



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYDELSFORVALTNINGEN ULLERN	
Dato 31.3.14	Saksnr. 12/777
Saksbeh. SVEH	Dok. nr. 14
EFN	
Arkiv:	512.1

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201203098-63
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Amund Schweder

Dato: 27.03.2014

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN
SILURVEIEN 8, ULLERNÅSEN -FRIST:31.3.2014 TOM 19.05.2014 -
DETALJREGULERING**

Plan- og bygningsetaten har 21.03.2014, 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 og samferdselsanlegg – fortau. Hensikten med planen er å regulere uregulert tomt til boligformål og utvikle eiendommen til boligområde.

Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Det foreslås blokkbebyggelse i 5-8 etasjer.

Bruksareal skal ikke overstige 8100 m². Antatt antall nye boliger er 69.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet et alternativ 2, med blant annet lavere høyde, mindre parkeringskjeller, større begrensninger på bygningsdybde og strengere bestemmelser for balkonger.

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

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

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

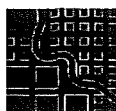
Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 19.05.2014**. 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 saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar,



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

men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

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

Vedlegg

Vedlegg i sak 201203098-63	
Nr	Beskrivelse
1	Kunngjøring om planforslag til offentlig ettersyn Silurveien 8 U (Dette dokument)
2	PBEs saksfremstilling
3	Samrådsinnspill
4	Kommentarer varsling
5	Forhåndsuttalelser
6	Bemerkninger
7	ROS-analyse
8	Trafikkanalyse
9	Veitrafikkstøy
10	Luftkvalitetsanalyse
11	Plankart Alt1
12	Plankart Alt2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret
Kundeservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2014 av:

Thor Øivind Løvås - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Barnas representant i plansaker, Bydelsadministrasjonen i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo,
postmottak@bun.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
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
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
LPO Arkitekter AS, Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO, lpo@lpo.no
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, Maridalsveien 120, 0461 Oslo, noa@noa.no
Opplysningstjenesten i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo
Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 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 i bydel Ullern v/ BU sekretær, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo, postmottak@bun.oslo.kommune.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
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer, firmapost-ost@vegvesen.no
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
Urbanium AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO, post@urbanium.no
Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no



Silurveien 8, Ullernåsen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og samferdselsanlegg – fortau. Hensikten med planen er å regulere uregulert tomt til boligformål og utvikle eiendommen til boligområde. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Det foreslås blokkbebyggelse i 5-8 etasjer.

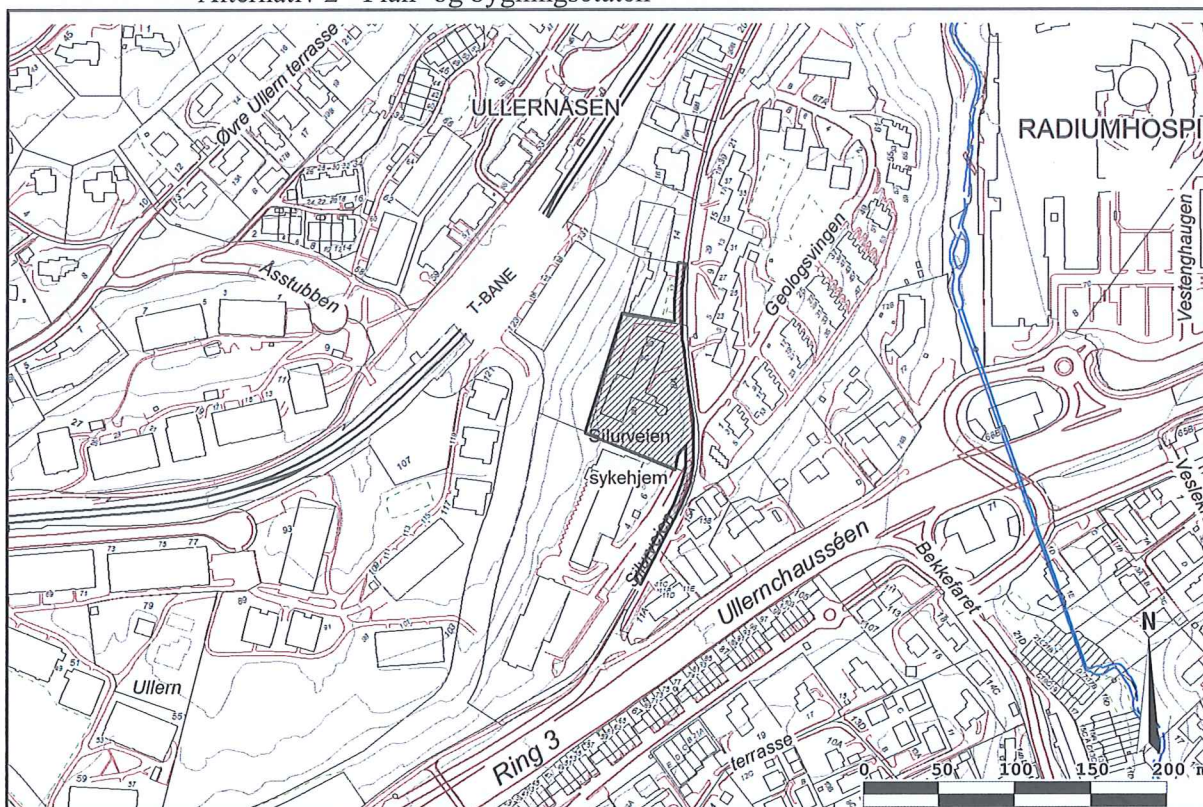
Bruksareal skal ikke overstige 8100 m². Antatt antall nye boliger er 69.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet et alternativ 2, med blant annet lavere høyde, mindre parkeringskjeller, større begrensninger på bygningsdybde og strengere bestemmelser for balkonger.

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

Utarbeidet av: Alternativ 1 - LPO arkitekter AS for Urbanium AS

Alternativ 2 - Plan- og bygningsetaten



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 28/543, 28/1248, 28/768
Dato: 21.03.2014

Saksnummer: 201203098
Dokumentnummer: 53

Basert på innsendt dokument med dato: 09.01.2014
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



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.....	7
2.1	BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	7
2.2	PLANSTATUS	7
2.2.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	7
2.3	EKSISTERENDE FORHOLD.....	8
2.3.1	Forslagsstillers stedsanalyse.....	8
2.3.2	Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	14
2.4	PLANFORSLAGET	15
2.4.1	Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	15
2.5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	18
2.5.1	Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	18
3	MEDVIRKNING.....	37
3.1	FORHÅNDSUTTALELSER.....	37
3.1.1	Liste over forhåndsuttalelser.....	37
3.1.2	Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer 37	
3.1.3	Liste over forhåndsuttalelser til planskissen	38
3.1.4	Supplerende uttalelse	40
4	FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	41
4.1	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	41
4.2	FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	41
5	PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG ALTERNATIV.....	49
5.1	PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	49
5.1.1	Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	49
5.1.2	Foreløpig konklusjon.....	53
5.2	PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2.....	54
5.2.1	Hensikten med forslaget	54
5.2.2	Planforslaget	54
5.2.3	Konsekvenser.....	54
6	KART OG BESTEMMELSER.....	59
6.1	NEDSKALERT PLANKART FOR ALTERNATIV 1	59
6.2	NEDSKALERT PLANKART FOR ALTERNATIV 2	60
6.3	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SILURVEIEN 8, ALTERNATIV 1	61
6.4	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SILURVEIEN 8, ALTERNATIV 2.	64
7	VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	67

Vedlegg

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

1. Samrådsinnspill	dok.nr. 53, filnr. 2
2. Forhåndsuttalelser	dok.nr. 53, filnr. 3
3. Forhåndsuttalelser til planskisse	dok.nr. 53, filnr. 4
4. Supplerende uttalelse	dok.nr. 53, filnr. 5
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	dok.nr. 53, filnr. 6
6. Trafikkanalyse	dok.nr. 53, filnr. 7
7. Støyutredning	dok.nr. 53, filnr. 8
8. Luftkvalitetsanalyse	dok.nr. 53, filnr. 9
9. Plankart alternativ 1 i målestokk 1:1000	dok.nr. 53, filnr. 10
10. Plankart alternativ 2 i målestokk 1:1000	dok.nr. 53, filnr. 11

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 3 tertial.

1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet er på ca 5,18 daa og omfatter en uregulert eiendom mellom Silurveien og en vegetert skråning samt en strekning av Silurveien. Fortau utgjør ca 0,55 daa. Eiendommen er i dag bebygget med en boligblokk på fire etasjer. Hensikten med planen er å regulere eiendommen til boligformål, og legge til rette for å kunne erstatte eksisterende bebyggelse med ny boligbebyggelse med høyere utnyttelse og bedre teknisk standard og tilgjengelighet. Fortau reguleres og etableres langs Silurveiens vestside. Varmekjær edelløvskog i skråningen vest for eiendommen er registrert som lokalt viktig biologisk mangfold.

Beskrivelse av planforslaget

Alternativ 1:

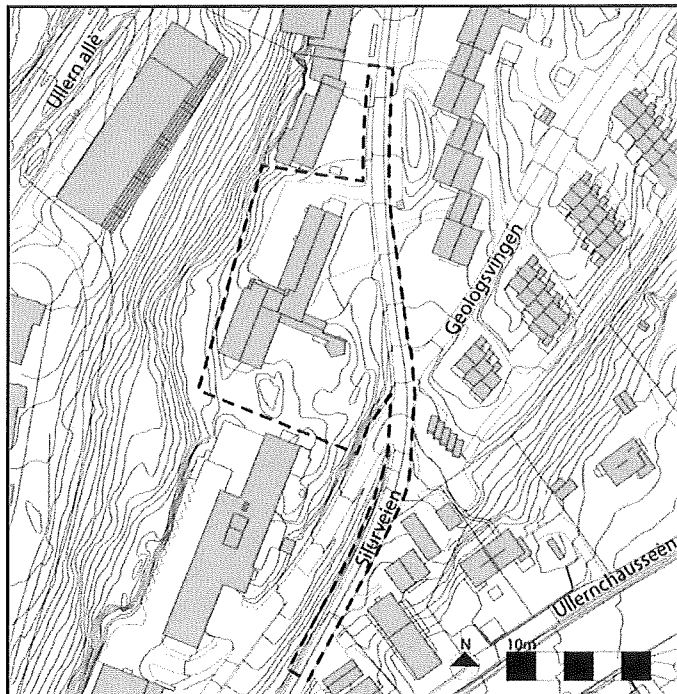
Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse og samferdselsanlegg – fortau og annen veggrunn, grøntareal. Det foreslås blokkbebyggelse i 5-8 etasjer. Bruksareal skal ikke overstige 8100 m², som tilsvarer %-BRA= 179 %. BYA= 1325 m², og %-BYA= 29,3 %. Antatt antall nye boliger er 69. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Bebyggelsen foreslås lagt i nordsydgående retning slik at det dannes ett uteareal mot Silurveien og ett mot skråningen i vest. Det skal etableres en lav støyskjerm mot Silurveien for å skjerme uteoppholdsareal mot øst. Parkering skal være i henhold til parkeringsnorm og legges under terreng. Fortau reguleres langs Silurveiens vestside og sikres etablert med rekkefølgebestemmelse. Leilighetsfordeling angis ikke i bestemmelsene, men det sikres en minstestørrelse på 40 m² for leilighetene. Det tillates ensidig vendte leiligheter med fasader i gul støysone.

Alternativ 2:

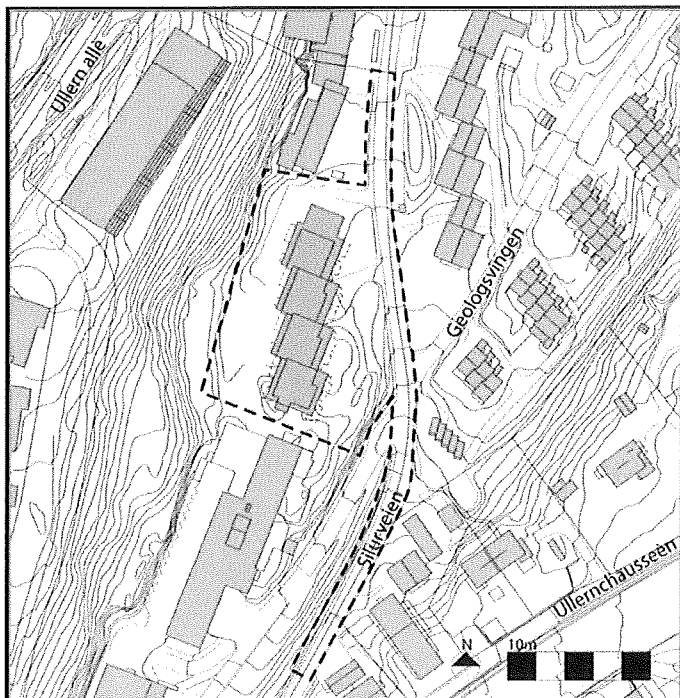
Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse og samferdselsanlegg – fortau og annen veggrunn, grøntareal. Det foreslås blokkbebyggelse i 4-7 etasjer. Bruksareal skal ikke overstige 6300 m², som tilsvarer %-BRA= 139,1 %. BYA= 1176 m², og %-BYA= 26 %. Antatt antall nye boliger er 49. Maks bygningsdybde er 16 meter. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Bebyggelsen foreslås lagt i nordsydgående retning slik at det dannes ett uteareal mot Silurveien og ett mot skråningen i vest. Det skal etableres en lav støyskjerm mot Silurveien for å skjerme uteoppholdsareal mot øst. Parkering skal være i henhold til parkeringsnorm og legges under terreng. Fortau reguleres langs Silurveiens vestside og sikres etablert med rekkefølgebestemmelse. Leilighetsfordeling angis ikke i bestemmelsene, men det sikres en minstestørrelse på 40 m² for leilighetene. Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter med fasader i gul støysone.

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: Urbanium AS, PB 1688 Vika, 0120 Oslo.

v/ Espen Pay, 22 37 20 00, Espen@urbanium.no

Konsulent: LPO arkitekter AS, PB 7033 Majorstuen, 0306 Oslo.

v/ Sigrid Feiner-Endresen, 91612996, sfe@lpo.no

Eieropplysninger

Gnr.28	bnr.543	Urbanium As
Gnr.28	bnr.1248	Oslo kommune (del av veiareal for tilrettelegging av fortau)
Gnr.28	bnr.768	Røde Kors (del av eiendom for tilrettelegging av fortau)

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca 5181 m²

Areal for hvert formål:

Boligformål 4528 m²

Fortau 551 m²

Annet trafikkareal 102 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 8 100 m²

Under terreng: BRA= 5 500m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 1 325 m²

Prosent bebygd areal % - BYA= 29,3 %,

Bruksareal bolig BRA= 8 100 m²

Prosent bruksareal % - BRA= 178,9 %

Antatt antall boligenheter: 69 stk.

Antatt boligtype: 4 blokker satt sammen i 1 rekke

Antatt leilighetsfordeling: 14 små (toroms) ca. 51-55 m² BRA,
32 middels (treroms) 92 - 102 m² BRA
23 store (fireroms) 107 – 145 m² BRA

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 under terreng: 74 stk.

Plasser for sykkelparkering: 127 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

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

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 29.06.12 i Aftenposten og på Plan- og bygningsetatens hjemmesider.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 29.06.12.

2 FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST)

Intensjonen med planforslaget er å regulere en i dag uregulert tomt. Reguleringsformålet vil i hovedsak være boligbebyggelse. Målet er å erstatte dagens eksisterende bebyggelse med ny boligbebyggelse med noe høyere utnyttelse og standard som tilfredsstiller dagens krav med tanke på størrelse, tilgjengelighet og teknisk standard.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Foreslått utnyttelse er betydelig høyere enn i dagens situasjon. I følge forslagsstillers oppgitte tall for eksisterende BRA medfører alternativ 1 en økning i utnyttelse fra dagens omtrent %- BRA = 42 % til %- BRA = 179 %.
--

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR samordnet areal- og transportplanlegging

Tilrettelegge for å samordne med tanke på å begrense transportbehovet og styrke kollektivbetjeningen.

RPR barn og unge

Tilrettelegge for barns utfoldelsesmuligheter og oppvekstvilkår. Det skal avsettes gode uteoppholdsareal på egen grunn i form av definerte uterom for individuell og felles bruk, herunder lek. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

T-1442 Støy i arealplanlegging

Både arealer inne og ute skal tilfredsstille normen for akseptable støyverdier. Eventuelle tiltak må beskrives.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009 Arealplan

I følge vedtak til Kommuneplan 2009 gjelder arealstrategiene fra Kommuneplan 2008.

Det aktuelle planområdet er markert som uregulert område på kommuneplankartet.

I omkringliggende områder er en mindre del av eksisterende bebyggelse, ned mot Ringveien og langs banen, regulert til generell småhusfortetting. Øvrige omkringliggende områder er markert med øvrige reguleringsplaner.

Kommuneplan 2008

Legger vekt på "bærekraftig byutvikling", innbefatter bla.a. fortetting innenfor byggesonen og fortrinnsvis rundt etablerte kollektivpunkter, videreutvikle den blå-grønne strukturen, legge til rette for universell tilgjengelighet.

KDP 8 Grøntplan for Oslo, 15. desember 1993

Oslo som grønn by mellom åsene. Viktige landskapstrekk skal bevares og synliggjøres. Viktige økologiske verdier skal sikres. Mærradalen defineres som en Naturpark. Søndre del av Mærradalen ligger innenfor en radius på 500 meter fra planområdet. Del av turvei A8 går i terrengskråningen rett

vest for planområdet.

KDP for den blågrønne strukturen

Planen er under utarbeidelse. En viktig gangforbindelse, Turvei A8, vises forbi området.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
--

Siden eiendommen i dag er uregulert vil ikke planforslaget medføre en endring av Kommuneplan 2009.
--

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Lokalisering og bruk

Eiendommen ligger langs vestsiden av Silurveien og grenser mot en vegetasjonsskråning opp mot bebyggelsen langs T-banelinjen. Ullernåsen T-banestasjon ligger med en avstand på ca 260 meter fra den aktuelle tomten. Planområdet ligger i nær tilknytning til Ring 3 og busslinjer langs denne.

Nærmeste forretning er på Åsjordet.

Radiumhospitalet og Oslo Cancer Cluster (OCC) med Ullern videregående ligger i gangavstand fra planområdet. Deler av boligbebyggelsen i området er anlagt i forbindelse med etablering av sykehuset.

Planområdet omfatter til sammen ca.6,48 dda, hvorav boligtomten utgjør ca. 4,53 daa,

og ca.1,95 daa offentlig trafikkområde med fortau og kjøreveg. Området er pr i dag ikke regulert.

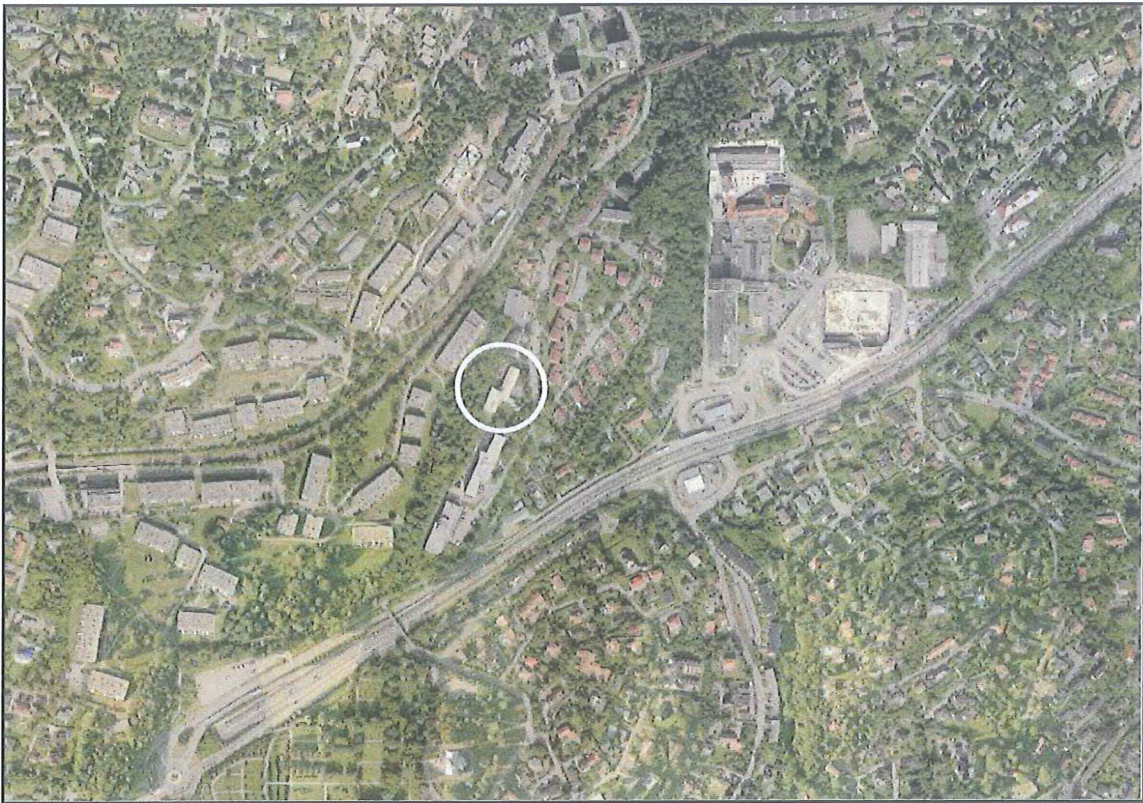
Eksisterende bebyggelse benyttes til boliger. Det er til sammen 49 leiligheter, hvorav 39 leiligheter er

under 40 m². Bygningsmassen utgjør 1886 m² BRA. Det er en godkjent rammetillatelse for

loftsutbygging på 327 m² BRA med 4 leiligheter. Det har videre vært planlagt ytterligere 7 leiligheter,

som ikke er omsøkt, ved ombygging av inngangsparti, stuer, kjøkken og pagode. Totalt vil det kunne

utgjøre et tillegg til eksisterende bebyggelse på totalt 11 leiligheter som utgjør 684 m² BRA.



Flyfoto med planområdet innringet



Skråfoto med planområdet sentralt i bildet (lys bygning med lyst tak)

Landskap

Tomten ligger i nedre del av Ullernåsen og består av grunnlendt mark over antatt skifrig fjell.

Tomten ligger på et relativt flatt parti opp fra Silurveien og grenser mot en bratt skråning med en høydeforskjell på ca 23 meter opp mot bebyggelse langs T-banen i vest. I sørøstre del av tomten er det en bratt skråning ned til den nedre del av Silurveien.



Foto sett fra sydøstre del av tomta

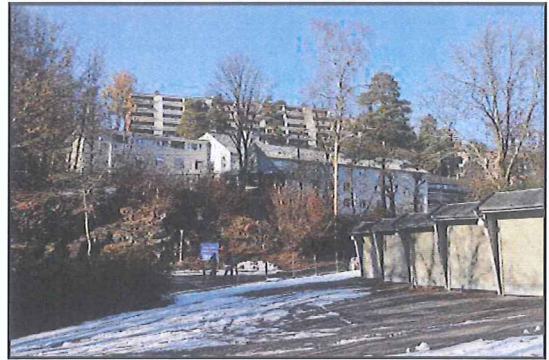


Foto sett fra øst for Silurveien

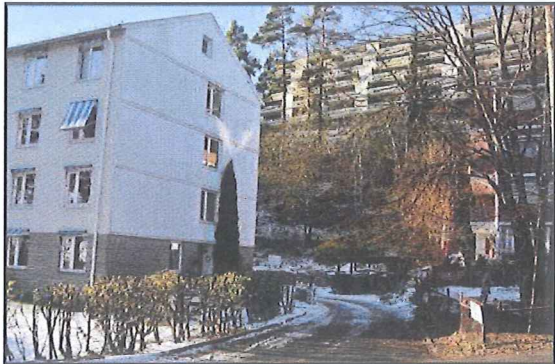


Foto sett fra adkomst fra Silurveien



Foto baksiden av eksisterende bebyggelse

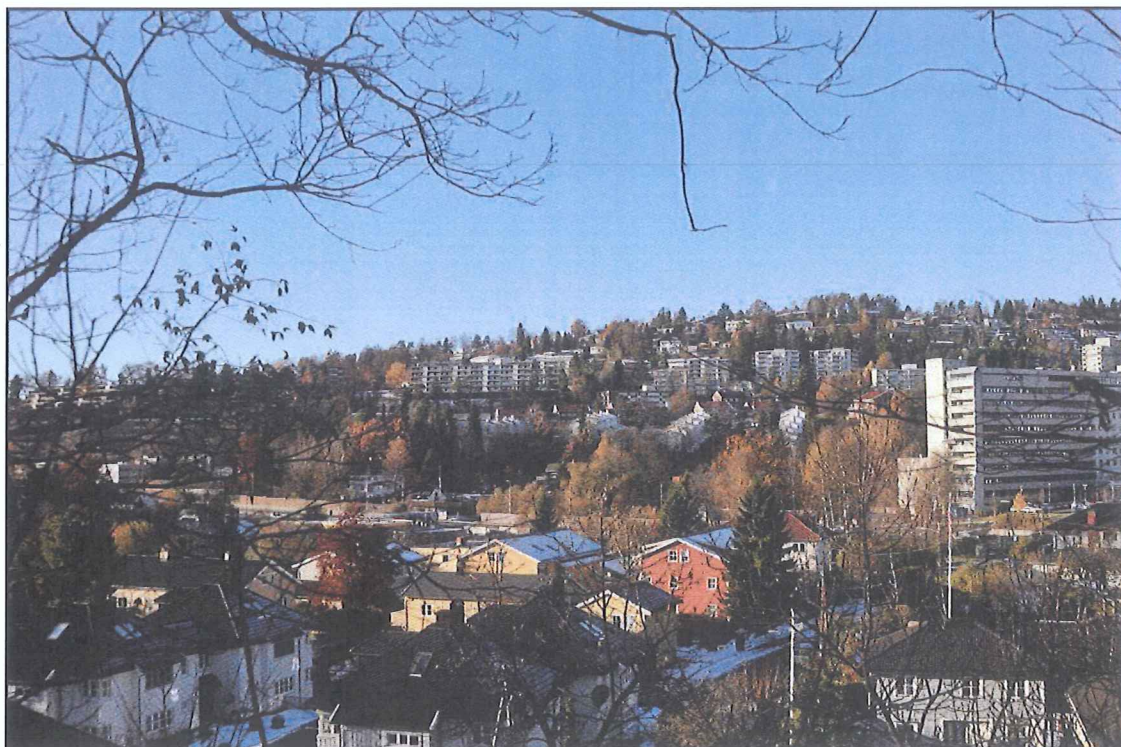


Foto fra Abbedikollen med Ullernåsens silhuett og grønne preg.

Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap er et overordnet hensyn ved utbygging i området.

Naturmangfold

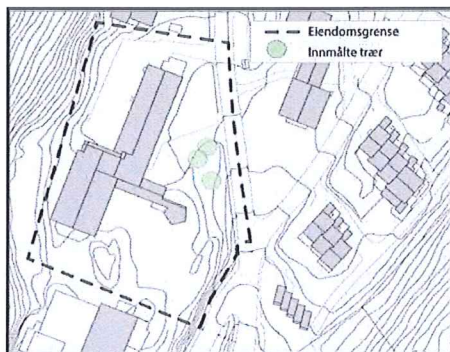
Det er ikke registrert noen spesielle arter innenfor det aktuelle planområdet.

Skråningen vest for eiendommen er et område med registrert biologisk mangfold med type rik edellauvskog med lokal viktig verdi.

Verneinteresser

Potensial for funn av automatisk fredete kulturminner er liten og det kreves ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Eksisterende bygning er ikke registrert med bevaringsverdier og det er ingen konsekvenser for registrerte kulturminner fra nyere tid.



Det er 3 innmålte trær på tomten.

Miljøfaglige forhold

Tomten ligger med vidt utsyn over Oslogryta. Tomten har potensial for gode solforhold både formiddag og ettermiddag. Kolsåsbanen med Ullernåsen stasjon ligger i gangavstand.

Det ligger en nedgravd oljetank i nordvestre del av planområdet. Oljetanken er tømt og ikke i bruk. Ringveien ligger i luftlinje ca 120 m fra planområdet. Området er i dag utsatt for støy fra ringveien over anbefalte grenseverdier for boliger og uteopphold. Det er også noe luftforurensning på tomten, men dette ligger under anbefalte grenseverdier. *(Veitrafikkstøy til nye boliger, Rieber Prosjekt AS, 20012/2013 og Luftkvalitet, Silurveien 8, NILU 15.11.2013).*

Trafikkforhold

Silurveien er i kategori samlevei type 1, men er ikke fullstendig opparbeidet med fortau ihht dagens norm. Årsdøgntrafikken i Silurveien ble høsten 2011 målt til 1200.

Gateparkering gjør at veibanen er smal med kun ett kjørefelt. Silurveien har også et meget smalt fortau. På vinterstid er det fare for at fotgjengere presses ut i veibanen ved manglende brøyting.

Fortauet brukes som skolevei og dette er en uheldig situasjon med hensyn til trafikksikkerhet. Denne situasjonen oppstår uavhengig av planlagt utbygging i Silurveien 8.

Den aktuelle eiendommen har pr i dag to adkomster. Eiendommen i syd, Silurveien Sykehjem, har adkomst over den aktuelle tomtens nedre del. Lite av den eksisterende bebyggelsen i nærområdet har egne P-kjellere. Det er noe garasjeanlegg i området og det er tilrettelagt for noe parkering langs deler av Silurveiens østre side.

Pr i dag er det tilrettelagt for ca 15 p-plasser på terreng og 1 p-plass i eget anlegg i eksisterende bygg. *(Trafikkanalyse Silurveien 8, Sweco, 15.11.2012)*

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS analyse som vedlegg til detaljreguleringen.

Multiconsult har laget et notat som beskriver tiltak ved etablering av byggegrøp. Av notatet fremgår følgende:

- Det er ikke foretatt grunnundersøkelser på tomten, men basert på erfaring er det forventet at det er et tynt løsmassedekke over fast berg. Det er synlig berg flere steder på tomten. Synlig berg består av skifter og knollekalk. Berget er av varierende kvalitet, fra sterkt forvitret dagberg til fastere berg.

- Tomten ligger på en liten flate i en ellers bratt skråning, og det forventes ikke at grunnarbeidene vil ha innflytelse på grunnvannsnivået i området.

- Det må påregnes sprengingsarbeid i forbindelse med prosjektet.

Radonkart fra NGU angir «høy aktsomhet» for radon i området, og radonforebyggende tiltak må påregnes.

(ROS-analyse Silurveien , Civitas, 14.12.2012)

Sosial infrastruktur

Det er skolevei på fortau/gangvei til Bestum barneskole og til Lysejordet og Bjørnsletta ungdomsskoler. Det er to barnehager i Silurveien som naboer til tomten. T-banestasjon ligger i gangavstand. Det er gangvei ned til buss på Ring 3. Nærmeste forretning er ved Åsjordet Tbanestasjon. Planområdet ligger i gangavstand til et arbeidsintensivt området knyttet til Radiumhospitalet og Oslo Cancer Cluster (OCC).

Teknisk infrastruktur

Det er hovedledninger for vann- og avløp i Silurveien.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse er i 4-5 etasjer og er lokalisert på tomtens vestre del inn mot den bratte skråningen. Bebyggelsen er sammenhengende men fordelt på to terrengnivåer.

Syd for planområdet ligger et sykehjem i en 4-5 etasjes mursteinsbygning fra 70-tallet. Nord for planområdet ligger et 4 etasjes mursteinshus med gavltak. Både sykehjemmet og bygget i nord ligger på uregulert grunn.

På nedsiden av veien er det en blanding av 4-5 etasjes blokkbebyggelse og 2-3 etasjes rekkehus.

Lengre opp i Silurveien er det innslag av noe høyere bebyggelse i 8 etasjer. I områdene videre opp mot T-banestasjonen er det også noen innslag av høye punkthus i 10 etasjer.

Bebyggelsen på det øvre nivået langs T-banen er en blanding av punkt- og terrassehus med ca 5-6 etasjer på terrengkote ca 23 meter høyere enn den aktuelle tomten.

Langs ringveien er det innslag av bebyggelse med større skala som blant annet området rundt Radiumhospitalet.

Stedsutvikling

Hovedtyngden av bebyggelse i området er fra 1950- til 1970-tallet og oppført som større boligfelt.

Mye av bebyggelsen er uten heis og ikke tilrettelagt etter dagens krav med tanke på tilgjengelighet og teknisk standard. Det er høy konsentrasjon av boliger nær T-banestasjonen og i dette området er det også noe nyere boligbebyggelse.

Nærhet til T-banestasjon er i tråd med ambisjon om fortetting i kollektivknutepunkt. Planområdet ligger i tillegg nær ny kontorbebyggelse i Silurveien 2 og et utviklingsområde i tilknytning til Radiumhospitalet. Dette er en voksende arbeidsplass, og fortetting av boliger i nærområdet bør være et ledd i en helhetstanke for utvikling i området. Planområdet ligger i overgangen mot småhusområdet. En boligfortetting med vekt på et bredere boligtilbud i området er positivt. Oslo kommunes ambisjon om økt boligbygging har foreløpig hatt lite effekt på de vestre bydeler. En fortetting i det aktuelle området vil kunne gi nytt tilbud i bydelen.

Barns interesser

Bydel Ullern har god barnehage dekning og i følge bydelen har de de siste årene hatt en overkapasitet på barnehageplasser og vært nødt til å bygge ned antallet plasser.

Nærmeste barnehage ligger på nabotomten i nord. Det er også regulert for barnehage lengre sørvest for planområdet. Det er også god skoledekning i området.

Tomten benyttes i begrenset utstrekning til lek for beboere da det pr i dag ikke bor barnefamilier der.

I Ullernåsen er det et nett av turveier og stier, med tilknytning til gjennomgående turvei mot marka i Mærradalen.

Universell utforming

Eksisterende boligbebyggelse er ikke bygd mht dagens krav til universell tilgjengelighet.

Pr i dag er den søndre del av tomten dårlig tilgjengelig mht universell tilgjengelighet utomhus.

Juridiske forhold

Det er ingen kjente juridiske forhold med hensyn til dagens situasjon.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

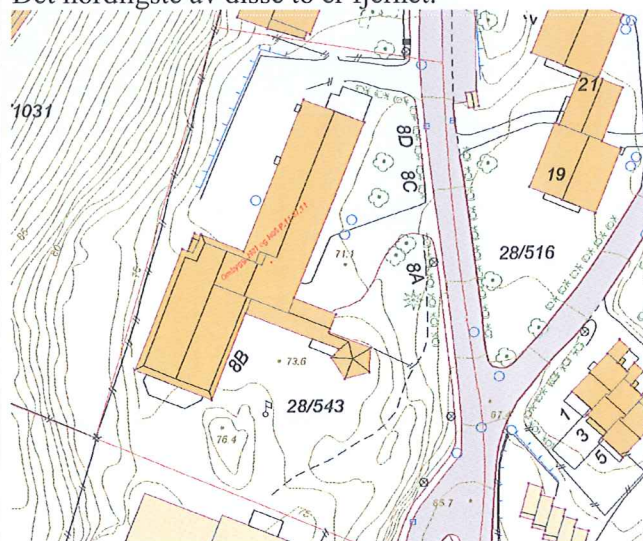
Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Del av Silurveien som var foreslått regulert til kjørevege er tatt ut av planen. Planområdet er etter dette ca 5,81 daa.

Området er ikke definert som et kollektivknutepunkt.

Grunnkartet viser ytterligere to innmålte løvtrær nord for de som er vist i illustrasjonen på side 11.

Det nordligste av disse to er fjernet.

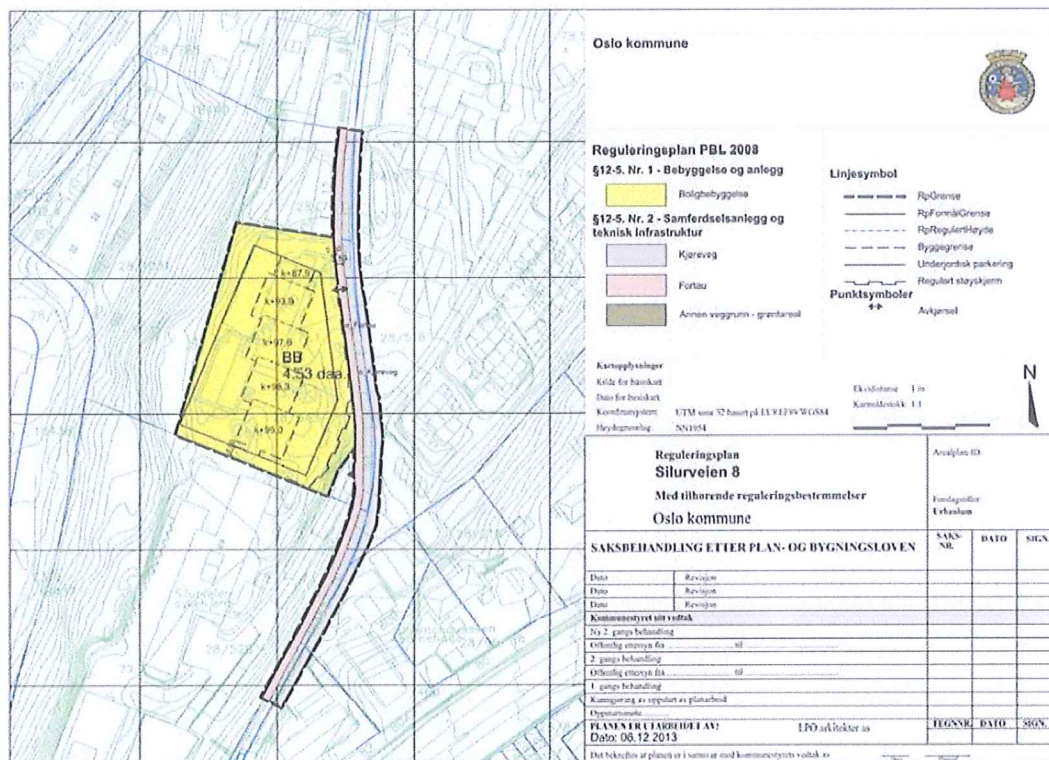
**2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt**

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	Gir premisser	Gir premisser		Varmekjær edelløvskog i skråningen vest for eiendommen er registrert som viktig biologisk mangfold. (Se side 11 og 49)
Flom	Uavklart	Gir premisser		Overvann skal håndteres lokalt.
Geotekniske forhold	Uavklart	Gir premisser		ROS-analysen sier det kan bli nødvendig å stabilisere berget og sikre skråningen på nordsiden av tomte. PBE antar at det er vestsiden av tomte som menes.
Kulturminner	uaktuelt	uaktuelt		Det er ikke registrert kulturminner på eller i nærheten av planområdet. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering. (Se side 39)
Miljøforhold	Gir premisser	Gir premisser		Veitrafikkstøy er over anbefalte grenseverdier for boliger. Luftforurensning er under anbefalte grenseverdier. Det ligger en tom nedgravd oljetank i

				planområdet. Området er markert med "høy aktsomhet" for radon. (Se side 12 og ROS)
Teknisk infrastruktur	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Det er hovedledninger for vann- og avløp i Silurveien. (Se side 12)
Barn og unges interesser	Gir ikke premisser	Gir premisser		Barnehagen nord for planområdet vil påvirkes av foreslått tiltak.
Virksomhetsfare	uaktuelt	uaktuelt		(Se ROS)

2.4 PLANFORSLAGET

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



Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

– boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

– kjøreveg

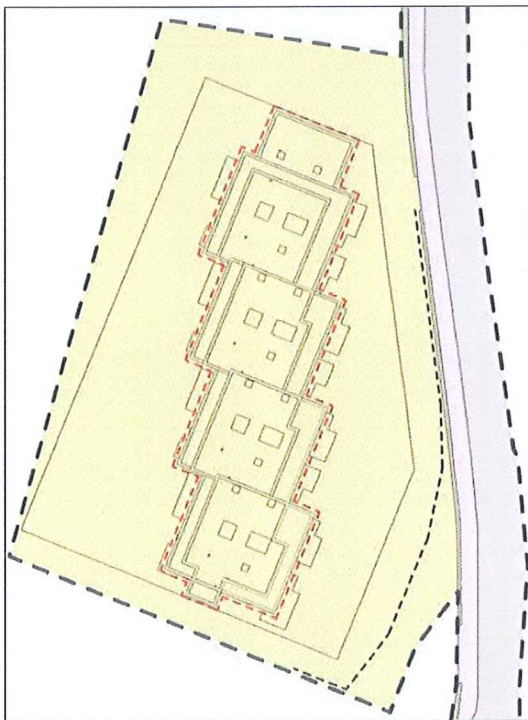
– fortau

– annen veggrunn, grøntareal

Grad av utnyttning og høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige $BRA = 8\,100\text{ m}^2$.

Byggehøydene varierer med $k +99,0 / k +98,3 / k +97,6 / k +93,9 / k +87,9$. Dette tilsvarer fra 5 til 8 etasjer med en brutto etasjehøyde på 3 meter. Gesimshøydene er tilrettelagt slik at bygningsvolumene følger terrenget. Byggeområdet utgjør 4528 m^2 . Bebyggelsens BYA er ca 1325 m^2 som tilsvarer 29,3% BYA. Totalt regulert BRA gir en utnyttelse på 178,9% BRA.



Illustrasjon av skissert bygg innenfor byggegrenser.

Bebyggelsens plassering

Boliger tillates oppført innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrensene sikrer byggets plassering slik at utearealer kan opparbeides på begge sider av bebyggelsen. Byggegrensene sikrer også en forskyvning av volumet slik at bebyggelsen får en oppdeling og variasjon i fasadeløpet.

Illustrasjonen viser bygget, takplan, plassert innenfor byggelinjene. Byggelinjene er generelt lagt 0,5m fra skissert fasadeliv, bortsett fra en mindre del mot sør, for å tillate justering i detaljprosjektet. Illustrasjonen viser maks utnyttelse.

Parkeringsanlegg under terreng tillates innenfor byggegrenser for underjordisk p-kjeller, men ikke nærmere enn 6m fra kant kjørevei.

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

Uteareal

Uteoppholdsarealene skal lokaliseres og opparbeides slik at det sikres arealer for formiddags- og ettermiddagssol. Utearealet skal være variert. Det skal gi rom for ulike typer aktiviteter for alle

brukergrupper.

Det tillates mindre terrengjustering, og oppføring av tett gjerde med en høyde på inntil 1 meter mot Silurveien som støyskjerming av uteareal. Nøyaktig utforming og plassering avklares ved rammesøknad.

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre min. 20% av BRA for leilighetene.

Til fellesuteoppholdsareal regnes alt uteareal på bakkeplan som ikke er private terrasser, innkjøring til eiendommen og p-kjeller, eller brattere enn 1:3.

Det skal være sol på en andel av utearealet som er tilstrekkelig og egnet for lek og opphold. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

Miljøfaglige forhold

For å sikre tiltak knyttet til støbelastning fra Ring 3 er det lagt inn bestemmelser for utforming av boligene.

Boligene skal utstyres med balansert ventilasjon. Alle gjennomgående boliger skal ha minst en side med støbelastning lavere enn $L_{den}=55$ dB. Vinduer i soverom på støyutsatt side, og som samtidig er soleksponert, skal ha tilstrekkelig solskjerming, samt luftemulighet mot støyskjermende glassrekkverk på balkong.

Det kan tillates ensidige leiligheter mot fasade med støbelastning inntil $L_{den}=65$ dB forutsatt tilstrekkelig solskjerming, samt luftemulighet mot støyskjermende glassrekkverk på balkong.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Vann- og avløpsetaten skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann.

Materialer skal ha lang levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sykdomsfremkallende eller sjenerende inneklime. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes. Bebyggelsen skal tilrettelegges for miljøvennlige oppvarmingskilder.

Trafikkforhold

Reguleringen legger til rette for etablering av et 2,5 meter bredt fortau langs Silurveiens vestsida. Dagens kjørevei er utgangspunkt for fortauet, og planavgrensningen er satt slik at fortausreguleringen gir en kontinuerlig løsning for hele veistrekningen.

Dagens to avkjørsler er samlet i en avkjørsel i nordre del av tomten. Fortauet langs Silurveien skal være gjennomgående. Bredde på avkjørselen skal maks være 4 meter.

Eksisterende avkjørsel til gnr 28 bnr 528, Silurveien 4-6, på eiendommens søndre del ivaretas ved at et areal av tomten til Silurveien 8 avstår til eierne av Silurveien 4-6. Reguleringsplanen legges delvis utenfor dette området.

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering skal legges under terreng. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. For prosjektet er det til sammen krav om 74 p-plasser.

Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Min 50 % av sykkelplassene skal anlegges under tak. For prosjektet er det til sammen krav om 127 sykkelplasser.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen vesentlige forhold i forbindelse med risiko- og sårbarhet. For å bedre trafikksikkerheten er det regulert inn et 2,5m bredt fortau langs Silurveiens vestside. Denne vises på plankart og opparbeidelse sikres i rekkefølgebestemmelse.

Sosial infrastruktur

Det reguleres inn et fortau på 2,5m langs med Silurveien. Dette vil bedre trafikksikkerheten for barn og unges skolevei og den generelle gangforbindelsen i området.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at boliger og uteoppholdsarealer i størst mulig grad skjermes for støy, og slik at flest mulig leiligheter får gode utsyn- og solkvaliteter. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40m² BRA. Det tillates ikke svalgangsløsninger. Taket skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Stedsutvikling

Planforslaget regulerer en uregulert tomt som pr i dag benyttes til bolig. Tomten ligger i et allerede etablert boligområde og sammenfaller med overordnede planer og visjoner om boligfortetting innenfor byggesonen i Oslo.

Barns interesser

Bydel Ullern har de siste årene hatt en overdekning av barnehageplasser. Nærmeste barnehage ligger på nabotomten i nord. Det er også regulert for barnehage lengre sørvest for planområdet. Planforslaget omfatter derfor ikke barnehage.

Utomhusplanen skal ivareta arealer for lek og opphold for forskjellige grupper. Arealene er tilfredsstillende belyst i sommerhalvåret både på formiddagen og ettermiddagen.

Juridiske forhold

Det stilles krav i rekkefølgebestemmelsene for opparbeidelse av fortau.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
--

På side 16, under <u>Bebyggelsens plassering</u> , skal det stå <i>byggegrenser</i> og ikke <i>byggelinjer</i> . Illustrasjoner på side 15 og 16 viser planområdet som det var før kjørevegen ble tatt ut av planen.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

RPR samordnet areal- og transportplanlegging

Planforslaget foreslår en fortetting innenfor allerede utbygd område i nær tilknytning til T-banestasjon

og benytter eksisterende infrastruktur og er i tråd med overordnet ambisjon i RPR

RPR barn og unge

Planforslaget legger til rette for uteoppholdsarealer til boligbebyggelsen etter dagens krav og standard og vil være en forbedring mht dagens situasjon der uteoppholdsarealene ikke har slik opparbeidelse. Planforslaget legger også til rette for trafikksikrende tiltak langs Silurveien med anleggelse av fortau langs vestre side av veien. Tiltaket er en forbedring mht barn- og unges sikkerhet.

T-1442 Støy i arealplanlegging

Støyanalysen viser at det er støy fra Ring 3 oppover i etasjene på ny bebyggelse. Også for utearealer på bakken mot Silurveien overskrides grenseverdiene for støy noe. Tiltak knyttet til støy er behandlet under eget avsnittet om støy.

Kommuneplan 2009 Arealplan / Kommuneplan 2008

Planforslaget følger opp kommuneplanens ambisjon om fortetting innenfor byggesonen og fortrinnsvis rundt etablerte kollektivpunkter. Planforslaget legger til rette for økt boligutvikling i en bydel der det pr i dag er mindre ny boligutvikling enn andre deler av byen.

KDP 8 Grøntplan for Oslo, 15. desember 1993

Planforslaget ivaretar overordnede forhold knyttet til blå- grønn struktur i forhold til fjernvirkning, bevaring av viktige vegetasjonsområde og opprettholdelse av eksisterende turveisystem.

KDP for Torg og møteplasser

Utbyggingen utløser ikke kravet om 5% torg og møteplasser innenfor planområdet.

Byøkologisk program

Utbyggingen skjer på allerede utbygd tomt. Tilliggende grønne strukturer og turforbindelser opprettholdes. Fortetting nær T-bane er i tråd med prinsippene for bærekraftig byutvikling. Utbyggingen muliggjør å ivareta nye forskrifter mht miljø- og energiløsninger.

Gjeldende regulering

Planforslaget regulerer et uregulert areal i byggesonen og sikrer eiendommens bruk. Planforslaget rydder opp i deler av veistrukturen i området mht trafikksikkerhet ved tilrettelegging for kontinuerlig fortau langs Silurveiens vestside.

Pågående planarbeid

Planforslaget vil ikke innvirke på annet pågående planarbeid.

Stedsutvikling

En boligfortetting i Silurveien 8 følger opp kommunens ambisjon om byutvikling og fortetting med tynge bebyggelse i nær tilknytning til holdeplassene langs T-banenettet. Planforslaget vil forbedre boligstandarden i forhold til eksisterende situasjon og det vil gi et etablert boligområde et bredere leilighetstilbud. Antall boliger øker fra dagens 49 små-leiligheter til 69 leiligheter etter dagens standard.

Området er godt egnet for boliger. Det er god barnehage- og skoledekning og flere turmuligheter i nærområdet. Planområdet ligger i tillegg nær etablerte arbeidsplasser i området rundt Radiumhospitalet.

Landskap

Ullernåsen har et betydelig grønt preg. Den aktuelle eiendommen ligger langt nede i åssiden sett i et større landskapsbilde. Åsens fjernvirkning og silhuett vil ikke bli berørt av tiltaket.

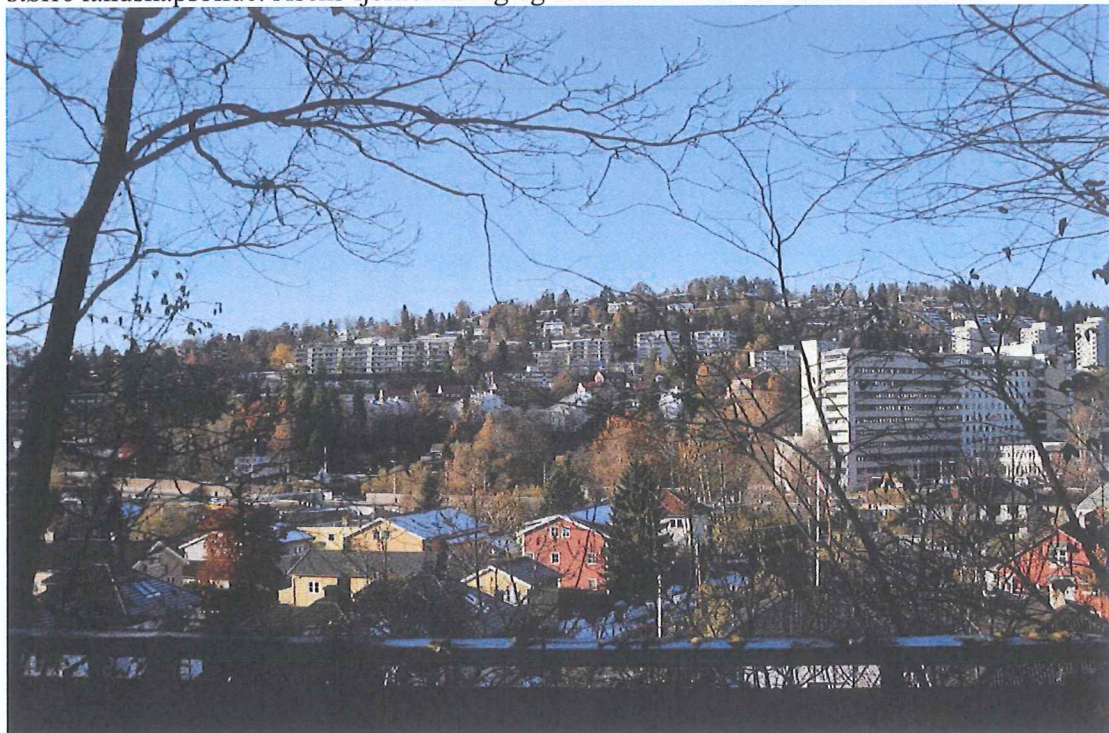
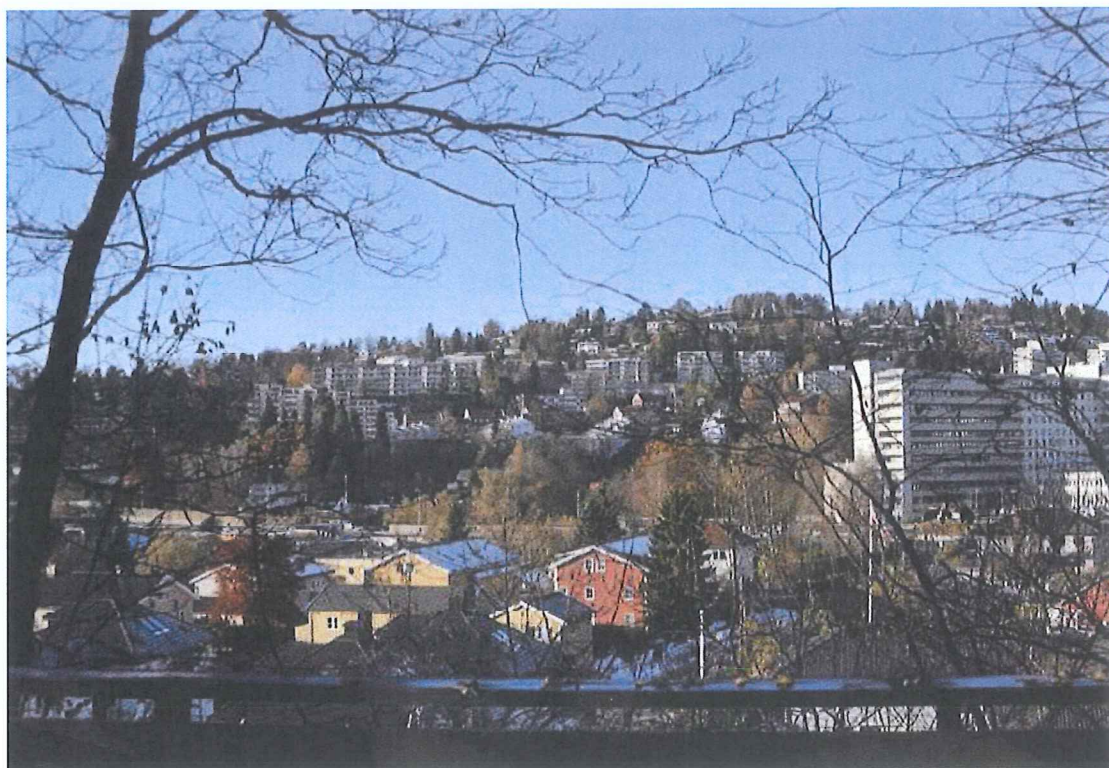


Foto fra Abbedikollen syd for Ring 3, sett mot planområdet og Ullernåsen.



Fotomontasjen viser prosjektet satt inn i foto fra Abbedikollen.

Prosjektet vil ikke virke inn på Ullernåsens silhuett eller endre åsens grønne karakter.

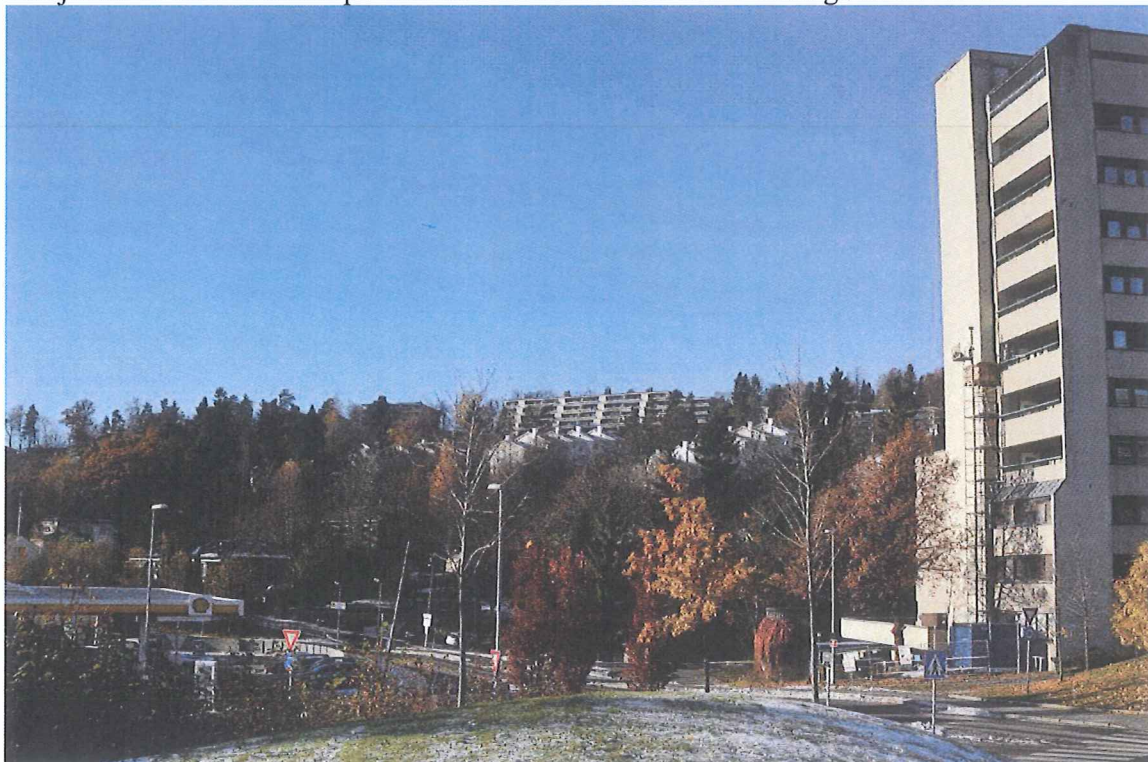
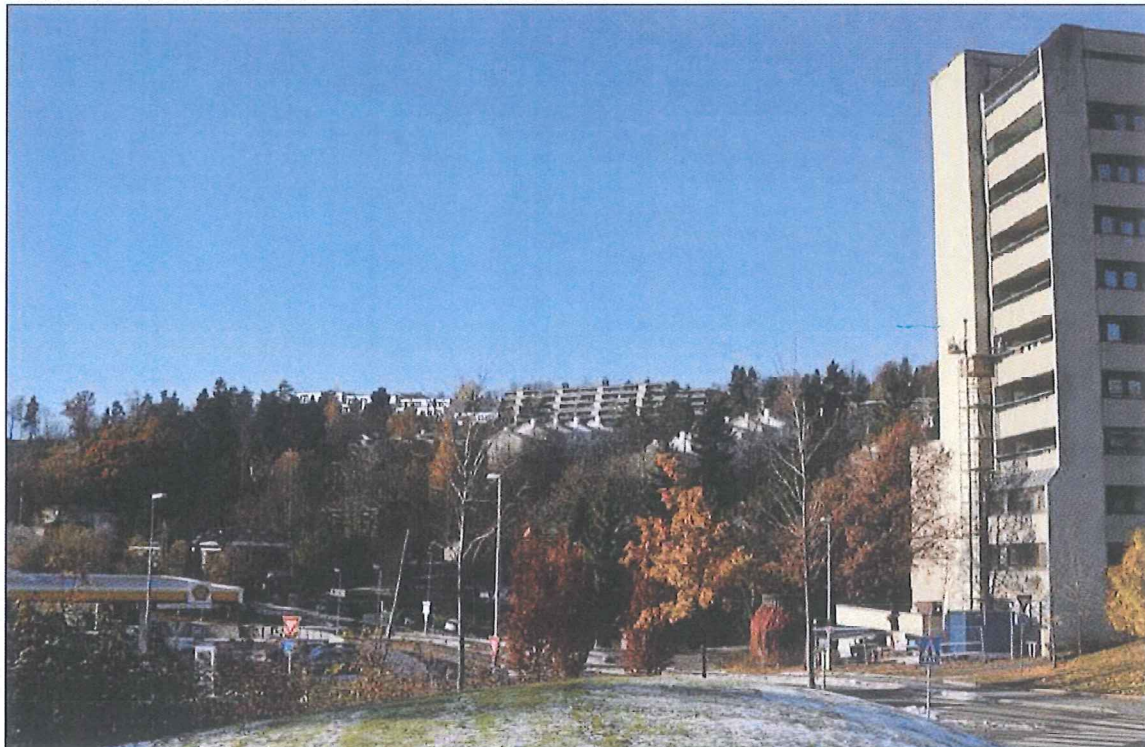


Foto fra Ullernchauseen ved Radiumhospitalet sett mot planområdet og Ullernåsen.



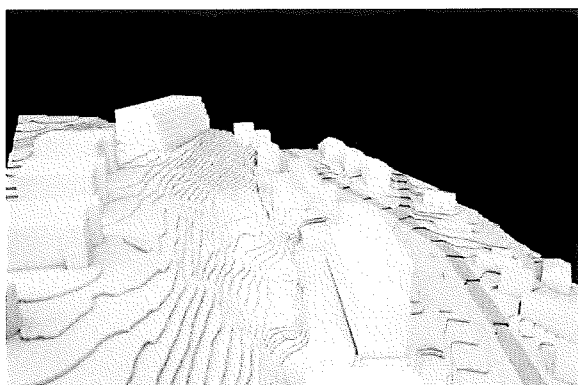
Fotomontasjen viser prosjektet satt inn i foto fra Ullernchauseen. Prosjektet vil kun delvis være synlig

bak eksisterende vegetasjon.

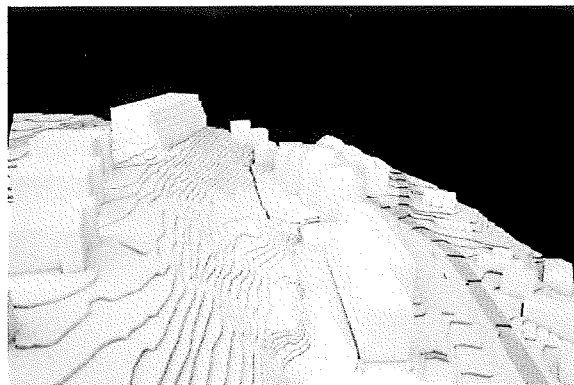
Estetikk og byggeskikk

Det er laget en volumanalyse som diskuterer ulike bebyggelsesmønstre på tomten. Ved valg av disponering på tomten er det lagt vekt på sol på utearealer, utsyn for boligene, avstand til skråning i vest og bebyggelsens forhold til eksisterende bebyggelse langs Silurveien. Foreslått bebyggelse har større utnyttelse enn eksisterende bebyggelse. Den økte utnyttelsen foreslås hovedsakelig i høyden. Bygningsvolumet er delt opp slik at det bedre samspiller med omkringliggende bebyggelse. De ulike bygningsdelene varierer også i høyde slik at bygget i mindre grad fremstår som en sammenhengende vegg mot veien.

(Modellbildene er en volumanalyse og viser byggene på et tidligere stadium enn det som vises i kapittel 9, Illustrasjoner)

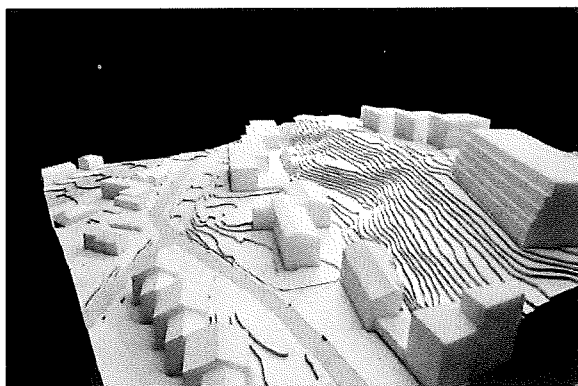


Eksisterende bebyggelse. Sett fra sør

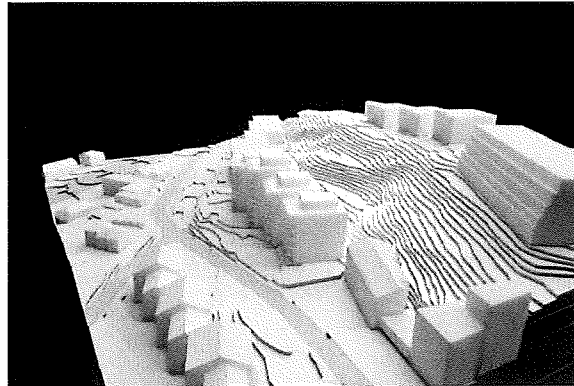


Foreslått struktur, tidlig fase. Sett fra sør

Modellbildene viser hvordan eksisterende og ny bebyggelse forholder seg til skråningen i vest. Den nye bebyggelsen åpner opp og danner et uteareal mellom bebyggelsen og skråningen.

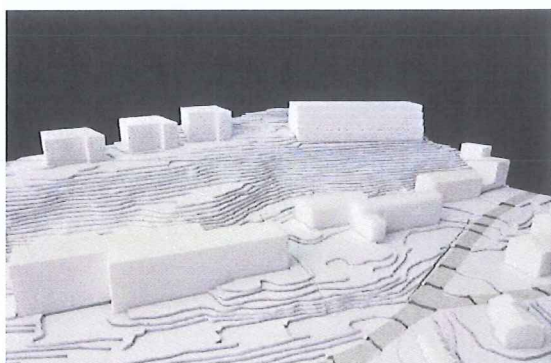


Eksisterende bebyggelse. Sett fra nord

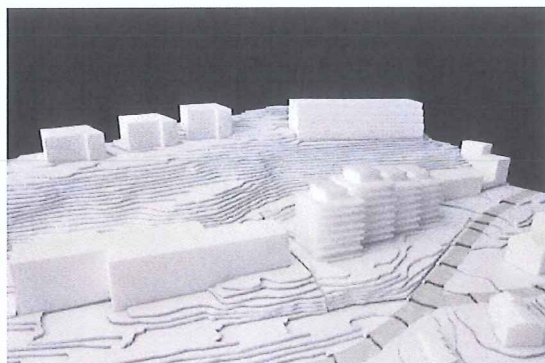


Foreslått struktur, tidlig fase. Sett fra nord

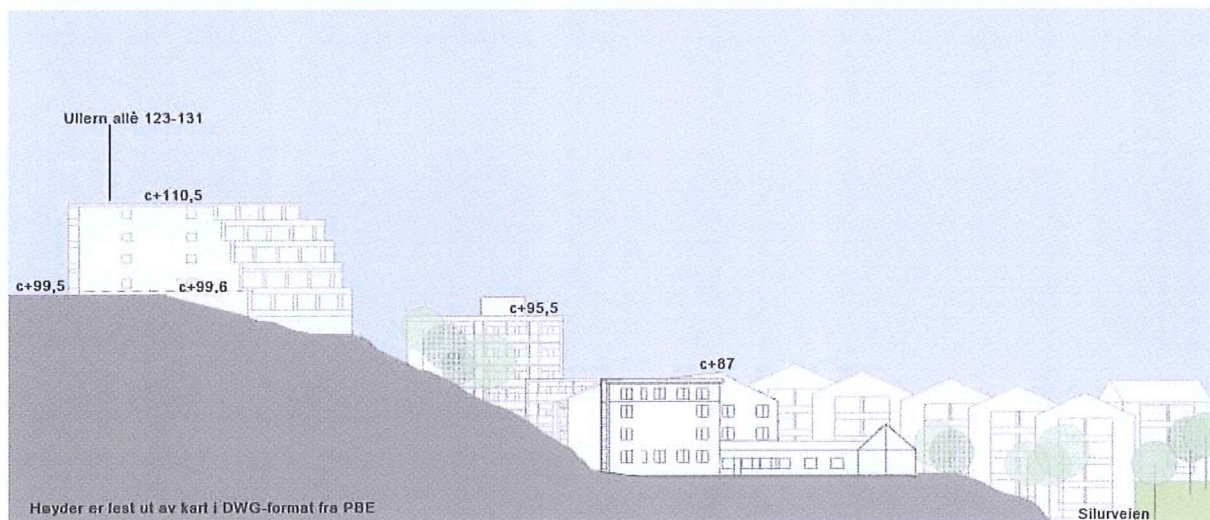
Modellbildene viser hvordan eksisterende og ny bebyggelse forholder seg til Silurveien. Den nye bebyggelsen forholder seg til eksisterende bebyggelse og landskap langs veien og forsterker veiens trase i landskapet.



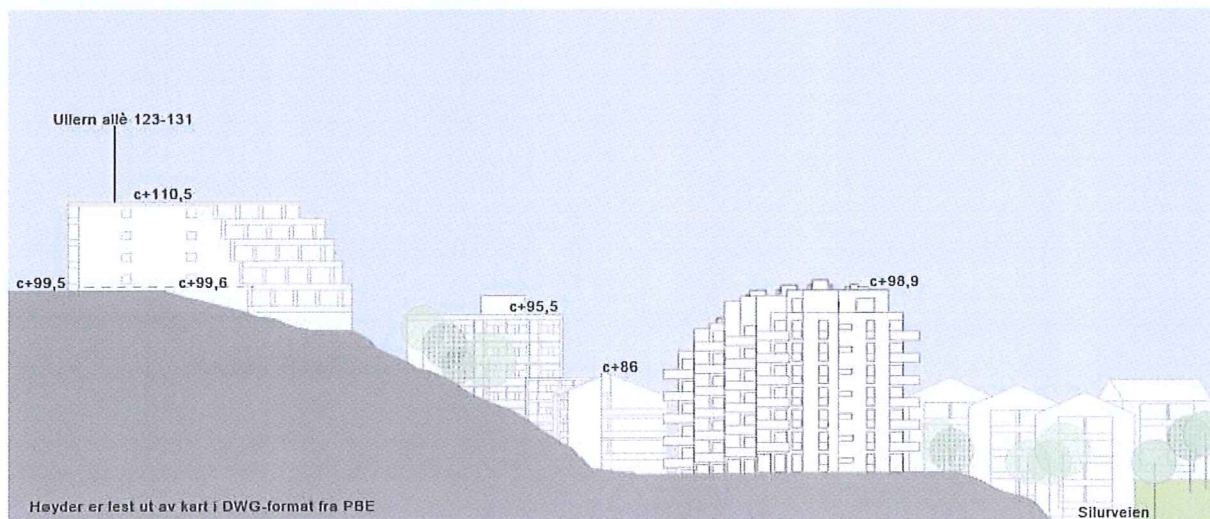
Eksisterende bebyggelse. Sett fra sørøst



Foreslått struktur, tidlig fase. Sett fra sørøst



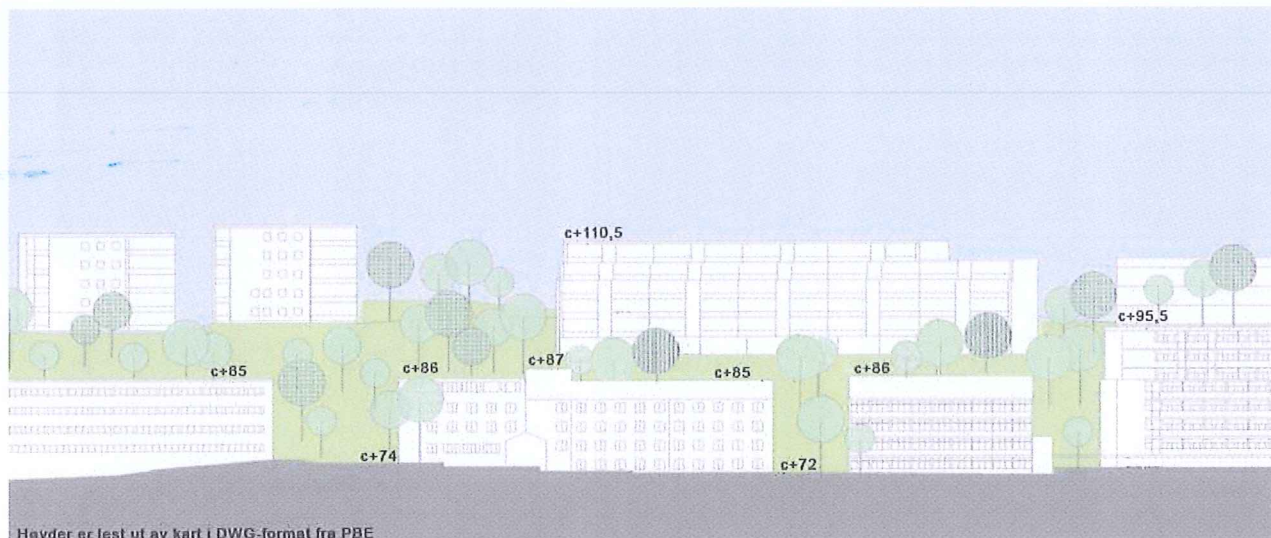
Snitt / oppriss eksisterende situasjon gjennom skråningen ned mot Silurveien



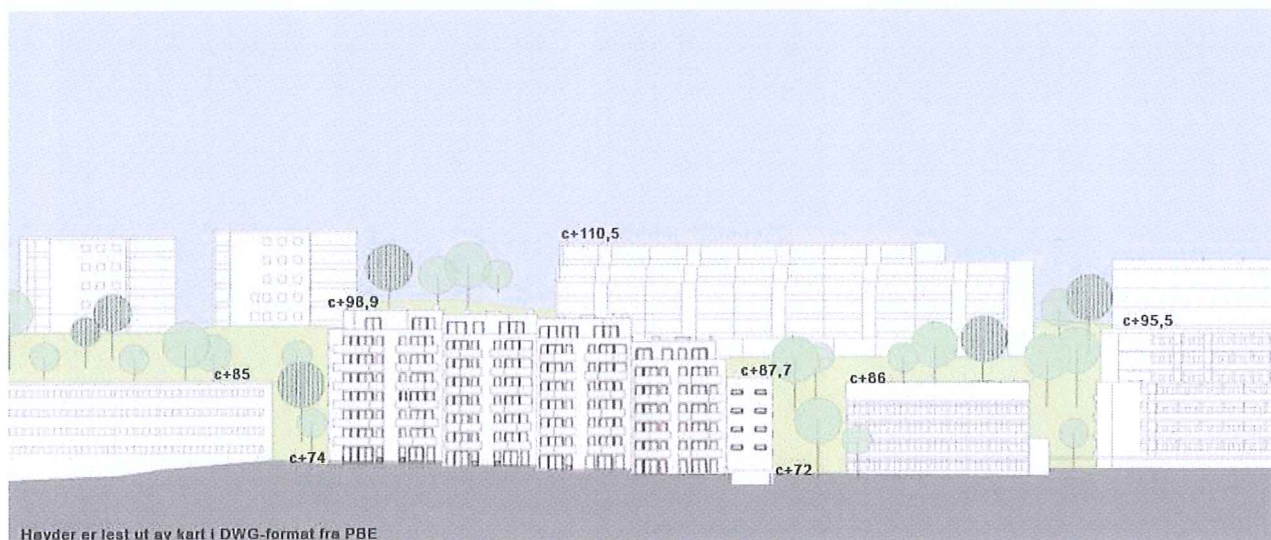
Snitt / oppriss mulig ny situasjon gjennom skråningen ned mot Silurveien

Snittene viser hvordan eksisterende og skissert, ny bebyggelse ligger i landskapet inn mot skråningen i vest. For å tilpasse den nye bebyggelsen til bygningsstrukturen på den andre siden av Silurveien er

bygningvolumene oppdelt og forskjøvet i horisontalplanet.



Snitt / oppriss eksisterende situasjon langs Silurveien sett mot vest



Snitt / oppriss ny situasjon langs Silurveien sett mot vest

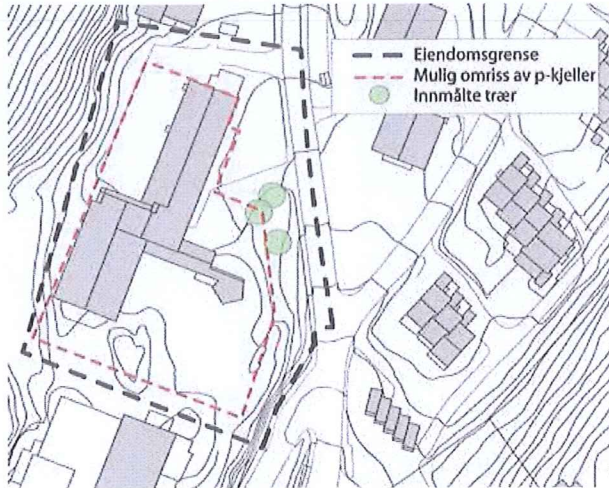
Opprissene langs Silurveien viser hvordan eksisterende og ny bebyggelse ligger i forhold til nabobebyggelsen langs veien, vegetasjonsskråningen og bebyggelsen opp mot T-banen. Avstanden mellom bebyggelsen i Silurveien 8 og Silurveien 12 vil være tilnærmet lik med eksisterende og ny bebyggelse. Avstanden mellom Silurveien 8 og Silurveien 4-6 vil være mindre ved ny bebyggelse. I denne delen av tomten vil derimot den nye bebyggelsen ligge lengre fra skråningen og på den måten skape en større åpenhet til det grønne vegetasjonsbeltet og bebyggelsen bak.

Verneinteresser

Det er ingen verneinteresser for eksisterende bygninger eller trær på eiendommen.

Skråningen vest for eiendommen er et område med registrert biologisk mangfold med type rik

edellauskog med lokal viktig verdi. Planforslaget foreslår byggegrensen lagt lengre fra skråningen enn eksisterende bebyggelse slik at den nye bebyggelsen vil gi noe mer avstand til området med registrert biologisk mangfold. Utbyggingen vil ikke berøre dette området.



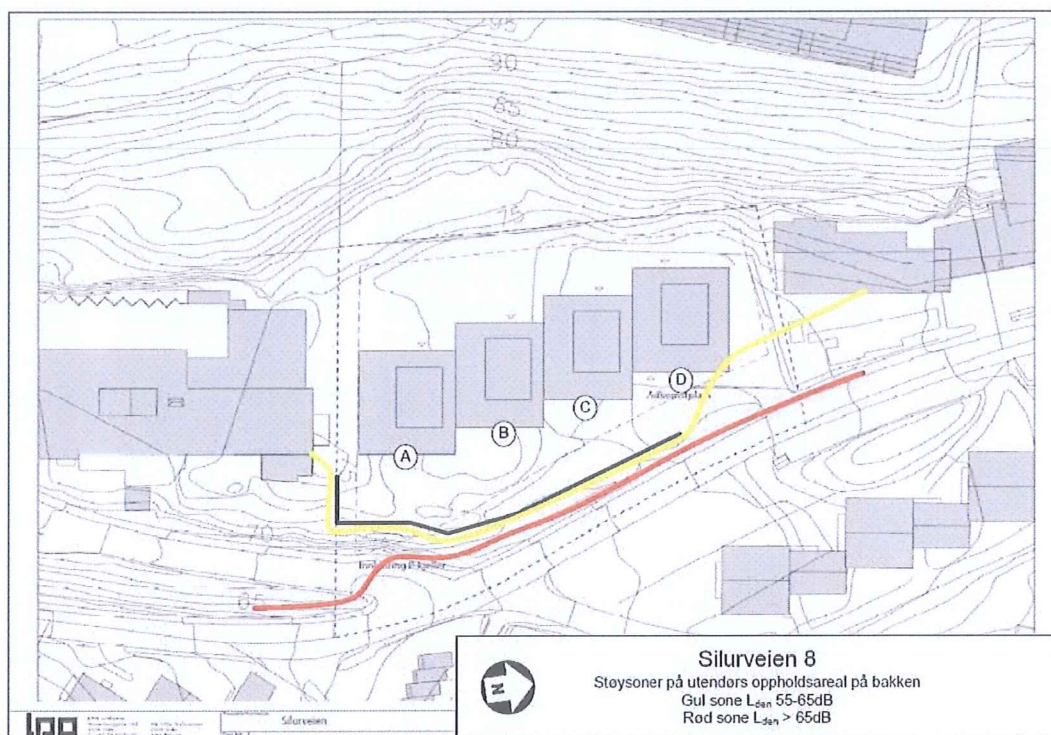
De tre inn målte treene på tomten vil mest sannsynlig komme i konflikt med anleggelsen av p-kjelleren og vil måtte fjernes. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal plantes tre av en viss størrelse som erstatning for disse.

Støy

Støy fra Silurveien er beregnet til omkring $L_{den} = 56\text{dB}$ foran fasade D i de nederste etasjene (se figur). Lengre sørover øker avstanden fra Silurveien til fasadene, og støyen fra Silurveien ligger noe under $L_{den} = 55\text{dB}$ ved fasade A. Til gjengjeld øker støyen fra Ullernchausseen vesentlig når man beveger seg mot syd, og resultatet er at alle de østvendte fasadene får støy over grenseverdien for gul støysone. For å få et utendørs oppholdsareal på bakkenivå mot Silurveien, som har støy under grenseverdien for gul sone, foreslås det å gjøre en mindre terrengjustering, og å sette opp et tett gjerde med en høyde på om lag 1 meter. Nøyaktig utforming må gjøres i forbindelse med detaljutforming av prosjektet, og hører derfor hjemme i en fremtidig byggesak.

På grunn av at det vil være et svært lavt antall tunge kjøretøyer nattestid i Silurveien, er det maksimalt støynivå fra personbiler som gir verdien for L_{5AF} . Maksimalt støynivå fra personbiler i Silurveien er relativt lavt, og maksimalt støynivå fra Ullernchausseen er også relativt lavt. Støysonene for veitrafikken dimensjoneres dermed av L_{den} -verdiene.

I figuren på neste side er gul og rød støysone for veitrafikkstøy 2 meter over bakken tegnet inn på situasjonsplanen. Den tykke sorte streken viser plasseringen av det tette gjerdet. Med den foreslåtte terrengjusteringen kombinert med tett gjerde, vil tilnærmet alt utendørs oppholdsareal på bakkeplan være utenfor gul støysone.

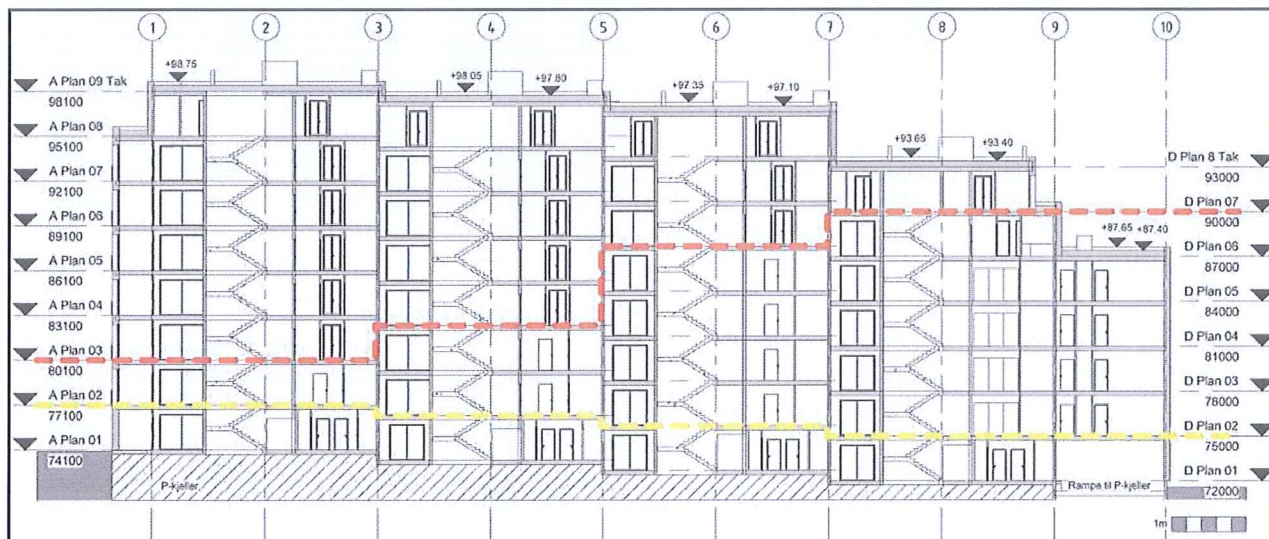


Oppover i etasjene vil støynivået stige. Allerede i 2. etasje øker støynivået betraktelig, fordi terrengjusteringen og det tette gjerdet ikke har noen støydempende virkning, og fordi terrenget i mindre grad skjærer støyen fra Ullernchausseen (Ring 3). Jo høyere en kommer, jo mer dominerer støyen fra Ullernchausseen (Ring 3). I tabellen nedenfor er det angitt beregnede støynivåer i de ulike etasjene foran fasade A, B, C og D. Dette er L_{den} -nivåer. Grensene for gul og rød støysone er markert med gul og rød linje i tabellen.

Etasje	Fasade A	Fasade B	Fasade C	Fasade D
8	-	69 dB	-	-
7	69 dB	68 dB	67 dB	-
6	68 dB	67 dB	66 dB	64 dB
5	68 dB	67 dB	65 dB	62 dB
4	67 dB	66 dB	63 dB	60 dB
3	66 dB	63 dB	61 dB	59 dB
2	64 dB	60 dB	59 dB	58 dB
1	54 dB	54 dB	54 dB	55 dB

Tabellen viser at kun 1. etasje mot Silurveien ligger utenfor gul støysone, og at flere av leilighetene vil ha støy over grenseverdien for rød støysone foran fasaden som vender mot Silurveien og Ullernchausseen (fasade øst). Fasadene som vender mot sør, nord og vest ligger i sin helhet utenfor støysonene.

Støyberegningene har konsekvenser for utforming av leilighetene og leilighetsstrukturen. Leilighetene er organisert slik at utsikt mot byen i øst er prioritert, samtidig som ingen ensidige leiligheter ligger mot støybelastet fasade over $L_{den}=65$ dB. I tillegg sikres det i bestemmelsene at boligene skal utstyres med balansert ventilasjon. Alle gjennomgående leiligheter skal ha minst en side med støybelastning lavere enn $L_{den}=55$ dB. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert skal ha tilstrekkelig solskjerming, samt luftemulighet mot støyskjermende glassrekkverk på balkong.



Snitt som viser leilighetsstruktur mot Silurveien der ingen ensidige leiligheter er foreslått i rød sone.

Boligkvalitet

Området er allerede et etablert boligområde. Tomten har gode sol og utsynsforhold og ligger nært knyttet til både kollektivtrafikk og turveisystem. Planforslaget vil forbedre boligkvaliteten i forhold til eksisterende leiligheter, både med hensyn til tekniske løsninger, størrelse og uteoppholdsarealer.

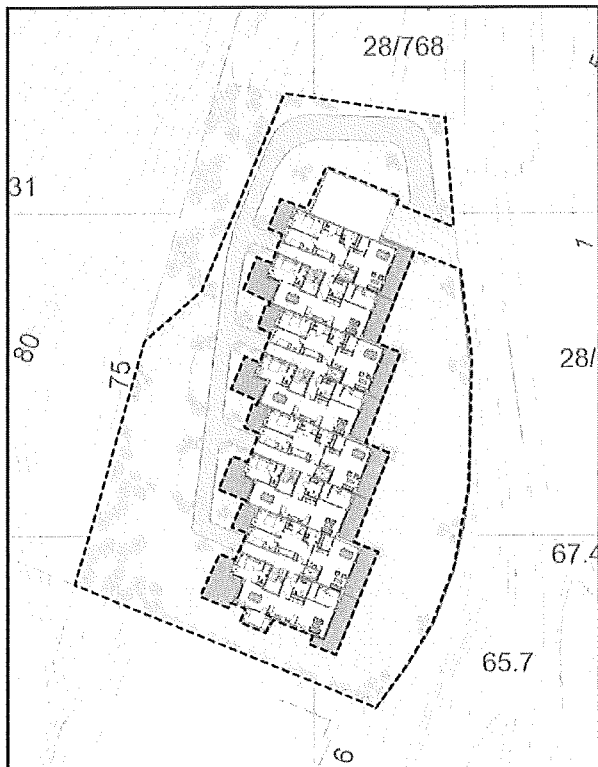
Planforslaget legger til rette for en leilighetssammensetning med stort innslag av større leiligheter. Alle leilighetene vil ha gode sol- og utsynsforhold og egne balkonger eller terrasser. Alle leiligheter vil være tilgjengelig via heis som også går direkte til p-kjeller.

Det illustrerte prosjektet viser 23 stk 4-roms på 107-145 m², 32 stk 3-roms på 92-102 m² og 14 stk 2-roms på 51-55 m². Til sammen 69 leiligheter.

Uteoppholdsarealer

Alle leiligheter skal ha egen balkong eller terrasse. Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre min. 20% av boligenes bruksareal. For det illustrerte prosjektet vil dette si 20% av 8100 m² bruksareal bolig totalt, dvs min 1620 m².

Alle de 69 leilighetene har egne balkonger eller terrasser mot sørøst og utsikten. Alle 3- og 4-romsleiligheter er gjennomgående og har i tillegg en balkong/terrasse på mot nordvest og ettermiddagssolen.



Illustrasjon av felles uteareal på terreng

Fellesareal på terreng i det illustrerte prosjektet er til sammen 2497m². Utearealet er sammenhengende og ligger rundt hele bebyggelsen med kun en liten del mot nord. Solstudiene viser at utearealene på bakken har gode solforhold både formiddag og ettermiddag.

For å få et utendørs oppholdsareal på bakkenivå mot sørøst som er skjermet for støy, under grenseverdien for gul sone, foreslås det å gjøre en mindre terrengjustering, og å sette opp et tett gjerde med en høyde på om lag 1 meter. Nøyaktig utforming må gjøres i forbindelse med detaljutforming av prosjektet, og hører derfor hjemme i en fremtidig byggesak.

Solforhold

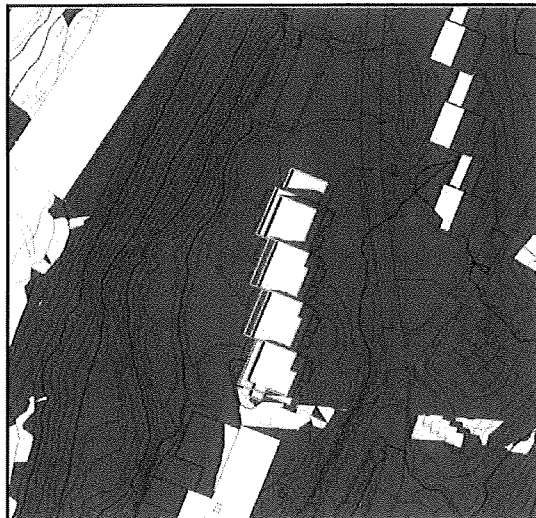
1. mai kl.09



1. mai kl.12



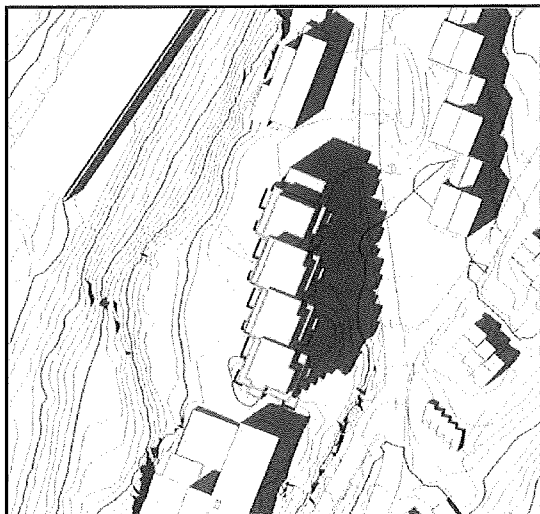
1. mai kl.15



1. mai kl.18

1. mai er det gode solforhold på utearealene mot Silurveiene frem til rundt kl13. Etter det kommer solen på vest siden av bygget og gjør at det blir gode solforhold her frem til ca 17. Da står solen så lavt at selve terrenget skygger for utearealene.

Det vil falle noe skygge på utearealene til nabobebyggelsen i nord etter kl. 12. For arealene øst for Silurveien vil det komme skygge fra den nye bebyggelsen og skråningen fra rundt kl 17.

*21. juni kl. 09**21. juni kl. 12**21. juni kl. 15**21. juni kl. 18*

21. juni er det gode solforhold på utearealene mot Silurveien frem til rundt kl 13, og på utearealene vest for bebyggelsen fra ca kl 12 til ca kl 18, da vil skråningen/ terrenget mot vest skygge, men hele fasaden til den nye bebyggelsen vil ha sol.

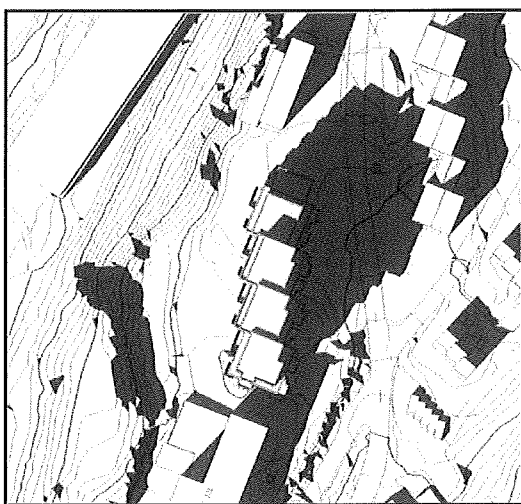
Det vil falle minimalt med skygge på utearealene til nabobebyggelsen i nord.
For arealene øst for Silurveien vil det komme skygge fra den nye bebyggelsen ca kl 17.



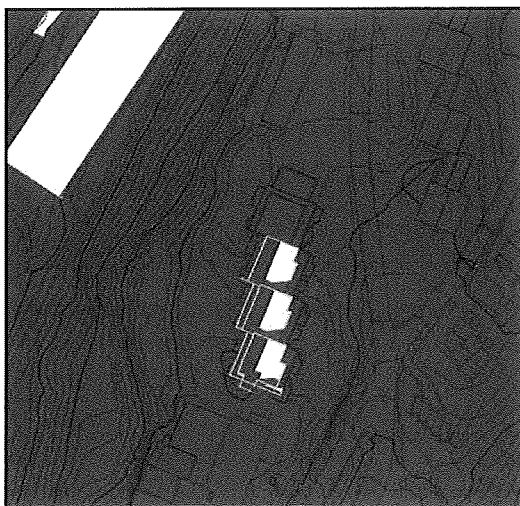
21. mars/sept kl. 09



21. mars/sept kl. 12



21. mars/sept kl. 15



21. mars/sept kl. 18

21. mars / september er det gode solforhold på utearealene mot Silurveien frem til rundt kl14 og på utearealene vest for bebyggelsen fra kl 13 frem til rundt Kl 17, står solen så lavt at selve terrenget skygger for utearealene.

Utearealene til nabobebyggelsen i nord vil få skygge fra ca kl. 11.

For arealene øst for Silurveien vil det komme skygge fra den nye bebyggelsen ca kl 15.

Miljøforhold

Tomten anses godt egnet for boligformål med tilfredsstillende lys- og solforhold. Ved foreslått disponering av tomten vil uteoppholdsarealer med både formiddags- og ettermiddagssol kunne etableres. Ny bebyggelse vil bli bygd etter nye forskrifter og oppgradere boligstandarden i forhold til eksisterende boligtilbud. Ny bebyggelse vil gå over til fornybar energi. Eksisterende nedgravd oljetank er tømt og ikke i bruk. Denne vil bli fjernet.

Parkering vil bli organisert i anlegg under bebyggelsen i stedet for anlagt på terreng slik det er i dag. Håndtering av overvann lokalt sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Biologisk mangfold

Skråningen vest for eiendommen er et område med registrert biologisk mangfold med type rik edellauskog med lokal viktig verdi. Prosjektet berører ikke skråningen og vil ikke påvirke eksisterende biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Prosjektet medfører en utvidelse av Silurveien 8 fra 49 mindre leiligheter til 69 større leiligheter. Trafikkanalysen oppsummerer med at det totalt forventes en trafikkøkning på 186 kjt/døgn og 30 kjt/timen i rushtrafikken. Trafikkavviklingen forventes å være tilnærmet lik før og etter utbygging for Silurveien.

Dagens trafikkforhold vil forbedres ved at dagens to adkomster samles i en adkomst. I tillegg legges det til rette for opparbeidelse av fortau med bredde på 2,5 meter langs Silurveiens vestsida slik at trafiksikkerheten for gående og syklende forbedres. Regulering av fortauet er foreslått tilpasset eksisterende opparbeidet kjørevei. Dette medfører at en mindre del av den aktuelle eiendommen og naboeiendommen reguleres til trafikkareal fortau og skulder. Gjennomføringen av utbedringen vil da ikke berøre eksisterende gateparkering langs østsiden av Silurveien.



Illustrasjonen viser arealet vest for dagens regulerede trafikkareal som medgår til etablering av fortau.

Risiko- og sårbarhet

Det synes ikke å foreligge særskilt risiko eller sårbarhet ved en utbygging. Anleggstrafikk må løses uten driftsforstyrrelser for sykehjem på nabolomt i syd.

Sosial infrastruktur

Prosjektet vil ikke ha vesentlig betydning for den sosiale infrastrukturen.

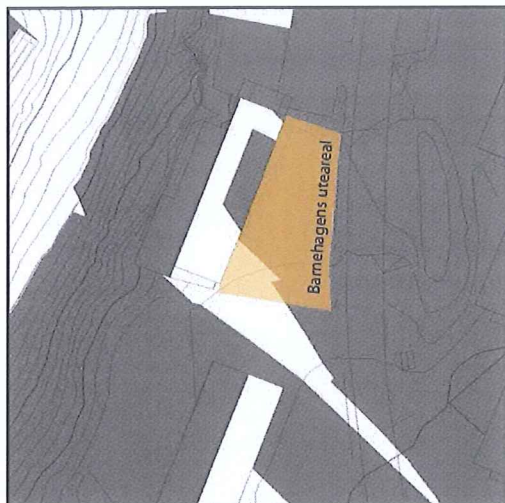
Teknisk infrastruktur

Prosjektet vil ikke ha vesentlig betydning for den tekniske infrastrukturen.

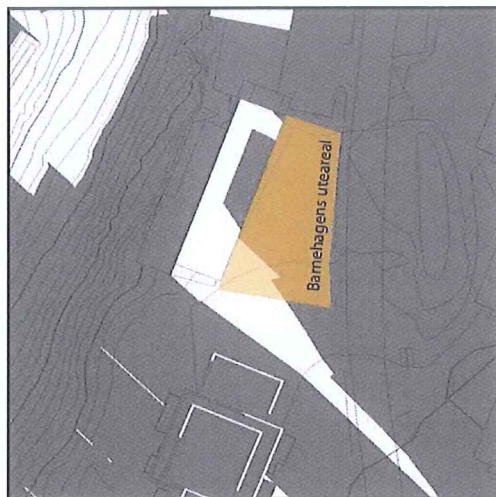
Barns interesser

Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av utearealer tilrettelagt for barns lek. Etablering av fortau langs Silurveien vil forbedre trafikksikkerheten for barn og unge. Stier fra Silurveien ut i Mærradalen og turvei A4 mot Bogstad og marka blir ikke berørt.

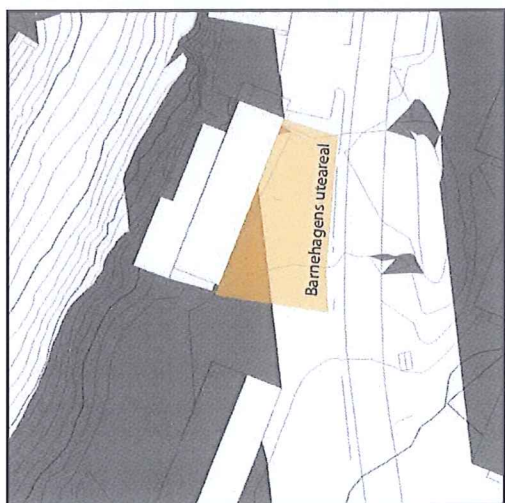
Volumet nærmest barnehagen mot nord reguleres med 5 etasjer og tilnærmet samme plassering som eksisterende bygg. Eksisterende bygg har i dag 4 etg pluss saltak. Slik vil solforholdene for barnehagen være tilnærmet like dagens situasjon.



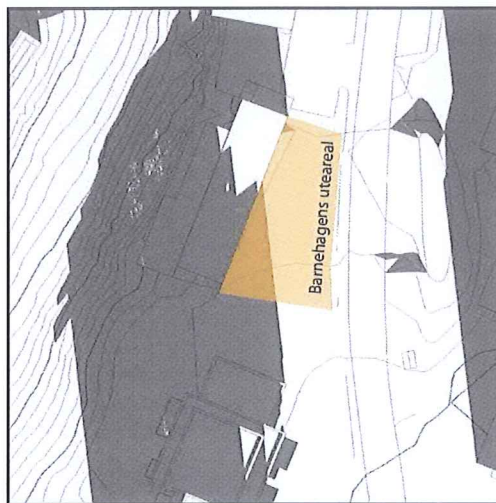
Eksisterende situasjon 21. jan. kl 09.00



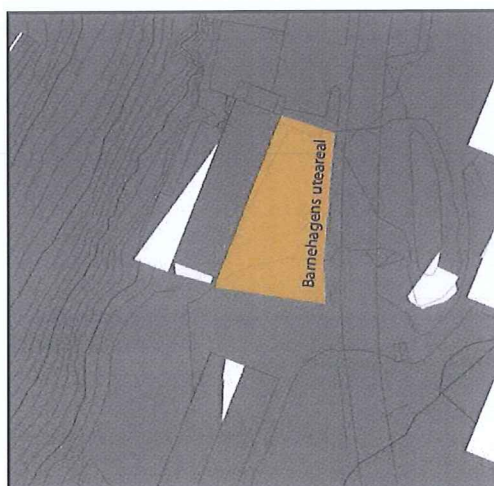
Ny situasjon 21. jan. kl 09.00



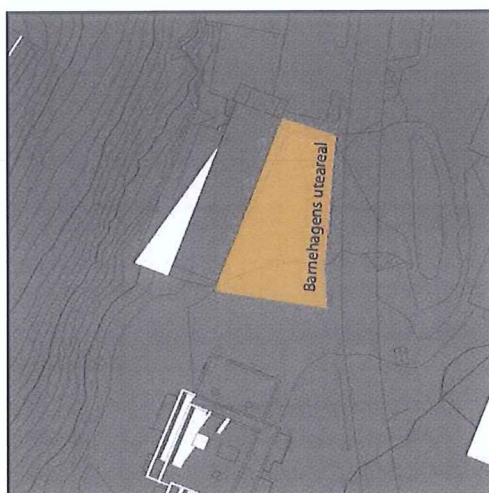
Eksisterende situasjon 21. jan. kl 12.00



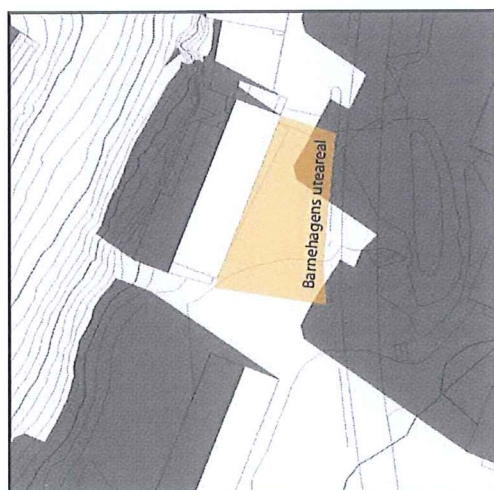
Ny situasjon 21. jan. kl 12.00



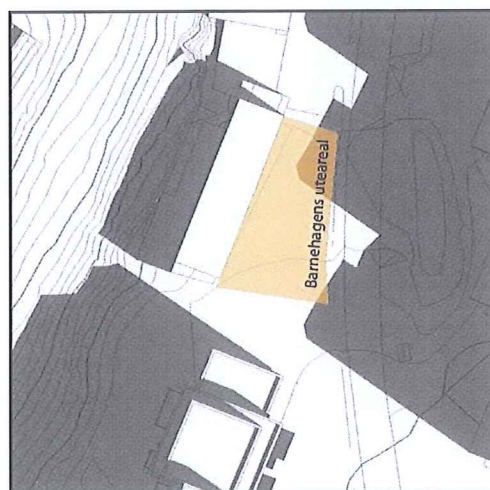
Eksisterende situasjon 21. jan. kl 15.00



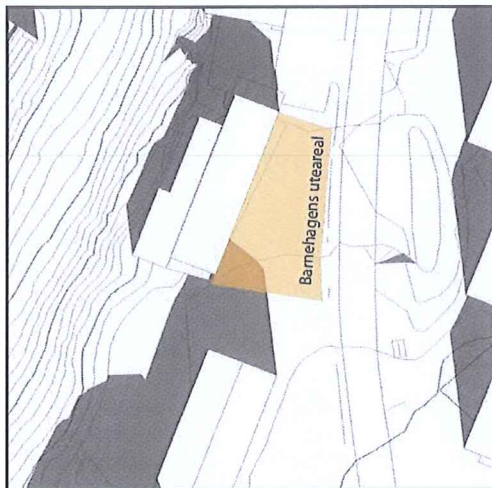
Ny situasjon 21. jan. kl 15.00



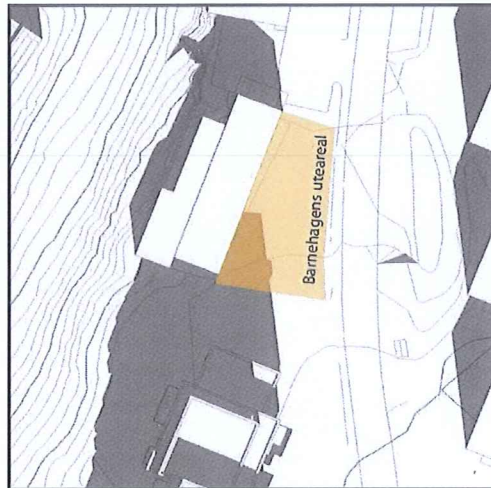
Eksisterende situasjon 21. mars/sept. kl 09.00



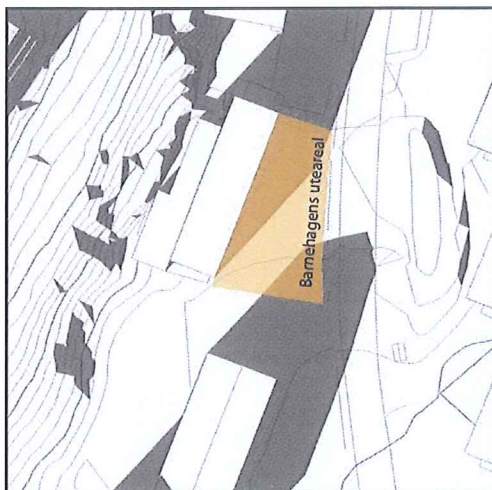
Ny situasjon 21. mars/sept. kl 09.00



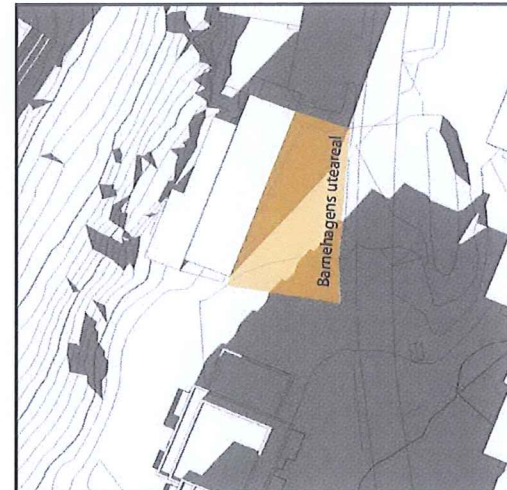
Eksisterende situasjon 21. mars/sept. kl 12.00



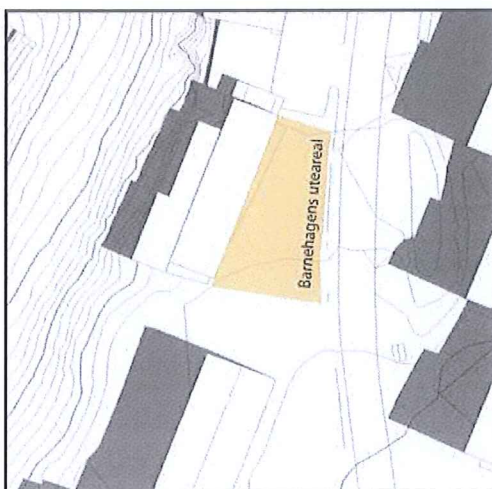
Ny situasjon 21. mars/sept. kl 12.00



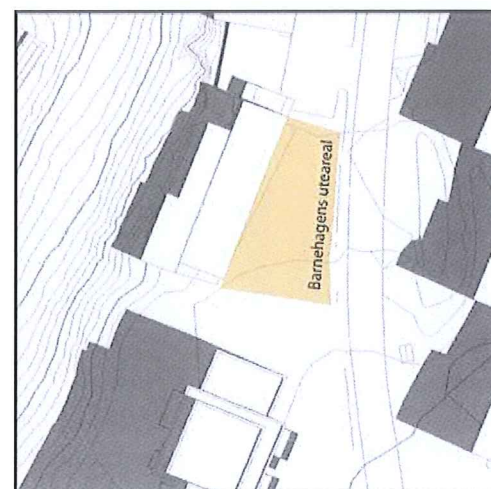
Eksisterende situasjon 21. mars/sept. kl 15.00



Ny situasjon 21. mars/sept. kl 15.00



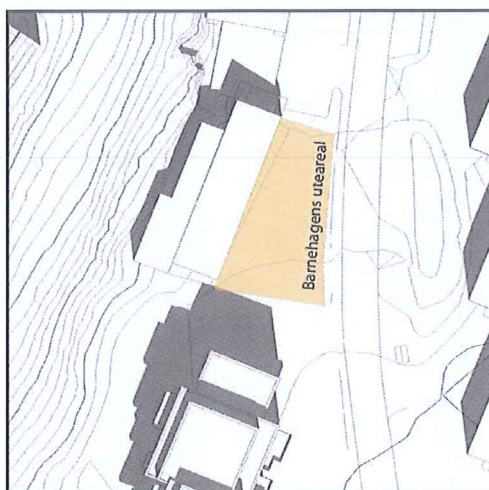
Eksisterende situasjon 21. juni. kl 09.00



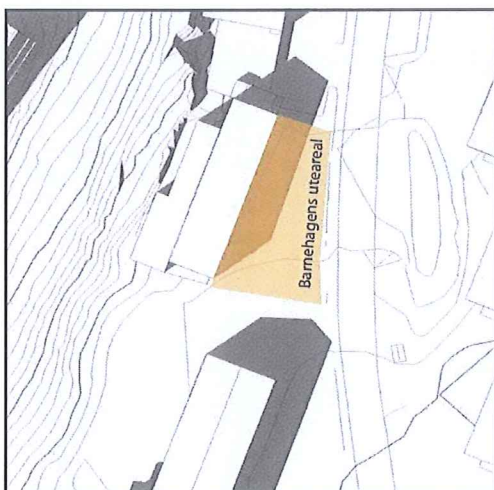
Ny situasjon 21. juni. kl 09.00



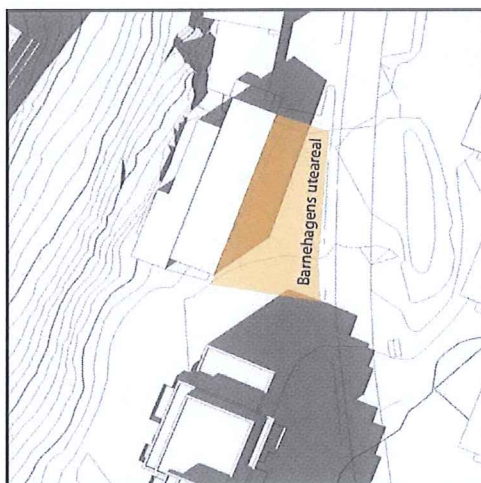
Eksisterende situasjon 21. juni. kl 12.00



Ny situasjon 21. juni. kl 12.00



Eksisterende situasjon 21. juni. kl 15.00



Ny situasjon 21. juni. kl 15.00

Universell utforming

Prosjektet vil gi økte kvaliteter innen universell utforming da det vil følge nye retningslinjer.

Blant annet vil alle leiligheter og p-kjeller være tilgjengelige fra heis og store deler av utearealene vil ikke ha stigning over 1:20.

God materialbruk og ventilasjonssystemer vil gi godt inneklima.

Juridiske forhold

Det stilles krav i rekkefølgebestemmelsene for opparbeidelse av fortau.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
--

Planområdet ligger ikke i et knutepunkt.
--

3 MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. Vann og avløpsetaten | 01.08.2012 |
| 2. Fylkesmannen | 06.07.2012 |
| 3. Silurveien Boligsameie | |
| 4. Ullernporten Boligsameie | 20.08.2012 |

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

Vann og avløpsetaten

Vedlegg med kartutsnitt viser VA-anlegg i offentlig vei.

Etaten poengterer at overvann må håndteres lokalt og de ber om at dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers tilsvaer:

Håndtering av overvann sikres gjennom bestemmelsene.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Fylkesmannen

Basert på den overordnede informasjonen i varslingen, har Fylkesmannen ingen kommentarer.

Forslagsstillers tilsvaer:

Ingen kommentar.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Silurveien Boligsameie

Innspill på vegne av Silurveien Boligsameie, som består av 99 seksjoner fordelt på adressene Silurveien 47, 49, 53, 55, 57 og 59:

- Må ikke føre til økt trafikk. Silurveien er allerede sterkt belastet av gateparkering og uoversiktlig trafikkavvikling.

- Må ikke tillates å bygge høyere enn dagens bebyggelse da dette vil forringe utsikten for mange av boligsameiets beboere.

- Reguleringen av tomten må bevare de grønne områdene som i dag befinner seg mellom bygget og T-banen.

Forslagsstillers tilsvaer:

- Planen vil sikre opparbeidelse av fortau langs vestsiden av Silurveien for å bedre trafiksikkerheten langs veien. Den nye bebyggelsen vil få parkering for beboerne under terreng og det antas at dette vil

ta av for noe av eksisterende gateparkering.

- Diskusjon av høyder er en del av plansaken. Ved nybygging på tomten er det aktuelt å bygge noe høyere en dagens bebyggelse for å øke utnyttelsen i tråd med overordnede ambisjoner om fortetting og økt boligbygging innenfor byggesonen i Oslo. Forhold knyttet til sol og utsyn er dokumentert i saken.
- Den grønne skråningen bak tomten ligger på en annen eiendom og er del av et verdifullt vegetasjonsbelte. Planen vil ikke berøre dette.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Opparbeidelse av fortau og parkering under terreng vil bedre trafikksikkerheten i Silurveien. Plan- og bygningsetaten mener det kan være akseptabelt med en noe høyere bebyggelse enn i dag, men mener forslagsstillers alternativ 1 legger opp til for høy og for massiv utbygging av tomten. Etaten er enige i at det er viktig å bevare den grønne skråningen i vest.

Ullernparken Boligsameie

Ullernparken Boligsameie har ikke mulighet til å komme med uttalelse innen fristen pga av ferieavvikling. Men det meldes at det antas at styret særlig vil ha merknader til byggehøyder, utnyttelsesgrad, plassering samt infrastrukturforhold knyttet til et eventuelt nybygg.

Forslagsstillers tilsvær:

Forhold knyttet til byggehøyder, utnyttelsesgrad, plassering samt infrastrukturforhold knyttet til et eventuelt nybygg er belyst i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

3.1.3 Liste over forhåndsuttalelser til planskissen

Planskissen ble kun sendt til relevante etater for forhåndsuttalelser. Det kom inn 4 forhåndsuttalelser til planskissen. Etter nye opplysninger fra støyanalysen er prosjektet revidert med hensyn til leilighetsfordeling. Revidert planskisse med støyrapport ble sendt til fylkesmannen for ny uttalelse.

1. Vann og avløpsetaten	13.12.2012
2. Bymiljøetaten	19.12.2012
3. Byantikvaren	18.12.2013
4. Fylkesmannen	05.12.2012
5. Fylkesmannen, ettersendt støyrapport	21.02.2013

Vann og avløpsetaten

Ingen nye bemerkninger.

Forslagsstillers tilsvær:

Ingen kommentar.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Bymiljøetaten

Reguleringsbestemmelsene stiller tilfredsstillende krav til utforming av avkjørlene. Ved videre prosjektering av parkeringsanlegg bør det vurderes om inn og ut kjøring kan skje på samme sted. Om dette

ikke lar seg gjøre, bør dette grunngis i saksfremlegget. Det er behov for å regulere inn et 2,5 meter bredt fortau helt fra krysset med Ullernchauseen og Silurveien og frem til og med Tårnsvalen barnehage. Planavgrensningen bør derfor utvides til å omfatte hele dette området. Det vil være aktuelt å gi rekkefølgekrav eller veipålegg om opparbeidelsen av fortau også utenfor eiendommen.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det legges opp til en avkjøring fra Silurveien som samler inn og utkjøring til p-anlegget og adkomst til tomten.

Planområdet strekker seg fra regplan S-2946 i vest til tomtegrense mot gnr 28 bnr 785 i nordøst. Det vil stilles krav om opparbeidelses av fortau innenfor planområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Adkomst er tilfredsstillende og fortau er ivaretatt i planforslaget.

Byantikvaren

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Tiltaket får ingen konsekvenser for registrerte kulturminner fra nyere tid. Byantikvaren vil likevel påpeke at den foreslåtte utnyttelsen på seks til åtte etasjer i liten grad er tilpasset skala på eksisterende bygninger i området.

Forslagsstillers tilsvaer:

Forslagsstiller har argumentert for volumoppbygging på tomten og redegjort for fjernvirkning av tiltaket. Forslagsstiller mener også at tomtens beliggenhet nær kollektivknutepunkt og i allerede utbygd og etablert bomiljø, kan tåle foreslått utnyttelse. Forslagsstiller mener også at den foreslåtte utnyttelsen er i tråd med overordnede politiske målsettinger om økt boligbygging, også i vestre deler av byen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten er enige med Byantikvaren om at forslaget er lite tilpasset skalaen på bebyggelsen i området.

Fylkesmannen

Ingen bemerkninger.

Forslagsstillers tilsvaer:

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging er vurdert i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Ingen kommentar.

Fylkesmannen, ettersendt støyrapport:

Fylkesmannen viser til T-1442 kap 3.2.1 som sier at det bør vises varsomhet ved tillatelse til etablering av bygninger med støyfølsom bruk i gul støyzone. Dersom dette tillates legger Fylkesmannen vekt på at alle boliger skal ha en stille side. Fylkesmannen fraråder derfor at det tillates ensidige leiligheter mot fasade med støybelastning inntil Lden 65 dB. Fylkesmannen anbefaler at forslag til bestemmelser § 10.1 tredje avsnitt tas ut av bestemmelsene.

Forslagsstillers tilsvaer:

Forslagsstiller har argumentert for etablering av ensidige leiligheter i gul sone og foreslår tiltak knyttet til støy, bl.a. gjennom forslag til bestemmelser. Forslagsstiller mener løsningen gir et bredere tilbud i forhold til leilighetsstørrelser og at orienteringen av leiligheter mot utsikten gir gode bokvaliteter.

Forslagsstiller ønsker derfor å opprettholde muligheten til ensidige leiligheter som vist i forslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten er enige med Fylkesmannen i at alle boliger skal ha en stille side, og sikrer dette i eget alternativ 2. Etaten mener dette også må sikres i alternativ 1.

3.1.4 Supplerende uttalelse

Ullernparken Boligsameie sendte 14.02.2014 utfyllende bemerkninger. Forslagsstiller har ikke kommentert uttalelsen.

Sameiet presiserer at de ikke ønsker å hindre at eiendommen utvikles til boliger som tilfredsstiller dagens krav til størrelse, tilgjengelighet og teknisk standard. De mener boligblokker på inntil 8 etasjer ikke er tilpasset høyden på omkringliggende bebyggelse. Byggeskikken i området tilsier 4 etasjer. Sameiet viser til Ullern bydelsutvalg sitt vedtak av 21.03.2013. Sameiet mener planforslaget legger opp til en altfor høy utnyttelse av tomten. De presiserer at Ullernåsen ikke er et definert knutepunkt. Boligfortetting er ikke ønskelig. Sameiet mener flere boliger vil føre til forverring i trafikksituasjonen, og at topografien gjør det vanskelig å etablere et bredere fortau på vestsiden av Silurveien. Boligsameiet mener forslagsstillerens snitt/oppriss av bebyggelsen i området er feil og viser for høy bebyggelse. De etterlyser illustrasjon som viser konsekvenser for sameiet. De mener byggehøyde opp til 8 etasjer vil ha negativ innvirkning for utsyn for mange boliger i sameiet, noe som vil føre til tap av verdi. Foreslåtte boligblokker vil også kaste skygge på naboeiendommer i nord og øst. Sameiet frykter at foreslått tiltak vil påvirke lysforholdene og vekstvilkårene for edelløvslogen i vest. De krever utredet om det også er kalklindeskog i skråningen i vest.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Etaten er enige i at forslagsstillerens alternativ med opp til 8 etasjer er lite tilpasset høyden på bebyggelsen rundt. Alternativ 2 vil gi en bedre tilpasning selv om det foreslås en høyde på opptil 7 etasjer på en del av bygget. Etaten er også enige i at foreslått utnyttelse er for høy. Det blir korrekt påpekt at Ullernåsen ikke er et knutepunkt. Konsekvensene for trafikksituasjonen er akseptable for begge alternativer. Etaten forutsetter at det lar seg gjøre å utvide fortauet. Etaten kan ikke se at forslagsstillerens illustrasjoner viser feil høyder på bebyggelsen. Byggehøyder på opptil 8 etasjer vil påvirke utsynet for sameiets boliger. Etatens foreslåtte byggehøyder vil ha en mindre negativ effekt. Bymiljøetaten er ansvarlig for kartlegging av naturtyper i byggesonen. Lokaliteten er allerede utredet, men det bes om at bla. Bymiljøetaten kommenterer foreslått tiltaks konsekvenser for edelløvslogen i skråningen i vest.

4 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hensikten med planforslaget for Silurveien 8 er å tilrettelegge for at det skal kunne bygges flere og gode boliger på tomten. Med tomtens nærhet til knutepunkter som Ullern stasjon og busstopp langs Ring 3, samt arbeidsplasser som Oslo Cancer Cluster, er prosjektet med på å tilfredsstille målet om fortetting i byggesonen, og følge opp Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Forslagsstiller ønsker å regulere et uregulert område. Dette legger til rette for å erstatte eksisterende bebyggelse med ny boligbebyggelse som er bedre tilpasset boligformålet med hensyn til teknisk standard, størrelse og tilgjengelighet.

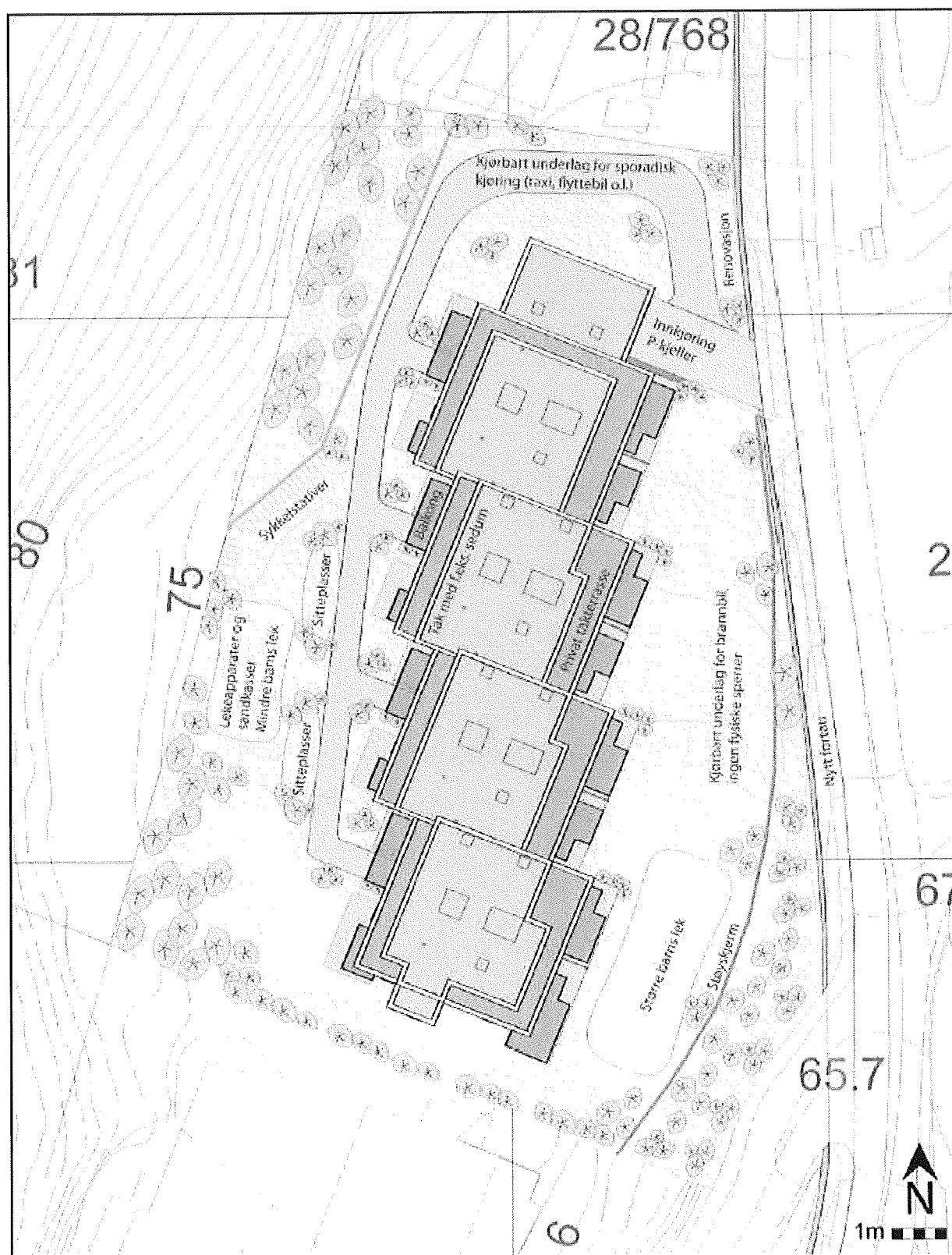
Ved ny bebyggelse åpnes det også for ny disponering av tomten. Slik kan både formiddagssol og ettermiddagssol på tomtens utearealer bli utnyttet maksimalt. Forholdet mellom bygningsvolumet og vegetasjonsskråningen i vest vil bli åpnere og gi bedre lys- og utsynsforhold både for bebyggelsen og turveien langs skråningen.

Bygningsvolumet er satt sammen av fire volumer. For å oppnå en variasjon i bygningshøyder og fasadeløp forholder volumene seg til den naturlige, langsgående, stigningen på tomten, i nord – sør gående retning og den bratte skråningen på vestsiden av tomten.

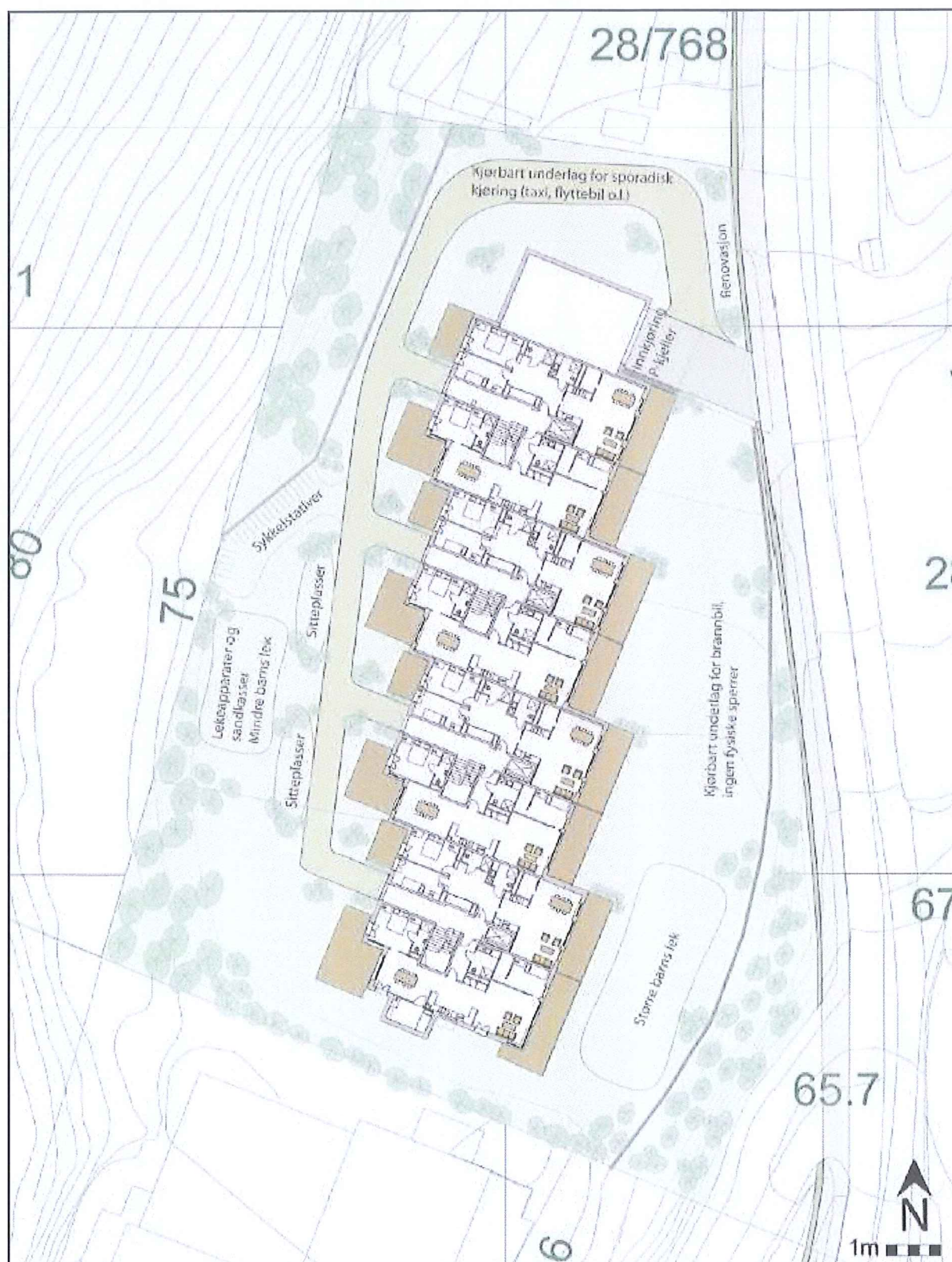
Etablering av fortau langs Silurveiens vestside vil bedre trafiksikkerheten og forholdene for myke trafikanter. Adkomstforholdene blir ryddet opp i ved at dagens to adkomster samles i en adkomst inn til den nye bebyggelsen. Parkering vil bli tilrettelagt i anlegg under bebyggelsen og dagens markparkering vil bli fjernet.

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

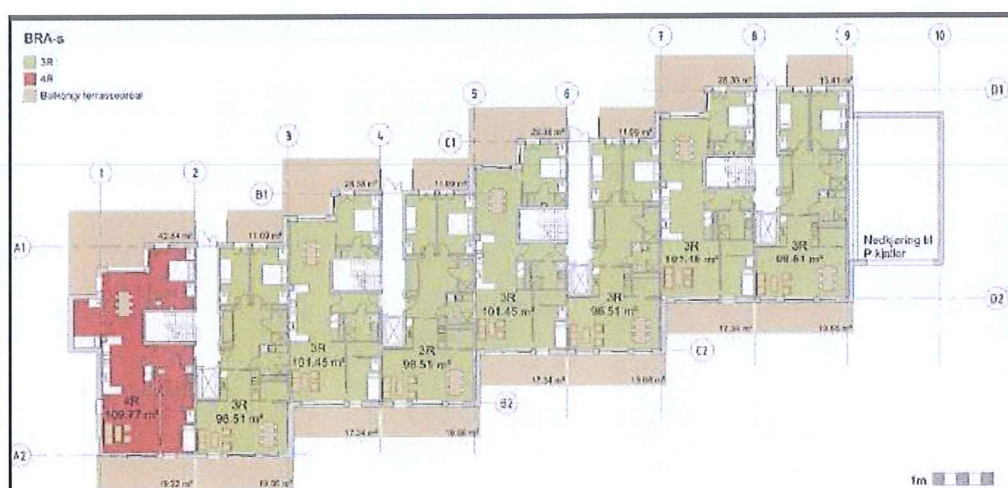
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



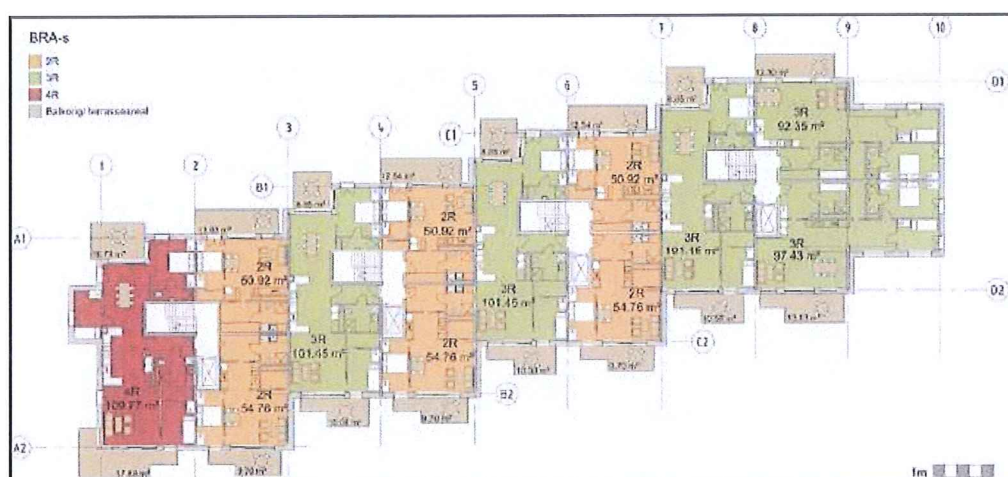
Takplan



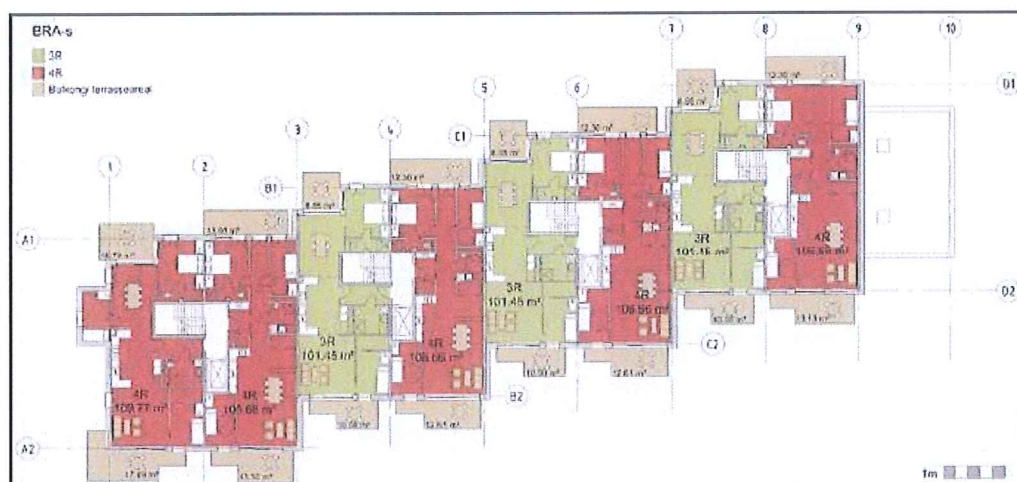
Illustrasjonsplan



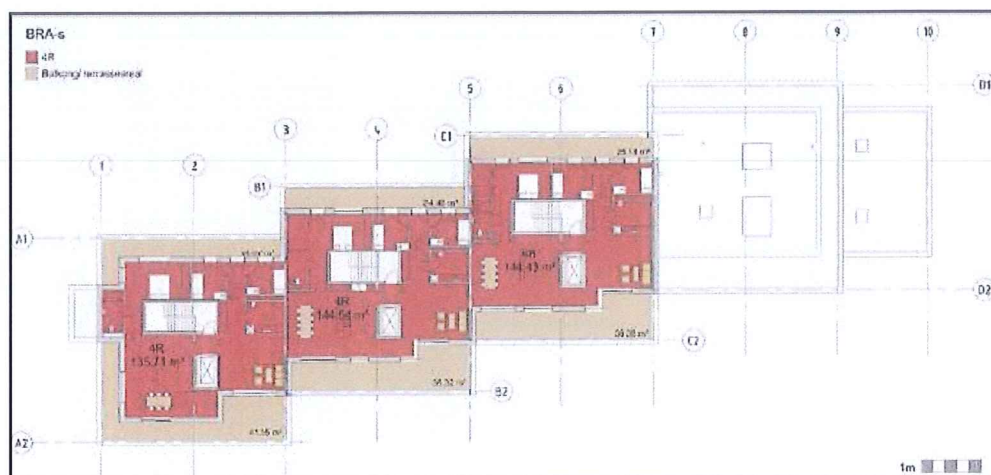
1. etasje



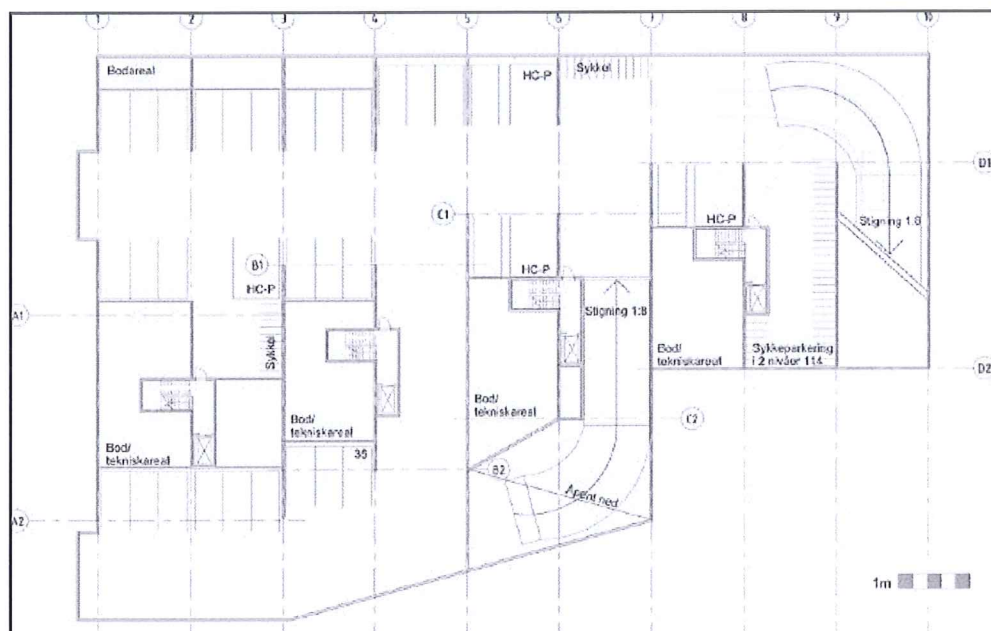
2. etasje



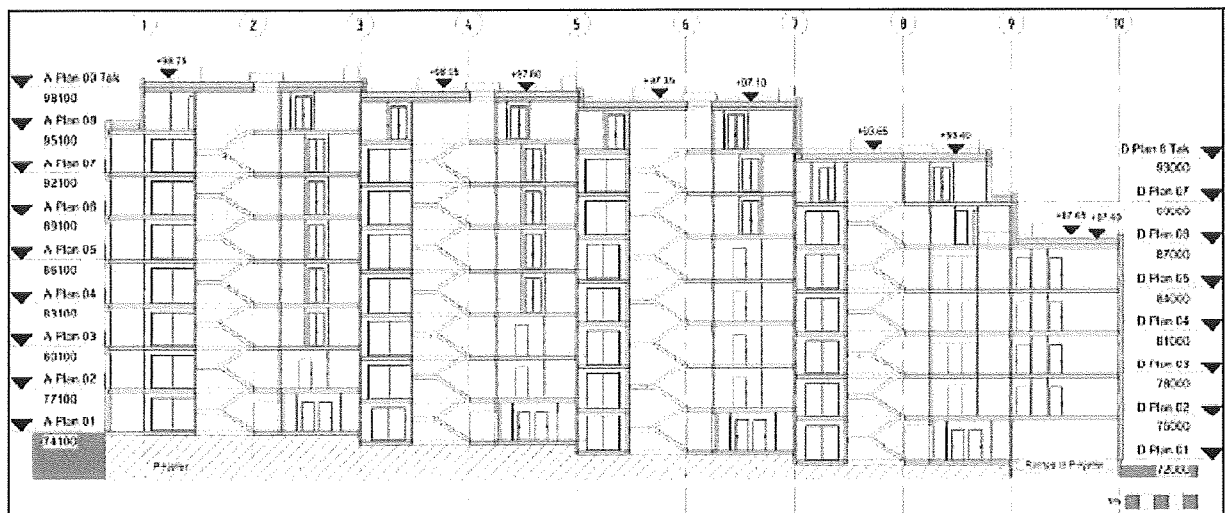
6. etasje



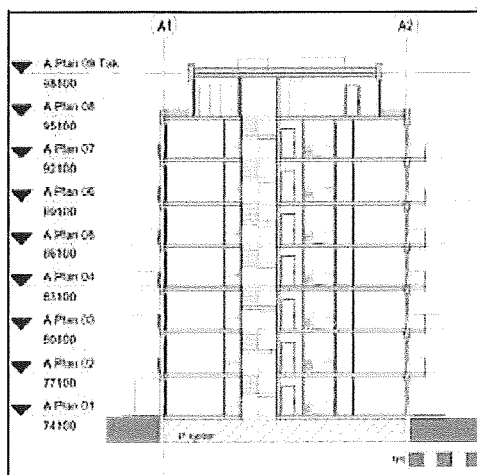
8.etasje



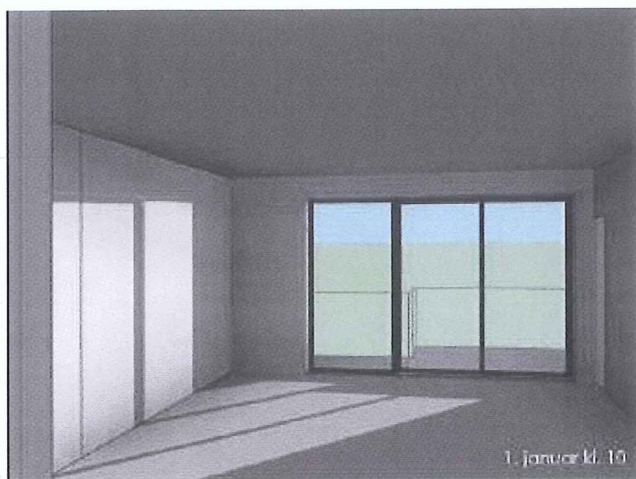
Kjeller plan U1



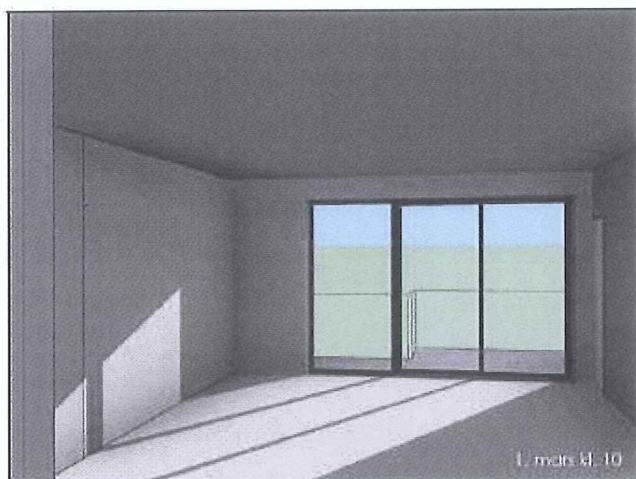
Lengdesnitt



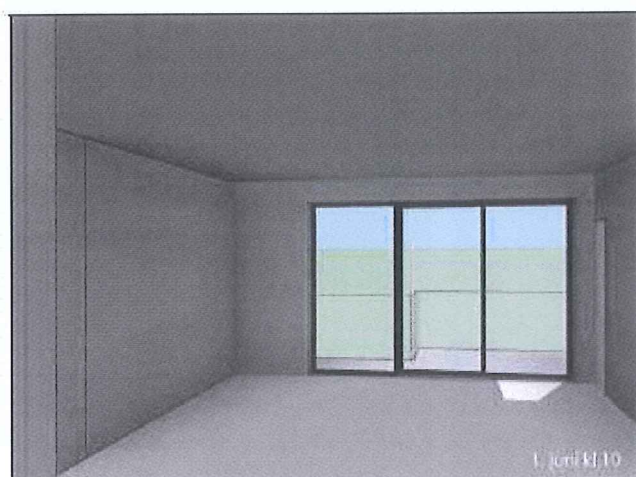
Tverrsnitt



Solforhold inne i leilighet, østvendt rom 1. januar kl10
Solen kommer dypt inn i rommene store deler av dagen hele året.



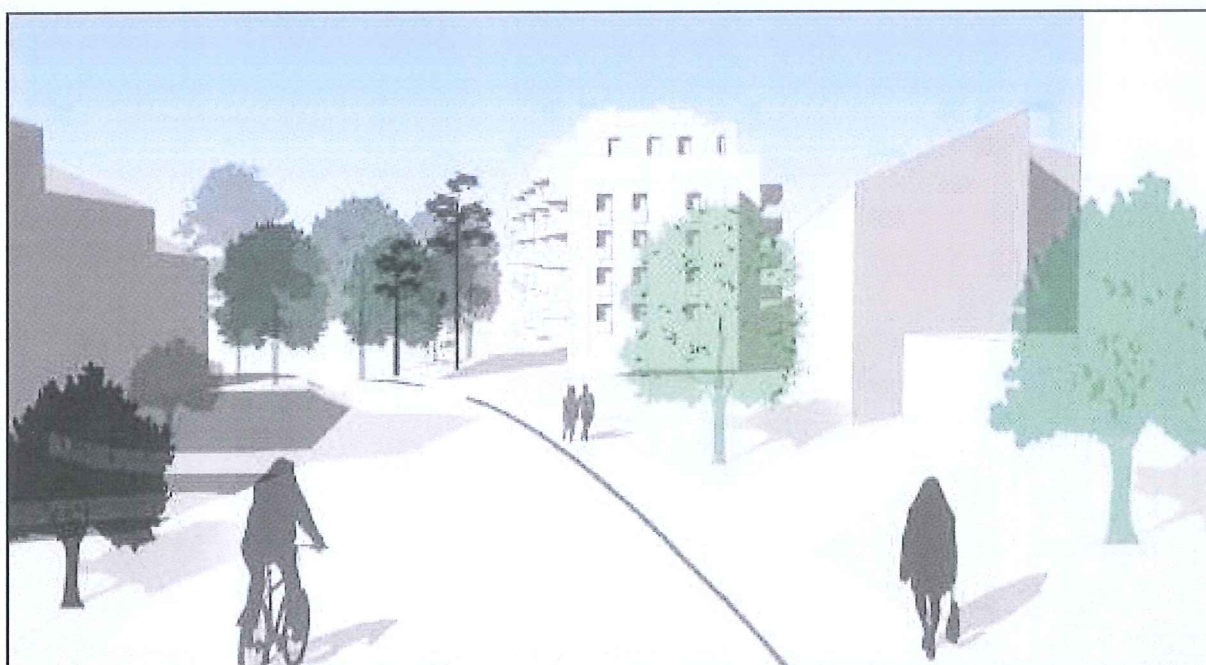
Solforhold inne i leilighet, østvendt rom 1.mars kl10



Solforhold inne i leilighet østvendt rom 1. juni kl10
I sommerhalvåret når solen står høyt virker balkongene som solskjerming.



3D perspektiv sett fra Geologisvingen



3D perspektiv sett fra nord i Silurveien

5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG ALTERNATIV

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Overordnede mål

En boligfortetting i området vil være naturlig tatt i betraktning nærhet til kollektivtransport. Det presiseres imidlertid at planområdet ikke ligger i et kollektivknutepunkt. Planen bidrar til fortetting og større boligmasse i byggesonen, og følger dermed opp overordnede føringer.

Landskap

Foreslåtte høyder på opp til 8 etasjer i alternativ 1 vil være godt synlig i åsen. Mye høy vegetasjon i området bidrar imidlertid til å dempe fjernvirkningen av det store volumet noe. Prosjektet vil virke svært dominerende i nærområdet og vil svekke landskapets lesbarhet. Alternativ 2, med høyder på 4 til 7 etasjer, tilpasser seg omkringliggende bebyggelse bedre og vil virke mindre dominerende i landskapet.

Naturmangfold

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

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Skråningen rett vest for planområdet har registrert biologisk mangfold med type rik edelløvskog med lokal viktig verdi.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17.

Reguleringsplanen for Silurveien 8, Ullernåsen anses å kunne få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5), da parkeringskjeller i to etasjer er lagt tett opp til området med biologisk mangfold i skråningen i vest.

Bestemmelsene i nml § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og nml § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn for etatens anbefaling om at bestemmelsesgrense for underjordisk parkering innsnevres for å hensynta naturmangfoldet.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses er ikke i tilstrekkelig grad ivarettatt i planarbeidet. I videre planarbeid må det sannsynliggjøres at tiltaket ikke vil få konsekvenser for naturmangfold. Etaten ønsker bemerkninger om dette temaet til offentlig ettersyn. Det foreslås bestemmelser i alternativ 2 som krever marksikringsplan og som skal sikre at tilgrensende naturmangfold ikke skal skades under anleggsarbeid. Dette må sikres også i alternativ 1.

Miljøfaglige forholdStøy

Etaten er negativ til at det i alternativ 1 legges opp til ensidige leiligheter i gul støysone, i strid med anbefalingene i statens retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). I alternativ 2 er bestemmelsene som tillater dette fjernet, og det er lagt til en bestemmelse om at leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og at minst ett soverom skal vende mot stille side. Dette kan medføre en mindre variert leilighetssammensetning, men etaten mener at det er viktigere å sikre tilfredsstillende bokvalitet i alle boliger i prosjektet.

Luftforurensning

Området er i gul luftforurensningssone når det gjelder konsentrasjon av PM10, men er nærmere nedre grense for gul sone enn grense til rød sone. Plan- og bygningsetaten vurderer luftforurensningssituasjonen som akseptabel og vil ikke foreslå avbøtende tiltak.

Sol- og skyggeforhold

Bebyggelsen er plassert slik at deler av uteoppholdsarealene vil ha sol mesteparten av dagen. Dette vurderes som positivt.

Tiltaket vil ha konsekvenser for sol- og skyggeforhold for naboblokka i nord, som har barnehage i første etasje med utearealer mot Silurveien i øst. Foreslått bygning har omtrent samme avgrensning mot nord som eksisterende bygg, og det nordligste bygningsvolumets flate tak har omtrent samme høyde som mønet på eksisterende bygg. Likevel vil tiltaket, på grunn av dypere bygningsvolum og større høyde lenger sør, kaste mer skygge på barnehagens uteareal enn dagens bygning. Dette gjelder på ettermiddagen og særlig i vinterhalvåret. Tiltaket vil også påvirke solforholdene på eiendommene i øst på ettermiddag/kveld. Plan- og bygningsetaten mener at reguleringen i minst mulig grad bør føre til dårligere solforhold for uteareal for omkringliggende boliger og barnehage. I etatens alternativ 2 reduseres høyden slik at solforholdene på utearealet til naboeiendommen i nord ikke forverres. Alternativ 2 vil kaste vesentlig mindre skygge på boligene i øst enn alternativ 1.

Punkthusenes forskyvning i forhold til hverandre gjør at bygningen vil kaste skygger på egne østfasader, der hvor de fleste hovedoppholdsrom er plassert. Særlig de sydligste leilighetene i de tre nordligste punkthusene vil bli påvirket av dette. Begrenset fasadelengde kombinert med dype balkonger som krager ut fra fasadelivet kan gjøre at dagslysforholdene i boligene ikke blir optimale. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å begrense balkongenes dybde og andel av fasaden som preges av utkragende balkonger (se avsnitt om balkonger på side 52).

Materialbruk

Bestemmelser om materialbruk i alternativ 1 sikrer blant annet at det skal brukes gjenvinnbare materialer av god kvalitet som er lette å vedlikeholde og som tåler mekanisk påkjenning. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Plan- og bygningsetaten er positive til føringene bestemmelsene gir for materialbruken og har inkludert dette i sitt alternativ 2.

Trafikkforhold

Det forventes som følge av foreslått tiltak i alternativ 1 en trafikkøkning på 186 kjøretøy/døgn og 30 kjøretøy/timen i rushtrafikken. Dette er en akseptabel trafikkøkning for Silurveien. Dagens to atkomster til eiendommen samles til en atkomst. I tillegg reguleres fortau med bredde 2,5 meter langs Silurveiens vestside. Fortauet sikres opparbeidet i rekkefølgebestemmelser. Disse tiltakene vil bedre trafiksikkerheten for gående og syklende.

Adkomst

Dagens to adkomster til eiendommen samles til én. Avkjørsel er foreslått i det nordøstre hjørnet av eiendommen, med innkjøring til parkeringskjeller delvis inne i den nordligste delen av bygget. Kjørbar gangadkomst leder til innganger til boligene fra vestsiden. Plan- og bygningsetaten mener adkomstsituasjonen er løst på en god måte i illustrasjonsprosjektet. Det er positivt at lite plass går med til innkjørsel og at mesteparten av rampen tas inne i bygget slik at utearealet preges i minst mulig grad. Etaten har i alternativ 2 formulert bestemmelser som skal sikre at rampen til parkeringskjeller hovedsakelig legges inn i bygget. Dette må sikres også i alternativ 1. Del av adkomst til Silurveien 4-6 er tatt ut av planen, men adkomsten sikres opprettholdt i bestemmelsene.

Parkering

All parkering skal legges under terreng. Det foreslås etablert en stor to etasjers parkeringskjeller som omfatter mesteparten av tomta. Det medfører at store deler av uteoppholdsarealet på bakkeplan vil være på lokk. Parkeringskjelleren er foreslått regulert helt inntil eiendomsgrensen i det sørøstlige hjørnet av planområdet, og helt inntil området som er registrert med viktig naturmangfold. Bygningsarbeidet kan komme til å berøre naboeiendom og registrert naturmangfold og vil medføre en stor inngripen i terrenget. Kjelleretasjene som er vist i planbeskrivelsen er lite arealeffektive da mye plass går med til kjøreareal. Plan- og bygningsetaten er kritiske til omfanget av parkeringsanlegget og konsekvensene dette vil ha for boligens utearealer og terreng. Parkeringsanlegget vil også kunne berøre naboeiendom og naturmangfold. Dette styrker etatens konklusjon om at foreslått utnyttelse av tomta er for høy.

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 foreslår en utnyttelse som vil fjerne behovet for ca 18 bilparkeringsplasser sammenliknet med alternativ 1. Parkeringskjellerens omfang kan derfor reduseres slik at den ikke stikker ut under utearealene øst for bebyggelsen og slik at den ikke vil påvirke naboeiendom, terreng og naturmangfold mot vest som i alternativ 1. Trærne øst på tomta vil kunne bevares som følge av dette.

Sosial infrastruktur

Bydel Ullern har overdekning på barnehageplasser. Planforslaget omfatter derfor ikke barnehage. Etaten vurderer tomta som egnet til barnehage, men krever ikke etablering av barnehage. Barnehagen nord for planområdet vil få dårligere solforhold som følge av tiltaket. Dette gjelder på ettermiddagen og spesielt i vinterhalvåret. Plan- og bygningsetatens alternativ 2 vil påvirke barnehagens solforhold i mindre grad enn alternativ 1.

Planforslaget angir ikke leilighetsfordeling, men bestemmelsene sikrer at leilighetene ikke blir mindre enn 40 m². Plan- og bygningsetaten er positive til at leilighetene sikres en minste størrelse på 40 m², og mener det ikke er nødvendig å angi en leilighetsfordeling i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Renovasjon er tenkt lagt til eiendommens nordøstre hjørne. Plan- og bygningsetaten avventer Renovasjonsetatens anbefalinger før det tas stilling til ønsket renovasjonsløsning.

Overvann skal håndteres lokalt. Bygningen og garasjens utstrekning i alternativ 1 gjør at det ikke blir mye naturlig terreng igjen på eiendommen, noe som kan føre til utfordringer når det gjelder fordrøyning av overvann. Plan- og bygningsetatens alternativ 2 medfører mindre parkeringskjeller enn alternativ 1, noe som gjør at det blir mer naturlig terreng på tomta som kan bidra til å fordrøye overvann. Plan- og bygningsetaten mener det må sikres et jordlag på minst 80 cm på minst 20 % av lokket, slik at fordrøyingskapasiteten øker og slik at det kan vokse trær på utearealene på lokk. Etaten har inkludert bestemmelser som sikrer dette i alternativ 2. Dette må sikres også i alternativ 1.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen foreslås i alternativ 1 som en sammenhengende rekke av tilnærmet like punkthus i 7-8 etasjer som er forskjøvet i forhold til hverandre i plan, samt et tilleggsvolum mot nord på 5 etasjer. Dette muliggjør en variert og oppdelt fasade, samtidig som bebyggelsen oppfattes som helhetlig. Punkthusstrukturen gjør det også mulig å tilpasse bebyggelsen enkelt til terrenget. Toppetasjene på punkthusene er trukket noe tilbake. Bebyggelsen er lagt i nord-sydgående retning og deler tomte i to slik at det dannes utearealer mot vest og mot øst. Plan- og bygningsetaten er positive til den valgte bygningsstrukturen, men mener at bygningsdybden må begrenses til 16 meter for å sikre gode utearealer på begge sider av bygningen. Dette sikres i alternativ 2. Alternativ 1 har ingen dybdebegrensning i bestemmelsene, noe som gjør at et bygg kan oppføres i henhold til byggegrenser med en dybde på over 18 meter.

Utnyttelse og høyder

Høyder på opp til 8 etasjer er betydelig høyere enn omkringliggende bebyggelse. Foreslått bebyggelse i alternativ 1 vil ha negative konsekvenser for landskapets lesbarhet og for utearealene til barnehagen i nord. Plan- og bygningsetaten mener at alternativ 1 legger opp til et for massivt og høyt bygningsvolum. Plan- og bygningsetaten foreslår i sitt alternativ 2 å redusere høyden med to etasjer på det sydligste og nest nordligste punkthuset, og fjerne én etasje på øvrige bygningsvolumer. Dette vil bedre solforholdene for barnehagens utearealer og begrense bygningens massivitet. Samtidig vil punkthusenes forskjellige høyder gi en dynamikk i uttrykket og punkthusstrukturen vil bli mer tydelig. I tillegg vil bygningen få en bedre høydemessig tilpasning til bebyggelsen rundt. Utsynet til naboer i vest vil også påvirkes i mindre grad enn i alternativ 1.

Byggegrensene i plankartet gir rom for en bygningsdybde på over 18 meter. Tegningene i planbeskrivelsen viser et bygg som på er ca 17 meter dypt. Etaten mener at bygningsdybden må begrenses til 16 meter av hensyn til uteoppholdsarealene på hver side av bygningen. Dette vil også gi bedre leiligheter og et mindre massivt bygningsvolum. En dyp bygningskropp vil sammen med private markterasser og balkonger gi for trange uteoppholdsarealer. Plan- og bygningsetatens alternativ 2 har derfor bestemmelser som sikrer en bygningsdybde på maks 16 m. I tillegg er foreslåtte utspring i fasaden mot sør tatt ut i alternativ 2.

Balkonger

Illustrasjonene i planbeskrivelsen viser mange store balkonger som preger mesteparten av byggets fasader. I tegningene har for eksempel ingen av hovedoppholdsrommene fra første til sjette etasje vinduer uten overhengende balkonger. Dype balkonger langs mesteparten av byggets øst- og vestfasader vil også føre til at det allerede dype bygget virker mer massivt, kaster mer skygge, og at uteoppholdsarealene oppleves som mindre. Plan- og bygningsetaten mener balkongenes omfang må begrenses i større grad, både av hensyn til estetikk og av hensyn til boligenes lysforhold og utearealenes kvalitet. Bestemmelsene i alternativ 1 begrenser balkongenes samlede bredde til 76 % av fasadelengden per fasade. Etaten mener dette er for mye. Alternativ 1 tillater balkonger som krager inntil 2,05 m utover byggegrensene. For det illustrerte prosjektet vil det si at balkonger kan krage 2,55 m utover fasadene, fordi fasadeliv er lagt 0,5 m innefor byggegrensen. Etaten mener bestemmelsene må definere balkongenes maksimale utkragning fra fasade framfor fra byggegrense.

I alternativ 2 er det lagt til bestemmelser som gir føringer for balkongenes størrelse og plassering. Bestemmelsene sikrer at maksimalt 50 % av fasadelengdene skal preges av balkonger, at alle hovedoppholdsrom skal ha vindu uten overhengende balkong og at balkonger ikke skal krage ut mer enn 1,8 meter fra fasade og ikke skal være lengre enn 4 meter. Alternativ 2 begrenser også markterassenes dybde til 2 meter for å sikre størst mulig felles uteoppholdareal.

Uteareal

Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget viser en god prinsipiell disponering av tomta. Men en dyp bygningskropp kan føre til at uteoppholdsarealene vil oppleves som trange. Det legges opp til et parkeringsanlegg under bakken som omfatter store deler av tomta og som derfor gjør at mesteparten av uteoppholdsarealene vil være på lokk. Etaten mener det er uheldig at naturlig terreng vil utgjøre en så liten del av utearealene i et boligprosjekt i åpen by. I alternativ 2 er parkeringskjelleren redusert slik at større deler av uteoppholdsarealet mot øst vil ligge på terreng, og slik at terreng og vegetasjon mot vest blir påvirket i mindre grad. Blant annet vil innmålte trær mot øst kunne bevares. Alternativ 2 tillater ikke dypere bygg enn 16 m, og dybde på balkonger og markterrasser begrenses til henholdsvis 1,8 og 2 m.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten er positive til at det fortettes også vest i byen. Planområdet er godt egnet for boligformål og blokkbebyggelse er naturlig. Bestemmelsene angir kun en minstestørrelse på leilighetene, men bestemmelser som omhandler støy gjør at det i praksis ikke vil være mulig å bare etablere små leiligheter.

Barns interesser

Planforslagets alternativ 1 legger opp til at tiltaket vil kaste noe mer skygge på utearealene til barnehagen i nord som eksisterende bygning. Det nordligste bygningsvolumet har omtrent samme plassering og høyde som dagens bygg. Plan- og bygningsetaten mener ny regulering bør sørge for en bedre situasjon for barnehagens utearealer. Høydene i alternativ 2 er derfor justert slik at barnehagen får bedre solforhold enn i dag.

Alternativ 1 legger opp til uteoppholdsarealer som vurderes som for trange og ikke optimale for barns lek. Alternativ 2 legger større begrensninger på bygningens, markterrassenes og balkongenes dybde for å sikre at uteoppholdsarealene blir romsligere og dermed mer egnet for lek.

Begge alternativer innebærer at fortau reguleres og opparbeides vest for dagens opparbeidede vei. Deler av barnehagens uteareal vil bli berørt av dette. Imidlertid vil bredere fortau bedre sikkerheten for myke trafikanter.

Juridiske forhold

Bestemmelsesgrense for parkeringskjeller i alternativ 1 er lagt så nærme eiendomsgrensen i vest at naboeiendommen kan bli berørt av byggearbeider. Dette vil i så fall kreve tillatelse fra eier av naboeiendommen. Fortau reguleres på naboeiendommene i nord og sør. Opparbeiding av fortau krever byggearbeid på disse eiendommene.

Begge alternativene har rekkefølgekrav som innebærer at fortau langs Silurveien innenfor det regulerte området skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse. Utomhusarealer skal også være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

5.1.2 Foreløpig konklusjon

Boligutvikling på tomta vil være i tråd med overordnede målsettinger. Planområdet er godt egnet for boliger og blokkbebyggelse er naturlig. Plan- og bygningsetaten mener alternativ 1 viser en god disponering av tomta, men at høyden og utnyttelsen er for høy. Etaten anbefaler at høydene reduseres til maks 7 etasjer og slik at høydene trappes ned mot nabobebyggelsen i nord og sør. Etaten mener at alternativ 1 gir rom for et for dypt bygningsvolum og anbefaler at dybden begrenses til 16 meter. Av hensyn til lysforhold i leilighetene og estetikk anbefaler etaten også at balkonger begrenses til å være maks 4 meter lange og at de kan maksimalt krage ut 1,8 m fra fasade og at maks 50 % av fasadelengdene kan ha balkonger. Markterrassenes dybde anbefales også begrenset til 2,0 m. Etaten mener det ikke skal tillates

ensidige boliger mot støyutsatt side. Etaten mener en større andel av uteoppholdsarealet bør være på terreng og at jorddybde skal være minst 0,8 m på minst 20% av uteoppholdsarealer på parkeringslokket. Etaten har på bakgrunn av disse vurderingene utarbeidet alternativ 2.

PBE åpner for forslag til alternativ 2 som kan sikre en best mulig utvikling på planområdet, og tar derfor forbehold om at det kan bli justeringer i dette alternativet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler eget planforslag, alternativ 2.

5.2 PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

5.2.1 Hensikten med forslaget

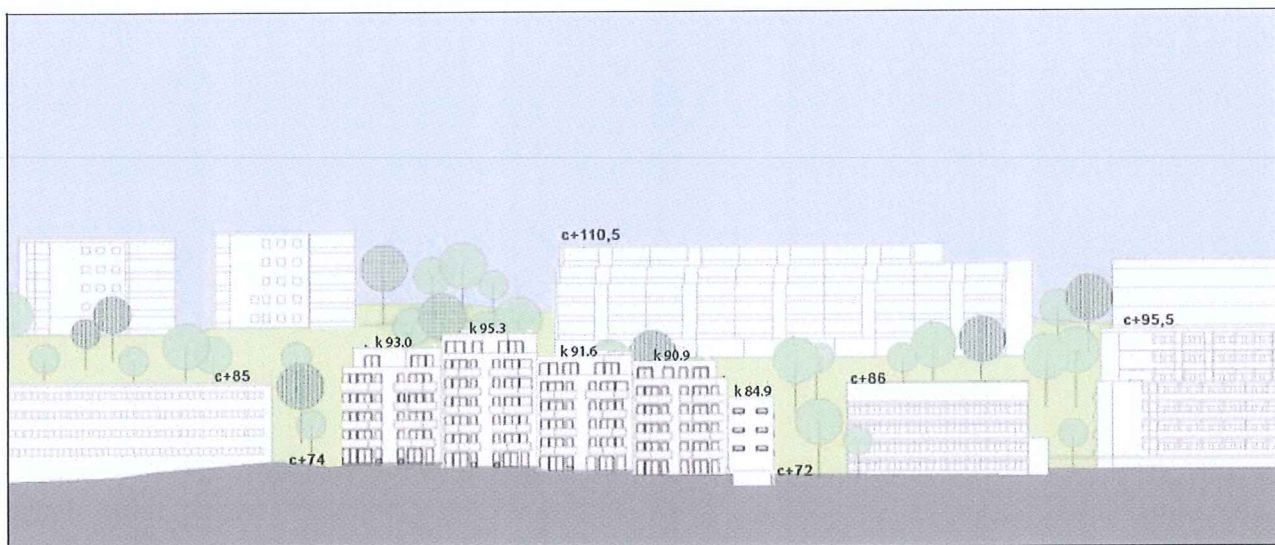
Plan- og bygningsetaten har utarbeidet alternativ 2 for å sikre en bedre høydemessig tilpasning av boligblokkene til landskap og omkringliggende bebyggelse, sikre et mindre fotavtrykk for å gi romsligere uteoppholdsarealer, sørge for større andel uteoppholdsarealer på terreng og for å sikre at balkongene påvirker innendørs dagslysforhold og utearealer på en mindre negativ måte enn i alternativ 1.

5.2.2 Planforslaget

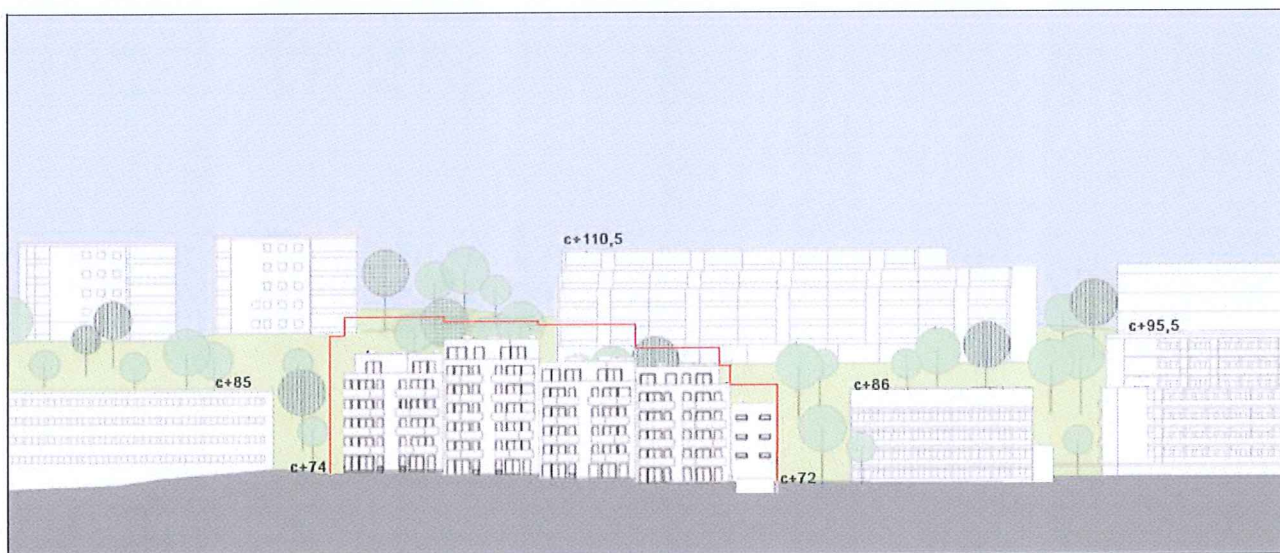
Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse og samferdselsanlegg – fortau og annen veggrunn, grøntareal. Det foreslås blokkbebyggelse i 4-8 etasjer. Bruksareal skal ikke overstige 6300 m², som tilsvarer %-BRA= 139,1 %. BYA= 1176 m² m², og %-BYA= 26 %. Antatt antall nye boliger er 49. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Bebyggelsen foreslås lagt i nordsydgående retning slik at det dannes ett uteareal mot Silurveien og ett mot skråningen i vest. Det skal etableres en lav støyskjerm mot Silurveien for å skjerme uteoppholdsareal mot øst. Parkering skal være i henhold til parkeringsnorm og legges under terreng. Fortau reguleres langs Silurveiens vestside og sikres etablert med rekkefølgebestemmelse. Leilighetsfordeling angis ikke i bestemmelsene, men det sikres en minstestørrelse på 40 m² for leilighetene. Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter med fasader i gul støysone. Støyutsatte leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side. Bygningsdybde begrenses til 16 meter. Balkonger kan være maks 4 meter brede, tillates kraget ut 1,8 meter ut fra fasade og tillates ikke på mer enn halvparten av fasadelengdene.

5.2.3 Konsekvenser

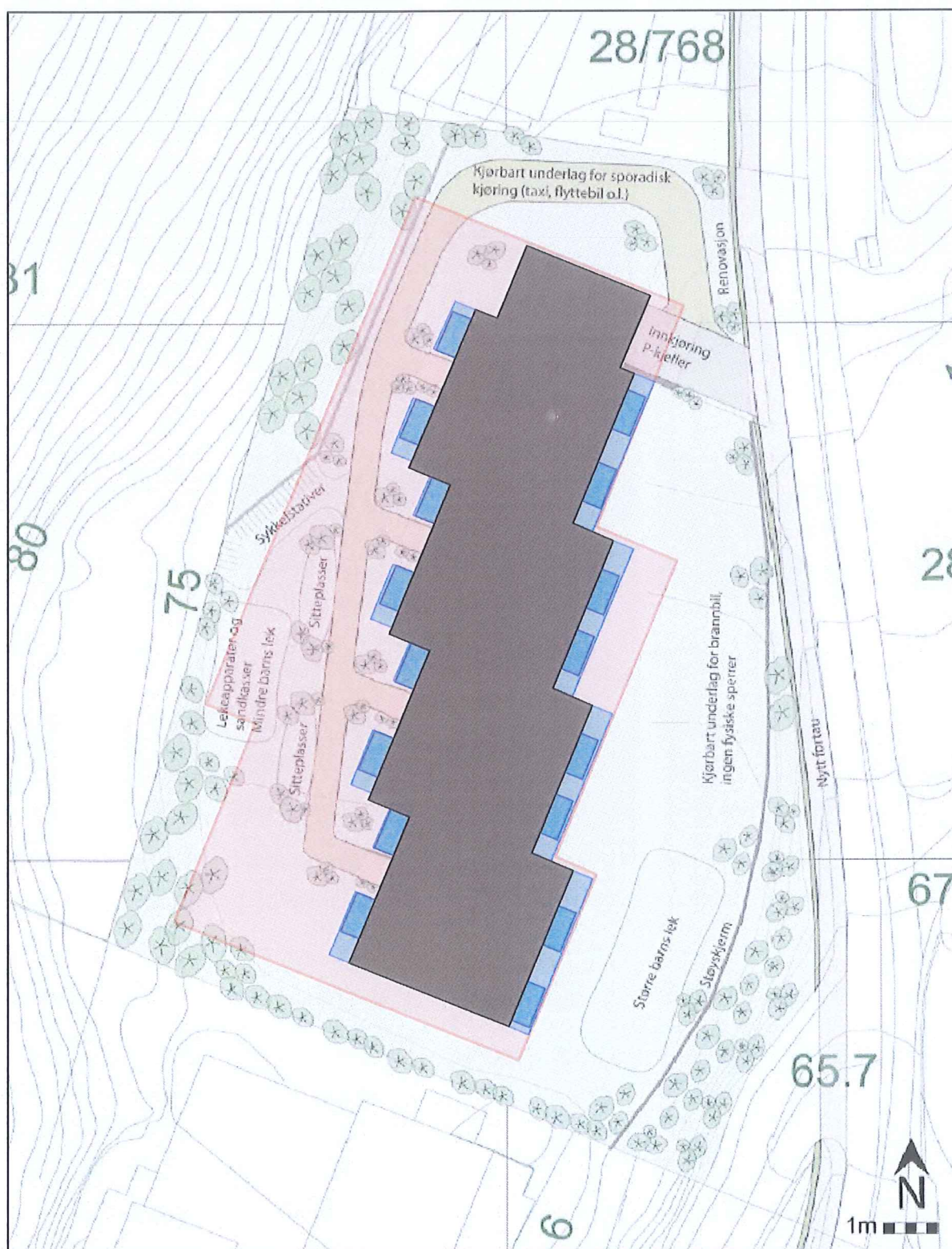
Høydereduksjonen vil gi en bedre tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse enn alternativ 1. Parkeringskjeller reduseres i omfang som følge av redusert utnyttelse og muliggjør mer uteoppholdsareal på terreng. Trær øst på tomta kan bevares og jorddybden gjør det mulig å plante trær på utearealer på parkeringslokk. Parkeringskjeller trekkes unna skråningen i vest med biologisk mangfold. Foreslåtte begrensinger for balkonger vil gi et ryddig fasadeuttrykk og vil i mindre grad påvirke lysforholdene i boligene. Med krav om stille side og soverom mot stille side vil tilfredsstillende bokvalitet sikres for boligene med hensyn til støy. Alternativ 2 vil gi 49 (3-4 roms) leiligheter mot 69 (2-4 rom) i alternativ 1. I dag er det 49 små leiligheter i eksisterende boligblokk på eiendommen.



Snitt/oppriss av alternativ 2. Viste balkonger er ikke i henhold til bestemmelsene i alternativ 2 (illustrasjonsgrunnlag: LPO Arkitekter AS).



Snitt/oppriss av alternativ 2 med rød linje som viser alternativ 1. Viste balkonger er ikke i henhold til bestemmelsene i alternativ 2 (illustrasjonsgrunnlag: LPO Arkitekter AS).



Illustrasjonsplan alternativ 2 som viser maksimalt fotavtrykk (grått), utearealer på lokk over parkeringskjeller (lys rød), og markterrasser og balkonger (blått). (Illustrasjonsgrunnlag: LPO Arkitekter AS).



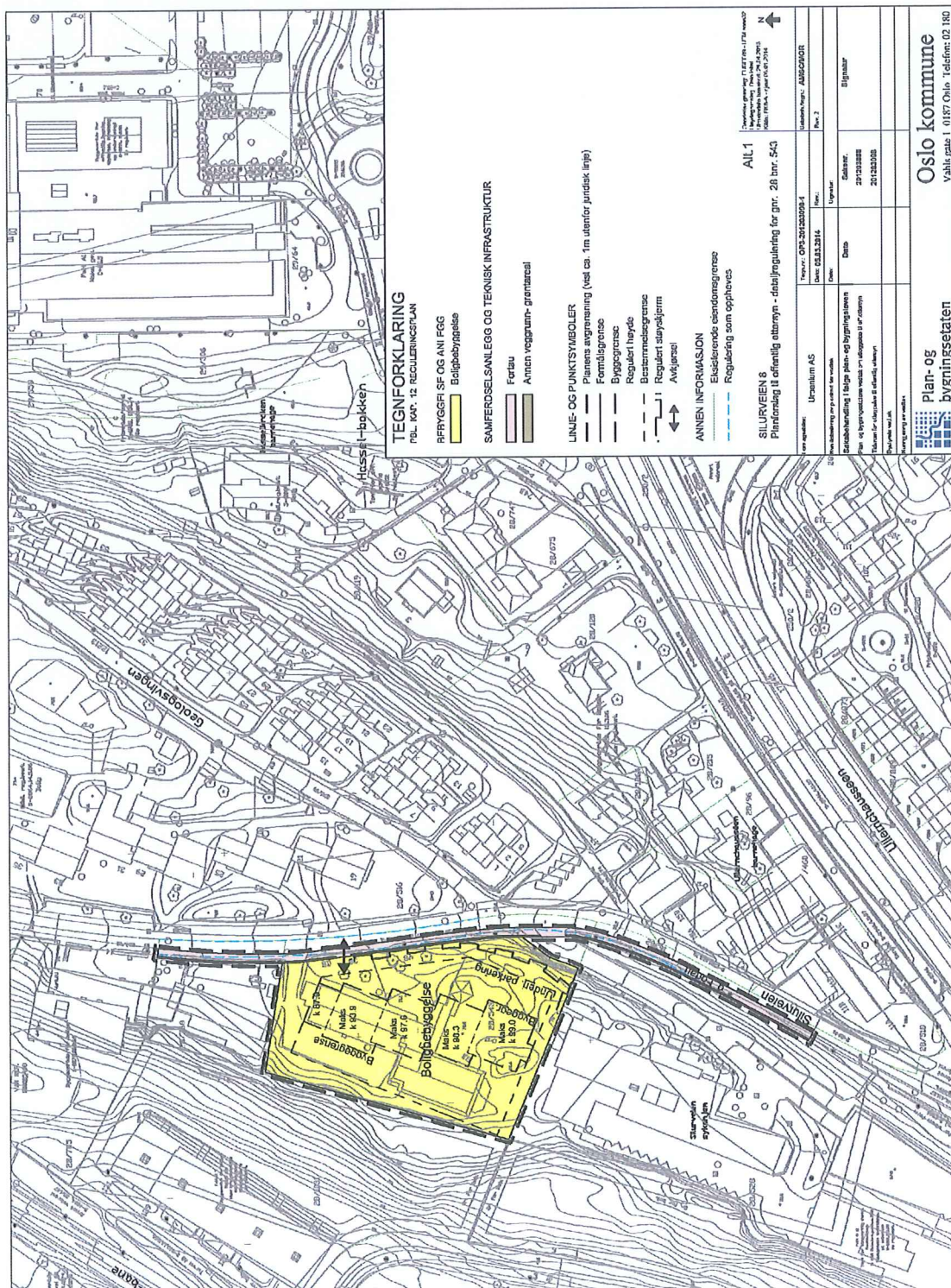
Illustrasjon som viser forskjeller mellom alt. 1 og alt. 2. Fotavtrykk er vist med rød linje (alternativ 1) og sort linje (alternativ 2). Røde felt viser hvor mye større parkeringskjelleren er i alt. 1 enn i alt. 2. Blå linje viser markerasser og balkongers utstrekning mot øst i alternativ 1. (Illustrasjonsgrunnlag: LPO Arkitekter AS).



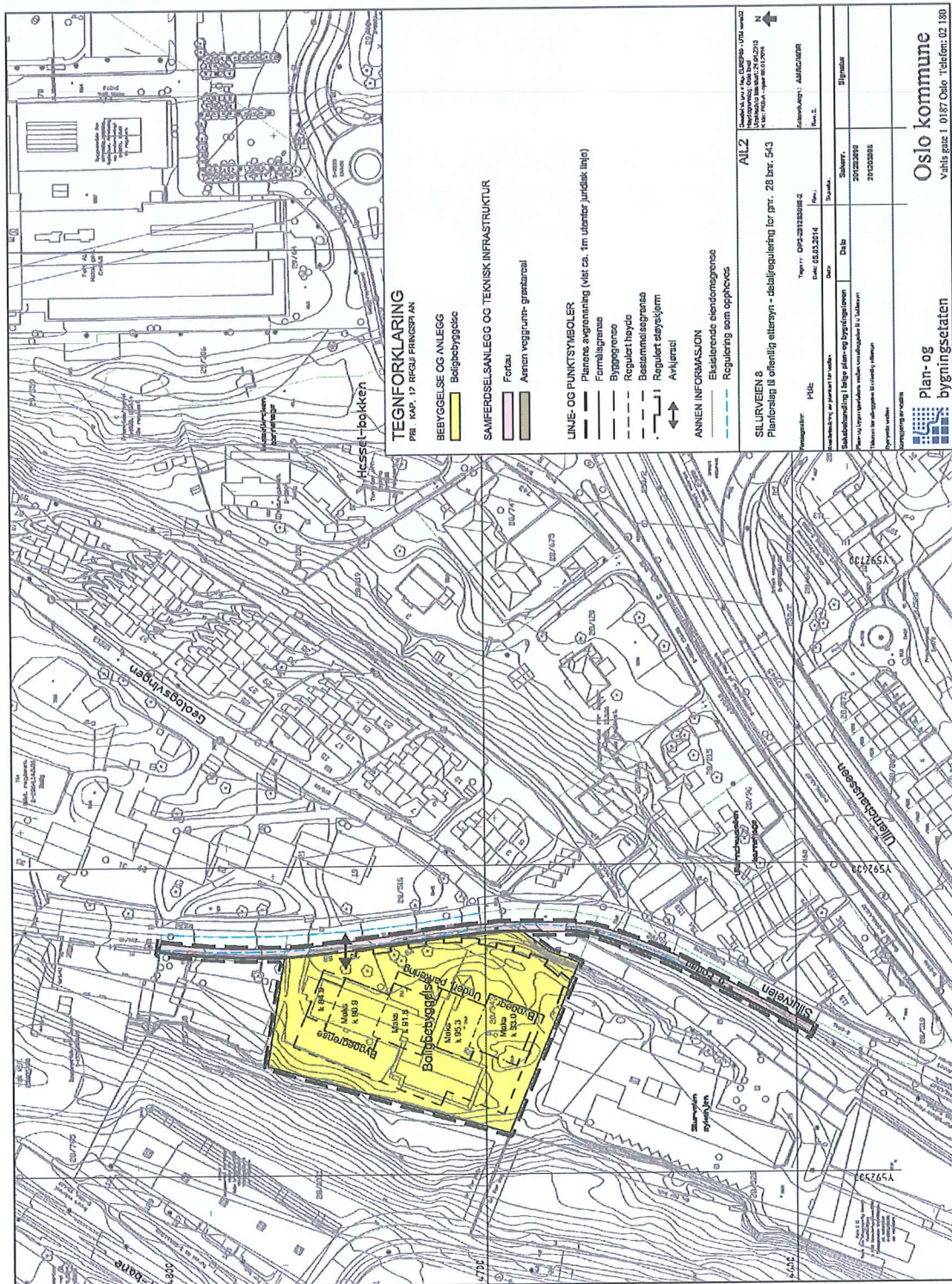
Perspektiv, alternativ 2. Byggehøyder i alternativ 1 er vist med røde linjer. Viste balkonger er ikke i henhold til bestemmelsene i alternativ 2. (illustrasjonsgrunnlag: LPO Arkitekter AS).

6 KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART FOR ALTERNATIV 1



6.2 NEDSKALERT PLANKART FOR ALTERNATIV 2



6.3 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SILURVEIEN 8, ALTERNATIV 1

Gnr. 28, bnr. 543 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP3-201203098-1 og datert dato 05.03.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- fortau
- annen veggrunn, grøntareal

§ 3 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. BRA = 8 100 m². Det tillates ikke bilparkeringsplasser på terreng. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

Øverste etasje skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims i underliggende etasje. Det tillates transparente rekkverk langs gesims for takterrasser i øverste etasje.

Oppbygg for heis, installasjoner for inntak og avkast av ventilasjonsluft, røykventilasjon og overlys kan stikke inntil 1m over maks kotehøyder.

Støyskjerm, trafo og renovasjon kan tillates oppført utenfor byggegrensene. Støyskjerm skal plasseres som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha høyde på maksimalt 1,2 meter. Lave støttemurer med høyde inntil 1,5 m tillates utenfor byggegrenser.

Rampe til p-kjeller tillates å starte utenfor byggegrenser.

Balkonger tillates å krage ut fra byggegrensen med inntil 2,05 m.

Samlet lengde av balkonger skal ikke utgjøre mer enn 76 % av fasadelengden pr fasade.

Balkonger mot sørøst, som er bredere enn 5,5 m, skal ha en inntrukket del med en dybde på maks 1,2 m.

§5 Bevaring av vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Må noen av de tre innmålte trærne på tomten fjernes på grunn av anleggsarbeidet skal det plantes nye trær som erstatning for disse.

§ 6 Utforming

6.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som en rekke av sammenhengende punkthus. Inngangsnivået i hvert enkelt punkthus skal ligge tilnærmet i nivå med eksisterende terreng.

Fasadene skal ha oppdeling og variasjon samtidig som bygningsvolumet skal fremstå som en helhet.

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m² BRA.
Det tillates ikke svalgangsløsninger.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

Bygningene skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

6.2 Uteareal

Uteoppholdsarealene skal lokaliseres og opparbeides slik at det sikres arealer for formiddags- og ettermiddagssol. Utearealet skal være variert. Det skal være sol på en andel av utearealet som er egnet for lek og opphold. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

Det tillates mindre terrengjustering, og oppføring av tett gjerde med en høyde inntil 1,2 meter mot Silurveien som støyskjerming av uteareal. Nøyaktig utforming og plassering avklares ved rammesøknad.

Minimum 20% av BRA bolig skal være felles uteareal. Innkjøring til eiendommen, rampe til p-kjeller, private terrasser, utearealer som ligger i gul støysone og utearealer som er brattere enn 1:3 regnes ikke som felles uteareal.

6.3 Materialbruk

Materialer skal ha lang levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sykdomsfremkallende eller sjenerende inneklima. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.

Det skal velges fasadematerialer av god og holdbar kvalitet som tåler mekanisk påkjenning.

Det skal være tette glassrekkverk på balkonger mot Silurveien.

Fargebruk skal være enhetlig og avdempet.

Støttemurer skal forblendes eller utføres i naturstein.

§ 7 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på kartet. Fortauet langs Silurveien skal være gjennomgående. Bredde på avkjørselen skal maks være 4 meter. Etablert adkomst til gnr. 28, bnr. 528 skal opprettholdes.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering skal legges under terreng. Parkeringskjeller kan etableres som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Min 50 % av sykkelplassene skal anlegges under tak.

§ 9 Utomhusplan

Det skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise atkomst, terrengbehandling, støttemurer, støyskjerm mot Silurveien, renovasjon, trafo, fordryningsanlegg, interne gangveier, arealer for lek/opphold, møblering og beplantning. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Støy og forurensning

Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at anbefalte støygrenser er oppfylt for inne- og uteoppholdsarealer skal vedlegges rammesøknad, og ev. tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

Boligene skal utstyres med balansert ventilasjon. Alle gjennomgående boliger skal ha minst en side med støybelastning lavere enn $L_{den}=55$ dB. Vinduer i soverom på støyutsatt side, og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solskjerming, samt luftemulighet mot støyskjermende glassrekkverk på balkong.

Det kan tillates ensidige leiligheter mot fasade med støybelastning inntil $L_{den}=65$ dB forutsatt utvendig solskjerming, samt luftemulighet mot støyskjermende glassrekkverk på balkong.

§11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Del av Silurveien reguleres til offentlig fortau.

Det tillates et mindre trafobygg som del av forstøtningsmur inn mot terreng i tomtens nordvestre hjørne.

§ 12 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning for håndtering av overvann skal begrunnes.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§13 Anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklistene.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Det skal opparbeides fortau langs Silurveien innenfor det regulerte området iht. plankart, før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

6.4 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SILURVEIEN 8, ALTERNATIV 2.

Gnr. 28, bnr. 543 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr OP3-201203098-2 og datert dato 05.03.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- fortau
- annen veggrunn, grøntareal

§ 3 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. BRA = 6 500 m². Det tillates ikke bilparkeringsplasser på terreng. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha maksimal dybde på 16 meter ikke medregnet balkonger.

Øverste etasje skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims i underliggende etasje. Det tillates transparente rekkverk langs gesims for takterrasser i øverste etasje.

Oppbygg for heis, installasjoner for inntak og avkast av ventilasjonsluft, røykventilasjon og overlys kan stikke inntil 1m over maks kotehøyder.

Balkonger tillates å krage ut fra fasade med inntil 1,8 m. Private markterrasser skal ikke være dypere enn 2 meter. Samlet lengde av balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden pr fasade. Balkonger skal ikke være lengre enn 4 m.

Rampe til p-kjeller tillates å starte utenfor byggegrensene, men skal i hovedsak legges innenfor byggegrensene.

Støyskjerm, trafo og renovasjon kan tillates oppført utenfor byggegrensene. Støyskjerm skal plasseres som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha høyde på maksimalt 1,2 meter. Lave støttemurer med høyde inntil 1,5 m tillates utenfor byggegrenser.

§5 Bevaring av vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Innmålte trær skal bevares.

§ 6 Utforming

6.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som en rekke av sammenhengende punkthus. Inngangsnivået i hvert enkelt punkthus skal ligge tilnærmet i nivå med eksisterende terreng.
Fasadene skal ha oppdeling og variasjon samtidig som bygningsvolumet skal fremstå som en helhet.

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m² BRA.
Det tillates ikke svalgangsløsninger.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

Bygningene skal ha flate tak og takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

6.2 Uteareal

Uteoppholdsarealene skal lokaliseres og opparbeides slik at det sikres arealer for formiddags- og ettermiddagssol. Utearealet skal være variert. Det skal være sol på en andel av utearealet som er egnet for lek og opphold. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

Det tillates mindre terrengjustering, og oppføring av tett gjerde med en høyde inntil 1,2 meter mot Silurveien som støyskjerming av uteareal. Nøyaktig utforming og plassering avklares ved rammesøknad.

Jorddybde skal være minst 80 cm på minst 20 % av uteoppholdsarealer på lokk over parkeringskjeller for å sikre tilfredsstillende vekstgrunnlag for trær.

Minimum 20% av BRA bolig skal være felles uteareal. Innkjøring til eiendommen, rampe til p-kjeller, private terrasser, utearealer som ligger i gul støysone og utearealer som er brattere enn 1:3 regnes ikke som felles uteareal.

6.3 Materialbruk

Materialer skal ha lang levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sykdomsfremkallende eller sjenerende innneklima. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.

Det skal velges fasadematerialer av god og holdbar kvalitet som tåler mekanisk påkjenning.
Det skal være tette glassrekkverk på balkonger mot Silurveien.
Fargebruk skal være enhetlig og avdempet.
Støttemurer skal forblendes eller utføres i naturstein.

§ 7 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på kartet. Fortauet langs Silurveien skal være gjennomgående. Bredde på avkjørselen skal maks være 4 meter. Etablert adkomst til gnr. 28, bnr. 528 skal opprettholdes.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering skal legges under terreng. Parkeringskjeller kan etableres som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Min 50 % av sykkelplassene skal anlegges under tak.

§ 9 Utomhusplan

Det skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise atkomst, terrengbehandling, støttemurer, støyskjerm mot Silurveien, renovasjon, trafo, fordrøyningsanlegg, interne gangveier, arealer for lek/opphold, møblering og beplantning. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Støy og forurensning

Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at anbefalte støygrenser er oppfylt for inne- og uteoppholdsarealer skal vedlegges rammesøknad, og eventuelle tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Boligene skal utstyres med balansert ventilasjon. Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side. Vinduer i soverom på støyutsatt side, og som samtidig er solesponert, skal ha utvendig solskjerming, samt luftemulighet mot støyskjermende glassrekkverk på balkong.

§11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Del av Silurveien reguleres til offentlig fortau.

Det tillates et mindre trafobygg som del av forstøtningsmur inn mot terreng i tomtens nordvestre hjørne.

§ 12 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning for håndtering av overvann skal begrunnes.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§13 Anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist.

Ved anleggsvirksomhet skal det sikres at tilgrensende biologisk mangfold ikke skades.

Det skal utarbeides marksikringsplan som viser hvilken del av tomte som skal være uberørt i anleggsperioden og hvordan verdifull vegetasjon skal sikres.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under arbeidet skal håndteres.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Det skal opparbeides fortau langs Silurveien innenfor det regulerte området iht. plankart, før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

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:

Alternativ 1

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Silurveien 8, Ullernåsen, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn - grøntareal

som foreslått av Urbanium AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201203098-1, datert 05.03.2014.

Og forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Silurveien 8, Ullernåsen, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn - grøntareal

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201203098-2, datert 05.03.2014.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2014 av:

Amund Schweder - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder



Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

BYDELSFORVALTINGEN ULLERN	
Dato 14/2-14	Saksnr. 12/377
Saksbeh. SVEA	Dok. nr. 14
EFN	
Arkiv:	512.1

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Adv. Terje Sjøvold	tlf. 22865716
Adv. Ivar Takle	tlf. 22865617
Adv. Bente Lauritzsen	tlf. 22865873
Adv. Boddvar Kaale	tlf. 22865616
Adv. Anne E. Prøsch Hage	tlf. 22865674
Adv. Torbjørn Fjeldstad	tlf. 22991843
Adv. Håvard Bakken	tlf. 22865782
Adv. Therese Kristiansen	tlf. 22865646
Adv. flm. Dagrun Grønvik	tlf. 22865628
Adv. flm. Anna M. H. Møkkelgjerd	tlf. 22868331
Telefaks	22203838

Ansv. adv.: Anne E. Prøsch Hage
Vår ref.: 8501/APH
Oslo, 12. februar 2014

Saksnr. 201203098 – planinitiativ for detaljregulering av eiendommen Silurveien 8, gnr. 28, bnr. 543 i Oslo kommune – utfyllende bemerkninger til varsel om oppstart

Vi viser til brev av 29. juni 2012 fra LPO arkitekter as for Urbanium AS til Ullernparken Boligsameie med varsel om oppstart av planarbeid på ovennevnte eiendom. Ullernparken Boligsameie har sendt bemerkninger til LPO arkitekter as i e-poster av 20. og 23. august 2012.

Undertegnede representerer Ullernparken Boligsameie i anledning denne saken.

Vi er klar over at Ullernparken Boligsameie vil få anledning til å komme med bemerkninger i forbindelse med at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i henhold til pbl. § 12-10.

Sameiet ønsker imidlertid at deres tidligere innsendte bemerkninger utdypes noe allerede nå.

Ullernparken Boligsameie ønsker innledningsvis å presisere at man ikke ønsker å hindre at den uregulerte og bebygde eiendommen i Silurveien 8 utvikles med ny boligbebyggelse som tilfredsstiller dagens krav med tanke på størrelse, tilgjengelighet og teknisk standard. Ullernparken Boligsameie reagerer imidlertid særlig på byggehøyden og på at hensynet til naboene ikke synes å være ivarettatt. Dette vil bli nærmere behandlet nedenfor.

Kort om sakens faktum:

Ullernparken Boligsameie (gnr. 28, bnr. 1031) ligger rett vest for planområdet. Sameiet består av totalt 9 blokker på 4 etasjer (to av blokkene har underetasje, slik at de kan betegnes med 5 etasjer) med til sammen 218 leiligheter, og ble bygget på 1980-tallet.

I forbindelse med eventuell utbygging av Silurveien 8, vil to av sameiets blokker med til sammen seks oppganger bli berørt.

I Silurveien 8 er det nå oppført en stor boligblokk på 4 etasjer. Denne ble antakelig bygget på 1950-tallet. Tilsvarende gjelder for bebyggelsen på den andre siden av Silurveien.

Postadresse:
c/o OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Besøksadresse:
Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Bankgiro 8200.01.12042
Org.nr.: 937 052 766

r:\saker\2014\008500+ls-008501\65289.doc



Det er flere forhold som gjør at Ullernparken Boligsameie (heretter Sameiet) ikke kan akseptere planforslaget;

1. Byggehøyder

Boligblokker på inntil 8 etasjer er ikke tilpasset høyden på eksisterende bygninger i området som stort sett er på 4 etasjer. Syd for planområdet ligger et sykehjem i en 4-5 etasjes mursteinsbebyggelse fra 1970-tallet. Nord for planområdet ligger et 4 etasjes mursteinshus med gavltak. På nedsiden av veien (øst) er det en blanding av 4 etasjes blokkbebyggelse og 2-3 etasjes rekkehus. Sameiet i vest ble i sin tid også begrenset til maks 5 etasjer.

Urbanium AS (i samarbeid Spor Arkitekter AS) har også fremmet forslag til detaljregulering for Silurveien 14 med nybygg i 3-5 etasjer over terreng. Saken ble sendt Rådhuset for politisk behandling den 20. november 2013 (saksnr. 201005498). PBE anbefaler ikke planforslaget.

Byggeskikken i området tilsier 4 etasjer, og boligblokker på inntil 8 etasjer i Silurveien 8 vil således bryte med dagens bebyggelsesstruktur.

Vi kan ikke se at det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelse langs Silurveien, selv om forslagsstiller hevder noe annet på side 25 i planbeskrivelsen.

Det bemerkes her at **Ullern bydelsutvalg** i møte den 21. mars 2013 vedrørende sak 13/33 om forhåndsuttalelse til reguleringsplan fattet følgende enstemmige vedtak;

"Det utarbeides et nytt alternativ i tillegg til foreliggende som er mindre dominerende og i tråd med bydelens tidligere uttalelse, jfr bydelens brev av 13.09.2012 til LPO Arkitekter:

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 06.09.2012. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

"Ingen kommentarer til reguleringsformål boliger. Det må stilles strenge krav om at ny bebyggelse "skjuler seg" i Ullernåsens grønne struktur slik at det ikke reises enda en dominerende bygning i det som skal være en del av byens grønne innramming eller stjeler utsikt fra bakenforliggende boliger. Dette betyr at grønnstrukturen bak må være synlig over taket. En målestokk kan være at ny bebyggelse ikke øker eiendommens fasadeflate mot øst-syd-øst (synlig fra sentrum eller f.eks Abbedikollen) eller at tomten beholder så mye grønne arealer at den kunne passerer innen S-3812 (Ullernåsen bolig og friområde). Parkeringsnorm for ytre by må oppfylles."

2. For høy tomteutnyttelse

Vi mener at planforslaget legger opp til en altfor høy utnyttelse av tomten i Silurveien 8.

I ovennevnte forslag til detaljregulering for Silurveien 14 er planområdet 4,8 daa. Det legges her opp til et nybygg i 3-5 etasjer med BRA = 6000 m². Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke dette forslaget, blant annet med den begrunnelse at prosjektet har en for høy utnyttelse.

I planforslaget for Silurveien 8 er planområdet på totalt ca 6,48 dda, hvorav boligtomten utgjør ca 4,53 daa. Her legges til opp til 4 boligblokker på inntil 8 etasjer med BRA = 8100 m².

3. Ullernåsen er ikke et definert knutepunkt

Ullernåsen stasjonsområde er ikke definert som et knutepunkt i ytre by. Dette bemerkes av Plan- og bygningsetaten i ovennevnte sak vedrørende Silurveien 14 (saksnr. 201005498).



Det heter i Kommuneplan 2013 "Planstrategi og planprogram" vedtatt i Oslo bystyre den 26. september 2012 sak 267 på side 24 under punkt 3.8 blant annet at;

"Et godt utbygd kollektivsystem er avgjørende for en bærekraftig boligbygging, og det er viktig å utrede hvilke stasjonsnære områder som peker seg ut med et stort fortettpotensial."

Det er således på det rene at det er et politisk ønske om bymessig fortetting med hovedvekt på boliger i stasjonsnære områder. Ullernsåsen er imidlertid ikke et av disse områdene.

Vi kan derfor ikke se at dette kan brukes som argument for ytterligere fortetting i Silurveien, slik det anføres på side 8 i forslagsstillers planbeskrivelse.

Vi er for øvrig ikke enig med forslagsstiller i at en boligfortetting i området er positivt. Ny kontorbebyggelse i Silurveien 2 samt nærhet til et utviklingsområde i tilknytning til Radiumhospitalet tilsier etter vår oppfatning tvert imot at boligfortetting verken er positivt eller ønskelig her.

Forslagsstiller ønsker åpenbart at det skal bygges flere boliger i de vestre bydeler. Vi mener at en fortetting bør skje i tilknytning til de utpekte stasjonsnære områdene, jf. ovenfor.

4. Hensynet til barn og unge

Silurveien er skolevei for barn til Bestum barneskole og Lysejordet og Bjørnsletta ungdomsskoler. Veien er allerede sterkt belastet med gateparkering og en uoversiktlig trafikkavvikling.

Topografien tilsier at det er vanskelig å etablere et bredere fortau på vestsiden av Silurveien.

Forslagsstillers ønske om å bygge flere boliger i Silurveien 8 kan ikke begrunne en ytterligere forverring av trafikksikkerheten for barna i området.

5. Misvisende bilder

Sameiet er av den oppfatning at enkelte av bildene i planforslaget er direkte misvisende, og viser i den forbindelse til snitt/oppriss eksisterende situasjon på side 26 i planforslaget.

Ovennevnte bilde gir inntrykk av at det allerede er mye høy bebyggelse i området. Det er feil.

Vi kan ikke se at det foreligger noen illustrasjon som viser planforslagets konsekvenser for Sameiet. Sameiet ønsker også en bedre illustrasjon av de tekniske installasjoner som planlegges oppført på taket samt en redegjørelse for hvorfor disse ikke kan plasseres i kjelleren.

6. Tap av utsyn m.m.

En byggehøyde på inntil 8 etasjer vil ha stor negativ innvirkning på utsynet for mange av leilighetene i Sameiet, noe som medfører en vesentlig redusert verdi av disse. Det bemerkes her at byggehøyden i Sameiet i sin tid ble begrenset til 5 etasjer av hensyn til blant annet bebyggelsen rundt. Vi mener tilsvarende hensyn bør tas nå.

De nye boligblokkene vil også kaste skygge over naboeiendommene i nord og øst, samt over deler av eget uteareal.



7. Naturmangfold

Skråningen vest for eiendommen (mellom Silurveien 8 og Sameiet) er et område med registrert biologisk mangfold av type rik edelløvskog med lokalt viktig verdi.

PBE har i ovennevnte sak (saksnr. 201005498) for Silurveien 14 redegjort nærmere for dette på side 13 og 14. Det vises til etatens redegjørelse som også får betydning for Silurveien 8.

Sameiet frykter at de planlagte boligblokkene på inntil 8 etasjer vil påvirke lysforholdene og dermed også vekstvilkårene for vegetasjonen.

Sameiet krever at det utredes nærmere om det i skråningen vest for eiendommen også er kalklindeskog som i 2011 ble utpekt som *Utvalgt naturtype* i en forskrift etter naturmangfoldloven. Det vises i den anledning til rapport 8-2011 fra Direktoratet for naturforvaltning (DN).

Vennlig hilsen

Anne E. Prøsch Hage

Gjenpart sendt: LPO arkitekter as, Pb. 7033 Majorstuen, 0306 Oslo
Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo

Styret i Ullernparken Boligsameie
v/Hans Burkeland
Ullern Allé 91
0381 OSLO

BYDELSPOLITIKOMMISSIONEN ULLERN	
Dato 23/10 - 13	Saksnr. 12/377
Saksbeh. SVEH	Dok. nr. 13
EFN	
Arkiv:	512.1

~~Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO~~

Oslo, 22. oktober 2013

REGULERINGSPLAN SILURVEIEN 8

Styret i Ullernparken Boligsameie v/ styreleder Otto Treider har i e-post 23.8.2012 til Eiendomsutviklingsselskapet Urbanium AS gitt innsigelser til planene for Silurveien 8. Det vises samtidig til e-post 20.8.2013 fra en av våre seksjonseiere, Lasse Qvigstad.

Ullernparken Boligsameie motsetter seg planene, der bygningsmassen med 6-8 etasjer ville ødelegge utsikten for svært mange beboere her. Skråningen mellom Silurveien 8 og Ullernparken Boligsameie er dessuten definert som et område med biologisk mangfold av type rik edelløvskog med lokal viktig verdi. En slik utbygging ville negativt påvirke lysforholdene og således vekstforholdene.

For Ullernparken Boligsameie ble - i sin tid - antall etasjer begrenset til 5. En planlagt byggehøyde på 6-8 etasjer for Silurveien 8 ville være svært lite tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Styret er opptatt av å være orientert om den videre prosess, og regner med å få tilsendt aktuelle dokumenter. - I denne sammenheng viser vi til kopi av brev 30.8.2013 fra LPO arkitekter til Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten v/Amund Schweder, brev 16.9.2013 fra Lasse Qvigstad til Byråd Bård Folke Fredriksen og Byrådets svarbrev 7.10.2013. I hvilken grad Byråden har satt seg inn i saken kjenner vi ikke til, men vi vil gjerne vite hvilken rolle han spiller i sakens anledning.

Styret i Ullernparken Boligsameie vil gjerne ha møte med Plan- og bygningsetaten om dette temaet, som er av stor viktighet for beboerne i sameiet. Vi ber samtidig Plan- og bygningsetaten om å gi oss opplysninger om det er planer/utkast/dokumenter vi skal ta stilling til og uttale oss om.

Med vennlig hilsen
for Styret i Ullernparken Boligsameie


Hans Burkeland
Fungerende styreleder

Vedlegg :

Kopi av brev 30.8.2013 fra LPO arkitekter til Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten v/Amund Schweder
Kopi av brev 16.9.2013 fra Lasse Qvigstad til Byråd Bård Folke Fredriksen
Kopi av brev 7.10.2013 fra Oslo kommune, Byrådsavdelingen for byutvikling

Kopi : Ullern Bydel



Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten
V/Amund Schweder
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Saksnr:201203098

LPO arkitekt
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19C
NO-0306 Oslo

T +47 22 32 71 00
E lpo@lpo.no
www.lpo.no

NO 934 007 514 MVA

Kopi

Oslo, 30.08.2013

Silurveien 8, Ullernåsen |

Viser til dialogmøte 06.06.2013 og brev fra LPO 20.08.2013 ang arealer. Fremviste forslag i møte med PBE 06.06.2013 viste en reduksjon på 1934m² BRA (20% reduksjon) i forhold til innsendt planskisse. BYA var også redusert med ca 18%. Maks etasjeantall var 8 boligetasjer og tekniske rom, som i planskissen lå på tak, var flyttet til kjelleren.

Etter sommerferien har tiltakshaver signalisert et ønske om å fremme et reguleringsforslag med en økning av BRA på 584m² (7%) i forhold til prosjekt presentert i PBE 06.06.2013. Dette alternativet medfører en ekstra etasje på de to bygningsvolumene som ligger hhv mot nordøst og sørvest. Bakgrunnen for ønsket om en arealøkning er tiltakshavers reelle økonomiske mulighet for å realisere prosjektet.

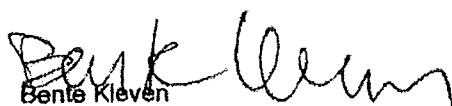
LPO har produsert modell og tegninger til dette forslaget som ble fremlagt for byråd Folke Fredriksen den 19.08.2013. På dette møte fikk tiltakshaver positiv tilbakemelding på prosjektet med oppfordring om å fremme dette som planforslag.

Tiltakshaver ønsker også en "brukbar" størrelse på balkonger både mot sørøst og nordvest. LPO har vist balkonger med skiftende utkragninger fra plan til plan for å bedre lysinnslipp til leilighetene.

Anlegget har i prinsippet ingen motstående bygningsvolumer mot sørøst som skjærer for lysinnslipp. Dette sikrer at lav solvinkel bringer sollyset langt inn i leilighetene i samtlige etasjer både høst, vinter og vår. På sommeren ved brattere solvinkel vil balkongene fungere som en god solavskjerming. Tegninger og modellbilder vedlegges.

Tiltakshaver presenterer gjerne siste alternativ til løsninger i et dialogmøte med PBE.

Med vennlig hilsen
LPO arkitekter


Bente Kleven
Sivilarkitekt

Lasse Qvigstad
Ulern alle 125
0381

Oslo, 16. september 2013

Byråd Bård Folke Fredriksen
Oslo kommune
Rådhuset
0037 Oslo

Kopi

Reguleringsplan Silurveien 8

Undertegnede bor i i Ullernparken boligsameie som er nærmeste nabo i nordvest til Silurveien 8. Som De er kjent med er Silurveien 8 en relativt stor boligblokk på 4 etasjer som antagelig er bygget på 1950 tallet. Dette er tilsvarende med området øst/sørøst i Silurveien på den andre siden av veien. Ullernparken boligsameie er en del av en stor utbygning som fant sted på 1980-tallet. Maksimal byggehøyde her er 5 etasjer. Ullernparken boligsameie og bebyggelsen i Silurveien blir i stor grad berørt av prosjektet dersom byggehøyden avviker vesentlig fra den nåværende. Jeg minner om at man ønsker byggehøyden fordoblet.

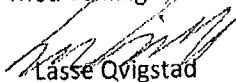
Det vises til vedlagte kopi av brev av 30. 8. 2013 fra LPO arkitekter.

Som det fremgår av det vedlagte brev, hevder tiltakshaver at en endring av innsendte planer fra hans side er nødvendig for hans «reelle økonomiske mulighet for å realisere prosjektet». Undertegnede betviler ikke de økonomiske interessene som er knyttet til prosjektet for tiltakshaver, men jeg stiller meg sterkt undrende til at dette kan begrunne et avvik fra ordinær saksbehandling.

Jeg viser særlig til tredje avsnitt i brevet. Det fremgår at De har avholdt et møte med «tiltakshaver» og De skal ha gitt tiltakshaver positiv tilbakemelding på prosjektet med oppfordring om å fremme dette som planforslag. Det kan tilføyes at det fremgår av byrådsavdelingens postjournal at man 22.7. og 19.8.2013 har innsendt en presentasjon og planforslag for prosjektet. Begge er unntatt fra offentlighet og jeg tør be opplyst om hjemmel for dette.

Møtet med Dem skal, i følge brevet, ha skjedd 19.8.2013. Jeg tør be opplyst hvem som var tilstede på møtet og foranledningen til at det ble avholdt. Det bes videre opplyst om det ble skrevet referat fra møtet. Hvis så ikke skjedde, ber jeg om en nærmere redegjørelse fra Dem om hva som ble behandlet på møtet og ganske særlig hvilke synspunkter som De skal ha gitt uttrykk for under dette.

Med vennlig hilsen


Lasse Qvigstad



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Lasse Qvigstad
lasse.qvigstad@statsadvokatene.no

Kopi

Dato: 07.10.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201302706-6

Saksbeh:

Arkivkode:
513

REGULERINGSPLAN SILURVEIEN 8

Jeg viser til ditt brev av 16.09.2013.

Som byråd mottar jeg en rekke forespørsler fra utbyggere, naboer, interesseforeninger og andre, som ønsker møter anledning plan- og/eller byggesaker. Slike forespørsler kommer til ulike stadier i en sak. Noen ønsker møte i forkant av en saksbehandling, andre ber om møte anledning en konkret sak som ligger til politisk behandling. Så langt tid og plass i møteboken tillater, søker jeg å imøtekomme så mange møteforespørsler som mulig.

I e-post av 07.06.2013 ba Urbanium AS om et møte for å presentere et boligprosjekt i Silurveien 8. Kopi av e-posten vedlegges. Møteforespørselen ble innvilget og et møte ble berammet til 19.08.2013. Anledning møteberammelsen ble mottatt ny e-post av 03.07.2013 fra Urbanium AS, hvor det ble meldt ytterligere to saker som ønskes tatt opp i møtet. Kopi av e-posten følger vedlagt. Anledning avholdelsen av møtet ble mottatt en presentasjon ved e-post av 16.08.2013, som utgjorde grunnlaget for Urbaniums presentasjon under møtet. Her var også en fjerde sak tatt med som orienteringspunkt. Kopi vedlegges til orientering.

I slike møter får den som har bedt om møte anledning til å presentere sin sak og sine synspunkter, og jeg gir tidvis umiddelbare kommentarer slik det eventuelt foranlediger. Presentasjonen av et nytt boligprosjekt i Silurveien 8 ga slik sett et positivt inntrykk. Det føres ikke referat fra slike orienteringer. I angjeldende møte deltok representanter fra Urbanium AS, deres arkitekter, foruten meg og en spesialrådgiver fra min byrådsavdeling.

Vedrørende Silurveien 8 legger jeg nå til grunn at det er startet opp en planprosess med sikte på å få vedtatt et plangrunnlag for et nytt boligprosjekt. Etter at Plan- og bygningsetaten har besørget at forslaget er undergitt de utredninger og høringer m.v. som kreves, og utarbeidet sin innstilling, vil plansaken bli oversendt hit til Byrådsavdeling for byutvikling for videre tilrettelegging for den politiske behandling med innstilling fra byrådet, før saken oversendes bystyrets organer for videre behandling og vedtak.

Avslutningsvis kan jeg opplyse om at alle dokumenter på dette saksnummer er offentlige.

Med hilsen

Bård Folke Fredriksen
byråd for byutvikling

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 1. E-post av 07.06.2013 fra Urbanium AS
2. E-post av 03.07.2013 fra Urbanium AS med vedlegg
3. E-post av 16.08.2013 fra Urbanium AS med vedlegg



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

LPO arkitekter
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 03.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2012/377

Tore Gleditsch, tlf 95298337

512.1

FORHÅNDSUTTALELSE - SILURVEIEN 8/GNR/BNR 28/543

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 21.03.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Det utarbeides et nytt alternativ i tillegg til foreliggende som er mindre dominerende og i tråd med bydelens tidligere uttalelse, jfr bydelens brev av 13.09.2012 til LPO arkitekter:

”Ingen kommentar til reguleringsformål boliger. Det må stilles strenge krav om at ny bebyggelse ”skjuler seg” i Ullernåsens grønne struktur slik at det ikke reises enda en dominerende bygning i det som skal være en del av byens grønne innramming eller stjeler utsikt fra bakenforliggende boliger. Dette betyr at grønnstrukturen bak må være synlig over taket. En målestokk kan være at ny bebyggelse ikke øker eiendommens fasadeflate mot øst-syd-øst (synlig fra sentrum eller f eks Abbedikollen) eller at tomten beholder så mye grønne arealer at den kunne passere innen S-3812 (Ullernåsen bolig og friområde). Parkeringsnorm for ytre by må oppfylles.”

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