



Oslo kommune  
**Bydel Ullern**  
Bydelsadministrasjonen

## Saksframlegg

Dato: 01.04.2014

Saksmappe:  
2012/377

Saksbeh:  
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:  
512.1

### Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/12	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	24.04.2014
14/46	Ullern bydelsutvalg	15.05.2014
14/13	Ullern eldreråd	08.05.2014

### **SILURVEIEN 8 - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN**

#### **Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak 24.04.2014:**

«Ullern bydelsutvalg anbefaler ikke alternativ 1. Et omarbeidet alternativ 2 til å omfatte maks 5 etasjer anbefales. «

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Alternativ 1 anbefales ikke. Et omarbeidet alternativ 2 til å omfatte maks 5 etasjer anbefales.

#### **Saksfremstilling**

Frist for uttalelse er satt til 19.05.

På side 3 i vedlegg 2 forklares hvordan dette dokumentet best kan leses:

«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.»

Utdrag fra forslagetets nøkkelopplysninger (side 6 vedlegg 2):

#### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca 5181 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Boligformål 4528 m<sup>2</sup>

#### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 8 100 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA= 5 500m<sup>2</sup>

#### Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 1 325 m<sup>2</sup>

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

Bruksareal bolig BRA= 8 100 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BRA, 32 middels (treroms) 92 - 102 m<sup>2</sup> BRA, 23 store (fireroms) 107 – 145 m<sup>2</sup> 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.

Sammendrag s. 4 i Plan- og bygningsetatens saksfremstilling (vedlegg 2) siteres:

«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 vestsida. Varmekjær edelløvsskog 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 m<sup>2</sup>, som tilsvarer %-BRA= 179 %. BYA= 1325 m<sup>2</sup>, 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 vestsida og sikres etablert med rekkefølgebestemmelse. Leilighetsfordeling angis ikke i bestemmelsene, men det sikres en minstestørrelse på 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, som tilsvarer %-BRA= 139,1 %. BYA= 1176 m<sup>2</sup>, 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 vestsida og sikres etablert med rekkefølgebestemmelse. Leilighetsfordeling angis ikke i bestemmelsene, men det sikres en minstestørrelse på 40 m<sup>2</sup> for leilighetene. Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter med fasader i gul støysone.»

Skisser som viser eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep finnes på side 5 i samme dokument som nevnt ovenfor.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og anbefaling konkluderer slik (side 53 vedlegg 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.»

Plan- og bygningsetaten omtaler sitt eget planforslag alternativ 2 slik (side 54 vedlegg 2):

#### «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.

#### 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 m<sup>2</sup>, som tilsvarer %-BRA= 139,1 %. BYA= 1176 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, 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 vestsida og sikres etablert med rekkefølgebestemmelse. Leilighetsfordeling angis ikke i bestemmelsene, men det sikres en minstestørrelse på 40 m<sup>2</sup> for leilighetene. Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter med fasader i gul støysoner. 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.»

Ovenfor beskrives alternativ 2 både med maks 8 etasjer og maks 7 etasjer. Saksbehandler går ut fra at det riktige antallet maks etasjer er 7 slik illustrasjoner på side 55 viser.

**Økonomiske konsekvenser:** Ingen

**Administrative/organisatoriske konsekvenser:** Ingen

### **Bydelsdirektørens vurderinger**

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten i at høyden og utnyttelsen i alternativ 1 er for høy, jfr også bydelens tidligere uttalelse (vedlegg 5) om å stille 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».

På side 49 under avsnittet om landskap, hevder Plan- og bygningsetaten at alternativ 2 med høyder på 4 til 7 etasjer, tilpasser seg omkringliggende bebyggelse bedre enn alternativ 1 og vil virke mindre dominerende i landskapet.

På samme side som nevnt ovenfor skriver etaten at boligfortetting i området vil være naturlig da prosjektet ligger i nærheten av kollektivtransport. Men det presiseres at planområdet ikke ligger i et kollektivknutepunkt, slik forslagsstiller hevder (side 13 vedlegg 2). Etaten skriver videre at «Planen bidrar til fortetting og større boligmasse i byggesonen, og følger dermed overordnede føringer»

I denne forbindelse vises til Plan- og bygningsetatens saksfremstilling (vedlegg 2) side 58 og nederst på side 55. Her vises illustrasjoner av byggehøyder for alternativ 2 i forhold til alternativ 1. I lys av bydelens forrige uttalelse fremstår alternativ 2 som en forbedring av alternativ 1. Illustrasjonene viser at det meste av blokkbebyggelsen i alternativ 2 har 6 eller 7 etasjer.

Byantikvaren uttaler at den «foreslåtte utnyttelsen på 6 til 8 etasjer i liten grad er tilpasset skala på eksisterende bygninger i området», jfr side 39 i vedlegg 2. I samme vedlegg side 13 fremgår at 4-5 etasjer er vanlig for omkringliggende bygninger. Eksisterende bebyggelse er i også 4-5 etasjer. Dette kan indikere at 6 og 7 etasjer er i meste laget for å kunne skjule ny bebyggelse «i Ullernåsens grønne struktur».

Bydelsdirektøren er enig i at prosjektet følger opp overordnede føringer om fortetting, men omgivelsene i dette tilfelle er spesielle ved at planen ligger i et område som er «en del av byens grønne innramming.» Derfor er det hensiktsmessig å utforme bebyggelsen slik at fjernvirkningen av bebyggelsen reduseres ytterligere i forhold til alternativ 2.

Derfor bør alternativ 2 omarbeides til å omfatte maks 5 etasjer.

Et omarbeidet alternativ 2, med lavere bygninger ivaretar også Ullernparken Boligsameie v/ Advokatene i Obos (vedlegg 3) sine interesser på en bedre måte enn dagens alternativ 1 og 2 (gjelder både utnyttelse og utsikt).

For øvrig mener bydelsdirektøren at alternativ 2 generelt sett er en betydelig forbedring av alternativ 1, og fungerer godt som utgangspunkt for et omarbeidet alternativ som i større grad enn alternativ 1 og 2 hensyntar estetiske verdier.

### **Trykte vedlegg:**

- 1) Plan- og bygningsetatens brev av 27.03.2014 (kunngjøring offentlig ettersyn)
- 2) Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/vedtak av 21.03.2014 om offentlig ettersyn
- 3) Brev av 12.02.2014 fra Advokatene i OBOS til Plan- og bygningsetaten
- 4) Brev av 22.10.2013 fra Styret i Ullernparken Boligsameie til Plan- og bygningsetaten
- 5) Brev av 03.04.2013 fra bydelen til LPO arkitekter (bydelens forrige uttalelse)

Ullern, 01.04.2014

Kari Andreassen  
bydelsdirektør