



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDELAFORVALTNINGEN ULLERM	
Dato: 14.3.14	Saksnr. 13/429
Saksbeh. SVEH	Dok. nr. 6
EFN	
Arkiv:	512-1

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201305544-34
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid A. Kjærås

Dato: 13.03.2014

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 17.03.2014 TIL 05.05.2014
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - HOFFSJEF LØVENSKIOLDS
VEI 26**

Plan- og bygningsetaten har 05.03.2014, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse. Hensikten er å fortette eiendommen til boligbebyggelse med leiligheter. Det foreslås å rive eksisterende enebolig og oppføre tre boligbygg i 4 etasjer med en utnyttelse på maks % BYA = 30 %, og en %-BRA på maks 105 %. All parkering legges i parkering under terreng og ca 55 % av eiendommen skal opparbeides til uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget under forutsetning av at hensyn til biologisk mangfold ivaretas, at avstand til nabogrense i vest følger lovens krav i § 29-4, at avkjøring til planområdet utformes i tråd med krav til avkjørsler og at garasjeanlegget plasseres godt i terrenget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> på vår referanse. Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgt 1. Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffesveien 48.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 05.05.2014**. 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 saksframstillingen 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 framstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

Vedlegg i sak 201305544-34	
Nr	Beskrivelse
1	Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 17.03.2014 til 05.05.2014 (Dette dokument)
2	Vedtak om planforslag til offentlig ettersyn - Hoffsjef Løvenski
3	Forhåndsuttalelser
4	ROS-analyse
5	Vurdering av biologiske verdier - Biofokus
6	Trerapport
7	Vegetasjonsplan
8	Solstudier
9	Forhold til omgivelser, Snitt A
10	Forhold til omgivelser, Snitt B
11	Plankart A2

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2014 av:

Heike Knoll - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Barnas representant i plansaker, Bydelsadministrasjonen i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo,
postmottak@bun.oslo.kommune.no

Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo, postmottak@bre.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydelsutvalget i Bydel Ullern v/bydelsadministrasjonen, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo,
postmottak@bun.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Byrådsavd. for byutvikling, Rådhuset, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Byutviklingskomiteen, Rådhuset, postmottak@oslobystyre.no
Crux Arkitektur, Fredensborgveien 14, 0177 OSLO, tarjei@cruxarkitektur.no
Deichmanske bibliotek, Arne Garborgs plass 4, 0179 Oslo
Det sentrale eldreråd, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Fellesrådet for historielagene i Oslo v/ Adv. Hans A. Grimelund Kjelsen, Nordberg Hovedgård, Nordbergveien 42, 0875 Oslo, hkjelsen@online.no
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Hafslund Fjernvarme AS, , 0247 Oslo, Firmapost.fjernvarme@hafslund.no
Hafslund Nett, , 0247 Oslo, firmapost@hafslund.no
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Brandsdal, Vetlandsveien 98 A, 0685 Oslo, eobrand@online.no
Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, post@neptuneproperties.no
Opplysningstjenesten i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo
Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo, post.oslo@politiet.no
Oslo politidistrikt, v/politisjefen, Grønlandsreiret 44, 0190 Oslo, post.oslo@politiet.no
Renovasjonsetaten, Gjerdrums vei 10 B, Pb. 4533 Nydalen, 0404 Oslo, postmottak@ren.oslo.kommune.no
Ruter AS, Plandirektøren, Pb. 1030 Sentrum, 0104 Oslo, post@ruter.no
Rådet for funksjonshemmede, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Sporveien Oslo AS, Pb. 2857 Tøyen, 0608 Oslo, firmapost@sporveien.com
Telenor A/S, Servicesenter for nettutb., Postboks 7150, 5020 Bergen, sfn@telenor.com
Undervisningsbygg Oslo KF, Pb. 6473 Etterstad, 0605 Oslo, postmottak@ubf.oslo.kommune.no
Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no



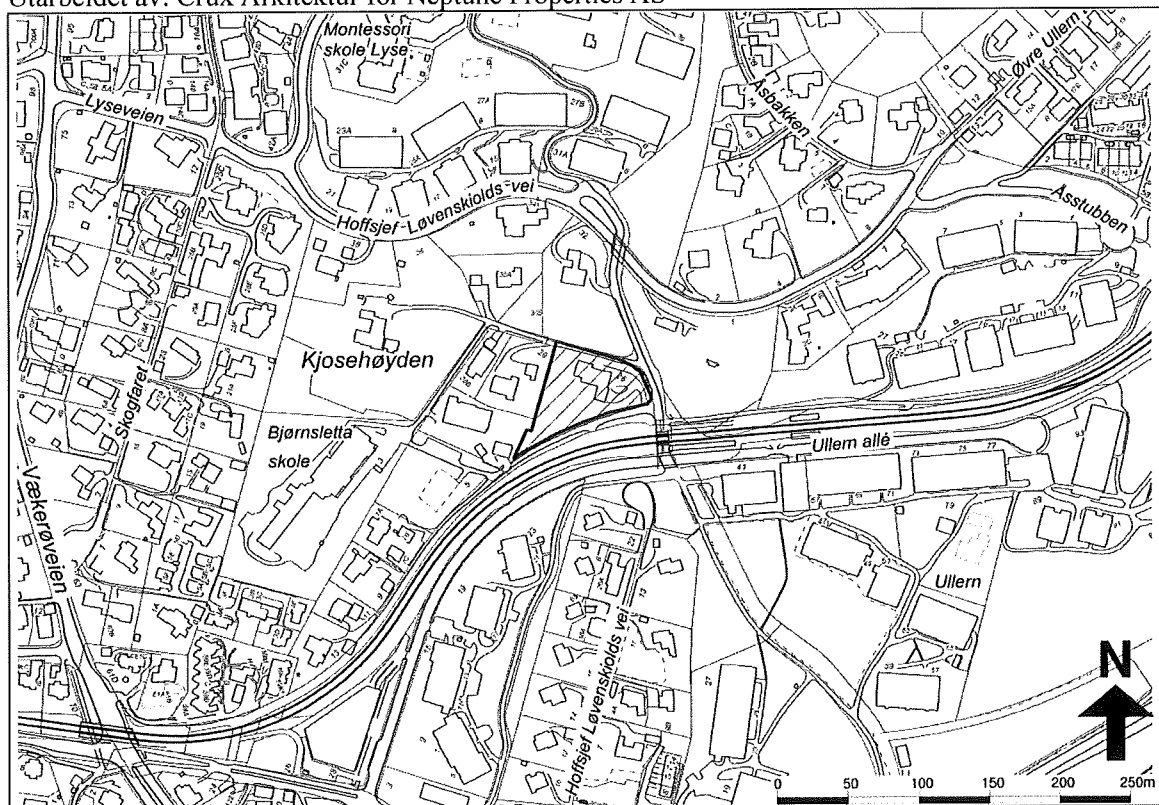
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hoffsjef Løvendskiolds vei 26, Åsjordet Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til boligbebyggelse. Hensikten er å fortette eiendommen til boligbebyggelse med leiligheter. Det foreslås å rive eksisterende enebolig og oppføre tre boligbygg i 4 etasjer med en utnyttelse på maks % BYA = 30 %, og en %-BRA på maks 105 %. All parkering legges i parkering under terreng og ca 55 % av eiendommen skal opparbeides til uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget under forutsetning av at hensyn til biologisk mangfold ivaretas, at avstand til nabogrense i vest følger lovens krav i § 29-4, at avkjøring til planområdet utformes i tråd med krav til avkjørsler og at garasjeanlegget plasseres godt i terrenget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Crux Arkitektur for Neptune Properties AS



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 28/468
Dato: 04.03.2014

Saksnummer: 201305544
Dokumentnummer: 27

Basert på innsendt dokument med dato: 14.11.2013 og 03.03.2014

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

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
1.1 SAMMENDRAG.....	4
1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER) ...	5
1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	5
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep.....	5
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	6
2. FAKTADEL.....	8
2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	8
2.2 PLANSTATUS	8
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	8
Overordnede føringer og gjeldende planstatus	8
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	10
2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	13
2.4 PLANFORSLAGET	14
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	14
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	15
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	17
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	17
3. MEDVIRKNING	21
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	21
3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser.....	21
3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer	
21	
4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	27
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	27
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	43
5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	46
5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	46
5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	46
6. KART OG BESTEMMELSER.....	49
6.1 NEDSKALERT PLANKART	49
6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER	50
7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	54

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser
2. ROS-analyse
3. Vurdering av biologiske verdier – Biofokus
4. Trerapport
5. Solstudier
6. Vegetasjonsplan
7. Forhold til omgivelser, snitt A
8. Forhold til omgivelser, snitt B

Utrykte vedlegg

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

1. Plankart i målestokk 1:500 dok 32/fil 1

HVORDAN LESE DOKUMENTET?

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4) har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

SAKSGANG

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

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Planområdet har adresse Hoffsjef Løvenskiolds vei 26, gnr.28/bnr.468, og befinner seg på Ullernåsens sydside rett ved Åsjordet t-banestasjon. Området Åsjordet/Ullern er et etablert boligstrøk med relativt variert bebyggelsesstruktur, både hva gjelder bygningstypologi og plassering. Like nord og vest for Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 finnes det villabebyggelse, mens området tilknyttet Åsjordet t-banestasjon østenfor tomten er preget av større boligkomplekser i 3-5 etasjers høyde på begge sider av t-banelinjen. Nærheten til t-banestasjonen og området rundt denne gjør at planområdet egner seg for noe høyere utnyttelse enn det gjeldende regulering legger opp til. Å bygge tett rundt kollektivknutepunkt understøttes av kommuneplanens miljømål om mer kollektivbasert byutvikling.

Planforslaget legger til grunn at eksisterende enebolig rives og erstattes av ny boligbebyggelse. Det foreslås oppført tre boligblokker á 4 etasjer med takterrasser og underjordisk parkeringsanlegg. Bygningene er organisert langs en semi-urban gate som rommelig knytter direkte an til Åsjordet T-banestasjon. Fra størstedelen av uteoppholdsarealene er det en god utsikt over Oslo-fjorden.

Det er registrert biologisk mangfold på planområdet som knytter seg til en rekke asketrær i planområdets nordøstre ytterkant. Staten anser det som viktig at hensynet til biologisk mangfold ivaretas. Dette innebærer at trær som er viktig for den biologiske verdien ivaretas og at det legges en plan for eventuelle reetableringer. Videre er det nødvendig å kartlegge tiltak som må gjennomføres for å ikke skade trær under byggeprosessen.

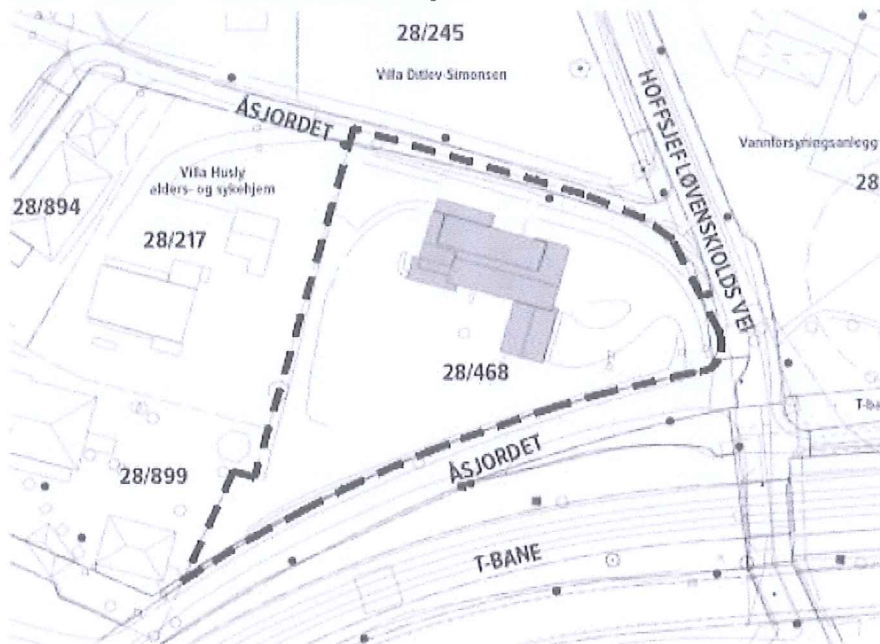
Det er viktig at prosjektet ivaretar hensyn til boligområdet som ligger rundt planområdet. Hovedsakelig gjelder dette naboeiendommer i nord og vest, henholdsvis Hoffsjef Løvenskiolds vei 32 (Villa Ditlev-Simonsen) og Hoffsjef Løvenskiolds vei 28. Etter etatens vurdering viser illustrasjoner av avstand mellom bebyggelse, og sol og skyggestudier at planforslaget ikke forringer Villa Ditlev-Simonsens bevaringsverdi. I denne sammenhengen har trekken mellom planområdet og Villa Ditlev-Simonsen betydning som stedsegen kvalitet og som skjerm mot den nye bebyggelsen. Staten mener videre at den sørlige boligblokken bør holde en minsteavstand til nabogrense i vest som tilsvarer bygningens halve høyde, for å ivareta akseptable sol- og innsynsforhold for denne eiendommen.

Nye Bjørnesletta barne- og ungdomsskole er under oppføring og skal etter planen stå ferdig i år. Skolen ligger i umiddelbar nærhet vest for planområdet. Atkomstvei til skolen benyttes også som atkomstvei til planområdet i denne saken. Det er viktig at avkjørsel til planområdet utformes trafiksikkert da denne strekningen vil bli benyttet som skolevei.

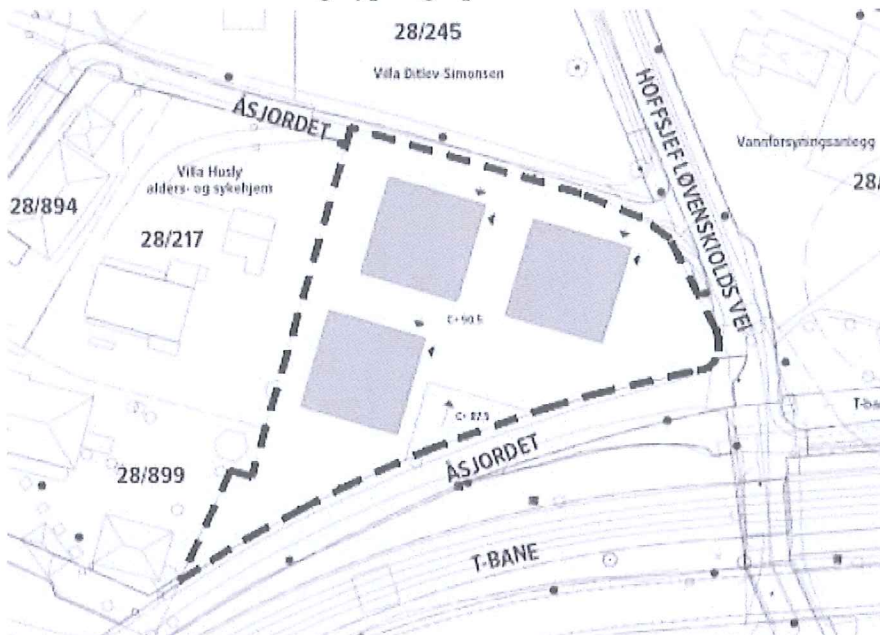
Planforslaget legger opp til et prosjekt med gode bo- og uteoppholdskvaliteter. Store deler av uteoppholdsarealet etableres på lokk over parkeringsanlegget. Staten vektlegger at parkeringsanlegget plasseres godt i terrenget slik at opplevelsen av eksisterende terrengprofil i størst mulig grad kan ivaretas, og at "lokk-inntrykket" minimeres. Dette innebærer at det etableres tilstrekkelig med jordsmonn over lokket som muliggjør planting av busker og trær, samt at terrengovergangene mellom anlegget og terrenget rundt, utformes og bearbeides på en naturlig måte.

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Neptune Properties AS, Dronning Mauds gate 3, 0250 OSLO,
tlf: 23 11 78 50, e-post: post@neptuneproperties.no
Fagkyndig: Crux arkitektur AS, Fredensborgveien 14, 0177 OSLO,
tlf: 402 15 961, e-post: post@cruxarkitektur.no

Eieropplysninger

Gnr. 28, bnr.468 Neptune Properties AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3 402 m²
Areal for hvert formål: Bolig: 3 402 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 3 525 m²
Under terreng: BRA= 1 650 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 0 m²
Under terreng: BRA= 0 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 1020 m²
Prosent bebygd areal % - BYA= 30 %,
Bruksareal bolig BRA= 3525 m² (eks. p-kjeller)
Bruksareal næring BRA= 0 m²
Prosent bruksareal % - BRA= 103,6 % (eks. p-kjeller)
Antatt antall boligheter: 35 stk.
Antatt boligtype: Blokk
Antatt leilighetsfordeling: 11 treroms (+/-65 m²), 12 treroms (+/-105 m²), 12 fireroms (+/-75 m²)

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser i parkeringsanlegg: 40 stk.
Plasser for sykkelparkering: 67 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

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 ble igangsetting av planarbeidet kunngjort 22.08.2013 i papirutgaven av Ullern Avis, og annonse lagt ut på dittOslo - Ullern Avis på nett. Grunneiere og andre rettighetshavere

er varslet i rekommandert brev utsendt 19.08.2013 iht. naboliste og varslingsliste for berørte instanser fra PBE. Det var innen innsigelsesfristen 13.09.2013 innkommet uttalelse fra Sporveien og Byantikvaren. Bydel Ullern ba 04.09.2013 om ca 6 ukers utsettelse av uttalelsesfrist til 28.10.2013, grunnet komité- og utvalgsbehandlinger. Det ble informert om at deres ev. uttalelse i overgangen okt/nov medtas i prosessen og behandles. I forbindelse med oppstartsmøte hos Plan- og bygningsetaten, etter fristens utløp og i forbindelse med separat anmodning om forhåndsuttalelse er det innkommet ytterligere uttalelser. Følgende uttalelser er innkommet, og disse er kommentert under respektive avsnitt i den videre beskrivelsen:

16.05.2013 - Bymiljøetaten vedr. biologisk mangfold
27.05.2013 - Byantikvaren vedr. kulturminne på naboeiendom
26.08.2013 - Sporveien vedr. byggegrenseavstand til t-banespor
13.09.2013 - Byantikvaren vedr. kulturminne på naboeiendom, samt arkeologisk undersøkelse
20.09.2013 - Eiendoms- og byfornyelsesetaten vedr. adkomstrett
23.09.2013 - Bymiljøetaten vedr. avstand til veg / kryss
13.10.2013 - Viktoria og Knut Olav Rød vedr. flere forhold
16.10.2013 - Sporveien vedr. byggegrenseavstand til t-banespor - Samtykke/dispensasjon
24.10.2013 - Borghild og Erling Haaskjold vedr. flere forhold

2. FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (*forslagstillers tekst*)

Neptune Properties AS ønsker en omregulering av eiendom gnr./bnr. 28/468, Hoffsjef Løvenskiolds vei 26. Det står i dag ett mindre boligkompleks på eiendommen. Dette forutsettes revet.

Hensikten med omreguleringen er utvikling av boliger i tråd med kommunens mål om fortetting og utvikling langs T-banelinjene i Oslo vest. Det ønskes en endring av gjeldende regulering som åpner for oppføring av boliger med høyere tetthet enn dagens regulering tillater. Utviklingen av eiendommen vil tilføre boenheter i området, og dekningen i skole, barnehage, friområder og kollektivtrafikk har kapasitet til dette. Prosjektet søker å tilføre kvaliteter for både beboere og området forøvrig, gjennom generøse utearealer, stedstilpasset arkitektur og helhetlig utforming av eiendommen.

Det er avholdt oppstartsmøte og dialogmøte med Plan- og bygningsetaten, og saken er tildelt saksnummer 201305544.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
Eksisterende situasjon: Planområdet er regulert til bolig gjennom S-2864 "midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone". Eksisterende bebyggelse på eiendommen er en enebolig.

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (*forslagstillers tekst*)

Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer og gjeldende overordnede planer

- Området omfattes ikke av kommunedelplan

- Kommuneplan 2008, Oslo mot 2025:

- Byen skal ha en bærekraftig utvikling
- Den blågrønne strukturen skal videreutvikles
- T-banen er ryggraden i det kollektive transporttilbudet

- Boligutvikling i stasjonsnære områder i Oslo

- Åsjordet stasjon ligger i fortetningskategori 1 - Bymessig fortetting

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging

- Redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk

- T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

- Nye boliger skal sikres miljøstandard med hensyn til støy både inne og ute i henhold til T-1442 (Nærhet til T-banelinje)

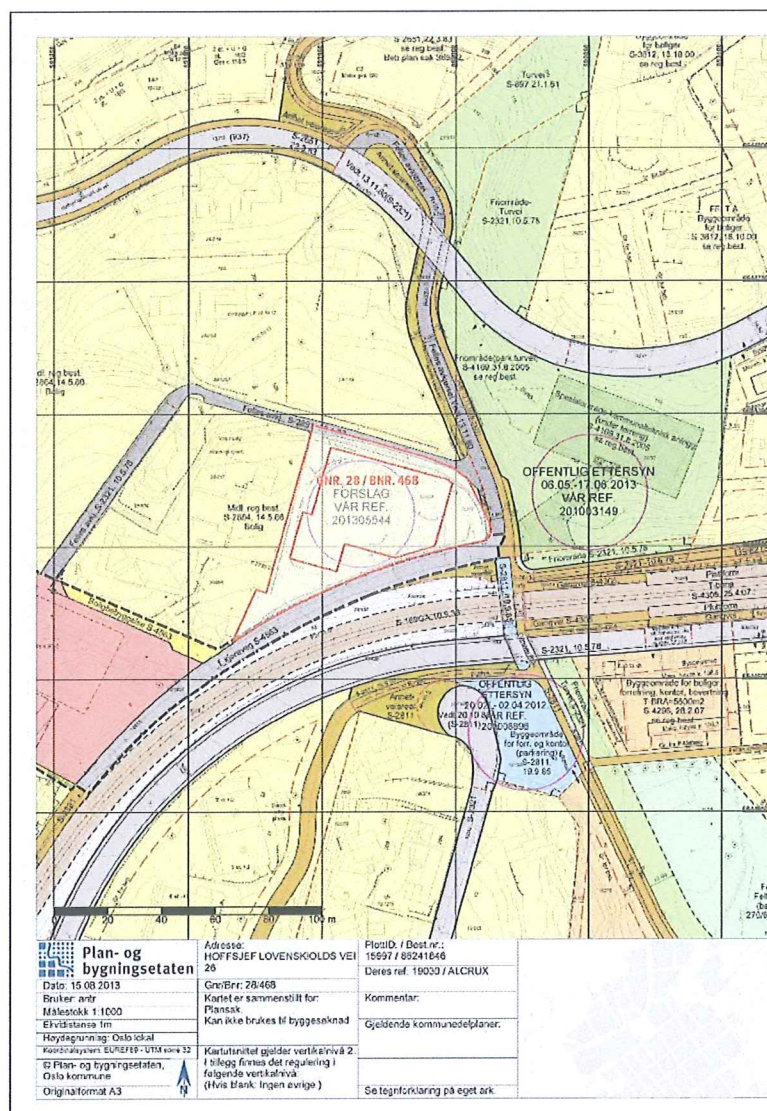
- T-2/2008 Barn og planlegging

- Det skal etableres lek og utearealer i planområdet i henhold til kommunens utearealnormer
- Byøkologisk program (2011)
 - Delmål 3.1 angir at Oslo skal fremme en miljøeffektiv byutvikling i samsvar med byøkologiske prinsipper. Dette innebærer blant annet at boligbygging skal skje ved fortetting i tilknytning til knutepunkter på kollektivtransportnettet.

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og retningslinjer.

Gjeldende regulering

Eiendommen er i dag regulert til bolig gjennom S-2864 - Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, datert 14.05.1986:



Figur 2.1 Reguleringskart

Pågående planarbeid

Jmf. pkt. 2.2 / 2.3 i område- og prosessavklaring.

Plansak 201003149, Øvre Ullern terrasse 1, Åsjordet

Planområdet er et grøntområde som ligger på Ullernåsens sydside like øst for den aktuelle tomten i denne saken. Området blir brukt som leke- og turområde av lokalbefolkningen. Forslagsstiller VAV ønsker å beskytte et underjordisk vannreservoar på området ved å omregulere det. Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn den 29.04.2013: "Ullern vannbasseng foreslås regulert med eksisterende grunnflater og høyder til vannforsyningsanlegg. En sikringssone for vannforsyningsanlegg foreslås over hele planområdet, for å sikre driften av anlegget og drikkevannet mot forurensing. Arealet over bakken sikres til bruk som lekeareal og turområde ved regulering til friområde. I sørøst er det registrert biologisk mangfold (B-verdi) og her foreslås en sone med angitte særlige hensyn: bevaring naturmiljø. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget."

Plansak 201008896, Hoffsjef Løvenskiolds vei, Ullern

Planområdet ligger på motsatt side av t-banelinjen sørøst for den aktuelle tomten i denne saken. Området er i dag ubebygd, benyttet til parkeringsplass, og er foreslått omregulert til boligformål. Forslaget ble oversendt til politisk behandling 17.10.2012 og er nå vedtatt.

Byggesak 201113458, Åsjordet 3

Denne saken omfatter oppgradering av atkomstsituasjonen til Bjørnesletta skole fra Åsjordet i en lengde av ca 200 m fra svingen ved t-banestasjonen til skoletomten. Kjørebane blir 4 meter bred og det blir etablert et 2,5 m bredt fortau på samme side av veien som skolen ligger. Det er gitt rammetillatelse i saken 24.11.2011 og igangsettingstillatelse 25.04.2013.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

I kommuneplan 2008 er Åsjordet ikke lenger angitt som knutepunkt egnet for bymessig fortetting. Dette medfører at føringene for Åsjordet i "Boligutvikling i stasjonsnære områder i Oslo" (2007) ikke er så relevant i denne saken.

I gjeldende regulering tillates en utnyttelsesgrad på inntil 0,25 for åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger. For konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan tillates en u-grad på inntil 0,35.

Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringer, og ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD**2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse**

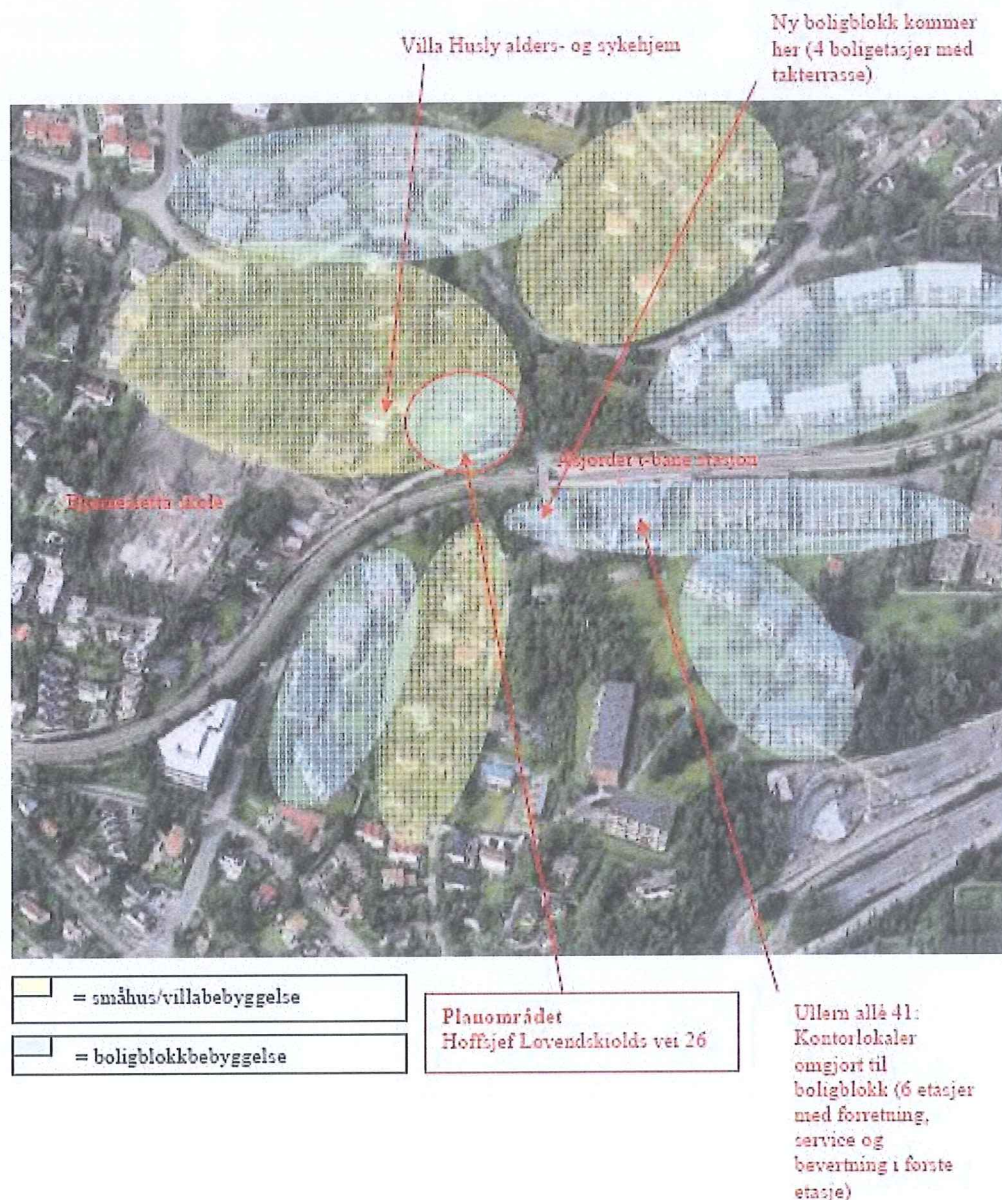
Eiendommen Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 ligger syd for Ullernåsen, og har fall i sydvestlig retning. Eiendommen har kvaliteter i form av storslagen utsikt, relativt stille beliggenhet og en umiddelbar nærhet til Åsjordet T-banestasjon. T-banens linje 2 stopper på Åsjordet stasjon mindre enn 100 meter fra eiendommen. Det er stor variasjon i områdets bebyggelse, og det spenner fra småhus til boligblokker, samt ulike typer næringsbygg, sykehjem og annet. I nærheten finnes også Bjørnsletta skole, Kjosshagen barnehage og Ullern idrettsplass. Kollektivtransportdekningen er god, og området anses som godt

egnet for fortetting.



Figur 2.2 Stedsanalyse

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer



Figur 2.3 Småhus/villabebyggelse og blokkbebyggelse i området

Nærområdet rundt Åsjordet t-banestasjon består av nokså variert bebyggelse. Det finnes både småhus og blokkbebyggelse i dette området. Men området avgrenset av t-banelinjen i sør, Hoffsjef Løvenskiolds vei i nord og øst, der tomten befinner seg, består hovedsakelig av villabebyggelse. Dette er imidlertid et nokså lite område, og det er omkranset av større boligkomplekser på flere kanter. Like sør for t-banelinjen, rundt t-banestasjonen finnes det blant annet større boligkomplekser (se figur 4.1 nedenfor). Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdets beliggenhet i umiddelbar nærhet til t-banestasjonen og gangveien over t-

banelinjen, gjør at det kan være naturlig at tomten knytter an til dette (stasjonsnære)området. Således kan det egne seg for utvikling av noe større leilighetskomplekser.

Det at Åsjordet i kommuneplan 2008 er tatt ut fra arealstrategikartet som knutepunkt egnet for bymessig fortetting, kan allikevel tale imot en slik vurdering. Samtidig kan det påpekes at utvikling av boligkomplekser på tomten ikke vil være i strid med gjeldende kommuneplan da det støtter opp om generelle målsettinger om konsentrert boligutbygging nær stasjoner på T-banenettet og dermed kan bidra til mer bærekraftig byutvikling med økt bruk av kollektivtransport. Plan- og bygningsetaten mener i henhold til dette at planområdet vil kunne utvikles med høyere utnyttelse enn et småhusområde. Det at prosjektet forholder seg til omkringliggende boligområde på en god måte vil allikevel være sentralt i saken.

2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold		Gir premisser		Det er registrert biologisk mangfold på eiendommen. Nordøst på eiendommen står det en del gamle, styvede asketrær. Trærne måler 40-100 cm i diameter.
Flom: <i>Overvann</i>		Forhold vedrørende lokal overvannshåndtering må innarbeides i planforslaget		
Geotekniske forhold		Gir ikke premisser		Det er ikke spesiell fare for kvikkleire eller masseutglidning i planområdet.
Kulturminner		Gir premisser		Det knytter seg nasjonale kulturminneinteresser til naboeiendommen med gnr/bnr 28/245, Hoffsjef Løvenskiolds vei 32 – Villa Ditlev- Simonsen.
Miljøforhold <i>Støy</i> <i>Luftforhold</i> <i>forurensset grunn</i> <i>radon</i>		Gir premisser		Deler av eiendommen ligger i støysone gul. Planområdet ligger nærme t-banelinjen. Vedrørende radon ligger planområdet i område markert med høy

				aktsomhet.
Teknisk infrastruktur		Gir premisser		Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til t-banelinje.
Barn og unges interesser		Gir premisser		Planforslaget skal legge til rette for uteoppholdsarealer som egner seg for lek.
Virksomhetsfare		Gir ikke premisser		Plan- og bygningsetaten har ikke informasjon om at det foreligger virksomhetsfare i eller ved planområdet.

2.4 PLANFORSLAGET

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder *(forslagstillers tekst)*

Reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

Grad av utnytting:

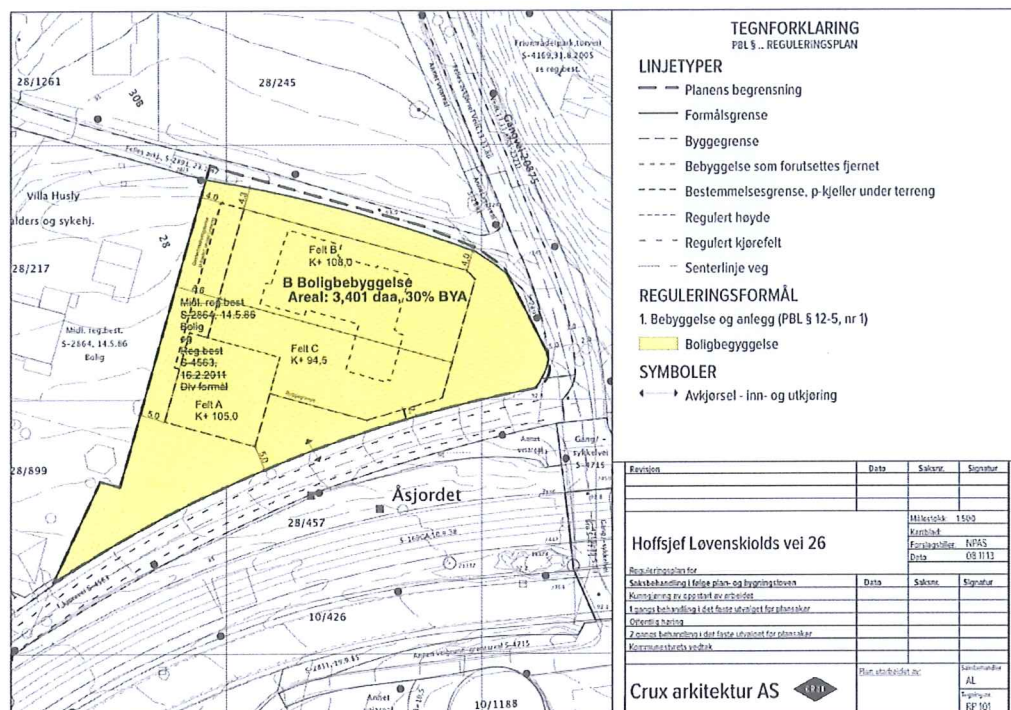
%-BRA 105 % av planområdet og p-kjeller inntil 1800 m² BRA

Bebyggelsens plassering:

Byggegrense og bestemmelsesgrense for p-kjeller er angitt i plankart

Høyder:

Se plankart og reguleringsbestemmelser



Figur 2.4 Plankart

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)

Bruk

Området reguleres til formål boligbebyggelse. Bebyggelsen utformes som leilighetsbygg.

Utnyttelse, plassering og høyder

Det legges opp til en bebyggelse med utnyttelsesgrad der BRA ikke overstiger 105% av planområdet. Det etableres felles p-kjeller under terreng, og bebyggelsen fordeles på tre bygg med kvadratisk grunnflate over bakken. Gesimshøyder er angitt for de ulike deler av eiendommen.

Utforming

Tekniske installasjoner over boligetasjer skal i hovedsak skjules og inkluderes i bygningsvolum. Fasade/veggliv skal føres opp til takflate, og så langt det er mulig bygge inn tekniske installasjoner. Formålet er en helhetlig bygningsmasse uten tilfeldige elementer. Det legges føringer for utforming av balkonger og inngangsparti.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Ulike leilighetstyper skal innpasses i bebyggelsen. En variert leilighetssammensetning med 3-roms og 4-roms leiligheter fordelt på ulike størrelser sikres. Det stilles krav til at alle leiligheter skal være hjørneleiligheter med dagslys fra minimum to sider, ha minimum én egen hjørnebalkong og adgang og bruksrett til felles takterrasse og felles uteområder på terreng.

Uteoppholdsarealer

Ved ny bebyggelse og nye tiltak skal vegetasjonsplan, utomhusplan og solstudier synliggjøre og redegjøre for tiltakets innvirkning på utbyggingseiendom og omgivelsene. Det stilles krav til størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer i prosjektet.

Trafikkforhold

Det skal redegjøres for at adkomst og parkering, og avkjørselsplan skal utarbeides. Parkering legges til p-kjeller under bakkenivå. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, åpen by, legges til grunn for beregning av parkeringsplasser for biler og sykler. Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser i uttalelse 20.09.2013 at det må inngås en tinglyst rett til å benytte Åsjordet som adkomstvei til eiendommen.

Utomhusplan / Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Utomhusplan skal utarbeides ved søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse av uteområder iht. godkjent utomhusplan skal være utført som et vilkår for utstedelse av ferdigattest. Dette for å sikre opparbeidelse av uteområder før eiendommen tas i bruk.

Risiko- og sårbarhet

Vedlagte ROS-analyse og støy- og vibrasjonsanalyse viser at det i området bør utvises høy aktsomhet mhp radon, og at T-banen som passerer i syd kan ha innvirkning på eiendommen. Risiko- og sårbarhetsforhold, som fremkommer av ROS-analyse, herunder radonforhold og støy- og vibrasjonsforhold ifm. T-bane, skal kartlegges og ev. avbøtende tiltak skal gjennomføres iht. gjeldende regelverk.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Biologisk mangfold

- Det er registrert biologisk mangfold på planområdet i form av styvede asketrær. Juridisk bindende vegetasjonsplan sikrer trær som skal bevares og eventuelt trær som skal felles og replantes. Planen bør også vise hvor trær eventuelt skal reetableres, sikre trærnes rotsone samt eventuelle tiltak som må gjøres for å ivareta trærne under byggeprosessen.

Uteoppholdsarealer

- Støttemurer og trappers maks lengde og høyde bør sikres i reguleringsbestemmelsene før saken går til politisk behandling.
- Etablering av tilstrekkelig jordsmonn for beplantning av vegetasjon over p-kjeller må sikres i bestemmelsene.

Trafikkforhold

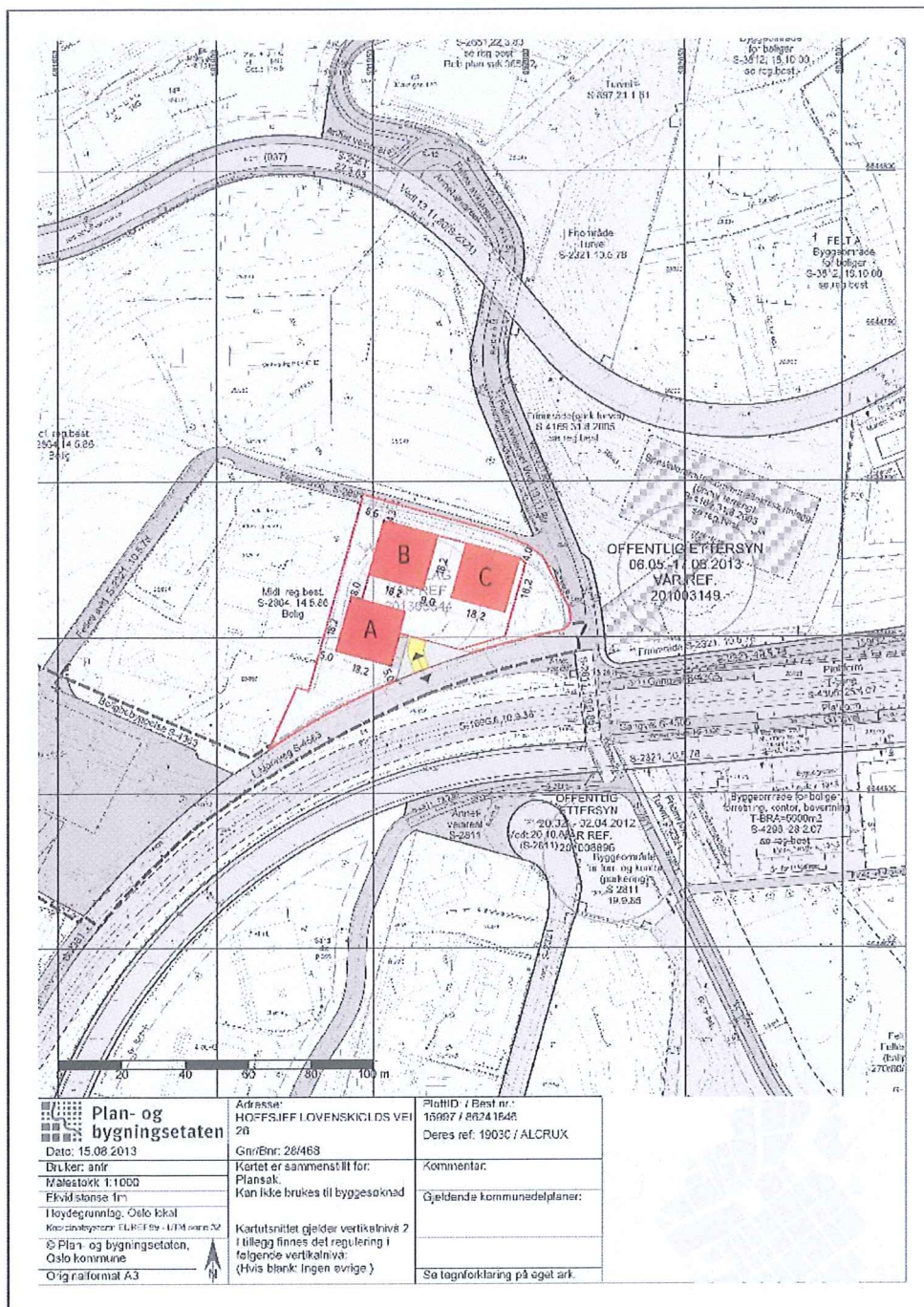
- Tinglyst erklæring for rett til å benytte Åsjordet som adkomstvei bør foreligge før saken sendes til politisk behandling.

Piper og avtrekksrør

- I reguleringsbestemmelsene vedrørende utforming heter det at "Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, oppbygg for ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen." Dette er ikke ment å omfatte etablering av enkelte nødvendige piper eller avtrekksrør.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.



Figur 2.5 Situasjonsplan

Overordnede planer og mål

Prosjektet søker å imøtekomme overordnede planmål og føringer gjennom en konsentrert utvikling i etablerte boområder og tilpasning til eksisterende infrastruktur. Dette gir grunnlag for en bærekraftig utvikling. Ivaretagelse av gode og generøse utearealer for beboere gir muligheter for lek, sosialt samvær og rekreasjon. En utvikling langs t-banens linjer og stoppesteder er i tråd med målsettingen om at byens trafikkvekst skal dekkles av kollektive transportmidler. Miljøbevisst planlegging, energieffektivt byggeri og areal- og boligplanlegging i tilknytning til etablert kollektiv infrastruktur vil kunne bidra til en oppfølging av klimamessige planer. Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og retningslinjer.

Stedsutvikling

Området Åsjordet/Ullern er et etablert boligstrøk med stor variasjon i eksisterende bebyggelse. Den spenner fra småhus til boligblokker, samt ulike typer næringsbygg, sykehjem og annet. Nær tilknytning til etablert kollektiv infrastruktur gjør planområdet egnet til fortetting. Tiltaket vil inngå i en utvikling som pågår i området, eksempelvis nylig vedtatt detaljregulering for oppføring av boligblokk rett syd for det aktuelle planområdet (ref. plansak 201008896).

Barn og unges interesser

Fortetting og oppføring av boenheter fører til en økning i antall beboere. Dette medfører behov for gode og tilpassede lekerarealer og uteområder for barn og unge i nær tilknytning til bebyggelsen.

Landskap

Det finnes godt med grøntarealer i nærområdet, blant annet regulert friområde øst for tomten, samt et grøntområde i sør på motsatt side av t-banelinjen. Dessuten går turvei A9-'Åsjordet-Mærradalen Oslo syd' langs tomtens østside på motsatt side av regulert felles avkjørsel. Områdene rundt planområdet fremstår som frodige med mye vegetasjon.

Trafikkforhold

Etablering av flere boenheter vil medføre en økning i antall beboere og trafikanter i området. Tidligere nevnte byggesak 201113458 omfatter oppgradering av adkomstsituasjonen til Bjørnsletta skole fra Åsjordet og opparbeiding av kjørebane og fortau. Denne forbinder Åsjordet T-banestasjon med nye Bjørnsletta skole, og er planlagt ferdigstilt høsten 2014. Adkomsten i det foreslåtte tiltaket vil knytte seg til planlagt opparbeidet vei. De myke trafikantenes interesser langs eiendommen må ivaretas, og adkomstsituasjonen for kjørende til eiendommen tilpasses de trafikale forhold. Anlegg for parkering av sykler og kjøretøyer må dimensjoneres for tilstrekkelig kapasitet. Det må tilrettelegges for gangveier til boenheter, og adgang for utrykningskjøretøyer og annen nødvendig transport. Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser i uttalelse 20.09.2013 at det må inngås en tinglyst rett til å benytte Åsjordet som adkomstvei til eiendommen.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er ikke synlig fra Oslo sentrum, og gir ingen fjernvirkning sett derfra. Området preges av en variert bebyggelsesstruktur, både når det gjelder bygningstypologi og plassering. Nord og vest for eiendommen finnes småhus- og villabebyggelse med saltak og flate tak. Rundt Åsjordet t-banestasjon, østover og sydover finnes større boligkomplekser oppført i 3-5 etasjer på begge sider av t-banelinjen. Det planlagte prosjektet må forholde seg til denne sammenhengen.

Kulturminner

Det er iht matrikelopplysninger ikke registrert kulturminner, og det er ingen SEFRAK-registreringer på eiendommen. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen i Riksantikvarens kulturminnedatabase. På naboeiendommen i nord, Hoffsjef Løvenskiolds vei 32, ligger bevaringsverdige Villa Ditlev-Simonsen, tegnet av Ove Bang i 1937. Byantikvaren har 27.05.2013 og 13.09.2013 uttalt seg i saken, og opplyser at det er knyttet nasjonale kulturminneinteresser til naboeiendommen, og uttaler at i en videre reguleringsprosess må tiltakets innvirkning på Villa Ditlev-Simonsen utredes og illustreres.

Det aktuelle planområdet ligger i dag utenfor småhusplanens område og tilhørende liste over krav til arkeologisk vurdering. Byantikvaren er anmodet om en forhåndsuttalelse vedr. behov for arkeologisk undersøkelse av eiendommen. Byantikvaren uttalte 13.09.2013 at det er lav risiko for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og stiller følgelig ikke krav om arkeologisk registrering. Forholdet til automatisk fredete kulturminner anses således å være avklart innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur

Fortetting og oppføring av boenheter fører til en økning i antall beboere med behov for å benytte seg av offentlige servicefunksjoner. Nye Bjørnsletta barne- og ungdomsskole skal etter planen stå ferdig i 2014. Kjoshagen barnehage og Ullern idrettsplass ligger i nærheten. Åsjordet t-banestasjon ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Innenfor en gangavstand på 10-15 min finnes også flere busslinjer. Det finnes et etablert tilbud av ulike funksjoner og servicetilbud i området som beboere kan benytte seg av. Dagligvarebutikk, post i butikk og annen forretningsvirksomhet finnes i Ullern allé, rett på andre siden av t-banelinjen.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmenettet, og det foreligger dermed ingen tilknytningsplikt til fjernvarme. Det legges opp til å benytte øvrige kommunale tjenester, slik som renovasjon og tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Kommunalt vann- og avløpsnett er anlagt i gaten langs eiendommen.

Universell utforming

Boenhetene må utformes iht teknisk forskrift hva angår tilgjengelighet og universell utforming. Adkomst for bevegelseshemmede krever tiltak både for kjørende og kollektivtrafikk - rullestoltilpasning. Heiser, gangveier, kjøreveier og parkering må tilrettelegges slik at funksjons- bevegelses- og orienteringshemmedes interesser ivaretas.

Naturmangfold

Det er registrert biologisk mangfold på deler av eiendommen. Dette gjelder rekken av asketrær langs planområdets grense i nord, i møtet Åsjordet - Hoffsjef Løvenskiolds vei. En forstøtningsmur ligger i dag helt opp mot stammene, og arealene syd for muren er asfaltert. Nord for trerekken er det i dag kjørevei. Bymiljøetaten har 16.05.2013 uttalt at styvede asketrær er svært uvanlig i Oslo, og at trærne bør bevares. Det er engasjert arborist for vurdering av trærnes tilstand og betydning i situasjonen.

Miljøfaglige forhold

Støy- og vibrasjonsforhold

T-banens linje 2 passerer planområdet i syd. Utredning av støy og vibrasjoner er utarbeidet av Brekke og Strand akustikk AS. Utredningen viser at fasader og uteoppholdsarealer har et beregnet støynivå i hvit sone. Det er derfor ikke behov for tiltak mot støy. Det anbefales imidlertid at videre målinger gjøres i

senere faser av prosjektet. Dersom det fremkommer at avbøtende tiltak er nødvendige vil disse gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift. Befaring i eksisterende bygning på eiendommen viser at tiltak mot vibrasjoner og strukturstøy ikke vil være nødvendig. Ved fundamentering til fjell kan det bli nødvendig med tiltak, men dette er mulig å løse byggeteknisk.

Sol- og skyggeforhold

Det redegjøres for bebyggelsens innvirkning på sol- og skyggeforhold på naboeiendommer i vedlagte illustrasjoner og under kapitlet 'Forslagsstillers faglige begrunnelse'

Risiko- og sårbarhet

Jmf. pkt. 2.2 i referat fra oppstartsmøte og vedlagt ROS-analyse

Eiendommen er i ROS-analysens første del kontrollert opp mot temakart for naturfarer som skred, masseutglidning, flom, flo og radon. Av NGUs radonstrålingskart pr. aug. 2013 fremkommer det at planområdet ligger i område markert med 'Høy aktsomhet'. Målinger og utbedringstiltak gjennomføres iht TEK10. Eiendommen omfattes ikke av øvrige kart.

Videre kan planområdet være utsatt for støy fra T-bane. Det er foretatt en støyanalyse (se vedlegg) som redegjør for disse forholdene. Bebyggelsen vil planlegges med nødvendige avbøtende tiltak.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Trafikkforhold

Forslaget legger opp til atkomst over fortau som forbinder nye Bjørnesletta skole med Åsjordet t-banesituasjon. (Det foreligger informasjon om at fortauet panelgges flyttet til den andre siden av veien, men dette er ikke bekreftet for PBE). Det legges opp til 40 parkeringsplasser i p-kjelleren. Plan- og bygningsetaten anser at plassering av atkomst er hensiktsmessig med tanke på oversiktighet og planområdets topografi. Det er avgjørende å etablere en trafikksikker avkjøring i tråd med gjeldende krav til avkjørsler ytre by.

Biologisk mangfold

Bymiljøetaten har uttalt seg kritisk til trerapporten som er utarbeidet på oppdrag fra forslagsstiller der det anbefales felling av to av de styvede trærne. Bymiljøetaten viser til naturmangfoldloven § 6 som sier at "enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i §§ 4 og 5", og anbefaler at hele trerekken som er registrert med biologisk mangfold bevares. Bymiljøetaten viser til en vurdering gjennomført av Biofokus i 2003.

Forslagsstiller har i etterkant av Bymiljøetatens uttalelse innhentet en ny vurdering fra Biofokus datert 30.01.2014 der det konkluderes med at "de tre østligste trærne (tre nr. 7, 8 og 9) samt tre nummer 3 har de største verdiene og bør bevares. Andre trær som eventuelt må fjernes i forbindelse med tiltaket bør erstattes av nye trær som plantes et annet sted på eiendommen. De viktigste biologiske verdiene bevares gjennom de fire trærne som ikke berøres av tiltaket". I tillegg blir det påpekt at røttene til disse fire trærne ikke må skades ved graving.

Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at hensynet til biologisk mangfold ivaretas i planforslaget.

3. MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Bymiljøetaten	16.05.2013 og 12.11.2013
2. Byantikvaren	27.05.2013 og 13.09.2013
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	20.09.2013
4. Bydel Ullern	06.11.2013
5. Sporveien	26.08.2013
6. Viktoria og Knut Olav Rød	13.10.2013
7. Borghild og Erling Haaskjold	24.10.2013

3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

1. Bymiljøetaten

Bymiljøetaten påpekte i brev datert 16.05.2013 at Bystyret har vedtatt at hensynet til biologisk viktige områder skal vektlegges ved behandling av reguleringsplaner. Nordøst på eiendommen står det en del gamle, styvede asketrær langs veien. Trærne måler 40-100 cm i diameter. Det påpekes at gamle trær er viktige for en rekke arter av sopp, lav, insekter og moser, og at det er svært uvanlig med styvede asketrær i Oslo. Bymiljøetaten mener at trærne bør bevares og at det er aller viktigst å bevare de trærne med de største diamentene.

Bymiljøetaten har kommet med en ny uttalelse den 12.11.2013 som kommentar til en trerapport utarbeidet på oppdrag av forslagsstiller. I trerapporten anbefales det felling av 3, eventuelt 4 trær. Bymiljøetaten frykter at rapporten kan benyttes som argument for å felle trærne underveis i reguleringsprosessen. Bymiljøetaten påpeker videre at personen som har utarbeidet trerapporten ikke er en biologisk fagperson, men at det i rapporten allikevel trekkes faglige konklusjoner vedrørende biologisk mangfold. Bymiljøetaten viser til at det kreves fagkompetanse for å vurdere biologiske kvaliteter og at denne kompetansen innehas av konsulentfirmaet Biofokus som har vurdert trærne til lokal verneverdige (C verdi) i 2003. Trærne som foreslås felt i trerapporten er store trær med diameter på 55-100 cm. Det påpekes at anbefalt sikringssone på minst 2,5 meter fra de minste trærne og 3 meter fra stammene på de største trærne virker erfaringsmessig utilstrekkelig i forhold til at trærne ikke skal svekkes av tiltaket. Bymiljøetaten mener at plassering og utforming av tiltaket må tilpasses trærne og ikke motsatt. At trerekken er kartlagt som biologisk verdifull må tillegges større vekt enn de estetiske vurderingene. Det understrekes at manglende reguleringsbestemmelser for å sikre trærne og trærnes rotsone kan være kritisk for muligheten til å få bevart de biologiske verdiene, særlig sett i sammenheng med anbefaling om felling av trær i den utarbeidede trerapporten. PBE anmodes om å ta kontakt med tiltakshaver for å forhindre felling av trærne, og det vises til § 6 i naturmangfoldsloven som sier at "Enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i §§ 4 og 5".

Forslagsstillers tilsvare: Det er ønskelig å imøtekomme Bymiljøetatens uttalelser. For å få et godt vurderingsgrunnlag for videre arbeid er det gjort en grundig vurdering av forholdet rundt trærne, deres

utbredelse, plassering og betydning i nærmiljøet. To ulike trerapporter er skrevet og forholdet til biologisk mangfold blir behandlet ihht disse rapportene. (For utfyllende informasjon se Kap 4)

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anbefaler at hensynet til biologisk mangfold ivaretas i planen.

Plan- og bygningsetaten anbefalte i område- og prosessavklaring at det utarbeides en juridisk bindende plan som sikrer bevaring av trærne. Forslagsstiller kommenterte i oppstartsmøtet at det ville være mulig å bevare trærne der det er registrert biologisk mangfold. I dialogmøte avholdt 17.10 redegjorde forslagsstiller for at det var ønskelig å ta vare på de trærne som var levedyktige og at det ville innhentes arborist for å undersøke trærnes tilstand. Samt at det ville legges til rette for reetablering av trær dersom noen av trærne var i for dårlig forfatning. Bymiljøetatens siste uttalelse er et tilsvarende svar til rapporten som ble utarbeidet i etterkant av dialogmøtet.

Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at planen ivaretar hensynet til biologisk mangfold. Bymiljøetaten anbefaler at trærne der det er registrert biologisk mangfold bevares, og viser til en vurdering gjennomført av Biofokus i 2003. Forslagsstiller har innhentet en ny vurdering fra Biofokus datert 30.01.2014 der det konkluderes med at "de tre østligste trærne (tre nr. 7, 8 og 9) samt tre nummer 3 har de største verdiene og bør bevares. Andre trær som eventuelt må fjernes i forbindelse med tiltaket bør erstattes av nye trær som plantes et annet sted på eiendommen. De viktigste biologiske verdiene bevares gjennom de fire trærne som ikke berøres av tiltaket". I tillegg blir det påpekt at røttene til disse fire trærne ikke må skades ved graving.

Plan- og bygningsetaten ønsker Bymiljøetatens uttalelse til Biofokus vurdering datert 30.01.2014.

2. Byantikvaren

Byantikvaren uttalte i brev av 27.05.2013 at det er nasjonale kulturminneinteresser knyttet til naboeiendommen 28/245 Hoffsjef Løvenskiolds vei 32 – Villa Ditlev-Simonsen, og at i videre reguleringsprosess må tiltakets innvirkning på Villa Ditlev-Simonsen utredes og illustreres.

Byantikvaren uttaler videre i brev av 13.09.2013 at Villa Ditlev-Simonsen er oppført i 1937 etter tegninger av Ove Bang. Villaen regnes som et hovedverk innen norsk funksjonalisme. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Byantikvaren ber om landskapssnitt og gjerne 3D-illustrasjon som viser i hvilken grad villaen og hageanlegget vil bli påvirket av planforslaget. Dersom etterspurt materiale viser at reguleringsplanen vil svekke de nasjonale kulturminneinteressene tilknyttet Villa Ditlev-Simonsen vil det være aktuelt for Byantikvaren å utarbeide alternativ plan, samt å oversende planforslaget til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Byantikvaren legger til at Kjøsehøyden som er en plass under Ullern gård ligger nordvest for planområdet, og at Øvre Ullern terrasse 2, oppført på Byantikvarens gule liste, ligger nordøst for planområdet. Etter Byantikvarens vurdering vil planforslaget trolig ikke ha innvirkning på kulturminneinteresser tilknyttet denne eiendommen på grunn av det store terrengfallet.

Det kommenteres også at det ikke er erkjente nyere tids kulturminner innenfor planområdet og at det er lav risiko for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det stilles følgelig ikke krav om arkeologisk registrering. Forholdet til automatisk fredete kulturminner anses således å være avklart innenfor planområdet.

Forslagsstillers tilsvar: Grundige utredelser er gjort og materialet som byantikvaren etterspør er presentert i neste kapittel i planbeskrivelsen (Kap 4). Prosjektet ligger i relativt sterkt skrånende terreng, og bakenforliggende villa ligger av den grunn betydelig høyere i terrenget. Villaen vil også bevare det meste av sin utsikt. Prosjektets innvirkning på villaen anses som liten, det finnes avskjermende vegetasjon mellom eiendommene, og de nye boligene vil ikke medføre noen ulemper av nevneverdig grad for villaen.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Plan- og bygningsetaten anbefaler at bevaringshensyn ivaretas i utarbeidelse av planen. Plan- og bygningsetaten etterspør for øvrig Byantikvarens uttalelse til riving av eksisterende bolig.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY uttaler at planforslaget forutsetter ny kjøreadkomst fra veien Åsjordet (28/1207), som er regulert til felles kjøreveg. Før veien kan tas i bruk, må det inngås tinglyst rett til å benytte veien. Det må etter hvert også avklares hvordan drift og vedlikehold skal skje.

Forslagsstillers tilsvar: Vil bli tatt til følge. Tinglyst erklæring skaffes når påkrevet.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Felles privat avkjørsel går over tre eiendommer: 28/1195 (EBY hjemmelshaver), 28/1207 (ingen hjemmelshaver registrert) og 28/1241 (EBY) hjemmelshaver. Plan- og bygningsetaten anbefaler at tinglyst rett til å kjøre på veien foreligger før saken sendes til politisk behandling.

4. Bydel Ullern

Bydel Ullern uttaler at saken er behandlet av Ullern bydelsutvalg i møte 24.10.2013 og at følgende vedtak ble fattet: "Utvikling av planområdet til boligformål anbefales under forutsetning av at prosjektet ivaretar de hensyn Plan- og bygningsetaten har påpekt i sitt brev av 18.06.2013 referat fra oppstartsmøte."

5. Sporveien

Sporveien opplyser om at det kreves dispensasjon fra Jernbanelovens § 10, der tiltak innenfor en avstand på 30 meter til nærmeste T-banespors midtlinje håndteres særskilt. En slik dispensasjon gis basert på visse forutsetninger. Sporveien ser positivt på fortetting av bebyggelse nær Åsjordet T-banestasjon. Det forutsettes at planarbeidet legger opp til at drift og adkomst til T-bane kan fortsette uhindret.

Forslagsstillers tilsvar: Analyse av støy og vibrasjoner er utført: Jmf. pkt. 2.2 i referat fra oppstartsmøte og pkt. 4.1.7 i område- og prosessavklaring. Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet en støy- og vibrasjonsutredning (se vedlegg). Utredningen viser at fasader og uteoppholdsarealer har et beregnet støynivå i hvit sone (se forøvrig Kap 4).

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det reguleres inn byggegrense som blant annet skal ivareta avstand til jernbanelinje. Denne må være avklart med Sporveien. Det er nødvendig med uttalelse fra Sporveien i plansaken før saken går til politisk behandling.

6. Viktoria og Knut Olav Rød (Hoffsjef Løvendskiolds vei 28 B)

Fortetting: Det er et overordnet ønske om fortetting omkring t-banestasjoner, men Åsjordet er tatt ut av kommuneplan for 2008 som knutepunkt egnet for bymessig fortetting. Utnyttelsesgraden må reflektere dette.

Omkringliggende boligområde: Prosjektet bryter med områdets karakter og egenart.. Høyden reduserer sol- og utsiktsforhold for omkringliggende eiendommer. Samt forrykker områdets arkitektoniske kvaliteter.

Trafikale forhold: Sammen med slutføring av nye Bjørnesletta skole og planlegging av utbygging av p-plass ved Ullern Allé 41, innebærer prosjektet at trafikale forhold forverres. Prosjektet gjør skoleveien til Bjørnesletta mindre trygg.

Biologisk mangfold: Det finnes betydelig biologisk mangfold på eiendommen og omkringliggende eiendommer. Det ser ikke ut til at hensyn til bevaring av biologisk mangfold er ivaretatt.

Slitasje på vei: Det har vært stor slitasje på veien gjennom byggeprosessen med Bjørnesletta skole. Det ser ikke ut til at prosjektet og dets trolig ytterligere slitasje på offentlig og privat vei er vurdert eller hensyntatt.

Sikkerhet: Hoffsjef Løvendskiolds vei 32 eies av den amerikanske ambassaden. Naboene er bekymret for sikkerhet og trygghet vil reduseres for den amerikanske ambassaden, samt at en fortettet bebyggelse rundt et mulig terrormål gjør at risiko for folk og bygninger økes. Sikkerhets- og risikoaspektet er ikke vurdert eller hensyntatt.

Servitutt: Det vises til servitutt tinglyst 5.januar 1934 om at tomten kun kan bebygges med enebolig ikke over 2 etasjer.

Forslagsstillers tilsvare:

Punkt 1,2 og 3:

Området Åsjordet/Ullern er et etablert boligstrøk med stor variasjon i eksisterende bebyggelse. Den spenner fra småhus til boligblokker, samt ulike typer næringsbygg, sykehjem og annet. Nær tilknytning til etablert kollektiv infrastruktur gjør planområdet egnet til fortetting. Tiltaket vil inngå i en utvikling som pågår i området, eksempelvis nylig vedtatt detaljregulering for oppføring av boligblokk rett syd for det aktuelle planområdet (ref. plansak 201008896).(se for øvrig Kap 4)

Punkt 4:

Soldiagrammer og analyser av området viser at foreslått omregulering ivaretar sine omgivelser mht sol og utsiktsforhold. (se argumentasjon i Kap 4)

Punkt 5:

Foreslått regulert avkjørsel og foreslåtte byggelinjer sikrer en oversiktlig inn- og utkjøring til eiendommen og en trygg skolevei for skolebarna. (Se også Kap 4)

Etablering av flere boenheter vil medføre en økning i antall beboere og trafikanter i området. Tidligere nevnte byggesak 201113458 omfatter oppgradering av adkomstssituasjonen til Bjørnsletta skole fra Åsjordet og opparbeiding av kjørebane og fortau. Denne forbinder Åsjordet T-banestasjon med nye Bjørnsletta skole, og er planlagt ferdigstilt høsten 2014. Adkomsten i det foreslåtte tiltaket vil knytte seg til planlagt opparbeidet vei. De myke trafikantenes interesser langs eiendommen skal ivaretas, og adkomstssituasjonen for kjørende til eiendommen tilpasses de trafikale forhold. Anlegg for parkering av sykler og kjøretøyer dimensjoneres for tilstrekkelig kapasitet. Det tilrettelegges for gangveier til boenheter, og adgang for utrykningskjøretøyer og annen nødvendig transport. Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser i uttalelse 20.09.2013 at det må inngås en tinglyst rett til å benytte Åsjordet som adkomstvei til eiendommen.

All parkering vil foregå i underjordisk parkeringsanlegg.

Punkt 6:

To ulike trerapporter er skrevet og forholdet til biologisk mangfold blir behandlet ihht disse rapportene.(For utfyllende informasjon se Kap 4)

Punkt 7:

Se Punkt 5

Punkt 8:

I møte med den amerikanske ambassades 1.ambassadør i Villa Ditlef Simonsen ble tegninger for prosjektet fremlagt. Det er ikke kommet innsigelser fra den amerikanske ambassade, verken når det gjelder risikoaspekt eller andre faktorer.

Det anses ikke at prosjektet øker risikonivået i området.

Punkt 9:

Forslagsstiller og eier av tomten Hoffsjef Løvenskiolds vei 26, Neptune Properties, opplyser at det ikke lenger finnes slik servitutt på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Planområdet ligger i umiddelbar tilknytning til Åsjordet t-banestasjon, i underkant av 100 meter gange. Like sør for t-banelinjen ved stasjonen er det etablert andre større boligkomplekser. Plan- og bygningsetaten har vurdert at planområdets beliggenhet gjør at det kan ses i sammenheng med utviklingen i stasjonsområdet. Selv om Åsjordet i kommuneplanen for 2008 er tatt ut fra arealstrategikartet som knutepunkt egnet for bymessig fortetting, påpekes det at en utvikling av boligkomplekser på planområdet ikke vil være i strid med gjeldende kommuneplan da det støtter opp om generelle målsettinger om konsentrert boligutbygging nær stasjoner på t-banenettet og dermed kan bidra til en mer bærekraftig byutvikling med økt bruk av kollektivtransport. Plan- og bygningsetaten mener med bakgrunn i dette at planområdet vil kunne utvikles med noe høyere utnyttelse enn det gjeldende regulering legger opp til. Det at prosjektet forholder seg til omkringliggende boligområde på en god måte er samtidig sentralt i saken.

Hva gjelder trafikale forhold er det i byggesaken for Bjørnesletta skole stilt krav om opparbeidelse av vei fra svingen ved t-banestasjonen og frem til skolen (veibyggesak 201113458). Veien skal opparbeides i en bredde på 4 meter med fortau på 2,5 meter. Dette vil forbedre de trafikale forholdene for kjøretøy og gående på denne strekningen. Det er ikke stilt krav om opparbeidelse av øvrige deler av felles avkjørsel i byggesaken for Bjørnesletta skole. Hvorvidt trafikkøkningen i dette prosjektet vil utløse krav til opparbeidelse av vei, jmfør pbl § 18-2, er en vurdering som vil bli foretatt i byggesaken. Hva gjelder vedlikehold av den private veien er dette forhold som må avgjøres mellom brukere og eiere av veien. Plan- og bygningsetaten ser det som viktig at avkjøringen fra felles avkjørsel til planområdet utføres trafiksikkert.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at hensynet til biologisk mangfold på planområdet ivaretas.

Vedrørende sikkerhet i området vurderer Plan- og bygningsetaten at beliggenheten ved Villa Ditlev - Simonsen som er eid av den amerikanske ambassaden, ikke utgjør noen grunn til å fraråde utvikling av planområdet med flere boenheter enn i dag. Plan- og bygningsetaten vil ved offentlig ettersyn varsle Oslo politidistrikt om planforslaget slik at de kan uttale seg vedrørende eventuelle nødvendige sikkerhetstiltak.

Vedrørende servitutt: På eiendom med gnr/bnr 28/217, Hoffsjef Løvenskiolds vei 28, er det tinglyst en servitutt med en såkalt villaklausul. Hoffsjef Løvenskiolds vei 28 er naboeiendom til Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 (planområdet) i vest. Servitutten sier blant annet: Uten samtykke fra Løvenskiold kan tomten kun bebygges med en enebolig av ikke over 2 etasjers høyde med loft og uthusbygning.

Videre står det at: Selgeren har lagt eller vil legge sådanne servitutter på de tilstøtende og overfor beliggende tomter, at heller ikke disse kan bebygges med annet enn villaer av ikke over 2 etasjers høyde med loft samt uthusbygning.

Den fremlagte servitutt gjelder bare eiendommen den er tinglyst på, samt eventuelle eiendommer som er utskilt fra denne i ettertid. Det fremgår av matrikkelen at det er skilt ut to tomter fra Hoffsjef Løvenskiolds vei 28. Disse har gnr/bnr 28/894 og 28/899 med adresse Hoffsjef Løvenskiolds vei 28B og Åsjordet 1. Den vedlagte servitutt gjelder dermed også disse eiendommene.

Den vedlagte servitutt gjelder derimot ikke for Hoffsjef Løvenskiolds vei 26(planområdet). Ordlyden kan imidlertid tyde på at det også på Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 hviler en tilsvarende servitutt, og forslagsstiller bør redegjøre for om det er tilfelle. Dersom det er tinglyst en tilsvarende servitutt på Hoffsjef Løvenskiolds vei 26, må etaten foreta en avveining av de hensyn servitutt er ment å ivareta, sett opp mot det man ønsker å oppnå med reguleringsforslaget.

7.Borghild og Erling Haaskjold (Hoffsjef Løvenskiolds vei 28)

Plan- og bygningsetaten har omtalt bebyggelsen vest for eiendommen som er mindre leilighetskompleks. Eiere av denne eiendommen, Hoffsjef Løvenskiold vei 28, påpeker at dette ikke stemmer. Bygningen er en unik funkisvilla tegnet av Eivind Mostue, som sammen med Villa Ditlev-Simonsen og Stenersenvillaen utgjør tre monumentale verk i norsk arkitekturhistorie. Naboene understreker viktigheten av at slike bygg blir ihensyntatt ved utbygging.

Det opplyses videre om servitutt tinglyst 5.januar 1934 som begrenser utbygging av planområdet. Det anføres for øvrig at villaen som står på planområdet ut fra sin særpregede egenart bør bevares.

Forslagsstillers tilsvare: Det vurderes slik at foreslåtte regulering ikke svekker de generelle kvalitetene eller den historiske verdien for/av nabobebyggelse. Byantikvaren har uttalt seg i saken om forholdet til omkringliggende bebyggelse. Dokumentasjon og analyser ligger vedlagt planforslaget, ihht byantikvarens krav (se Kap 4).

Forslagsstiller og eier av tomten Hoffsjef Løvenskiolds vei 26, Neptune Properties, opplyser at det ikke lenger finnes gjeldende høydebegrensende servitutter på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten beklager feilaktig beskrivelse av naboeiendommen, men understreker at dette ikke ville medført at saken ble vurdert annerledes. Det anses som viktig at planforslaget forholder seg til omkringliggende bebyggelse på en god måte.

For øvrig vises det til PBEs kommentar til Viktoria og Knut Olav Rød (Hoffsjef Løvenskiolds vei 28 B)

4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Det foreslås oppført tre boligblokker á fire etasjer, med totalt 35 boenheter. Det legges opp til parkering i p-kjeller under bygningene, med direkte adkomst til trapp/heis. Bygningene er organisert langs en semi-urban gate som rommelig knytter direkte an til Åsjordet T-banestasjon. Fra størstedelen av uteoppholdsarealene er det en storslagen utsikt over Oslo-fjorden.

Utomhusarealer anlegges rundt bebyggelsen, hovedsaklig i syd og vest. Hvert bygg har også en felles takterrasse med henvendelse mot syd-vest. Denne avgrenses av en gesims som faller fra nivå for overhøyde for heis og ned mot rekkverkshøyde i vest. Ventilasjon, heis, trappehus og andre tekniske installasjoner integreres i denne konstruksjonen og gir bygningene et enhetlig ryddig uttrykk, samtidig som takterrassene får to lesider som vil gi flotte kvaliteter.

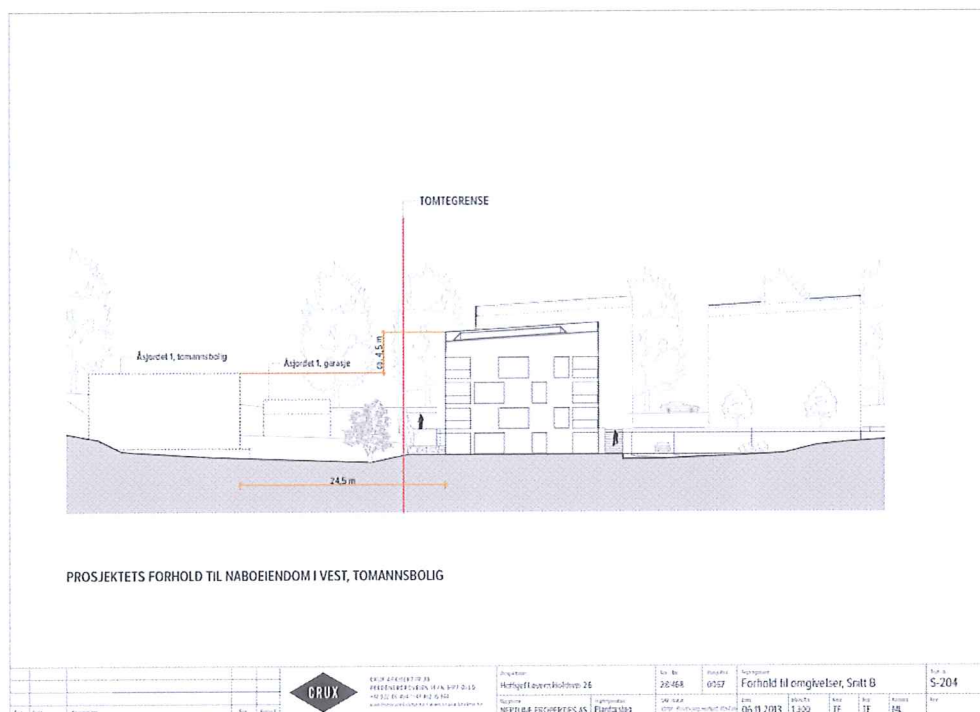
Prosjektet ligger i relativt sterkt skrånende terreng og derfor anses disse løsningene som spesielt viktige. Bakenforliggende enebolig ligger av samme grunn betydelig høyere i terrenget. Denne vil også bevare sin utsikt mot vest. Mot syd står i dag store trær som er høyere enn det forslåtte prosjektet.

Vest for tomten er det oppført ett mindre leilighetsprosjekt. Sør for tomten på motsatt side av T-banelinjen ligger et bolig- og næringskompleks i seks etasjer. Nord-øst for eiendommen (nord for Åsjordet T-banestasjon) faller terrenget bratt. Prosjektets trapping og de skrånende gesimsene er ment å tilpasse dette til den kuperte topografien i området. Samtlige leiligheter har egen balkong med en utsikt over Oslofjorden mot syd, syd-vest og vest.

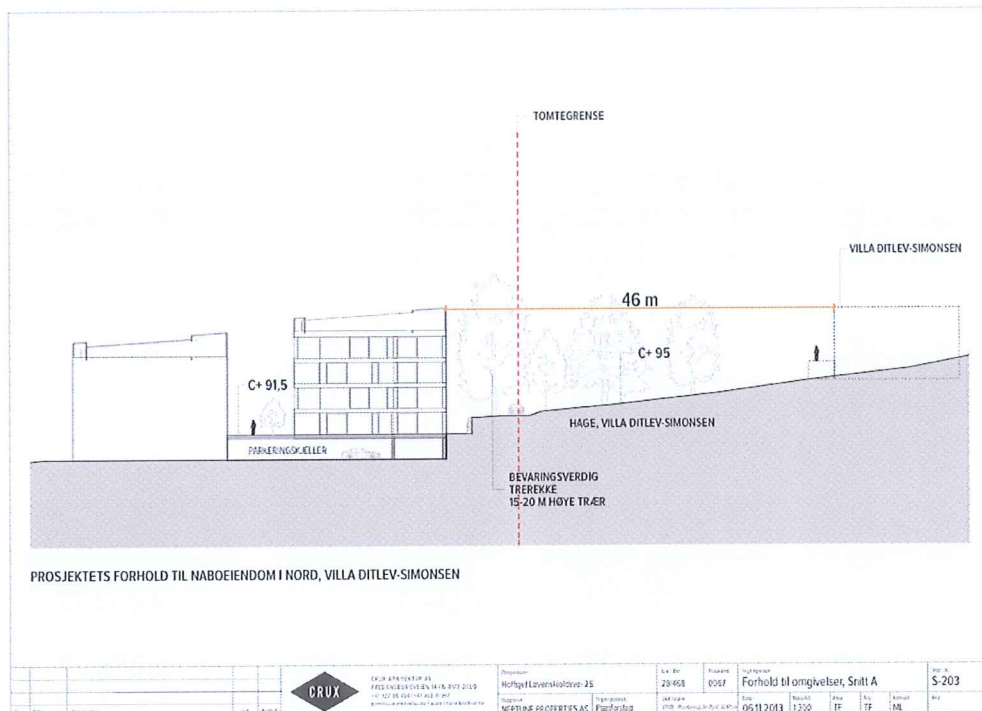
Adkomst til leilighetene skjer via trapperom og heisrom som ligger mot fasadene i bygningenes nord-østre hjørner og danner vertikale kommunikasjonstårn. Det er planlagt stor åpenhet i fasadene i trapperommene, noe som vil skape kvaliteter i form av lys og utsyn for adkomstsonene. Det vil også skape en rommelig relasjon mellom adkomstsonene og utomhusareal.

Parkeringskjeller og heis er direkte forbundet med leilighetene. Adkomst med bil/sykel/til fots skjer fra Åsjordet / Hoffsjef Løvenskiolds vei, mens Åsjordet t-banestasjon ligger i umiddelbar nærhet.

Forhold til omkringliggende bebyggelse



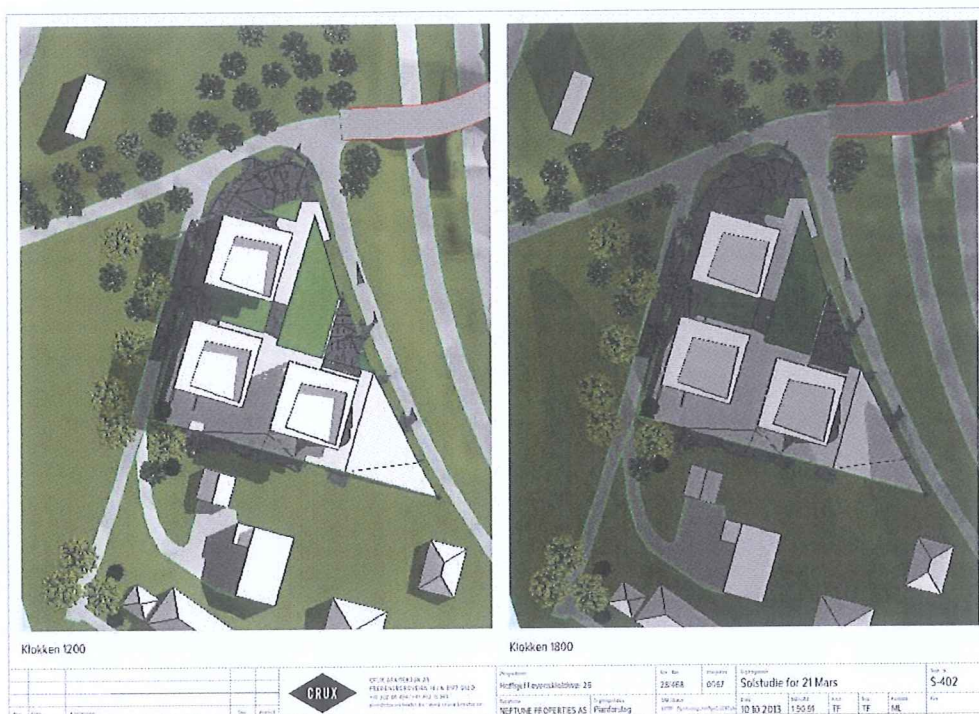
Figur 4.1 Situasjonssnitt som viser forhold til bebyggelse i vest



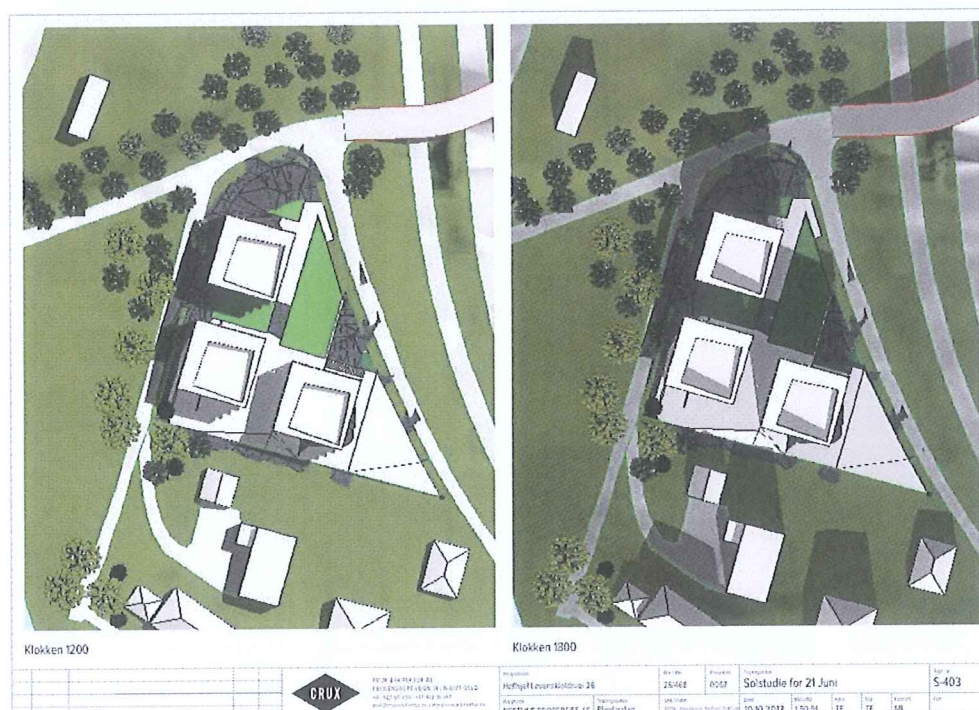
Figur 4.2 Situasjonssnitt som viser forhold til Villa Ditlev-Simonsen



Figur 4.3 Solstudie 21. desember kl. 12:00 og 18:00



Figur 4.4 Solstudie 21. mars kl. 12:00 og 18:00



Figur 4.5 Solstudie 21. juni kl. 12:00 og 18:00



Figur 4.6 Fotomontasje av foreslått tiltak i Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 sett fra Villa Ditlev-Simonsen



Figur 4.7 Utsyn fra Villa Ditlev-Simonsen



Figur 4.8 Fotomontasje av foreslått tiltak i Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 sett fra naboeiendom i vest

Jmf. pkt. 2.2 / 2.3 i referat fra oppstartsmøte og pkt. 4.1.2 i område- og prosessavklaring, samt Byantikvarens uttalelse datert 27.05.2013 og 13.09.2013, samt uttalelse fra Viktoria og Knut Olav Rød datert 13.10.2013 og uttalelse fra Borghild og Erling Haaskjold datert 24.10.2013. Byantikvaren ønsker en redegjørelse av hvordan det foreslåtte tiltaket påvirker Villa Ditlev-Simonsen, og ber om landskapssnitt og 3D-illustrasjon. Forholdet til Villa Ditlev-Simonsen fremkommer av situasjonssnitt ovenfor. Det er en avstand på ca 46 m mellom bygningene, og villaens hage strekker seg helt til veien Åsjordet som ligger mellom eiendommene. Mellom eiendommene er det i dag vegetasjon og store trær som er høyere enn det forslåtte prosjektet (se også fotomontasje). Prosjektet ligger i relativt sterkt skrånende terreng, og bakenforliggende villa ligger av den grunn betydelig høyere i terrenget. Villaen vil også bevare sin utsikt mot vest. Prosjektets innvirkning på villaen anses som liten, det finnes avskjermende vegetasjon mellom eiendommene, og de nye boligene vil ikke medføre noen ulemper av nevneverdig grad for villaen.

Avstand til boligbebyggelsen vest for eiendommen fremkommer av snitt ovenfor. Eksisterende bygg på naboeiendommen ligger ca 19,5m fra tomtegrensen, og minste avstand til foreslått bebyggelse blir ca 24,5 m. Fotomontasjen viser forholdet mellom bygningene. De foreslåtte byggene vil ligge hhv. 5,0 og 8,5m fra tomtegrensen. Utsiktsforhold påvirkes i mindre grad av det foreslåtte tiltaket. Takterrasser ligger inntrukket fra veggliv, noe som vil skjerme mot innsyn til naboeiendommen i vest. Videre sies det i reguleringsbestemmelser at balkonger bør integreres i bygningskroppen og ikke stikke ut fra vegglivet. Dette for at balkonger skal utformes som integrerte arealer og bli en del av vegglivet og bygningsvolumet. Som det øvrige illustrasjonsmaterialet viser vil utførelsen og materialbruken i bygningene også virke inn på opplevelsen av bebyggelsen i omgivelsene. Det planlegges bruk av myke materialer som feks. treverk i fasadene, et lunt materiale som i samvirke med varierte fasader vil gi et innbydende uttrykk. Innvirkningen

den nye bebyggelsen vil ha på eiendommen i vest anses på bakgrunn av det ovennevnte å være innenfor det som kan påregnes i et boligområde.

Solstudiene viser også at den planlagte bebyggelsen har svært liten skyggevirkning for bebyggelse på omkringliggende eiendommer.

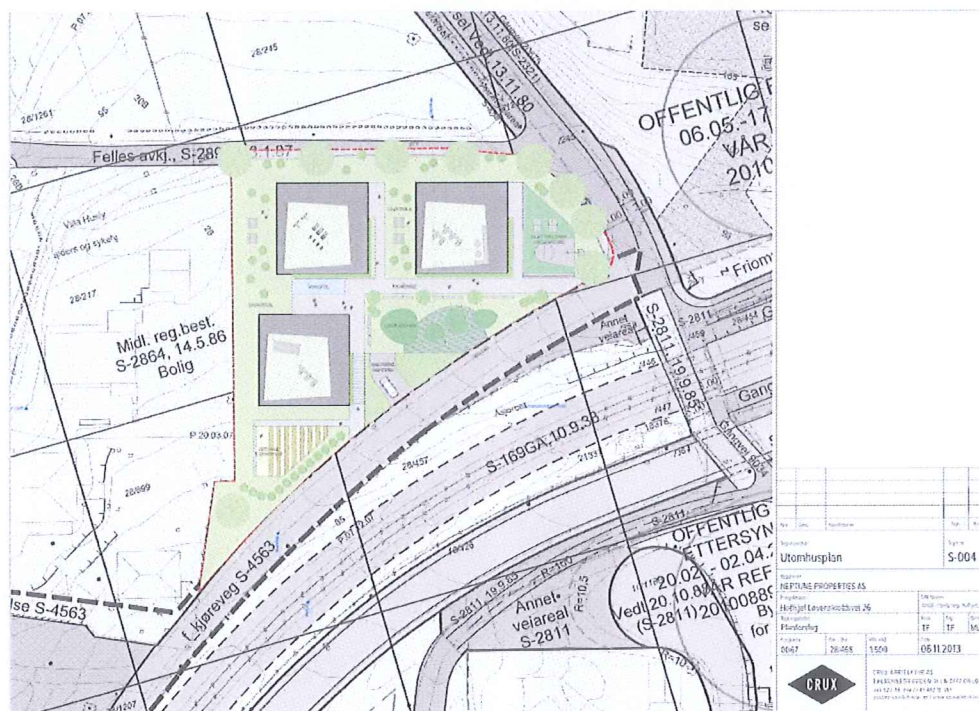
Servitutt vedr. høyder

Det vises til uttalelse fra Viktoria og Knut Olav Rød datert 13.10.2013 og uttalelse fra Borghild og Erling Haaskjold datert 24.10.2013 vedr. begrensende servitutt. Forslagsstiller og eier av tomten Hoffsjef Løvenskiolds vei 26, Neptune Properties, opplyser at det ikke finnes slik servitutt på eiendommen.

Uteoppholdsarealer



Figur 4.9 Situasjonssnitt, utomhusplan



Figur 4.10 Utomhusplan



Figur 4.11 5 soltimer 1.mai

Jmf. pkt. 2.2 i referat fra oppstartsmøte og pkt. 4.1.3 i område- og prosessavklaring.

Arealregnskap:

Plan- og bygningsetatens Utearealsnorm legges til grunn, og prosjektet vurderes etter krav til områdetype 4; lamellbebyggelse, frittliggende bebyggelse og områder knyttet til ytre by, med utnyttelse på inntil 250% BRA med boligandel min. 80%. Med tomtestørrelse >1500m² stiller denne kategorien følgende krav:

- MFUA min. 20% av BRA bolig, hvorav min. 75% på terreng eller lokk på/over gateplan
- Min. 50% av MFUA skal ha min. 5t. sol 1. mai
- SFUA min 80% av MFUA og min. 250m² pr. SFUA-enhet. Lengde/breddeforhold 2:1 ikke over 2:1, og minste bredde 12m.

Kravene dekkes opp i det aktuelle prosjektet, og utregningen blir som følger:

Tomteareal: 3487 m²

BRA Bolig inkl. fellesarealer: 3525 m²

- MFUA 20% av BRA bolig Krav: 705 m² I prosjektet: 1870 m²
- 75% av MFUA på terreng Krav: 529 m² I prosjektet: 1402 m²
- Utearealer på tak Krav: 0 m² I prosjektet: 468 m²
- SFUA min. 80% av MFUA Krav: 564 m² I prosjektet: 600 m² (290+310 m²)

Dette gir ca 53,5 m² uteareal pr. enh.

Det tilrettelegges for utearealer for differensierte brukergrupper, og utearealer gir flere ulike tilbud (se utomhusplan):

- Sittegrupper på terreng
- Gressplener
- Kjøkkenhage
- Takterrasser
- Basketballbane, bordtennisbord
- Lekeplass med apparater
- Landskapselementer og terrenglek
- Variert vegetasjon og beplantning

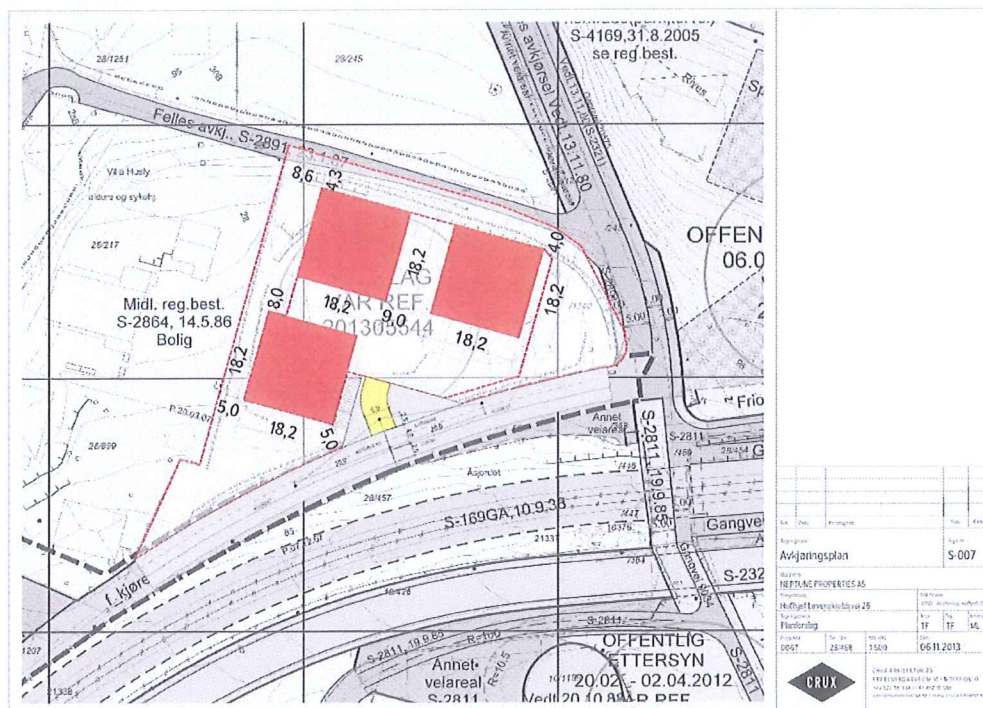
50% av MFUA skal ha 5 timer sammenhengende sol 1. mai. Dette utgjør 301 m². Som ovenstående illustrasjon viser, er dette kravet oppfylt med god margin.

Byggegrenser

Byggegrenser er angitt i plankart. Disse er tilpasset eiendommen og fastsatt for å legge til rette for gode uteområder og en fornuftig innbyrdes plassering av bebyggelsen, og plassering av denne på eiendommen. Bymiljøetaten og Sporveien er anmodet om samtykke til fastsetting av byggegrensene. Bymiljøetaten uttaler at det er Plan- og bygningsetaten som er rette instans for behandling av saker som angår Veglovens §29 vedrørende avstand til vei. Sporveien opplyser i brev av 16.10.2013 at det gis dispensasjon fra

Jernbanelovens §10 under visse forutsetninger som berører støy- og vibrasjonsforhold. Utover dette har Sporveien ingen innvendinger til tiltaket. Sporveiens uttalelse er vedlagt.

Trafikksituasjon

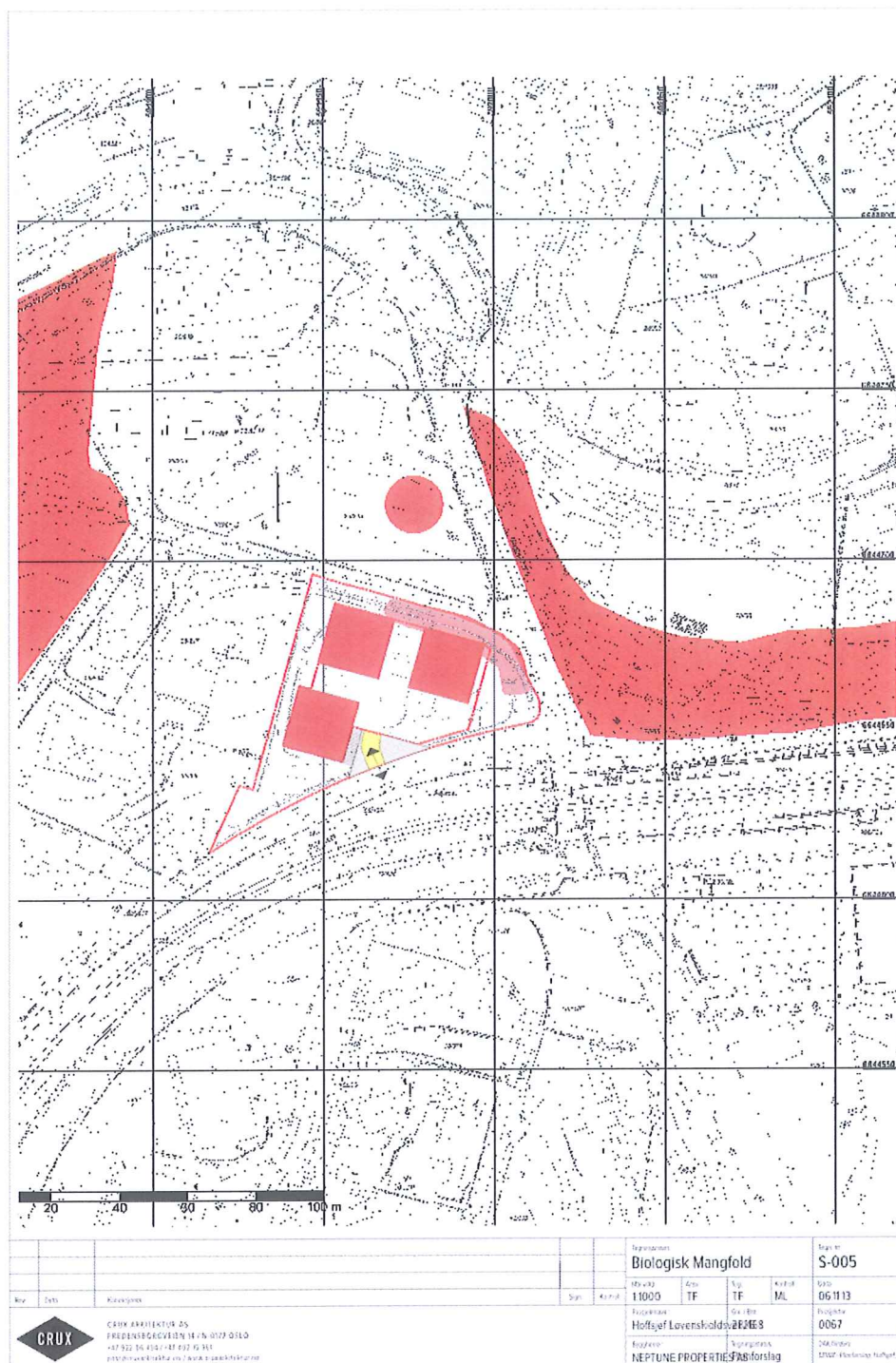


Figur 4.12 Avkjøringsplan, tilknytning til Åsjordet

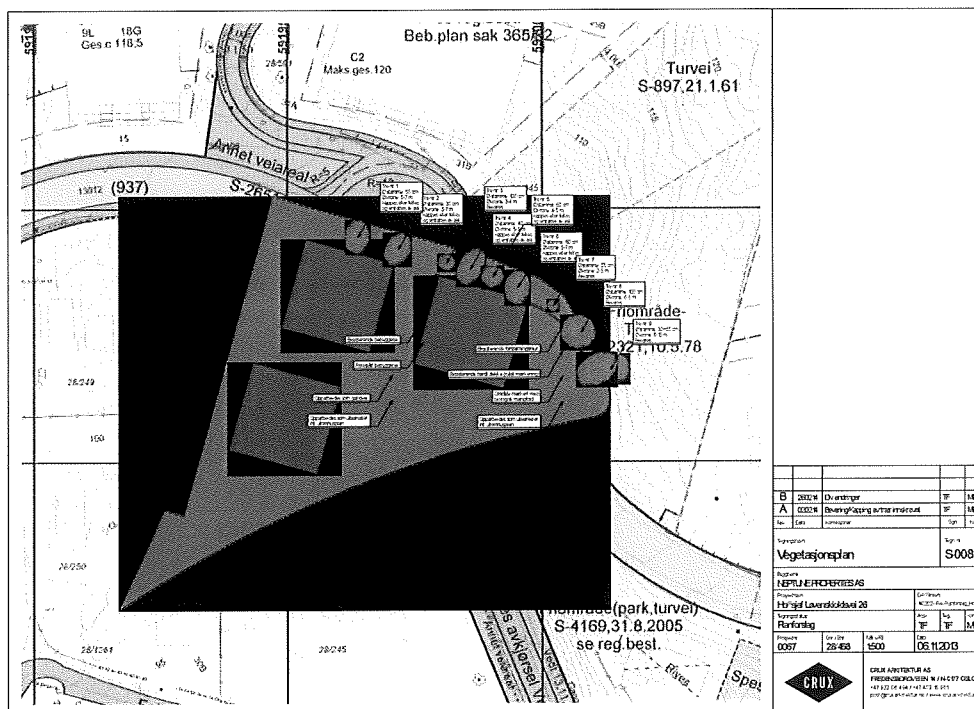
Jmf. pkt. 2.3 i referat fra oppstartsmøte og pkt. 4.1.4 i område- og prosessavklaring. I byggesak saksnr. 201113458 er det lagt opp til at deler av veien med navn Åsjordet oppgraderes. Åsjordet fungerer her som adkomstvei for flere eiendommer, og fartsgrensen er 30 km/t. Kjørebane og fortau i en lengde på ca 200 m fra Åsjordet t-banestasjon til skoleområdet ved Bjørnsletta skole skal oppgraderes og stå ferdig høsten 2014. Fortau opparbeides med en bredde på 2,5 m, og kjørebane med en bredde på 4,0 m. Denne strekningen går langs det aktuelle planområdet sydside, og adkomst og innkjøring til parkeringskjeller i Hoffsjef Løvenskiolds vei 26 er planlagt tilknyttet Åsjordet her. Avkjøring til p-kjeller er planlagt med en bredde på 5,0 m, vinkelrett på Åsjordet. Bredden er 1,0 m bredere enn vanlig bredde ved avkjøring til bolig. Da det må påregnes at kjøretøy på vei inn og ut kan møtes, er dette et tiltak for å øke oversiktligheten og lette manøvreringen og passeringen i avkjøringssituasjonen. Avkjørselen er utformet i tråd med Oslo kommunes veileder for avkjørsel til offentlig veg i ytre sone. Vedlagt avkjørselsplan viser situasjonen. Siktlinjer iht. nevnte veileder er inntegnet, og viser at fri sikt ivaretas. Trafikksituasjonen er oversiktlig og etableringen av ny avkjørsel kan dra nytte av en oppdatert vegstandard. Det ligger således til rette for en god løsning for de ulike trafikantergrupper. I sak nr. 201113458 er fortau planlagt plassert på samme side av Åsjordet som skolen. Karl Jon Sørli i Undervisningsbygg, prosjektleder for Bjørnsletta skole og oppgradering av Åsjordet, opplyser at fortauet skal flyttes til andre siden av veien. Avkjøringen til planområdet vil derfor ikke krysse fortauet. Dette vil gi en god og oversiktlig situasjon for både det foreslåtte tiltaket, og eiendommene vestover langs Åsjordet. Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser i

uttalelse 20.09.2013 at det må inngås en tinglyst rett til å benytte Åsjordet som adkomstvei til eiendommen.

Biologisk mangfold / bevaring av trær



Figur 4.13 Biologisk mangfold



Figur 4.14 Vegetasjonsplan, biologisk mangfold

Det er registrert biologisk mangfold på deler av eiendommen, jmf. pkt. 2.3 i referat fra oppstartsmøte og pkt. 4.1.5 i område- og prosessavklaring, ref. også kart over biologisk mangfold. Dette gjelder rekken av asketrær langs planområdets grense i nord, i møtet Åsjordet - Hoffsjef Løvenskiolds vei. Bymiljøetaten har 16.05.2013 uttalt om trærne at: *'...gamle trær er viktige for en rekke arter av sopp, lav, insekter og moser. Det er videre svært uvanlig med styvede asketrær i Oslo. Trærne bør bevares. Aller viktigst er det å bevare trærne med de største diameterne.'*

Det er ønskelig å imøtekomme Bymiljøetatens uttalelse, og i den forbindelse vurdere om planleggingsmessige og byggtekniske løsninger kan være aktuelle. For å få et godt vurderingsgrunnlag for videre arbeid er det gjort en grundig vurdering av forholdet rundt trærne, deres utbredelse, plassering og betydning i nærmiljøet.

Slik situasjonen er i dag fremstår de fleste av trærne som høye, tynne og med sparsommelig krone og løvverk. I omgivelsene og på naboeiendommene finnes det mye vegetasjon og mange større trær. På eiendommen er det i dag anlagt en forstøtningsmur helt opp mot stammene. Arealene syd for muren er asfaltert og benyttes som gårds plass og for biloppstilling. Nord for trerekken er det i dag kjørevei. Det er foretatt en registrering av de aktuelle trærne, og innmåling av plassering er utført av landmåler. Trærne er inntegnet i marksikringsplanen, med vitale mål angitt. Her synliggjøres antall trær, deres størrelse og deres plassering. Den eksisterende og den planlagte bebyggelsen er inntegnet og forholdet mellom denne og de aktuelle trærne fremkommer.

Det ble utført en tilstandsvurdering av arborist ISA-B Lars Honningsvåg. Det fremkom at det blant de ni trærne er ett spisslønnetre og åtte asketrær, hvorav kun ett tre er styvet. De resterende syv askene er stammet opp og beskåret, og fremstår som høye nakne stammer med varierende kvalitet på grener og

krone. Det biologiske mangfoldet begrenser seg til det ene styvede asketreet samt enkelte døde og potensielt farlige grener i ett av de andre trærne. Det biologiske mangfoldet består av mye fremskreden råte, en kjuketype og sannsynligvis sopp om sommeren, samt insekter og andre mikroorganismer.

Det anbefales av arborist felling av tre trær, nr. 5, nr. 7 og nr. 8, av estetiske og sikkerhetsmessige og årsaker, samt antatt sykdom.

Av de fem øvrige trær, nr. 1, 2, 3, 4 og 6, er det kun nr. 3, den styvede asken, som representerer verdier som taler for bevaring i forbindelse med biologisk mangfold, samt at spisslønner vurderes som et pent og sunt tre. Generelt er det en del døde grener som vil kreve pleie, fjerning og vedlikehold. Resten av trærne har ingen særskilt verdi eller betydning utover å være gamle og inngå i en rekke av trær langs veien.

Bymiljøetaten har i etterkant kommet med en uttalelse ved naturforvalter Bård Bredeesen som underkjenner Lars Honningsvågs kompetanse ved uttalelsen: "Lars Honningsvåg er ingen biologisk fagperson". Bredeesen framholder viktigheten av bevaring av asketrærne for å sikre det biologiske mangfoldet, og refererer til konsulentfirmaet BioFokus, som opprinnelig har gjort registreringen av biologisk mangfold på eiendommen, som kompetente til å vurdere dette.

Crux Arkitektur AS kontaktet Biofokus AS. Det ble utformet en mer finmasket analyse av eiendommen. Den opprinnelige registreringen av biologisk mangfold på eiendommen er en utredning av mulig potensiale. (Ref. Torbjørn Høitomt hos Biofokus i samtale med Crux arkitektur AS.)

I rapporten fra Biofokus konkluderes det som følger:

De tre østligste trærne (tre nr. 7, 8 og 9) samt tre nummer 3 har de største verdiene og bør bevares. Andre trær som eventuelt må fjernes i forbindelse med tiltaket bør erstattes av nye trær som plantes et annet sted på eiendommen. De viktigste biologiske verdiene bevares gjennom de fire trærne som ikke berøres av tiltaket. (Trærne 3,7,8 og 9)

På bakgrunn av dette vurderes det dithen at en riktig løsning vil være at trærne med numrene: 3,7,8 og 9 bevares ihht til marksikringsplan og de resterende asketrærne på tomten kappes i samme høyde som ask nummer 3 eller replantes et annet sted på eiendommen som foreslått av Biofokus.

Når det gjelder bevaringen av ask nummer 3 vil ikke bevaring av rotsone være et problem. Treet har et enormt rotsystem og er styvet ned til en lav og kompakt høyde.

De andre trærne som skal bevares ligger i tilfredsstillende avstand fra planlagt prosjekt.

Dersom replanting av enkelte trær skulle bli løsningen anbefales av arborist en egnet tresort som ikke vil bli så store og ruvende, som kan plantes som erstatning for felte trær.

Replanting kan ifølge arboristen være en varig og estetisk god løsning. Både Honningsvåg og Høitomt vurderer det dit hen at det er sannsynlig at levetiden for asketrærne på eiendommen vil være begrenset. Replanting av trærne 1,2,4,5 og 6 vil sannsynligvis være den beste løsningen for bevaring av det grønne på eiendommen.

Utredning av støy og vibrasjoner

Jmf. pkt. 2.2 i referat fra oppstartsmøte og pkt. 4.1.7 i område- og prosessavklaring. Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet en støy- og vibrasjonsutredning (se vedlegg). Utredningen viser at fasader og uteoppholdsarealer har et beregnet støynivå i hvit sone. Det er derfor ikke behov for tiltak mot støy. Det anbefales imidlertid at videre målinger gjøres i senere faser av prosjektet. Dersom det fremkommer at avbøtende tiltak er nødvendige vil disse gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift. Befaring i eksisterende bygning på eiendommen viser at tiltak mot vibrasjoner og strukturstøy ikke vil være

nødvendig. Ved fundamentering til fjell kan det bli nødvendig med tiltak, men dette er mulig å løse byggeteknisk.

Arkeologi

Byantikvaren er anmodet om en forhåndsuttalelse vedr. behov for arkeologisk undersøkelse av eiendommen. Byantikvaren vurderer at det er lav risiko for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og stiller følgelig ikke krav om arkeologisk registrering. Forholdet til automatisk fredete kulturminner anses således å være avklart innenfor planområdet.

Hafslund

Hafslund er anmodet om en forhåndsuttalelse, og deres tilbakemelding avventes.

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

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



Figur 4.16 Fugleperspektiv av foreslått bebyggelse



Figur 4.17 Fugleperspektiv av foreslått bebyggelse



Figur 4.18 Nærbilde av gangforbindelse

5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Overordnede planer:

Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget å være i tråd med overordnede planer da det støtter opp om generelle målsettinger i kommuneplanen om konsentrert boligutbygging nær stasjoner på t-banenettet og sånn sett kan bidra til mer bærekraftig byutvikling med økt bruk av kollektivtransport. Planforslaget er også i tråd med retningslinjer for barn og unge om å ivareta varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet.

Stedsutvikling og bebyggelsesstruktur:

Nærområdet rundt Åsjordet t-banestasjon består av nokså variert bebyggelse. Det finnes både småhus og blokkbebyggelse i dette området. Like sør for t-banelinjen i stasjonsområdet finnes det flere større boligkomplekser. Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdets beliggenhet i umiddelbar nærhet til stasjonsområdet og gangvei over t-banelinjen gjør at det egner seg for utvikling av noe større leilighetskompleks med høyere tetthet enn det gjeldende regulering angir.

Høyder og utnyttelse:

Planforslaget legger opp til 3 bygningsvolumer i 4 etasjer, samt garasjeanlegg under bakken og takterrasse. Det planlegges totalt 35 leiligheter. %-BYA er oppgitt til 30 % og %-BRA er oppgitt til 103,6 %. Dette skiller seg fra omkringliggende villabebyggelse i vest og nord som er oppført i 3 og 2 etasjer med regulert utnyttelse på $u\text{-grad} = 0,25\text{--}0,35$ (denne $u\text{-graden}$ legger opp til småhus-/villabebyggelse). På sørsiden av t-banen finnes det derimot større boligkomplekser, blant annet en boligblokk på 6 etasjer (med forretning, service og bevertning i første etasje) og en ny boligblokk på 4 etasjer med takterrasse og garasjeanlegg under bakken som skal etableres på eiendom med gnr/bnr 10/1187 der det i dag er parkeringsplass. Plan- og bygningsetaten mener i lys av planområdets beliggenhet ved stasjonen at det er hensiktsmessig at planområdet knytter an til dette området. Plan- og bygningsetaten mener derfor at utnyttelsesgraden som foreslås ligger innenfor det området tåler.

Forhold til omkringliggende bebyggelse og sol- og skyggeforhold:

Plan- og bygningsetaten har i område- og prosessavklaring påpekt at det er viktig at prosjektet ivaretar hensyn til boligområdet rundt planområdet, blant annet hva gjelder sol- og skyggeforhold. Da terrenget på østsiden av planområdet skråner kraftig oppover mot øst gjelder dette først og fremst naboeiendommer i vest og i nord (særlig eiendom 28/217 Hoffsjef Løvendskiolds vei 28 og 28/245 Hoffsjef Løvendskiolds vei 32).

- Forhold til Hoffsjef Løvendskiolds vei 28

Minste avstand fra ny bebyggelse til nabogrense mot Hoffsjef Løvendskiolds vei 28 er 5 meter. Dette gjelder bygningen lengst sør på planområdet. Denne bygningen er trukket 1 meter østover på planområdet i forhold til opprinnelig forslag. Maks gesims for det sørlige bygget foreslås til k +105. Minste avstand fra ny bebyggelse til eksisterende bolig i Hoffsjef Løvendskiolds vei 28 er angitt til 24,5 meter. Vedlagte soldiagram viser at ny bebyggelse til en viss grad påvirker sol- og skyggeforhold på naboeiendommen, særlig på formiddagen. Plan- og bygningsloven angir i utgangspunktet i § 29-4 at byggverk skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Plan- og

bygningsetaten anbefaler at lovens utgangspunkt reguleres i denne planen og at bygningen dermed holder en minsteavstand til nabogrensen i vest som tilsvarer byggets halve høyde. Dette vil etter etatens vurdering gi akseptable sol- og innsynsforhold for naboeiendommen i vest.

- Forhold til Hoffsjef Løvendskiolds vei 32 (Villa Ditlev-Simonsen)

Byantikvaren uttalte at det er nasjonale kulturminneinteresser knyttet til Hoffsjef Løvendskiolds vei 32 og at i videre prosess må tiltakets innvirkning på Villa Ditlev-Simonsen utredes og illustreres. Forslagsstiller viser til at det er 46 meter mellom foreslått ny bebyggelse og Villa Ditlev-Simonsen. Videre at prosjektet ligger i skrånende terreng og at det er store trær mellom bygningene som er høyere enn det foreslåtte prosjektet. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreslåtte prosjektet forringer Villa Ditlev-Simonsens bevaringsverdi. Det vurderes også at akseptable sol- og innsynsforhold ivaretas da avstanden mellom bebyggelsen er såpass stor. Plan- og bygningsetaten anser i denne sammenheng at trerekken med asketrær på planområdet mot villaen har betydning for områdets karakter. De store trærne gir området en steds kvalitet og skjermer Villa Ditlev Simonsen fra den nye bebyggelsen. I denne sammenheng vil det være en fordel om trerekken bevares eller eventuelt reetableres.

Biologisk mangfold

Plan- og bygningsetaten anser som viktig at planen ivaretar hensynet til biologisk mangfold. Bymiljøetaten anbefaler at trærne der det er registrert biologisk mangfold bevares, og viser til en vurdering gjennomført av Biofokus i 2003. Forslagsstiller har innhentet en ny vurdering fra Biofokus datert 30 01 2014 der det konkluderes med at "de tre østligste trærne (tre nr. 7, 8 og 9) samt tre nummer 3 har de største verdiene og bør bevares. Andre trær som eventuelt må fjernes i forbindelse med tiltaket bør erstattes av nye trær som plantes et annet sted på eiendommen. De viktigste biologiske verdiene bevares gjennom de fire trærne som ikke berøres av tiltaket". I tillegg blir det påpekt at røttene til disse fire trærne ikke må skades ved graving.

I vegetasjonsplanen forslagsstiller fremlegger foreslås det å bevare tre nr. 3, 7, 8 og 9 i tråd med Biofokus siste uttalelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler i utgangspunktet at så mange som mulig av trærne i trerekken bevares, men et minimum bør uansett være de fire trærne som anbefales bevart i brevet fra Biofokus. Det vil også være viktig at vegetasjonsplanen sikrer rotsonen til de trærne som skal bevares slik at de ikke skades under graving. Videre bør vegetasjonsplanen angi om det ved eventuell felling av trær skal reetableres på samme sted eller eventuelt et annet sted på planområdet.

Terreng og uteoppholdsareal

Planområdet befinner seg i skrånende terreng og det etableres et lokk over garasjeanlegget som skal benyttes som uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at garasjeanlegget plasseres godt i terrenget slik at man unngår store skjæringer og at "lokk-inntrykket" minimeres i så stor grad som mulig. Det vil i denne sammenheng være viktig at det etableres tilstrekkelig med jordsmonn på toppen av lokket som muliggjør etablering av vegetasjon, minimum 0,8 meter for planting av trær. Prosjektet legger opp til romslige og solfylte utearealer på terreng og lokk, som sammen med takterrasser og balkonger vil kunne gi beboerne uteoppholdsareal av høy kvalitet.

Garasjeanlegget er vist plassert 2 meter fra regulert veikant. Når anlegget er plassert såpass nærme veikant anbefaler Plan- og bygningsetaten at det ikke stikker opp over terrenget mot veien. Eventuelt at anlegget trekkes noe lenger inn på planområdet. Det bør også vurderes om noe av arealet som er avsatt foran garasjeanlegget heller kan bearbeides til uteareal/skrånende terreng slik at innkjøringsområdet og garasjeanleggets frontvegg ikke blir dominerende. På denne måten vil planområdets naturlige terrengprofil med skrånende terreng i større grad kunne ivaretas.

Plan- og bygningsetaten mener at det bør reguleres med bestemmelse maks høyde og lengde for støttmurer og trapper som anlegges utenfor byggegrense.

Atkomstsituasjon

Vedrørende atkomst til planområdet fra felles avkjørsel ved navn Åsjordet er denne vist på sørsiden av planområdet. Det er i byggesak 201113458 som omfatter oppgradering av atkomstsituasjonen til Bjørnesletta skole, gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av felles avkjørsel fra svingen ved t-banestasjonen til skoletomten. Kjørebanelen blir 4 meter bred og det skal etableres et 2,5 meter bredt fortau på samme side av veien som planområdet i denne saken. I dag er avkjøringen til planområdet plassert i øst i svingen ved overgangen til t-banestasjonen. Plan- og bygningsetaten mener at vist plassering er hensiktsmessig selv om dette innebærer innkjøring over fortauet. Det er en mer oversiktlig trafikksituasjon langs denne siden av planområdet enn i svingen der avkjøringen ligger i dag. Med hensyn til løsningen internt på planområdet er det også mest hensiktsmessig med avkjøring på sørsiden, da tomten skråner nokså kraftig mot sørvest. På denne måten unngås det at unødig areal på planområdet avsettes til kjørevei, samt større terrenginngrep og inngrep i trerekke med biologisk mangfold i forbindelse med avkjøring. Plan- og bygningsetaten vektlegger at denne avkjøringen utformes trafikksikkert i tråd med krav til avkjørsler for ytre by. Dette er særlig viktig da denne strekningen vil fungere som skolevei for elever ved Bjørnesletta skole til og fra t-banen og sørsiden av t-banelinjen. Forslaget viser at avkjøringen ikke er utformet i tråd med kravene til avkjørsel da avkjørselsbredden er satt til 5 meter fremfor 4 meter. Dessuten er avkjøringsområdet illustrert med en enda større bredde enn 5 meter. Plan- og bygningsetaten anbefaler at avkjørselsbredden settes til 4 meter i tråd med krav til utforming av avkjørsler.

Forslagsstiller opplyser om at fortauet planlegges flyttet til den andre siden av veien. Per i dag har ikke Plan- og bygningsetaten mottatt søknad om dette og må ta utgangspunkt i godkjent situasjon. Dersom fortauet flyttes til den andre siden av veien mener Plan- og bygningsetaten allikevel at avkjøring til planområdet må utformes i henhold til krav til avkjørsel.

Veikapasitet

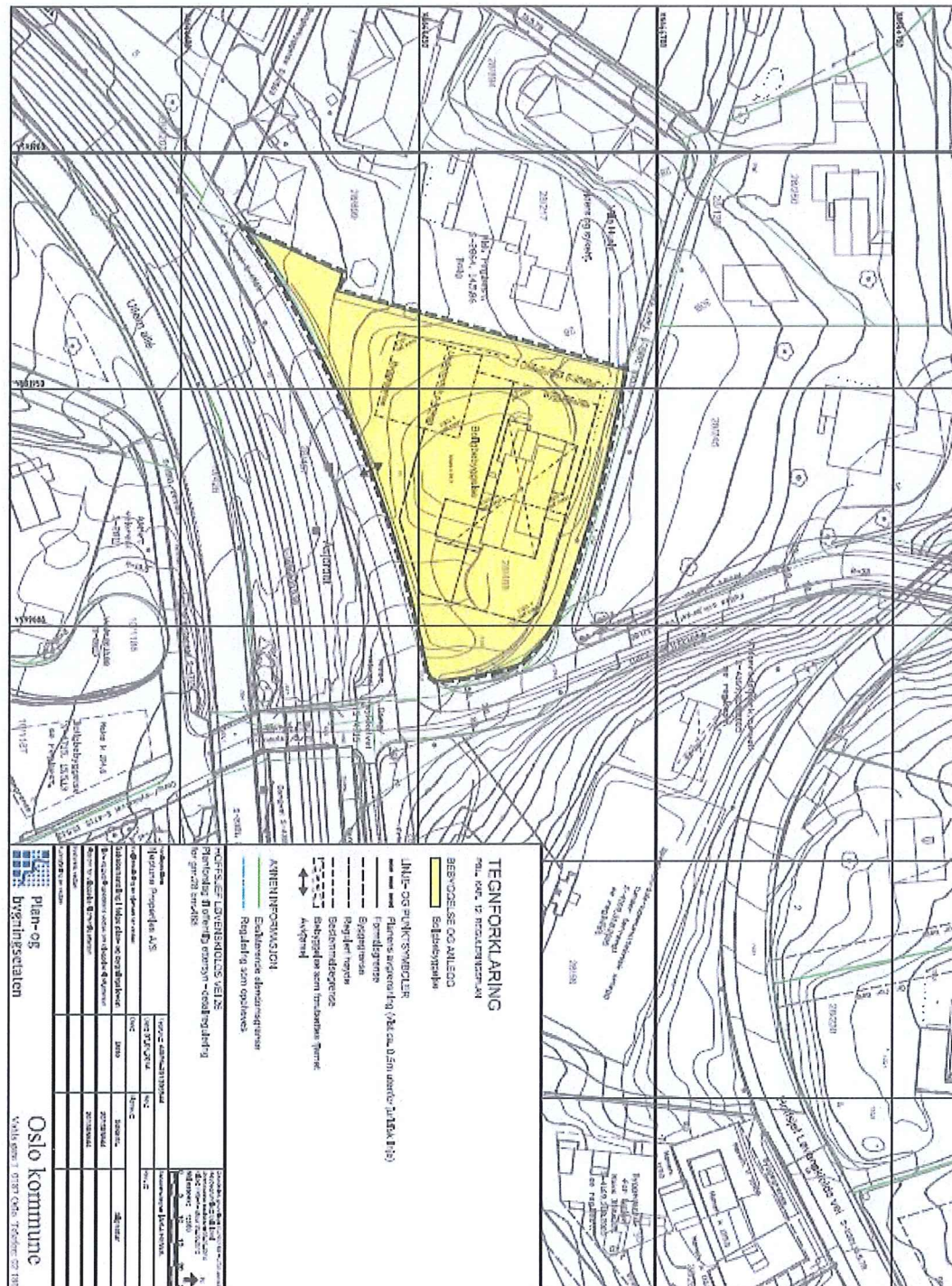
Atkomstvei til planområdet fra offentlig vei Lyseveien er regulert til privat felles avkjørsel og omfatter gnr/bnr. 28/1195, 28/1207 og 28/1241. Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvendskioldsvei 26 opp til avkjørsel til offentlig vei er regulert bredere enn opparbeidet. I forbindelse med reguleringssaken for Bjørnesletta skole er det gjennomført en trafikkanalyse der det er stipulert at den nye skolen vil medføre en økning på ca 500 kjøretøy per virkedøgn (økning med ca 200 %). Det er ikke krevet opparbeidelse av nevnte del av felles avkjørsel i byggesaken for oppføring av Bjørnesletta skole. Med tanke på et slikt krav i denne saken er det ikke før i en eventuell byggesak at det vil bli gjort en konkret vurdering av behov for opparbeidelse av vei. Plan- og bygningsetaten ser ikke på det nåværende tidspunkt at dette prosjektet utløser et slikt krav da det ikke ble stilt i skolebyggesaken, men det vil altså gjøres en konkret vurdering av dette i den eventuelle byggesaken for oppføringen av boligene. Bymiljøetaten har ikke uttalt seg vedrørende dette.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget under forutsetning av at hensyn til biologisk mangfold ivaretas, at avstand til nabogrense i vest følger lovens krav i § 29-4, at avkjøring til planområdet utformes i tråd med krav til avkjørsler og at garasjeanlegget plasseres godt i terrenget.

6. KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Hoffsjef Løvenskiolds vei 26

Gnr.28 Bnr.468

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201305544 og datert dato 07.01.2014.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse for planområdet skal ikke overstige %-BRA= 105%

Parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng skal ikke inngå i beregning av %-BRA.

Parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng skal ikke overstige 1800m² BRA.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet.

Parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, og med maksimal høyde som vist på plankartet.

Støttemurer og utvendige trapper knyttet til uteoppholdsarealene tillates plassert utenfor byggegrense.

Maksimal gesimshøyde inkluderer rekkverk på takterrassene og takoppbygg for tekniske installasjoner og anlegg.

§ 5 Utforming

Bebyggelse over terreng skal etableres i tre bygningsvolumer. Tak utformes som pulttak med fallretning diagonalt på grunnflaten, slik at alle gesimser fremstår som skrå. Høyeste gesims skal ligge i bygningenes nordøstre hjørne.

Det tillates takterrasser. Takterrassene utformes som utsparing i takflaten, med minste horisontale avstand til veggliv på 1 meter.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, oppbygg for ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen. Fasade/veggliv skal føres opp til og med tekniske installasjoner.

Balkonger skal utformes som en del av bygningskroppen og trekkes inn i volumet. Ingen balkonger skal stikke ut fra vegglivet.

§ 6 Bokvalitet

- Min. 1/3 av leilighetene skal ha BRA opptil 75 m²

Alle leiligheter skal være hjørneleiligheter med dagslys fra to sider og ha egen hjørnebalkong. Hjørneleilighet mot nordøst tillates ikke.

Takterrasser skal være felles for alle leilighetene i bygningen.

§ 7 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 40 % av samlet bruksareal for boligene og ha et samlet felles uteoppholdsareal på minimum 570 m². Minst 75% av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller lokk.

Minst 50% av samlet felles uteoppholdsareal skal ha min. 5t. sol 1. mai.

Det skal etableres uteoppholdsarealer for differensierte brukergrupper, det vil si små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre. Det bør etableres et tilbud til ulike aldersgrupper i form av feks. lekearealer, ballspillfasiliteter, sittegrupper, kjøkkenhage, takterrasser, gressplener etc.

Jordsmonn over parkeringskjeller må være minimum 0,8 meter der det skal etableres trær og 0,4 meter der det skal etableres annen vegetasjon.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise beplantning, utearealer for differensierte aldersgrupper, tilrettelegging for funksjonshemmede, areal som er medregnet uteoppholdsareal og samlet felles uteoppholdsareal samt overvannstiltak.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.

§ 9 Juridisk bindende vegetasjonsplan

Juridisk bindende vegetasjonsplan S-008, datert 06.11.2013, viser eksisterende trær som ikke tillates fjernet og trær som skal reetableres, samt hvilke tiltak som eventuelt må gjøres for å ivareta trær under byggeprosessen.

Trær vist på vegetasjonsplanen S-008 som blir syke eller døde kan fjernes, men skal da erstattes av tilsvarende antall stedsegne trær. Trær som på planen er vist at skal reetableres, skal også være stedsegne trær.

Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal dette gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på røttene, stammen eller kronen til trær merket på tegning xx eller trær som erstatter disse. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke innenfor denne sonen.

§ 10 Avkjørsel og avkjøring til planområdet

Avkjørsel fra offentlig vei skal være fra Lyseveien til felles privat avkjørsel Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Brannutrykning, ambulanse og annen nødvendig transport skal ha atkomst til planområdets øvre nivå fra felles avkjørsel Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Avkjøring til planområdet fra felles avkjørsel markeres med pil på plankartet.

Avkjøringen til planområdet skal tilfredsstille krav til avkjørsel for Oslo ytre by og det skal utarbeides avkjørselsplan for denne avkjøringen.

§ 11 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, åpen by. All parkering skal legges i parkeringsanlegg under terreng

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 12 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal på søknadstidspunktet skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som ertatter denne.

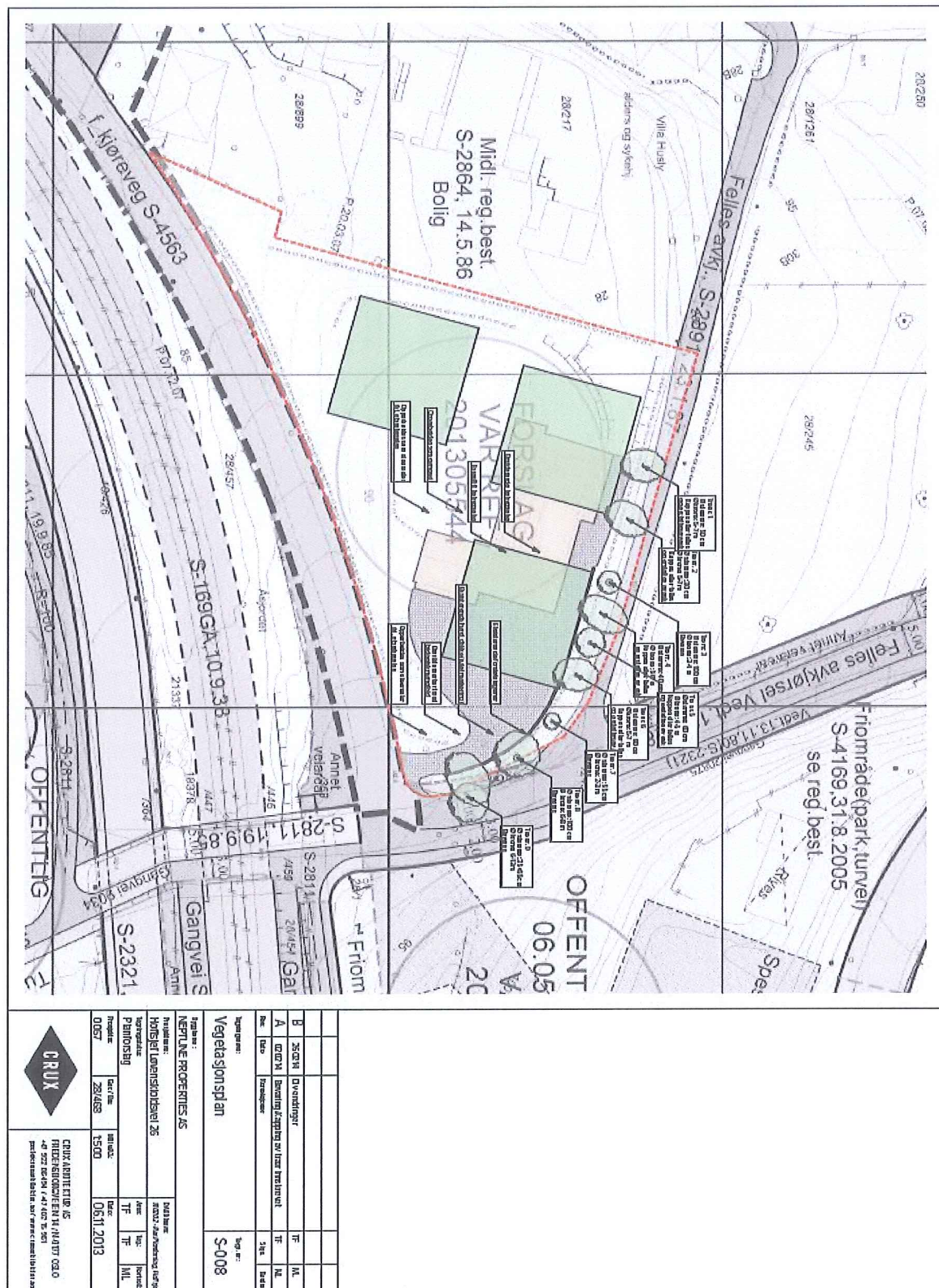
§ 13 Overvann

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

§ 14 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

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



7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hoffsjef Løvendskiolds vei 26, Åsjordet, som omreguleres fra Byggeområde for boliger til

· Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

som foreslått av Neptune Properties AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201305544, datert 07.01.2014.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra Byggeområde for boliger til Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201305544, datert 07.01.2014.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2014 av:

*Ingrid Abrahamsen Kjærås - Saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder*



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

CRUX Arkitektur AS
Fredensborgveien 14
0177 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 06.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2013/429

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf 95298337

Arkivkode:
512.1

HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI 26 - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 24.10.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

«Utvikling av planområdet til boligformål anbefales under forutsetning av at prosjektet ivaretar de hensyn Plan- og bygningsetaten har påpekt i sitt brev av 18.06.2013 referat fra oppstartmøte.»

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Crux Arkitektur
Fredensborgveien 14
0177 OSLO

Dato: 18.06.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201305544-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid Abrahamsen Kjærås

Arkivkode: 512.1

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - HOFFSJEF LØVENSКИOLDS VEI 26

Referat er basert på det underlag som er innsendt i forbindelse med anmodning om oppstartsmøte

Forslagsstiller: Neptune Properties AS	Saksnummer: 201305544
Fagkyndig: Crux Arkitektur	Dokumentnummer: 9
Bydel: Ullern	Saksbehandler/enhet: Ingrid Kjærås, ABPN
Gnr./bnr.: 28/468	

Tilstede:

Fagkyndig: Tarjei Forseth, Crux Arkitektur
Forslagsstiller: Jon Strand, Neptune Properties AS
Ingrid Marie Finstad, ABPN, Plan- og bygningsetaten
Monica Liloe-Salvesen, enhetsleder ABPN, Plan- og bygningsetaten
Ingrid Abrahamsen Kjærås, saksbehandler ABPN, Plan- og bygningsetaten

1. Gjennomgang av konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring ved oppstartsmøte

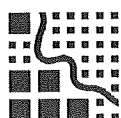
Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten kan anbefale utvikling av planområdet til boligformål med høyere utnyttelse enn i dag under forutsetning av at prosjektet ivaretar de hensyn Plan- og bygningsetaten har påpekt i kapittel 4 i område- og prosessavklaring. Blant annet hensyn til omkringliggende boligbebyggelse (herunder Villa Ditlev-Simonsen), god organisering av bebyggelse/uteoppholdsarealer, trafiksikkerhet i forbindelse med skolevei og hensyn til biologisk mangfold.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de tema som er vurdert som avgjørende for å kunne gi anbefaling vedrørende oppstart av planarbeid og videre prosess. Det at et tema ikke er omtalt på det nåværende tidspunkt er ikke til hinder for at temaet vil bli vurdert senere. For generell veiledning om etatens praksis og føringer, henvises til etatens hjemmeside.

Forslagstillers kommentarer

- Viser forslag til opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Differensierte brukergrupper.
- Prosjektet legger til rette for gode solforhold for uteoppholdsarealer og boliger (herunder balkonger og takterrasser).
- Det vil være mulig å bevare trærne der det er registrert biologisk mangfold.
- Prosjektet ivaretar hensyn til villa Ditlev-Simonsen. Mye vegetasjon mellom ny bebyggelse og villaen. Trærne mellom bebyggelsen er høyere enn prosjektet.



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

- Ingen leiligheter er ensidige. Planlegger tre leiligheter per plan med hvert sitt hjørne.
- Bør sikre bygningenes ulike gesimshøyder (skrånende gesims) i reguleringsbestemmelsene.
- Ser for seg å kunne sende inn planforslag 1. oktober.
- Ønsker flytende dialog. Tar kontakt dersom noe dukker opp.

PBEs kommentarer

- Informasjon om ny planprosess.
- Viktig med tilstrekkelig jordsmonn på uteareal på lokk som grunnlag for vegetasjon.
- Parkeringsnorm for ytre by er hensiktsmessig å bruke, men PBE anbefaler ikke å anlegge flere p-plasser enn dette.
- Positivt med gangforbindelse gjennom prosjektet med utgang både mot skolen og mot t-banen.
- PBE vil gjerne se analyser av prosjektets virkning på Villa Ditlev-Simonsen, også hvordan prosjektet synes fra villaen (dette gjelder også for boligbebyggelse i vest).
- Positivt å integrere tekniske løsninger i takfasaden.
- Gesimspunkter kan markeres på reguleringskartet og på den måten sikres i reguleringen.
- Viktig med klare og entydige reguleringsbestemmelser – ikke vage formuleringer.
- Plan- og bygningsetaten etterlyste angivelse av ca BRA for leilighetene, men dette er oppgitt i bestilling av oppstartsmøte.
- Ønskelig med variert leilighetssammensetning.
- PBE har fått tilbakemelding fra Fylkesmannen om at ROS-analysene gjerne er for enkle. Viktig å finne det riktige nivået på analysen.
- Varlingsliste og planfaglig tema ettersendes sammen med referatet.
- Ta kontakt dersom det dukker opp nye momenter, for eksempel i forbindelse med varsling.
- Meld gjerne inn kommentarer til referatet dersom noe er utelatt, feil eller annet.

2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**2.1 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.

2.2 Analyser og studier

- Sol/skyggestudier som viser konsekvens for omkringliggende bebyggelse (jamfør punkt 4.1.2).
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai (jamfør punkt 4.1.3)
- Trafikksikkerhetsvurdering vedrørende avkjørsel (jamfør punkt 4.1.4)
- Støyutredning for støy- og vibrasjon fra t-banen (jamfør punkt 4.1.7)
- ROS-analyse – aktuelle ROS-temaer må utredes.

2.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

- Virkning på omkringliggende boligbebyggelse (jamfør punkt 4.1.2)
- Uteoppholdsareal (jamfør punkt 4.1.3)
- Bevaring av trær gjennom marksikringsplan (jamfør punkt 4.1.5)
- Høyder og utnyttelse
- Leilighetsfordeling.

3. Dialogmøter

Holder flytende dialog. Avtaler møter etter behov. Som standard skal grunnlagsmateriale sendes Plan- og bygningsetaten senest 5 virkedager før avtalt møtedato.

Tema for eventuelt møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
3.1 Om forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet og om det er behov for et møte.		FS

4. Samarbeids-/medvirkningsprosesser**4.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

Ingen

5. Fremdrift	Dato	Ansvar
5.1 Innsendelse av planforslag.	01.10.2013	FS

5. Avsluttende informasjon	utkvittering
5.1 Informasjon om oppstartspakker	x
5.2 Gjennomgang av varslingsliste	PBE sender denne til FS sammen med møtereferatet.
6. Eventuelt	

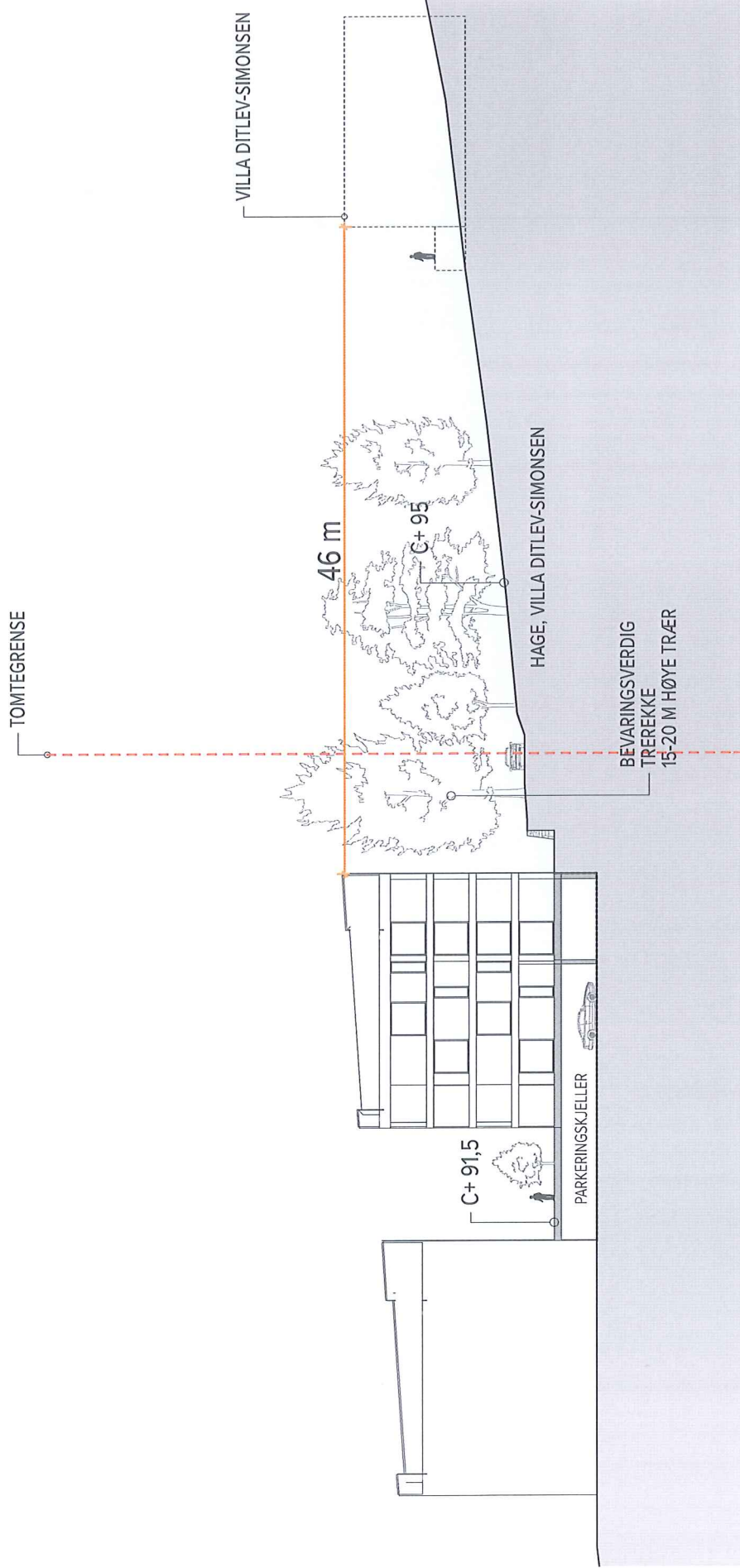
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for byggeprosjekter
 Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2013 av:

Ingrid Abrahamsen Kjærås - Saksbehandler

Kopi til:

Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, post@neptuneproperties.no



PROSJEKTETS FORHOLD TIL NABOEIENDOM I NORD, VILLA DITLEV-SIMONSEN

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]