



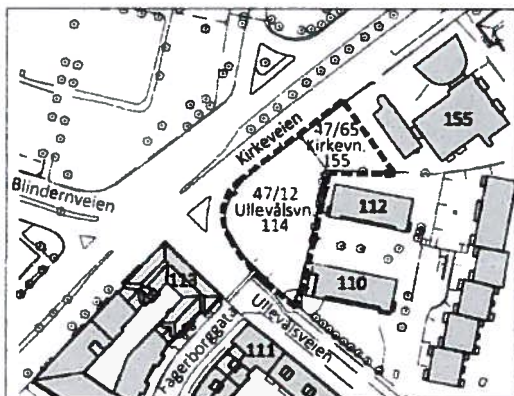
Til naboer og høringsinstanser

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	12 FEB 2014	Avskv.
Sak: 13/440	Dok. 4	
Arkivkode 512		

Dato:
11.02.2014

Varsel om oppstart av detaljregulering av Ullevålsveien 114 og del av Kirkeveien 155, Oslo kommune

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid for Ullevålsveien 114, gnr 47 bnr 12, og del av Kirkeveien 155, gnr 47 bnr 65, Oslo kommune.



Området er i dag regulert til byggeområde for industri (47/12) og tomt for offentlig bygning (47/65). Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for nye boliger og strøktjenstlig næring (forretning). Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forslagstiller er Torshov Eiendom AS v/Hille Melbye Arkitekter AS. Spørsmål eller innspill kan sendes innen **10.03.2014** til:

Hille Melbye Arkitekter AS

v/Trine Helle, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, tlf. 23 32 72 00, e-post: firmapost@hmark.no

Vennlig hilsen

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trine Helle



Plan og bygningsetaten
ved/ Annette-Irene Berntsen

Oslo, 25.10.2013

Ullevålsveien 114 Planinitiativ NOTAT til dialogmøte med Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten

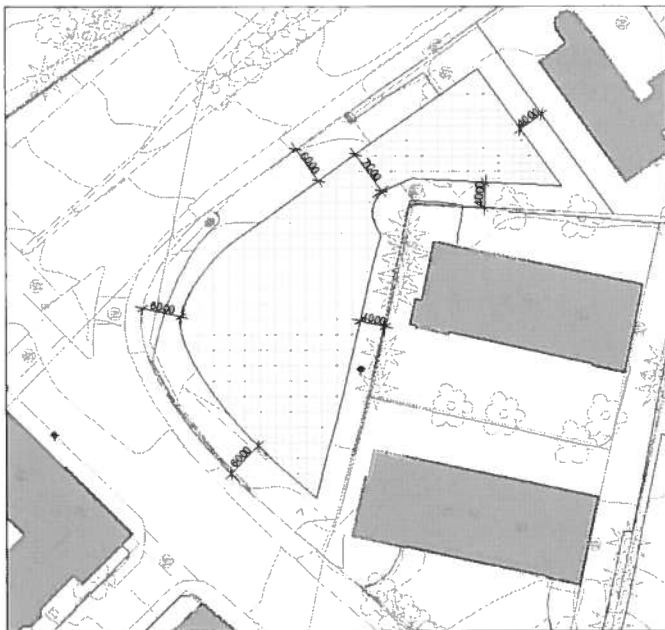
Byggegrense mot vei

Dialogmøtet er initiert av PBE. BYM har uttalt at de aksepterer byggegrense 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål, både Kirkeveien og Ullevålsveien (se vedlegg). Forslagsstiller mener at krav til byggegrense kommer i konflikt med ønsket utbygging. Dette notatet vil søke å kommentere konsekvensene av uttalelse fra BYM om 6 meters byggegrense fra Ullevålsveien og Kirkeveien og vise alternative utbyggingsmønstre.

Plassering

Planinitiativet viser en bygningskropp som ligger langs fortauskant mot Kirkeveien og noe inntrukket langs Ullevålsveien og i krysset. Plasseringen definerer hjørnet av kvartalet mot Kirkeveien og Ullevålsveien, og skjærer bakenforliggende areal mot trafikkstøy. Plasseringen gir en avstand til boligene i Ullevålsveien 110 og 112 og et stort grøntareal mellom disse boligbyggene med et romslig uteareal på stille side av bygget.

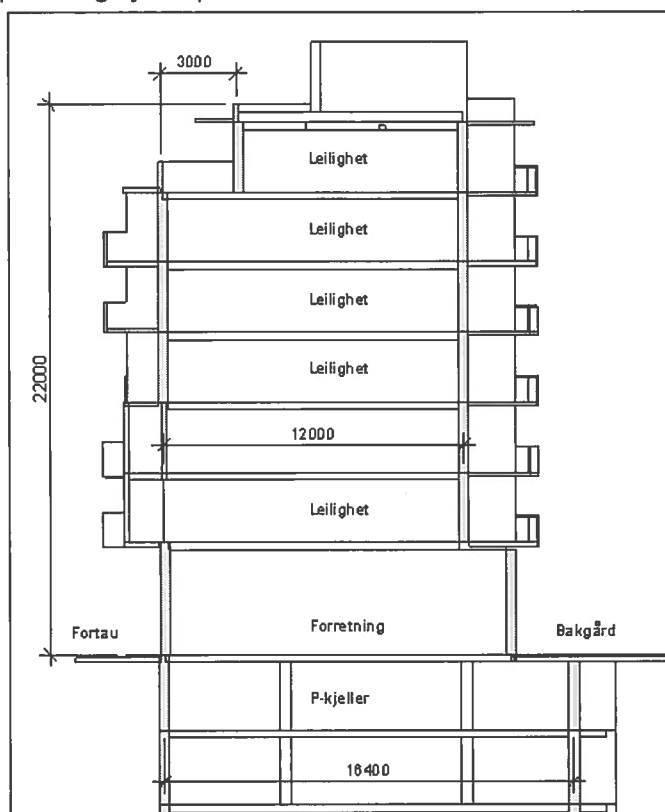
På det smaleste er eiendommen mellom Kirkeveien og nabo i øst ca 17 meter. Med et krav til byggegrense 6 m til vei og 4 m til nabogrense, vil det på det smaleste kun være ca 7 meter igjen å bebygge. Nybygg vil komme nærmere inn på nabobebyggelse i øst og grøntområde mellom bygningene vil reduseres.



Figuren viser området som ligger innenfor byggegrense 6m mot vei og 4m mot naboer.

Rasjonell utbygging/bygningsform

En 7 meters bygningskropp for blokkbebyggelse er ikke rasjonelt, hverken for leiligheter eller parkeringskjeller. Leiligheter med 12 m dybde fungerer best i kombinasjon med parkeringskjeller på 16-17m.



Figuren viser snitt av bygget plassert i fortauskant mot Kirkeveien med rasjonell byggedybde

Utnyttelse

Planområdet har en grunnflate på ca 2330 m². KDP BB legger opp til en TU=350 % for konsolideringsområde K2, hvor U114 ligger. Dette gir et utbyggingspotensiale på 8155m².

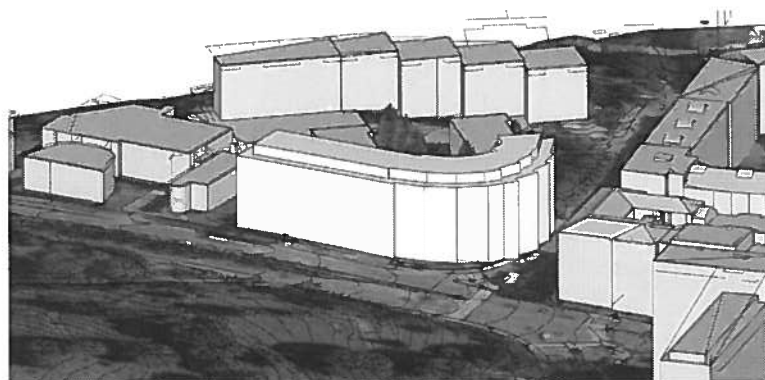
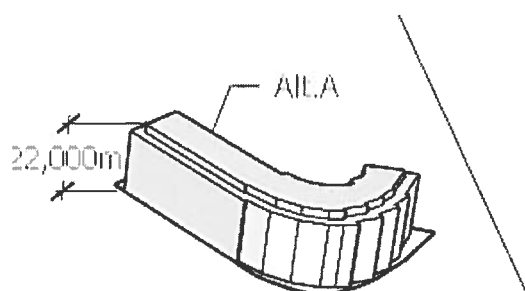
Tidligere innsendte forslag i 7 etasjer viste en foreslått bygning med grunnflate 1200 m². Med TU=350 % tilsvarer dette 6,8 etasjer, noe som er i tråd med KDP BB og maks gesimshøyde 22 meter og tilbaketrukket øverste etasje.

Alternativer

Ulik tomteutnyttelse har vært vurdert og er beskrevet under.
Se også vedlegg bakerst i brev.

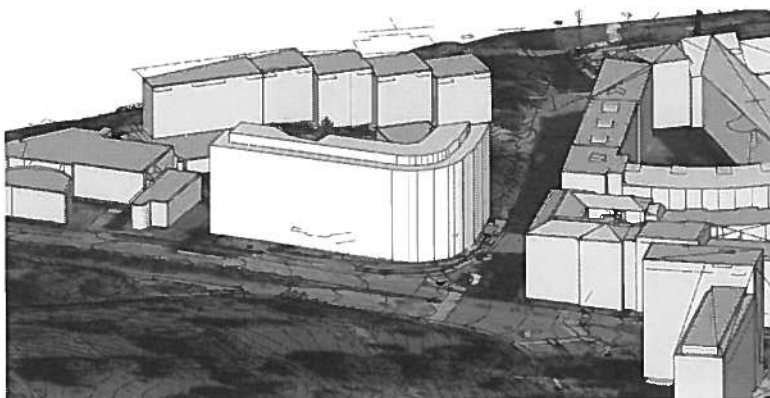
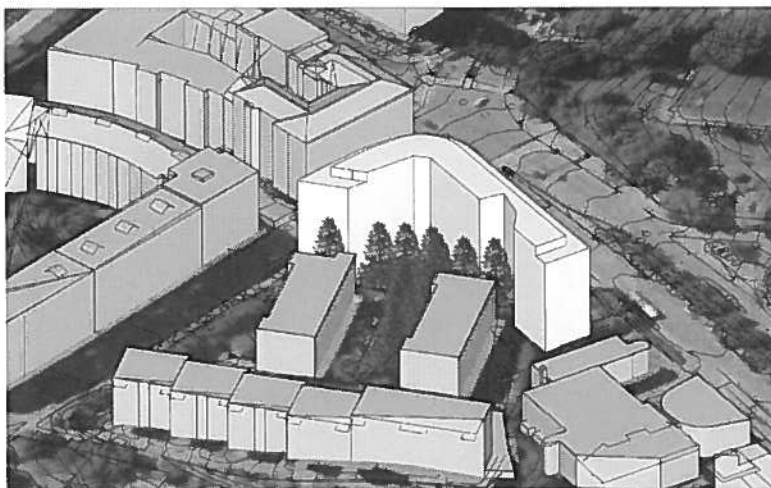
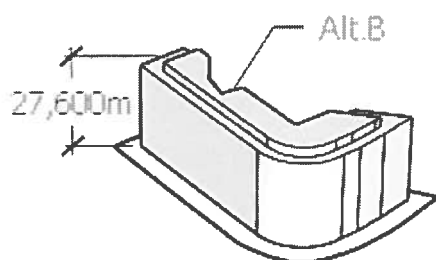
Alternativ A: Innsendt planforslag

Bygningen er lagt i fortauskant mot Kirkeveien, men trukket noe tilbake fra Ullevålsveien. Bygningene er 12 m dyp + svalgang på ca 2 m og følger gatelinjene med en bue mot krysset. Byggets plassering gir et stort uteområde på stille side på 850 m². Sammen med takterrasse på ca 800 m², gir dette et samlet uteoppholdsareal på 1650 m². Grunnflaten er ca 1200 m² i 6 etasjer og en tilbaketrukket 7. etasje (KDP BB). Utnyttelsen er i underkant av TU=350 % (KDP BB).



Alternativ B

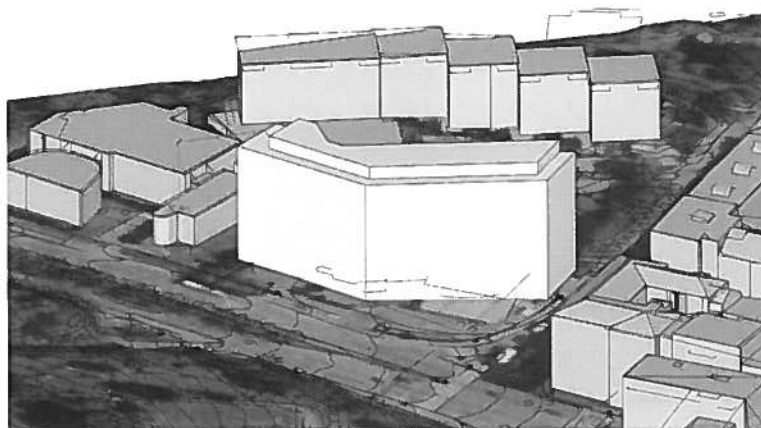
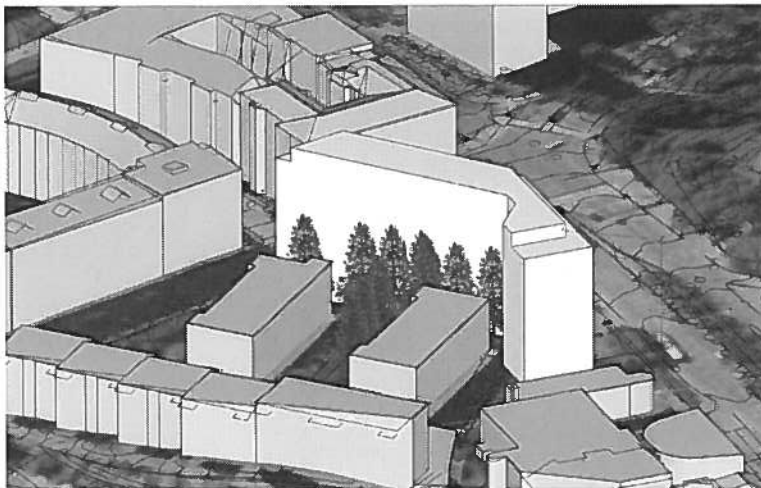
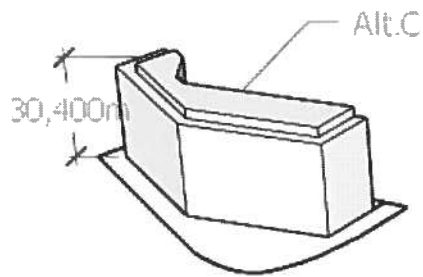
Bygningen er trukket tilbake 6 m fra Kirkeveien og Ullevålsveien. Bygningen er 12 m dyp, men får et stort innhakk pga grense mot nabo Ullevålsveien 112. Byggets plassering gir et mindre uteareal på stille side på ca 600 m², takterrasse på ca 600 m², til sammen ca 1200 m². Forhager mot vei øker til ca 700 m². For å oppnå samme utnyttelse som alt. A, må bygningen opp i 9 etasjer. Bygningskroppen er lite hensiktsmessig for kjellerparkering.



Alternativ C

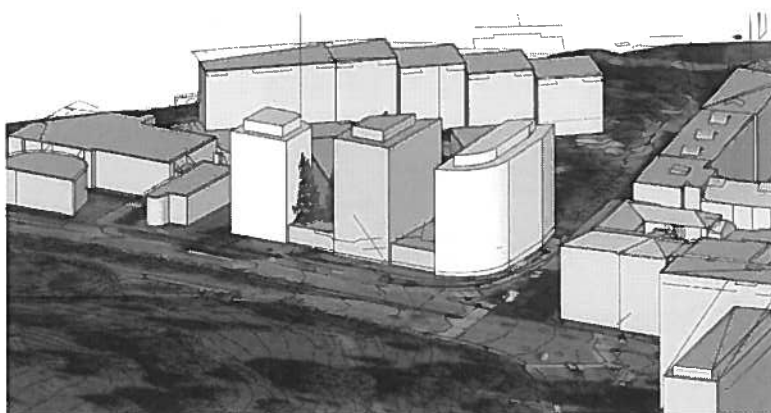
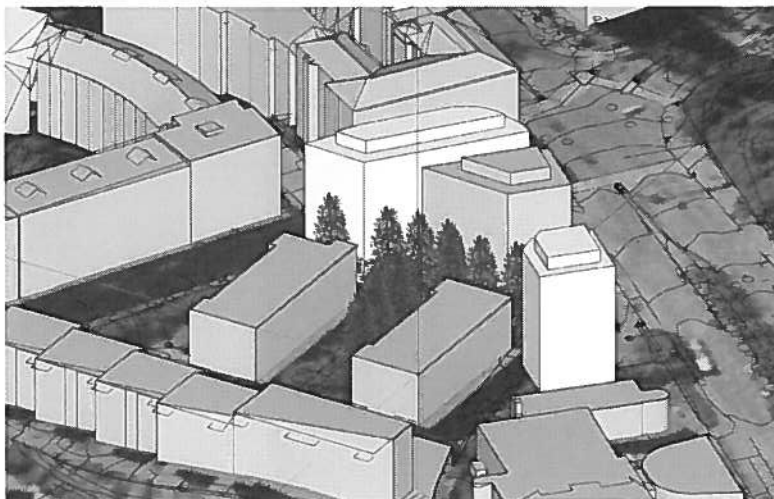
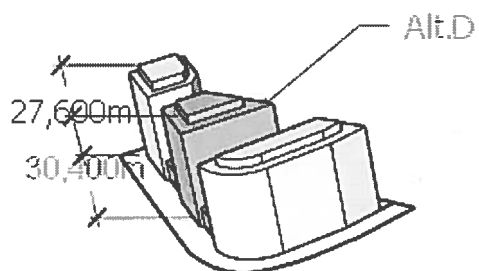
Bygningen legges som en rett blokk langs grensen i øst og med en vinkel langs Kirkeveien. Minimum byggegrense mot vei er 6 m. Dette skaper en plass foran bygget mot krysset av Kirkeveien og Ullevålsveien. Bygningsformen letter parkeringsløsning i kjeller.

Plasseringen gir et stort uteareal mot vei med ca 1000 m², minimalt med uteareal på stille side med 400 m² og takterrasse på ca 500 m². Ullevålsveien 110 og 112 vil få nybygget tett plassert på seg, med konsekvenser for sol, lys og innsikt. For å få tilsvarende utnyttelse som i alt. A, må bygningen opp i 10 etasjer.



Alternativ D

Byggegrense er 6 m fra vei. Dette alternativet er et forsøk på en annen bebyggelsesstruktur med lameller plassert vinkelrett på Kirkeveien og med lavere 2 etasjes mellombygg. Boligene blir sørvest vendt, med 12 m mellom lamellene. Den tette bebyggelsen i de lavere etasjene tar støyen fra veien mot bakgården. Dette gir allikevel et begrenset uteareal på stille side med ca 450 m², takterrasse på ca 800 m² inklusive tak over 2. etasje og et forhageareal på ca 700 m². For å få tilsvarende utnyttelse som i alt. A, må bygningen opp i 9 og 10 etasjer.



Konklusjon

Byggegrense 6 m fra veiformål (kant fortau), gir et smalt og vanskelig byggeareal.

Byggearealet vanskeliggjør rasjonell bygningsform.

Uteareal på stille side blir begrenset og oppdelt.

Solforhold og romfølelse mellom U114 og nabobygg blir dårligere.

Leiligheter kommer nærmere hverandre og innsyn øker.

Parkeringsløsning i kjeller blir lite rasjonelt.

Ønsket utnyttelse i tråd med KDP BB blir umulig å tilfredsstille uten å øke byggehøyden utover det KDP BB anbefaler.

PBE og Byantikvarens har tidligere gitt positive tilbakemelding på plassering (punkt 7.1 i prosessavklaring). Vi håper på tilslutning til foreslått plassering i kant fortau.

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trine Helle

Kopi: Torshov Eiendom

Vedlegg: Uttalelser fra BYM
Alternativer

Vedlegg: Uttalelser fra BYM

Område og prosessavklaring 29.04.13, Forhåndsuttalelse fra BYM:

Bymiljøetaten Byggetomten vurderes som et fornuftig fortettingsareal. Ved en dokumentert stille side er det mulig å etablere boliger på tross av beliggenheten i rød sone. Avkjørsel for varelevering og avfallshåndtering kan ikke tillates fra Kirkeveien. Varelevering må løses på egen grunn eller ved kantfortau. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei. Byggegrense er minimum 8 meter fra kant langs Kirkeveien og 6 meter langs Ullevålsveien.

Møte med BYM 23.05.13

Uttalelse etter møtet i mail fra BYM 30.05.13:

Bymiljøetaten (BYM) har vurdert problemstillingene fra møtet. Når det gjelder byggegrenser aksepterer BYM 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål, både Kirkeveien og Ullevålsveien. Varelevering tillates ikke egen utkjørsel. Inn og utkjøring forutsettes løst via den regulerte adkomsten langs Ullevålsveien. BYM er ikke i posisjon til å gi noen avklaring på eventuelle rekkefølgekrav tilknyttet planområdet og omkringliggende arealer.

Uttalelse i mail fra BYM 23.09.13:

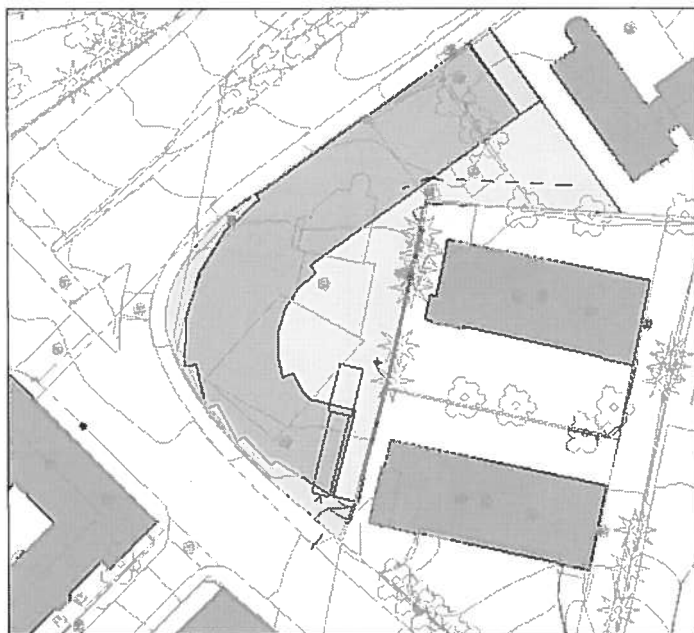
Gjeldende grenser nedfelt i Oslo kommunes Gate- og veinormaler, sist revidert juli 2012 stiller krav til 8 meter fra regulert vei:

Byggegrense

Byggegrensen settes til minimum 8,0 m fra kant regulert vei. Garasjer kan plasseres 2,0 m fra regulering for nærmeste bygningsdel (inkl. takutspring).

- Bymiljøetaten har ansvar for å forvalte veieiendom.*
- Bymiljøetaten forbereder å bygge ut hovedsykkelveinett og videreføre en grønn alle. Det er viktig at nybygget har uterom på egen grunn, med hensyn til møblering og betjening av dører.*
- Det er allerede akseptert en ettergivelse til 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål, også for Kirkeveien. Ettergivelsen ble gjort med bakgrunn i utbyggers ønske om å utvide sitt utnyttingspotensiale, og for å imøtekomme utfordringer med uterom og varelevering på sørsiden.*

Vedlegg: Alternativer

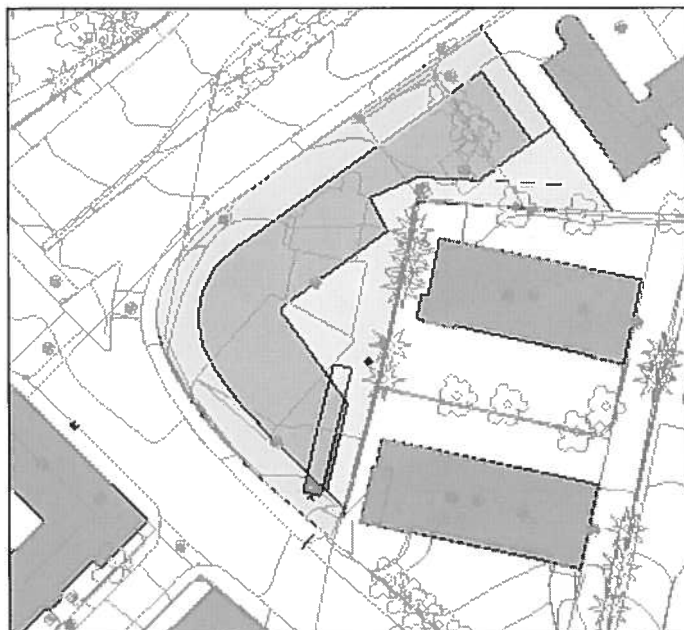


Alternativ A:

Blokk som kvartalsbygg
Byggegrense 0 meter fra vei
Ingen forhage
Stort stille uteareal

Uteareal

(Forhage)	250
Bakhage	850
<u>Takterrasse</u>	<u>800</u>
Sum	1650

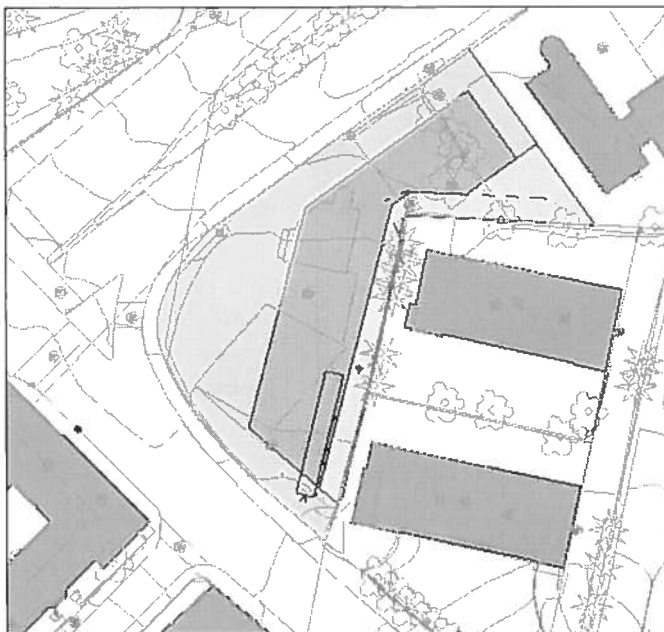


Alternativ B:

Blokk tilbaketrukket
Byggegrense 6 meter fra vei
Stor forhage
Stort stille uteareal

Uteareal

(forhage)	700
Bakhage	600
<u>Takterrasse</u>	<u>900</u>
Sum	1200

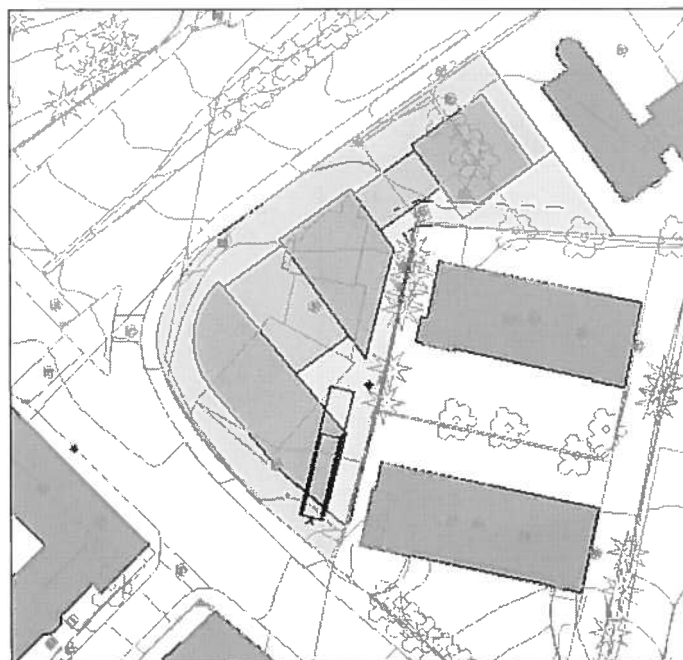


Alternativ C:

Blokk med plass
Byggegrense 6 meter fra vei
Stor forhage med plassdannelse
Lite stilleareal

Uteareal

(Forhage)	1000
Bakhage	400
<u>Takterrasse</u>	<u>500</u>
Sum	900



Alternativ D:

Lamelbebyggelse
Byggegrense 6 meter fra vei
Stor forhage
Lite stilleareal

Uteareal

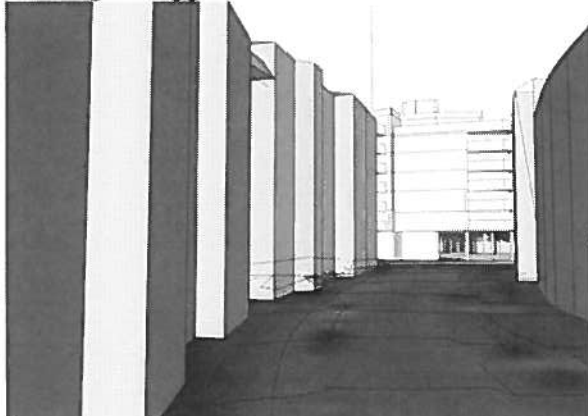
(Forhage)	700
Bakhage	450
<u>Takterrasse</u>	<u>800</u>
Sum	1250



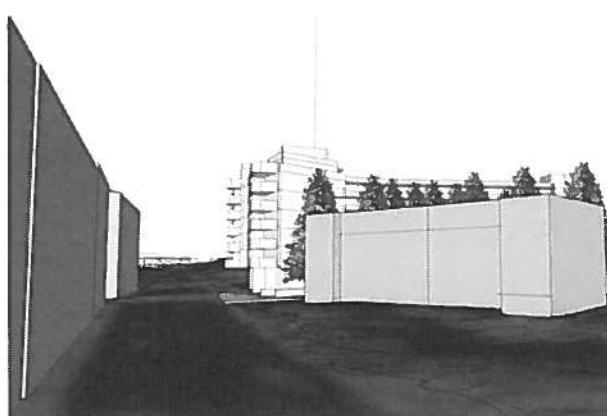
Oslo, 05.09.2013

Ullevålsveien 114 - Perspektiver med omgivelser

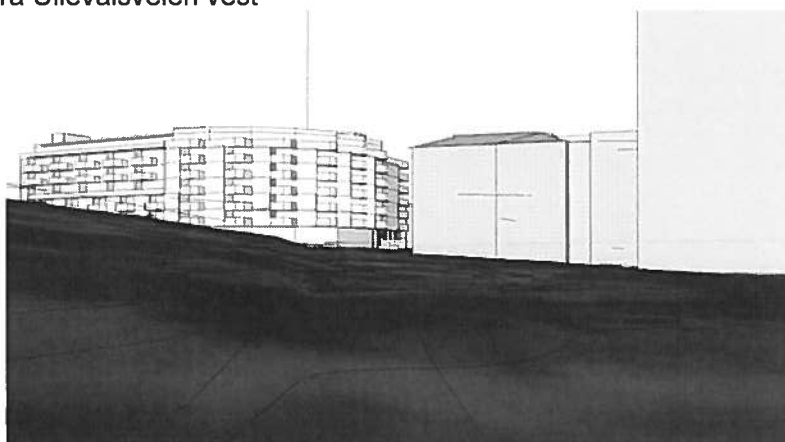
Fra Fagerborggata



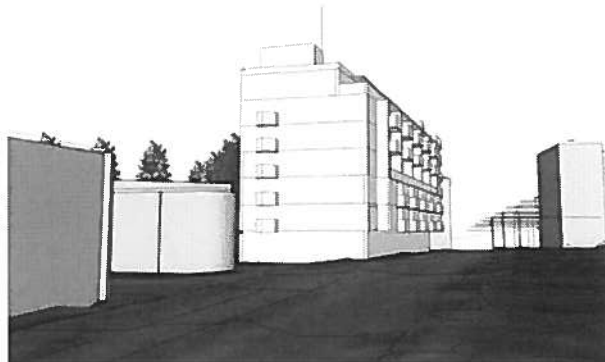
Fra Ullevålsveien øst



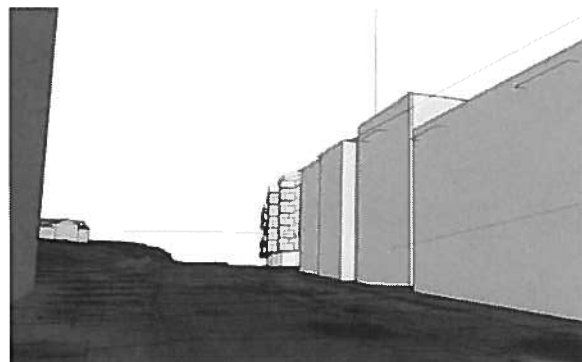
Fra Ullevålsveien vest



Fra Kirkeveien i nord



Fra Kirkeveien sør





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Til: Hille Melbye Arkitekter AS
Fra: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Annette-Irene Berntsen

Dato: 30.10.2013
Saksnr: 201302494

Referat fra dialogmøte nr 2, plassering av byggegrense mot vei

Forslagsstiller: Torshov Eiendom AS	Dokumentnummer: 27
Fagkyndig: Hille Melbye Arkitekter v/ Trine Helle	Enhet i PBE: OP3
Bydel: St. Hanshaugen	Gnr./bnr.: 47/12

Sakstittel	Ullevålsveien 114
Møtested	Plan- og bygningsetaten
Referatdato	30.10.2013
Referent	Annette-Irene Berntsen
Tidspunkt for neste møte	

Inviterte:

Navn	Etat/firma og rolle	E-postadresse
Arne Hvamstad	Bymiljøetaten	arne.hvamstad@bym.oslo.kommune.no
Harald Dalen	Bymiljøetaten	harald.dalen@bym.oslo.kommune.no
Leif Hesle	Torshov Eiendom AS	l.b.hesle@gmail.com
Martin Hesle	Torshov Eiendom AS	martin.hesle@torshoveiendom.no
Trine Helle	Hille Melbye Arkitekter	trine.helle@hmark.no
Kari Stamnes	Hille Melbye Arkitekter	kari.stamnes@hmark.no
Kristian Thomassen	Plan- og bygningsetaten	kristian.thomassen@pbe.oslo.kommune.no
Annette-Irene Berntsen	Plan- og bygningsetaten	annette-irene.berntsen@pbe.oslo.kommune.no

Forfall:

Ingen forfall

Status

Dialogmøtet ble avholdt for å drøfte plassering av byggegrense mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Til grunn for møtet lå Bymiljøetatens uttalelser i saken, forslagsstillers kommentarer til uttalelsene, forslagsstillers notat til dialogmøte med utarbeidelse av fire alternative løsninger og fysisk modell.

Bymiljøetatens uttalelse

Bymiljøetaten orienterte om situasjonen og informerte om at det ikke er planer om oppgradering av Kirkeveien eller Ullevålsveien utenfor allerede regulerte veiformål i nærheten av planområdet. Bymiljøetaten påpekte at det registreres et skille i bebyggelsesstrukturen fra en åpen struktur i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114 og videre mot nordøst, mot en mer lukket struktur som plasseres langs veien i tilgrensende kvartal sør for planområdet. Forslagsstiller påpekte at det er flere steder langs Ring2



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

nordøstover, hvor det er bebyggelse nærmere fortau enn 6m bl.a. ved Geitemyrsveien og Vogts gate, og BYM medga dette.

Bymiljøetaten påpekte behov for rom mellom bebyggelse og vei, for å sikre godt miljø lang Ullevålsveien og Kirkeveien med blant annet beplantning. Det ble henvist til §29 og 30 i Vegloven. Krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien ble definert som et vanskelig kryss og Bymiljøetaten forklarte at en byggegrense minimum 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål vil gi bedre oversikt i krysset.

Forslagsstiller påpekte at gjeldende reguleringsplan av krysset Kirkeveien/Ullevålsveien er relativ ny, fra 2011, og at de trafikksikkerhetsmessige forhold må være ivaretatt. Videre nevnte forslagsstiller at områder for beplantning er medtatt i planen og bør tilfredsstillende miljøtiltak for vei, samt at eiendommens (Ullevålsveien 114) avrunding mot krysset gir meget god oversikt mot krysset selv om nytt tiltak på eiendommen legges i fortauskant. BYM begrunnet ikke plassering av bebyggelse 6 m fra nærmeste regulerte veiformål med mulighet for trafikkfarlige situasjoner.

Bymiljøetaten bemerket at det ikke aksepteres balkonger som krager ut over offentlig regulerte veiformål. Forslagsstiller påpekte at balkonger mot Ullevålsveien kan innpasses innenfor byggegrensen.

Fortetting i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114

Fortettingspotensial i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114 ble omtalt. Plan- og bygningsetaten var enig i registreringen av et skille i bebyggelsesstrukturen mellom kvartalene sør for Ullevålsveien og kvartalene lengre mot nordøst. Pbe bemerket at det aktuelle planområdet har en viktig plassering for å definere krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien i en avslutning av Ullevålsveien. Forslagsstiller påpekte at foreslått utnyttelse på %-BRA = 350 % er i tråd med anbefalingene i Kommundelplanen for Byutvikling og bevaring i indre Oslo, der planområdet er definert som et konsolideringsområdet.

Forslagsstillers illustrerte alternativer

Som underlag for møtet hadde forslagsstiller utarbeidet alternative løsninger. Alternativ A illustrerte innsendt planforslag, mens de tre andre løsninger illustrerte ulike forslag til bebyggelsesstruktur inntrukket 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål. Alle forslagene illustrerte ca %-BRA = 350 %. Forslagsstiller redegjorde for fordeler og konsekvenser ved de ulike alternativene, og bemerket at en avstand på 6 meter mellom vei og bebyggelse vil kunne føre til en høyere bebyggelsesstruktur for å oppnå tilsvarende utnyttelse som i alternativ A. Forslagsstiller påpekte at alle 3 alternativer med 6 m grense mot fortau vil medføre problematiske løsninger for underjordisk parkeringskjeller pga byggedybde på tomten, samt at alternativene ikke vil kunne tilfredsstillende krav til uteoppholdsareal på stille side. Forslagsstiller bemerket at ønske om boligutbygging med fortetting i sentrale områder må ligge til grunn for en videre vurdering.

Videre fremdrift

Plan- og bygningsetaten noterte argumentene fra forslagsstiller og Bymiljøetaten, og vil i etterkant av intern vurdering gi tilbakemelding på etatens anbefaling for plassering mot Kirkeveien og Ullevålsveien. Etaten viste til tidligere vurderinger av høyde og utnyttelse.

Etterskrift av Plan- og bygningsetaten: Pbe mener et dialogmøte angående høyder, utnyttelse og utforming av bebyggelsen kan være aktuelt.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 01.11.2013. Tilbakemelding 08.11.2013. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 13.11.2013.

Det gjøres oppmerksom på at dialogmøtet og referat fra dette er basert på de opplysninger som forelå på møtetidspunktet. Møtet er ment til gjensidig avklaring, orientering og diskusjon, men innebærer ikke en endelig vurdering av hele eller deler av prosjektet. Ved innsendelse av planforslag, vil Plan- og bygningsetaten foreta en helhetsvurdering av plansaken.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 15.11.2013

Deres ref: Trine Helle

Vår ref (saksnr): 201302494-29
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Annette-Irene Berntsen

Arkivkode: 512.1

ULLEVÅLSVEIEN 114, ULLEVÅL
VEDRØRENDE PLASSERING AV BYGGEGRENSE MOT VEI

Det henvises til dialogmøte mellom forslagsstiller, konsulent, Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten angående plassering av byggegrense på Ullevålsveien 114 mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Til grunn for møtet lå vedlagt material og fysisk modell.

I etterkant av møtet har Plan- og bygningsetaten drøftet saken og anbefaler at bebyggegrensen plasseres i kant til nærmeste regulerte veiformål, eventuelt trukket 1-2 meter inn for å skape en liten forplass mellom fortau og bebyggelsen slik forslagstiller foreslår i notat 24.09.2013. En forplass på 1-2 meter kan gi en møbleringssone og kvaliteter til førsteetasjen på gatenivå.

Plan- og bygningsetaten vurderer at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Norm for uteoppholdsareal skal overholdes. For å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkenivå anbefaler Plan- og bygningsetaten plassering av bebyggelse i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side. Samtidig anbefaler etaten at svalgangsløsninger gjøres om til innvendige trapper, for å frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå, bedre lysforholdene til leilighetene og sikre en god estetisk fasadeutforming.

Plan- og bygningsetaten støtter Bymiljøetatens i sin vurdering av at det ikke kan anbefales balkonger som krager ut over tilgrensende regulerte veiformål. Balkonger vil være et aktuelt tema ved neste dialogmøte.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bebyggelsen plassert i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, vil gi en god definering av krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien. Det må videre vurderes i samarbeid med Eiendom og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten om det skal settes rekkefølgekrav til opparbeidelse av gjeldende regulering tilgrensende planområdet i krysset Kirkeveien/ Ullevålsveien. En opparbeidelse av annet veiformål, jf. gjeldende regulering, kan forbedre situasjonen i krysset.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by



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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2013 av:

Annette-Irene Berntsen - Saksbehandler

Kristian Thomassen - for enhetsleder Kristin Noto

Kopi til:

Toshov Eiendom AS, PB 412 Sentrum, 0103 OSLO, martin.hesle@torshoveiendom.no

Bymiljøetaten, Harald Dalen, harald.dalen@bym.oslo.kommune.no

Vedlegg:

- Bymiljøetatens uttalelse, 19.03.2013
- Uttalelse på mail, 23.09.2013
- Kommentarer til uttalelse fra Hille Melbye, 24.09.2013
- Notat til dialogmøte fra Hille Melbye, 25.10.2013
- Referat fra dialogmøtet, 30.10.2013.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 19.03.2013

Deres ref.: 201302494- Vår ref.: 13/04936-2
4

Saksbeh.: Harald Dalen
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 512

VEDRØRENDE INVITASJON TIL SAMRÅD - ULLEVÅLSVEIEN 114

Plangrunnlag

Arealet er regulert byggeområde industri i plan S-2255, 28.7.77. Reguleringsbestemmelsene er endret 1.10.87, jf. S-2937. I tillegg legger blant annet kdp nr. 13 indre Oslo, føringer for området.

Støy

Bygget er plassert i et kryss mellom trafikkerte veier, ring 2 Kirkeveien Ådt 18 000 og Ullevålsveien Ådt 6 200, og ansees derfor å være støyutsatt.

Bymiljøetaten gjør oppmerksom på at planområdet ligger i rød sone, som i henhold til retningslinje T-1442 angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Retningslinjen slår fast at kommunen ikke bør tillate etablering av ny støyfølsom bebyggelse i rød sone.

BYM krever faglig utredning, som dokumenterer både innendørs støy i forhold til krav og at alle leiligheter har tilgang til stille side og uteareal med godkjent støynivå.

Luftforurensning

Tomta/planområdet er til tider utsatt for luftforurensning, hovedsakelig i vinterhalvåret. Dette skyldes først og fremst nærhet til Ring 2, Ådt 18 000. Trafikk på Ullevålsveien Ådt 6 200 bidrar også noe.

Oslo kommune har en målestasjon i Kirkeveien ved Marienlyst. Målinger herfra vil i stor grad være representative for den aktuelle tomte. Målingene viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Samferdsel

Planområdet ligger tett inntil trafikkert vei, ring 2 Kirkeveien og Ullevålsveien. Byggegrense er minimum 8 meter fra kant langs Kirkeveien og 6 meter langs Ullevålsveien.

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

Kirkeveien skal være avkjørselsfri. Avkjørsel for varelevering og avfallshåndtering kan derfor ikke tillates. Varelevering må løses på egen grunn eller ved kant fortau. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei.

Frisikt skal ivaretas i henhold til veinormen. Det er derfor spesielt viktig å ta hensyn til dette ved eventuell adkomst til parkeringskjeller i fasade, ettersom dette må legges inn i prosjekteringen fra begynnelsen av.

Geometrisk utforming av avkjørsel skal hensyntas med hensyn til stigning og bredder.

Parkering

Parkering tilknyttet forretning må vises løst i planforslaget

Etablering av parkering foran forretning på bakkenivå er ikke en akseptabel løsning. Besøkende parkering løses på egen grunn og anbefales løst i kjeller.

Blågrønn

Bymiljøetaten anmoder om at det etterstrebes å bevare eksisterende trær. Felte trær bør søkes erstattet med nyplanting av stedegne trær.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming iht. gjeldende lovkrav.

Konklusjon

Ved en dokumentert stille side og en vurdering av byggetomten som et totalt sett fornuftig fortetningsareal, som del av den tette by, er det mulig å etablere boliger her på tross av beliggenheten i rød sone.

Med vennlig hilsen

Ann-Mari Nylund
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Harald Dalen
overingeniør



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Hille Melbye Arkitekter AS
Fra: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Annette-Irene Berntsen

Dato: 12.09.2013

Saksnr: 201302494

Referat fra dialogmøte nr 1

Tiltakshaver: Torshov Eiendom AS	Dokumentnummer: 21
Fagkyndig: Hille Melbye AS v/ Trine Helle	Enhet i PBE: OP3T
Bydel: St. Hanshaugen	Gnr./bnr.: 47/12

Sakstittel	Ullevålsveien 114
Møtested	Plan- og bygningsetaten
Referatdato	07.10.2013
Referent	Annette-Irene Berntsen
Tidspunkt for neste møte	

Inviterte:

Navn	Etat/firma og rolle	E-postadresse
Trine Helle	Hille Melbye arkitekter AS	trine.helle@hmark.no
Kari Stamnes	Hille Melbye arkitekter AS	kari.stamnes@hmark.no
Leif B. Hesle	Torshov Eiendom AS	l.b.hesle@gmail.com
Martin Aune Hesle	Torshov Eiendom AS	martin.hesle@torshoveiendom.no
Marcus Hothmann	PBE	marcus.hothmann@pbe.oslo.kommune.no
Annette-Irene Berntsen	PBE	annette-irene.berntsen@pbe.oslo.kommune.no

Forfall:

Ingen forfall

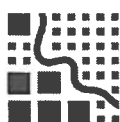
Status

Møtet var det første dialogmøtet etter avholdt oppstartsmøte 06.05.2013. Dialogmøte ble avholdt for å drøfte kommentarer til PBEs område- og prosessavklaring og videre utvikling av prosjektet. Oversendt kommentarer til konklusjonen fra PBEs område- og prosessavklaring, samt revidert snitt, situasjonsplan og perspektiver lå til grunn for møtet.

Referat

Formål

Plan- og bygningsetaten informerte om at etaten er positive til utvikling av bolig på eiendommen, men mener at bolig i 1. etasje på planområdet er uheldig i forhold til støy, trafikk og innsyn. Forslagsstiller ønsker en fleksibel regulering av 1. etasjen, som ikke setter krav om etablering av forretning, men åpner opp for formålet. Forslagsstiller foreslo muligheten for en høy førsteetasje regulert til bolig, der parkeringskjelleren er delvis over terreng. Etaten påpekte at 1. etasjen bør utvikles til forretning og ligge på bakkeplan for at bebyggelsen kan bidra til aktivitet i gaterommet og bygge opp under en god utvikling



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

av området, samt tilrettelegge for torg og møteplass i byggesonen i området tilgrensende Ullevålsveien og Kirkeveien.

Høyder og utnyttelse

Forslagsstiller viste en digital modell av prosjektet og informerte om endringene som var blitt gjort etter planinitiativet. For å ha en videre dialog rundt høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse bemerket etaten behovet for en fysisk modell som gjerne viser alternative løsninger.

Etaten henviste til sin område- og prosessavklaring der det omtales at høyden på bebyggelsen skal senkes og tilpasses byggehøyden øst for Kirkeveien. Etaten nevnte at bebyggelsen øst for Kirkeveien er lavere enn høyden som var vist i det reviderte materialet som lå til grunn for møtet.

Forslagsstiller forklarte at den foreslåtte høyden ligger innenfor retningslinjene i forslag til KDP for Byutvikling og bevaring, og ønsker å forholde seg til denne. Det ble konkludert i møtet at videre dialog rundt høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse skulle tas etter det er blitt utarbeidet en fysisk modell. Forslagsstiller påpekte behovet for reguleringsbestemmelser som sikrer kvaliteter til utformingen av gavlene, noe etaten var positiv til.

Uteoppholdsareal

Etaten mente det var positivt at lokket i bakgården var fjernet og at nedkjøringen til parkeringsanlegget er lagt under bebyggelsen. Forslagsstiller bemerket at rampen ville blitt kortere hvis parkeringskjelleren var hevet over bakken. Etaten nevnte at kvaliteter i uteoppholdsarealene, samt tenkt bruk og opparbeidelse må illustreres i det videre arbeidet.

Balkonger mot vest og sør ble omtalt. Etaten anbefaler ikke balkonger mot Kirkeveien og Ullevålsveien på grunn av støy og luftforurensning, som beskrevet i område- og prosessavklaringen. Det skal bli utarbeidet en støy- og luftforurensningsanalyse. Forslagsstiller ønsket åpne balkonger i tillegg til en innglasset del. Det ble påpekt at balkongene er et viktig arkitektonisk grep i utformingen av fasaden, og at dette arealet kommer i tillegg til felles uteoppholdsareal.

Leilighetsnorm

Forslagsstiller var interessert i å bruke formuleringen "til en hver tid gjeldende leilighetsnorm" i reguleringsbestemmelsen som omhandler leilighetsfordeling.

Byggegrense mot vei

Forslagsstiller har hatt et møte med Bymiljøetaten i forkant av dialogmøtet, og BYM har gitt en uttalelse der de aksepterer en byggegrense på 6 meter fra vei. Plan- og bygningsetaten har uttalt at tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området. PBE ba forslagsstiller ta kontakt med Bymiljøetaten for å få et utdypende svar angående plassering av byggegrense.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen ble omtalt. Etaten nevnte at bygningens oppbygging og forholdet til veien må tydeliggjøres og at utkraging virket stor. Forslagsstiller ønsket en vurdering av PBE på fasadeutforming og det ble avtalt at videre dialog rundt form skal tas etter innsendt fysisk modell.

Videre fremdrift

Det ble avtalt at forslagsstiller skal ta kontakt for å avtale neste dialogmøtet. Neste møtet vil omhandle høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse med modell som grunnlag, samt forhold til Ullevålsveien og Kirkeveien med Bymiljøetatens uttalelse som grunnlag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 27.09.2013. Tilbakemelding ble gitt 27.09.2013. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 07.10.2013.

Det gjøres oppmerksom på at dialogmøtet og referat fra dette er basert på de opplysninger som forelå på møtetidspunktet. Møtet er ment til gjensidig avklaring, orientering og diskusjon, men innebærer ikke en endelig vurdering av hele eller deler av prosjektet. Ved innsendelse av planforslag, vil Plan- og bygningsetaten foreta en helhetsvurdering av plansaken.



Dato:24.09.13

NOTAT 03

Ullevålsveien 114 - Kommentarer til uttalelse i mail fra Bymiljøetaten 23.09.13

BYM henviser til Gate- og veiutforming for Oslo kommune, normaler (2011, rev. 2012). Her er det angitt normaler for utforming av gater og veier. BYM har tatt utgangspunkt i at både Kirkeveien og Ullevålsveien er veier og ikke gater, og BYM har angitt byggegrense fra regulert vei i hht dette.

Vi mener at både Kirkeveien og Ullevålsveien kan anses, alternativt ombygges til gate, og vi begrunner det i følgende:

- Eiendommen ligger i «den tette byen», der det i hovedsak er gater i motsetning til «den åpne byen», der det i hovedsak er veier. Selv om Kirkeveien anses som vei, fordi den er del av «lenke i et overordnet nett for avvikling av store trafikkmengder», mener vi, at den kan ombygges til gate av følgende grunner:
- Utforming av Kirkeveien har allerede elementer av gateutforming i hht til normalen med trerekker, to-sidig fortau, bymessig utforming og sykkelfelt. Reguleringsplanen som er vedtatt for Kirkeveien underbygger dette. Fra Gate- og veiutforming for Oslo kommune:

B.1.1.2 Ombygging fra vei til gate

Behov for ombygging fra vei til gate oppstår ettersom byen transformeres, vokser og nye områder innlemmes i den tette byen eller der hvor stedets egenart tilsier en mer fokusering på myke trafikanter premisser som f.eks. i knutepunkter.

Gjennom følgende tiltak kan en vei over tid gis preg av gate:

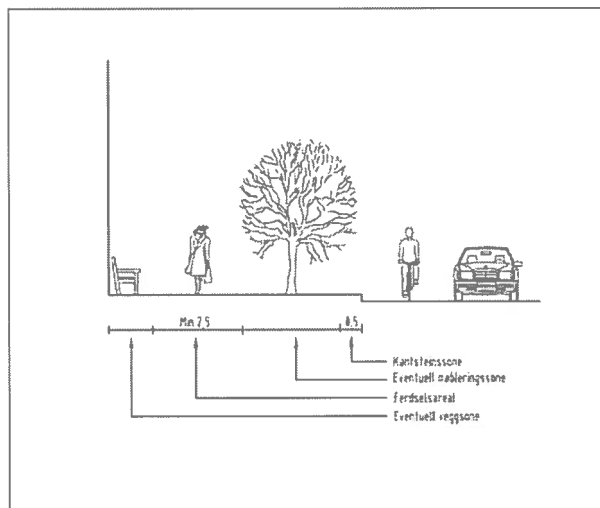
- planting av trerekker på en eller begge sider av veien
- bygging av tosidig fortau
- oppstramming av geometri på strekninger og i kryss
- bymessig utforming av beleg, oppmerking, utstyr og gatemøblering
- etablering av sykkelfelt
- plassering av byggelinja langs gata og atkomst til bygninger fra gata
-

- PBE s foreløpige konklusjon er: «Tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området.»
- Eiendommen skal transformeres fra bensinstasjon til boligområde. PBE uttaler: «Planinitiativet legger til rette for fortetting med hovedvekt på boligformål. Formålet er i tråd med overordnede føringer.»
- Byantikvaren støtter plassering av bygget: «Byantikvaren stiller seg positiv til at tomten utnyttes til boligbebyggelse, og finner fotavtrykket vel avstemt med referanser til den historiske byen.»
- Bymiljøetaten uttaler: «Byggetomten vurderes som et fornuftig fortettingsareal. Ved en dokumentert stille side er det mulig å etablere boliger på tross av beliggenheten i rød sone.» Vår kommentar er at, det er vanskelig å få til tilstrekkelig uteoppholdsareal på stille side, dersom bygningen må trekkes 6 meter fra regulert vei.
- Forslagsstiller ønsker en avgrensning mellom bygning og vei i tråd med gateutforming for «den tette byen»:

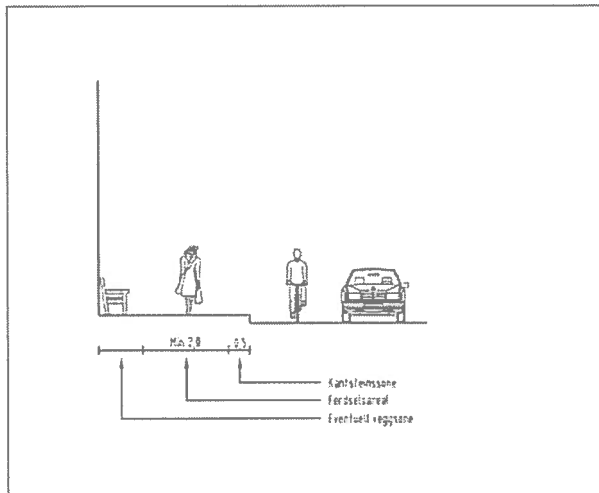
B.2.2 Fortau

Fortau er hovedløsningen for gående, og bør være tosidig. I boligkater med lav trafikk og fart 30 km/t, kan gående benytte kjørebane eller fortau kan være ensidig. Figur B.1 viser de ulike soner et fortau kan deles inn i, med og uten møblering/beplantningssone.

Illustrasjon fra Gate og veinormalen som kan gjelde for Kirkeveien:



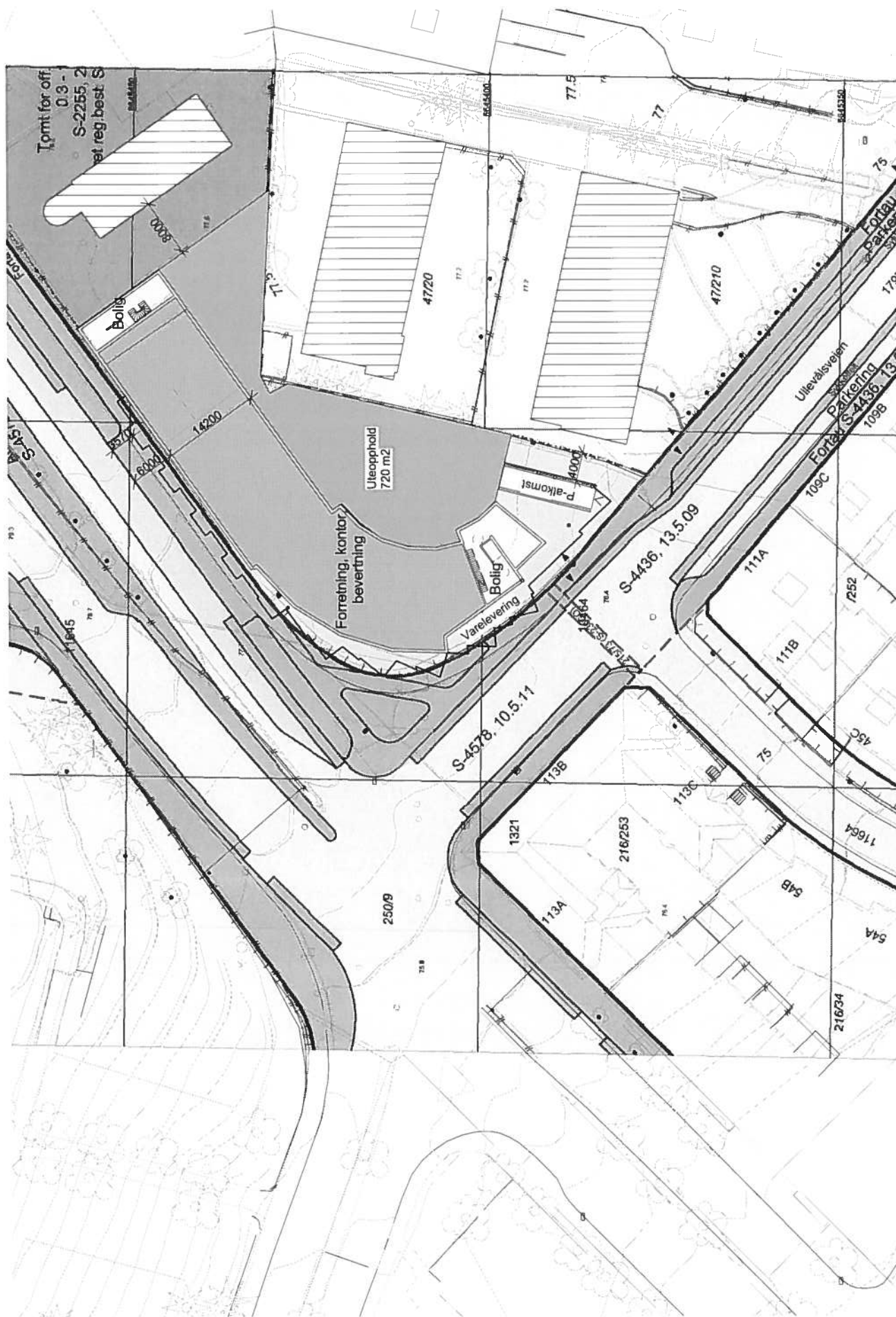
Illustrasjon fra Gate og veinormalen som kan gjelde for Ullevålsveien:



Vi foreslår at det avsettes en avstand mellom husvegg og fortauskant på 1-2 meter til veggsone med inngangsparti og møblering på egen eiendom.

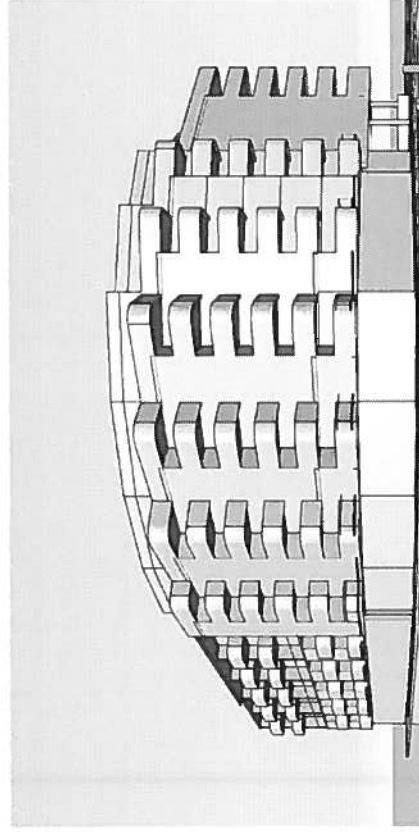
HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trine Helle

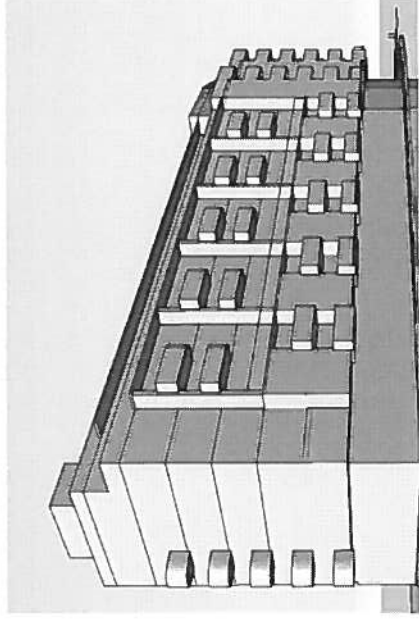


Saksnr.	Prosjekt	Tittel	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3	Dato	Tegn nr.	Rev.
4693-02	Ullevålsveien 114 - Alt 7	Situasjonsplan	Designer	Checker	Author	1:500	05.09.13	A100	

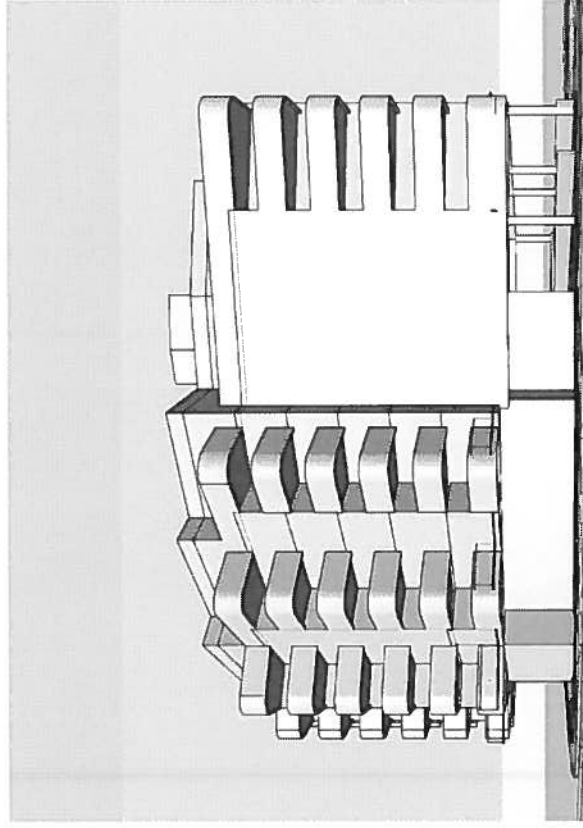
G:\4693 Torshov Eiendom\4693_02 Ullevålsveien 114\Rev\U114_Sentralalt Alt 7.rvt



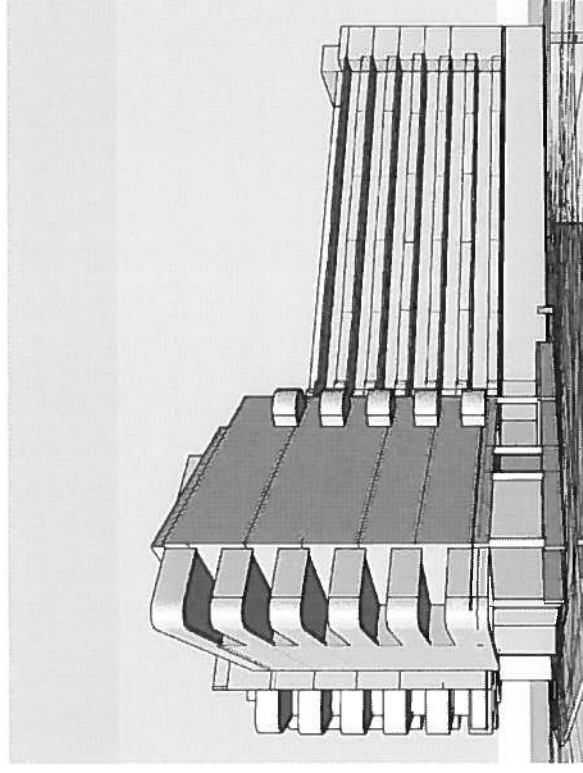
Fra Kirkeveien syd



Fra Kirkeveien nord



Fra Fagerborggata



Fra Ullevålsveien øst

Saksnr	Prosjekt	Titel	PRO	KPR	Design	Checker	Author	Tegn.	Mål - A3:	Dato	Tegn.nr.	Rev.
4693-02	Ullevålsveien 114 - Alt 7	Perspektiver								05.09.13	A701	

C:\4693 Torshov Eiendom\4693_02 Ullevålsveien 114\Revit\U114_Sentralfli_Alt 7.rvt

GMR / BNR



HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMABK.NO +47 23 32 72 00



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ullevålsveien 114, Ullevål

Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte

Dato: 29.04.2013

Saksbehandler, team: Annette-Irene Berntsen, OP3T

Saksnr./ dokumentnr: 201302494 – 18

Forslagsstiller: Hille Melbye Arkitekter AS

Sakstype: Detaljregulering

Konsulent: Torshov Eiendom AS

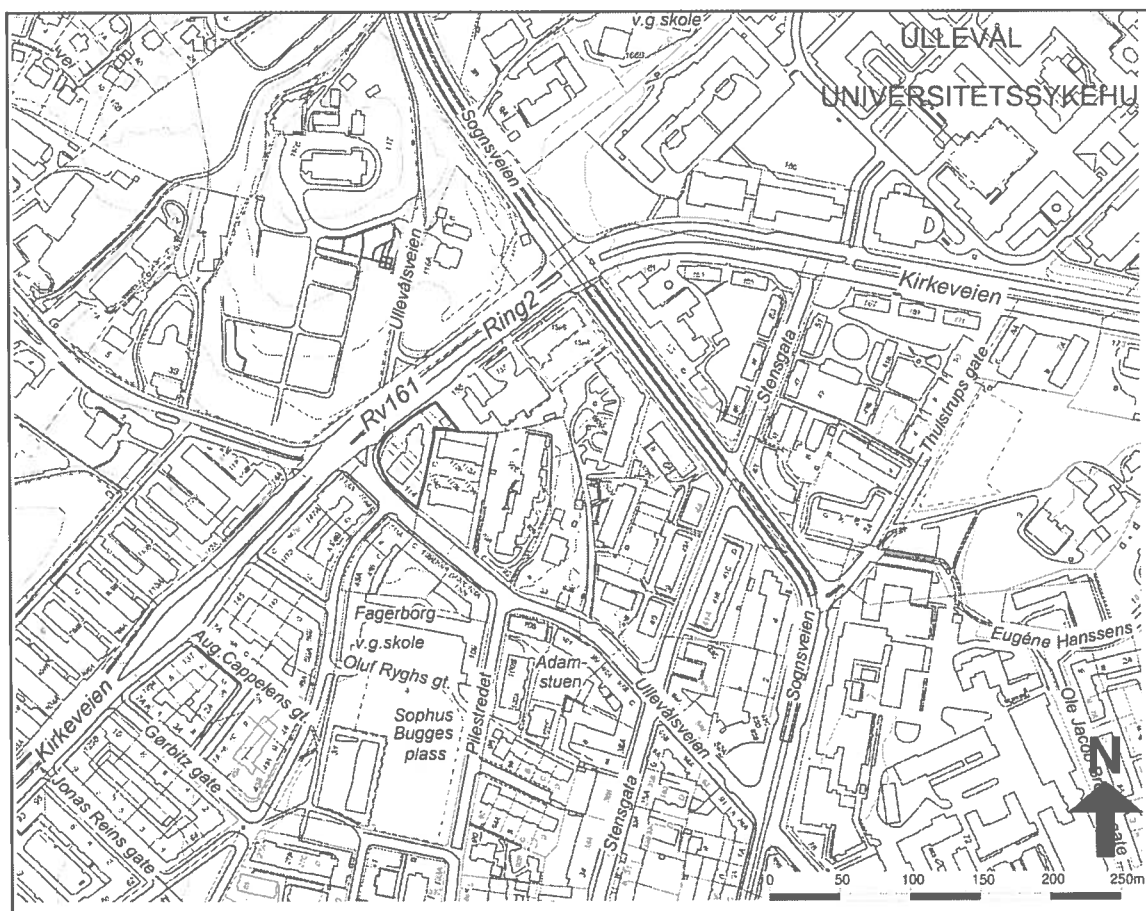
Gnr./bnr.: 47/12

Bydel: St. Hanshaugen

1. Kjernen i saken

Bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk mot omkringliggende bygningsmiljø. Forretning og varelevering på bekostning av uteoppholdsarealer.

2. Oversiktskart



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

3. Fakta om planinitiativets innhold				
Hensikten med planinitiativet: Øke utnyttelsen av planområdet med utbygging av boliger, forretning i 1. etasje og parkeringskjeller under bygget.				
Planområdets størrelse: Ca 2,0 da inkl del av naboeiendom i nord	Utnyttelse: %-BRA = 540 % BRA=10800 m ² 28,5 m maks gesimshøyde (+ ytterligere 2,5 m takoppbygg/ trappetårn) 9 etasjer	Bolig: 9800 m ² Leiligheter: 96	Næringsareal: 1000 m ²	Andre formål: 0 m ²
Arealformål og evt. hensynssoner: 1. etasje ønskes regulert til forretning. 2-9 etasje ønskes regulert til bolig. Det er foreslått parkering i 2-3 etasjer i kjeller under bygget. Felles uteoppholdsareal er foreslått på lokk over forretningen og på takterrasse til bygget.				

Fig. 3.1 Forslagsstillers kartskisse med planområdets avgrensning



Fig. 3.2 Eksisterende situasjon med planområdet i sentrum av bildene

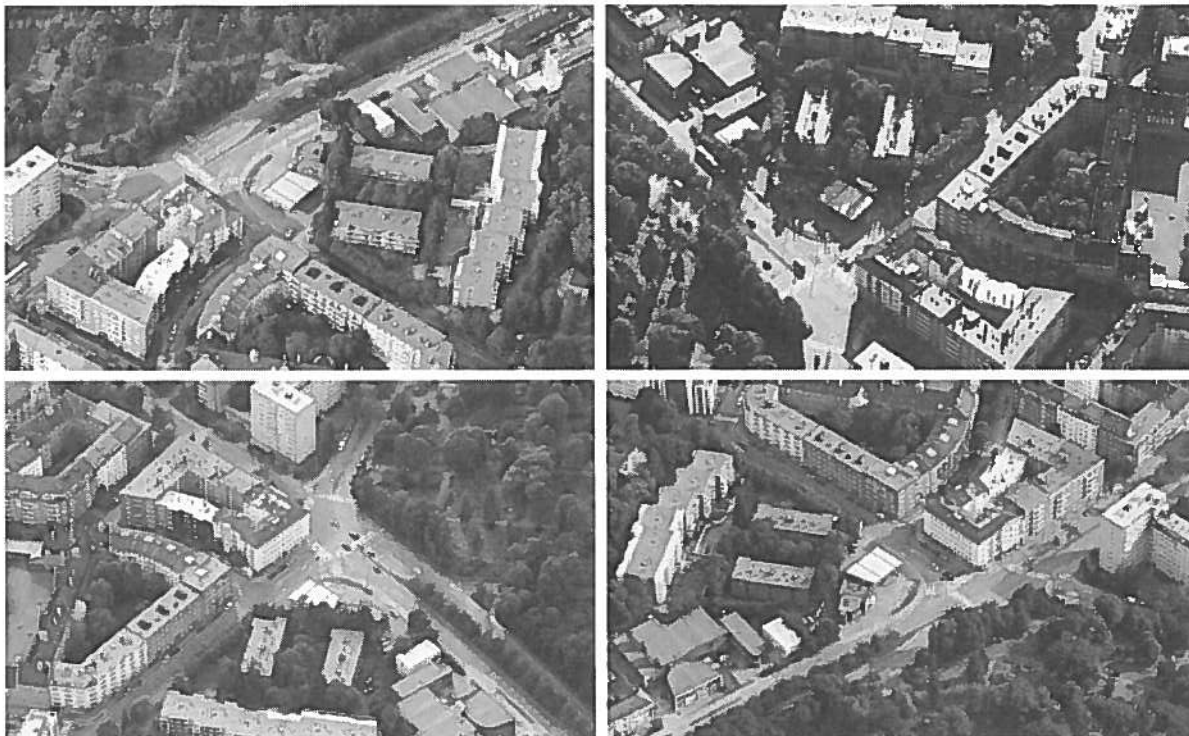


Fig. 3.3 Forslagstillers illustrasjon av foreslått tiltak



4. Planstatus og andre rammebetingelser				
Plan/vedtak/analyse	Samsvar	Strid	Ikke relevant	Premisser for videre planarbeid, jf. pkt. 4.8
4.1. Statlig planretningslinje/-bestemmelse, rundskriv (SPR/SPB¹)				
4.1.1 T-5/93 Areal og transportplanlegging	x			
4.1.2 T-2/08 Om barn og planlegging				x
4.1.3 T-1442/2012 Støy i arealplanlegging	x			x
4.1.4 T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	x			x
4.2. Kommune(del)plan (K(D)P)				
4.2.1. KP 2009 arealdel		x		x
4.2.2. KP 2008	x			
4.2.3. Kommunedelplan for indre Oslo	x	x		x
4.2.4. Kommunedelplan for torg og møteplass				x
4.3. Områderegulering				
4.4. Andre overordnede bystyrevedtak				
4.4.1 Byøkologisk program	x			
4.4.2 Høyhus i Oslo				x
4.4.3 Normer for leilighetsfordeling i indre Oslo				x
4.4.4 Normer for parkeringsdekning				x
4.6. Gjeldende regulering < S-nr., dato >				
4.6.1 S-2255, 28.07.1977		x		x
4.6.2 S-4578, 10.05.2011	x			x
4.7. Pågående plan- og byggesaker i området				
4.7.1 Forslag til normer for uteoppholdsareal		x		x
4.7.2 Forslag til KDP for byutvikling og bevaring		x		
4.8. Delsammendrag av viktige og konkrete premisser fra planer, vedtak og/eller analyser.				
4.1.2 Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.				
4.1.3 Planområdet ligger i rød og gul støysone. Rød sone er ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. I sentrumsnære områder kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Bebyggelsen må tilrettelegges i henhold til krav som nedfelles i planbestemmelsene.				
4.1.4 Det kan i sentrumsnære områder være en konflikt mellom overskridelser av de anbefalte sonekriteriene for rød sone og ønsket arealbruk. Dersom kommunen har angitt grensene for sentrumsområde og kollektivknutepunkter i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å oppføre bebyggelse med følsomt bruksformål i rød sone. Det skal legges vekt på at slik bebyggelse, og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig.				
4.2.1 Soneplan: S-2255, Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.				
4.2.3 Konsolideringsområde bolig. Den blandete bruk er en kvalitet, men boligfunksjonen skal være overordnet. Maks etasjehøyde på 5 etasjer på hele indre by.				
4.2.4 R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen: Kommunen kan be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.				

¹ Rikspolitisk retningslinje/bestemmelse etter pbl85 (RPR/RPB)

4.4.2 Byrådet foreslår at det ved utarbeidelse av reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28-42 meter, skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut i fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forhold til tilgrensende bebyggelse. For slike reguleringsforslag anbefaler Byrådet at det kreves utarbeidet et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 28 meter.

4.4.3 Norm for leilighetsfordeling i indre Oslo, bydel St. Hanshaugen.

4.4.4 Planområde ligger innenfor den tette byen.

4.6.1 Bebyggelsen tillates oppført inntil 5 etasjer.

4.6.2. Kirkeveiringen skal reetableres som allégate der trerekker på begge sider av gaten og i midtdele skal kompletteres i størst mulig grad. Se vedlagt illustrasjon-199906574, side 12.

4.7.1 Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av BRA bolig. Minst 60 % av utearealet anlegges på terreng eller lokk på/ over gateplan. Minst 20 % av dette arealet bør ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter, for å kunne beplantes med busker og trær. Minimum 40 % av arealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai.

4.7.2 Planområdet ligger innenfor sone K2: konsolideringsområde – sammensatte områder. Andel boliger skal være minst 80 %, maks byggehøyde 22 m og %-BRA=350 %.

5. Samrådsinnspill og annen faglig bistand

Forslagsstiller henter innspill fra "Saksinnsyn" på PBE's nettsider og må følge opp konkrete opplysninger i videre planarbeid.

5.1. Følgende bydel, barn og unges representant og fagetat(er) har uttalt seg:

Navn	Støtter	Støtter ikke	Premisser for videre planarbeid, jf. pkt. 5.3
Bydel St. Hanshaugen	x		
Barnas representant i Bydel St. Hanshaugen			
Byantikvaren	x	x	x
Bymiljøetaten	x		x
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	x		
Oslo Havn			
Renovasjonsetaten			x
Vann- og avløpsetaten			x
Undervisningsbygg			

5.3. Delsammendrag av viktige og konkrete føringer fra samrådsinnspill:

Byantikvaren gir en delvis fraråding. Byantikvaren stiller seg positiv til at tomten utnyttes til boligbebyggelse, og finner fotavtrykket vel avstemt med referanser til den historiske byen. Imidlertid er Byantikvaren sterkt kritisk til foreslått høyderegulering, og anmoder om at tiltaket reduseres i høyde. Det kan være aktuelt å fremme en alternativ plan.

Bymiljøetaten Byggetomten vurderes som et fornuftig fortetningsareal. Ved en dokumentert stille side er det mulig å etablere boliger på tross av beliggenheten i rød sone. Avkjørsel for varelevering og avfallshåndtering kan ikke tillates fra Kirkeveien. Varelevering må løses på egen grunn eller ved kant fortau. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei. Byggegrense er minimum 8 meter fra kant langs Kirkeveien og 6 meter langs Ullevålsveien.

Vann- og avløpsetaten Det ligger va-ledninger inntil utbyggingsområdet i krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien, og en avstand på 2 meter må ivaretas. Lokal overvannshåndtering må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det vil ikke være behov for utbyggingsavtale.

Undervisningsbygg Barn fra reguleringsområdet vil etter dagens veiledende inntaksområde sokne til Marienlyst skole på barnetrinnet og nye Fagerborg skole på ungdomstrinnet. Ingen av de nevnte skolene eller nærliggende barneskoler har ledig kapasitet.

6. Vurderinger

Føringer for planområdet og planinitiativet:

6.1 Premisser for og virkninger av planinitiativet for byutviklingen.

Befolknings- og stedsutvikling

Planinitiativet legger til rette for fortetting med hovedvekt på boligformål. Formålet er i tråd med overordnede føringer. Området ligger etter KDP 13 i konsolideringsområde bolig.

Hovedinfrastruktur for samferdsel

Planområdet ligger nordøst i krysset mellom Kirkeveien med ÅDT 18000 og Ullevålsveien med ÅDT 6200. Kirkeveien er en av byens hovedfordelingsårer og fører til at planområdet er utsatt for støy og luftforurensning.

Sosial infrastruktur

På grunn av støy og luftforurensning er planområdet lite egnet til utvikling av sosial infrastruktur som grunnskole og barnehage.

6.2 Premisser for og virkninger av planinitiativet i den bymessige/områdemessige sammenhengen det inngår i

Boligsituasjon/-behov

Planområdet ligger i et sentrumsnært område og vurderes som et fornuftig fortetningsareal egnet til bolig.

Fellesskapsinteresser

Etaten er positiv til en utadrettet første etasje regulert til forretning, og mener det er en forutsetning at ny bebyggelse bidrar til attraktivitet og aktivitet på gateplan i dette området. I den forbindelse skal det vurderes hvordan KDP for torg og møteplass kan ivaretas. (se 4.2.4.) Åpenhet og innsikt til forretningslokalene langs Ullevålsveien og Kirkeveien må sikres i reguleringsbestemmelsene. Forretningslokalene skal ikke vende ut mot boligens uteoppholdsareal. Forretningsformål og varelevering må underordnes uteoppholdsareal til boligene.

Gate- og byromsstruktur

Tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området. Bebyggelsen markerer tydelig det nordøstlige hjørnet i krysset mellom Ullevålsveien og Kirkeveien, og vil med sin beliggenhet bli tydelig i området. Det er derfor spesielt viktig med en god arkitektonisk utforming og kvalitet på bebyggelsen. Etaten vil gjerne drøfte fasadeutformingen videre i dialogmøte, spesielt opp i mot forbildene som er vedlagt.

Verneverdier og historisk permanente strukturer/homogene områder

Tiltaket skal ikke virke dominerende på omliggende bebyggelse, der det finnes flere bevaringsverdige bygninger. Byantikvaren påpeker at det gjelder spesielt forholdet til Vestre Aker kirke, og stiller seg sterkt kritisk til foreslått høyde. (se 5.3.)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er en god kollektivdekning med buss- og bytrikkstasjoner i nærheten. Etaten anbefaler at parkeringsdekningen for alle formål er i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorms minimumstall (se 4.4.4) Bymiljøetaten påpeker at avkjørsel for varelevering og avfallshåndtering ikke kan tillates fra Kirkeveien. (se 5.3.)

Juridiske forhold

Arealet nord på planområdet ligger på eiendommen til Kirkeveien 155 og 157, gnr 47 bnr 65. Det må innhentes en uttalelse angående utbygging på deres eiendom. Eiendoms- og byfornyelsesetaten påpeker at tiltaket i planinitiativet foreløpig ikke ser ut til å utløse krav om utbyggingsavtale. Prosjektets størrelse gjør at dette bør vurderes nærmere når mer detaljert materiale foreligger.

Naturmangfold

Det er ifølge kommunens database ikke registrert biologisk mangfold på eiendommen. Naturmangfold skal alltid vurderes, jf. Naturmangfoldloven.

6.3 Premisser for og virkninger av planinitiativet for planområdet**Høyder og utnyttelse**

Gesimshøyde på bebyggelsen er foreslått til maksimalt 28,5 meter. Mindre takoppbygg på takflaten og trappetårn strekker seg ytterligere 2,5 meter opp. For reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28-42 meter anbefaler Byrådet at det kreves utarbeidet et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 28 meter. Foreslått høyde er vesentlig høyere enn den omkringliggende bebyggelsen. Plan- og bygningsetaten mener høyden på bebyggelsen skal senkes og tilpasses byggehøyden øst for Kirkeveien. Dersom høyden ikke reduseres til under 28 meter skal det utarbeides et alternativt forslag med maks byggehøyde på 28 meter. Nabobygg og bygninger vis-à-vis tilsier at bygget må bli lavere. Flere av de omkringliggende byggene er- eller er i ferd med å bli oppført på Byantikvarens Gule liste.

Uteoppholdsareal

Etaten støtter plasseringen av uteoppholdsarealet sørøst på planområdet. Det er mulighet for gode kvaliteter med naboskap til eksisterende grøntareal, men foreslått felles uteoppholdsareal er ikke tilfredsstillende og vurderes som ikke ferdig løst. Private uteareal på balkonger med henvendelse mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil være preget av støy og luftforurensning, og anbefales ikke. Gode og kvalitetsrike felles uteoppholdsarealer skal følge forslag til utearealnormen. (se 4.7.1) Plan- og bygningsetaten forutsetter at lokk i bakgård utgår. Varelevering, parkering og nedkjøring til parkeringskjeller må løses på annen måte. Uteareal på bakken skal gå fra tiltakets vegg til nabo i Ullevålsveien. Tiltakshaver bør kontakte Ullevålsveien 110 og 112. Takterrassen kan gi beboerne fine felles uteoppholdsareal. Lune og solrike områder må sikres. Det vil bli stilt krav til lokal overvannshåndtering.

Bebyggelsesstruktur

Plan- og bygningsetaten vurderer pr nå at endeveggen sørøst på bebyggelsen langs Ullevålsveien bør trekkes betydelig inn av hensyn til uteoppholdsareal i bakgård og forhold til omkringliggende bygninger. Muligens bør endeveggen flukte med Ullevålsveien 113.

Nedkjøring til parkeringskjeller må skje innenfor byggets volum. Foreslått kjørebane for varelevering med tilknytning til Ullevålsveien og Kirkeveien ses på som problematisk. Varelevering skal skje på egen grunn og i all hovedsak innenfor bygningens volum. Området nord på planområdet virker uløst og skaper negative restarealer, og må videre bearbeides i sammenheng med ny løsning for varelevering.

Direkte innganger til boligene fra Kirkeveien og Ullevålsveien må løses annerledes. Gode inngangsarealer uten inngang direkte fra fortauet skal sikres.

Leilighetsfordeling

Bystyrets vedtak om leilighetsfordeling for indre Oslo må opprettholdes. Det vil si en prosentfordeling med maksimum 20 % små leiligheter på 40-50 m², minimum 30 % middels store leiligheter på 50-80 m² og minimum 50 % over 80 m². Dersom dette ikke følges må Plan- og bygningsetaten fremme et alternativt forslag.

Støy / forurensning

Det må utarbeides analyse av støy- og luftforurensning på planområdet med foreslått bebyggelse illustrert. Fasadene mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil ligge i rød støysone. Siden planområdet ligger i et sentrumsnært område er det definert som en avvikssone. Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. (se 4.1.3)

Bymiljøetaten opplyser at Oslo kommune har en målestasjon i Kirkeveien ved Marientlyst. Målinger herfra vil i stor grad være representative for den aktuelle tomte. Målingene viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone i henhold til T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Etaten påpeker derfor at det skal legges vekt på at bebyggelsen, og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig. (se 4.1.4)

Eventuelle forhold tilknyttet forurensning i grunn skal vurderes og eventuelt ivaretas.

Risiko- og sårbarhet ROS-analyse skal alltid utarbeides.

Universell utforming Universell utforming skal legges til grunn.

7 Konklusjon:

7.1 Samlet faglig vurdering

Tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området. Plan- og bygningsetaten er positive til en utbygging med hovedvekt på bolig. En utadrettet og åpen første etasje mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil gi aktivitet til gatenivå og kvalitet til området.

Høyder og utnyttelse

Foreslått utnyttelse er imidlertid for høy. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det blir tatt utgangspunkt i en utnyttelse tilsvarende området for øvrig. Høyden på bebyggelsen skal senkes og tilpasses byggehøyden øst for Kirkeveien. Dersom høyden ikke reduseres til under 28 meter skal det utarbeides et alternativt forslag med maks byggehøyde på 28 meter. Bebyggelsen skal ikke være dominerende i det eksisterende bygningsmiljøet, der det finnes flere bevaringsverdige bygninger. Etaten ønsker dialog om bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk.

Uteoppholdsareal

Takterrassen vil ha gode solforhold og kan være et attraktivt uteoppholdsareal for beboerne. Totalt felles uteoppholdsareal er derimot ikke tilstrekkelig for boligbebyggelsen. Plan- og bygningsetaten forutsetter at lokk i bakgård utgår. Uteoppholdsarealet legges på terreng og skal gå fra tiltakets vegglinje til eksisterende grøntareal i Ullevålsveien 110 og 112. Visuell kontakt mellom tilliggende eksisterende- og nytt uteoppholdsareal kan gi kvaliteter til prosjektet og nabobebyggelse. Private uteareal på balkonger med henvendelse mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil være preget av støy og luftforurensning, og anbefales ikke. Gode og kvalitetsrike felles uteoppholdsarealer i henhold til forslag til utearealnормen skal dokumenteres.

Bebyggelsesstruktur

Forretningsformål og varelevering må underordnes boligens uteoppholdsareal. Forretningsareal skal ikke vende ut mot uteoppholdsarealet. Varelevering, parkering og nedkjøring til parkeringskjeller må finne en annen løsning. Nedkjøring til parkeringskjeller må skje innenfor byggets volum. Varelevering skal skje på egen grunn og i all hovedsak innenfor bygningens volum. Inngang til boligene må løses uten direkte inngang fra Kirkeveien og Ullevålsveien. Området nord i planområdet er utydelig og skaper uheldige restareal på bakkeplan. Denne situasjonen må bearbeides videre i sammenheng med ny løsning for inngang til boligene og varelevering.

Leilighetsfordeling

Forslagstiller må forholde seg til Bystyrets vedtak om normer for leilighetsfordeling i indre Oslo.

7.2. Føringer for videre prosess, krav til dokumentasjon

7.2.1. Sakstype: Detaljregulering (privat)

7.2.2. Kategori: Middels enkel

7.2.3 Neste innsendelse/ videre prosess: Dialogmøter fram mot innsending av planforslag.

7.2.4 Nivå for evt. senere avklaring: Team med enhetsleder

7.2.5 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. 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. Formålet er bolig og det er derfor ikke krav til konsekvensutredning.

7.2.6 Andre utredningsbehov

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Støy- og luftforurensningsanalyse

7.2.7 Forhold som vil være temaer i dialogmøter og må belyses grundig i planbeskrivelsen

- Bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk mot omkringliggende bygningsmiljø.
- Høyde tilpasset bebyggelse øst for Kirkeveien.
- Forbedret uteoppholdsareal på terreng.
- Ny løsning for varelevering, nedkjøring til parkeringskjeller og inngang til boligene.

- Fasadeutforming, spesielt opp i mot vedlagte forbilder.

For å ha en god dialog rundt dette bør det utarbeides:

- Illustrasjonsplaner som viser bygningen, forhold til nabobebyggelse, uteoppholdsareal med eksisterende og planlagt beplantning, avkjørsel, varelevering, nedkjøring til parkeringskjeller, parkering mm.
- Planer, snitt og fasader som viser planlagt bebyggelse og forholdet til omkringliggende bebyggelse. Snittene skal påføres kotehøyder for hver etasje.
Avklarende tegninger kan for eksempel være: Snitt som viser nybyggets forhold til Ullevålsveien 113 og nybyggets virkning på prestegård og anlegg vist i landskapssnitt evt. illustrasjoner.
- Modell, perspektiver og/eller andre 3D illustrasjoner. Det er viktig å få bygningsvolumet tydelig illustrert. Illustrasjon fra uteoppholdsareal og atkomst fra Ullevålsveien vil for eksempel være avklarende.

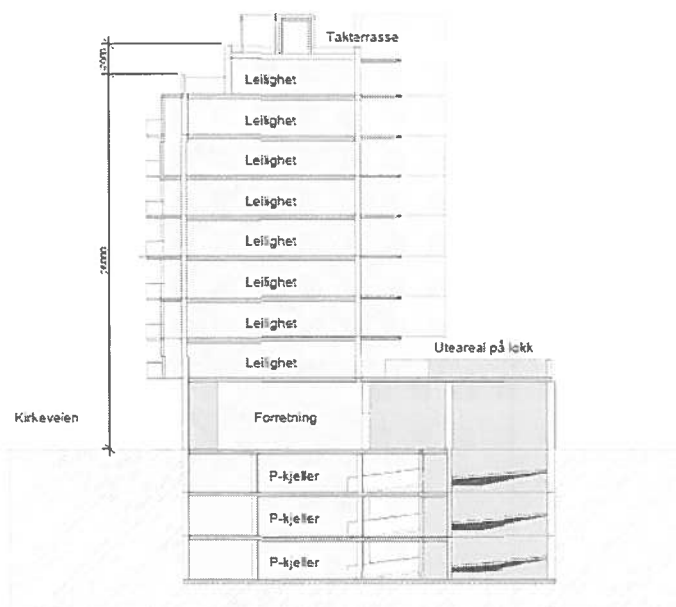
7.2.8 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

Trafikksituasjonen må avklares i samarbeid med Bymiljøetaten.

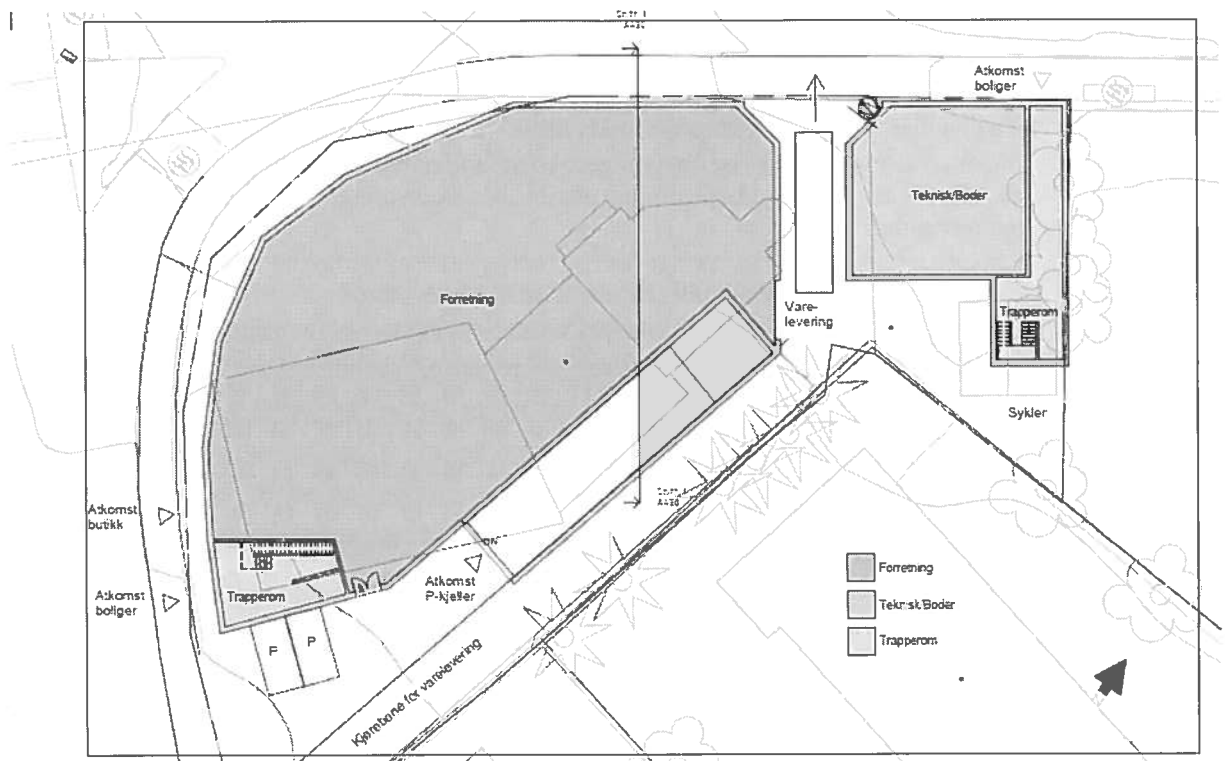
7.2.9 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Dersom etatens føringer ikke følges opp, vil etaten vurdere å utarbeide alternativt planforslag.

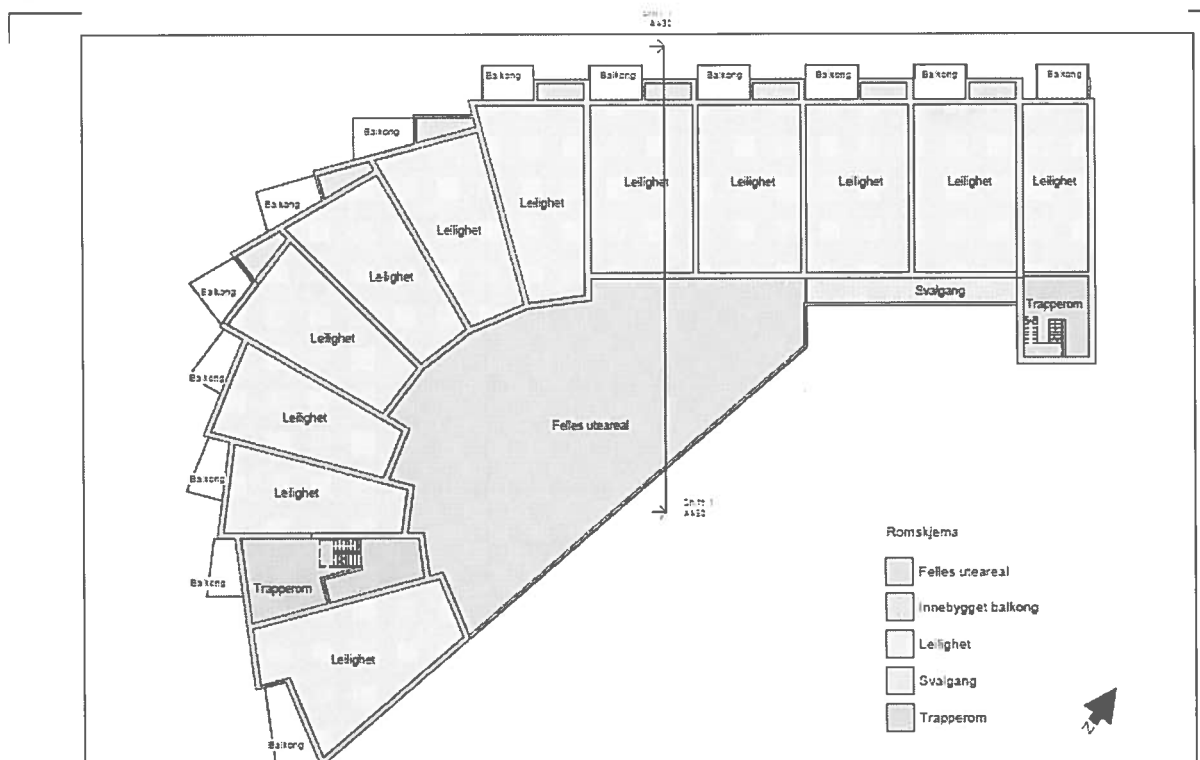
8. Vedlegg



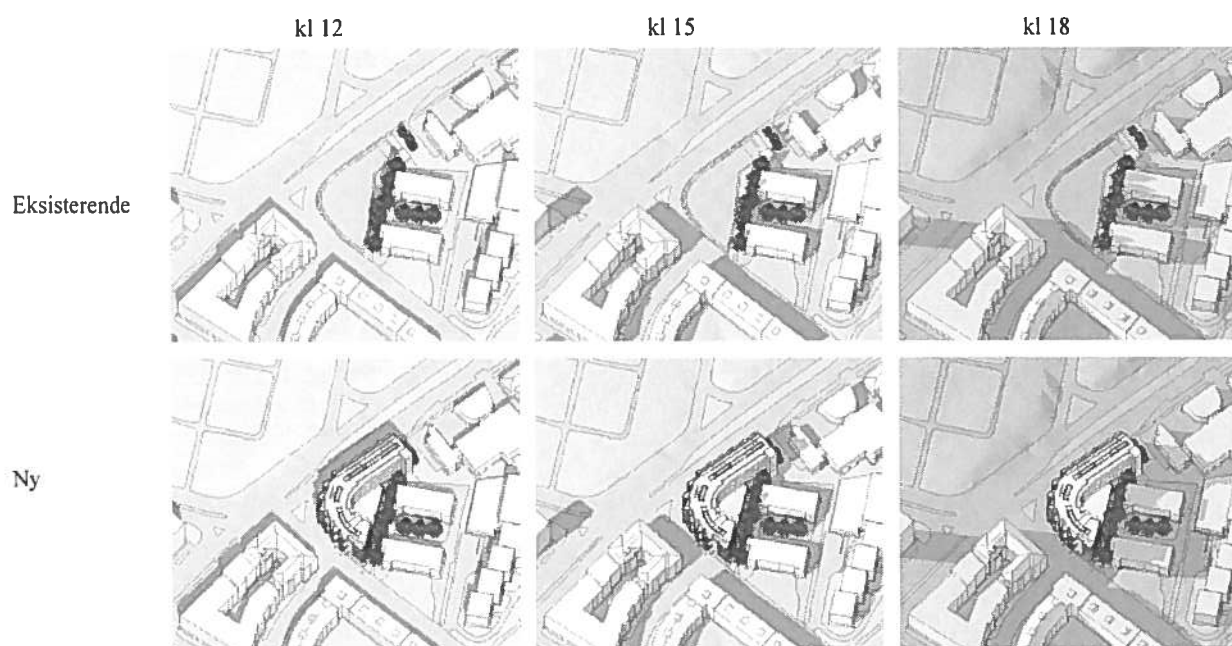
Forslagstillers snitt



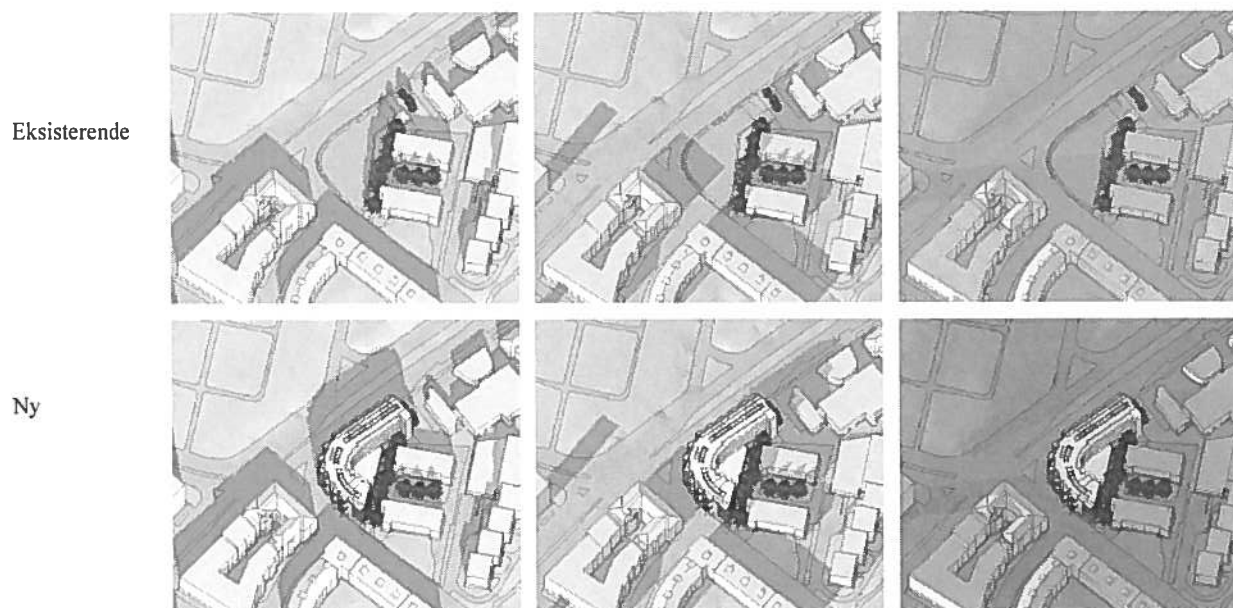
Forslagstillers plan 1. etasje



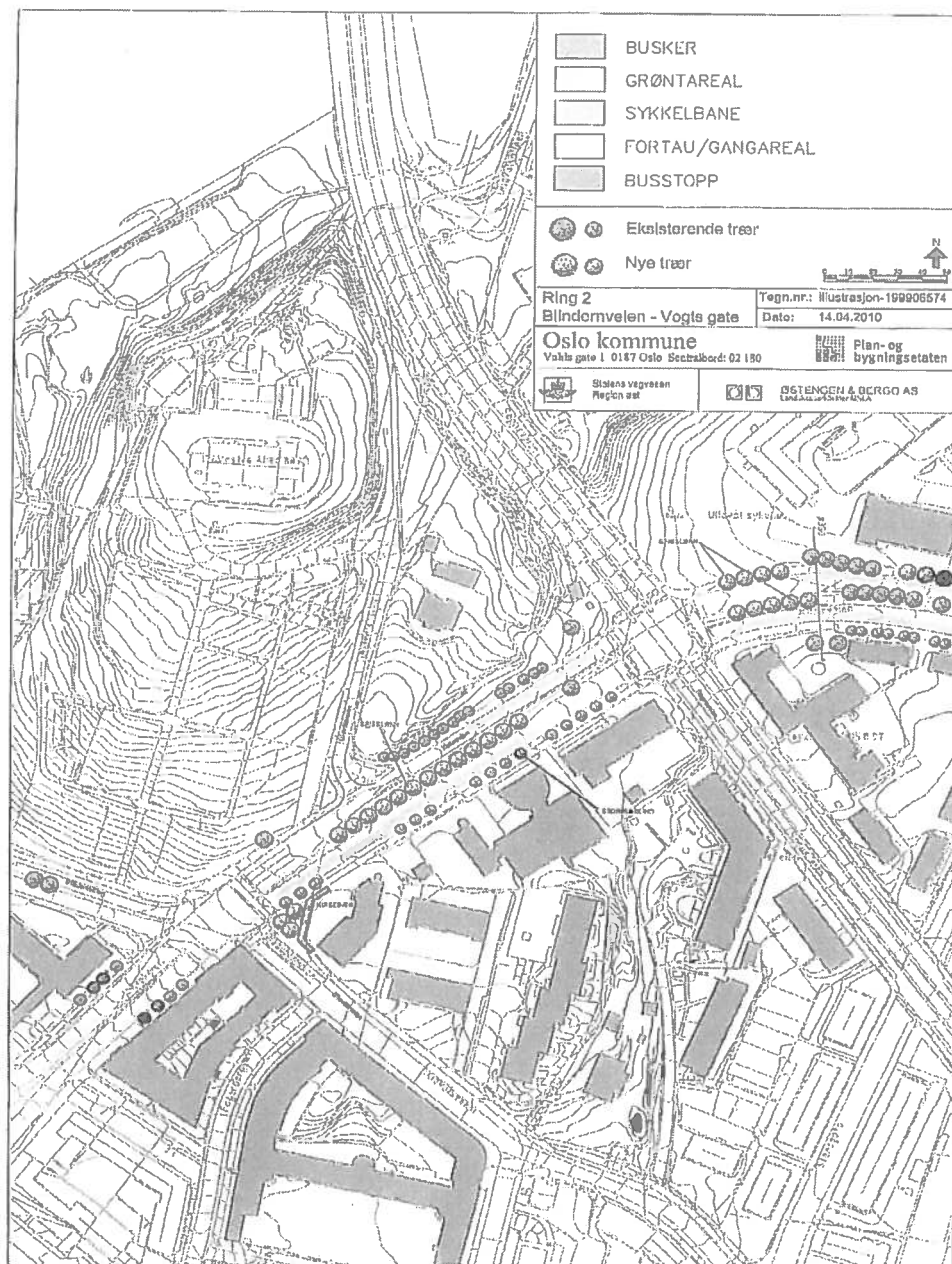
Forslagstillers plan 2. etasje



Forslagstillers sol- og skyggediagram av eksisterende og ny situasjon - Sommer sol verv



Forslagstillers sol- og skyggediagram av eksisterende og ny situasjon – Høst/ vårjevndøgn



Ring 2, Blindernveien, Vogts gate
 Begrenset høring. Endret planavgrønsing, sikring og komplettering av trekker.
 Illustrasjon-199906574 og datert 14.04.2010



Oslo, 05.09.2013

NOTAT etter dialogmøte med Plan og bygningsetaten

Konklusjoner fra samrådsmøtet og kommentarer til disse

7.1 Samlet faglig vurdering

Tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området. Plan- og bygningsetaten er positive til en utbygging med hovedvekt på bolig. En utadrettet og åpen første etasje mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil gi aktivitet til gatenivå og kvalitet til området.

Vi regulerer til boligformål.

Vi legger til rette for åpen utadrettet virksomhet i 1. etasje, men med mulighet for boliger.

Høyder og utnyttelse

Foreslått utnyttelse er imidlertid for høy. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det blir tatt utgangspunkt i en utnyttelse tilsvarende området for øvrig. Høyden på bebyggelsen skal senkes og tilpasses byggehøyden øst for Kirkeveien. Dersom høyden ikke reduseres til under 28 meter skal det utarbeides et alternativt forslag med maks byggehøyde på 28 meter. Bebyggelsen skal ikke være dominerende i det eksisterende bygningsmiljøet, der det finnes flere bevaringsverdige bygninger. Etaten ønsker dialog om bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk.

Vi reduserer bygget til 7 etasjer med tilbaketrukket øverste etasje.

Vi får gesimshøyde 22 m og en tilbaketrekning på 3 m.

Tomten er ca 2300 m². Med en utnyttelse på 350 %, gir dette 8050 m² BRA.

Boligandelen blir på mellom 80 – 100 %.

Dette er i tråd med høringsutkast til KDP Byutvikling og bevaring 2009-2025 for konsolideringsområder. Ullevålsveien 114 er markert som konsolideringsområde K3.

Uteoppholdsareal

Takterrassen vil ha gode solforhold og kan være et attraktivt uteoppholdsareal for beboerne. Totalt felles uteoppholdsareal er derimot ikke tilstrekkelig for boligbebyggelsen. Plan- og bygningsetaten forutsetter at løkk i bakgård utgår. Uteoppholdsarealet legges på terreng og skal gå fra tiltakets vegglinje til eksisterende grøntareal i Ullevålsveien 110 og 112. Visuell kontakt mellom tiliggende eksisterende- og nytt uteoppholdsareal kan gi kvaliteter til prosjektet og nabobebyggelse. Private uteareal på balkonger med henvendelse mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil være preget av støy og luftforurensning, og anbefales ikke. Gode og kvalitetsrike felles uteoppholdsarealer i henhold til forslag til utearealnormen skal dokumenteres.

Vi imøtekommer PBE ved å trekke 1.etasje og mesteparten av nedkjøringsrampen inn under hovedvolumet, og lar bakgården bli felles uteareal for nye boliger med ca 700 m2. Takterrassen blir på ca 800 m2.

Vi ønsker å tilby private balkonger mot Kirkeveien og innglassede balkonger/vinterhager i tillegg. Det blir også balkonger eller svalganger mot gårdsrommet. Dagens forurensning og støybelastning kan endres i fremtiden med økt bruk av elbil eller andre type kjøretøyer uten de miljøbelastningene vi har i dag.

Bebyggelsesstruktur

Forretningsformål og varelevering må underordnes boligenes uteoppholdsareal. Forretningsareal skal ikke vende ut mot uteoppholdsarealet. Varelevering, parkering og nedkjøring til parkeringskjeller må finne en annen løsning. Nedkjøring til parkeringskjeller må skje innenfor byggets volum. Varelevering skal skje på egen grunn og i all hovedsak innenfor bygningens volum. Inngang til boligene må løses uten direkte inngang fra Kirkeveien og Ullevålsveien. Området nord i planområdet er utydelig og skaper uheldige restareal på bakkeplan. Denne situasjonen må bearbeides videre i sammenheng med ny løsning for inngang til boligene og varelevering.

Vi går bort fra stor dagligvareforretning, da det ikke er mulig å få til snuareal for varelevering på egen grunn. En kjørerampe for lastebil til kjeller vil ta mesteparten av bakgården pga krav til lengde og stigningsforhold.

Leilighetsfordeling

Forslagstiller må forholde seg til Bystyrets vedtak om normer for leilighetsfordeling i indre Oslo.

Vi avventer bystyrets behandling av byrådets innstilling til ny leilighetsnorm for indre by.

7.2. Føring for videre prosess, krav til dokumentasjon
7.2.1. Sakstype: Detaljregulering (privat)
7.2.2. Kategori: Middels enkel
7.2.3 Neste innsendelse/ videre prosess: Dialogmøter fram mot innsending av planforslag.
7.2.4 Nivå for evt. senere avklaring: Team med enhetsleder
7.2.5 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger Planinitiativet er vurdert iht. 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. Formålet er bolig og det er derfor ikke krav til konsekvensutredning.
7.2.6 Andre utredningsbehov - Risiko- og sårbarhetsanalyse - Støy- og luftforurensningsanalyse

Punktene tas til etterretning.

ROS analyse utarbeides. Analyser for støy og luftforurensning utarbeides.

7.2.7 Forhold som vil være temaer i dialogmøter og må belyses grundig i planbeskrivelsen - Bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk mot omkringliggende bygningsmiljø. - Høyde tilpasset bebyggelse øst for Kirkeveien. - Forbedret uteoppholdsareal på terreng. - Ny løsning for varelevering, nedkjøring til parkeringskjeller og inngang til boligene.

Høyde og tilpasning til omgivelsene vil være hovedtema i dialogmøte med PBE.

7.2.8 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

Trafikksituasjonen må avklares i samarbeid med Bymiljøetaten.

Vi har avholdt møte med Bymiljøetaten. BYM aksepterer byggegrense 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål, både Kirkeveien og Ullevålsveien.

Med en byggegrense 6 m fra fortau, blir det dårlig utnyttelse av tomten med foreslått fotavtrykk. PBE og Byantikvarens har gitt positive tilbakemelding på plassering (punkt 7.1), og vi håper på tilslutning til foreslått plassering i kant fortau.

Vi ønsker å ta opp dette punktet med PBE i dialogmøte.

7.2.9 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Dersom etatens foringer ikke følges opp, vil etaten vurdere å utarbeide alternativt planforslag.

Vi ønsker å finne frem til en omforent løsning og et felles reguleringsforslag uten alternativer.

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trine Helle

