



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 11.08.2014

Saksmappe:
2011/910

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/30	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	28.08.2014
	Ullern bydelsutvalg	11.09.2014
14/16	Ullern helse- og sosialkomitè	28.08.2014

VÆKERØVEIEN 41 – UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Planforslaget anbefales. Det er viktig at byggetillatelse og bygging av boligene nøye følger opp konklusjoner, råd og forslag til avbøtende tiltak i rapportene om støy og luftforurensning.

Saksfremstilling

I vedlegg 2 side 1 vises planområdet i forhold til omgivelsene.

Hovedtrekk i planforslaget (vedlegg 2 side 4):

«Planområdet ligger i et etablert boligstrøk med variert bebyggelse vest i Oslo. Forslaget legger opp til et bygg i 2 etasjer, med 16 selvstendige boenheter, tilrettelagt for vanskeligstilte. Planområdet er foreslått omregulert til offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon (omsorgsboliger). Formålet har andre krav til parkering og uteareal enn gjeldende boligregulering.

Planområdet er utsatt for luftforurensning fra Vækerøveien og Ullernchaussèen, og er støyutsatt i gul og rød støysone. Plangrepet er utformet for å bidra til bedre luft- og støyforhold på omsorgsboligenes uteoppholdsareal. Forslaget legger til rette for et samlet felles uteareal med tilstrekkelig størrelse.

Forslaget vil øke utnyttelsen på tomten, og omsorgsboligenes størrelse som tilsvarer bebyggelse i området. Terrenget stiger mot nordøst, slik at de foreslåtte byggehøydenes i liten grad vil påvirke sikt- og solforhold på nabotomtene. Forslaget vil ikke gi vesentlige konsekvenser for trafikkøkning i området.»

I vedlegg 2 side 19-22 finnes illustrasjoner og perspektiver som blant annet viser hvordan bygningene er plassert på tomten.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og anbefaling (vedlegg 2 side 26) er følgende: «Formålet er riktig i området, og er i tråd med overordnede planer

Forslaget vil bidra til flere boliger tilrettelagt for ulike typer beboere. Det er stort behov for alle typer omsorgsboliger, i bydelen så vel som i hele Oslo. Utbygging skal skje innenfor byggesonen, og etaten mener det er riktig at boligene foreslås i et etablert boligstrøk. De fleste

av beboerne kjører ikke bil, og det er derfor positivt at planområdet har god kollektivdekning, og beliggenhet ved gang- og sykkelvei. Plan- og bygningsetaten anbefaler etablering av omsorgsboliger i området.

Plangrepet er utformet for å gi bedre støy- og luftforhold på utearealene

Planområdet er støyutsatt fra Vækerøveien og Ullernchausèen, og omsorgsboliger er støyfølsomt bruksformål. Foreslåtte plangrep, der vestre fløy ligger parallelt med Vækerøveien, vil skjerme utearealet for trafikkstøy, og bidra til bedre luftforhold. Plangrepet vil i tillegg gi et stort samlet uteareal med gode solforhold, og gode dagslysforhold for leilighetene. Plangrepet er planlagt slik at verken uteoppholdsarealer eller private utearealer vender ut mot bilveien, som er gode tiltak mot luftforurensing, i tråd med *T-1520 retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*. Etaten er positive til at altangangene – som vender inn mot stille side – skal utformes slik at de kan benyttes som uteoppholdsareal og møteplasser, i tilknytning til leilighetene. Støyutredningen viser at støynivå på fasader og utearealer vil kunne tilfredsstillende grenseverdier i tabell 3 i *T-1442/2012 Støy i arealplanleggingen*.

Bygningsvolumet er tilpasset området

Planforslaget vil øke utnyttelsen på tomten. Bygget er foreslått i 2 etasjer, og volumets dimensjoner -høyde og fotavtrykk har en størrelse som tilsvarer bebyggelse i området. Det foreslåtte bygget vil i liten grad påvirke nabotomters sikt- eller solforhold, fordi terrenget stiger mot boligbebyggelsen øst for planområdet. Innrykk i fasaden bryter opp byggets fasadelengde mot Vækerøveien, og tilfører arkitektonisk kvalitet. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreslåtte volum og plangrep på tomten.

Foreløpig konklusjon

Forslaget vil bidra til å etablere boliger for alle, og fortetting innenfor byggesonen, i tråd med overordnede planer og mål. Plangrepet er utformet med tanke på å skjerme utearealet for trafikkstøy, og som et tiltak for luftkvaliteten på uteoppholdsarealene. Forslaget tilrettelegger for et stort samlet uteareal, og følger opp retningslinjer for å håndtere luft- og støyforholdene på tomten. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.»

I vedlegg 2 side 14 og utover gjengis og kommenteres uttalelser som hittil har kommet inn, herunder bydelens forrige uttalelse. Her kommenteres at bydelen som representerer brukerne har selv gjort en vurdering av størrelsen på tiltaket og planforslaget er i henhold til dette.

Særskilt om luftforurensning og støy

I rapporten (uttrykt vedlegg) om luftkvalitet utarbeidet av COWI fremgår følgende (side 9-10): «Resultatene fra luftkvalitetsberegningene og de vurderingene som er gjort viser at deler av planområdet vil ligge over nedre grense for gul sone i T- 1520.

Med bakgrunn i dette, så anbefales det at eventuelle luftinntak til bygningen blir plassert så langt vekk fra utslippskilden som mulig, det vil si på nordsiden av bygningen.

Etttersom det ikke er planlagt balkonger ut mot Vækerøveien samt at uteareal er planlagt på nordsiden av bygget, er de viktigste avbøtende tiltak allerede planlagt. I tillegg vil det vurderes å planlegge luftinntak lengst mulig vekk fra Vækerøveien.

Konklusjon

Utredningen viser at en del av tiltaksområdet vil ligge over nedre grense for gul sone i T-1520. Området som grenser til Vækerøveien vil ligge over nedre grense for gul sone. På bakgrunn av dette er det foreslått avbøtende tiltak som i størst mulig grad bidrar til å

oppretholde tilfredsstillende luftkvalitet. Dette gjelder primært lokalisering av luftinntak og uteoppholdsarealer.

I rapporten (utrykt vedlegg) om støy utarbeidet av Brekke og Strand fremgår følgende (side 10-11):

«For å tilfredsstillende krav til innendørs lyd fra utendørs lydkilde kreves det at man tar hensyn i videre prosjektering. Dette med tanke på valg av fasadekonstruksjon og vinduer. Tung fasade med teglsteinsforblending anbefales. Det må også brukes vinduer med særskilt god lydreduksjon på enkelte fasader. Hvis det skal benyttes ventiler må disse være støydempede.

Alle boenheter, med et unntak, har tilgang til stille side. Det er 900 m² utendørs oppholdsareal på bakkeplan med tilfredsstillende støyforhold.

Med riktig prosjektering av fasade vil det være mulig å overholde grenser for innendørs støy fra utendørs kilde i alle rom.

Det er støynivå over grenseverdien utenfor vindu til oppholdsrom på fasader mot vest, nord og sør. Grenseverdien for støy utenfor soveromsvindu er overskredet på de fleste soverom.

I henhold til føringer i T-1442 kan kommunen åpne for å bygge i gul eller rød støysone, men da skal støynivå dokumenteres og avvik grunngis.»

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Kritiske forhold ved tomten som støy og luftforurensning ansees å være avklart i og med rapportene som er utarbeidet. Imidlertid er det viktig at byggetillatelse og bygging av boligene nøye følger opp konklusjoner, råd og forslag til avbøtende tiltak i disse rapportene.

Bydelsdirektøren anbefaler planforslaget.

Trykte vedlegg:

- 1) Brev av 07.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten om offentlig ettersyn
- 2) Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/vedtak om offentlig ettersyn av 26.06.2014
- 3) Brev av 16.09.2013 fra bydelen til Marlow Ramfelt (bydelens forrige uttalelse)

Utrykte vedlegg

Rapporten «Utredning av luftkvalitet for Vækerøveien 41» datert 31.10.2013, utarbeidet av COWI.

Rapporten «Vækerøveien 41 – utredning av utendørs støy» datert 24.01.2014, utarbeidet av Brekke og Strand.

Ullern, 11.08.2014

Kari Andreassen
bydelsdirektør