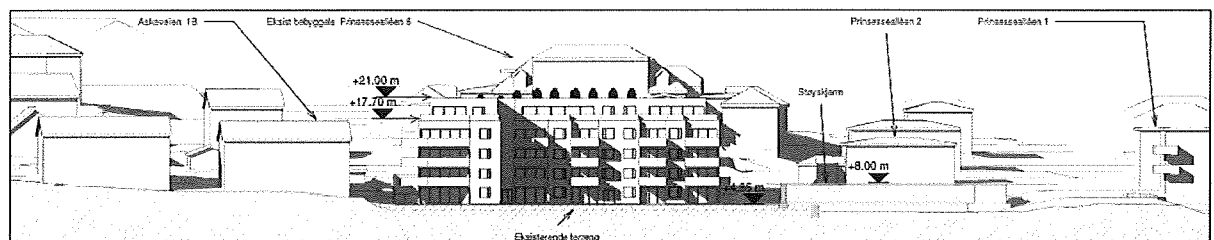
Høyde

Planforslaget viser fem etasjer. Plan- og bygningsetaten har i tidligere saksgang kunnet anbefale 4 etasjer dersom høyden lå mellom mønehøyden for bygningene i Askeveien 1B og Prinsessealleen 2. Situasjonssnitt viser at fire etasjer vil samsvare med mønehøyden til Askeveien 1B og ligge noe under gesimsen til det bevaringsverdige hovedhusets sidefløyer. Etatens foreløpige vurdering er at fire etasjer vil være bedre tilpasset både bevaringsverdig anlegg i nord og nabobebyggelse i øst og vest enn fem etasjer som illustrasjoner viser. Plan- og bygningsetaten avventer høringen før det tas endelig stilling om det skal utarbeides alternativt planforslag med lavere høyde.

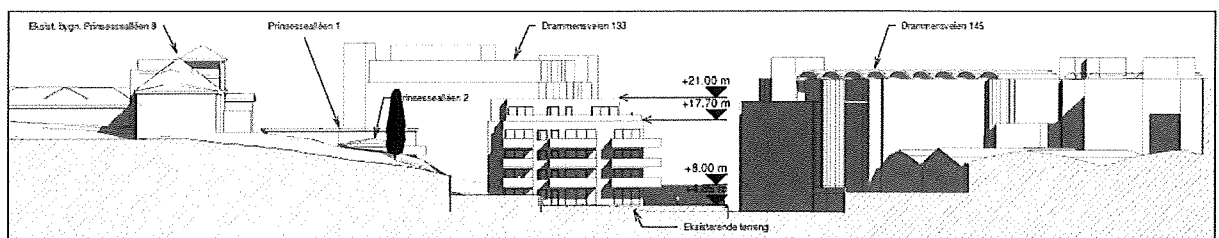
Det fremgår av forslag til reguleringsbestemmelser at det tillates oppbygg for trapp, maskinrom for heis og teknisk rom på tak på en flate inntil 15% av underliggende etasje. Takoppbygg og takterrasse er ikke vist på illustrasjonssnitt. Etatens foreløpige vurdering er at heisoppbygg og takterrasse vil få negative følger for bygningens utforming og høyde. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke felles takterrasse da boligene har tilfredsstillende uteoppholdsareal på terreng, balkong og eventuell privat terrasse som vist i øverste etasje.



A-A Terrenngsnitt mot vest



C-C Terrenngsnitt mot nord



D-D Terrenngsnitt mot øst

Sosial infrastruktur

Skøyen skole ligger 800 meter i retning nord. Gangvei til skolen følger overveiende gjennom park og/eller bilfritt borettslag. Bydelen har 100% barnehagedekning (29.8.2012). Det er fire barnehager innen 500 meters radius. Planområdet vurderes ikke som egnet til barnehage på grunn av luftforurensning.

Leilighetsfordeling

Planforslaget er illustrert med antatt 13 middels leiligheter på 50-75 m² BRA og 19 store, over 80 m² BRA. Leilighetsfordelingen fremgår ikke av reguleringsbestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten mener det er positivt med en variasjon i leilighetsstørrelser og anbefaler at bestemmelsene sikrer en variert leilighetsfordeling.

Teknisk infrastruktur

Hovedvannledninger går langs gangveien mot sør, og VAV ønsker ikke bebyggelse nærmere disse enn 7 meter. Planforslaget oppgir en avstand på minst 5,2 meter med begrunnelse i at dette bør være tilstrekkelig. Plan- og bygningsetaten mener plassering må være i henhold til VAVs anbefaling og tar derfor forbehold om bebyggelsens plassering i forhold til vannledninger.

Det fremgår av bestemmelsene at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn.

BYM kan akseptere bygg inntil 5 meter fra kant regulert gang-/sykkelvei. Om avstanden til trikkeskinner er tilfredsstillende, er uavklart. Etaten ber om bemerkninger i forhold til avstand fra trikkeskinner.

Det må redegjøres for trafoplassering. Dersom trafo skal plasseres innenfor planområdet må dette tas med i reguleringsbestemmelsene, slik at byggesaken ikke er avhengig av dispensasjon.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Tilknytningsplikt sikres i bestemmelsene.

Universell utforming

Tomten planeres og det skal tilrettelegges for universell utforming.

Juridiske forhold

Forslaget medfører at gjeldende reguleringsplan S-4446 *reguleringsbestemmelser for sykkelrute «ring 2»* vedtatt 17.6.2009 utgår. Denne reguleringsplanen er basert på avtale mellom Prinsessealleen 8 AS og Samferdselsetaten Oslo Kommune (nå Bymiljøetaten). Bymiljøetaten Oslo Kommune har i brev 27.8.2012 erklært at de ikke kommer til å benytte seg av riggområdet som planlagt.

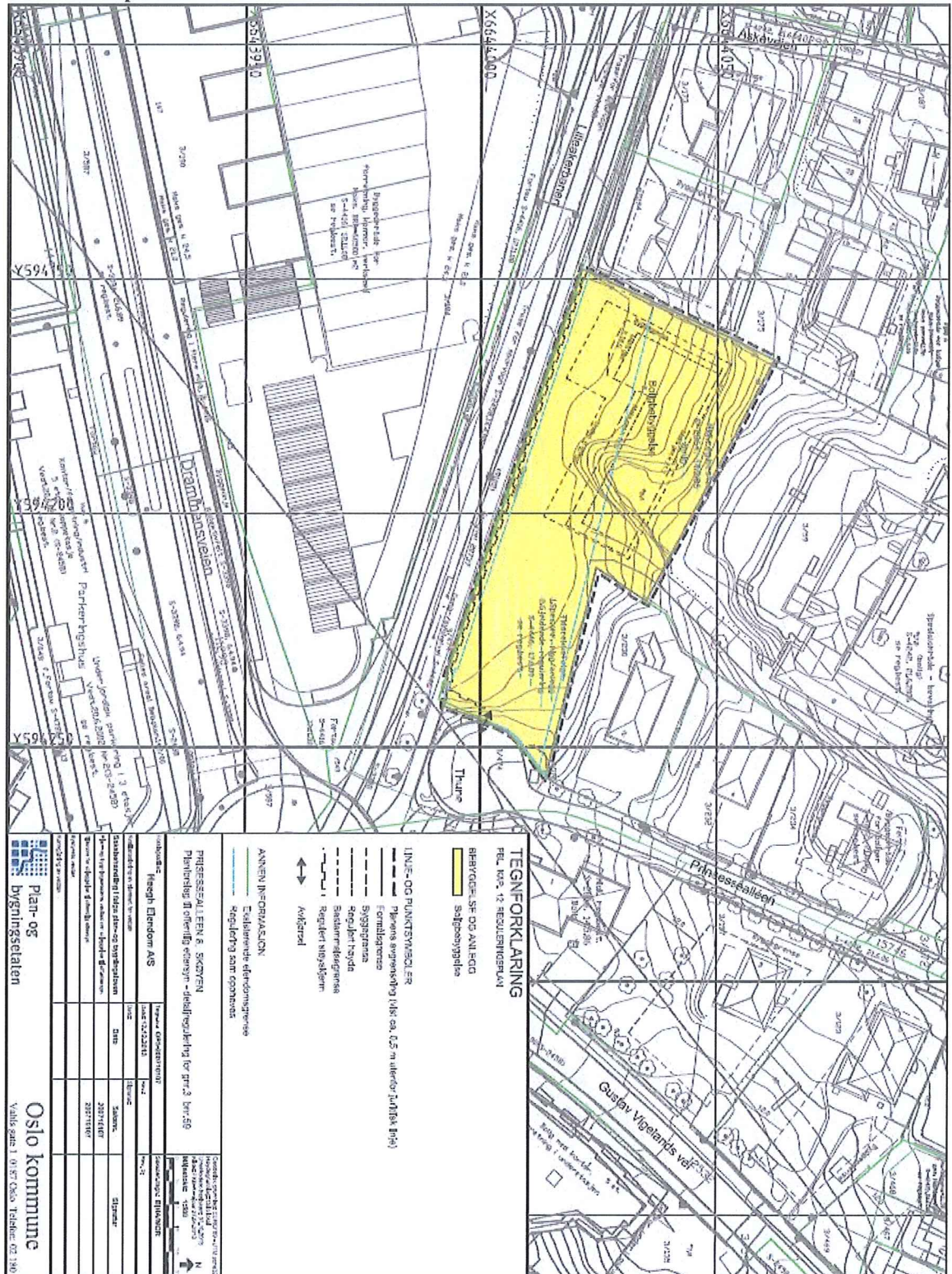
Andre forhold

Det foreligger planer for Fornebubanen som vil berøre Skøyen. Plan- og bygningsetaten anser ikke at planforslaget vil komme i konflikt med planene men ber om innspill fra særskilt Ruter, Bymiljøetaten og eventuelt Staten vegvesen vedrørende eventuell omlegging av trikke trasé og Drammensveien eller andre forhold.

Foreløpig konklusjon

Boligformål på eiendommen er i samsvar med overordnede planer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold. Etaten avventer høringen før det tas endelig stilling om det skal utarbeides alternativ. Forbeholdene omfatter forhold knyttet til utforming av bebyggelsen som høyde, heisoppbygg for å tilrettelegge for takterrasse, tillatt utkraging av balkonger samt innglassing av balkonger. Etatens foreløpige vurdering er at ensidige leiligheter ikke kan anbefales og at leilighetsfordelingen bør sikres i reguleringsbestemmelsene. Forbehold omfatter også krav til plassering av støttemuren og marksikringsplan for å bevare eksisterende vegetasjon. Planforslaget må også ha tilstrekkelig avstand til vannledninger og ikke komme i konflikt med planer for Fornebubanen.

Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING
 PEL. NO. 12. REGULERINGSPLAN
 BEBYGGINGS- OG ANLEGG
 saltpannegata

- LINE- OG PUNKTSTRUKTUR**
- Planens avgrensning (skj ca. 0,5 m utover ruten). (linje)
 - Formlinjer
 - Byggetrasse
 - angjort bygg
 - Basertilleggsmerke
 - Reguleringslinje
 - avkjørsl

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende elektrisitetsnett
- angjort som kommun

PROSJEKTLEDER & SEKJEREN
 Planlegg og utførelse av byggingen
 Planlegg og utførelse av byggingen

Oppdragsnavn	Oppdragsnummer	Oppdragsdato	Oppdragsstatus
Plan- og byggingsetaten	107/106	200710107	200710107

Oslo kommune
 Plan- og byggingsetaten
 Valds gate 1 01 07 Oslo, Tlf: 02 390

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PRINSESSEALLEEN 8**

Gnr. 8, bnr. 59

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-200710107 og datert 17.12.13.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Tillatt grad av utnyttning på planområdet er inntil % BYA=28 %

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og de angitte maksimale gesimshøyder vist på plankartet. Det tillates oppbygg for trapp, heis og teknisk rom på tak på en flate inntil 15 % av underliggende etasje. Tekniske takoppbygg tillates inntil 2,5 m over maks gesims. Oppbygg for heis tillates inntil 3,6 m over maks gesims. Oppbygg skal være inntrukket fra gesims av underliggende etasje og integreres i den arkitektoniske utforming av tiltaket.

Balkonger tillates utkraet inntil 2.7 m over byggegrense.

§ 5 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede uttrykk.

Materialbruken skal gjenspeile omkringliggende bebyggelse.

Støttemur mot nord, skal terraseres ned mot foreslått bebyggelse og utformes på en slik måte at den inngår i den overordnede grøntstruktur.

§ 6 Avkjørsel

Avkjørsel til eiendommen skal etableres som vist med piler på plankartet.

§ 7 Parkering

Parkering skal etableres etter gjeldende parkeringsnorm i Oslo Kommune og med maksimalt 1 bil pr leilighet. Minst 5 % av parkeringsplassene skal oppfylle krav til parkeringsplass for forflytningshemmede brukere.

Det skal opparbeides fire parkeringsplasser for bil i forbindelse med avkjørsel fra Prinsessealleen.

§ 8 Uteoppholdsareal

MUA utgjør 20% av BRA hvor 75% skal være på terreng. Areal på balkong og eventuelt terrasse, kan medregnes i MUA. Innenfor uteoppholdsarealene skal det avsettes 150m² til lekeareal. Plassering av lekeareal fremgå av utomhusplanen og plasseres hensiktsmessig i hht støy, lys og luftkvalitet.

Det etableres egen grøntsoner mot trikkeetrase og støyskjerm. Denne skal utformes med variert bruk av beplantning, og materialer i ulike utendørs installasjoner.

§ 9 Utomhusplan

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis. Utomhusplanen skal i nødvendig detaljgrad redegjøre for krav til utforming av utearealene gitt i disse planbestemmelsene. Utomhusplanen skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt tiltak markert, påført piler for atkomst og inngangsforhold.
- Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengrunner.
- Trafikkforhold som kjøreveier, gangsoner og parkering, atkomst p-kjeller med stigningsforhold, gatebelysning og fremkommelighet for utrykning, renovasjon m.m.
- Tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann.
- Arealenes materialbruk.
- Tiltak for å sikre universell utforming.
- Renovasjonsløsning med plassering og type oppsamlingsutstyr for avfall.
- Opparbeidelse av lekeplass.
- Vegetasjon og grøntanlegg med ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.

Utomhusarealene skal være ferdig og opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

§ 10 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442 og Norsk Standard 8175, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Fjernvarme

Tiltak 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. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 12 Overvannshåndtering

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

§ 13 Offentlig kommunikasjon – Trikk

Det skal i forbindelse med byggetillatelse utarbeides en plan i samarbeid med OsloTrikken som ivaretar sikkerheten under utførelse og etter ferdigstilling av nye byggetiltak i planområdet da byggegrensen ligger nærmere enn 30 meter fra eksisterende trikketrase.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Prinsessealleen 8, Skøyen, som omreguleres fra Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone til

· Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

som foreslått av Prinsessealleen 8 AS.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone til Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-200710107 datert 17.12.13.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2014 av:

*Birgithe Bergsgard Haneseth - Saksbehandler
Kristian Thomassen - for enhetsleder Kristin Noto*

Forslagsstillers planbeskrivelse
Prinsessealléen 8, Oslo
Planforslag
Detaljregulering

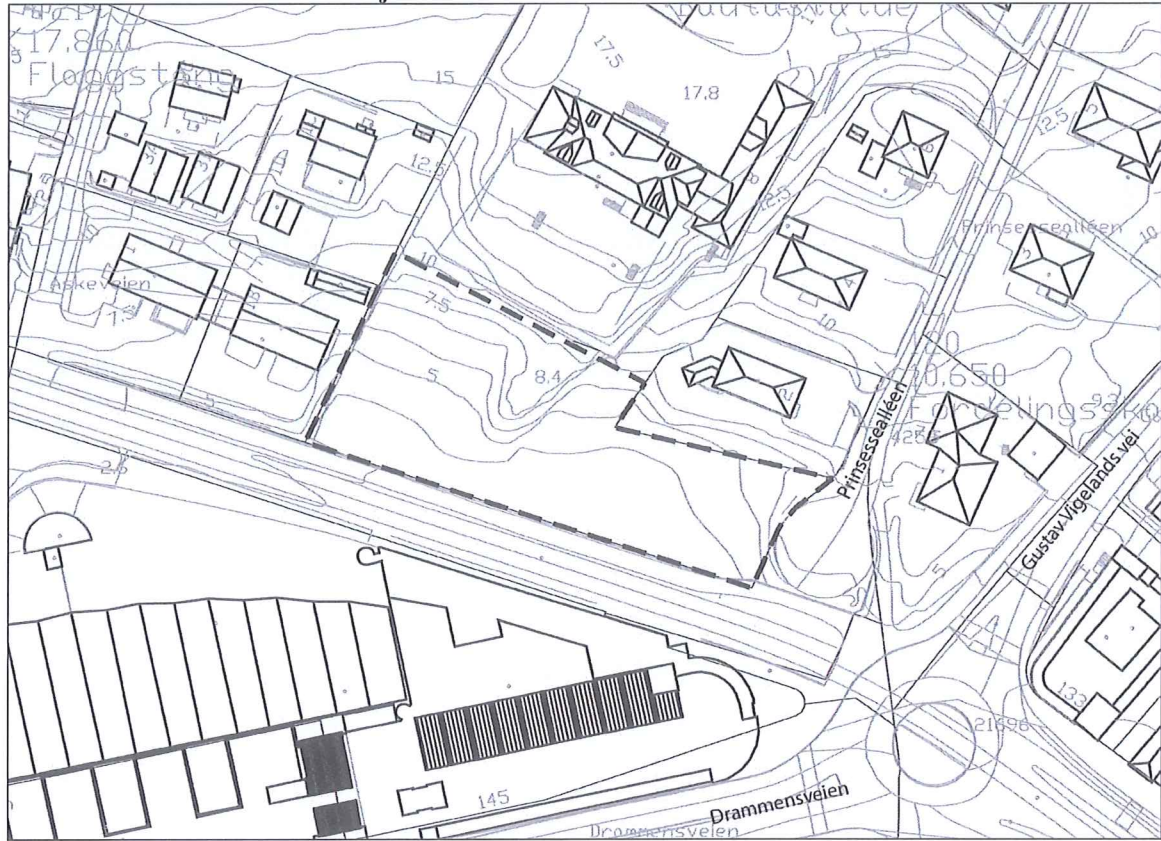
Utarbeidet av: MAP Arkitekter AS for Prinsessealléen 8 AS v/Høegh Eiendom AS

Innhold

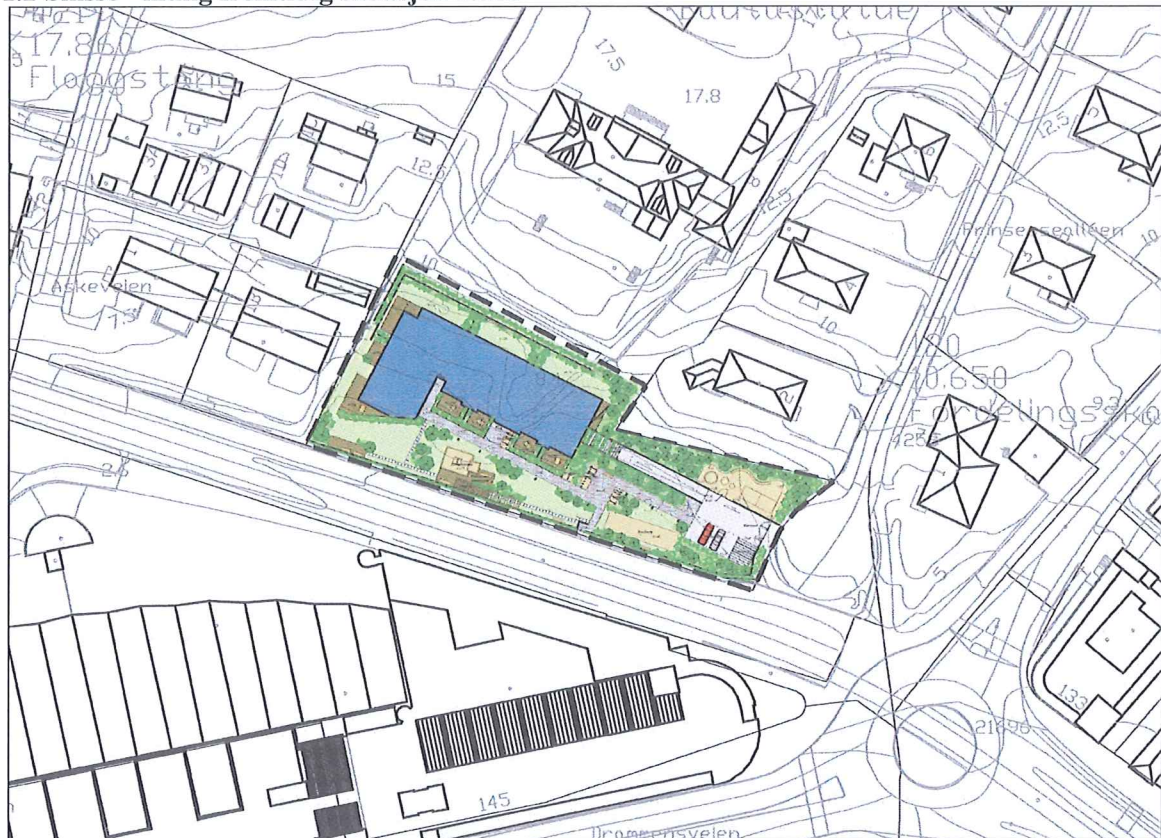
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	4
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
5. MEDVIRKNING.....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	7
5.2 Forhåndsuttalelser	15
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	18
7. PLANFØRSLAGET	19
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	22
9. ILLUSTRASJONER.....	24

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon 1:500



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon 1:500



2. BAKGRUNN

Höegh Eiendom AS eier Prinsessealléen 1 og 8 på Skøyen i Oslo. Den ubebygde nedre del av Prinsessealléen 8 samt Prinsessealléen 1 ble holdt utenfor regulering S-4242 fra 2006, med tanke på en senere innsendelse av reguleringsplanforslag. Hensikten med dette planforslaget er å tilrettelegge for fremtidig boligformål på nedre del av Prinsessealléen 8.

Dette planforslag er en revisjon av tidligere fremmet planinitiativ og planskisse fra 2010 for eiendommen hvor formål var næring/kontor. Etter møter med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren i Oslo er volumoppbygging og -disponering på eiendommene revidert, samt at formål er endret fra næring/kontor til boligformål.

Det har også vært avholdt møte med Skøyen Vel i 2010. Tiltakshaver har i denne sammenheng derfor tatt hensyn til Planetaten, Byantikvaren og Skøyen Vels synspunkter på en rekke områder ved formålsendringen. Dette har blant annet medført at tiltakshaver har trukket Prinsessealléen 1 ut av reguleringsplanforslaget og endret formål fra næring til bolig på Prinsessealléen 8. Planforslaget gjelder derfor nå kun den nedre ubebygde del av Prinsessealleen 8. Tidligere uttalelser fra berørte etater og instanser med forslagsstillers kommentarer følger saksdokumentet. De kommentarer som gjelder Prinsessealléen 1 er utelatt i det siste kommentarkapittelet; Forslagstillers kommentarer til forhåndsuttalelser. Etter avklaringer med Planetaten er plandokumentet nå revidert på alle punkter som innebærer endring fra næring/kontor til boligformål.

Tiltakshaver og forslagsstiller har også presentert planforslaget med boligformål for Planforum 06.02.13. Det ble i etterkant av dette avholdt avklaringsmøte 18.02.13. Planetaten ønsket en større endring av plassering av bygningsmassen på tomten. I etterkant av de to ovennevnte møter har det blitt utarbeidet et forslag som er i tråd med disse føringer. Det ble avholdt enda et møte i planetaten 25.04.13 for å avklare nærmere detaljer av utforming og plassering. Det foreliggende planforslag er i plassering og utforming i tråd med planetatens føringer.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

Prinsessealléen 8 / Nedre Skøyen gård: Arealene som innbefattes i plansforslaget er ikke bebygde og ligger på nedre del av eiendommen. Eiendommens øvre del er bebygget med et eldre større hus i ny-rokokko stil og som i sin tid ble flyttet til eiendommen. Rett nedenfor hovedhusets hage ligger tett trebeplantning som skjermer mot bilforhandler- og verksteder i Drammensveien 145 og trikketrase. Snuplassen i enden av Prinsessealléen, som pr i dag er en blindvei, ligger noe høyere enn Drammensveien hvilket gjør at både planområdet og Prinsessealleen i seg selv er lite tilgjengelig for fotgjengere.

3.1 Lokalisering og bruk

Prinsessealléen ligger på Skøyen, Oslo vest. Eiendommen som inngår i planforslaget ligger i overgangen mellom Skøyens næringsområder og boligområder: Syd og øst for planforslaget ligger næringsarealer som omfatter kontor, offentlige funksjoner, handel og verksteder. Arealene nord og vest for planområdet er preget av variert boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og mindre boligblokker av varierende størrelser.

Trikketraseens spor i retning øst-vest danner planområdets sydlige begrensnings. Avgrensningen mot nord og vest dannes av boligbebyggelse med hager, samt hovedhuset i Prinsessealleen 8. Mot øst avgrenses planområdet av snuplass nederst i Prinsessealleen og kontorbygg i Gustav Vigelandsvai.

Planområdets areal er på ca. 3295m².

Området er tilknyttet lokal, regional og nasjonal trafikk gjennom trikk, busslinjer og Skøyen jernbanestasjon og flytog. Drammensveien benyttes som veiforbindelse inn til deler av sentrum og er også en samlevei som fører videre til E18 som ligger i ca. 0,5 km fra planområdet.

Skøyenområdet har de senere år vært preget av store endringer med hensyn til infrastruktur og bebyggelse. Messeområdet og tidligere industriområder er transformert til nye nærings- og boligarealer, samt at et større boligområde nylig ble etablert med lokk over E18 mot Bygdøy og Bestumkilen. Det er etablert nye tilbud for handel av dagligvarer og service, samtidig som området har utviklet et miljø for større og mindre bedrifter. Rett syd for planområdet er et stort parkeringshus erstattet med et kontorbygg med forretninger på gateplan, mens Møller-Gruppen har utviklet et større kontor, bilforhandler- og verkstedsbygg. Eiendommene nord for planområdet er delvis regulert til spesialområde bevaring, som har medført at det har vært relativt lite av fysiske og funksjonelle endringer i dette området. Prinsessealléen 2, som ligger øst for Prinsessealleen 8, benyttes til kontorformål.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Landskap

Topografi

Den del av Prinsessealléen 8 som innbefattes i planforslaget ligger i bunnen av en sørvendt svak skråning, mellom kote 3,5m og 11m. Snuplassen i sørenden av Prinsessealléen ligger omtrent på kote 6m, mens Drammensveien ligger på kote 3m.

Vegetasjon / grønnstruktur

Planområdet ligger i sørenden av et område der bebyggelsen er omsluttet av grøntarealer mot nord, vest og øst, mens sydsiden er preget av tettere kontorbebyggelse. Vegetasjonen innen planområdet er ikke opparbeidet eller anlagt som areal for uteopphold. Det er trær og buskvekster på tomten som har grodd opp tilfeldig over mange år.

Naturmangfold

Biologisk mangfold

Ifølge Direktoratet for naturforvaltning sitt kartunderlag er det per i dag ikke registrert biologisk mangfold på tomten («Naturbase dokumentasjon Biologisk mangfold», Direktoratet for naturforvaltning). Oslo kommunens kartlegging av naturtyper viser heller ingen forekomster på planområdet «Status for kartlegging og verdisetning av naturtyper i Oslo kommune, juni 2004». Det er registrert et viktig område ca. 0,5 km nord for planområdet. Området vurderes ikke å bli påvirket av forslaget.

Kulturminner

Det ligger ingen synlige kulturminner innen planområdet. Området nord for planforslagets avgrensning er regulert til spesialområde bevaring. Byantikvaren har påpekt at de legger spesielt vekt på bevaring av utsikten fra nedre Skøyen til grønnstrukturen nordvest for tomten.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Ifølge vurderinger av luftkvalitet, utført av Sweco, ligger store deler av utbyggingsområdet slik at luftkvaliteten ved en eventuell utbygging av boliger vil komme i konflikt med de nasjonale grenseverdiene som blir gjeldende fra 2010.

Støy fra trafikk

Ifølge vurderinger av støy fra trafikk utført av Sweco, vil det ved utbygging av boliger stilles krav til utearealer hvor blant annet støyskjermer mot Drammensveien og trikketrase vil inngå. Swecos vurderinger tilsier også at det må gjøres spesielle tiltak ved prosjektering av bygninger for å oppnå krav til maksimalt innendørs lydnivå for boliger.

Sol og skyggeforhold

Vinter, vår og høst er planområdet utsatt for skyggevirksomhet fra Drammensveien 145 (Møller-Skøyenbygget). Vår, sommer og høst har areal satt av til uteopphold gode sollyshforhold på formiddag og ettermiddag (se vedlagt sol- og skyggestudie).

Trafikkforhold

Planområdet er i dag knyttet til hovedveinettet via Gustav Vigelands vei, Thorvald Erichsens vei og Prinsessealléen. Trafikkberegningene (se vedlagt Trafikkanalyse) viser at en boligutbygging vil gi en trafikketerspørsel på om lag 84 kjøretøy pr. virkedøgn. Trafikkøkningen er beskjeden og ikke stor nok til å medføre spesielle negative konsekvenser for trafikkavviklingen og trafiksikkerheten i Prinsessealléen, Gustav Vigelands vei og Drammensveien.

En gangvei fra rundkjøringen i Drammensveien fører opp til Prinsessealléen.

Sykel- og gangveien som knytter boligområdene vest for planområdet til Drammensveien går langs tomtens sørside, parallelt med trikkesporene og Drammensveien 145 og danner en buffer mellom trikketrasé og regulert område.

Risiko- og sårbarhet

Målinger viser at anbefalte verdier for luftforurensning overskrides. Tiltak må gjennomføres for å sikre boliger og uteoppholdsarealer best mulig luftkvalitet og skal tilfredsstille anbefalte verdier. Se vedlagt rapport om luftkvalitet.

For bolig gjelder krav til lydnivå for utendørs oppholdsplasser. Målinger viser at slik situasjonsplanen ser ut i dag tilfredsstilles ikke kravene. For å tilfredsstille kravene må uteområdet skjermes fra Drammensveien og trikken. Se vedlagt støyanalyse og ROS-analyse.

Vurderinger i forhold til nærhet til trikkespor i forbindelse med boligbebyggelse foretas i samarbeid med Sporvognsdrift/Statens Jernbanetilsynet. Vurderinger i forhold til terrengarbeider i skrånet terreng, samt radonfare, foretas på byggesaksnivå.

Forøvrig foreligger ikke spesielle forhold med hensyn til fare, risiko og sårbarhet på tomten.

Sosial infrastruktur

Tilbud for barn

Planområdet ligger med kort avstand til Skøyen service- og handelstilbud, samt andre offentlige tjenester som Helsestasjon, barnehaver og skoler. Friarealer ved Skøyen Hovedgård og Frognerparken ligger 500 meter unna.

Kollektivtrafikk

Det er stoppested for lokal kollektivtrafikk med både trikk og buss rett øst for planområdet (150 meter), samt at Skøyen stasjon med regional og nasjonal tog og busstrafikk ligger i gangavstand.

Andre servicetilbud

Det er gode rekreasjons- og treningsmuligheter i området, med parkanlegg, turveinett, og flere treningssentre. En gang- og sykkelvei under jernbanesporene fører raskt til Bygdøy med tur- og bademuligheter. Frognerparken ligger 500 meter unna nord for planområdet. Skøyen og Smestad skole ligger mindre enn 1 km fra planområdet. Det er flere barnehager innen en radius på 500 meter.

Teknisk infrastruktur

Det ligger vann- og avløpsledninger i Prinsessealléen samt langs nordsiden av trikkesporene rett syd for planområdet.

Eiendommene ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme.

Prinsessealléen 8 ligger i nærheten av hovedvei, med bilatkomst via sidegater. Fotgjengere har direkte gangforbindelse fra hovedveinett / kollektivtrafikk.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur, bygningstyper, formspråk, fortettingspotensiale

Planområdet ligger i overgangen mellom den tette næringsbebyggelsen i syd, sydvest og langs Drammensveien mot øst, og boligbebyggelsen med grøntarealer mot nord.

De nyere næringsbygningene i nærheten av planområdet er utformet som store frittstående bygg. I tillegg er det eldre fabrikkbygninger som i dag er omgjort til næringsbygg. Det finnes en stor variasjon av bygningstypologier i ulik størrelse og form. Boligbebyggelsen er noe mindre i målestokk, og består av eneboliger, villaer, kjedete rekkehus, småblokker og terrasseblokker. De forskjellige boligtypene er samlet i mindre områder som i noe grad fremstår som enheter for seg selv. Boligbebyggelsen på nabotomtene vest for Prinsessealleen 8 er størst i fotavtrykk og høyde.

Det er publikumsrettede aktiviteter i store deler av arealene på gateplan som henvender seg mot Drammensveien.

Materialbruken i bygningene omkring planområdet er variert, med bruk av tegl, naturstein, pussede flater, betong og større glasspartier. Boligbebyggelsen i området er delvis utført med trekledning, delvis i tegl og pusset mur.

Stedsutvikling

Byutvikling / områdeutvikling

Skøyenområdet er under utvikling, med vekst innen både bolig- og næringsbygg. I Oslos kommuneplan 2008 er Skøyen beskrevet som «område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk».

Kommunedelplan for Skøyen fra 1994 viser planskissens område som byggeområdet for boliger.

Barns interesser

Boligområdene nord for Drammensveien ligger i nærhet til store leke- og oppholdsarealer for barn. Arealene ligger tilgjengelig uten behov for å krysse hovedvei. Områdene syd for Drammensveien er lite egnet til opphold for barn.

Omsorgsbygg Oslo KF anser ikke planområdet som spesielt egnet for barnehage på bakgrunn av utfordringene området har i forhold til luft- og støyforurensning (se samrådsinnspill v/Omsorgsbygg Oslo KF).

Universell utforming

Nedre del av Prinsessealleen 8 er ikke bebygd eller tilrettelagt for universell atkomst i dag.

Trikk- og bussholdeplassene er oppgraderte og tilpasset funksjonshemmede personer. Det er fotgjengerfelt uten lyd- eller lyssignaler i rundkjøringen ved tomtene.

Gangveien fra rundkjøringen til Prinsessealleen er dårlig merket og noe bratt for forflyttningshemmede personer.

Juridiske forhold

For deler av planområde gjelder Reguleringsbestemmelser S-4446, Reguleringsbestemmelser for sykkelruter Ring 2 på Skøyen mellom E18 Drammensveien og Gustav Vigelandts vei vedtatt 17.6.2009. Disse reguleringsbestemmelsene er basert på avtale mellom Prinsessealleen 8 AS og Samferdselsetaten Oslo Kommune(nå Bymiljøetaten). Bymiljøetaten Oslo Kommune har i brev 27.8.2012 erklært at de ikke kommer til å benytte seg av riggområdet som planlagt.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for areal- og transportplanlegging: Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig

bærekraftig perspektiv i planleggingen. Planlegging av utbygging og transport bør samordnes slik at transportbehovet kan begrenses.

RPR for barn og planlegging: Arealer og anlegg som brukes av barn skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008: Skøyen er i arealstrategien et område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk. Området skal derfor prioriteres i kommunal satsning når det gjelder plan og gjennomføring. Selve planområdet er markert som «boligområde».

Kommunedelplan 1/9 Skøyen: Utnytte Skøyens gode tilgjengelighet nasjonalt, regionalt og lokalt. Vurderinger av landskap, klima og eksisterende bebyggelse bør ligge til grunn både i en overordnet og lokal analyse.

Området rundt Prinsessealléen – område 11; Retningslinjer sier at sonen i sin helhet bør opprettholdes som boligsone, og i hovedsak beholde sin nåværende karakter. Boligfortetting må tillates.

Bruksendring fra bolig til næringsvirksomhet bør ikke tillates - det utelukkes altså ikke å tillate bruksendring fra bolig til næring, men at dette normalt ikke bør aksepteres. Dette i motsetning til anbefølsen for naboområdet – område 11 – hvor bruksendring ikke tillates. Nødvendige fellesanlegg for området, for eksempel barnehage og liknende, må kunne anlegges.

Kommunedelplan for torg og møteplasser: Skøyen er markert som transformasjons- og utviklingsområde. Samtidig er det i retningslinjene for området lagt ned prinsipp for nytt torg/ny plass, eventuelt annen overordnet møteplass (Skøyen stasjonsområdet).

Gjeldende regulering

Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone boligformål, S-2864, 15.05.1986.

Gjeldende regulering gjelder så langt den ikke kommer i strid med KDP Skøyen. Flere eiendommer nord for planområdet inngår i S-4242, 21.06.06, spesialområde bevaring (bolig).

Prinsessealléen er regulert i S-4242, 21.06.06, offentlig vei i 8m bredde med mindre snuområde på ca 18m diameter.

Gjeldene regulering tillater boligbebyggelse på 4 + 4 etasjer hvor atkomsten til eiendommen er via Prinsessealleen.

Pågående planarbeid

Siden oppstart av planarbeidet er tiltakshaver blitt varslet om oppstart av detaljreguleringsarbeider på gnr/bnr 3/190 og 3/194 (Møller eiendommen) i mars/april 2013. Varselet har vært kommentert og oversendt denne eiendoms forslagsstiller.

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	09.03.2010
2. Oslo kommune Byantikvaren	24.03.2010
3. Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten	25.02.2010
4. Oslo kommune Vann- og avløpsetaten	11.03.2010
5. Oslo kommune Renovasjonsetaten	16.04.2009
6. Omsorgsbygg Oslo KF	08.03.2010
7. Oslo kommune Trafikketaten	23.02.2010
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	10.03.2010
9. Skøyen Vel	08.03.2010
10. Oslo Havn	15.04.2009

11. Ruter AS	03.03.2010
12. Hafslund Nett AS	03.01.2010
13. Niels Torp arkitekter AS mnal	07.12.2009
14. Kløgtvedt	03.03.2010
15. Dannevig	09.03.2010
16. Larsen, Ronneng og Ronneng	2010
17. Wettre	06.03.2010
18. Sexe og Hagman	09.03.2010
19. Jacobsen og Neeb	06.03.2010
20. Lange og Wessltoft	09.03.2010
21. Holtedahl	08.03.2010
22. Hanoa	12.03.2010

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Ullern:

Ullern bydelsutvalg anbefaler ikke planinitiativet for Prinsessealleen 1/8. Ullern bydelsutvalg anbefaler at gjeldende regulering opprettholdes og at det etableres boliger i maks. 4 + 4 etasjer. Ullern bydelsutvalg legger spesielt vekt på: For å kunne vurdere overskridelse av næringsgrensene i Kommunedelplan Skøyen (bystyrevedtak av 13.04.1988) må følgende overordnede hensyn være ivare tatt:

- Prinsessealleen må beskyttes, det gjelder spesielt grøntdrag og åpenhet, herunder store nåletrær på tomten og det opprettes grøntbelte mot hovedsykkelveien/gangveien langs trikkelinjen. Bygningene må ikke utkrages mot syd, fortrinnsvis avtrapping. Siktlinje/bredde nedover Prinsessealleen/snuplassen som i dag.
- Trygghet for fotgjengere må ivaretas. Det må ikke etableres ny trafikk i Gustav Vigelands vei/Thv. Erichsens vei/Prinsessealleen. Kjøring til nybyggene tillates bare for utrykningskjøretøyer. Drosjelomme og kjøreatkomst (krysser under Prinsessealleen) til garasjekjeller m/gjestesone anlegges i Gustav Vigelands vei 2 (som bør være gateadressen til prosjektet). Underjordisk garasjeatkomst kan eventuelt anlegges med innkjøring fra Askekroken i samarbeid med naboeiendommene. Ullern bydelsutvalg ber om at en slik løsning blir vurdert. Strengeste garasjenorm bør legges til grunn for prosjektet og all gateparkering forbys i Prinsessealleen hverdager fra kl. 07 til 17, også pga utstrakt fortauskjøring i Gustav Vigelands vei som trafikkmessig er overbelastet.
- Bebyggelsen må føye seg etter KDP Skøyens anvisning om "bakre fasader" i avtrappingen mot boliger og åpne drag. Skissert byggehøyde langs hovedsykkelveien synes fremmed for denne boligsonen.

2. Byantikvaren:

Etter byantikvarens vurdering er det spesielt viktig å sikre siktlinjer fra Drammensveien inn mot bevaringsområdet (sett fra øst mot vest) som omfatter hovedbygningen i Prinsessealleen 8 og tilstøtende funkisbebyggelse. Videre påpekes at høyder på foreslått nybygg ikke må bidra til nedbygging og innestenging av den bevaringsverdige bebyggelsen. Byantikvaren vil derfor anbefale at planforslagets bygg B mot trikketraséen reduseres i høyde slik at det ikke blir høyere enn høydedraget for hovedbygningen i Prinsessealleen 8.

Selv om bebyggelsen innebærer betydelig nedbygging av det eksisterende løkkeområdet nedenfor Skøyen gård, vil det planlagte plassområdet åpne for bevaring av siktlinjer fra Drammensveien inn i bevaringsområdet og Prinsessealleen.

Når det gjelder Prinsessealleen 1, er det en funkisbygning tegnet av arkitekt Holger Nicolai Bratlie (1897-1958) oppført i 1934. Det er knyttet bevaringsverdi til bygningen, men nærmere vurdering av bevaringsverdien tilsier at den ikke er høy nok for oppføring på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse eller at det vil vurderes dele- og bygge forbud ved en eventuell rivesak. Imidlertid fraråder Byantikvaren at denne bygningen erstattes med ett nybygg på syv etasjer. Byantikvaren anbefaler at et eventuelt nybygg har samme høyde som eksisterende bygg, og dermed tar hensyn til den tilstøtende boligbebyggelsen langs Prinsessealleen.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler Byantikvaren at nybygg mot trikketraséen reduseres i høyde. Byantikvaren fraråder at Prinsessealléen 1 erstattes av et nybygg på syv etasjer. Etter Byantikvarens vurdering bør et eventuelt nybygg ikke være høyere enn eksisterende bygg.

I Byantikvarens uttalelse til opprinnelig planinitiativ for Prinsessealléen 1 og 8, datert 16.10.2008, ble det framsatt krav om arkeologisk registrering av planområdet før endelig uttalelse kunne bli gitt vedrørende forholdet til automatisk fredete kulturminner. I forbindelse med revidert planinitiativ for området er det gjort en ny vurdering i saken. På bakgrunn av denne vurderingen frafaller kravet om arkeologisk registrering av eiendommen. Det minnes imidlertid om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeidene stanses og Byantikvaren varsles.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Oslo kommune er grunneier på del av planområdet, eiendom 3/474, som er regulert til offentlig vei og annet veiareal. Eiendommen er i dag opparbeidet til snuplass i enden av Prinsessealléen. Dersom dagens vei skal endres og omreguleres til byggeområde, forutsettes at ny vei og atkomst til området løses tilfredsstillende i samråd med SAM og Statens Vegvesen. Kommunens areal som eventuelt omreguleres til byggeområde, vil kunne avhendes.

Når det gjelder spørsmål om eventuell utbyggingsavtale, forutsettes at SAM tar seg av de samferdselstekniske avtaler som blir nødvendige.

4. Vann- og avløpsetaten:

Vann og avløpsetaten (VAV) har tidligere avgitt uttalelse til saken i brev av 13.10.2009. Disse bemerkningene står fortsatt ved lag. Av det nye forslaget datert 09.03.09, tegning nr A-10.2.010 framgår det at vegglivet på bygg B og C mot Lilleakerbanen er lagt helt inn til tomtegrensen. VAV må be om byggene trekkes tilbake slik at avstanden fra ytterkant kjellervegg til VAVs ytterste ledninger blir minst 7m.

5. Renovasjonsetaten:

Oslo kommune Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til saken.

6. Omsorgsbygg KF

OBY uttaler seg til planprogrammet som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg. Bydel Frogner har behov for flere barnehaver. I november 2009 åpnet OBY ny barnehave i Askeveien 7 og det er planlagt ny barnehave i planforslaget for Harbitzalleen på Hoff. Behovet bedres derfor betraktelig. Planområdet ligger nær Drammensveien og trikketrase og har utfordringer for luft og støyforurensing med hensyn til barnehave.

7. Trafikketaten

Trafikketaten er opptatt av at parkeringsnormen for Oslo kommune blir ivarettatt i reguleringssaker, at parkeringsdekningen må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm samt at min 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Det påpekes fra Fylkesmannen at det ikke er redegjort for hvordan man har kommet frem til at det ikke er nødvendig med en fare, risiko og sårbarhet på tomten. Det bes om at det utarbeides en tilfredsstillende analyse i tilknytning til planforslaget for å unngå innsigelse i høringsforslaget.

Fylkesmannen har igjen ytterligere merknader til planforslaget.

9. Skøyen Vel

Skøyen Vel imøtegår planen om å omregulere eiendommen til kontorbygg da forslaget er i strid med gjeldende regulering og overordnet planverk. Videre er man bekymret for dominoeffekt det vil ha for andre planer. Grøntområdet på planområdet vil brytes. Volumene og høyde er for stort og dette bryter med områdets karakter og de verdier gjeldende reguleringsplan skal bevare.

Skøyen Vel mener det er fornuftig at boligformål opprettholdes grunnet stor utbygging av kontorbygg på Skøyen og at ikke kontorarealer skal inn et homogent boligområde.

Skøyen Vel er av den oppfatning at eiendommen er best egnet til bolig også sett ut i fra forhold rundt luft og støv.

Ut i fra et trafikalt synspunkt er Skøyen Vel av den oppfatning at ytterligere vei knyttet til rundkjøringen i Drammensveien ikke er forsvarlig.

Skøyen Vel har innspill i saken hvor de refererer til Byantikvaren, Ullern Bydelsutvalg samt naboer. I all hovedsak går dette ut på at nybygg skal ha samme høyde som nåværende og omkringliggende bebyggelse og at formål boligbebyggelse opprettholdes.

10. Oslo Havn:

Oslo har ingen bemerkninger til saken.

11. Ruter AS:

Det kan ikke planlegges eller gjennomføres endringer ved kjørevei uten at disse er godkjent av Sporvognsdrift (endring av kjørevei er alle endringer nærmere enn 30 meter fra sporet). Sporvognsdrift har også et ansvar for å innhente nødvendige tillatelser fra Statens Jernbanetilsyn. Det bes derfor om at forslagstiller trekker Sporvognsdrift inn i planprosessen på et tidlig tidspunkt. Ruter forutsetter at alle nødvendige tiltak i forhold til støv, vibrasjoner og strukturlyd gjennomføres i henhold til Norsk Standard. I tillegg anbefales ingen soverom å vende ut mot trikketraseen.

12. Hafslund Nett AS:

Det skal ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av Hafslunds anlegg. Støy fra nettstasjoner er ikke Hafslunds ansvar. Videre må bestiller dekke alle kostander ved eventuelle omlegginger. Det må tas tidlig kontakt med Hafslund for etablering av strøm og spesifikasjonene til Hafslund skal følges ved bebyggelse.

Alle øvrige tiltak som involveres Hafslund skal varsles og koordineres med denne instans.

13. Niels Torp AS arkitekt mnl

Det legges vekt på å beskrive skillet mellom kontorbebyggelse og boligbebyggelse på hver side av Gustav Vigelandsvai. Videre vises det til gjeldene reguleringsplan for området samt at det vises til Byantikvarens verneforslag for området.

Bygningsvolumenes høyder og omfang bryter med eksisterende omgivelser. Videre foreslås et anlegg som er redusert i etasjeantall, gir større åpenhet fra trikketrasse og rundkjøring på Drammensveien samt bedre behandling av grøntareal.

Med bakgrunn i ovennevnte stiller naboen seg uforstående til planforslaget utforming og omfang.

14. Bjørn Kløgtvedt

Det vises til at nabo støtter seg til Skøyen Vel sine uttalelser. Det påpekes at det ikke er noen god overgang mellom kontorbyen og boligbebyggelsen i området, og at derfor burde planområdet ha større grøntområde. Med et kontorprosjekt blir ikke luftforurensningen bedre med økt biler etc. Støy fra trikk er blitt bedre og ny boligbebyggelse langs traséen viser dette. Solforhold vil også endres på Kløgtvedt sin eiendom som selv også har ønsker om utbygging. Når det gjelder sikt vil deler av Askveien ligge i skygge av foreslått plan.

Videre antas det at det vil bli betraktelig økning av trafikk grunnet en fremtidig kontorutbygging på planområdet. Videre er det bekymring for sprekkdannelse og skader på bygningmassen rundt samt at markedsverdi på egen eiendom vil forringes av nytt prosjekt på regulert tomt.

Det påpekes at overgangen mellom rundkjøringens kontordel mot syd og boligområde mot nord er et naturlig skille for boligtypologi og at boligområdet er betydelig mindre i målestokk.

15. Nils Th. Dannevig

Det er ikke ønskelig med gjennomkjøring i Prinsessealléen. Mindre trafikk når veien er blindgate. Det foreslås atkomst fra vest for å unngå innkjøring fra Gustav Vigelands vei ved rundkjøring.

16. Anne Larsen, Thomas Ronneng og Kjeryn Ronneng

Reguleringsplan for området Prinsessealleen/Askeveien vedtatt juni 2006 og er et resultat av en avveining mellom bevaringsverdige kvaliteter og fortetningsstrategi. Det er også vedtatt omregulering av eiendom i Askeveien fra boligformål til barnehage. En ny stor etablering av kontorer på eiendommen Prinsessealléen 1/8 innebærer ytterligere parkering og trafikkbelastning på veiene i området. Utnyttelsesgraden er alt for høy og det protesteres mot reguleringsforslaget.

17. Pernille og Haakon Wettre

Omregulering av eiendommen imøtegås. Det oppfordres til at Planetaten og Byantikvaren verner området for næringsbygg. Det vil oppstå en konflikt med den støyen og trafikken kontorbygg vil tilføre et boligområde og redusere bokvaliteten. Støy fra ventilasjonssystem vil påvirke nattesøvn. Nærområdet vil lide av en så omfattende utbygging. Sol og skyggeforhold fra det nye prosjektet vil medføre at sol og lysforhold blir sterkt redusert. Trikketraséen markerer et tydelig skille mellom kontorbygg og boligbebyggelse.

18. Vagleik Sexe og Siri Hagman

Det protesteres mot omregulering til næringsbygg og det oppfordres til å opprettholde boligformål på eiendommen. Det stilles spørsmål ved luft og støyvurderingene da det er en rekke nye boligprosjekter langs vei og trikketrasé er gjennomført de senere år. Det bemerkes at at Prinsessealleen 8 ikke berøres av foreslått omregulering grunnet fortsatt fritt utsyn mot Drammensveien og ligger skjernet lenger bak. Fra nederst i Askeveien vil foreslått prosjekt sammen med Møllerbygget fremstå som en mur og stenge denne nabo inne. Byggeprosjektet vil også medføre en betydelig anleggsperiode.

19. Osmond Jacobsen og Ingrid Neeb

Det protesteres mot at eiendommen omreguleres til næringsformål da forslaget bryter med størrelse og omfang fra området for øvrig samt at det har negative konsekvenser for utsikt og skyggeforhold. Det stilles spørsmålstegn ved at tekniske rapporter fraråder boligprosjekt på eiendommen da det er bygget flere boligprosjekter i nærområdet. Det anmodes om at eiendommen opprettholdes til boligformål.

20. Anniken Lange og Erik Wesseltoft

Det protesteres mot en ny kontorby nord for trikketraséen. Det oppfordres til at eiendommen benyttes til grønt område grunnet så stor utbygging i området gjennom en del år. Den foreslåtte plan bryter med eksisterende bygningsmiljø, blokkerer utsikt og vil med Møllerbygget skape en trang ravine langs trikke trasse. Naturlig skille mellom bolig og næringsbygg går lang trikketraséen også med hensyn til høyder etc.

21. Erik Holtedahl

Det protesteres mot riving av Prinsessealleen 1 og omregulering til næringsbygg. Støy- og lufrapporter tilsier ikke at det er nødvendig med endring av formål. Forslaget bryter med verneplanen. Det vises til møter med diverse etater om å opprettholde området med boligbebyggelse og grøntområde. Med rehabilitering av Prinsessealléen 8 stilles det spørsmål ved at det legges opp til kontorbebyggelse så nært opptil eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Prinsessealleen 1 ønskes opprettholdt som bolig. En ny atkomst via Gustav Vigelands vei vil medføre støy etc og økt trafikk på gatenettet.

23. Rolf Hanoa

Det vises til tidligere vedtak av plan for bevaring av nærområdet som boligstrøk. Det påpekes at det ikke er noen allmenne hensyn som tilsier at eiendommene ikke skal kunne benyttes til bolig. En rekke forhold rundt sol og skyggeforhold påpekes som negative. Videre stiller man seg negativ til økt trafikk med næringsregulering som formål. Det konkluderes med at gjeldene regulering bør opprettholdes, lavere utnyttelse og tilpasses bebyggelsen rundt.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Kommentar til innspill fra Bydel Ullern:

Bydel Ullern anbefaler at planområdet utnyttes til boligbebyggelse. Dette er tatt til følge av tiltakshaver og planområdet foreslås nå regulert til boligbebyggelse.

Videre presiserer Bydel Ullern at det er en rekke forhold som skal være ivaretatt for likevel å kunne vurdere et avvik av vedtatt Kommunedelplan.

Beskyttelsen av Prinsessealléen samt grøntbelte langs trikkelinjen er i stor grad ivaretatt i forslaget. Det er lagt opp til å skape et grønt og frodig areal før man ankommer selve boligprosjektet lenger vest på tomten. Åpenheten er ivaretatt ved at bygningsmassen er trukket tilbake fra rundkjøringen i Prinsessealléen samt at bygningsmassen underordner seg omkringliggende bebyggelse. Siktlinjer og bredde på Prinsessealleen er opprettholdt. Mot sykkel og gangstien etableres det en grønn sone langs hele lengden av det regulerte området. Beplantningen av nåletrær i avslutningen av hageanlegget til hovedhuset vil bevares i størst mulig grad. I tråd med bemerkningene fra Bydel Ullern er det ikke planlagt utkragninger mot sør.

Fotgjengernes trygghet skal ivaretas. Dette behovet er sammenfallende med planforslagets ønske om at atkomst opprettholdes fra Prinsessealleen samt at regulert område vil delvis bli inngjerdet mot denne vei og langs hele tomtens grense mot sykkelvei/gangsti.

Garasjeatkomst fra Askekroken vurderes som en mer komplisert løsning også nå med bolig som formål, i og med at dette vil innebære krysning under trikkelinjen.

Ifølge kommunedelplanen for Skøyen skal utforming av indre fasader langs Drammensveien ikke virke skjemmende for bakenforliggende boliger. I planforslaget ligger boligbebyggelsen inn mot eksisterende naturlig fjellvegg/skråning. Prosjektet er trukket tilbake på tomten. Boligene er lagt slik at det ikke skal være noe bakside da bebyggelsen er trukket ut og åpner for små utearealer for leiligheten på plan 1.

2. Kommentarer til innspill fra byantikvaren:

Tiltakshaver har endret formål fra kontorbebyggelse til boligformål, hvilket er i tråd med Byantikvarens ønsker. Det er også tatt hensyn til Byantikvarens sitat fra Kommunedelplan for Skøyen, revidert i 1996, hvor sonen bør opprettholdes som boligsone og i hovedsak opprettholde sin nåværende karakter. Det siteres videre fra samme plan at boligfortetting må tillates. I den reviderte planforslaget er dette etterfulgt. De foreliggende siktlinjer er resultat av møter med byantikvaren samt at bebyggelsen er trukket tilbake på vestre del av tomten.

Prinsessealleen 1 er trukket ut av planforslaget og kommenteres derfor ikke ytterligere her.

Boligprosjektet er trukket så langt som mulig mot vest på planområdet og åpner for siktlinjer, grøntdrag og tar hensyn til den nære omkringliggende bebyggelse i volum og størrelser.

3. Kommentar til innspill fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Revidert planforslag tar hensyn til innkomne bemerkninger som blant annet medfører at atkomst til eiendommen ikke lenger endrer eksisterende rundkjøring nederst i Prinsessealléen og skal heller ikke endres til byggeområde. Dette medfører at alle eksisterende atkomster og veiforbindelser forblir som i dag med unntak av at det reguleres inn en atkomst vest for rundkjøringen nederst i Prinsessealleen, inn til foreslått boligområde.

4. Kommentar til innspill fra Vann- og avløpsetaten:

Da planforslaget nå er endret med hensyn til bebyggelsens plassering langs trikke- og gangtrase vil ikke ny bebyggelse komme i konflikt med VAVs ledningsnett. I brev fra VAV datert 11.03.10 kan VAV akseptere at ledningsnett blir liggende 4 meter fra spuntvegg i gjeldene område for bebyggelse. Om dette er nødvendig å utføre vil spuntvegg bli stående etter at boligbebyggelsen står ferdig. Videre vil eventuell omleggingen av snuplassen og etablering av ny plass med beplantning kreve arbeider og hensyn til eksisterende ledninger langs Prinsessealléen.

5. Kommentar til innspill fra Renovasjons:

Ingen kommentarer.

6. Kommentar til innspill fra Omsorgsbygg:

Planforslaget omfatter nå bebyggelse med bolig som formål. OBY redegjør for at behovet for barnehave i området nå er nærmest tilfredsstillende og at planområdet ikke egner seg til dette formål. Dette er tatt til etterretning og implementeres derfor ikke i planforslaget.

7. Kommentar til innspill fra Trafikketaten:

Parkeringsnormen for Oslo kommune vil ligge til grunn for reguleringsforslaget og hvor de til en hver tid gjeldene bestemmelser vil følges. Dette nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

8. Kommentar til innspill fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Det er nå utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse, denne er lagt ved planbeskrivelsen.

9. Kommentar til innspill fra Skøyen Vel:

Skøyen Vel imøtegår planen om å omregulere eiendommen til kontorbygg da forslaget er i strid med gjeldene regulering og overordnet planverk og bryter med nærområdets bygningstypologi (boliger). Tiltakshaver har besluttet å innsende planforslag med bolig som formål. Eget møte er avholdt med Skøyen Vel om saken.

Ut i fra et trafikalt synspunkt er Skøyen Vel av den oppfatning at ytterligere vei knyttet til rundkjøringen i Drammensveien ikke er forsvarlig. Ny atkomst til planforslaget er via eksisterende vei.

10. Kommentar til innspill fra Oslo Havn

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

11. Kommentar til innspill fra Ruter AS:

Innspillene har foreløpig ingen innvirkning på utformingen av tiltaket, men må tas til etterretning og følges opp i den videre prosessen med Oslo trikken som har sikkerhetsansvaret for trikketraseene i Oslo.

Hensyn til soverom mot trikketrase vil bli ivarettatt ved at støykrav og dagnes byggeforskrifter vil etterleves samt at bygget er lagt så langt som mulig tilbake på tomten fra traseen.

12. Kommentar til innspill fra Hafslund Nett AS:

Det vil ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst tilhørende Hafslund før avklart med gjeldene instans. Avklaringer med kostander i forbindelse med ombygging av anlegg tilhørende Hafslund vil følge de krav som er gjeldene til en hver tid. Kontakt med Hafslund vil opprettes så snart byggearbeider er påtenkt. Alle nye eller endringer av eksisterende forsyningsanlegg vil bygges ihht Hafslunds bestemmelser.

13. Kommentarer til innspill fra Niels Torp AS arkitekter mnal

Planforslaget legger nå opp til en boligbebyggelse trukket godt tilbake på eiendommen. På den måten vil mye av grøntbehandlingen og skaleringen av boligbebyggelsen ta hensyn til nærmiljøet rundt. Formålet er nå også endret til boligformål.

14. Kommentarer til innspill fra Bjørn Kløgtvedt

Det vises til at nabo støtter seg til Skøyen Vel sine uttalelser. Det påpekes at det ikke er noen god overgang mellom kontorbyen og boligbebyggelsen i området, og at derfor burde planområdet ha større grøntområde. Planforslaget viser nå en bebyggelse som har nå trukket seg godt tilbake på eiendommen og åpnet for store grøntområder samt at støy blir redusert med hensyn til biltransport.

Vedrørende sprekkdannelse og skader på bygningsmassen rundt er dette forhold som ivaretas i byggeprosessen.

Det påpekes at overgangen mellom rundkjøringens kontordel mot syd og boligområde mot nord er et naturlig skille for boligtypologi og at boligområdet er betydelig mindre i målestokk. Dette skillet opprettholdes i planforslaget.

15. Kommentarer til innspill fra Nils Th. Dannevig

I revidert planforslag er det ikke gjennomkjøring i Prinsessealleen og heller ikke innkjøring fra Gustav Vigelands vei ved rundkjøring.

16. Kommentarer til innspill fra Anne Larsen, Thomas Ronneng og Kjeryn Ronneng

Planforslaget følger nå gjeldene formål med boliger på eiendommen og følger derfor videre intensjoner om fortettingsstrategi og protesten mot ny etablering av kontorer på eiendommen er dermed tatt hensyn til.

17. Kommentarer til innspill fra Pernille og Haakon Wettre

Omregulering av eiendommen fra bolig til næringsformål er imøtekommet nå som boligformål er opprettholdt. Argumentene med hensyn til at næringsbygg påvirker støy, luft og sol i negativ retning er imøtekommet ved at boligformål er opprettholdt. At trikketraseen markerer et tydelig skille mellom kontorbygg og boligbebyggelse er videreført i revidert planforslag.

18. Kommentarer til innspill fra Vigelek Sexe og Siri Hagman

Det protesteres mot omregulering til næringsbygg og det oppfordres til å opprettholde boligformål på eiendommen. Dette er ivaretatt i revidert planforslag. Det stilles spørsmål ved luft og støyvurderingene da det er en rekke nye boligprosjekter langs vei og trikketrase er gjennomført de senere år. Med dette som bakgrunn bør ikke et nytt boligprosjekt medføre noe problemer. Det bemerkes at Prinsessealleen 8 ikke berøres av foreslått omregulering grunnet fortsatt fritt utsyn mot Drammensveien og ligger skjermet lenger bak. Dette har vært et krav fra Byantikvaren og opprettholdes i ny planforslag. Nytt planforslag forholder seg til gjeldene avstander til nabogrense. Alle prosjekter medfører en betydelig anleggsperiode.

19. Kommentarer til innspill fra Osmond Jacobsen og Ingrid Neeb

Området foreslår nå å opprettholde boligformål på eiendommen. Det stilles spørsmålstegn ved at tekniske rapporter fraråder boligprosjekt på eiendommen da det er bygget flere boligprosjekter i nærområdet. Det anmodes om at eiendommen opprettholdes til boligformål. Dette er hensyntatt i revidert planforslag.

20. Kommentarer til innspill fra Anniken Lange og Erik Wesseltuft

I revidert planforslag er boligformål lagt til grunn. Å benytte eiendommen til grønt område grunnet så stor utbygging i området gjennom en del år bryter med overordnet plan, Kommunedelplanen som foreslår boligformål på eiendommen. At et naturlig skille mellom bolig og næringsbygg går lang trikketraseen er foreslått i den reviderte planforslag.

21. Kommentarer til innspill fra Erik Holtedahl

Det protesteres mot riving av Prinsessealleen 1 og omregulering til næringsbygg. Denne eiendommen er trukket ut av planforslaget. Støy- og lufrapporter tilsier ikke at det er nødvendig med endring av formål noe som er tatt hensyn til da boligformål opprettholdes. Med rehabilitering av Prinsessealleen 8 stilles det spørsmål ved at det legges opp til kontorbebyggelse så nært opptil eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Med boligformål er kommentarene imøtekommet. Prinsessealleen 1 ønskes opprettholdt som bolig. Denne eiendommen er nå trukket ut av planen og opprettholdes som bolig. En ny atkomst via Gustav Vigelands vei vil medføre støy etc og økt trafikk på gatenettet og er derfor også trukket ut av planen.

24. Kommentarer til innspill fra Rolf Hanoa

Det vises til tidligere vedtak av plan for bevaring av nærområdet som boligstrøk. Det påpekes at det ikke er noen allmenne hensyn som tilsier at eiendommene ikke skal kunne benyttes til bolig. Dette er ivaretatt med boligformål i det reviderte planforslag, hvor utnyttelse er lavere og hensyn til atkomstforhold og grøntstruktur er ivaretatt.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Ullern	26.06.2012
2. Byantikvaren	14.06.2012
3. Bymiljøetaten	13.06.2012
4. Brann- og redningstjenesten	01.06.2012
5. Vann- og avløpsetaten	05.06.2012
6. Omsorgsbygg Oslo KF	04.06.2012
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	29.05.2012
8. Kollektivtransportproduksjon AS	24.05.2012
9. Skøyen Vel	31.05.2012
10. Rolf Hanoa	06.06.2012
11. Fredrik A.S. Torp Arkitektkontor	04.06.2012

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Bydel Ullern

Ullern bydelsutvalg anbefaler ikke planinitiativet for Prinsessealleen 1/8. Ullern bydelsutvalg anbefaler at gjeldende regulering opprettholdes og at det etableres boliger i maks. 4 + 4 etasjer. Ullern bydelsutvalg legger spesielt vekt på: For å kunne vurdere overskridelse av næringsgrensene i Kommunedelplan Skøyen (bystyrevedtak av 13.04.1988) må følgende overordnede hensyn være ivaretatt:

- Prinsessealleen må beskyttes, det gjelder spesielt grøntdrag og åpenhet, herunder store nåletrær på tomten og det opprettes grøntbelte mot hovedsykkelveien/gangveien langs trikkelinjen. Bygningene må ikke utkrages mot syd, fortrinnsvis avtrapping. Siktlinje/bredde nedover Prinsessealleen/snuplassen som i dag.
- Trygghet for fotgjengere må ivaretas. Det må ikke etableres ny trafikk i Gustav Vigelands vei/Thv. Erichsens vei/Prinsessealleen. Kjøring til nybyggene tillates bare for utrykningskjøretøyer. Drosjelomme og kjøreatkomst (krysser under Prinsessealleen) til garasjekjeller m/gjestesone anlegges i Gustav Vigelands vei 2 (som bør være gateadressen til prosjektet). Underjordisk garasjeatkomst kan eventuelt anlegges med innkjøring fra Askekroken i samarbeid med naboeiendommene. Ullern bydelsutvalg ber om at en slik løsning blir vurdert. Strengeste garasjenorm bør legges til grunn for prosjektet og all gateparkering forbyes i Prinsessealleen hverdager fra kl. 07 til 17, også pga utstrakt fortauskjøring i Gustav Vigelands vei som trafikkmessig er overbelastet.
- Bebyggelsen må føye seg etter KDP Skøyens anvisning om "bakre fasader" i avtrappingen mot boliger og åpne drag. Skissert byggehøyde langs hovedsykkelveien synes fremmed for denne boligsonen.

2. Byantikvaren

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Byantikvaren presiserer at det er spesielt viktig å sikre siktlinjer fra Drammensveien inn mot bevaringsområdet som omfatter hovedbygningen på Nedre Skøyen og tilstøtende funktisbebyggelse og at høyder på nybygg ikke bidrar til nedbygging og innestenging av den bevaringsverdige bebyggelsen.

3. Bymiljøetaten

Bymiljøetaten har følgende merknader som må ivaretas i det videre planarbeidet:

- Gjeldende lovkrav til universell utforming skal legges til grunn.

- Det må legges fram en støyfaglig utredning i reguleringsplanen. Krav til støyskjerming i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer må tas med i reguleringsbestemmelsene.
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn for planarbeidet
- Bebyggelse må planlegges slik at helsefarlig radonstråling unngås.
- Avkjørelse skal anlegges i henhold til kommunale normer.
- Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplanen kan Bymiljøetaten akseptere at det gis dispensasjon fra veilovens §29 med inntil 5,0 meter fra regulert adkomstvei og gang- og sykkelvei. Byggegrense langs Lilleakerbanen må avklares i fht. Jernbaneloven.
- Ved gjennomføring kan det i Prinsessealleen bli stilt krav om veibearbeidelse i henhold til Plan- og bygningslovens §18-1.
- Det må fremlegges en trafikkanalyse. Dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold må belyses.
- Overvann skal håndteres lokalt.
- Grøntanlegg bør i reguleringsarbeidet utover estetisk og biologisk verdi vurderes i forhold til overvannshåndtering. Det bør etterstrebtes å bevare eksisterende trær.

4. Brann og redningsetaten

Forslaget må ivareta Brann og redningsetatens muligheter til å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i Byggteknisk forskrift § 11-17. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og slokkevann.

- Brann og redningsetaten ønsker brannhydranter fremfor brannkummer.
- Atkomst til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer må ikke hindres/forverres.
- Det bør være kjørbar atkomst rundt bygningene, samt oppstillingsplass for Brann og redningsetatens biler og utstyr. Avstand fra oppstillingsplass til angrepsvei må ikke overstige 50 meter.
- Brann og redningsetaten ber om at det i planleggingen av utomhusareal tas hensyn til branntekniske forhold i forbindelse med parkeringskjeller.
- Brann og redningsetaten gir en sterk anbefaling om installering av sprinkelanlegg eller andre egnede stasjonære slokkeanlegg.

5. Vann- og avløpsetaten

Det er et krav at bygning ikke plasseres nærmere hovedledninger enn 2 meter. Vann- og avløpsetaten anbefaler at avstand mellom bygning og vannledning ikke er mindre enn 7 meter. Ved gjennomføring vil det stilles krav om at overvann håndteres lokalt.

6. Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg Oslo KF ber forslagsstiller redegjøre for behovet for nye barnehageplasser og hvordan dette tenkes løst.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

8. Kollektivtransportproduksjon AS

Har ingen bemerkninger slik det er vist ved kunngjøring.

9. Skøyen Vel

Er tilfreds med at Prinsessealleen 8 skal benyttes til boligformål.

- Trikketrasé og gangvei må opprettholdes som grøntdrag og bevares som et markant skille mellom det tette knutepunktet på Skøyen og den åpne strukturen i boligområdet prinsessealleen.
- Takhøyder bør ikke overstige 3 etasjer.
- Utnyttelsesgraden må ikke bryte med boligområdets nåværende karakter.
- De høye trærne nord på tomten må bevares.
- Trafikk og parkeringsforhold under og etter anleggsperioden må belyses.

- Støyforhold må utredes grundig.

10. Rolf Hanoa

Hanoa støtter Plan- og bygningsetatens føringer og poengterer følgende punkter fra Plan- og bygningsetatens brev av 9.6.2011:

- Boligformål anbefales. Trikketrasé og gangvei må opprettholdes som skille mellom det tette knutepunktet på Skøyen og den åpne strukturen i boligområdet prinsessealleen.
- Takhøyder bør ikke overstige 3 etasjer.
- Atkomst til området må sikres gjennom gangvei, og Prinsessealleen må skjermes for biltrafikk.
- Det må tas hensyn til at Prinsessealleen er en smal atkomstvei.

11. Fredrik A.S. Torp

Planskissens overordnet grep skissert og diskutert på befaring 30.6.2012 støttes. Boligbebyggelse som et vinkelanlegg i forhold til bastionen under det ganske monumentale Nedre Skøyen gård vurderes som heldig og riktig.

Torp foreslår en ny bygning i Prinsessealleen 1 som et tiltak for bymessig opprydding. Torp tilbyr en eventuell justering av snuplassen i enden av Prinsessealleen på sin tomt i Prinsessealleen 2.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Bydel Ullern

Bydel Ullern anbefaler at planområdet utnyttes til boligbebyggelse. Dette er tatt til følge av tiltakshaver og planområdet foreslås nå regulert til boligbebyggelse.

Videre presiserer Bydel Ullern at det er en rekke forhold som skal være ivaretatt for likevel å kunne vurdere et avvik av vedtatt Kommunedelplan.

Beskyttelsen av Prinsessealleen samt grøntbelte langs trikkelinjen er i stor grad ivaretatt i forslaget. Det er lagt opp til å skape et grønt og frodig areal før man ankommer selve boligprosjektet lenger vest på tomten. Åpenheten er ivaretatt ved at bygningsmassen er trukket tilbake fra rundkjøringen i Prinsessealleen samt at bygningsmassen underordner seg omkringliggende bebyggelse. Siktlinjer og bredde på Prinsessealleen er opprettholdt. Mot sykkel og gangstien etableres det en grønn sone langs hele lengden av det regulerte området. Beplantningen av nåletrær i avslutningen av hageanlegget til hovedhuset vil bevares i størst mulig grad. I tråd med bemerkningene fra Bydel Ullern er det ikke planlagt utkragninger mot sør.

2. Byantikvaren

Siktlinjer fra Skøyen bevares ved at bebyggelse legges lengst vest på tomten. Bebyggelse som er foreslått bidrar ikke til nedbygging eller innestenging av eksisterende bebyggelse, men at dette er nødvendig og harmonisk volumoppbygging mellom massive bygninger på Nedre Skøyen og bebyggelsen langs Drammensveien.

3. Bymiljøetaten

Alle merknader tas til følge i planarbeidet.

4. Brann- og redningsetaten

Atkomst for utrykningskjøretøyer til eksisterende bebyggelse er ikke aktuelt over tomten slik den er i dag. Foreslått bebyggelse vil ikke forverre situasjonen.

Det vil ikke være kjørbare atkomst rundt bygningene. Alle branntekniske krav vil være førende i planarbeidet og senere byggesak.

5. Vann- og avløpsetaten

Foreslått byggegrense ligger minst 5,2 meter fra nærmeste hovedledning. Dette bør være tilstrekkelig og 4,0 meter byggegrense fra eiendomsgrense etableres byggegrense på eiendommen.

Krav om lokal overvannshåndtering tas med i forslag til nye reguleringsbestemmelser.

6. Omsorgsbygg Oslo KF

Behov for nye barnehageplasser utredes.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer (kommunedelplan).

8. Kollektivtransportproduksjon AS

Har ingen bemerkninger.

9. Skøyen vel

- Trikketrasé og gangvei berøres ikke, det legges opp til uteoppholdsareal med vegetasjon langs gangvei.
- Ønsket om maks byggehøyde på 3 etasjer tas ikke til følge, da bygget er godt tilpasset på valgte plassering på tomten, samtidig som det ikke kommer i veien for sentrale siktlinjer.
- Utnyttelsen er i tråd med omkringliggende bebyggelse. Volummessig bidrar foreslåtte bebyggelse til å harmonere med omkringliggende bebyggelse og ikke komme i konflikt med husbebyggelsen i Prinsessealléen.
- Trærne nord på tomten bevares ikke da disse kommer i konflikt med foreslåtte regulerte bebyggelse. Slik bebyggelsen er trukket vest på tomten gir dette rom for et grøntdrag som henger sammen med Nedre Skøyens vegetasjon og vegetasjonen som for øvrig markerer dette områdets karakter mot knutepunktet på Skøyen.
- Fremtidige trafikkforhold utredes og legges til grunn for planarbeidet. Mulig trafikk i anleggsperioden utredes ikke nå.
- Støyforhold utredes og legges til grunn for planarbeidet.

10. Rolf Hanao

Bemerkninger etterkommes med unntak av byggehøyder, da vi mener byggets høyde er god tilpasset på valgte plassering av bebyggelse, samtidig som det ikke kommer i veien for sentrale siktlinjer.

11. Fredrik A.S. Torp

De positive tilbakemeldingene tas til inntekt for planforslaget.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget er basert på følgende hovedpunkter:

- Siktlinjer mot Nedre Skøyen skal opprettholdes.
- Videreutvikle områdets karakter med hensyn til å videreføre en boligbebyggelse med grøntstruktur som sentralt element.
- Påse at de nye bygningsvolumene utformes som en overgang og tilpasning mellom eksisterende næringsbebyggelse mot øst og syd, og boligbebyggelse som ligger inntil planforslaget mot nord og vest.

Planforslagets hoveddisponering på tomten har vært avklart med planetaten i møter avholdt i etterkant av nevnte planforum.

I møter med byantikvaren har det blitt etablert enighet om at siktlinjer fra Drammensveien mot Nedre Skøyen har stor betydning for området. Forslaget ønsker derfor ikke å videreføre den urbane fasadelinjen langs Drammensveien, men opprettholde det grønne gløttet som henviser til de tilknyttede grøntområdene som synes godt fra Drammensveien i dag. Dette medfører at foreslått bebyggelse trekkes tilbake fra rundkjøringen i Drammensveien og konsentreres i det sørvestre hjørnet av Prinsessealléen 8.

Nordsiden av planområdet er preget av boligbebyggelse og den nærmeste naboen er hovedhuset til Prinsessealléen 8. Vest for planområdet er også preget av boligbebyggelse. Mot øst er det nå oppført kontorbebyggelse (mellom 7-9 etasjer) og syd for planområdet er området bebygget med store kontorbygg. Sett i lys av dette vil planforslaget være en overgangssone mellom kontorbyen og boligbebyggelsen i denne del av Skøyen. Det er derfor lagt vekt på at området mot rundkjøringen ved

Drammensveien behandles som et mer åpent areal og blir en pendant til den opparbeidede plassen vis a vis. Boligbebyggelsen er trukket så langt som mulig inn på eiendommen og legger seg som en L-formet bebyggelse på tomten. På den måten fanger planen opp både et større uterom, knytter seg mot boligbebyggelsen mot vest og danner en overgangssone mellom Prinsessealleen 8 mot nord og Møller bygget mot syd. Gang og trikketraseen er også ønskelig å holde så åpen som mulig grunnet Møllerbyggets høye vegg mot denne trase.

Når det gjelder vurderinger av luftkvaliteter anbefales det at det etableres boliger og uteoppholdsarealer så langt bort fra Drammensveien som mulig – mot nordvest. Dette er etterfulgt i planforslaget. Luftinntak anbefales plassert på tak. Det er tatt høyde for dette i reguleringsplanen.

For å hindre så mye som mulig av støy fra trikk og bil er det etablert en støyskjerm langs planområdets søndre avgrensning samt at største delen av bebyggelsen er plassert så langt som mulig mot nord.

Trafikkberegningene viser at en boligutbygging som planforslaget foreslår medfører om lag 84 kjøretøy per virkedøgn. Trafikkøkningen er beskjeden og ikke stor nok til å medføre spesielle negative konsekvenser for trafikkavviklingen og sikkerhets i Prinsessealléen, Gustav Vigelands vei og Drammensveien.

Se vedlagte rapporter fra Sweco angående støy, trafikk og luftforurensning.

Sol og skyggestudier viser at det er relativt gode solforhold på eiendommen.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse – bolig

Grad av utnytting og høyder

Tillatt utnyttelse på tomt er maksimum % - BYA=28 %.

Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 5 etasjer innenfor maksimums gesimshøyde 16.5m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Maksimal gesimshøyde er på K+21.30.

Standard etasjehøyde er 3,0 meter.

Uteareal pr. boenhet er >50m²/100m².

BRA over terreng =3371m²

BRA under terreng = 838m²

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

Boligene legges vest på tomten.

Landskap

På planområdets nord vestre del faller terrenget mot sør, fra ca. kote+11.0 til ca. kote+5.0. Terrenget graves ut med forstøtningsmur og utendørs oppholdsareal og adkomst til boliger legges på kote+4.90. Det etableres forstøtningsmur langs gangvei mot sør, deler av tomten fylles ut til K+4.90.

Kulturminner

Noe av bebyggelsen langs Prinsessealléens vestside ligger i spesialområde bevaring.

Bebyggelsen kommer ikke i konflikt med visuell forbindelse fra nedre Skøyen /Drammensveien til grøntstruktur og bevaringsverdig bebyggelse som tilstøter planområdet.

Miljøfaglige forhold

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442 og Norsk Standard 8175, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal tilfredsstilles i prosjektet. Til grunn for avbøtende tiltak skal det

foreligge en støyfaglig utredning, som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Luftforurensning

Målinger viser at anbefalte verdier for luftforurensning overskrides. Tiltak må gjennomføres for å sikre boliger og uteoppholdsarealer best mulig luftkvalitet og skal tilfredsstille anbefalte verdier. Se vedlagt rapport om luftkvalitet.

Sol- og skyggeforhold

Bygningsmasse for bolig og uteoppholdsareal får akseptable solforhold på tomten. Bygningsmassen kaster ikke skygger som er til vesentlig ulempe for naboer. Se vedlagt sol- og skyggestudie.

Trafikkforhold

Trafikkberegningene viser at det genererer en YDT på 84 kjøretøy/døgn. Dette er en beskjeden trafikkøkning. Det forventes derfor ikke spesielle negative konsekvenser for trafikkavviklingen eller trafikksikkerheten i Prinsessealléen, Gustav Vigelands vei og Drammensveien med planlagt utbygging av boliger. Se vedlagt trafikkanalyse.

Risiko- og sårbarhet

Luftkvalitet

Målinger viser at anbefalte verdier for luftforurensning overskrides. Dette utgjør en helserisiko, og tiltak må gjennomføres for å redusere risikoen.

Anbefalte tiltak som må legges til grunn når boliger skal prosjekteres på området:

- Bygninger og uteoppholdsareal plasseres mot nordvest i størst mulig avstand til Drammensveien.
- Bygningsmessige tiltak.

Anbefalte tiltak er innarbeidet i planforslaget så langt det er mulig på planstadiet.

Støy fra trafikk

Målinger viser at anbefalte verdier for luftforurensning overskrides. Dette utgjør en helserisiko, og tiltak må gjennomføres for å redusere risikoen.

Anbefalte tiltak som må legges til grunn når boliger skal prosjekteres på området:

- Plassering av bebyggelse lengst mulig vekk fra Drammensveien.
- Soverom/oppholdsrom legges fortrinnsvis mot stille side.
- Uteoppholdsareal må skjermes for støy med støyskjerm.
- Bygningstekniske tiltak: lydisolerende materialer og balansert ventilasjon.

Det er sannsynlig at en eller flere beboere på et tidspunkt kan bli sjenert av støy fra samferdsel på uteplasser eller innendørs. Lydnivået vil med skjerming som foreslått i vedlagt støyrapport være ufarlig og støy rangeres dermed i grønn risikogruppe (akseptabel risiko). Se vedlagt støyanalyse og ROS-analyse.

Øvrige relevante risikomomenter

Vurderinger i forhold til nærhet til trikkspor foretas i samarbeid med Sporvognsdrift/Statens Jernbanetilsyn. Vurderinger i forhold til terrengarbeider i skrånet terreng, samt Radonfare, foretas på byggesaksnivå.

Vurderinger i forhold til nærhet til trikkspor foretas i samarbeid med Sporvognsdrift/Statens Jernbanetilsynet.

Vurderinger i forhold til terrengarbeider i skrånet terreng, samt Radonfare, foretas på byggesaksnivå.

Forøvrig foreligger ikke spesielle forhold med hensyn til fare, risiko og sårbarhet på tomten.

Sosial infrastruktur

Tilbud for barn

Skøyen skole ligger 800 meter i retning nord. Gangvei til skolen følger overveiende gjennom park og/eller bilfritt borettslag, Prinsessealléen er eneste trafikkerte vei langs korteste gangvei til skolen. Byelen har 100% barnehagedekning(29.8.2012). Det er fire barnehager innen 500 meters radius (Casinetto barnehage, Mads barnehage, Tørtberg barnehage og Askeveien barnehage). Parker og boligbebyggelsen nord for planområdet legger forholdene godt til rette for barn og unge.

Kollektivtrafikk

Det er stoppested for lokal kollektivtrafikk med både trikk og buss rett øst for planområdet, samt at Skøyen stasjon med regional og nasjonal tog og busstrafikk ligger i gangavstand.

Andre servicetilbud

Det er gode rekreasjons- og treningsmuligheter i området, med parkanlegg, turveinett, og flere treningsentre. En gang- og sykkelvei under jernbanesporene fører raskt til Bygdøy med tur- og bademuligheter.

Teknisk infrastruktur

Det ligger vann- og avløpsledninger i Prinsessealléen samt langs nordsiden av trikkesporene rett syd for planområdet. Eiendommene ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme.

Prinsessealleen 8 ligger i nærheten av hovedvei, med bilatkomst via sidegater. Fotgjengere har direkte gangforbindelse fra hovedveinett / kollektivtrafikk.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen består av en L-formet boligblokk på 5 etasjer. Bygningsmassen legges lengst vest på tomten og kommer dermed ikke i konflikt med viktige siktlinjer i området. Bygningen ligger i vinkel orientert mot utomhus oppholdsareal. Bygningen definerer utstrekningen av grønnstrukturen i området og skaper et lunt og vennlig areal. Vegetasjon på uteområder på tomten er tenkt som et bidrag til grønnstruktur som går langs Prinsessealléen. Bebyggelsen står i overgangen mellom boligbebyggelse bestående av ulike bygningstypologier av varierende størrelse, og massive næringsbygg. Materialbruken i området er variert. Bygningenes høyder står i proporsjon til bebyggelsen vest, nord og sør for tomten, samtidig som bygningene er trukket tilbake og gir dermed luft for husbebyggelsen for øvrig i Prinsessealléen.

Stedsutvikling

Forslaget er i tråd med overordnede føringer for utvikling på stedet.

Skøyenområdet er under utvikling, med vekst innen både bolig- og næringsbygg. I Oslos kommuneplan 2008 er Skøyen beskrevet som «område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk».

Kommunedelplan for Skøyen fra 1994 viser planskissens område som byggeområde for boliger. Foreslått leilighetsfordeling: 13 middels: 50-75 m² BRA og 19 store: 80 m² BRA +.

Barns interesser

Den foreslåtte utviklingen står ikke i konflikt med barns interesser. Utearealet innenfor planområdet gir et stort sammenhengende avskjermet areal som i tre av årets sesonger har sol på dag- og ettermiddag. Området er egnet til lekearealer. Forøvrig er det god tilgang til utearealer av høy kvalitet i området. Som nevnt under punkt Sosial infrastruktur er det gode barnehagetilbud i nærområdet.

Universell utforming

Tomten planeres og legges godt til rette for prosjektering i tråd med krav til universell utforming. Det skal være heis fra parkeringskjeller til alle etasjer i bygningene.

Juridiske forhold

Forslaget medfører at Reguleringsbestemmelser S-4446, Reguleringsbestemmelser for sykkelrute Ring 2 på Skøyen mellom E18 Drammensveien og Gustav Vigelands vei vedtatt 17.6.2009 utgår. Disse reguleringsbestemmelsene er basert på avtale mellom Prinsessealléen 8 AS og Samferdselsetaten Oslo Kommune (nå Bymiljøetaten). Bymiljøetaten Oslo Kommune har i brev 27.8.2012 erklært at de ikke kommer til å benytte seg av riggområdet som planlagt. Se vedlagt brev.

8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kommuneplanen 2008 viser Skøyen generelt fortsatt som område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk. Utviklingen er i hovedsak tenkt konsentrert rundt Skøyen stasjon. Foreliggende planforslag ligger utenfor kommuneplanens fokusområde, i overgangen mellom "allsidig bymiljø med stor andel boliger" og "boligområder forøvrig".

Kommunedelplan for Skøyen fra 1994 formulerer en rekke mål for utviklingen i området.

Foreliggende planforslag følger målene om å utnytte Skøyens gode beliggenhet, skape høyere utnyttelse rundt et kollektivt knutepunkt og om å forbedre tilgjengelighet for myke trafikanter. Målene om å redusere eksisterende barrierer, å skape egenidentitet og senterfunksjoner, fremme bekkedragene og synliggjøring av historiske spor blir ikke berørt av foreliggende plansforslag.

Kommunedelplanens plankart viser planforslag område som byggeområde for boliger. I illustrasjonsplanen er det vist en L-formet bebyggelse på nedre del av eiendommen i Prinsessealléen 8.

Under retningslinjene for «område 7 – Drammensveien» heter det at strekningen mellom Askekroken og Gustav Vigelands vei reguleres til kollektivgate. Nødvendig kjøreatkomst til eiendommer tillates. Målsettingen er ikke fulgt opp, men har potensial til å forenkle atkomstforholdene til nedre del av eiendommen Prinsessealléen 8. Retningslinjene for område «11 – Prinsessealléen» fastlegger at sonen bør i sin helhet opprettholdes som boligsone og i hovedsak beholde nåværende karakter.

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål.

Landskap

Landskapet bearbeides for å etablere bebyggelse og uteoppholdsareal på kote +5. Dette innebærer at skråning graves ut og det etableres forstøtningsmur mot nord. Liten kolle med store trær fjernes. Det etableres forstøtningsmur/skjermvegg ved tomtegrense mot gang og sykkelvei i sør og terreng fylles ut for å oppnå areal for uteopphold på ca. kote +5. Vegetasjon registreres og søkes i størst mulig grad bevart. Det etableres vegetasjon på tomten som når denne gror til, inngå som en del av til grøntstrukturen langs Prinsessealléen. Bebyggelsen i forslaget vil ikke være i veien for grønndraget sett fra det sentrale området av nedre Skøyen øst for planområdet.

Naturmangfold

Ifølge kart mottatt av Friluftsetaten i Oslo Kommune, er det ikke registrert spesielle forhold for planområde.

Kulturminner

Området nord for planforslagets avgrensning er regulert til spesialområde bevaring. Bygningshøyden som er foreslått i planforslaget er noe høyere enn byantikvarens anbefalinger. Byantikvaren har påpekt at de legger spesielt vekt på bevaring av utsikten til grøntstrukturen nordvest for tomten. Dette er etterkommet i planforslaget.

Miljøfaglige forhold

Foreslått bygningsmasse vil ikke i vesentlig grad påvirke sol- og skyggeforhold på naboeiendommer. Utbyggingen vil i liten grad påvirke luftkvaliteten og trafikkstøy i omgivelsene, da økning i generert trafikk for planforslaget er svært liten.

Trafikkforhold

Trafikkberegningene viser at dette genererer en YDT på 84 kjøretøy/døgn. Dette er en beskjeden trafikøkning. Det forventes derfor ikke spesielle negative konsekvenser for trafikavviklingen eller trafikksikkerheten i Prinsessealléen, Gustav Vigelandts vei og Drammensveien med planlagt utbygging av boliger. Se vedlagt trafikkanalyse. Utbyggingen vil i liten grad påvirke luftkvaliteten i omgivelsene da økning i generert trafikk for planforslaget er svært liten.

Risiko- og sårbarhet

Den beregnede trafikøkningen er på 84 kjt/døgn, og dette antas å være for lite til å påvirke trafikavviklingen og -sikkerheten i området i særlig grad.

Utbyggingen vil i liten grad påvirke luftkvaliteten og støynivået i omgivelsene, da økning i generert trafikk for planforslaget er svært liten

Forøvrig påfører ikke formålet og tiltaket fare, risiko eller sårbarhet til området.

Sosial infrastruktur

Den foreslåtte utnyttelsen av eiendommene til bolig vil generere behov for Barnehage- og skoleplasser i bydelen. Det er god kapasitet i bydelens barnehager.

Teknisk infrastruktur

Det ligger vann- og avløpsledninger i Prinsessealléen samt langs nordsiden av trikkesporene rett syd for planområdet. Eiendommene ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Foreslått boligbebyggelse vil ikke komme i veien for viktige siktlinjer i området. Forslagets skala tilpasser overgangen fra stor skala med kontorbygg til småhusskala. Topografien i området gjør at inntrykket av småhusbebyggelsen ikke forringes av den foreslåtte bebyggelse da den legges inntil markant «fjellvegg» nord på området.

Området preges ikke av én distinkt byggeskikk, forslaget bryter således ikke med en fremherskende byggeskikk og legger seg heller ikke opp mot noen, men søker å være et bygg i en overgangssone mellom kontor og boligbebyggelse.

Stedsutvikling

Skøyenområdet er under utvikling, med vekst innen både bolig- og næringsbygg. I Oslos kommuneplan 2008 er Skøyen beskrevet som «område for knutepunktutvikling med blandet arealbruk». Overordnede målsettinger om konsentrert utvikling ved trafikale knutepunkter med god tilknytning til regional og lokal trafikk underbygges. Det er i samarbeid med byantikvaren opparbeidet forståelse for at Drammensveien skal ha visuell tilknytning til grønnstrukturen som ligger vest for rundkjøringen, som en overordnet inspirasjon til bearbeidelse av bebyggelsen innenfor planforslaget.

Kommunedelplan for Skøyen fra 1994 viser planskissens område som byggeområde for boliger. Foreslått leilighetsfordeling: 13 middels: 50-75 m² BRA og 19 store: 80 m² BRA +.

Barns interesser

Området slik det fremstår i dag er ikke egnet for lek og opphold for barn. Boligbebyggelse slik det er foreslått vil ikke ha konsekvenser for barns ferdsel og opphold i området.

Universell utforming

Boligbebyggelse slik det er foreslått vil ikke ha konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmedes ferdsel og opphold i området.

Juridiske forhold

Forslaget medfører at Reguleringsbestemmelser S-4446, Reguleringsbestemmelser for sykkelrute Ring 2 på Søyen mellom E18 Drammensveien og Gustav Vigelands vei vedtatt 17.6.2009 utgår. Disse reguleringsbestemmelsene er basert på avtale mellom Prinsessealléen 8 AS og Samferdselsetaten Oslo Kommune (nå Bymiljøetaten). Bymiljøetaten Oslo Kommune har i brev 27.8.2012 erklært at de ikke kommer til å benytte seg av riggområdet som planlagt.

9. ILLUSTRASJONER

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

Illustrasjonene er i A3 format og lagt ved som egne dokumenter:

1. *Illustrasjonsplan*. Skala 1:400/A3
2. *Illustrasjonssnitt*. Skala 1:200/A3
3. *Situasjonssnitt*. Skala 1:500/A3
4. *Sol- og skyggestudier*. Skala 1:1500/A3
5. *Fjernvirkning*. Studie av siktlinjer fra Drammensveien.
6. *Etasjeplaner* Skala 1:200/A3

Skøyen Vel



Skøyen 2013 12 18

MAP Arkitekter AS
St. Olavs Plass 3
0165Oslo

PRINSESSEALLEEN 8 – FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE – PLANSKISSE TIL PROSJEKTAVKLARING - DETALJREGULERING

Vi viser til tidligere kontakt og uttalelser fra Skøyen Vel i forbindelse med ovennevnte sak. Vi viser også ovennevnte dokument som er lagt ut på PBEs hjemmeside i november d.å.

Vi vil gjerne gi enkelte kortfattede kommentarer til enkelte deler av skissen idet vi regner med at det blir anledning til å komme tilbake til saken senere:

-Maksimalt antall etasjer er nå oppgitt til fem, mens Plan- og bygningsetaten tidligere har uttalt at etaten trolig ikke vil kunne anbefale høyder over tre etasjer. Også Skøyen Vel har fremholdt det samme.

-Antallet boenheter har etter det vi forstår økt i forhold til tidligere forslag, men det synes å fremgå at beregnet trafikkøkning (om lag 84 kjøretøy pr virkedøgn) er den samme som før.

Som kjent er Prinsessealleen en svært smal vei som i stor grad benyttes av fotgjengere og syklistene. Trafikk- og parkeringsforhold må derfor grundig belyses, og ta hensyn til dette, både under og etter anleggsperioden. Vi vil spesielt understreke at det må finnes løsninger som gjør det mulig unngå at anleggstrafikken til byggeplassen ikke må benytte Gustav Vigelands vei og Prinsessealleen, noe som vil skape svært uheldige trafikale forhold.

Vennlig hilsen
Skøyen Vel

Erik Holtedahl
Styreleder
(sign.)

Kopi:
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Ullern bydel, Hoffsvæien 48, 377 Oslo



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

M.A.P Arkitekter AS
Att. Lothar Diem
St.Olavs plass
0165 Oslo

Underretning om vedtak

Dato: 09.03.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
09/184

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.2

**PLANSKISSE TIL PROSJEKTAVKLARING - REGULERINGSPLAN
PRINSESSEALLEEN 1 OG 8**

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet den 04.03.2010 i sak PS 10/16 følgende enstemmige vedtak i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg:

” Ullern bydelsutvalg viser til vedlagte uttalelse i brev av 27.04.2009 , og understreker viktigheten av å holde fast på gjeldende reguleringsformål ”.

Med hilsen

Thor-Even strømme
bydelsdirektør

Svein Hjelmtveit
spesialkonsulent



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

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



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Underretning om vedtak

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 27.04.2009

Deres ref:
200710107-23

Vår ref (saksnr):
09/184

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 23463026

Arkivkode:
512.2

PRINSESSEALLEEN 1 OG 8 PLANINITIATIV

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern byutviklings- og samferdselskomite i komiteens møte 23.04.2009. I hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg fattet komiteen følgende enstemmige vedtak:

”Ullern bydelsutvalg anbefaler ikke planinitiativet for Prinsessealleen 1/8. Ullern bydelsutvalg anbefaler at gjeldende regulering opprettholdes og at det etableres boliger i maks. 4 + 4 etasjer. Ullern bydelsutvalg legger spesielt vekt på:

”For å kunne vurdere overskridelse av næringsgrensene i Kommunedelplan Skøyen (bystyrevedtak av 13.04.1988) må følgende overordnede hensyn være ivaretatt:

- Prinsessealleen må beskyttes, det gjelder spesielt grøntdrag og åpenhet, herunder store nåletrær på tomten og opprette grøntbelte mot hovedsykkelveien/gangveien langs trikkelinjen. Bygningene må ikke utkrages mot syd, fortrinnsvis avtrapping. Siktlinje/bredde nedover Prinsessealleen/snuplassen som i dag.
- Trygghet for fotgjengere må ivaretas. Det må ikke etableres ny trafikk i Gustav Vigelands vei/Thv. Erichsens vei/Prinsessealleen. Kjøring til nybyggene tillates bare for utrykningskjøretøyer. Drosjelomme og kjøreatkomst (krysser under Prinsessealleen) til garasjekjeller m/gjestesone anlegges i Gustav Vigelands vei 2 (som bør være gateadressen til prosjektet). Underjordisk garasjeadkomst kan eventuelt anlegges med innkjøring fra Askekroken i samarbeid med naboeiendommene. Ullern bydelsutvalg ber om at en slik løsning blir vurdert. Strengeste garasjenorm bør legges til grunn for prosjektet og all gateparkering forbyes i Prinsessealleen hverdager fra kl. 07 til 17, også pga utstrakt fortauskjøring i Gustav Vigelands vei som trafikkmessig er overbelastet.
- Bebyggelsen må føye seg etter KDP Skøyens anvisning om "bakre fasader" i avtrappingen mot boliger og åpne drag. Skissert byggehøyde langs hovedsykkelveien synes fremmed for denne boligsonen."

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Thor-Even Strømme
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 23 46 30 01
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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