



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

«Navn»
«Kontaktperson_eller_avdeling»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»
«INTERNPOST»

Dato: 23.01.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201305224-24 Saksbeh: Linda Kristiansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
27.01.2014 – 10.03.2014
DETALJREGULERING
HOFFSVEIEN 65B

Plan- og bygningsetaten har 15.01.2014, 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.

Alternativ 1: Området foreslås omregulert fra kontor til boligbebyggelse. Forslaget innebærer rehabilitering og utvidelse av eksisterende bygg for å bygge om til 50 leiligheter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Alternativ 2: Området foreslås omregulert fra kontor til boligbebyggelse. Forslaget innebærer rehabilitering og utvidelse av eksisterende bygg for å bygge om til 46 leiligheter. Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved leilighetsfordeling, uteoppholdsarealer, parkeringsløsning på terreng og inntrukket toppetasje mot øst. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. PBE ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden.

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

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffssveien 45



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

Høringsfrist

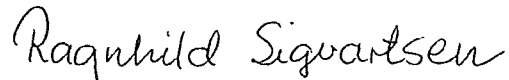
Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **10.03.2014**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

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 saks fremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret



Ragnhild Sigvartsen (sign)

Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

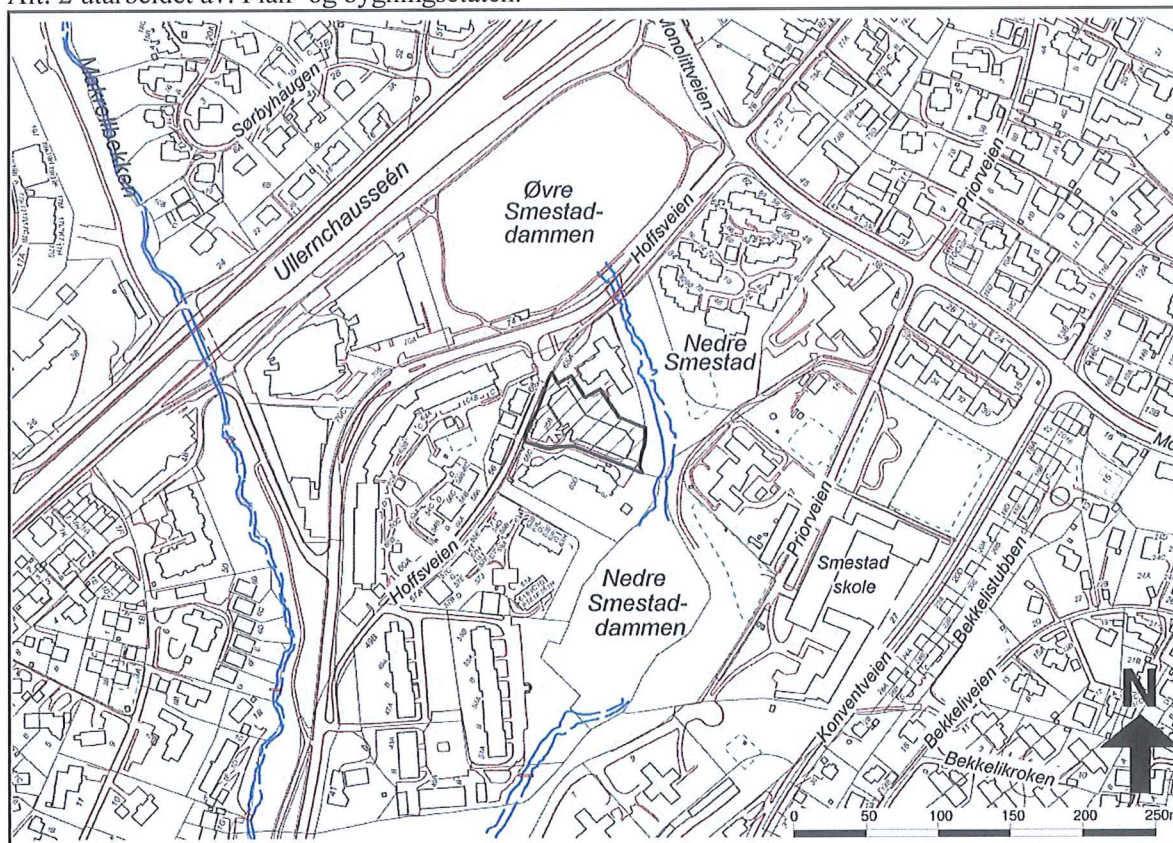
Alternativ 1: Området foreslås omregulert fra kontor til boligbebyggelse. Forslaget innebærer rehabilitering og utvidelse av eksisterende bygg for å bygge om til 50 leiligheter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Alternativ 2: Området foreslås omregulert fra kontor til boligbebyggelse. Forslaget innebærer rehabilitering og utvidelse av eksisterende bygg for å bygge om til 46 leiligheter. Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved leilighetsfordeling, uteoppholdsarealer, parkeringsløsning på terreng og inntrukket toppetasje mot øst. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

PBE ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Alt. 1 utarbeidet av: LOF Arkitekter AS for Hoffsveien 65B ANS.

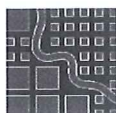
Alt. 2 utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten.



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 32/880

Saksnummer: 201305224
Dokumentnummer: 21

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 Alternativ 1	side	3
Faktaark Alternativ 2	side	4
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	6
Samrådsinnspill	side	7
Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill	side	8
Forhåndsuttalelser	side	9
Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser	side	10
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	11
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	13
Forminsket plankart alternativ 1	side	19
Forminsket plankart alternativ 2	side	23
Planbestemmelser alternativ 1	side	20
Planbestemmelser alternativ 2	side	24
Vedtak om offentlig ettersyn	side	27

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse
5. Skyggediagrammer

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til

Planforslag til offentlig ettersyn:

1. Plankart i målestokk 1:500, alternativ 1
2. Plankart i målestokk 1:500, alternativ 2

FAKTAARK – Alternativ 1

Forslagsstiller: Hoffsveien 65B ANS /o Bunde Prosjekt, Postboks 6445 Etterstad, 0605 Oslo,
halvorsen@bundeprosjekt.no

Konsulent: L.O.F.Arkitekter AS, Wergelandsveien 7, 0167 Oslo, tel.2298 9770, firmapost@lof.no

Eieropplysninger

Gnr. 32 / bnr.880 Oslo Pensjonsforsikring

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2945 m²

Areal for hvert formål:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse 2945 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Sum BRA= 5145,5 m² (hvorav kjeller og U.etasje utgjør 1324,0 m²)

Utnyttelse m. m.

Tillatt BRA = 6100 m². BRA regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes boder.

BRA Bolig= 4215 m²

Antatt antall boligenheter: 50 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: 9 stk. småleiligheter 36,2-37,6 m² BRA,

21 stk. middels leiligheter 50,9-70,3 m² BRA

20 stk. store leiligheter 101,0 – 186,5 m² BRA

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune- ytre by. I henhold til foreslått norm og illustrasjonsprosjektets leilighetssammensetning innebærer dette anslagsvis 40 p-plasser.

Plasser under terreng: 42 stk.

Plasser på terreng: 3 stk.

Plasser for sykkelparkering: 77 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.07.13 i Aftenposten og på aftenposten.no

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 01.07.13

FAKTAARK – Alternativ 2

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Eieropplysninger

Gnr. 32 / bnr.880 Oslo Pensjonsforsikring

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2945 m²

Areal for hvert formål:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse 2945 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Sum BRA= 5145,5 m² (hvorav kjeller og U.etasje utgjør 1324,0 m²)

Utnyttelse m. m.

Tillatt BRA = 6000 m². BRA regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes boder.

BRA Bolig= 4215 m²

Antatt antall boligenheter: 46 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: 27 stk. middels leiligheter 50, -70,3 m² BRA

19 stk. store leiligheter 101,0 – 186,5 m² BRA

Parkering

Eksisterende parkeringskjeller videreføres, og består av 42 p-plasser.

Plasser under terreng: 42 stk.

Plasser på terreng: 2 stk.

Plasser for sykkelparkering: 77 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.07.13 i Aftenposten og på aftenposten.no

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 01.07.13

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendom gnr./bnr. 2/880, med et areal på 2945 m². Eiendommen er i dag bebygget med et kontorbygg fra 80-tallet. Eksisterende bygg brukes til kontor i tråd med gjeldende regulering. Bygget har behov for full rehabilitering og modernisering.

Eksisterende bygg som beholdes har en grunnflate på ca 1230 m². Bygningsmassen omfatter ca 5300 m² BRA inklusive underetasje og kjellere.

Eiendommen grenser til friområde i øst, til adkomstvei i vest til eiendommen Hoffsveien 65C-E, og til eiendommen Hoffsveien 65A i nord. Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk, ca 0,5 km fra Smestadkrysset og ca 1,2 km fra Skøyen.

Beskrivelse av planforslaget; alternativ 1

Planforslaget innebærer rehabilitering av eksisterende bygning til leiligheter. Hovedkonstruksjoner og hovedadkomst med trapp og heis beholdes. Kjeller og underetasje beholdes i sin helhet, og benyttes til parkering og boder.

Forslagsstiller forutsetter å rive inntrukket 3.etg. mot øst og erstatte denne med 2 nye toppetasjer. Total høyde blir da 5 etasjer mot vest og 5 etasjer + underetasje mot øst. 4. og 5. etasje skal være tilbaketrukket mot syd (og sydvest) og mot vest (nordvest).

Bygget er for dypt til at det er hensiktsmessig å innpasse gjennomlyste leiligheter. Det valgte boligkonseptet viser derfor leiligheter på begge sider av midtkorridor i 1.-3. etasje. I 4.-5. etasje legges det til rette for gjennomgående leiligheter, med adkomst fra svalgang.

Felles uteoppholdsarealer blir anlagt på terrenget på nordsiden av bygget og på takflaten, som skal opparbeides og innredes som en felles takterrasse.

Det er i dag en avkjørsel til en ankomstplass utenfor hovedinngang og en avkjørsel til nedkjøring garasjekjeller. Begge avkjørslene videreføres i planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget; alternativ 2

Plan- og bygningsetaten har tatt utgangspunkt i innsendte forslag ved utarbeidelse av eget alternativ. Planforslaget innebærer også her rehabilitering av eksisterende bygning til leiligheter.

Hovedkonstruksjoner og hovedadkomst med trapp og heis beholdes. Kjeller og underetasje beholdes i sin helhet, og benyttes til parkering og boder.

Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved at:

- Avkjørsel mot nord er flyttet lenger nord på eiendommen. Dette for å begrense innkjøringen og parkeringen til nord/vest-siden av bygget, og på den måten frigjøre mer areal på sydsiden av bygget til uteoppholdsareal.
- I tillegg til uteoppholdsarealer på nordsiden av bygget og på takflaten, er det frigjort mer areal på sydsiden av bygget som er godt egnet til uteoppholdsarealer med gode solforhold.
- I tillegg til å trekke toppetasjen inn mot nord, syd og vest, er også toppetasjen mot øst trukket inn, for å redusere virkningen av en "vegg" fra bekken.
- De små ensidige nordvendte leilighetene er redusert i antall og økt i fasadelengde (størrelse) for å få inn mer lys. Dette vil si at alternativ 2 har et eget forslag til leilighetsfordelingsnorm for å sikre bokvalitet og variasjon i leilighetssammensetningen.

Samrådsinnspill

Bymiljøetaten 28.05.2013

Blå-grønn struktur

I planområdet finnes trær (ca. 5 stk.) som er registrert i Felles Kartdatabase naturinfo/ tredatabase. Det må etterstrebes å bevare disse trærne. Anleggsarbeid og/eller graving nær røtter må ikke medføre skade eller fare for uttørring. Det må tas hensyn til at tomten grenser mot naturområder med registrert biologisk mangfold. Eksisterende blå-grønn struktur i planområdet må videreutvikles og styrkes. Sol og skyggeforhold ved prosjektering må betraktes slik at skyggelegging og følgende mangel på direkte solstråling ikke hindrer videre utvikling for biologisk viktig vegetasjon og for trær registrert i naturinfo. Videre blir det viktig å prioritere innsatsen i form av grøntanlegg/ vegetasjonskledde flater på tomte.

Det må redegjøres for overvannsløsning. Overvann må håndteres lokalt som beskrevet i vann- og avløpsetatens veileder «Overvannshåndtering- en veileder for utbygger» datert 12.10.2011.

Trafikk

Det må gjøres en vurdering av trafikksituasjonen, og denne må redegjøres for. Redegjørelsen må belyse planforslagets konsekvenser for trafikksikkerhet og fremkommelighet i planområdet og på tilgrensende offentlig veinett, både for biltrafikk og med tanke på myke trafikanter. Fortau forbi avkjørsel må være gjennomgående. Kjøreadkomst til eiendommen bør samles i en avkjørsel, lengst mulig fra andre avkjørsler/krysspunkter, av hensyn til trafikksikkerhet.

Grunnet planområdets sentrale beliggenhet og gunstige kollektivdekning anbefaler Bymiljøetaten at minimumsnorm for bilparkering legges til grunn. Parkering bør samles til en avkjørsel og legges i samme anlegg under bakken.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspillBymiljøetaten*Blågrønn struktur*

Forslagsstiller tar til etterretning opplysningene vedrørende registrert trær og biologisk mangfold i naturområdet langs Holmenbekken samt anmodningen om bevaring av trær og aktsomhet ved utbygging og anlegg av uterom som ikke hindrer videre utvikling av biologisk viktig vegetasjon. Byggegrensen mot Holmenbekken er beholdt slik at nye konstruksjoner/balkonger mot grøntdraget ikke kommer i konflikt med det regulerte friområdet. Dagens situasjon på terrengplan blir ikke endret.

Trafikk

Det er i samråd med PBE vurdert at trafikkanalyse ikke er nødvendig, men det redegjøres i det etterfølgende for trafikksituasjonen.

Det er i dag to avkjørsler til planområdet. Den øvre adkomsten fører til hovedinngangen og den nedre adkomsten til parkeringskjeller. Den nedre avkjørselen er felles for Hoffsvæien 65B (til parkering og underetasje) og Hoffsvæien 65 C/D/E (til parkering og adkomst). Det er praktisk og teknisk umulig å samle de to avkjørselene grunnets terrengets topografi. Kravet til tilgjengelighet for uttrykningskjøretøy bevirker at det må være mulig å kjøre inn på øverste nivå (hovedinngangen). Den øverste avkjørselen skal primært benyttes til gjesteparkering og service transport, som medfører en forbedring av trafikksikkerheten i forhold til dagens situasjon.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser:

1. Bydel Ullern
2. Byantikvaren
3. Bymiljøetaten
4. Renovasjonsetaten
5. Vann- og avløpsetaten
6. Undervisningsbygg
7. Norges vassdrags- og energidirektorat
8. Runar Hansen, Sameiet Hoffsvæien 65 C/D/E

Bydel Ullern uttaler at omregulering fra kontor til bolig er akseptabelt i dette boligstrøket. Dagens byggegrense mot elva må opprettholdes og utforming av balkonger må ikke komme i konflikt med byggegrensen. Prosjektet bør inneholde boenheter med forskjellig størrelse, for å sikre en variert boligsammensetning. Det understrekes at krav til uteoppholdsareal må innfris.

Byantikvaren har ingen merknad til at planområdet omreguleres til boliger. Imidlertid vil de bemerke at den økte bygghøyden vil kunne gi negativ silhuettvirkning i landskapsrommet, og negativ innvirkning spesielt mot grøntdraget ved Holmenbekken og Nedre Smestad gård som er regulert til spesialområde med formål bevaring. Videre vil den økte byggehøyden forsterke virkningen av bygningen som en "vegg" mot kontorvillaen "Bjørnebo" i Hoffsvæien 65 A, som har bevaringsverdier, selv om den ikke er oppført på Gul liste. Byantikvaren fraråder derfor den foreslåtte økte byggehøyden.

Bymiljøetaten viser til sin uttalelse datert 28.05.2013

Renovasjonsetaten anbefaler dypoppsamlere/avfallsbrønner som renovasjonsløsning, ved det antall leiligheter som er planlagt. *Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune*, samt krav og anbefalinger i *veileder for plassering av avfallsbeholdere* må tas til etterretning. Før bygging igangsettes ber Renovasjonsetaten om å bli kontaktet, slik at plassering, dimensjonering og type avfallsløsning kan forhåndsgodkjennes.

Vann- og avløpsetaten forutsetter at ledningsanleggene i grunnen utenfor planområdet ikke blir berørt. Konstruksjoner under bakken kan ikke etableres nærmere enn 2 meter fra hovedledningene. Etaten ber om at byggegrensene ivaretar dette kravet.

Undervisningsbygg ønsker å informere om at skolene i området er fulle.

Norges vassdrags- og energidirektorat uttaler at det må gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivarettatt. De anbefaler et belte på minimum 20 meter på hver side av bekker for å dekke områder med potensiell flomfare.

Runar Hansen, Sameiet Hoffsvæien 65 C/D/E

Det foreligger ingen formell merknad fra styret i Sameiet, men en mail/ merknad fra adv. Runar Hansen som representant for sameiet. Sameiet er bekymret for påbyggets høyde og for økt biltrafikk til parkeringsanlegget grunnet svært smal adkomstvei. Omregulering til bolig vil føre til betydelig økt trafikk etter kl. 16.00, og veien mellom blokkene er ikke tilpasset dette. Videre protesterer han/de på at det skal bygges på to etasjer. Dette vil ta mye lys og ikke være tilpasset eksisterende arkitektur.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser**Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser**Bydel Ullern

Forslagsstiller tar til etterretning bydelens merknader. Det er planlagt flere mindre leiligheter i tråd med bydelens ønske.

Byantikvaren

Forslagsstiller tar til etterretning merknaden. Imidlertid er den foreslåtte toppetasjen tilbaketrukket fra fasadelivet og får et lettere uttrykk enn gjenstående bygningskropp. Grunnet utforming av påbygget og materialvalg, vil byggets silhuettvirkning i landskapsrommet ikke endres vesentlig. Likeså vil påbygget ikke forsterke i betydelig grad den omtalte "vegg"-effekten. Om en slik vegg-effekt oppstår beror den mer på kontrasten mellom lamellutformingen av bygget i Hoffsvæien 65 B og den særpregete bygget i Hoffsvæien 65 A som selv har en relativ høyreist mønehøyde og tårn. Det vises for øvrig til illustrasjoner som sammenstiller forslag til påbygg og Villa "Bjørnebo" i Hoffsvæien 65 A.

Renovasjonsetaten

Forslagsstiller tar til etterretning etatens anbefalinger vedrørende renovasjonsløsning og dimensjonering. Renovasjonsløsning vil bli vurdert og bestemt i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Under byggingen vil arbeidet og byggeplassen organiseres slik at renovasjonsbiler får uhindret fremkommelighet.

Vann- og avløpsetaten

Planforslaget tilrettelegger for gjenbruk av eksisterende bygg, og med unntak av nye balkonger vil bebyggelsens planomriss ikke endres. Konstruksjoner i underetasje og kjeller blir ikke endret og forslaget vil ikke berøre eksisterende hovedledningsnett. Forslagsstiller tar til etterretning etatens krav til lokal håndtering av overvann og har fastsatt krav om dette i planbestemmelsene.

Undervisningsbygg

Forslagsstiller registrerer at skolene i områdene i dag ikke har plass til nye elever. Imidlertid er antall boliger som skal bygges relativ beskjeden, og målgruppen vil kun i mindre grad omfatte familier med barn i skolealder.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Det foreligger ikke vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene i Holmenbekken. Området er heller ikke prioritert for flomsonekartlegging. Gjeldende byggegrense mot øst ivaretar kravet til hensynssone på 20 meter på hver side av bekken. Dagens byggegrense opprettholdes i planforslaget.

Runar Hansen, Sameiet Hoffsvæien 65 C/D/E

Tiltakshaver og forslagsstiller har tatt kontakt med sameiet og invitert til møte. Møte er nå avholdt og styret i sameiet vil senere avgi en formell merknad.

Det bemerkes at det ikke vil bli mer biltrafikk ved omregulering til boliger enn dagens kontorbruk medfører, tvert om. Men trafikken vil komme på andre tider. Sameiet opplyste at de ikke opplever problemer med trafikk til og fra i dag. Det bemerkes også at påbygg på eksisterende bebyggelse ikke tar verken sol eller utsyn fra nabobygget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Bydel Ullern

Dagens byggegrense mot bekken opprettholdes og balkonger mot bekken er inntrukket slik at de ikke kommer i konflikt med byggegrensen. Plan- og bygningsetaten anser forholdet for ivaretatt.

Oslo bystyre har vedtatt veiledende norm for leilighetsfordeling i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grunerløkka og St.Hanshaugen. Normen trenger ikke å ligge til grunn for reguleringsplanlegging i bydel Ullern, men skal likevel vise en variasjon i sammensetningen av leiligheter. Planforslagets illustrasjoner viser at forslaget ligger innenfor normen, og vil således tilfredsstille denne. Plan- og bygningsetaten vil likevel bemerke at flere av de minste leilighetene ligger ensidig nordvendt og gir ikke tilstrekkelig god bokvalitet.

Normen for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo er ikke vedtatt, men Plan- og bygningsetaten har anbefalt å bruke denne veiledende. Normens krav til antall m2 uteoppholdsareal pr. boenhet blir ivaretatt, men forslagsstillers sol- og skyggediagrammer viser at huset i stor grad skyggelegger eget uteareal på nordsiden av bygningen. Det er planlagt en stor takterrasse som kan bli et godt og solfylt uteoppholdsareal for beboerne, men som ikke vil dekke barns behov for utfoldelse og lek. Utformingen av dette arealet har dessuten stor betydning for bruken.

Byantikvaren

Innsendte forslag viser en bygning på 5 etasjer mot vest og 5 etasjer + underetasje mot øst. 4. og 5. etasje skal være tilbaketrukket mot syd (og sydvest) og mot vest (nordvest). PBE ser at et påbygg på to etasjer vil kunne gi en uheldig silhuettvirkning i landskapsrommet. Bekken ligger riktignok en god del lavere i terrenget enn bygningens plassering, og selv om bygningen ligger godt trukket tilbake fra bekken og fotavtrykket ikke vil øke, vil "veggen" mot bekken fremstå som massiv. PBE tror det vil være hensiktsmessig at øverste etasje mot øst også trekkes tilbake. Plan- og bygningsetaten savner illustrasjoner eller lignende som dokumenterer hvordan de to ekstra etasjene oppleves i landskapsrommet og som underbygger påstanden fra forslagsstiller om at det ikke endres vesentlig.

Bymiljøetaten

Blå-grønn struktur

Forslagsstiller benytter eksisterende bygningskonstruksjon, og det skal ikke utføres bygningsmessige tiltak utenfor eksisterende fotavtrykk. Eksisterende adkomstsituasjon og avkjørsler er tenkt videreført, slik at det ikke er noe som tilsier at de registrert trærne skal ta skade av tiltaket utover en eventuell anleggsperiode.

Dagens byggegrense mot bekken opprettholdes og balkonger mot bekken er inntrukket slik at de ikke kommer i konflikt med byggegrensen. Plan- og bygningsetaten anser forholdet for ivaretatt.

Bestemmelser om lokal overvannshåndtering er tatt med i forslaget til bestemmelser.

Trafikk

Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller har diskutert omfanget av og behovet for en omfattende redegjørelse av trafikksituasjonen. Konklusjonen er at en full trafikkanalyse ikke ville bli krevet. En enklere redegjørelse vil likevel være nødvendig. Dette er begrunnet med at endringen i situasjonen ikke anses å forandre trafikkbildet i noen særlig grad. Forslagsstiller har også kommentert dette i forbindelse med forhåndsuttalelsen fra Runar Hansen.

Forslagsstiller har valgt å opprettholde dagens to avkjørsler til eiendommen. Tomten har et stort terrengfall, og krav til tilgjengelighet gjør det vanskelig å benytte felles avkjørsel for Hoffsseien 65B og Hoffsseien 65 C/D/E, til service-transport. Det er nødvendig for transport og utrykningskjøretøy å kunne stoppe på inngangsnivå. Plan- og bygningsetaten anser løsningen med to avkjørsler for nødvendig og for tilfredsstillende da den fungerer godt slik den er i dag.

Prosjektet viderefører dagens parkering i kjeller. Eksisterende parkering i forhold til antall boliger som er prosjektert er i tråd med parkeringsnormen for boliger – indre by. Plan- og bygningsetaten er usikker på hva Bymiljøetaten mener med at de anbefaler at "minimumsnormen for bilparkering" skal legges til grunn. Planområdet ligger sentralt og nært kollektivknutepunkt både på Smestad og Skøyen, med forbindelser til sentrum. På bakgrunn av dette vil Plan- og bygningsetaten anbefale at parkeringsnormen for indre by gjøres gjeldende. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor normens ytre by-avgrensning.

Undervisningsbygg

Planforslaget viser et begrenset antall nye leiligheter, og vil trolig ikke utløse et behov for utvidelse av skole- og barnehage tilbudet i området.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Eksisterende bygning og byggegrense opprettholdes, og ligger godt utenfor 20 meters grensen fra bekken.

Runar Hansen, Sameiet Hoffsseien 65 C/D/E

Runar Hansen oppgir at han bor i Hoffsseien 65B, som er planområdets adresse, men Plan- og bygningsetaten tolker det slik at han bor i naboblokken Hoffsseien 65C, 65D eller 65E.

At bygningen på planområdet får en økt byggehøyde på 2 etasjer har ingen betydning på lysforholdene for Hoffsseien 65C-E som ligger syd for planområdet.

Eksisterende hus på planområdet har ikke ifølge Byantikvaren noen bevaringsverdi. Kontorbygget i nord anses å ha en viss bevaringsverdi, men den er ikke oppført på Byantikvarens gule liste. Dette gjør at forslagsstiller står relativt fritt til å vurdere husets uttrykk og arkitektur.

Runar Hansen påpeker at veien mellom blokkene ikke er dimensjonert for en økt trafikkmengde. Ved omregulering av planområdet fra kontor til bolig vil trolig ikke mengden trafikk endres betraktelig, men tidspunktene vil bli noe forskjøvet. Omreguleringen vil således ikke gi større belastning på veien. Dette er en privat vei som benyttes av både Hoffsseien 65 B og Hoffsseien 65 C/D/E og eventuelle oppgraderinger må avtales og besørges av de som benytter veien.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens føringer. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er i tråd med kommuneplanens mål om en bærekraftig og kompakt byutvikling og bruk av energibesparende transport. Planområdet ligger sentralt på Smestad, som er et knutepunkt for T-bane og buss, og Kommuneplanens mål om boligutbygging konsentrert langs stasjoner på banenettet blir således ivaretatt. Utbygging skal ikke gå på bekostning av viktige miljø- og stedskvaliteter. God uteluft og lave støynivåer er viktige bomiljøkvaliteter, i tillegg til trygge og trivelige byrom med kort vei til parker, friområder, fjorden og marka. En konsentrert boligutvikling ved stasjonene eller langs banenettet gir mindre biltrafikkvekst og flere gående, syklende og kollektivreisende.

Landskap

Planområdet har en svakt skrånende tomt mot øst med en bratt skrent ned mot Holmenbekken. Holmenbekken ligger 6-8 meter under terrengnivå og landskapet for øvrig.

Naturmangfold

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

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av 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. Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17.

Det er registrert biologisk mangfold på eiendommen, som knytter seg til grøntdraget langs Holmenbekken og Holmendammen/Nedre Smestadvannet. Bymiljøetaten har uttalt at det må tas hensyn til at eiendommen grenser til biologisk viktige naturområder, og at det ikke må gjøres terrenngrep innenfor et område på 20 meter fra bekken. Forslagsstiller benytter eksisterende bygningskonstruksjon og det blir ikke utført bygningsmessige tiltak utenfor eksisterende fotavtrykk. Balkonger mot grøntdraget og Holmenbekken er trukket innenfor bygningskroppen av hensyn til eksisterende byggegrense, som skal ivareta grøntdraget. Eksisterende byggegrense, som ligger godt utenfor 20 meters grensen, opprettholdes og bymiljøetatens uttalelse er således ivaretatt. Anleggsarbeider må heller ikke skje utenfor byggegrensen. Ut fra en rimelighetsvurdering anser Plan- og bygningsetaten tiltakene som tilstrekkelige.

Det er registrert 5 trær i tredatabasen. Plankartet viser 4 stk. trær langs Hoffsvaien. Forslagsstiller viderefører dagens avkjørselssituasjoner, og berører således ikke disse.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse på planområdet er ikke bevaringsverdig. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Stedsutvikling og sosial infrastruktur

Plan- og bygningsetaten mener at Smedstad er godt egnet for boligfortetting, og er positive til omregulering fra kontor til bolig. Planområdet ligger i et etablert boligstrøk, i et stille område med grøntdrag og Holmenbekken mot øst og boliger mot syd og vest. Området har god kollektivdekning og en etablert sosial infrastruktur. Det er skole, barnehager, eldrecenter, tannlege, lege, post og butikk i nærområdet. Smedstad har god kollektivdekning med T-bane og buss.

Planforslaget viser et begrenset antall nye leiligheter, og vil trolig ikke utløse et behov for utvidelse av skole- og barnehage tilbudet i området. Eiendommen med eksisterende bebyggelse regnes ikke som egnet til barnehageformål.

Omgivelser og byggeskikk

Omkringliggende bebyggelse langs Holmenbekken er sammensatt av ulike bygningstypologier, enebolig- og rekkehusbebyggelse, boligblokker i 3-5 etasjer og punkthus på 10-12 etasjer.

Innsendt planforslag viser en regulering som i hovedsak regulerer inn eksisterende bygningsvolum på planområdet. Den tar ikke hensyn til et fremtidig alternativt bygningsvolum. Eksisterende bygning forholder seg i retning og høyde til nabobebyggelsen mot nord og syd.

Nærmeste nabo til planområdet mot nord er Hoffsveien 65A (Bjørnebo), et særpreget og frittliggende kontorbygg i 4 etasjer, som i følge Byantikvaren har en viss bevarigsverdi. Mot sør ligger en boligblokk i 5 etasjer med tilsvarende hvite og pussede fasadeuttrykk som eksisterende kontorbygg på planområdet.

Foreslåtte balkonger mot syd, krager ut utenfor eksisterende byggegrense, noe som tilsier at balkonger kommer nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Hoffsveien 65 C/D/E er godt tilbaketrukket fra sin byggegrense, og foreslåtte balkonger vil ikke få konsekvenser for denne bygningen slik situasjonen er nå. Det må likevel påregnes brannprosjektering for utbygger slik at nabo kan bygge ut til sin byggegrense uten å måtte brannprosjekttere.

Bokvalitet

Forslagsstiller har utredet alternative boligkonsept innenfor eksisterende konstruksjoner, men besluttet at bygningen er for dyp til at det er hensiktsmessig å innpasse gjennomgående leiligheter. En løsning med utenpåliggende eller inntrukne svalganger ble ikke valgt å jobbe videre med av tekniske grunner. (Se forslagsstillers planbeskrivelse kapittel 6 og analyse i vedlegg II). Plan- og bygningsetaten har praksis for å fraråde ensidig belyste og nordvendte leiligheter av hensyn til bokvalitet. Eksisterende bygningskropp har en dybde på mellom 17 og 18 meter, noe som i praksis betyr at gjennomgående leiligheter vil bli uvanlig dype. Det å rive et bygg for å bygge nytt fremstår som dårlig ressursbruk, i et større perspektiv. Plan- og bygningsetaten mener at de foreslåtte minste leilighetene, som riktignok ligger innenfor minimumskravet til størrelse i henhold til normen, er for små og for mange når de er ensidig nordvendte. Plan- og bygningsetaten mener at dette bør kompenseres med for eksempel lengre fasadelengde, slik at lysforholdene i leiligheten bedres. Dette er ivarettatt i Plan- og bygningsetatens alternative planforslag (alternativ 2). Plan- og bygningsetaten har der valgt å lage et forslag til leilighetsfordelingsnorm som er bedre tilpasset situasjonen på eiendommen. Dette innebærer at minimumsmålet på de minste leilighetene er økt noe for å få en lengre fasadelengde og at det åpnes for færre av de ensidig nordvendte leilighetene. Plan- og bygningsetaten forutsetter videre at leiligheter i toppetasjene/påbygg på eksisterende bygningskropp er gjennomlyste.

Plan- og bygningsetaten kan på bakgrunn av dette likevel anbefale et begrenset antall ensidige leiligheter (alternativ 2) der den eksisterende bygningsmassen vanskeliggjør gjennomlyste leiligheter.

Uteopphold og barns interesser

Plan- og bygningsetaten har anbefalt forslagsstiller å bruke "Norm for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo" som veiledende da den ennå ikke er vedtatt. Uteoppholdsareal er foreslått fordelt på terreng, takterrasse og private balkonger. Areal foreslått på terreng er oppgitt å være ca 676 m², mens areal foreslått på takterrasse er oppgitt å være ca 733 m². Plan- og bygningsetaten mener areal avsatt til uteoppholdsareal på terreng er noe begrenset og dessuten mangler det tilfredsstillende kvaliteter. Forslagsstillerens sol/skyggediagrammer viser at eksisterende bygning i stor grad skyggelegger eget uteareal. Plan- og bygningsetaten har på bakgrunn av dette foreslått at arealet sydvest på eiendommen, som i dag benyttes til parkering/kjøring og i alternativ 1 videreføres som dette, heller benyttes til uteoppholdsareal. (alternativ 2) Dette området har de beste solforholdene og vil kunne bli et godt leke- og oppholdsareal for beboerne. Forholdet til gjesteparkering, utrykningskjøretøy og servicekjøring er ivare tatt nordvest på eiendommen. Se avsnitt om trafikkforhold og parkering.

Det er planlagt en stor takterrasse som vil kunne bli et godt og solfylt uteoppholdsareal for beboerne, men som ikke vil dekke barns behov for utfoldelse og lek. Plan- og bygningsetaten vil også påpeke at utformingen av dette arealet har stor betydning for brukbarheten.

Forslagsstiller har tatt med en bestemmelse som sier at uteoppholdsareal skal tilsvare 20% av boligens areal, og at 75% av dette uteoppholdsarealet skal ligge på terreng. Forslagsstillerens illustrasjoner viser at de ikke oppnår 75% på terreng i sitt forslag. Det kan se ut som at 55% av foreslått uteareal ligger på takterrasser. Dette understreker Plan- og bygningsetatens argumentasjon over.

Trafikkforhold og parkering

Adkomst/avkjørsel

Adkomst til planområdet er fra Hoffsveien via felles avkjørsel og regulert til offentlig gang/sykkelvei. Reguleringsbestemmelsene i S-2656 tillater kjøring på gang/sykkelvei til planområdet. Veien skal ivareta gang/sykkeltrafikken til Hoff, og Plan- og bygningsetaten mener at det må etterstrebes en trafiksikker situasjon, jfr. Bymiljøetatens uttalelse.

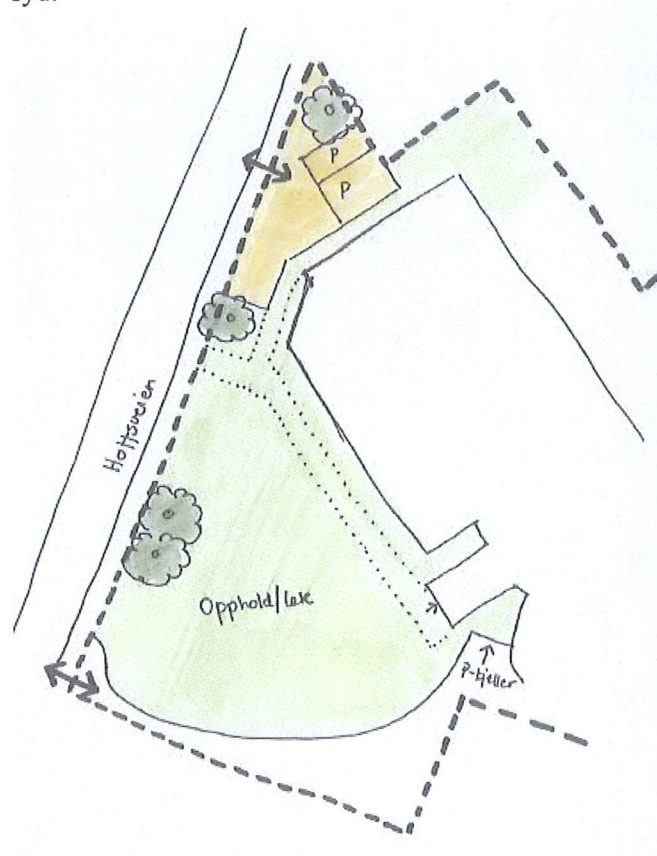
Det er ikke foretatt en grundig analyse av trafikken eller endringen av trafikkmengde. Forslagsstiller har redegjort for endringene og at dette anses å få minimale konsekvenser for omgivelsene. Det vil ikke bli økt trafikk til eiendommen, men antatt kjøring på noe andre tidspunkter enn i dagens situasjon med kontorer.

Terrengfallet mot syd og øst gjør det vanskelig å redusere forslaget til kun én avkjørsel. Det vil fremdeles være et behov for gjesteparkering på terreng, servicekjøring og adkomst for utrykningskjøretøy, som ikke kan legges til avkjørselen lengst syd på eiendommen på grunn av krav til tilgjengelighet. Videre er det nødvendig for transport og utrykningskjøretøy å kunne stoppe på inngangsnivå. Plan- og bygningsetaten anser løsningen med to avkjørsler for nødvendig i denne situasjonen og for tilfredsstillende da den fungerer godt slik den er i dag.

Plan- og bygningsetaten mener likevel at løsningen kunne vært bearbeidet. De største og mest solfylte arealene, som i dag er en asfaltert parkeringsplass, kunne heller vært omarbeidet til gode uteoppholdsarealer for boligene. Se avsnitt om uteoppholdsarealer.

Plan- og bygningsetaten foreslår en løsning hvor gjesteparkering på terreng, servicekjøring og adkomst for utrykningskjøretøy opparbeides på nord-vest siden av bygget, ut mot Hoffsveien. Se skisse under.

Illustrasjon av Plan- og bygningsetatens forslag til parkeringsløsning på terreng og uteoppholdsarealer mot syd.



Parkering

Prosjektet viderefører dagens parkering i kjeller. Eksisterende parkering i forhold til antall boliger som er prosjektert er i tråd med parkeringsnormen for boliger – indre by. Planområdet ligger sentralt og nært kollektivknutepunkt både på Smestad og Skøyen, med forbindelser til sentrum. På bakgrunn av dette vil Plan- og bygningsetaten anbefale at parkeringsnormen for indre by gjøres gjeldende. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor normens ytre by-avgrensning.

Byggehøyder

Et påbygg på to etasjer på vestfløyen og én etasje på østfløyen, totalt 5 etasjer mot sør og 6 etasjer mot nord, ligger innenfor dette områdets tålegrense. For å avdekke eventuelle uforutsette konsekvenser for tilgrensende bebyggelse ble det sendt inn sol- og skyggediagrammer. Disse viser at to ekstra etasjer i liten grad fører til negative konsekvenser for nabobebyggelsen mot nord, Bjørnebo. Byggehøyden påvirker heller ikke solforholdene til Hoffsvien 65 C/D/E. Bygningskroppen påvirker i stor grad uteoppholdsarealene på egen eiendom, men den ekstra høyden utgjør ingen stor forskjell fra dagens situasjon.

Plan- og bygningsetaten kan se at et påbygg på to etasjer kan gi en uheldig silhuettvirkning i landskapsrommet. Bekken ligger en god del lavere i terrenget enn bygningens plassering, og selv om bygningen ligger godt trukket tilbake fra bekken og fotavtrykket ikke vil øke, vil "veggen" mot bekken bli mer massiv. Plan- og bygningsetaten mener dette kan reduseres ved at øverste etasje mot øst også trekkes inn. Dette gir en avtrapping av bebyggelsen mot bekken.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse. Byggegrense øst mot Holmenbekken er fastsatt 20 meter fra bekken og ivaretar hensynet til registrert biologisk mangfold i friområdet langs bekken, og flomfare er derfor lite sannsynlig.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Universell utforming

Prosjektet viser god tilgjengelighet med heis fra garasjekjeller til alle leilighetsplan og takterrassen.

Foreløpig konklusjon

Alternativ 1:

Plan- og bygningsetaten er positive til omregulering fra kontor til bolig, men mener prosjektet ikke innehar tilfredsstillende bokvalitet. Prosjektet består av flere uheldige løsninger:

- Mange små nordvendt leiligheter
- Påbygg på to etasjer skyggelegger uteoppholdsarealene, som allerede har lite sol. Prosjektet viser et svært begrenset areal som kan benyttes til aktivitet og lek.
- Den delen av eiendommen som har best solforhold er tenkt benyttet til parkering og kjøring for bil. Plan- og bygningsetaten mener at dette arealet heller kunne benyttes til uteoppholdsarealer og på den måten skape et større skille mellom bilparkering og uteoppholdsarealer for beboerne.
- Bygningen med to planlagte etasjer fremstår som massiv og noe topptung fra landskapsrommet i øst.

Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget slik det foreligger i alternativ 1. PBE mener at forslaget enkelt kan bearbeides og oppnå bedre kvaliteter. PBE velger derfor å fremme et eget alternativ med bestemmelser.

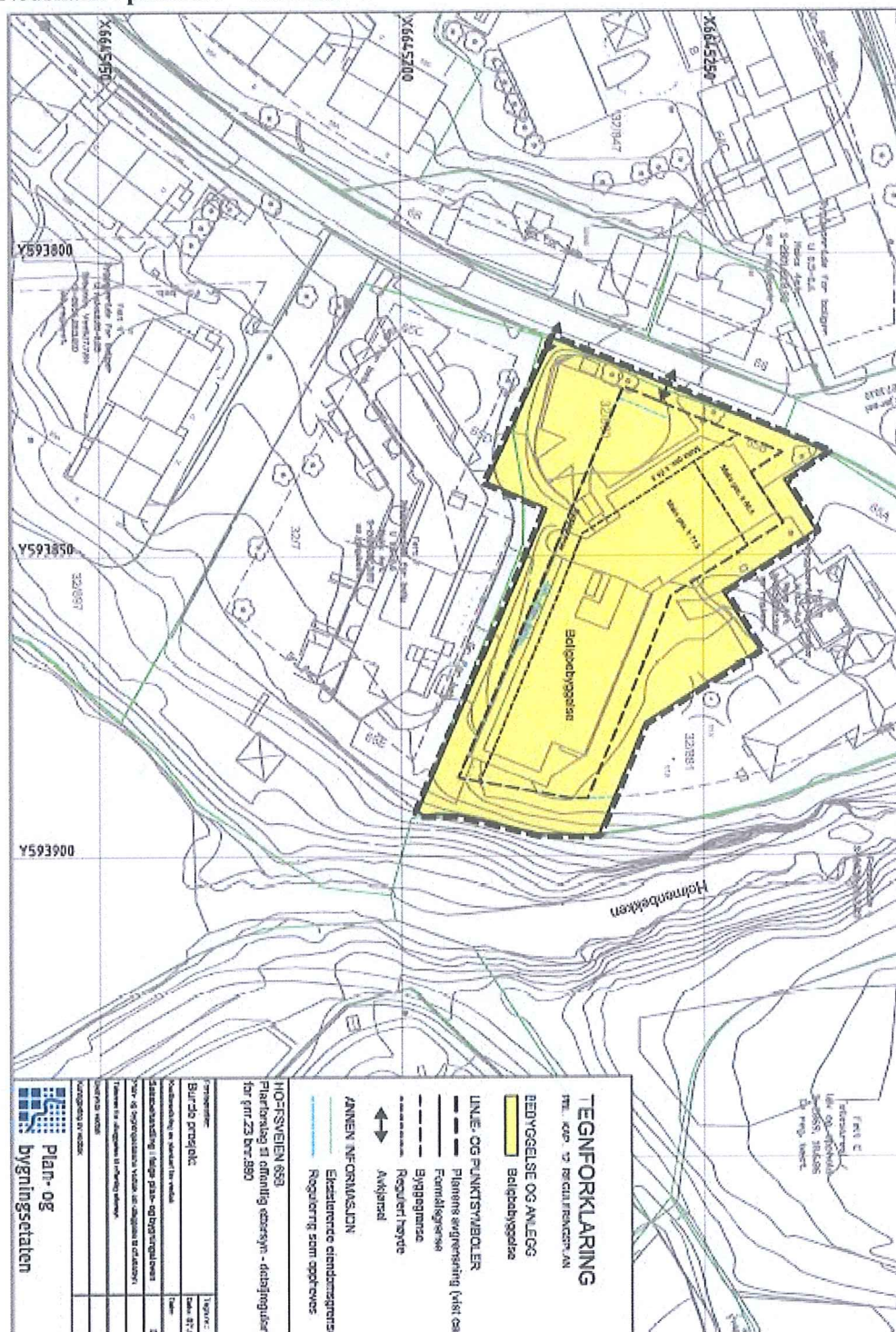
Alternativ 2:

Plan- og bygningsetaten er positive til omregulering fra kontor til bolig, og foreslår et alternativ som i større grad ivaretar god bokvalitet.

- Transformasjon av eksisterende bygningsmasse er god ressursbruk. Bygningens dybde vanskeliggjør gjennomgående leiligheter og Plan- og bygningsetaten vil foreslå enkelte ensidige leiligheter, men i et begrenset antall. Disse foreslås med et større areal og lengre fasadelengde for å kompensere for lys og bedre bokvaliteten.
- Plan- og bygningsetaten foreslår opparbeidelse av forplassen som uteoppholdsareal, da arealet på nordsiden av eksisterende bebyggelse har dårlige solforhold, og derfor ikke dekker behovet for gode uteoppholdsarealer tilpasset aktivitet- og lek. Plan- og bygningsetaten foreslår videre å legge parkeringsplasser for gjester og av/påstigningsmulighet fra Hoffsvæien på nord/vestsiden av eiendommen.
- Påbygg på 2 etasjer kan anbefales, men Plan- og bygningsetaten mener prosjektet og omgivelsene ville være tjent med at øverste etasje trekkes inn også på østsiden.

Plan og bygningsetaten anbefaler planforslaget slik det foreligger i alternativ 2.

Nedskalert plankart – alternativ 1



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**Hoffsveien 65 B**

Gnr. 32, bnr. 880

Alternativ 1**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201305224 og datert 07.01.2014

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6100 m². Arealer under terreng for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes sportsboder medregnes ikke i BRA.

§ 4 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

I syd og sydvest, og under kote 65,5, tillates det oppført balkonger som kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrensen.

§ 5 Høyder

Tillatte gesimshøyder er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Trappe- og heisoppbygg tillates oppført inntil kote 74,5. Nødvendige takoppbygg for tekniske installasjoner samt pergola eller lignende konstruksjoner på takterrasse tillates oppført inntil 3 meter over maksimalt tillatte gesimshøyde. Trappe- og heisoppbygg og nødvendige takoppbygg for tekniske installasjoner samt pergola eller lignende konstruksjoner på takterrasse skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av takflaten.

Nødvendige rekkverk på takterrasser, terrasser og balkonger tillates oppført inntil 1,2 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 6 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres i bestandige materialer som tegl, puss, glass og treverk.

Det skal etableres svalganger mot nord til atkomst for leiligheter i etasjer over kote 65,5.

Nødvendige rekkverk på takterrasser, terrasser og balkonger, skal være i glass, spiler eller lignende materialer som gir et transparent uttrykk.

Takenes skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Takene kan opparbeides som takterrasser/ uteoppholdsareal.

§ 7 Bokvalitet

Leilighetssammensetning og leilighetsstørrelse skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende normen for leilighetsfordeling i Oslo kommune.

Leiligheter over kote 65,5 skal ikke være ensidig nord- eller nordøstvendte.

§ 8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel i nord er forbeholdt drosje, budbil, uttrykingskjøretøy, av/påstigning og parkering for gjester. Felles avkjørsel med Hoffsveien 65 C/D/E i syd er atkomst til parkeringsanlegget i underetasje og kjeller.

§ 9 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, indre by.

Parkeringsanlegg skal ligge under bebyggelsen.

For gjesteparkering kan det opprettes inntil 3 biloppstillingsplasser på terreng.

§ 10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal utgjøre minimum 20% av boligens BRA. 75% av dette arealet skal ligge på terreng.

Takterrasser kan regnes med i uteoppholdsareal.

Balkonger regnes ikke med i uteoppholdsareal.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og belysning.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boligene gis.

§ 11 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500

Utomhusplanen skal vise beplantning og vegetasjon, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, møblering og belysning, materialvalg, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, overvannstiltak og stigningsforhold.

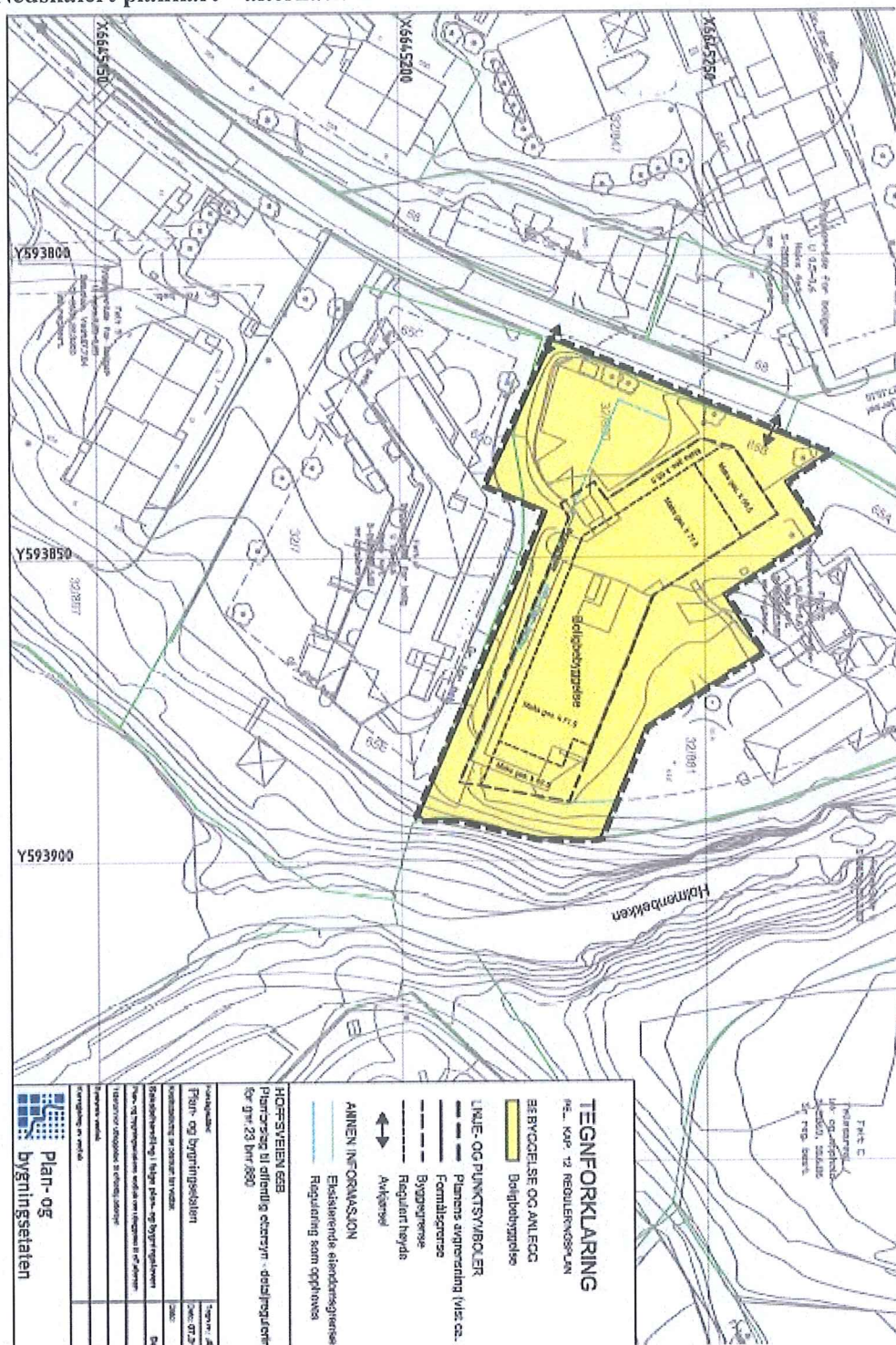
§ 12 Overvannshåndtering

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

§ 13 Støy

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

Nedskalert plankart – alternativ 2



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**Hoffsveien 65 B**

Gnr. 32, bnr. 880

Alternativ 2**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201305224 og datert 07.01.2014

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6000 m². Arealer under terreng for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes sportsboder medregnes ikke i BRA.

§ 4 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

I syd og sydvest, og under kote 65,5, tillates det oppført balkonger som kan krages ut inntil 1 meter utover byggegrensen.

§ 5 Høyder

Tillatte gesimshøyder er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Trappe- og heisoppbygg tillates oppført inntil kote 74,5. Nødvendige takoppbygg for tekniske installasjoner samt pergola eller lignende konstruksjoner på takterrasse tillates oppført inntil 3 meter over maksimalt tillatte gesimshøyde. Trappe- og heisoppbygg og nødvendige takoppbygg for tekniske installasjoner samt pergola eller lignende konstruksjoner på takterrasse skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av takflaten.

Nødvendige rekkverk på takterrasser, terrasser og balkonger tillates oppført inntil 1,2 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 6 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres i bestandige materialer som tegl, puss, glass og treverk.

Det skal etableres svalganger mot nord til atkomst for leiligheter i etasjer over kote 65.

Nødvendige rekkverk på takterrasser, terrasser og balkonger, skal være i glass, spiler eller lignende materialer som gir et transparent uttrykk.

Takenes skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Takene kan opparbeides som takterrasser/ uteoppholdsareal.

§ 7 Bokvalitet

Det skal etableres leiligheter etter følgende fordeling:

- 27 stk. middels store leiligheter: 50 – 70 m² BRA
- 19 stk. store leiligheter: 101 – 187 m² BRA

Leiligheter over kote 65,5 skal ikke være ensidig nord- eller nordøstvendte.

§ 8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel i nord er forbeholdt drosje, budbil, uttrykingskjøretøy, av/påstigning og parkering for gjester. Felles avkjørsel med Hoffsvæien 65 C/D/E i syd er atkomst til parkeringsanlegget i underetasje og kjeller.

§ 9 Parkering

Parkering for bil skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, indre by.

Parkeringsanlegg skal ligge under bebyggelsen.

For gjesteparkering kan det opprettes inntil 2 biloppstillingsplasser på terreng nord og vest på planområdet.

§ 10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal utgjøre minimum 30% av boligens BRA. 75% av dette arealet skal ligge på terreng.

Takterrasser kan regnes med i uteoppholdsareal.

Balkonger regnes ikke med i uteoppholdsareal.

Arealet syd/vest på planområdet skal benyttes til uteoppholdsareal, og tillates ikke brukt til parkering og utendørs lagring.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og belysning.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boligene gis.

§ 11 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500

Utomhusplanen skal vise beplantning og vegetasjon, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, møblering og belysning, materialvalg, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, overvannstiltak og stigningsforhold.

§ 12 Overvannshåndtering

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

§ 13 Støy

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

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.

Alternativ 1

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 65B som omreguleres fra kontor til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

som foreslått av Hoffsveien 65B ANS /o Bunde Prosjekt, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201305224-1, datert 15.01.2014.

Alternativ 2

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsveien 65B som omreguleres fra kontor til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket : Plan- og bygningsetaten, ABPN-201305224-2, datert 15.01.2014.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse til Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, 07.01.2014

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.01.2014 av:

Linda Kristiansen - Saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse

Hoffsveien 65 B

Detaljregulering

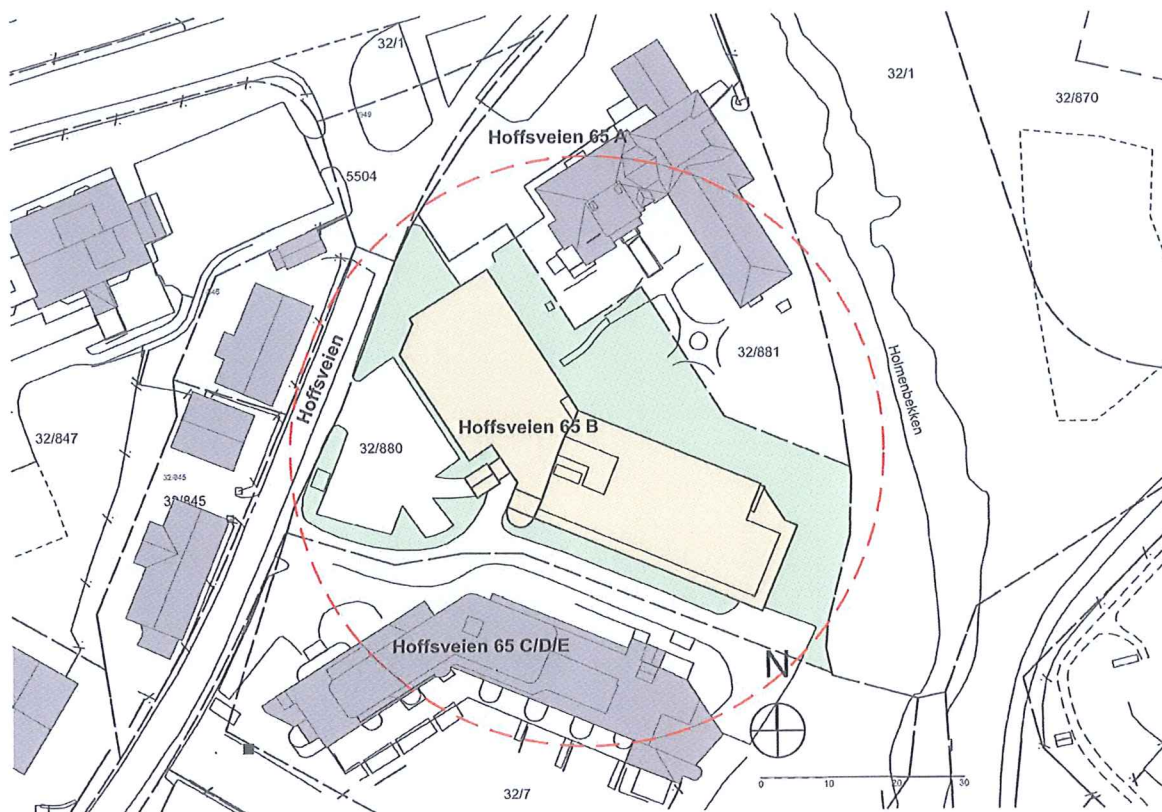
Utarbeidet av: LOF Arkitekter AS for
Hoffsveien 65B ANS

Innhold

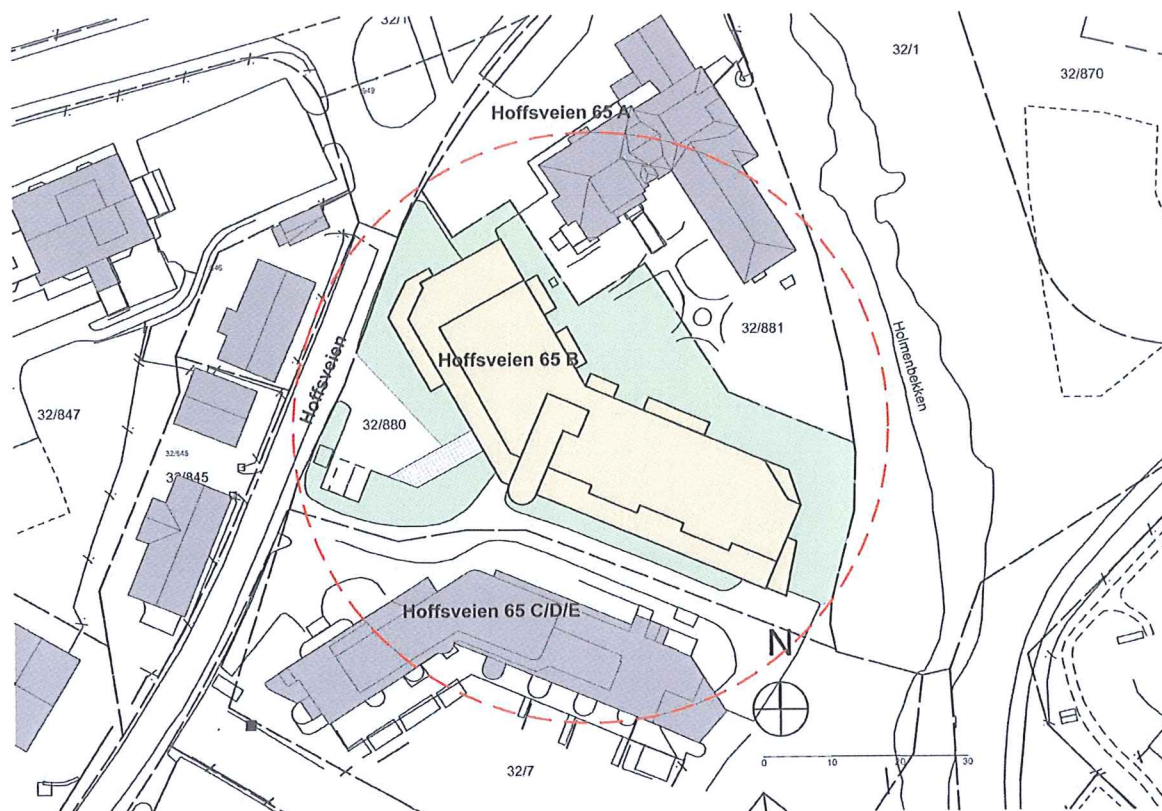
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	7
5. MEDVIRKNING.....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Forhåndsuttalelser	7
5.3 Merknad innkommet ved kunngjøring/ varsel til naboer om oppstart regulering	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	8
7. PLANSKISSEN	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11
9. ILLUSTRASJONER.....	13

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Eiendommen er i dag bebygget med et kontorbygg fra 80 tallet. Bygget har behov for full rehabilitering og modernisering. Intensjonen med planforslaget er å gjenbruke eksisterende bygg og bygge om til leiligheter. Forslagstiller forutsetter å rive inntrukket 3.etg mot øst, erstatte denne og bygge to nye toppetasjer.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet omfatter eiendom gnr.2/ bnr. 880, Hoffsveien 65 B med et areal på 2945 m².

Planområdet avgrenses av gjeldende formålsgrenser mot regulert Friområde i øst, mot adkomstvei/ eiendomsgrense i syd og vest og mot eiendom Hoffsveien 65A , gnr.32/ bnr.881 i nord.

Området ligger i et etablert boligstrøk i bydel Ullern, ca. 0,5 km fra Smestad krysset og ca. 1,2 km fra Skøyen.

Eksisterende bygg brukes til kontor i tråd med gjeldende regulering.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Terrenget faller svakt innenfor planområdet fra nord mot syd . Det er brattere i øst, der området grenser til Holmenbekken. Bekken har gravd seg ned i landskapet og ligger 6-8 meter under terrengnivået i området.

Grøntdraget langs Holmenbekken er regulert til friområde – park, men den aktuelle strekningen er lite tilgjengelig for allmenn ferdsel grunnet topografi og vegetasjon.

Naturmangfold

Innenfor planområdet finnes det trær som er registrert i FKB (Statenskartverk naturinfo/ tredatabase). Planområdet grenser i øst til naturområder med registrert biologisk mangfold (friområde-park, viktig bekkedrag). Bekkedraget og grøntdraget (kløften) er registrert som biologisk viktig spesialområde med land og ferskvann naturtyper. Naturverdiene er klassifisert under A på grunn av funn av svært sjeldne arter. På begge sider av Holmenbekken mellom Smestaddammen finnes ask, alm og lønn.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse ble oppført på 80-tallet og er ikke bevaringsverdig.

Miljøfaglige forhold

Solforhold generelt er tilfredsstillende, med unntak av området som ligger nærmest Holmenbekken. Støy- og luftforhold i området er tilfredsstillende og det er ingen forurensningskilder i planområdet eller i umiddelbar nærhet av det.

Grunnforholdene er stabile.

Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer fra Hoffsveien via felles avkjørsel. Den aktuelle strekningen av Hoffsveien er regulert som gang-og sykkelveg med tillat kjøring til flere eiendommer. Det er opparbeidet fortau kun på østsiden av vegen, men fortauet er ikke fysisk skilt fra veibanen forbi planområdet og naboeiendommene.

Risiko- og sårbarhet

Det foreligger ikke vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene. Holmenbekken er heller ikke et prioritert område for flomsonekartlegging. Likeså vil man kunne anta at det ikke foreligger flomfare da Holmenbekken ligger ca. 6-8 m under terrengnivået og korteste avstand fra bebyggelsen til bekken er over 20 meter.

Planområdet er markert i Arealis som et område med moderat radonfare. Eiendommen gnr.22/ bnr.880 er oppført med følgende informasjon:

Bergtype: Sedimenter/ Berguran: lav Losmtype : Tynt usammenhengende dekke eller marin avsetning/ Losmperm: lav/ Urankonsentrasjon: < 4 ppm/ Uranklassse lav/ Inneluft: for få målinger/ Aktsomhet: moderat , Antfaktor: 0 (Ingen attributter gir grunn til å øke aktsomhetsnivå)
For andre tema som er vurdert se vedlagte ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et strøk med godt utviklet sosial infrastruktur.

Det finnes flere barnehager i kort avstand fra planområdet: Linden Steinerbarnehage (Hoffsveien 41) - 300 m, Smestad barnehage (Priorveien 17) - 680 m, Priorveien barnehage (Priorveien 25) – 630 m, Saci barnehage (Husebyveien 8) - 730 m, Skøyen terrasse barnehage (Konventveien 76) - 1,2 km, Hoffsgrenda barnehage (Skøyen terrasse 21) - 1,1 km, m.fl.

Nærmeste skole er Smestad skole – 630 m.

Bydelsadministrasjon i Bydel 3 Ullern og bydelens sosiale tjenester er lokalisert i Hoffsveien 48, nær planområdet.

Nærmeste postkontor er Majorstuen, men post i butikk tilbys ved Smestad krysset (Kiwi butikk) Ved Smestad krysset ligger lege- og tannlege kontorer og apotek samt nærbutikk, kiosk og andre tjenester. Et mer omfattende butikktilbud finnes på Skøyen/ Karienlyst Allée, og på Majorstuen.

Teknisk infrastruktur

Kollektiv tilbud i nærheten av planområdet omfatter busslinjer 24, 23 og 28 samt T-bane.

Buss 24 (Brynseng-Fornebu) i Hoffsveien stoppested Smestaddammen (1 min gange til Smestaddammen).

Buss 23 Simensbråten stoppested Husebyveien (5min gange til Ullernchausseen)

Buss 28 Helsfyr stoppested Husebyveien (5min gange til Ullernchausseen)

Nærmeste T-bane stoppested er Smestad (ved Smestad krysset), ca. 0,5 km fra planområdet.

Det ligger VA-ledninger i Hoffsveien utenfor planområdet. Eksisterende bygg er tilknyttet disse.

Estetikk og byggeskikk

Omkringliggende bebyggelse er sammensatt hva angår høyder, volumer og byggeskikk og omfatter både rekkehusbebyggelse med og uten saltak og større boligblokker med 3 til 5 etasjer. Bebyggelsen sør for Nedre Smestadvannet (Gullkroken) består av punkthus med 10 til 12 etasjer.

Planområdet nærmeste nabo i nord er Hoffsveien 65 A, et kontorbygg i 3-4 etasjer . Bygget er særpreget, men står ikke oppført på Byantikvarens gule liste. Det foreligger ikke kjente planer om å bygge på eller endre bruken av dette bygget.

Nærmeste nabo i sør er Hoffsveien 65 C/ D/ E, et boligbygg i 4-5 etasjer. Både volum og fasader i hvitt pusset mur er beslektet med eksisterende kontorbygg på planområdet.

Stedsutvikling

Planområdet ligger i et etablert boligstrøk med både blokkbebyggelsen, rekkehus og eneboliger.

Barns interesser

Det er ikke leke- og oppholdsarealer innenfor planområdet.

Juridiske forhold

Avkjørsel fra Hoffsveien i grensen med eiendom 32/7 er felles med eiendommen Hoffsveien 65A.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

- T-1442/ 2012 Støy i arealplanlegging

Nye boliger skal sikres miljøstandard med hensyn til støy både inne og ute i henhold til T-1442/ 2012

- T-1/95 Barn og planlegging

Det skal etableres lek og utearealer i planområdet i henhold til kommunens utearealnormer.

Gjeldende overordnede planer

- Kommuneplanen med juridisk bindende arealdel, vedtatt 2009.

Planområdet er avmerket på kartet med gult og arealbruken fastsettes av reguleringsplanen for området.

Planforslaget er i tråd med kommunens føringer om økt boligbygging i Oslo regionen.

- Grøntplan for Oslo, KDP 8, vedtatt 1993

Planen gir føringer for bevaring av naturområder- og vassdrag. Viktige økologiske verdier skal sikres og stedsegen vegetasjon skal søkes bevart. Holmenbekken skal holdes åpen. Det er i planen lagt opp til turvei langs med Holmenbekken.

- Blågrønn struktur i Oslo byggesone – under arbeid

Området langs Holmenbekken er angitt som aktsomhetssone, og det er lagt opp til hovedturvei langs elven, avbrutt av strekningen Nedre Smestaddammen – Smestad.

- Biologisk program 2011-2026, vedtatt 23.03.2011

Programmet har som delmål at Oslo skal bevare og utvikle det biologiske mangfoldet, og at byen skal bevare og videreutvikle grønnstrukturen med fokus på sammenheng og kvalitet. Dette skal blant annet gjøres ved at turveisystemet bygges ut og fullføres i henhold til den reviderte grøntplanen. Oslo skal gjenåpne elver og bekker og skape blågrønne korridorer.

- Utearealnormer, under arbeid

Norm for uteareal angir at minste felles uteoppholdsareal for frittliggende bebyggelse bør tilsvare 20% av m2 BRA bolig. Andel av minste felles uteoppholdsareal på terreng eller lokk på/ over gateplan bør tilsvare 75%. Samlet felles uteoppholdsareal vurdert ut fra planområdets størrelse skal tilsvare minst 80% av planområdets størrelse.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for kontor gjennom reguleringsplan S-2656 vedtatt 22.03.1983.

Pågående planarbeid

Forslagstiller er ikke kjent med at det pågår planarbeid i tilliggende områder.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Gjeldende regulering fastsetter Ugrad= 0,5 – 0,6 og maks. 4 etasjer.

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. Bymiljøetaten

28.05.2013

Sammendrag av samrådsinnspill

Bymiljøetaten viser til planområdets blågrønn struktur. Innenfor området finnes det trær som er registrert i FKB (Statenskartverk) naturinfo/ tredatabase. Det må etterstrebes å bevare disse trær.

Planområdet grenser i øst til naturområder med registrert biologisk mangfold (friområde-park, viktig bekkedrag). Bekkedraget og grøntdraget (kløften) er registrert som biologisk viktig spesialområde med land og ferskvann naturtyper. Naturverdiene er klassifisert under A på grunn av funn av svært sjeldne arter. På begge sider av Holmenbekken mellom Smedstaddammene finnes det ask, alm og lønn.

Eksisterende blå-grønn struktur i planområdet må videreutvikles og styrkes. Det er vesentlig at skyggelegging og mangel på direkte solstråling ikke hindrer videre utvikling for biologisk viktig vegetasjon og for trær registrert i naturinfo. Etaten vurderer det som viktig å prioritere innsatsen i form av grøntanlegg/ vegetasjonskledde flater på tomta.

Etaten mener at behovet for nye offentlige/ allmenntilgjengelige tiltak som barnehager, skoler og lignende skal vurderes for å sikre et trygt og barnevennlig miljø i området.

Forslaget må ikke være i strid med KDP-17 for torg og møteplasser ved byutvikling, Grøntplan for Oslo samt KDP for blågrønn struktur i Oslos byggesone.

Etaten mener at det må utarbeides en enkel trafikkanalyse for planforslaget som må belyse forslagens konsekvenser for trafikkikkerhet og fremkommelighet i planområdet og på tilgrensende offentlig veinett, både for biltrafikk og med tanke på myke trafikanter. Dette er spesielt viktig der hvor regulert gang- og sykkelvei tillates brukt som adkomstvei til eiendom.

Avkjørsel må markeres med pil på plankart og plasseres lengst mulig fra andre avkjørsler/ krysspunkter. Fortau forbi avkjørsel skal være gjennomgående. Kjøreadkomst til eiendommen bør samles i en avkjørsel av hensyn til trafikkikkerhet. Avkjørsler generelt skal ha sikt.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bymiljøetaten

Forslagstiller tar til etterretning opplysningene vedrørende registrerte trær og biologisk mangfold i naturområdet langs Holmenbekken samt anmodningen om bevaring av trær og aktsomhet ved utbygging og anlegg av uterom som ikke hindrer videre utvikling for biologisk viktig vegetasjon. Byggegrensen mot Holmenbekken er beholdt som i dag slik at nye konstruksjoner/ balkonger mot grøntdraget ikke kommer i konflikt med den regulerte friområdet. Bortsett fra nye balkonger skal eksisterende bygg gjenbrukes og påbygges. Dagens situasjon på terrengplan blir ikke endret.

Den sosiale infrastrukturen er vurdert. Antall barnehager i kort avstand fra planområdet er tilstrekkelig. Smestad skole har ikke ledig kapasitet for tiden, men antall boliger som bygges er relativt beskjedent og prosjektets målgruppe vil i mindre grad omfatte familier med barn i skolealder.

Det er i samråd med PBE vurdert at trafikkanalyse ikke er nødvendig, men det redegjøres i det etterfølgende for trafikksituasjonen.

Det er i dag to avkjørsler til planområdet. Den øvre adkomsten fører til hovedinngangen og den nedre adkomsten fører til parkeringskjeller. Den nedre avkjørselen er felles for Hoffsvæien 65B (til parkering i kjeller og underetasje) og for Hoffsvæien 65 C/ D/ E. (til parkering og adkomst)

Det er praktisk og teknisk umulig å samle de to avkjørslene grunnet terrengets topografi.

Kravet til universell utforming og krav til tilgjengelighet for utrykningskjøretøy bevirker at det må være mulig å kjøre inn på øverste nivå (ved hovedinngangen). Det er terrengmessig ikke mulig å komme til hovedinngangen fra nedre adkomstvei/ avkjørsel.

Planforslaget legger opp til avkjørslene blir differensierte og øverste avkjørsel skal primært benyttes til service transport og gjesteparkering. Dette medfører en forbedring av trafikkikkerheten i forhold til dagens situasjon.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

2. Bydel Ullern	26.08.2013 / 16.09.2013
3. Renovasjonsetaten	04.07.2013
4. Undervisningsbygg	04.07.2013
5. Vann og avløpsetaten	14.08.2013
6. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)	09.07.2013

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel 3 Ullern vurderer omreguleringen fra kontor til bolig som akseptabelt i dette boligstrøket. Dagens byggegrense mot bekkedraget må opprettholdes og utforming av balkonger må ikke komme i konflikt med byggegrensen. Det er mangel på små boenheter i området og det er ønskelig at prosjektet skal inneholde flere små boenheter for å sikre en variert boligsammensetning i strøket/ bydelen. Krav til uteoppholdsareal må innfris. Bydelen anmoder kommunen om å bruke forkjøpsretten til boliger/ eventuelt til allmennyttige formål.

Renovasjonsetaten viser til "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune" samt krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av husholdningsavfall". Etaten anbefaler REN dypoppsamlere – avfallsbrønner – som renovasjonsløsning for boligprosjekter med 40-150 boenheter. Avfallet blir naturlig komprimert og lagres kaldt i en lukket beholder under bakken. Etaten ber om at utbygger tar kontakt for igangsetting av bygging for forhåndsgodkjenning av plassering, dimensjonering og type avfallsløsning. Både under og etter arbeid må det sikres tilgang til omkringliggende boligområder for renovasjonsbiler.

Undervisningsbygg informerer om at skolene i området er fulle og ber om at dette tas med i vurderingen av området.

Vann- og avløpsetaten informerer at VA-ledninger i Hoffveien er utenfor planområdet. Etaten forutsetter at ledningsanleggene i grunnen ikke blir berørt og at konstruksjoner i bakken ikke etableres nærmere enn 2 meter fra hovedledningene. Det bes om at byggegrense ivaretar dette kravet.

Etaten orienterer om at det vil bli stilt krav om overvannshåndtering i forbindelse med gjennomføringen av planen og dermed ber om at det stilles krav om lokal overvannshåndtering i planbestemmelsene.

Norges vassdrags- og energidirektorat viser til planområdets nærhet til Holmenbekken og at det må gjøres en vurdering av flomfaren og måten sikkerheten vil bli ivaretatt. Det påpekes at kravene til sikkerhet i forhold til flom er gitt i Byggeteknisk forskrift (TEK10) § 7-2, og er for boligbygg sikkerhet i forhold til en 200-års flom. Dersom vannføringsdata og kunnskap om flomforholdene ikke er tilgjengelige anbefaler NVE at det avsettes et belte på minimum 20 meter på hver side av bekken. NVE henviser til deres retningslinjer NVE 2/ 2011 "Retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner" og ber om at disse legges til grunn i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel 3 Ullern

Forslagsstiller tar til etterretning bydelens merknader. Det er planlagt flere mindre leiligheter i tråd med Bydelens ønske.

Renovasjonsetaten

Forslagstiller tar til etterretning etatens anbefalinger vedrørende renovasjonsløsning og dimensjonering. Renovasjonsløsning vil bli vurdert og bestemt i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Under byggingen vil arbeidet og byggeplassen organiseres slik at renovasjonsbiler får uhindret framkommelighet.

Undervisningsbygg

Forslagstiller registrerer at skolene i området i dag ikke har plass til nye elever. Imidlertid er antall boliger som skal bygges relativ beskeden, og målgruppen vil kun i mindre grad omfatte familier med barn i skolealder.

Vann- og avløpsetaten:

Planforslaget tilrettelegger for gjenbruk av eksisterende bygg og, med unntak av nye balkonger, vil bebyggelsens planomriss ikke endres. Konstruksjoner i underetasje og kjeller etasje blir ikke endret og forslaget vil ikke berøre eksisterende hovedledningsnett.

Forslagstiller tar til etterretning etatens krav til lokal håndtering av overvann og har fastsatt krav om dette i planbestemmelsene.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Det foreligger ikke vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene i Holmenbekken.

Området er heller ikke prioritert for flomsonekartlegging.

Gjeldende byggegrense mot øst ivaretar kravet til hensynssone på 20 meter på hver side av bekken.

Dagens byggegrense opprettholdes i planforslaget.

5.3 Merknad innkommet ved kunngjøring/ varsel til naboer om oppstart regulering

Innkommen mail/ merknad fra Sameiet Hoffsvæien 65A følger som eget vedlegg.

7. Sameiet Hoffsvæien 65A

12.07.13

Sameiet Hoffsvæien 65A

Det foreligger ingen formell merknad fra styret i Sameiet, men en mail/ merknad fra adv. Runar Hansen som representant for sameiet. Sameiet er bekymret for påbyggets høyde og for økt biltrafikk til parkeringsanlegget grunnet svært smal adkomstvei.

Forslagsstillerens kommentarer til merknaden

Tiltakshaver og forslagsstiller har tatt kontakt med sameiet og invitert til møte. Møte er nå avholdt og styret i sameiet vil senere avgi en formell merknad.

Det bemerkes at det ikke vil bli mer biltrafikk ved omregulering til boliger enn dagens kontorbruk medfører, tvert om. Men trafikken vil komme på andre tider, samtidig med nr.65A. Sameiet opplyste at de ikke opplever problemer med trafikk til og fra i dag. Det bemerkes også at påbygg på eksisterende bebyggelse ikke tar verken sol eller utsyn fra nabobygget.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Forslagstiller har i skissefasen utredet flere utbyggingsalternativer. Det er vurdert ulike former for nybygg opp mot gjenbruk av eksisterende bebyggelse.

Alternativer basert på nybygg har vist seg å ikke gi bedre løsninger enn gjenbruk av eksisterende bygg. Både uteoppholdsareal samt sol- og innsynsforhold vurderes å bli dårligere enn ved gjenbruk av eksisterende bygg.

Konklusjonen ble at alternativet med å beholde bygget men gjenskape det som "nytt" boligbygg, ble valgt.

Eksisterende bygg er tilpasset tomt og terrengsituasjon. Bygget følger terrengkotene i en stump vinkel, og ligger naturlig tilpasset terrengfallet. Både kjeller og underetasje beholdes i sin helhet og benyttes til parkering samt boder. Alle hovedkonstruksjoner, dekker, søyler, heis og trappekjerne kan beholdes samt de to kjelleretasjene. Eksisterende bygg har konstruksjoner og aksestystem som er velegnet til

innpassing av leiligheter. Hovedadkomst med trapp og heis gjenbrukes og omformes til et attraktivt inngangsparti for et boligbygg.

Det ble utredet alternative boligkonsept innenfor eksisterende konstruksjoner og yttervegsplassering. Bygget er for dypt til at det er mulig/hensiktsmessig å innpasse leiligheter med tosidig belysning. Tosidig belyste leiligheter ville medført enten ekstra trapp/heiskjerner eller utvendige svalganger. Bygningskroppen er for dyp til å innføre svalganger. Det vises til illustrasjon/ analyse i vedlegg II – Illustrasjoner til forslag detaljregulering.

Det anses heller ikke aktuelt å innføre nye trapp-heis kjerner. Grunnlaget for gjenbruk er ikke minst det miljømessige aspektet ved å kunne nyttiggjøre seg eksisterende bygg på byggets egne premisser.

Det foreslås å bygge på eksisterende bygg to etasjer. Totalt høyde blir 5 etasjer mot vest og 5 etasjer + underetasje mot øst. Toppetasjen skal være tilbaketrukket.

Eksisterende bygg har en beskeden høyde og det er ingen gjenboere nord for bygget som blir berørt av økt høyde. Dette er en sentrumsnær eiendom hvor det generelt er ønskelig med større tomteutnyttelse især til boliger. I tillegg tåler naboskapet et boligbygg med påbygg. Det er til dels høyere boligblokker i umiddelbar nærhet og lenger unna.

Det valgte boligkonseptet viser leiligheter på begge sider av en midtkorridor i 1. t.o.m. 3.etg. I påbygget legges til rettes for tosidig belyste leiligheter (4. og 5.etg) med adkomst fra svalgang/ gallerigang. Påbygget vil få nye konstruksjoner slik at det her er mulig å tilfredsstille både kravet til bygningsfysikk (unngå kuldebroer) og tilgjengelighets krav i TEK 10. Dermed får prosjektet en blanding av ensidig og tosidige belyste leiligheter.

Valget av boligkonsept er foretatt i samråd med PBE etter vurdering av alternativenes fordeler og ulemper.

Utnyttelsen av eksisterende byggs dybde medfører noen ensidig belyste studioleiligheter mot nord. Leilighetene får bruksareal under 40,0 m². Dette er små leiligheter, men vi anser likevel leilighetene for å være funksjonelle og svært brukbare. Størrelsen kompenseres ved at leilighetene har funksjonelle planløsninger, tilfredsstiller krav om tilgjengelighet- og bruk for alle samt at de har store fasadelengder (fra 7 til 10 m) og liten dybde som gir mye lysinlipp. Dessuten får disse leilighetene en skjermet plassering og fint utsyn mot naboeiendommen og grøntdraget langs Holmenbekken. Planforslaget sikrer en variert boligsammensetning i tråd med både bydelens ønsker og markedets signaler.

Boligløsningen medfører mulighet for en variert og spennende oppdeling av bygningsvolumet og fasadene. Balkonger og trekledte fasadefelt bidrar videre til en harmonisk detaljering og oppdeling av lengre fasadeflater.

Det er lagt vekt på at flest mulig leiligheter skal få egen balkong. Det er forutsatt at takflaten opparbeides og innredes til en større felles takterrasse. Felles uteoppholdsarealer blir organisert på bakken og på takterrassen. Leke- og oppholdsarealer blir anlagt på terreng, mens takterrassen blir beplantet og det blir etablert ulike soner for opphold og bruk.

Sol- og skyggediagrammer viser at påbygget på eksisterende bebyggelse ikke endrer omgivelsenes solforhold i vesentlig grad.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Byggeområdet for boliger – blokkbebyggelse.

Grad av utnytting og høyder

Tillatt BRA= 6100 m² BRA regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, tekniske rom og boligenes boder.

Boligenes bruksareal BRAs utgjør ca. 4.200 m² (i hht. illustrasjonsprosjektet).

Det er illustrert 50 leiligheter. Det er vist 30 stk 2-roms (inkl. små 2-roms/studioleiligheter), 11 stk 3-roms og 9 stk 4-5 roms leiligheter.

Minimum felles leke- og oppholdsareal skal tilsvare 20% av boligens areal (sum BRAs) og 75% av dette felles leke- og oppholdsarealet skal ligge på terreng.

Planforslaget fastsetter maksimale byggehøyder, henholdsvis $c+68,5$ m.o.h. for gesims tilbaketrukket etasje og $c+71,5$ for øverste etasje. De foreslåtte gesimshøyder tillater at det bygges 2 nye boligetasjer. Bruttoetasje høyde for påbygg er ca 3,2 meter.

Bebyggelsens plassering

Byggegrensen mot sør opprettholdes. Balkonger mot sør fra 1.etg og oppover tillates utkraget inntil 1,0 meter utenfor byggegrensen.

Byggegrense mot Holmenbekken opprettholdes. Balkonger mot bekkedraget skal ikke krages ut over byggegrensen.

Landskap

Planforslaget forutsetter ingen vesentlige terreng- eller naturinngrep.

Det vil være behov for lokale terrengtilpasninger ved boliger i U.etg sørlige fløy avhengig av endelig planløsning.

Naturmangfold

Av hensyn til naturmangfold opprettholdes gjeldende reguleringsplan byggegrense mot Holmenbekken.

Planbestemmelsenes § 5.4. avsnitt stiller krav til at det ved bygging skal bestrebes bevaring av viktige trær registrerte i FBK og at det skal prioriteres grøntanlegg/ vegetasjonskledde flater fremfor planting av nye store trær.

Kulturminner

Det er ingen bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet eller i randområdet. Det er heller ikke registrert fortidsminner og det planlegges ikke grunnarbeid utover mindre terrengtilpasninger og planering.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget forutsetter gjenbruk av eksisterende bygg. Eksisterende byggs betongdekker og bærende elementer bevares, mens eksisterende yttervegger erstattes med nye vegger som tilfredsstiller krav i TEK 10.

Forslaget forutsetter ikke grunnarbeid av betydning.

Overvann skal håndteres lokalt.

Planbestemmelsene stiller krav til at boligene ikke utsettes for støy- og luftforurensing iht gjeldende lov og forskrifter.

Trafikkforhold og parkering

Dagens avkjørsler opprettholdes. Øvre adkomst er forbeholdt gjesteparkering, drosje, budbil, utrykningskjøretøy, av- og pålessing. Felles adkomst med Hoffsveien 65 C/ D/ E forblir adkomst til parkeringsanlegget i kjeller og underetasje. Fortau i Hoffsveien forbi avkjørslene skal være gjennomgående.

Illustrasjonsprosjektet viser 50 leiligheter. Dette gir behov for 40 p-plsser i henhold til foreslått norm. Parkeringsbehovet dekkes i eksisterende anlegg (kjeller og U.etasje) hvor det er 42 plasser.

Risiko- og sårbarhet

Gjeldende byggegrense mot øst ivaretar kravet til hensynssone på 20 meter på hver side av bekken. Eksisterende byggegrense opprettholdes i planforslaget. Byggegrensen/avstanden samt høydeforskjellen sikrer at bygget ikke blir utsatt for flom.

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen er knyttet til eksisterende teknisk infrastruktur i området. Det skal tilrettelegges for vannbåren varme ved utbygning.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget tilrettelegger for påbygg på eksisterende bebyggelse. Eksisterende tilbaketrukket toppetasje over sørflyøyen rives og erstattes. Det tillates to etasjes påbygg. Øverste etasje skal være tilbaketrukket. Det skal anlegges takterrasse.

Volumøkningen endrer ikke byggets skala og fjernvirkning i vesentlig grad.

Det stilles krav i planbestemmelsene til å ta hensyn i utformingen av bebyggelse og anlegg til omkringliggende bebyggelse samt legge vekt i planleggingen på utforming, detaljering og materialbruk.

Stedsutvikling

Forslaget tilrettelegger for utbygging av ca. 50 nye boliger i et etablert og rolig boligstrøk.

Planbestemmelsene sikrer en variert boligsammensetning, med inntil 25 % små leiligheter med størrelser fra ca 36,0 til 50,0 m² BRA, 40- 45 % middels store leiligheter med størrelser fra 50,0 til 80,0 m² BRA og minimum 35-40% store leiligheter med størrelser fra 80,0 m² BRA.

Barns interesser

Planforslaget sikrer at krav til minste felles uteoppholdsareal oppfylles. Lek- og oppholdsarealer for barn skal opparbeides på terreng.

Universell utforming

Både bebyggelsen og uteanlegget sikrer tilgjengelighet og bruk for alle.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer samt med kommunens føringer om økt boligbygging i Oslo regionen.

Landskap

Planforslaget påvirker ikke terrengets topografi eller eksisterende vegetasjon innenfor planområdet. Mindre lokale terrengtilpasninger ved boliger i U.etg sørlige fløy må påregnes, men dette vil ikke få konsekvenser for omgivelsene.

Naturmangfold

Gjennomføring av forslaget vil ikke ha konsekvenser for registrert naturmangfold i grøntdraget langs Holmenbekken. Dette sikres ved å beholde eksisterende byggegrense mot øst i 20 meter avstand fra bekken.

Fastsatt krav til bevaring av trær registrerte i FBK og til prioritering av vegetasjonskledde flater fremfor nye store trær ved anlegg av uterom bidrar videre til at vekstforholdene for biologisk viktig vegetasjon ikke endres.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse er ikke bevaringsverdig.

Miljøfaglige forhold

Forslaget endrer i mindre grad dagens sol- og skyggeforhold ved planområdet og for omgivelser. Sol- og skygge diagrammer viser at påbygget ikke kaster vesentlig mer skygge over omgivelsene og det vil ikke påvirke solforholdene for viktig vegetasjon.

Ved utbygging iht. TEK 10 vil energiforbruket/ m² bygg bli mindre, og støy- og luftforhold for bebyggelsen i planområdet vil forbedres.

Luft- og støyforhold for omgivelser blir ikke påvirket av forslaget.

Ved gjenbruk av bebyggelsens bærende elementer vil byggets miljøfotavtrykk bli betydelig mindre enn ved nybygg.

Trafikkforhold

Gjennomføring av planforslaget vil medføre en reduksjon av trafikkmengden (ÅDT) i forhold til dagens situasjon. Beregninger ihht. Statens Vegvesenets "Håndbok om trafikkberegninger" viser at dagens kontorbygg generer ca. 336 turer pr. døgn (ca. 4200 m2 BRA kontor, 8 turer/ 100 m2), mens boligbebyggelsen vil produsere ca. 175 turer pr. døgn (50 leiligheter, 3,5 turer/ bolig). Dagens avkjørsel opprettholdes. Parkeringsplassene er i underetasje- og kjelleranlegg, slik at antall biler som benytter øverste avkjørsel blir begrenset.

Risiko- og sårbarhet

Gjennomføring av planforslaget endrer ikke risiko- og sårbarhetsfaktorer for omgivelser.

Sosial infrastruktur

Forslaget vil ikke få negative konsekvenser for det sosiale infrastrukturen i området. Antall boliger som bygges og boligsammensetningen vil ikke legge press på barnehagetilbudet som anses å være tilfredsstillende.

Det er ikke ledig kapasitet i dag ved Smestad skole som området sogner til, men antall boliger er for lite til å utløse krav til bygging av skoleplasser.

Ved å bygge boliger som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet og bruk til alle, vil flere eldre mennesker kunne bo lengre i sin egen bolig. Dermed vil forslaget kunne ha en positiv innvirkning på behovet for omsorgsboliger.

Teknisk infrastruktur

Forslaget benytter eksisterende teknisk infrastruktur og vil ikke kreve en supplerende av kapasitet. Det tilrettelegges for vannbåren varme. Valg av renovasjonsløsninger og dimensjonering av anlegg skal gjøres i tråd med Renovasjonsetatens anbefalinger og veiledere. Rigg i byggeperioden vil ikke hindre renovasjonsbiler fremkommelighet til nabobebyggelsen.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget opprettholder dagens frittliggende bebyggelse med et påbygg som endrer byggets fjernvirkning, men ikke i vesentlig grad og mindre i forhold til nabobebyggelsen, kfr. soldigrammer. Utvidelsen er tilpasset omgivelsene som omfatter allerede bygg med 4-5 etasjer.

Bygget vil få et nytt uttrykk gjennom nye fasader og nye balkonger. Dagens nøytrale og uavbrutte fasader erstattes av nye fasader som vil gi bygget en mindre skala tross påbygget. De nye fasadene, planlegges utført med overflater som gjenspeiler omkringliggende bebyggelse. Ny fasadekledning og innpakking av volumet, vil berike miljøet, gi en bedre tilpasning til omgivelsene og forsterke nabolagets boligpreg.

Planlagt utomhus vil gi flottere utsyn for omkringliggende bebyggelse.

Stedsutvikling

Ved omregulering fra kontor til bolig vil planforslaget forsterke strøkets boligkarakter. Området har i dag en overvekt av relativt store boliger/ leiligheter og underskudd av småleiligheter. Bydel 3 Ullern ønsker at det ved planlegging skal prioriteres småboliger. Boligsammensetningen slik det er foreslått sikrer et mer variert boligtilbud.

Universell utforming

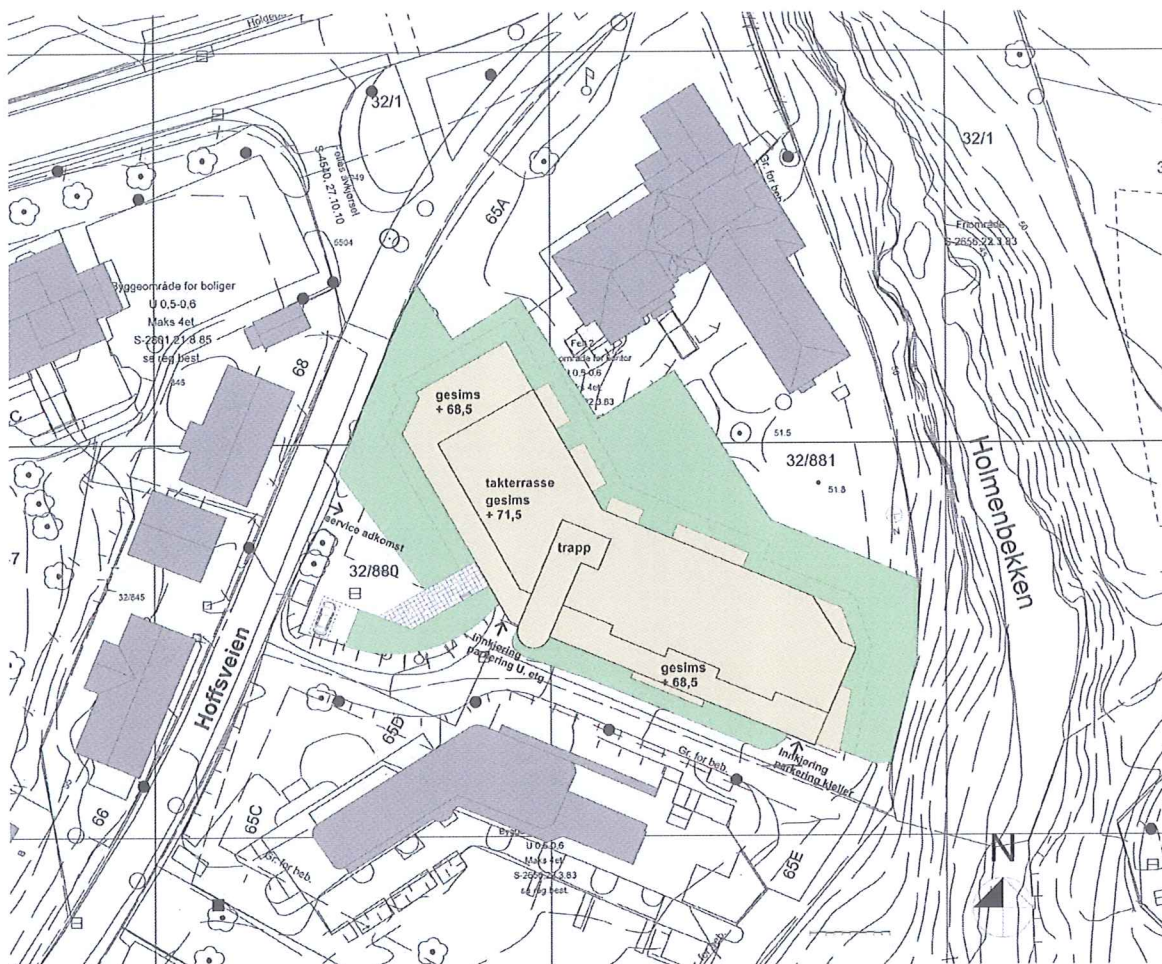
Planforslaget ivaretar lovkrav om tilgjengelighet og bruk for alle for både bygg og uteanlegg innenfor planområdet.

Juridiske forhold

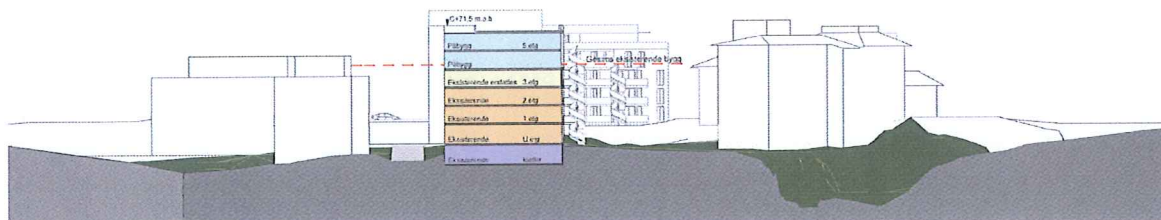
Felles avkjørsel i grensen med Hoffveien 65 B opprettholdes. Utover dette får planforslaget ingen juridiske konsekvenser.

9. ILLUSTRASJONER

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

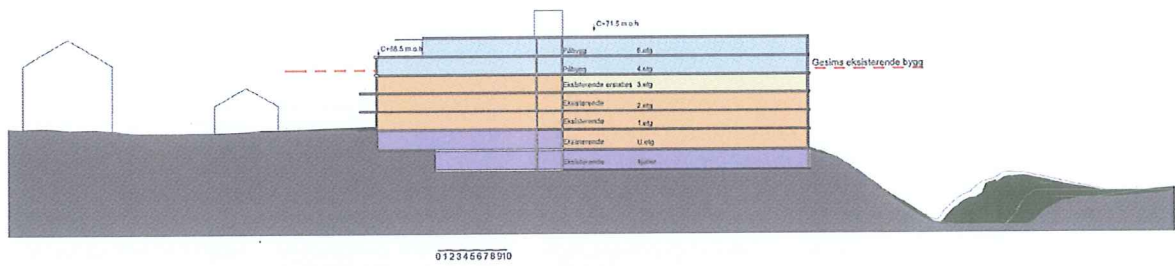


situasjonsplan



012345678910

snitt AA



snitt BB



oppriss nord-vest



oppriss syd-øst



fra nord-vest



fra nord-øst



fra syd-vest

Illustrasjonsprosjektet viser til sammen 50 leiligheter, hvorav 9 studioleiligheter på 36,2 - 37,6 m² BRA, 20 to-roms leiligheter på 50,9 - 70,3 m² BRA, 12 tre-roms leiligheter på 101,1 - 105,2 m² BRA og 9 fire-roms eller større leiligheter med 143,7 - 187,7 m² BRA. Antall påkrevd parkeringsplasser ihht. forslaget er 40. Illustrasjonsprosjektet viser 42 parkeringsplasser i kjeller og U.etasje og 3-4 gjesteparkeringsplasser på bakken.

Vedlegg II – Illustrasjoner til forslag detaljregulering inneholder flere tegninger av illustrasjonsprosjektet samt analyser, soldigrammer og plankart.



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

LOF Arkitekter AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 16.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2013/455

Saksbeh:
Svein Hjeltnet, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

**VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED DETALJERT
REGULERINGSPLAN**

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 05.09.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

«Omregulering fra kontor til bolig er akseptabelt i dette boligstrøket. Dagens byggegrense mot elva/bekkedraget må opprettholdes og utforming av balkonger må ikke komme i konflikt med byggegrensen. For å sikre en variert boligsammensetning bør prosjektet inneholde boenheter med forskjellig størrelse. Det understrekes at krav til uteoppholdsareal må innfris. Oslo kommune bes om å bruke forkjøpsretten til boliger/eventuelt til allmenntilganglige formål.»

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

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

Bankgiro : 1315 01 00156
Org.nr : 971 022 051