



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 30.01.2014

Saksmappe:

2009/184

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

512.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/3	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	13.03.2014
14/31	Ullern bydelsutvalg	27.03.2014

PRINSESSEALLEEN 8 - UTTALELSE TIL FORSLAG OM REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak

13.03.2014:

Planforslaget kunngjort til offentlig ettersyn, jfr brev av 23.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten anbefales med følgende endringer/tillegg:

- Utredning vedrørende luftkvalitet og eventuelle avbøtende tiltak skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.
- Balkongene mot sør vil bli eksponert for støy og må derfor innglasses.
- Leilighetene skal være gjennomgående med soverom mot nord (unntaket er for første etasje, der støyskjermen vil redusere fasadestøyen)
- Marksikringsplan utarbeides for å sikre trerekken mot nord og trær som skal bevares under anleggsperioden
- Balkonger må ikke krage mer enn ca en meter utenfor fasaden
- Støttemuren i nord må vurderes nøye i forhold til landskap og eksisterende vegetasjon
- Maksimal byggehøyde på tre etasjer i henhold til gjeldende reguleringsplan
- Planforslagets forhold mellom middels store leiligheter og store beholdes i revidert planforslag
- fortauet langs opparbeidet gang- og sykkelvei må beholdes (langs trikketraseen)

Ovennevnte punkter gjøres juridisk bindende ved å tas inn i reguleringsbestemmelsene eller i reguleringskartet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Planforslaget kunngjort til offentlig ettersyn, jfr brev av 23.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten anbefales med følgende endringer/tillegg:

- Utredning vedrørende luftkvalitet og eventuelle avbøtende tiltak skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.
- Balkongene mot sør vil bli eksponert for støy og må derfor innglasses.
- Leilighetene skal være gjennomgående med soverom mot nord (unntaket er for første etasje, der støyskjermen vil redusere fasadestøyen)

- Marksikringsplan utarbeides for å sikre trerekken mot nord og trær som skal bevares under anleggsperioden
- Balkonger må ikke krage mer enn ca en meter utenfor fasaden
- Støttemuren i nord må vurderes nøye i forhold til landskap og eksisterende vegetasjon
- Maksimal byggehøyde på tre etasjer i henhold til gjeldende reguleringsplan
- Planforslagets forhold mellom middels store leiligheter og store beholdes i revidert planforslag
- fortauet langs opparbeidet gang- og sykkelvei må beholdes

Ovennevnte punkter gjøres juridisk bindende ved å tas inn i reguleringsbestemmelsene eller i reguleringskartet.

Saksfremstilling

Frist for uttalelse den 10.03 er utsatt til den 31.03.2014.

Fra sammendraget i vedlegg 1 siteres følgende:

«Bakgrunn

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

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

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

I Kommuneplan 2008 regnes Skøyen som knutepunkt med blandet arealbruk. Skøyenområdet er i arealstrategikartet frem mot 2025 markert som "allsidig bymiljø med stor andel boliger". I Kommuneplan 2009 er Kommunedelplan for Skøyen og gjeldende reguleringsplan juridisk bindende. Gjeldende reguleringsplaner innen planområdet, S-2864 og S-4446, er angitt planregisterets vedlegg 3B.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel. *Kommunedelplan 1/9 Skøyen, vedtatt 1994*, vil utnytte Skøyens gode tilgjengelighet nasjonalt, regionalt og lokalt. Vurderinger av landskap, klima og eksisterende bebyggelse bør ligge til grunn både i en overordnet og lokal analyse.

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

Videre heter det følgende i sammendraget vedlegg 1:

«Gjeldende regulering:

Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone boligformål, S-2864, 15.05.1986. Gjeldende regulering gjelder så langt den ikke kommer i strid med KDP. Flere eiendommer nord for planområdet inngår i S-4242, 21.06.06, spesialområde bevaring (bolig). Prinsessealléen er regulert i S-4242, 21.06.06, til offentlig vei i 8m bredde med snuplass ca. 18 m diameter.

Den sørligste delen av planområdet er regulert til fortau og i tidsrekkefølge regulert til rigg/anlegg i reguleringsplan S-4446, vedtatt 17.06.2009, med reguleringsbestemmelser for sykkelrute "Ring 2" på Skøyen mellom E18 Drammensveien og Gustav Vigelandts vei. Oslo Kommune ved Bymiljøetaten har i brev 27.08.2012 erklært at de ikke kommer til å benytte seg av riggområdet som planlagt.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er totalt 3295 m² og foreslås regulert til boligbebyggelse. Maks tillatt bebygd areal skal være % - BYA = 28 %. Det tillates bebyggelse i 5 etasjer. Maks gesimshøyde er oppgitt til k 21,3. Tillatt utnyttelse vil tilsvare % BRA = ca. 130 %.

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

Innen uteoppholdsarealet skal det avsettes 150 m² til lekeareal.

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

4 parkeringsplasser etableres på terreng.

Avkjørsel skal være fra eksisterende snuplass i Prinsessealleen.»

I sammendraget vedlegg 1 (side 7) under avsnittet «Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelsene» fremgår følgende:

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

I plan-og bygningsetatens foreløpige vurdering i vedlegg 1 fremgår følgende punkter:

- Etaten anbefaler at en utredning vedrørende luftkvalitet og avbøtende tiltak skal foreligge ved søknad om rammetillatelse, og at dette sikres i bestemmelsene (side 9)
- På grunn av at balkongene mot sør vil bli eksponert for støy anbefaler etaten at disse blir innglasset. Planforslaget viser ensidige leiligheter mot sør og med soverom mot støyutsatt side. I og med at stille side vil være mot nord, anbefaler etaten at leilighetene skal være gjennomgående med soverom mot nord. Unntaket er for første etasje, der støyskjermen vil redusere fasadestøyen (side 9).
- Etaten anbefaler at det utarbeides marksikringsplan for å sikre trær som skal bevares under anleggsperioden, og forutsetter at trerekken mot nord, som rammer inn hageanlegget, fremgår av marksikringsplanen (side 10).

- Utforming av balkongene bør sees i sammenheng med nabobebyggelsen og derfor ikke krage mer enn ca en meter utenfor fasaden (bygningen vil fremstå for stor i forhold til boligområdet med utkragete balkonger inntil 2,7 meter ut over byggegrense). For øvrig må støttemuren i nord nøye vurderes i forhold til landskap og eksisterende vegetasjon (side 11 og 12).
- Foreløpig vurdering er at fire etasjer vil være bedre tilpasset både bevaringsverdig anlegg i nord og nabobebyggelse i øst og vest enn fem etasjer som planforslaget viser (side 12).
- Planforslaget er illustrert med antatt 13 middels leiligheter på 50-75 m² BRA og 19 store, over 80 m² BRA. Leilighetsfordelingen fremgår ikke av reguleringsbestemmelsene. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt med en variasjon i leilighetsstørrelser og anbefaler at bestemmelsene sikrer en variert leilighetsfordeling (side 13).

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold. Kulepunktene ovenfor er viktige deler av etatens forbehold.

Det fremgår av vedlegg 1 (side 11) at planforslaget innebærer at fortauet langs opparbeidet gang- og sykkelvei omreguleres, og at etaten ber om innspill til at fortauet tas bort.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser:

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger vedrørende støy og luftkvalitet er nødvendige for å skape gode miljøforhold for boliger sentralt på Skøyen. Når det gjelder spørsmålet om byggehøyde er bydelsdirektørens oppfatning at gjeldende reguleringsplan må legges til grunn, dvs tre etasjer. Dette er også Skøyen vel sin anbefaling (se vedlegg 4). Øvrige punkter i etatens foreløpige vurderinger (gjengitt ovenfor) sikrer at bebyggelsen er godt tilpasset omkringliggende bygninger, landskap og vegetasjon

Når det gjelder omregulering av fortauet langs opparbeidet gang- og sykkelvei, mener bydelsdirektøren at fortauet må beholdes. Dette pga. trafikksikkerhetsmessige årsaker.

Trykte vedlegg:

- 1) Brev av 23.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten (Kunngjøring offentlig ettersyn)
- 2) Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/foreløpige vurdering, reguleringsbestemmelser og vedtak om offentlig ettersyn datert 03.01.2014.
- 3) Forslagsstillers planbeskrivelse (udatert).
- 4) Uttalelse fra Skøyen vel datert 18.12.2013.
- 5) Brev av 09.03.2010 fra bydelen til M.A.P Arkitekter AS (Uttalelse fra bydelen)
- 6) Brev av 27.04.2009 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (Uttalelse fra bydelen)

Ullern, 30.01.2014

Kari Andreassen
bydelsdirektør