



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Iht. adresseliste

Dato: 07.08.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201305543-26
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Siri Nicolaisen

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 11.08.2014 TIL 22.09.2014
FORSALG TIL DETALJREGULERING - VÆKERØVEIEN 41**

Plan- og bygningsetaten har 26.06.2014, 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 omregulert til institusjon – omsorgsboliger. Hensikten med planen er å etablere omsorgsboliger i 2 etasjer, og foreslått utnyttelse er %BYA = 37%. Planområdet er utsatt for trafikkstøy og luftforurensing. Plangrepet er utformet for å bidra til å forbedre støy- og luftforhold på utearealene. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgt 1. Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 22.09.2014**. 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, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentrallbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Vedlegg:

Vedlegg i sak 201305543-26	
Nr.	Beskrivelse
1	Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 11.08.2014 til 22.09.2014 (Dette dokument)
2	Vedtak om offentlig ettersyn - Vækerøveien 41
3	Forhåndsuttalelser

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret
Kontorservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.08.2014 av:

Heike Knoll - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

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

Boligbygg Oslo KF, Pb 1192 Sentrum, 0107 Oslo, postmottak@bby.oslo.kommune.no

Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO, postmottak@bby.oslo.kommune.no

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

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

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

Bymiljøetaten, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Byrådsavd. for byutvikling, Rådhuset, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byutviklingskomiteen, Rådhuset, postmottak@oslobystyre.no

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

Helseetaten, Storgata 40, 0182 Oslo, postmottak@hel.oslo.kommune.no

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Kristian Løken, Vetlandsveien 98 A, 0685 Oslo, loeken@boropro.no

Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS, Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK, A38@marlow.ramfelt.no

Norges Blindeforbund, Oslo Fylkeslag, Pb. 5900 Majorstuen, 0308 Oslo, oslo@blindeforbundet.no

Norges Handikapforbund Oslo, Folke Bernadottes v. 2, 0862 Oslo, firmapost@nhf.no

Omsorgbygg Oslo KF, Pb. 2773 Solli, 0201 Oslo, postmottak@oby.oslo.kommune.no

Opplysningstjenesten i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo

Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo, post.oslo@politiet.no

Plan- og bygningsetaten, Kundesenteret, HER

Renovasjonsetaten, Gjerdrums vei 10 B, Pb. 4533 Nydalen, 0404 Oslo, postmottak@ren.oslo.kommune.no

Rådet for funksjonshemmede, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Rådet for funksjonshemmede i bydel Ullern v/ BU sekretær, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo, postmottak@bun.oslo.kommune.no

Selskapet for Oslo Byes Vel, Grev Wedels plass 1, 0151 Oslo, post@oslobyesvel.no

Telenor A/S, Servicesenter for nettutb., Postboks 7150, 5020 Bergen, sfn@telenor.com

Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no

Velferdsetaten, Pb. 7104, St.Olavs plass, 0130 Oslo, postmottak@vel.oslo.kommune.no

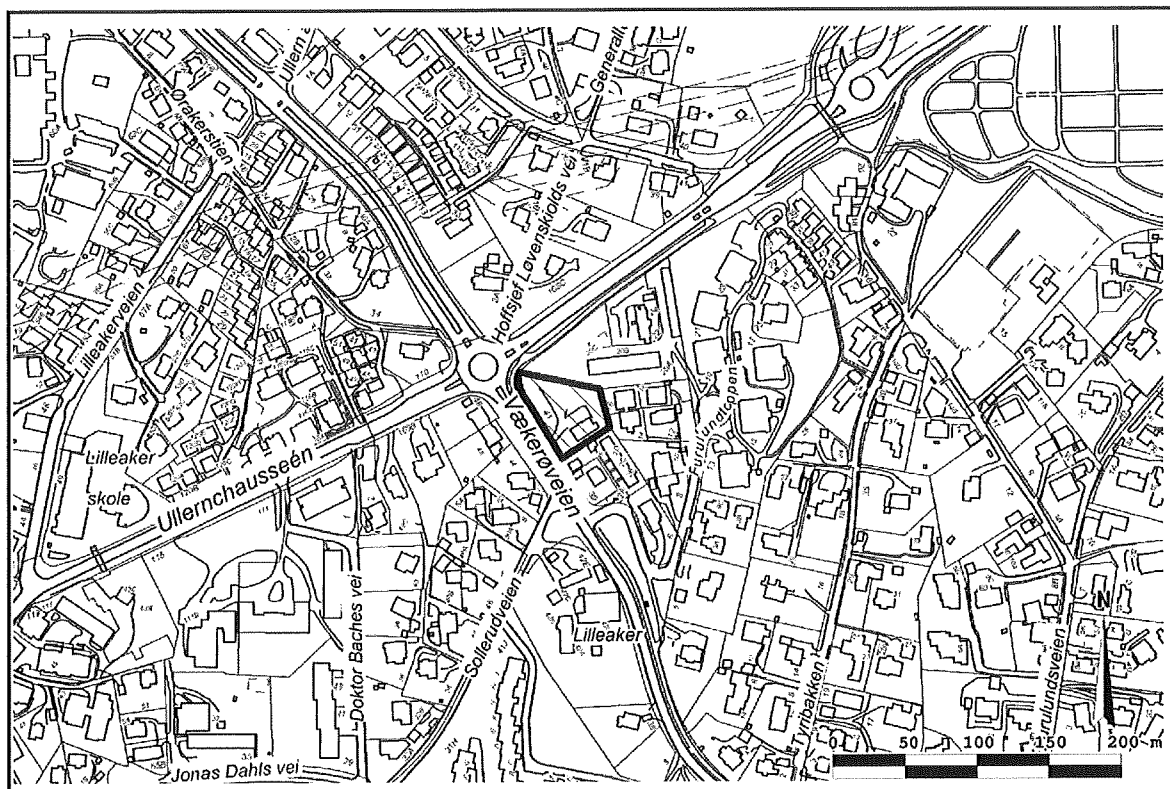


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vækerøveien 41, Ullern Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås omregulert til institusjon – omsorgsboliger. Hensikten med planen er å etablere omsorgsboliger i 2 etasjer, og foreslått utnyttelse er %BYA = 37%. Planområdet er utsatt for trafikkstøy og luftforurensing. Plangrepet er utformet for å bidra til å forbedre støy- og luftforhold på utearealene. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Marlow Ramfelt AS A38 arkitektur og design for Boligbygg Oslo KF



Bydel: Ullern

Gnr./bnr.: 10/905

Dato: 25.06.2014

Basert på innsendt dokument med dato: 11.04.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201305543

Dokumentnummer: 22



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
1.1 SAMMENDRAG.....	4
1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER) ..	5
1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon	5
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep.....	5
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	6
2. FAKTADEL.....	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	10
2.4 PLANFORSLAGET	11
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	11
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	11
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	12
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	12
3. MEDVIRKNING	14
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	14
3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser	14
3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer	14
4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	18
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	18
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	18
Fasader, perspektiver	19
Solstudier	24
5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	26
5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	26
5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	26
5.1.2 Foreløpig konklusjon.....	26
6. KART OG BESTEMMELSER.....	27
6.1 NEDSKALERT PLANKART	27
6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER	28
7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	30

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

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

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse
3. Støyrapport
4. Luftutredning

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

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 luftforurensing fra Vækerøveien og Ullernchausséen, 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.

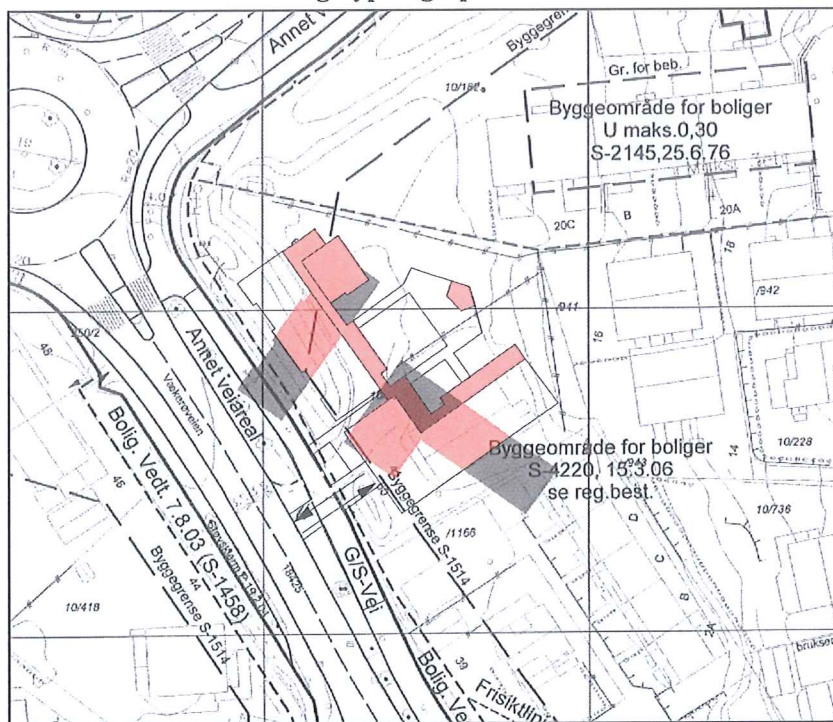
Forslaget vil øke utnyttelsen på tomten, og omsorgsboligene har en størrelse som tilsvarer bebyggelse i området. Terrenget stiger mot nordøst, slik at de foreslåtte byggehøydene i liten grad vil påvirke sikt- og solforhold på nabotomtene. Forslaget vil ikke gi vesentlige konsekvenser for trafikkøkning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

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: Boligbygg Oslo KF, PB 1192 Sentrum, 0107 Oslo, tlf. 81548215,
postmottak@boligbygg.no

Fagkyndig: MARLOW RAMFELT AS A38 arkitektur og design as
Sarbuvollveien 38, 1363 Høvik, tlf. 67590040,
ps@marlow.ramfelt.no

Eieropplysninger

Gnr. 10 bnr.905 Boligbygg Oslo KF

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	2100 m ²
Areal for hvert formål:	
Offentlig / privat tjenesteyting	2100 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:	BRA	=1012 m ² (1258m ² inkl. altangang)
Under terreng:	BRA	= 176 m ²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal (inkl. 2 p.pl. på terreng)	BYA	=777 m ²
Prosent bebygd areal	% - BYA	=37 %
Bruksareal bolig	BRA	=920 m ² (1207 m ² inkl. kjeller, altangang og paviljong)
Bruksareal næring	BRA	=0 m ²
Prosent bruksareal	% - BRA	= 43,8 % (57,5%)

Antatt antall boligenheter:	16stk.
Antatt boligtype:	blokk
Antatt leilighetsfordeling:	16 toroms leiligheter 40-50 m ² BRA,

Parkering

Det opparbeides 5 biloppstillingsplasser på eiendommen. 2 av plassene etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

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

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 01.07.13. i Aftenposten og Dagsavisen.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 28.06.13.

2. FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (*forslagstillers tekst*)

Boligbygg planlegger oppføring av boliger for personer med psykiske lidelser. Behovet for denne type boliger er stort og tilgjengelige tomter som egner seg for formålet er få.

I forslaget som ble levert i forbindelse med anmodning om oppstartmøte var bygnings-volumet plassert i henhold til eksisterende byggegrense mot vei, og var innenfor tillatt u-grad. Forslaget er blitt bearbeidet etter anbefaling fra PBE. Foreslått ny bebyggelse er lagt parallelt og vinkelrett på Vækerøveien for å øke det støyskjermede utearealet og krysser dermed eksisterende byggegrense. Fordi eiendommen er støyuutsatt, vil dette øke det skjermede utearealet.

I tillegg foreslår vi å bygge to ekstra boenheter mot nord-vest, noe som også vil bidra til å skjerme utearealet mot støy. Dette fører til at vi går ut over eksisterende tillatt u-grad.

Planområdet er i dag regulert til boligformål og hensikten med planforslaget er å legge til rette for byggeformål offentlig/privat tjenesteyting (institusjon).

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Avvik fra Småhusplanen – utnyttelsesgrad, parkering m.m, har utløst krav om omregulering. Boliger som krever tilrettelegging med døgnbemanning utløser reguleringsformålet offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon. Formålet har andre krav til antall parkeringsplasser og uteareal enn ved ordinær boligregulering. Forslaget legger opp til 16 boenheter, som skal fungere som selvstendige leiligheter for beboere. Forslaget innebærer riving av bygning sør på tomten.
--

2.2 PLANSTATUS

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

Gjeldende overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med Kommuneplan 2008, Oslo mot 2025, pkt 2.9 Velferdstjenester.

Gjeldende regulering

Boligformål, S-4220, dato 15.03.2006.

Pågående planarbeid i nærområdet

Ullerntunet bo- og servicesenter. Sykehjem, seniorsenter og park, samt dagsenter for mennesker med psykiske lidelser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer
--

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging:

Det skal legges vekt på å øke konsentrasjon av utbyggingen innenfor byggesonen i by og tettsteder.

T-1442-12 Støy i arealplanleggingen:

Bygging av støyfølsomme bruksformål som boliger bør i utgangspunktet bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3.

T-1520 retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging:

Retningslinjen skal legges til grunn ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for

luftforurensning, slik som helseinstitusjoner, barnehager, skoler, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og boliger. Ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning, bør luftforurensning og lokalklima inngå som et hensyn tidlig i planprosessen.

Overordnede planer

Byrådets høringsutkast til Kommuneplan for Oslo mot 2030:

I kommuneplanens samfunnsdel står det at et av satsingsområdene er å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Oslo kommune vil gi et differensiert tilbud av boliger til personer med nedsatt funksjonsevne, rusavhengige og andre vanskeligstilte. Boligbehovsplanen for perioden 2013-2016 viser at det er behov for 2600 flere kommunalt disponerte boliger i tillegg til eksisterende boligmasse.

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse



Nærområdet har en varierende arkitektonisk stil og det er ingen åpenbar tydelig bygningsstruktur og bygningene forholder seg således i hovedsak til først og fremst til de omkringliggende veier og tomtengrensene.

Planområdet ligger i et boligområde med variert bebyggelse, boligblokker og spredt småhus-bebyggelse. Det er ingen klar bebyggelsesstruktur i området. Det er god tilgjengelighet til kollektivtransport, og gang- og sykkelveg. Trafikk fra Ullernchausséen og Vækerøveien forårsaker trafikkstøy. Planområdet har støyskjerm mot rundkjøringen i Vækerøveien/Ullernchausséen, og det er anlagt en støyvoll på hjørnet mot rundkjøringen. S-1173 regulerer byggeavstandslinje på 30 meter fra midt i regulert vei langs Ullernchausséen. S-1514 regulerer byggeavstand på 20 meter fra midt i regulert vei langs Vækerøveien. Flere bygg i nabolaget ligger utenfor eksisterende byggegrenser. Terrenget faller mot planområdet, slik at nabobebyggelsen i øst vil ligge høyere enn de foreslåtte omsorgsboligene.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer**

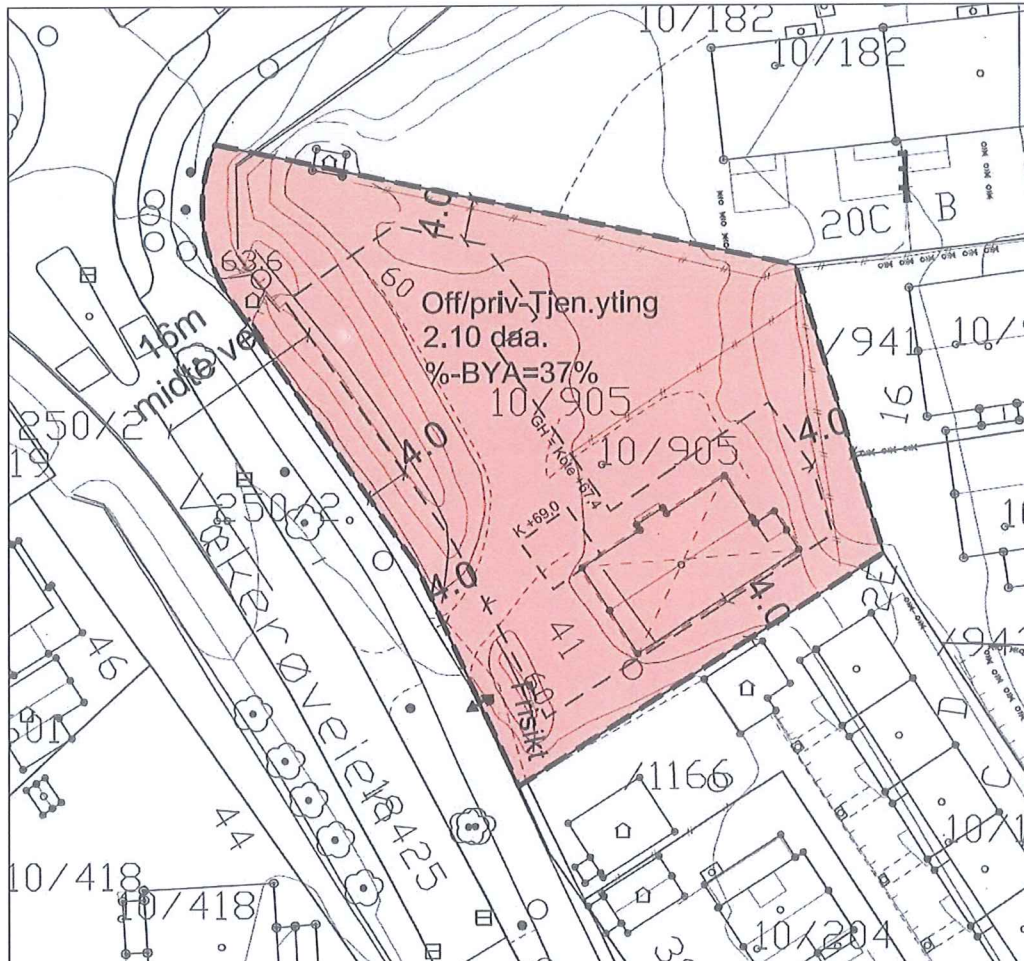
Forslagsstiller har brukt Plan- og bygningsetatens stedsanalyse fra område- og prosessavklaring.

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

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkviktering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold		Gir ikke premisser		Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Flom		Gir ikke premisser		Det er ikke registrert elver eller bekkefar nær planområdet som kan gi flomfare.
Geotekniske forhold		Gir ikke premisser		Det er ikke registrert spesiell fare for kvikkleire eller masseutglidning i området.
Kulturminner		Gir ikke premisser		Det er ikke bebyggelse registrert på Gul liste innenfor planområdet, og Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.
Miljøforhold		Gir premisser		Planområdet er støyutsatt i rød og gul støysone, og det er utarbeidet analyse for støy- og luftforhold. Dette er fulgt opp i utforming og i reguleringsbestemmelser.
Teknisk infrastruktur		Gir ikke premisser		Det er VA ledninger i gangvei ved planområdet. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Barn og unges interesser		Gir ikke premisser		Barn og unges interesser berøres ikke av forslaget.
Virksomhetsfare		Gir ikke premisser		Plan- og bygningsetaten er ikke kjent med risikobedrifter i området.

2.4 PLANFORSLAGET

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



Utsnitt plankart

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

Bruk

Det skal bygges 16 boliger for beboere med psykiske lidelser, fellesrom og personalbase.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Leilighetene er gjennomgående og med adkomst fra altangang. Leilighetene får ikke balkonger, men altangangene er utformet slik at de kan benyttes som uteoppholdsareal og møteplasser.

Utforming

Tiltaket utformes med to etasjes bebyggelse lagt i vinkel, en fløy mot Vækerøveien og en mot nabobebyggelsen i syd-øst. Fasade mot Vækerøveien skal brytes opp for å motvirke monotoni ved at det er innrykk i fasaden.

Uteoppholdsarealer og utomhusplan

De to fløyene danner et skjermet uterom som pga. de lave bygningskroppene vil ha solfylte uteplasser hele dagen store deler av året. Arealet skal opparbeides med hellelagte gangveier og møteplasser, gressplener og beplantning. I forbindelse med hellelagt møteplass skal det bygges en paviljong på inntil 15m2.

Trafikkforhold

Eiendommen grenser til gang-/sykkelvei. Adkomsten fra Vækerøveien krysser gang-/sykkelvei. Plasseringen blir på tilnærmet samme sted som eksisterende atkomst. Det blir opparbeidet 6 parkeringsplasser i carport, og det blir mulig å snu på egen grunn.

Miljøfaglige forhold

Bygningene er lagt i vinkel for å skape et uteoppholdsareal som er skjermet fra trafikkstøy.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet rapporter for støy- og luftforurensning. Trafikkstøy vil bli hensyntatt ved utforming av fasader og plassering av tiltaket slik at det dannes støyskjermende uteoppholdsarealer. Det vil bli etablert balansert ventilasjonsanlegg for å ivareta luft-forurensning

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

- Byggegrensene vil sikre optimal plassering av bygget med hensyn til luft- og støyforhold og kvalitet og størrelse på utearealer.
- Altanganger med utvidete arealer for opphold er sikret, og vender mot stille side.
- Ventilasjonsinntaket skal plasseres slik at det kommer ren luft inn. Dette vil ivaretas ved byggesaksbehandling.
- Eksisterende støyvoll mot krysset Vækerøveien/Ullernchaussèen skal bevares. Dette vil også sikre de trærne som står der.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Planforslaget bidrar til måloppfyllelse i kommuneplanen, Oslo mot 2025, pkt. 2.9. Velferdstjenester. "Kommunen har sentrale oppgaver i å sikre innbyggerne et grunnleggende velferdstilbud innen helse, pleie og omsorg og sosiale tjenester" Nedbyggingen av institusjonspsykiatrien har påført de lokale helsetilbudene store utfordringer, herunder å tilrettelegge for gode levekår for personer med alvorlige psykiske lidelser. Prosjektet følger opp kommuneplanen ved å bidra til gode boforhold for denne gruppen. For øvrig er det behov for flere boliger i Oslo, noe prosjektet bidrar til.

Stedsutvikling

Planforslaget tilpasser seg den spredte boligbebyggelsen på stedet, og har derfor ingen konsekvenser for områdeutviklingen. Planområdet er regulert til bolig men er noe støyutsatt.

Barn og unges interesser

Planforslaget påvirker ikke barn og unges interesser i negativ retning.

Landskap

Tiltaket vil påvirke topografi og vegetasjon/grønnstruktur på en positiv måte.

Trafikkforhold

Planforslaget fører til liten trafikkøkning i området. Avkjørsel over sykkelveien utformes i henhold til veiloven. Eksisterende avkjørsel opprettholdes. Det er parkering for biler, sykler, snuplass og snøopplag på egen tomt.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er kun synlig fra omkringliggende veier og naboeiendommene. Eiendommen er i dag kun bebygget med en liten enebolig og har således et stort fortettings potensiale. De foreslåtte bygningene er i to etasjer med flate tak og danner en vinkel mot Vækerøveien og naboeiendommen i syd. Mellom bygningskroppene blir det et skjermet uterom. Eksisterende enebolig skal rives.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommen.

Sosial infrastruktur

Planområdets fremtidige beboere er psykiatripasienter og vil derfor ha noe større behov for offentlige servicetilbud enn den øvrige befolkningen. Dette gjelder også offentlig transport, siden beboerne ikke kjører egen bil. Når det gjelder skole og barnehage får planforslaget ingen konsekvens.

Universell utforming

Bebyggelse og uterom har universell utforming. Forslaget er tilrettelagt for funksjons og bevegelseshemmede.

Risiko- og sårbarhet

Beregninger av støy og luftforurensing og tiltak mot dette er beskrevet i egne rapporter vedlagt planforslaget. Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene § 5.
Se også enkel ROS analyse.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringerUniversell utforming

Foreslåtte reguleringsformål – institusjon, vil utløse krav i TEK10, §12 – universell utforming for arbeidsplasser og publikumsrettede bygg. Det er dermed ikke nødvendig å sikre utforming til universell utforming i reguleringsbestemmelse.

3. MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Statens veievesen	23.08.13
2. Bydel Ullern	16.09.13
3. Byantikvaren	15.08.13
4. Bymiljøetaten	06.08.13
5. Brann og redningsetaten	04.07.13
6. Renovasjonsetaten	29.07.13
7. Undervisningsbygg	04.07.13
8. Vann og avløpsetaten	14.08.13
9. Erik og Mette Hummel	27. 08.13 og 01.09.13
10. Fredrik Lindvik	15.08.13
11. Liv Kavli	08.08.13
12. Terje Heier og Lene Fiskerstrand	15.08.13

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

Statens veievesen

Byggegrense mot sykkelvei/riksvei er generelt 15 meter, og avstand til denne skal være i henhold til vegnormalens krav. Retningslinjer for støy må tilfredsstilles.

Forslagsstillers tilsvare:

Planforlaget forholder seg til eksisterende byggegrense. I tillegg er det foreslått endringer av byggegrense nord-vest på eiendommen. Dagens byggegrense er mindre enn 15m fra sykkelveien. Avkjørselen over sykkelveien vil bli utformet i henhold til veinormalens krav. Se vedlagt støyrapport.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vedrørende støyforholdene, viser vi til *Plan- og bygningsetatens vurdering, kapittel 5.1.1*, dette dokument, og for øvrige kommentarer til forslagsstiller tilsvare.

Bydel Ullern

Bydelen ber om vurdering av byggets omfang ut fra helse- og sosialfaglige kriterier. Støy- og trafikkforhold må belyses. Vedtaket er enstemmig.

Forslagsstillers tilsvare:

Bydel Ullern som representerer brukerne har selv gjort en vurdering av størrelsen på tiltaket, og planforlaget er i henhold til dette. Vedlagt støyrapport gjør en vurdering av prosjektet og tiltak som må gjøres. Avkjørselen blir på tilnærmet samme sted som eksisterende avkjøring, dvs med god avstand til rundkjøringen. De fremtidige beboerne har ikke bil, så trafikkøkningen blir liten.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vi viser til forslagsstillers tilsvare og til *Plan- og bygningsetatens vurdering, kapittel 5.1.1*, dette dokument. Forslagsstiller har vært i kontakt med bydelen for å avklare behov i forbindelse med personalrom/base og fellesarealer for beboere. Ut fra viste plantegninger vurderer Plan- og bygningsetaten at disse behovene kan ivaretas, med flere mulige løsninger innenfor det avsatte arealet. Formålet institusjon utløser en rekke krav som vil ivaretas i den videre detaljprosjektering og behandling ved byggesak. Krav til friskt vil ivaretas med forslaget.

Byantikvaren:

Tidligere uttalelse i saken opprettholdes, og det vil ikke bli stilt krav om arkeologisk registrering av eiendommen.

Forslagsstillers tilsvare:

Forhåndsuttalelsen tas til etterfølgelse.

Bymiljøetaten

Retningslinjen for behandling av støy i plansaker, T-1442, skal legges til grunn for planleggingen. Dagens kjøreatkomst bør opprettholdes.

Forslagsstillers tilsvare:

Vedlagt støyrapport gjør en vurdering av prosjektet og tiltak som må gjøres. Avkjørselen blir på tilnærmet samme sted som eksisterende avkjøring. Kommunens normaler for veiutforming, friskt, helling og bredde vil bli fulgt.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vedrørende støyforholdene, viser vi til *Plan- og bygningsetatens vurdering, kapittel 5.1.1*, dette dokument, og for øvrige kommentarer til forslagsstiller tilsvare. Eksisterende støyvoll mot krysset Vækerøveien/Ullernchausséen skal bevares. Dette vil også sikre de trærne som står der.

Brann- og redningsetaten

Tiltaket skal prosjekteres og bygges med minimum sikkerhetskravene i risikoklasse 6. Det bør være to rømningsveier fra hver leilighet.

Forslagsstillers tilsvare:

Boligene vil bli prosjektert med sikkerhetskravene i risikoklasse 6. Sikkerheten til beboerne vil bli ivarettatt i brannkonseptet. Leilighetene har to separate rømningsveier. Tek § 11-16 og 11-17 vil bli fulgt.

Renovasjonsetaten

REN har lovpålagt ansvar for innsamling av husholdningsavfall i Oslo kommune. Renovasjonsbiler må ha tilgang til boliger i området under og etter bygging.

Forslagsstillers tilsvare:

Nevnte forskrift og veileder vil bli fulgt.

Undervisningsbygg

Det må tas hensyn til barns skolevei under planlegging/ byggeperioden.

Forslagsstillers tilsvare:

Vegnormalens krav til avkjørsel over sykkelvei vil bli fulgt.

Vann- og avløpsetaten

Det ligger VA-ledninger i gangveien ved planområdet. Se vedlagte ledningskartutsnitt.

Forslagsstillers tilsvare:

Det vil bli tatt hensyn til at det ikke er tillatt å bygge nærmere enn 2 m fra hovedledninger. Kravet til lokal overvannshåndtering vil bli tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Erik og Mette Hummel 27.07.13

Eiendommen har uegnet adkomstvei. Tomten er for liten til en institusjon med så mange boenheter. Tiltaket vil føre til mer støy i et støyutsatt område. Foreslått omregulering vil være uheldig for nabolaget, og påvirke bokvalitet og verdi på eiendommer.

Forslagsstillers tilsvare:

Vegnormalens krav til avkjørsel over sykkelvei vil bli fulgt. Beboerne har ikke biler så det vil bli liten trafikk til eiendommen. Det er ikke avsatt parkeringsplasser til betjeningen. Det vil derfor være mer enn nok parkeringsplasser på eiendommen til besøkende. Besøkende skulle derfor ikke behøve å parkere i småveiene i nabolaget.

All mottatt informasjon om fremtidige beboere tyder på at de ikke vil utgjøre en fare for naboer, ei heller være mer støyende enn hvilke som helst andre naboer. Det er ikke aktuelt å plassere disse beboerne på Ullerntunet. Forøvrig er det stor mangel på egnede tomter i bydelen.

Erik og Mette Hummel 01.09.13.

Dette er en utdypping av tidligere uttalelse i saken, etter avholdt informasjonsmøte i Bydel Ullern. Bygget er lagt slik at man får en massiv boligkropp mot både vei og naboer. Ny støyskjerming vil gjøre utkjørselen trafikkfarlig. Beboerne bør ha en skjermet uteplass. Boenheter i første etasjer vil ha direkte innsyn fra gang- og sykkelvei, samt fra biler i veien. Det er ikke plass til å snu, og antall parkerings plasser kan bli for få om noen år, dersom andre brukergrupper flytter inn. Tomten er uegnet til formålet da den ikke stor nok og ikke har de kvaliteter en slik institusjon bør ha.

Forslagsstillers tilsvare:

Planforslaget viser at det er tilstrekkelig plass til 16 små boenheter i et 2 etasjes bygg. Uteoppholdsarealet er mer enn stort nok og parkeringsnormen blir oppfylt. Bygnings-kroppen er oppdelt og mindre enn omkringliggende rekkehus og blokkbebyggelse. Tiltak mot støy og luftforurensing vil bli foretatt i henhold til utarbeidede rapporter.

Plan- og bygningsetatens kommentar til uttalelser av 27.07.13 og 01.09.13

Bygget er foreslått med kun to etasjer, og har dimensjoner tilsvarende blokker i nærområdet. Tomten er stor nok til at utearealene, med de byggegrensene som er foreslått, vil ha en god størrelse og være støyskjermet. Etaten vurderer at konsekvenser for naboers sikt og solforhold ikke vil gi vesentlig ulempe. Forhold knyttet til innsyn fra vei/gangvei vil ivaretas i den videre detaljprosjekteringen i påfølgende byggesak. Trafikksikkerheten i forslaget er ivaretatt. Gjeldende parkeringsnorm for formålet er sikret i bestemmelsene.

Se for øvrig *Plan- og bygningsetatens vurdering, kapittel 5.1.1*, dette dokument.

Fredrik Lindvik

Vedlagte skisse viser sti over tomten som naboer har brukt i mange år, og fungerer som en snarvei for atkomst til kollektivtilbud i området.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det vil bli forsøkt å ta hensyn til naboenes ønske om å passere over planområdet for å få rask og enkel atkomst til Vækerøveien og trikk og buss. Brukernes representant uttrykte at det ikke vil være et problem om naboer passerte over eiendommen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten har forståelse for behovet for rask atkomst til kollektivtilbudet, men bruksrett til privat eiendom er privatrettslige forhold som ikke kan sikres i detaljregulering.

Liv Kavli

Det stilles spørsmål til hva slags type institusjon som er planlagt, hvor stort/antall beboere det skal være, og hvor langt planprosessen er kommet. Det stilles spørsmål ved at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, med tanke på at boligene er tilrettelagt for belastede grupper, og lagt i et tettbygd strøk ved en trafikkert vei.

Forslagsstillers tilsvaer:

Spørsmålene i e-posten ble besvart i en e-post fra oss 9/8-13. For øvrig er det myndighetene som vurderer behovet for konsekvensutredning.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Saken legges med dette ut til offentlig ettersyn. Etaten og forslagsstiller vil så ta en vurdering av hvilke av bemerkningene fra offentlig ettersyn som skal innarbeides i saken, før forslaget sendes til politisk behandling, og til eventuelt politisk vedtak av planforslaget.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes. Angående støy, så viser vi til *Plan- og bygningsetatens vurdering, kapittel 5.1.1*, dette dokument.

Terje Heier og Lene Fiskerstrand

Naboene har små barn, og er bekymret for om beboere kan være farlige, og om de vil forårsake støy. Bygget vil havne 8 meter fra husveggen, og 4 m fra hagen. Det etterspørres fysiske barrierer til nabotomter, og ønske om at tiltaket ikke skal ha vinduer el balkonger mot nabotomter i sør og øst, samt å beholde trær. Trafikksikkerhet for atkomst må ivaretas. Tiltakets omfang/antall leiligheter for stort.

Forslagsstillers tilsvaer:

Vi viser til avholdt informasjonsmøte i Bydel Ullern hvor bl.a en av de fremtidige beboerne var tilstede. Møtet fant sted etter at dette brevet ble skrevet. Vi mener at dette møtet klart viste at de fremtidige beboerne i Vækerøveien 41 ikke utgjør noen fare for naboer eller vil lage mer støy enn hvilke som helst andre naboer, snarere tvert imot. Det vil derfor ikke bli utført spesielle tiltak for å skjerme dette bygget fra naboeiendommene utover det som er vanlig i et boligstrøk. De fremtidige beboerne har ikke bil. Trafikkøkningen blir derfor minimal og vil bare utgjøre gjester. Det er ikke avsatt parkering til betjening.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Bygget vil kun ha to etasjer, og vi vurderer at avstanden til nabotomten er tilstrekkelig. Angående fare og støy fra beboere, viser vi til forslagsstillers tilsvaer og avholdt informasjonsmøte i Bydel Ullern. Omsorgsboligene skal tilfredsstillte tekniske krav for å sikre bokvalitet og dagslys, og dette gir ikke anledning til lukkede fasader mot nabotomt. Eksisterende støyvoll mot krysset Vækerøveien/Ullernchausséen skal bevares. Dette vil også sikre de trærne som står der. Plan- og bygningsetaten vurderer at trafikksikkerheten er ivaretatt i forslaget.

4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget er utløst av behovet for boliger for psykiatripasienter i bydelen. Det er stor mangel på egnede tomter for denne typen boliger.

Planområdet er støyutsatt. Vi har derfor valgt å legge bygningene i vinkel for å skape et skjermet uteareal og gi alle leilighetene en stille side. Det er utarbeidet en støyrapport av Brekke og Strand Akustikk as som viser at støynivået er over grenseverdiene i T-1442 utenfor vindu til oppholdsrom på fasader mot vest, nord og sør. Det slås likevel fast at ved riktig prosjektering av fasade vil det være mulig å overholde grenser for innendørs støy fra utendørs kilde i alle rom, se vedlagt rapport.

Det er også gjort en utredning av luftkvalitet av Cowi som viser at luftkvaliteten forventes så vidt å ligge over nedre grense for gul sone i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Det er beskrevet avbøtende tiltak, se vedlagte rapport.

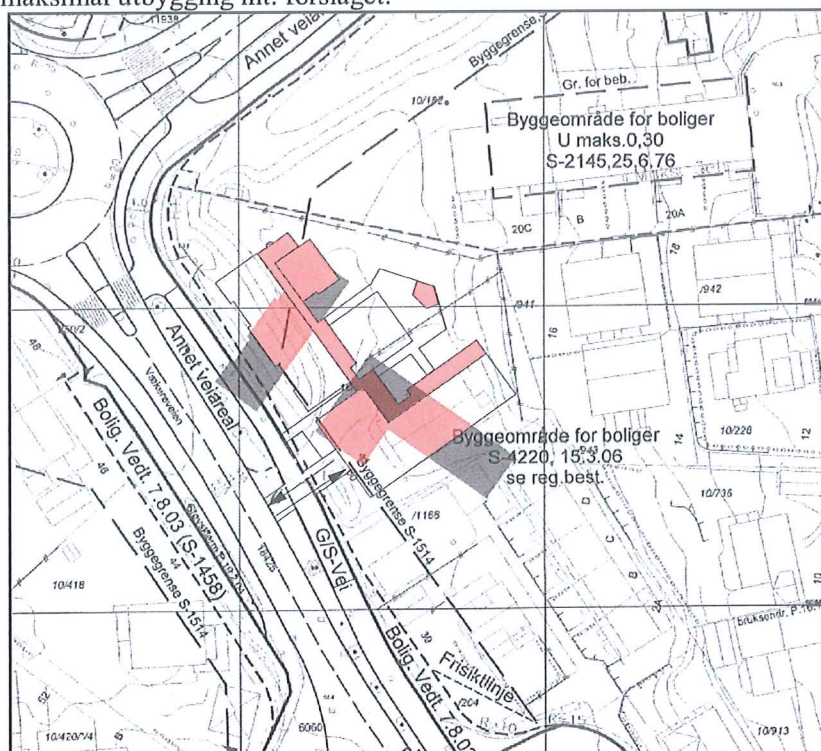
Leilighetene er ikke planlagt med balkonger, men altangangen som vender inn mot det skjermede utearealet er utvidet slik at den kan brukes som uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene. Utearealet på terreng sikres gode solforhold hele dagen siden tiltakets høyde er kun to etasjer, se vedlagte sol/skygge analyse. Leilighetenes oppholdsrom vender mot syd og syd-vest, og vil derfor ha gode lysforhold.

Forslaget består av to bygninger i to etasjer som er bundet sammen av en altangang.

Hovedfasaden ligger mot Vækerøveien. Bygningene er lagt i vinkel og danner derved et skjermet gårdsrom, som skal opparbeides til et attraktivt uteoppholdsareal med egen paviljong for beboerne. Det er atkomst fra Vækerøveien og parkering er lagt i carport under bygningen mot syd.

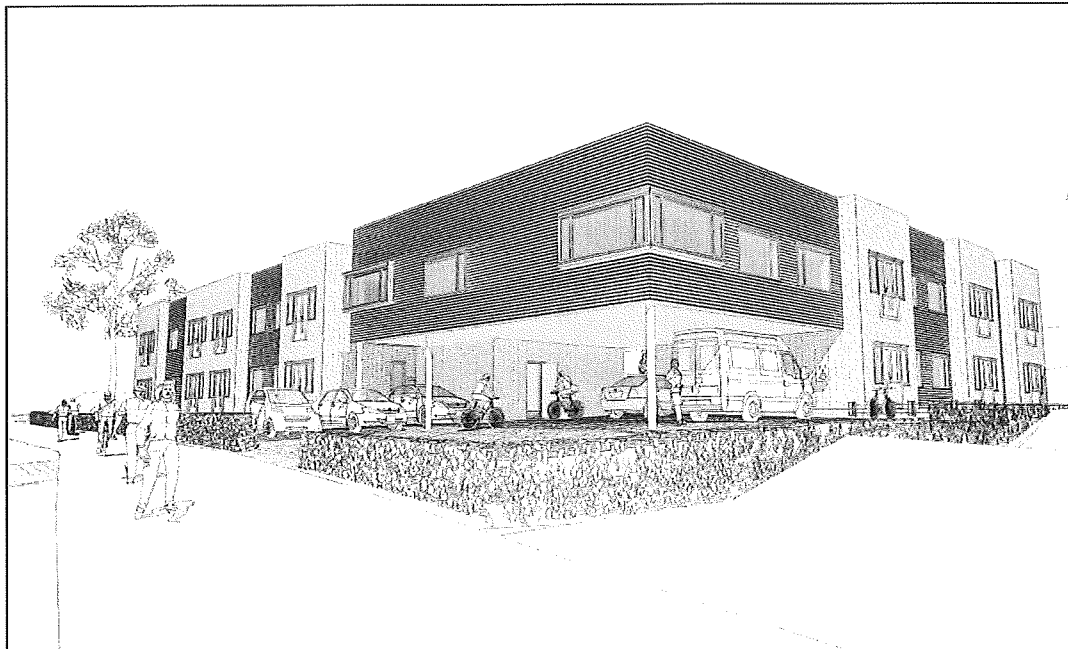
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

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



Situasjonsplan

Fasader, perspektiver



Sett fra Vækerøveien



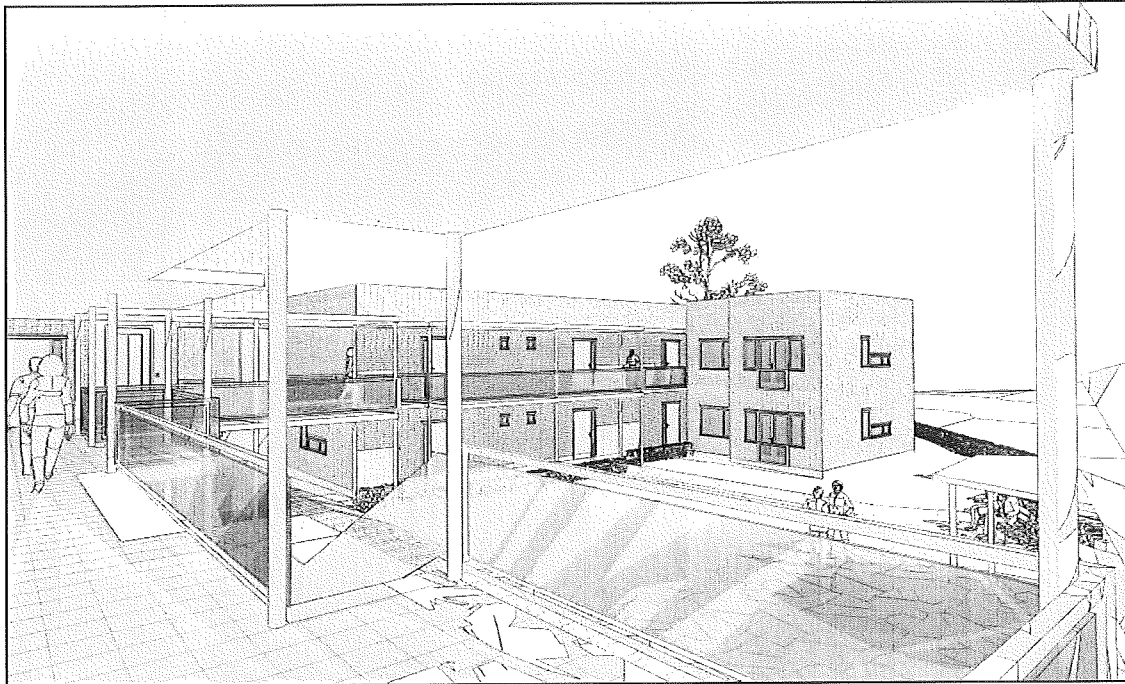
Perspektiv fra vest



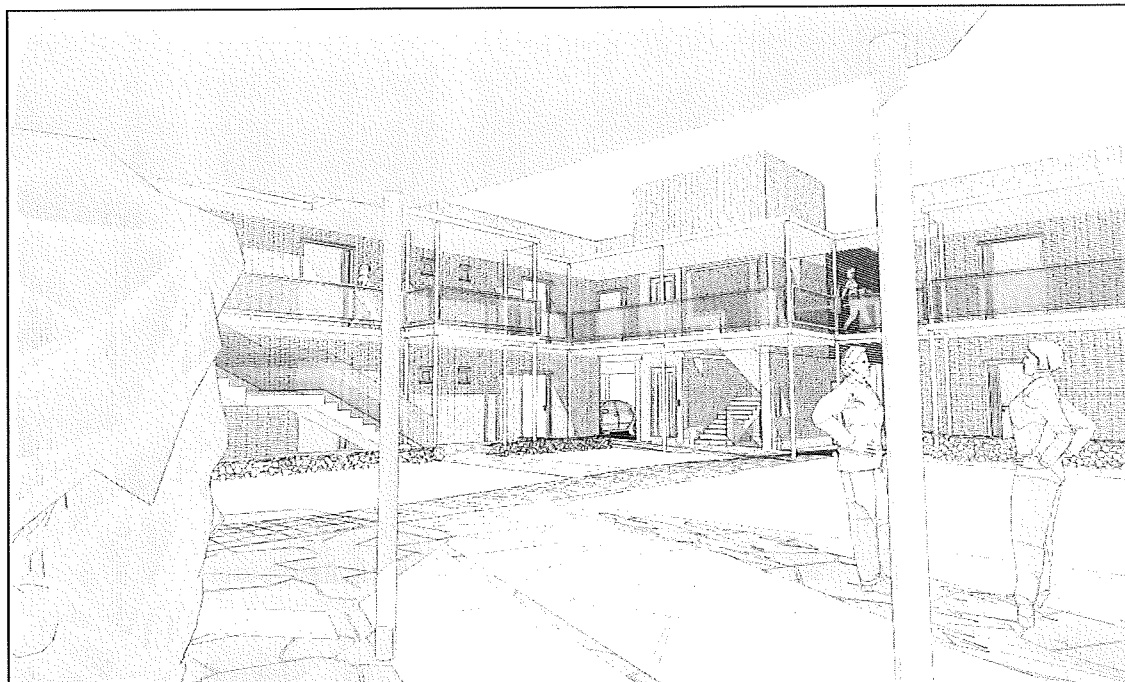
Sett fra krysset Ullernchausséen/Vækerøveien



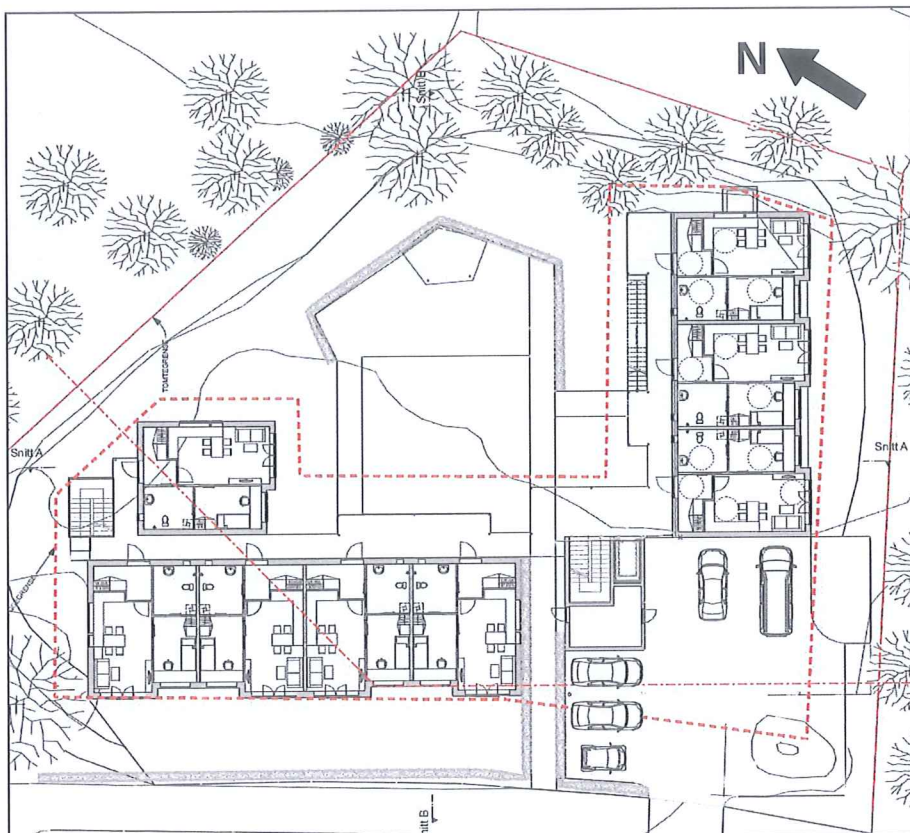
Oversiktsbilde sett fra nord



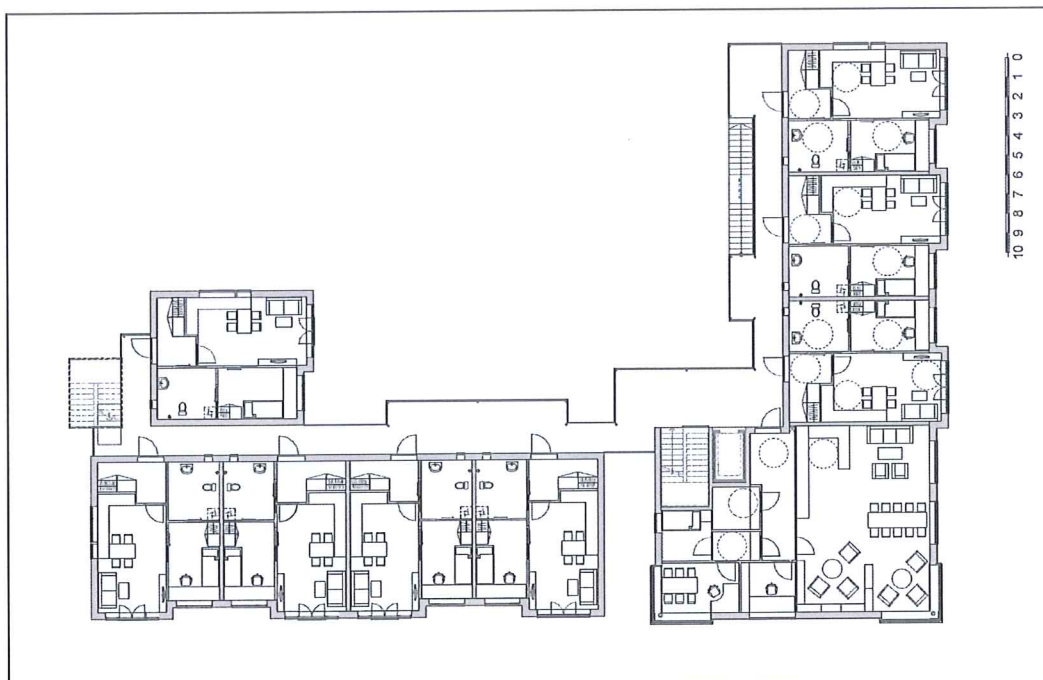
Gårdsrom



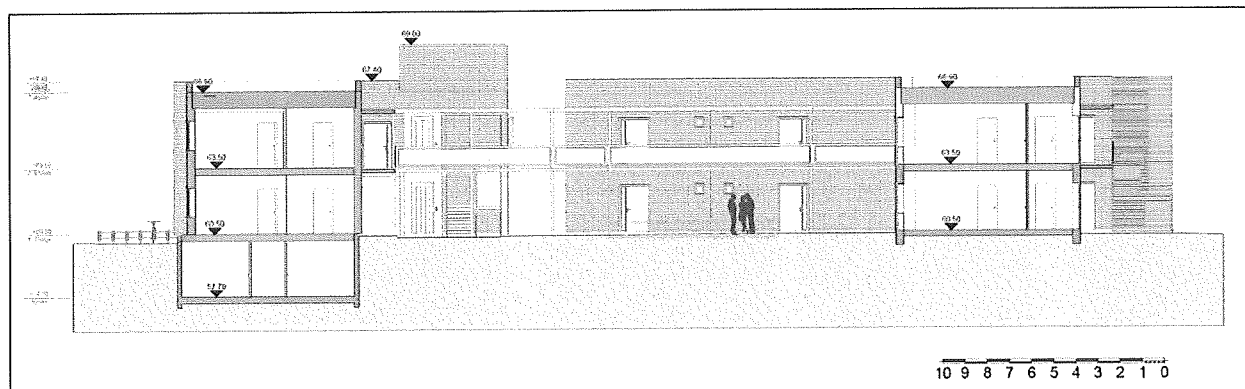
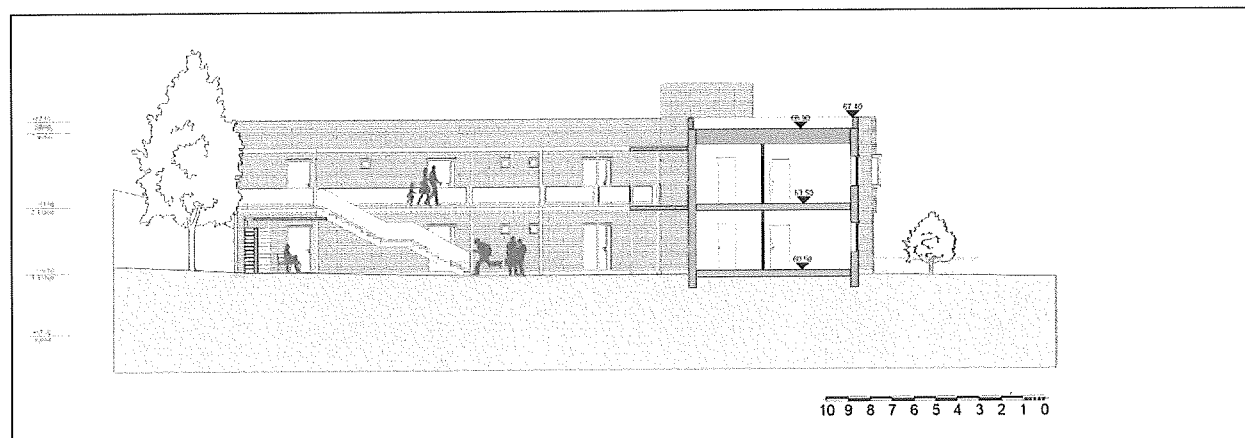
Gårdsrom



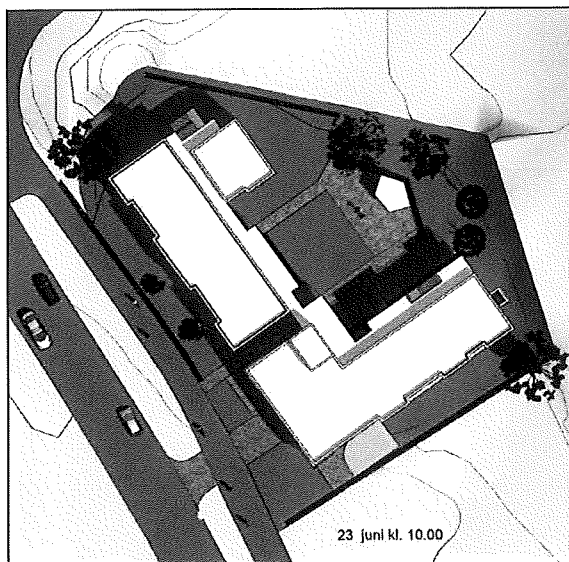
Plan 1. etasje



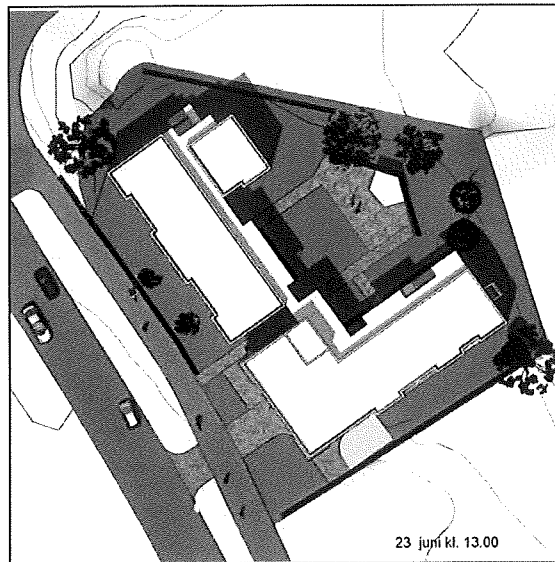
Plan 2. etasje

Snitt**Snitt A-A****Snitt B-B**

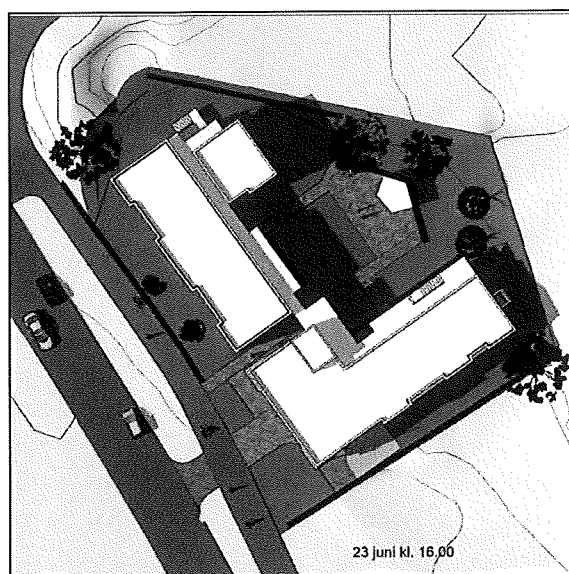
Solstudier



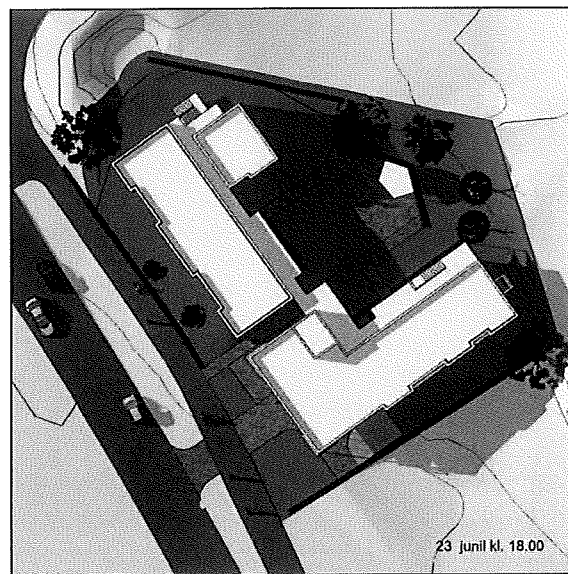
23.06 kl 10.00.



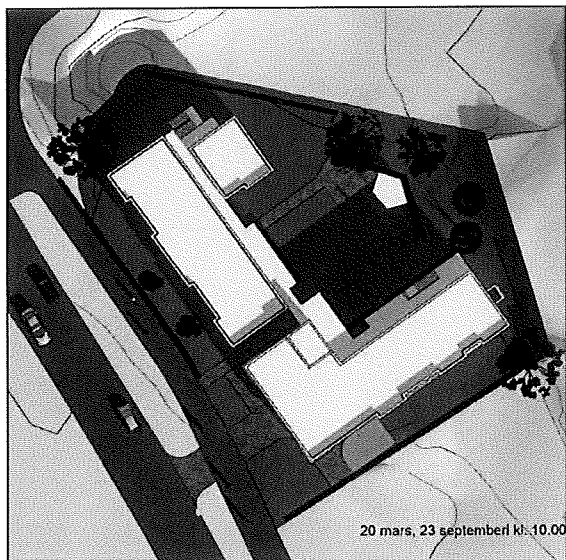
23.06 kl. 13.00



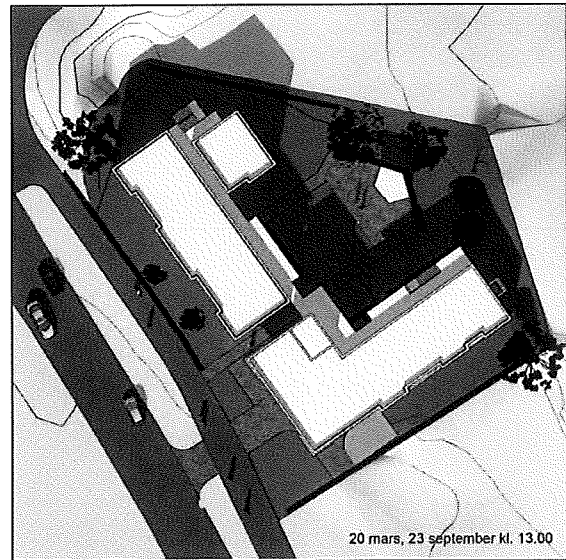
23.06 kl. 16.00



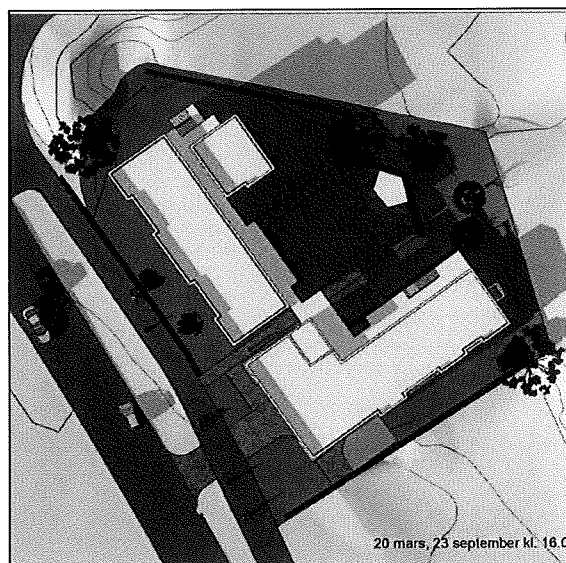
23.06 kl. 18.00



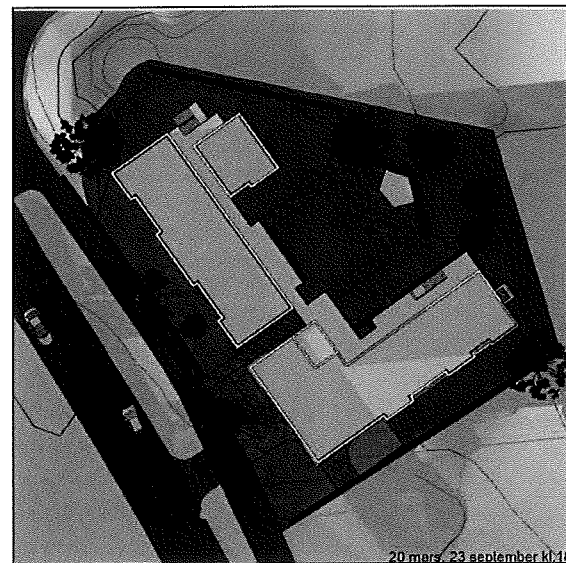
20.03 / 23.09 kl. 10.00



20.03 / 23.09 kl. 13.00



20.03/23.09 kl. 16.00



20.03/23.09 kl. 18.00

5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

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 tilfredsstille grenseverdier i tabell 3 i *T-1442/2012 Støy i arealplanleggingen*.

Bygningsvolumet er tilpasset området

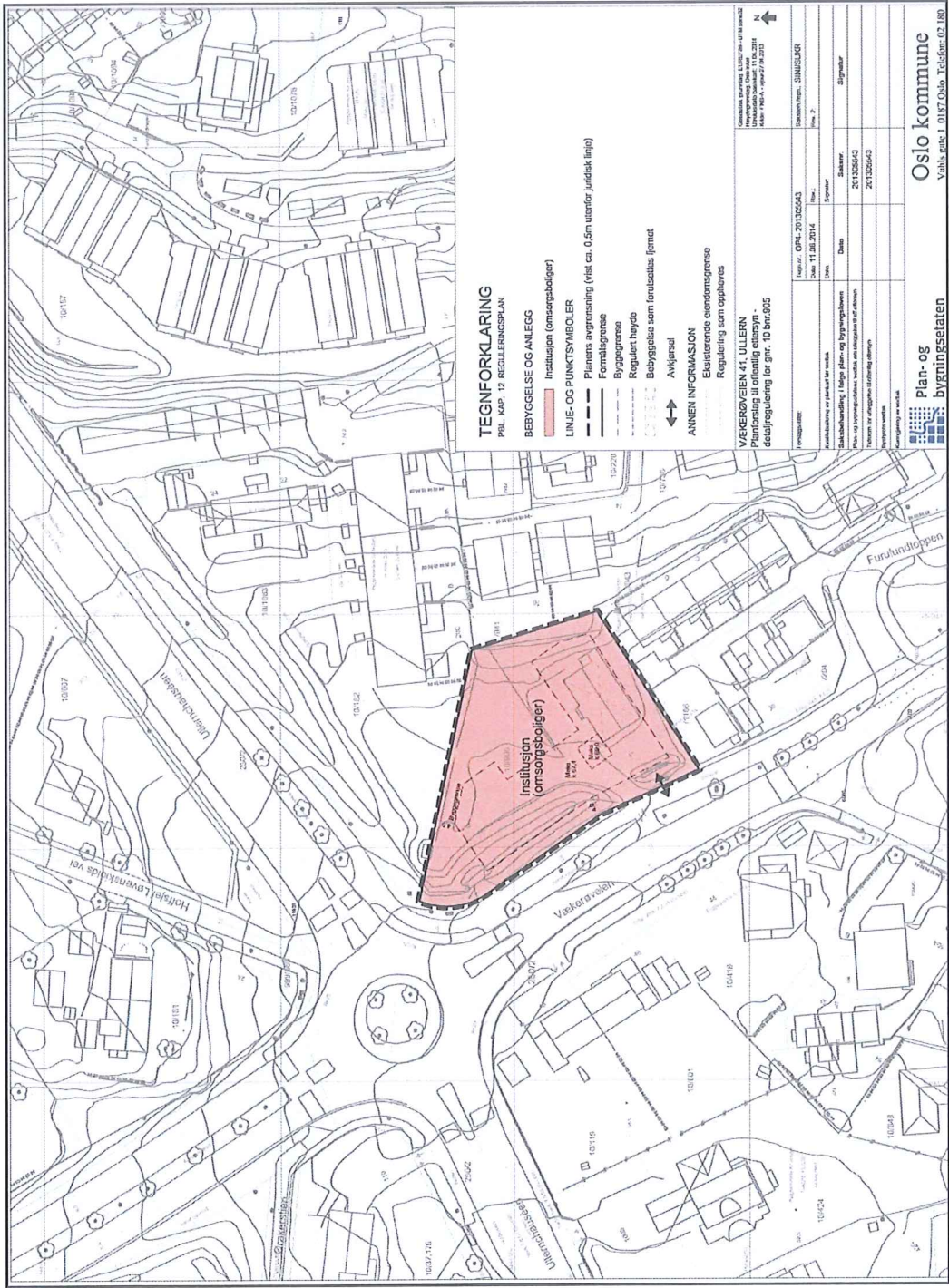
Planforslaget vil øke utnyttelsen på tomten. Bygget er foreslått i 2 etasjer, og volumets dimensjoner - høyde og fotavtrykk har en størrelse som tilsvarer bebyggelse i området. Det foreslåtte bygget vil i liten grad påvirke nabotomters sikt- eller solforhold, fordi terrenget stiger mot boligbebyggelsen 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.

5.1.2 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.

6 KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÆKERØVEIEN 41, ULLERN

Gnr. 10, bnr. 905

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4 – 201305543 og datert 11.06.2014

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (institusjon)

§ 3 Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon**§ 3.1 Utnyttelse**

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 37 %

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og kotehøyde som vist på plankartet. Paviljong med inntil 15m² tillates utenfor byggegrense.

Takoppbygg for heis/trapp skal plasseres innenfor byggegrenser og kotehøyde som vist på plankartet.

§ 3.3 Utforming

Utearealene skal etableres med gangveier, uteplasser, grøntanlegg og trær.

Fasade mot Vækerøveien skal brytes opp for å motvirke monotoni ved at det er innrykk i fasaden.

Det skal etableres altangang mot gårdsrom. Altangangen skal utformes med flere utstikk til bruk som oppholdsareal og møteplasser for beboerne.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Tiltaket skal ha 16 toroms leiligheter, i tillegg til fellesarealer og personalrom.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise terrengbearbeiding, avkjørsel og parkering for bil og sykkel. Planen skal vise beplantning, felles oppholdsarealer, gangarealer, eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, type belegg og møblering av området.

Planen skal redegjøre for overvann/takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5 Støy

Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet for ferdigattest tilfredstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Eksisterende støyvoll mot krysset Vækerøveien/Ullernchausséen skal bevares.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 7 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minst to av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 8 Overvannshåndtering

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

§ 9 Fjernvarme

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

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

7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Vækerøveien 41, Ullern, som omreguleres fra bebyggelse og anlegg – bolig til

· Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon (omsorgsboliger)

som foreslått av Boligbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4 – 201305543 og datert 11.06.2014

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2014 av:

Siri Nicolaisen - Saksbehandler

Hans Vidar Olsen - for enhetsleder Margrethe Øyvann Tviberg



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Marlow Ramfelt
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Underretning om vedtak

Dato: 16.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2011/910

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

VÆKERØVEIEN 41 - VARSEL OM OPPSTART REGULERINGSARBEID

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 05.09.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

«Planarbeidet videreføres i henhold til referat fra oppstartmøtet. Ullern bydelsutvalg ber om at størrelsen på tiltaket vurderes ut fra helse- og sosialfaglige kriterier og videre at støyforhold og de trafikale forhold i og med plassering i en sterkt belastet rundkjøring belyses.»

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 Bankgiro : 1315 01 00156
Telefaks: 22 51 58 69 Org.nr : 971 022 051
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no