

Journalføres som inngående post sak 10/1387

From: Aashild Mariussen [mailto:Aashild.Mariussen@spor.no]
Sent: Friday, January 09, 2015 2:05 PM
To: Svein Olav Hjelmtveit
Subject: Jarlsborgveien 2/Kikkuttomten - varsel oppstart regulering

Viser til hyggelig telefonsamtale i dag. Som jeg nevnte jobber Spor Arkitekter AS med reguleringsplan for Jarlsborgveien 2/Kikkuttomten for Sealbay AS (Selvaag Bolig). Vi kom inn i høst. Snøhetta har jobbet med prosjektet lenge. SPOR skal utføre reguleringsplanen. Arbeidet ble varslet i desember. Vi fikk varslingsliste/adresseliste fra Plan- og bygningsetaten. Ved en feil har Plan – og bygningsetaten satt kryss ved bydel Vester Aker og ikke Ullern bydel. Vår kontorsjef har fulgt listen til PBE og har derfor ikke fanget opp denne feilen. Dette beklager vi. Nabomøtet ble gjennomført 7. jan. med godt oppmøte hos Selvaag Bolig. Vi gjennomgikk varslingsmaterialet. Frist for uttalelser er 12. januar.

Etter som jeg forstår så er det komitemøter 29. januar og BU møte 12. februar. Vi kan forvente vedtak fra dere 16. februar. Ta gjerne kontakt med meg om noe er uklart eller dere trenger mer info. Fint om vi kan snakkes etter 29. januar, slik at vi kan få en indikasjon på hva bydelen mener, ev tidligere om du har noe info. Si ifra om dere ønsker at vi bidrar på noen av møtene.

Det har vært innledende møter med PBE, Bymiljøetaten og Byantikvaren. Partene er stort sett positive til forslaget, men deler av Bymiljøetaten er skeptisk. Referater fra møtene ligger på saksinnsyn.

God helg!

Med vennlig hilsen

Aashild Mariussen
sivilarkitekt MNAL
Tlf: 48177848

Spor Arkitekter AS
Tlf: 22931420
www.spor.no



Miljøfyrtårn® Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten!



Jarlsborgveien 2, Hoff

Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte

Prosjektet er en kunstinstallasjon som også er en kunstnerbolig med atelier.

Sentrale temaer er om prosjektet er forenlig med intensjonen i fredningsvedtaket som omfatter deler av planområdet, ivaretagelse av friområde, biologisk mangfold, reguleringsformål og avgrensning av disse, samt avkjørsel. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget under forutsetning av at overfornevnte hensyn ivaretas.

Dato: 22.11.2013

Saksbehandler, team: Ingrid Kjærås

Forslagsstiller: Sealbay

Gnr./bnr.: 31/5

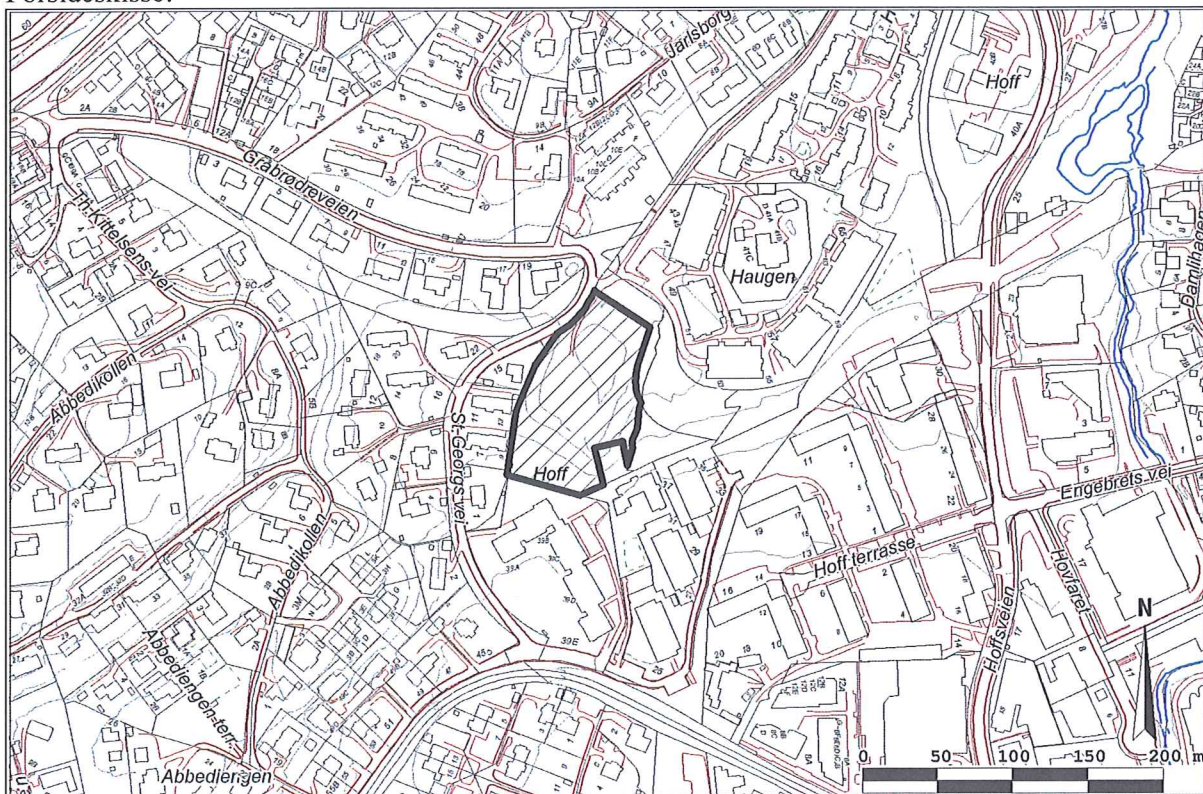
Kategori: Middels/kompleks

Saksnr. /dokumentnr: 201314764-4

Fagkyndig: Snøhetta Oslo AS

Bydel: Vestre Aker

Forsideskisse:



1. Fakta om prosjektet

1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:

1.1.1 Forslagsstillers tekst:

Tomten søkes omregulert og tilpasset til kunstprosjektet Bjarne Melgaards "A house to die in". Det innebærer også en endring av formål i tilgrensende regulerte friområde som er omfattet av reguleringsplan S-4221, 7.12.05 hvor eiendommer også er eid av Sealbay.

Det søkes å få avklart reguleringsgrenser, områdeavgrensning, byggegrense, formål og ny avkjøring til tomt.

Det ønsket diskutert hvordan man skal beregne utnyttelsesgrad i dette prosjektet siden mye av "beboelig" areal vil være under bakken, deler av bygget er atelier og at det ikke opererer med konvensjonelle etasjeplan.

1.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Sakshistorikk

Fredningsvedtak (19.02.1997)

Riksantikvaren fattet den 19.02.1997 vedtak om fredning av Ekely (Munchs atelier, kunstnerkolonien og området rundt). To tidligere vedtak om midlertidig fredning ble slått sammen til ett vedtak. Vedtaket omfatter deler av Jarlsborgveien 2 (Kikkut-tomta). Hensikten med fredningen er å verne Munchs atelier, kunstnerboligene og landskapsrommet rundt.

Klage på fredningsvedtak (14.06.1997)

AS Selvaagbygg som var eier av Kikkut-tomta påklaget vedtaket om fredning i brev av 14.03.1997. Selvaagbygg mente at hele eiendommen ble gjort ubebyggelig ved fredningsvedtaket. Riksantikvaren oversendte klagen til Miljøverndepartementet. Miljøverndepartementet tok ikke klagen til følge i brev av 10.03.1999, men sluttet seg til de vurderinger Riksantikvaren hadde gjort vedrørende muligheter for utbygging på tomte.

Riksantikvaren uttalte blant annet i brev til Miljøverndepartementet den 16.03.1998: «Riksantikvaren mener mulighetene for en moderat utbygging på sørøstre del av kollen og det flattere partiet i øst med atkomst fra sør eller øst må vurderes og utredes nærmere. Fredningen og Riksantikvarens forslag innebærer nødvendigvis at gjeldende regulering må endres, blant annet med tanke på atkomstforhold, byggelinjer og u-grad. I hovedsak bør atkomsten søkes løst fra sør. Eventuell atkomst fra St.Georgs vei må skje på eksisterende trasé og uten at vegetasjon fjernes innenfor det fredede området. Riksantikvaren mener at reguleringsplanen derfor bør revideres med fredningen som premissgivende faktor. Det bør være et mål å finne en løsning som åpner for en rimelig grad av utnytting samtidig som intensjonen med fredningen ivaretas. Bebyggelsen bør i større grad enn de foreslåtte terrasseblokkene tilpasses eksisterende terreng.»

Bygge- og deleforbud april 1997 (saksnr. 199505567)

Byutviklingskomiteen la 16.04.1997 ned bygge- og deleforbud Jarlsborgveien 2 (Kikkut-tomta), gnr.31/bnr.5. Bakgrunnen for dette var at Selvaagbygg AS sendte inn forslag om bebyggelsesplan for deler av Kikkut-tomten. Det ble etter dette nedlagt bygge- og deleforbud for Kikkut-tomten med sikte på å endre gjeldende reguleringsplan for at rammene for ny bebyggelse i grensen mot Ekelyområdet i tilstrekkelig grad tilpasses den spesielle situasjonen.

I brev av 22.03.2001 søker plan- og bygningsetaten om forlengelse av bygge- og deleforbudet i 2 år og begrunner dette blant annet med at «Plan- og bygningsetaten har gjennom nærmere vurderinger kommet til at den nye reguleringsplanen må omfatte et noe større område enn Kikkut-tomten. Dette nettopp for å ivareta de momenter, blant annet om atkomstmulighetene til deler av tomten, som riksantikvaren pekte på».

Fylkesmannen innvilget forlengelse av bygge- og deleforbudet med ny frist 16.04.2001.

Reguleringsplan S-4221 vedtatt 07.12.2005 (saksnr. 200013146)

Her ble sørøstre deler av Kikkuttomten regulert til friområde, mens boligreguleringen fra 1983 på den nordvestre delen gjenstod (se figur 3). Det ble også regulert felles avkjørsel til eiendommen på sørøst siden av tomten (videreføring av St.Edmundsvei).

Plansak 2009 - avsluttet (saksnr. 201103645)

Planforslag mottatt 01.03.2011. Hensikten med dette planforslaget var å føre opp én villa på samme sted som det tidligere sto et bolighus fra 1889, samt en dobbeltgarasje. Foreslått BYA 9 %, maks gesims-/mønehøyde 7.5/11 m. Det ble foreslått lagt en hensynssone for bevaring av kultur- og naturmiljø på hele planområdet. Det foreslås et makeskifte av bolig og friareal.

Byantikvaren uttalte blant annet: "Jarlsborgveien ble revet i 1989. Området der den tidligere villaen lå, er fredet etter kulturminnelovens § 19 som en del av området knyttet til Edvard Munchs atelier og kunstnerkolonien på Ekely. Oppføring av en ny villa der den gamle stod vil etter BYAs vurdering ikke være i strid med fredningens formål forutsatt at bygningen får tilsvarende fotavtrykk og volum som den opprinnelige villaen, men dette vil kreve dispensasjon etter kulturminneloven. BYA anbefaler at hele området blir regulert til hensynssone for tydelig å signalisere kulturminneverdiene i området, og at det nedfelles konkrete reguleringsbestemmelser som sikrer trær, eldre murer, oppmurt grotte og utkikkspunkt. Videre forutsettes det at øvrige tiltak som etablering av innkjørsel, garasje, hage og terrasse utformes slik at de ikke er i strid med fredningens formål."

Friluftsetaten uttalte blant annet at deler av eiendommen er definert som viktig naturtype av regional verdi med blant annet gamle eiketrær og andre store løvtrær med diameter 60-100 cm. Naturmiljøene må skjermes mot tiltak i anleggsfasen. Etaten anser det foreslåtte makeskiftet som fornuftig ut fra naturhensynene. Det er flere stier som går på kryss og tvers gjennom eiendommen og brukes av allmennheten. Det forutsettes at disse kan benyttes også etter utbygging og det bør sikres i bestemmelsene."

Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke planskissen, men derimot at hele Kikkutområdet ble omregulert til friområde. Det var viktigheten av å bevare området ubebygget som et tilskudd til eksisterende friområder, den verdifulle vegetasjonen og områdets identitetsskapende og historiefortellende karakter som var utslagsgivende for etatens vurdering. PBE mente at det var uheldig at ikke mer av Kikkuttomta ble inkludert i fredningen og mente at dette hadde ført til en unaturlig og uhensiktsmessig oppdeling av arealene. Alle murene og utkikspunktet innenfor Kikkuttomten burde være omfattet. Plan- og bygningsetaten mente at en friområderegulering sammen med fredningsvedtaket som allerede ligger der best vil ivareta områdets kvaliteter og allmennhetens interesser.

1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem: Boligformål. Allmenn ferdsel sikres gjennom reguleringsbestemmelser.			
Planområdets størrelse: 4800 m ²	Utnyttelse: Det ønskes diskutert hvordan man skal beregne utnyttelsesgrad i dette prosjektet siden mye av "beboelig" areal vil være under bakken, deler av bygget er atelier og at det ikke opererer med konvensjonelle etasjeplan. Grunnflate tårn: 16 m² Grunnflate skulptur: 122 m² Grunnflate bolig: 315 m² Underjordisk anlegg: 1,325 daa	Høyder: Tomten har store høydeforskjeller og høy vegetasjon som kunstinstallasjonen vil tilpasses. Høyde på boligdel har høydepunkt på ca kote + 43 (ca 10 m over planert bakkeplan), mens det er ønskelig med et tårn i 16 meters høyde som tilsvarer ca kote +50 og som vil være maks foreslåtte høyde på tomten.	Uteoppholdsareal: Tomten har boligformål hvor et avgrenset område vil være ønsket som avskjermet hage for kunstnerboligen.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og føringer:

2.1.1 Forslagsstillers tekst:

Kommunedelplan 2008 – Oslo mot 2025.

Grøntplan for Oslo. Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone. Forslag til grøntplan gjenspeiles i den regulerte situasjonen med turveiforbindelse nord og øst for planområdet. Prosjektet viderefører disse føringene.

2.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Kommuneplan 2009 med juridisk bindende arealdel

Det er et mål å legge til rette for bærekraftig forvaltning av kulturhistorien. Samtidig er det en visjon at Oslo skal være blant de mest innovative byene i Europa og gi rom for kreativitet og verdiskaping. Grøntdrag, nettverk av turveier og biologisk mangfold skal sikres. Planområdet er på plankartet vist som ”øvrige reguleringsplaner”.

Kommuneplan 2008 arealstrategikart

Hoff/Skøyen er vist som stasjonsnære områder – med hovedvekt på boligpotensial.

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen – KDP 8 (vedtatt 15.12.1993)

Overordnede mål er blant annet å sikre turveier og viktige biologiske verdier.

Byøkologisk program (23.03.2011)

Målsetting om å redusere tap av områder med biologisk mangfold, tilrettelegging og sikring av regulerte og uregulerte friområder og naturområder i byggesonen, bevaring og vedlikehold av kulturmiljøer som gir identitet og preg til nærmiljøet.

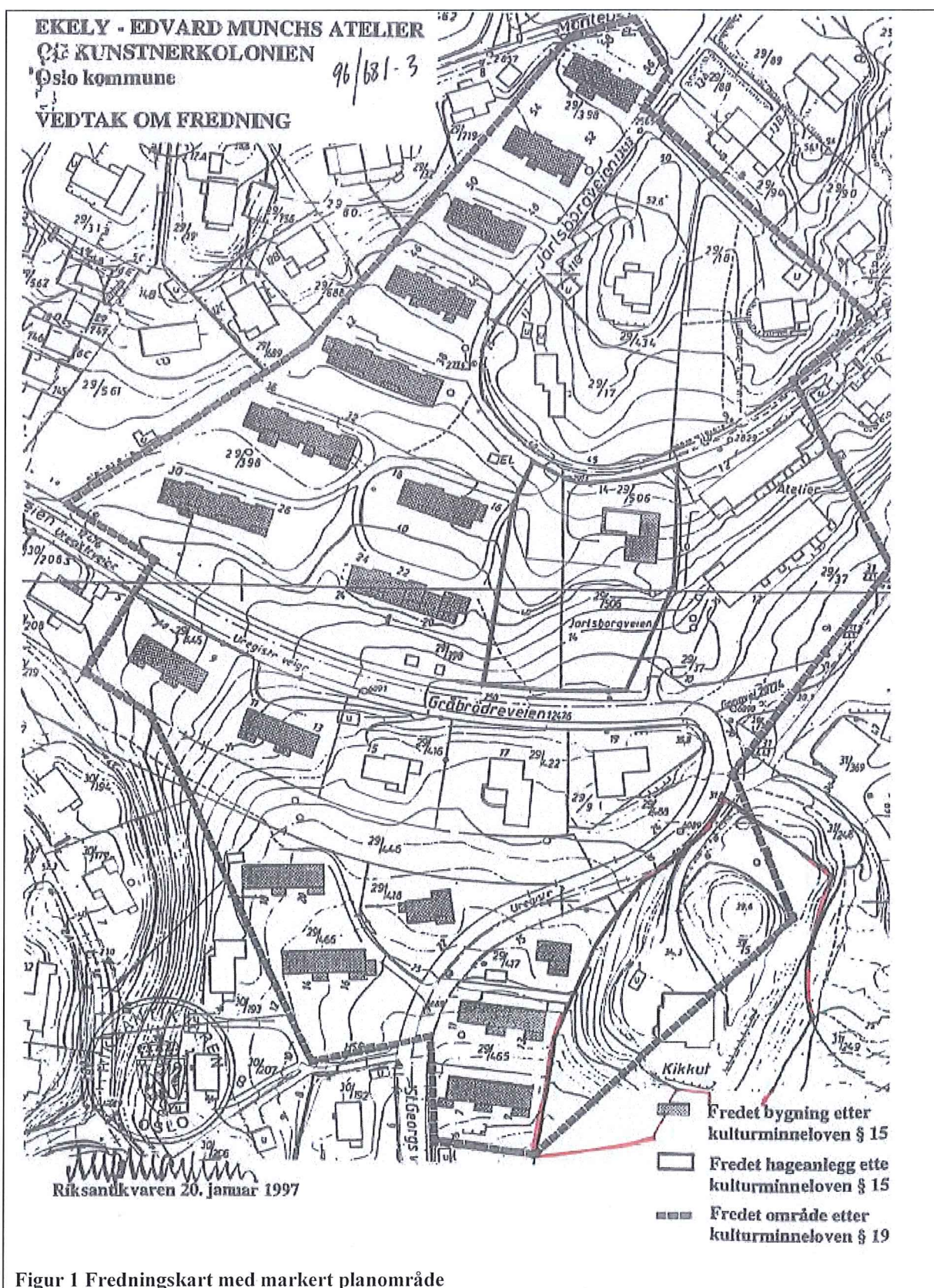
Blågrønn struktur i Oslos byggesone (i arbeid)

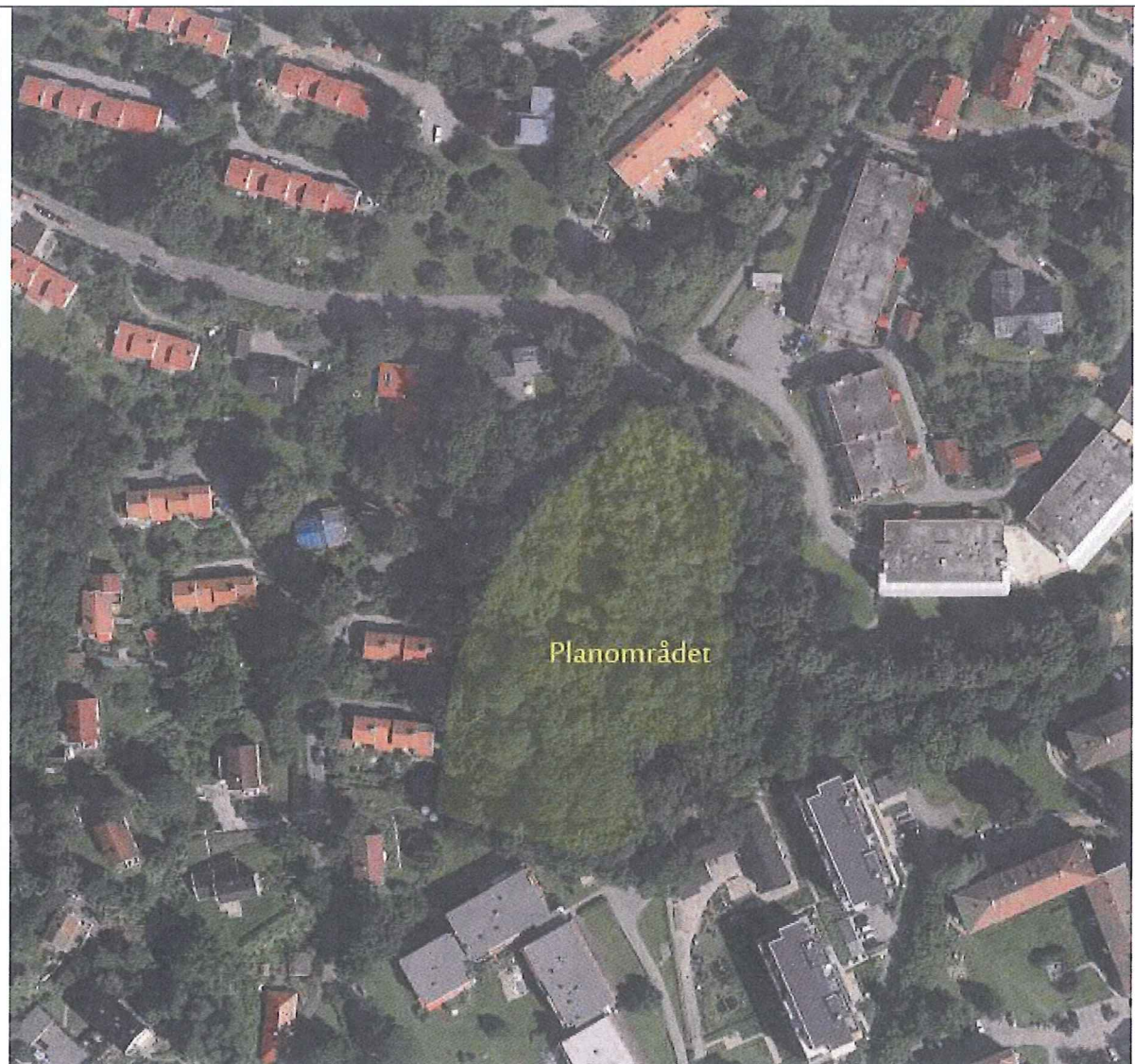
Turvei A4 som gir forbindelse mellom Frognerparken via Abbediengen og Mærradalen til Bogstad, går på nordsiden av planområdet. Den sørøstlige delen av planområdet er registrert som park, natur- og friområde.

Riksantikvarens fredningsvedtak av 19.12.1997

Riksantikvaren fattet 19.02.1997 vedtak om fredning av Ekely – Edvard Munchs atelier og kunstnerkolonien, samt deler av Kikkuttomta (planområdet). Hovedhensikten med fredningen er å verne kunstnerboligene, Edvard Munchs atelier med hage og landskapsrommet rundt (se fredningskart neste side).

I fredningsbestemmelsene står følgende: ”Innenfor det fredede området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for ny bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier, parkeringsplasser eller stier, endring av beplantning, belysning eller belegg, bakkeplanering, masseuttak, utfylling og andre landskapsinngrep.”





Figur 2 Ortofoto av planområdet. Planområdet ligger mellom blokkområdene ned mot Hoff og Skøyen, og eneboligområdene opp mot Smestad.

2.2 Gjeldende regulering:

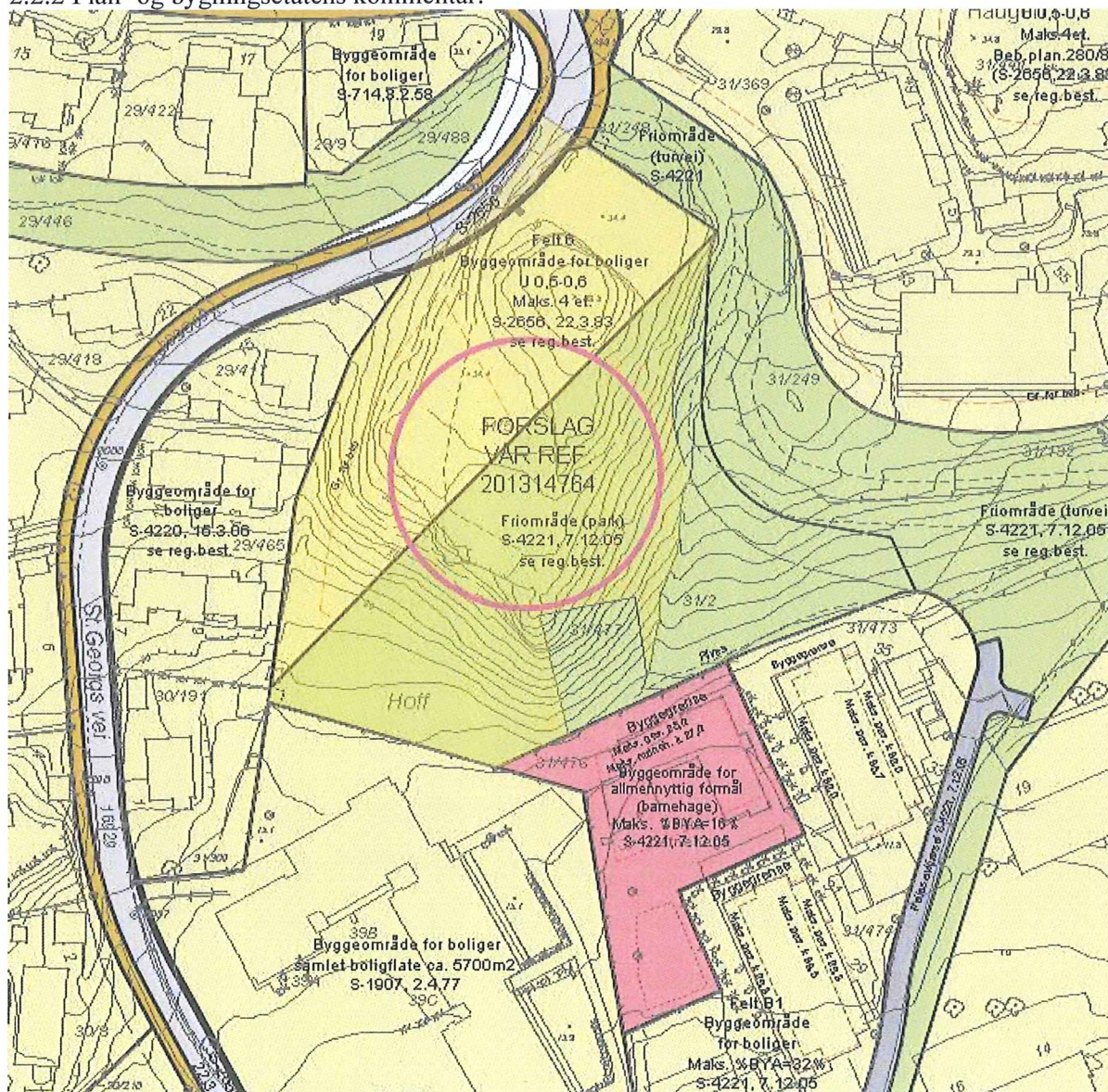
2.2.1 Forslagsstillers tekst:

S-2656 Byggeområde bolig, vedtatt 22.3.1983 hvor S-4221, vedtatt 7.12.2005 er regulert til friområde.

Halve tomten til Sealbay er underlagt områdefredning fra 1997. Ekely -Edvard Munchs atelier og kunstnerkolonien.

Reguleringsplan S-2656 som omfatter breddeutvidelse med fortau på tilgrensende St.Gerorgs vei. Vi ønsker informasjon om planstatus fra PBE for denne saken angående vegutvidelse.

2.2.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner.

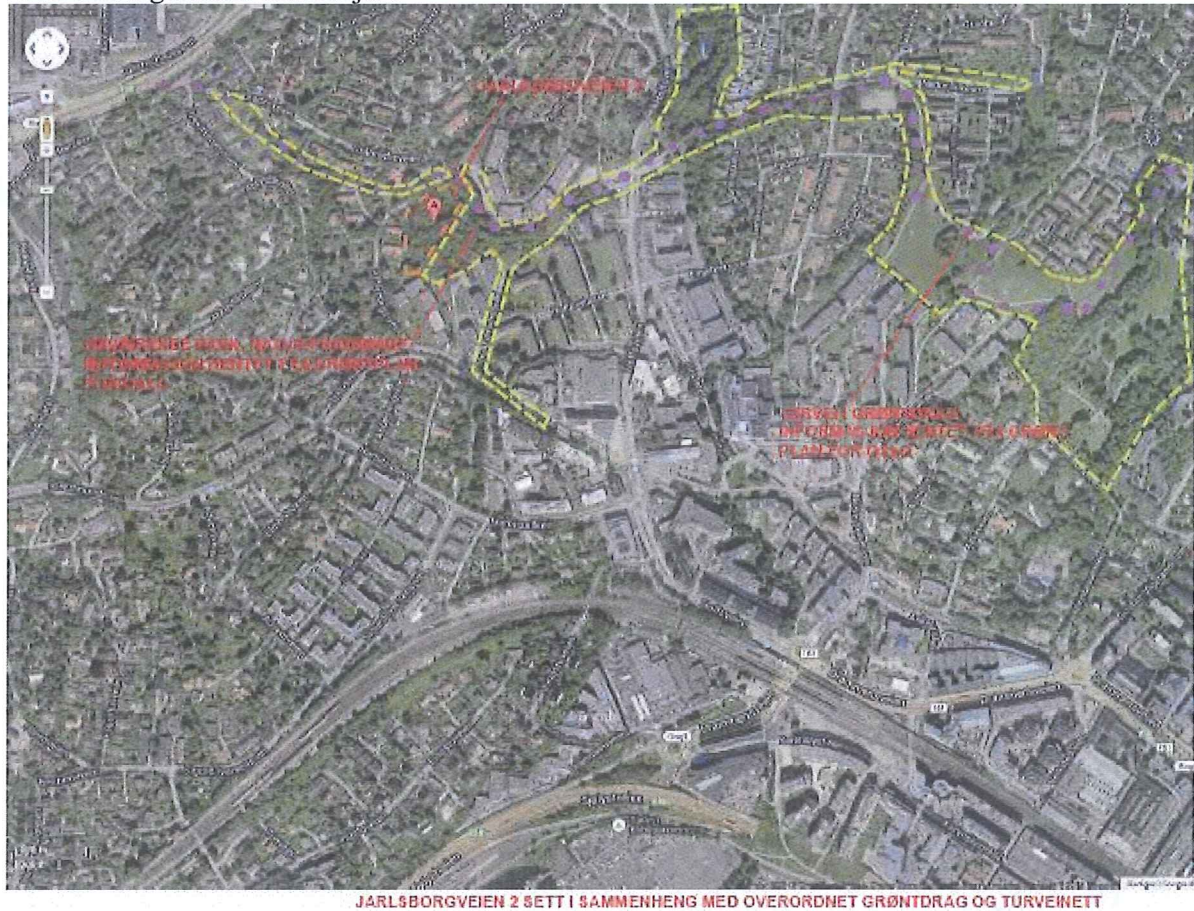
Jarlsborgveien 2 (også kalt Kikkuttomt) er delt i to diagonalt slik at halvparten ligger igjen som et restareal regulert til bolig i den større planen S-2656 (vedtatt 22.03.1883). Denne delen omfattes også av fredningen for Ekelyområdet. Den andre halvparten ble regulert til friområde – park gjennom S-4221 den 07.12.2005. Det er også regulert felles avkjørsel i sørøst til planområdet (gnr.31/bnr.5) i denne planen.

2.3 Pågående plan- og byggesaker i området :

2.3.1: 200711441 St. Edmunds vei - Kikkut - Hoff - Reguleringsendring av vei, St.Edmundsvei. Veibredde fra 8,5 meter til 8,0 meter.

2.4 Enkel stedsanalyse :

2.4.1 Forslagsstillers illustrasjon:



Området domineres av kunstnerkolonien Ekely som ligger plassert i den sørvendte skråningen like ved Hoff gård i Oslo. Fredningsvedtaket for Ekely omfatter et ønske om å bevare miljøet i området som domineres av kunstnerboliger med atelier bundet sammen med generøse hager og siter langs gatestrukturen. Selve eiendommen som søkes regulert, grenser i øst til regulert friområde hvor gangveiforbindelse er opparbeidet nord for tomten. Selve eiendommen har uformelle stier uten særlig grad av opparbeidelse. Disse kan ses på som et naturlig stinett gjennom område som er en del av et mer finmasket stinett enn det overordnede turveinettet som er opparbeidet som gang- og sykkelveiforbindelse fra øst til vest gjennom området. Vegetasjonen på selve tomten består i hovedsak av fritt voksende løvtrévegetasjon, enkelte furutrær og rester etter hagevekster. Tomten ønskes opprettholdt for boligbebyggelse og vil være et tilskudd til kunstnerkolonien på Ekely.

2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:

Stedsanalysen presenterer området og viser hvilke kvaliteter ved stedet plan- og bygningsetaten mener det vil være viktig å ihensynta.

Historisk perspektiv



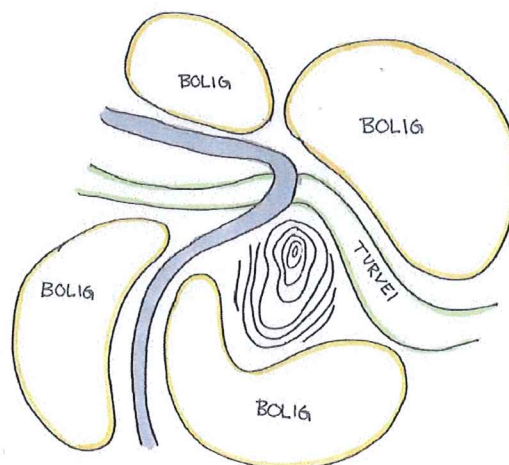
Figur 4 Historisk kart (1887-1920) viser Kikkutvillan plassert på eiendommen. Huset hadde en rekke påbygg og tilbygg oppført over lang tid, og en grunnflate på ca 256 m².



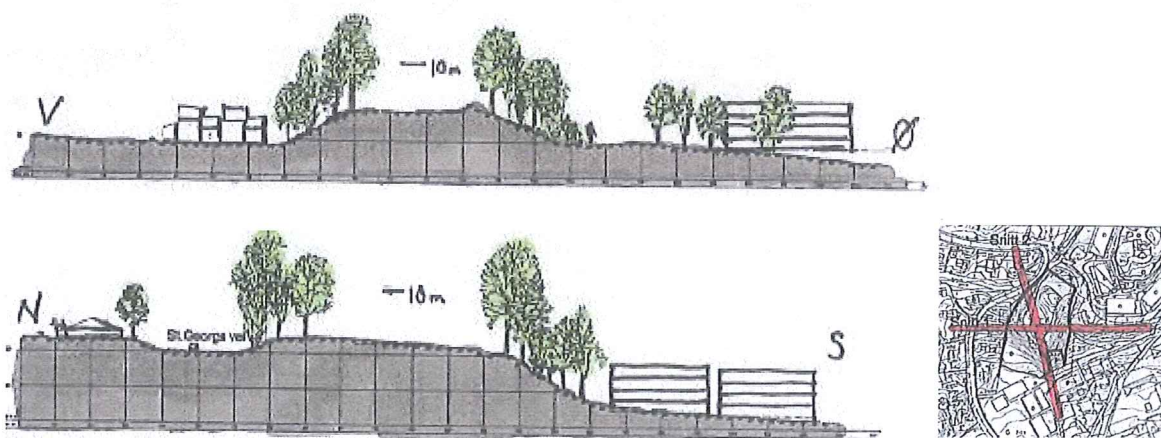
Figur 5 Kikkut oppført i 1898, revet 1989. Bakkenfor mot nord ligger Munchs atelier til høyre og Munchs bolig Ekely til venstre (foto 1950). Bildet viser at omgivelsene rundt Munchs atelier har endret seg etter dette.

Planområdet utgjør et karakteristisk landskapstrekk

Planområdet omfatter en kolle innenfor Ekelyområdet på Hoff. Kollen utgjør et karakteristisk landskapstrekk, både ved sin terrengprofil og vegetasjon, og er et viktig holdepunkt i nærområdet. Vegetasjonen består hovedsakelig av store løv- og furutrær. Kollen er omkranset av boligområder og turvei/friområde. Landskapet gjør at planområdet ikke direkte inngår i omkringliggende boligområder, men heller har karakter av å være et særegent sted. Omkringliggende boligområders bebyggelsesstruktur blir på denne måten ikke førende for bebyggelsen på planområdet. Det vil snarere være viktig at en ny bebyggelse på planområdet forholder seg til kollens terreng- og vegetasjonsstruktur på en god måte, og at kollen som et karakteristisk landskapstrekk ivaretas.



Figur 6 Planområdet omfatter kollen og utgjør et karakteristisk landskapstrekk i nærområdet



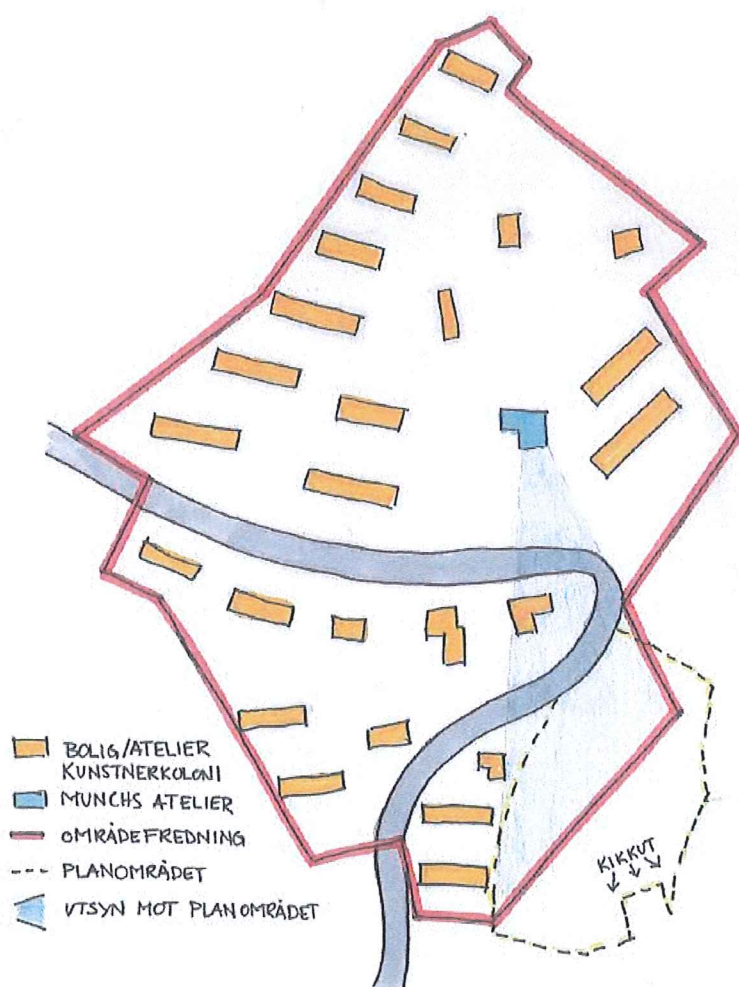
Figur 7 Kollen har et flatt parti på toppen der den tidligere boligen stod

Planområdet inngår i Ekelyområdet

Vest og nord for planområdet ligger Ekely kunstnerkoloni og Munchs vinteratelier

Munch kjøpte Ekely i 1916 og bodde og arbeidet her frem til sin død i 1944. Atelierbygningen ble oppført i 1929 etter tegninger av Henrik Bull. Kunstnerkolonien ble oppført i 1950-årene etter tegninger av Wenche og Jens Selmer, og representerer et sentralt verk innen småhusarkitekturen i tre fra boligreisningen etter 2. verdenskrig. Enhetene er kjedet sammen og kombinerer bolig- og atelierfunksjonen. Ekelyområdet har således en kulturhistorisk verdi og en samtidig kunstnerisk "profil". En eventuell utbygging av planområdet bør ivareta og understøtte denne profilen.

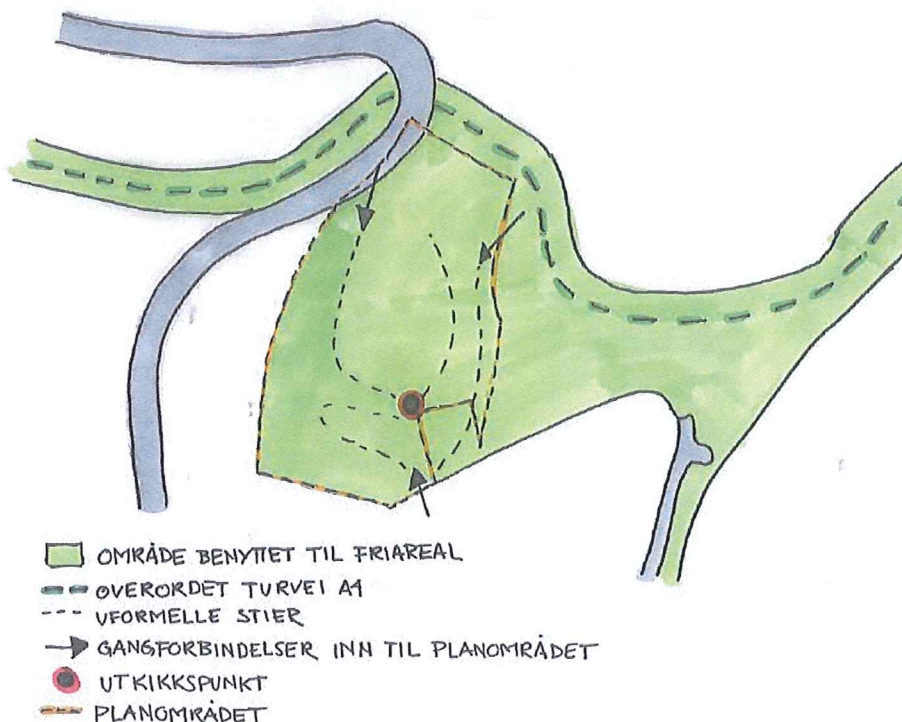
Hovedhensikten med fredningen er å verne kunstnerboligene, Edvard Munchs atelier med hage og landskapsrommet rundt. Fredningsgrensen går diagonalt over planområdet og avgrensner slik landskapsrommet til den nordvestlige delen av planområdet. Denne delen av planområdet blir således, sett i lys av områdets kulturhistoriske verdi, den som er mest sårbar for inngrep.



Figur 8 Den nordvestlige delen av planområdet inngår i områdefredningen som en del av landskapsrommet rundt Munchs atelier og kunstnerkolonien

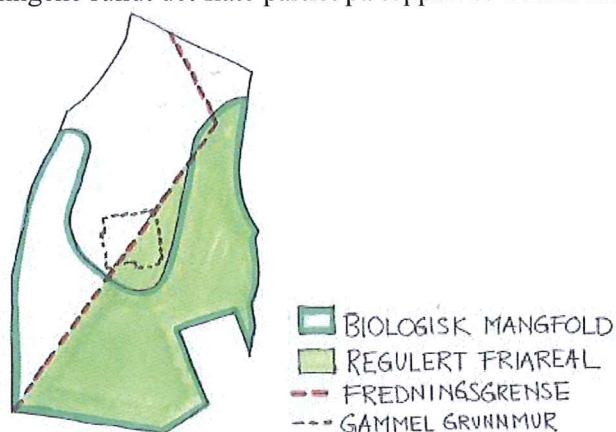
Planområdet er et viktig tur- og friområde

Området er et verdifullt tur- og friområde for beboere i område, barnehagen sør for planområdet og andre (jamfør forslagsstiller stedsanalyse punkt 2.4.1). Det går uformelle stier på kryss og tvers gjennom planområdet, mens overordnet turvei A4 passerer nord for planområdet. Ved utbygging vil det være viktig at området privatiseres i så liten grad som mulig, og at allmennheten sikres tilgang både fra sør og nord, samt til utkikkspunktet.



Figur 9 Planområdet benyttes til friområde.

Området har også verdifull vegetasjon. Området med registrert biologisk mangfold finnes i skråningene rundt det flate partiet på toppen av kollen der den tidligere boligen stod.



Figur 10 Området med registrert biologisk mangfold sammenstilt med regulert friareal, fredningsgrense og gammel grunnmur

Analysen illustrerer at planområdet har betydning som et karakteristisk landskapstrekk i nærmiljøet, at det inngår i et område med kulturhistorisk verdi og kunstnerisk profil, samt at det er et mye benyttet friområde for beboere i nærmiljøet og andre. Spørsmålet om hvorvidt området kan utbygges med foreslått prosjekt samtidig som disse kvalitetene ivaretas i tilstrekkelig grad, belyses nærmere i kapittel 4.

2.5 Tabell over mulige premissgivere for planområdet.

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	Gir premisser			Registrert naturmangfold innenfor planområdet. Gammel fattig edellauvskog – eikeskog. Skogbingel.
Flom	Gir premisser			Overvannshåndtering på egen eiendom
Geotekniske forhold	Gir premisser			Ikke registrert spesielle geotekniske forhold, men terrenget er bygget opp med flere eldre murer.
Kulturminner	Gir premisser			Deler av eiendommen er underlagt fredning.
Miljøforhold	Gir ikke premisser			Området er ikke støyutsatt og det er ikke registrert forurensning i grunnen
Teknisk infrastruktur	Gir ikke premisser			
Barn og unges interesser	Gir premisser			Området benyttes av barn til friområde
Virksomhetsfare	Gir ikke premisser			

2.6 Uttalelser fra andre myndigheter

Byantikvaren 28.11.2013	Etter Byantikvarens mening er der svært viktig i den videre prosjekteringen at det redegjøres og illustreres hvordan tårnet på hele 16 meter og den øvrige foreslåtte bebyggelsen ikke er i konflikt med fredningens formål og bestemmelser. Et forslag som er i strid med fredningens formål vil gå utover nasjonale kulturminneverdier. Det vil i så fall ikke bli innvilget dispensasjon fra fredningen ihht kulturminneloven og planforslaget vil bli oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.
----------------------------	---

3. Hovedgrep

3.1 Beskrivelse av hovedgrep

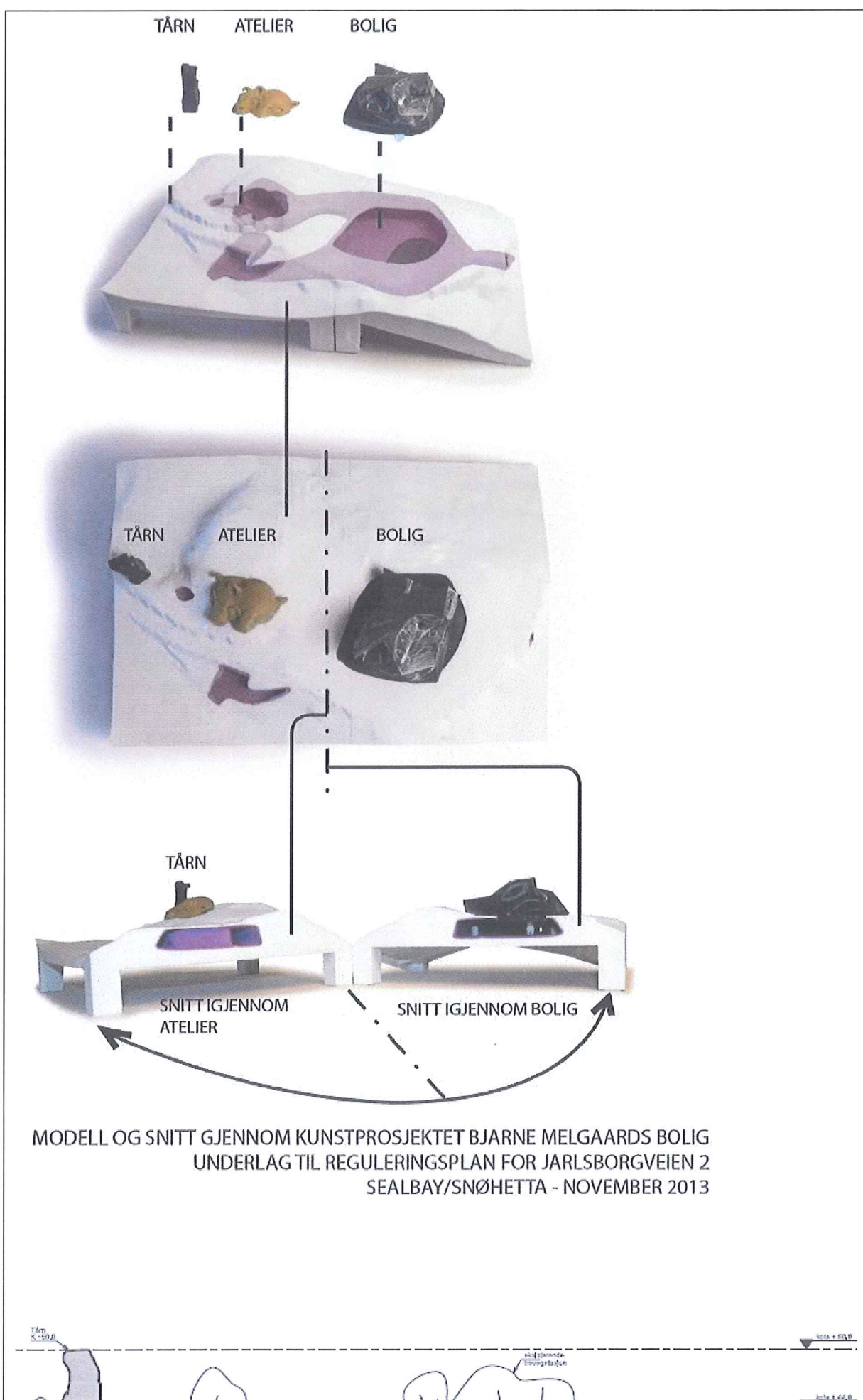
3.1.1 Forslagsstillers tekst:

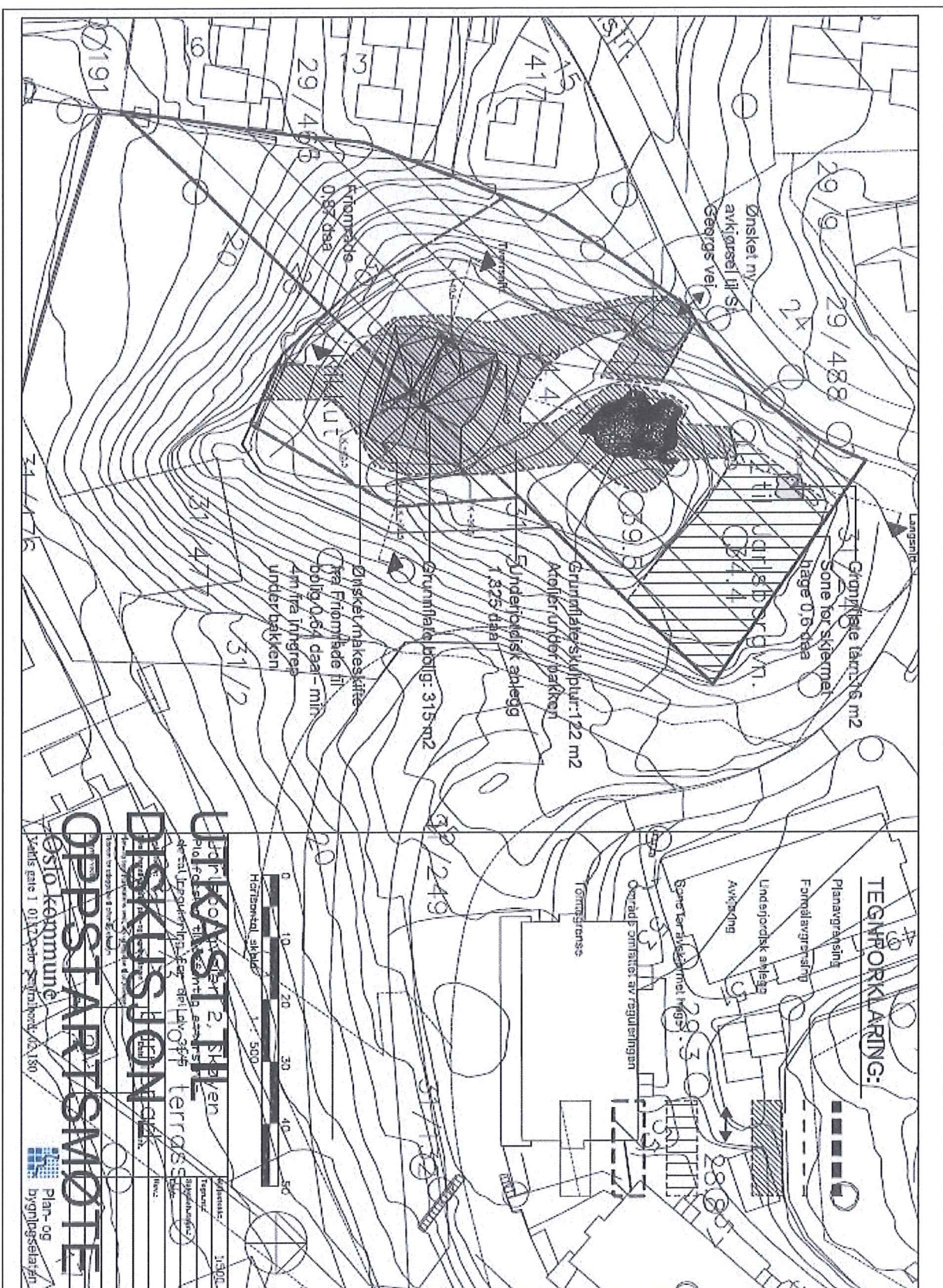
Prosjektet er en kunstinstallasjon som også vil være en kunstnerbolig med atelier. Det består av tre hoveddeler: boligdel, atelierdel og skulpturtårn med hage. I tillegg er det en ankomstsone med garasje og avkjøring fra St.Georgs vei. Det er ønskelig at allmenn ferdsel over tomten opprettholdes og sikres ved tilretteleggelse for gangtrafikk gjennom hovedgangstien som går over tomten og inn i tilliggende friområdet.

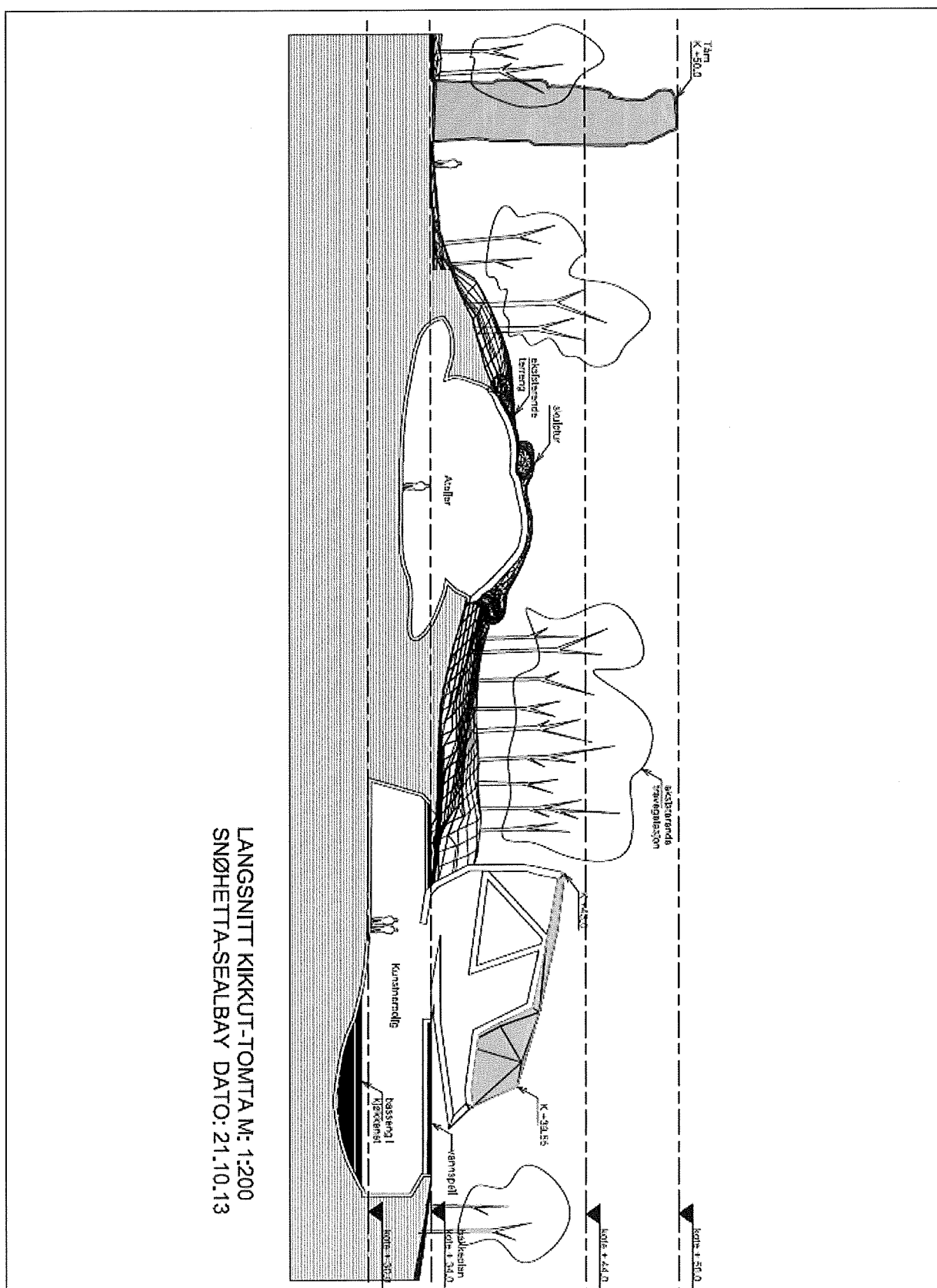
Det er ønskelig at formål for bolig opprettholdes og at allmenn ferdsel sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Det vil være diskusjonsgrunnlag for å omfordele formål med et makeskifte ved at deler av tomten blir tillagt tilgrensende friområde ved at område som i dag er regulering til friområde som omfatter grunnmuren på gammelt bygg, blir innlemmet i boligformålet.

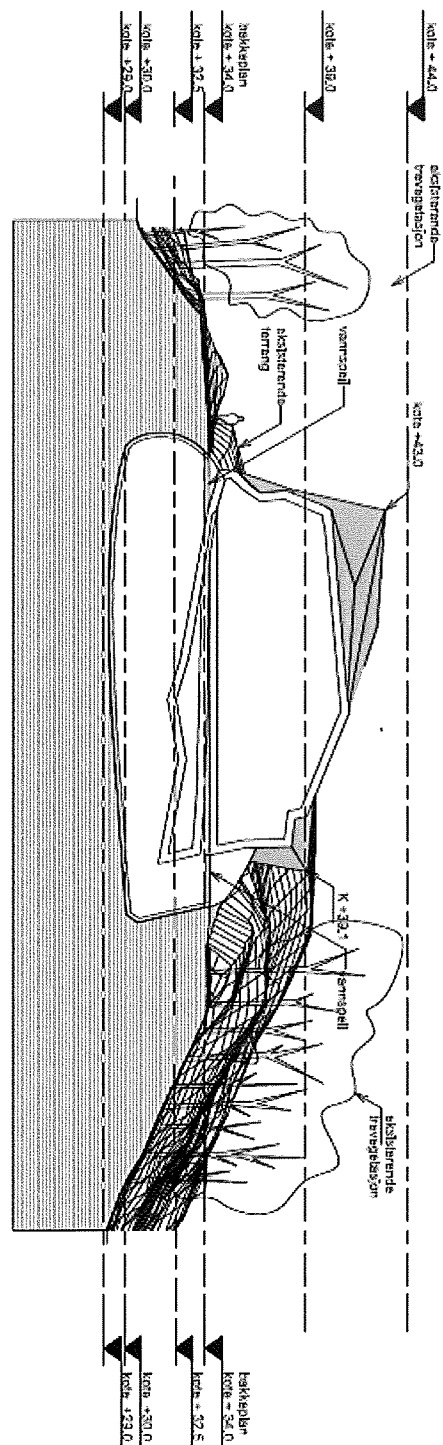
Tomten har boligformål hvor et avgrenset område vil være ønsket som avskjermet hage for kunstnerboligen.

Tomten har store høydeforskjeller og høy vegetasjon som kunstinstallasjonen vil tilpasses. Høyde på boligdel har høydepunkt på ca kote + 43 (ca 10 m over planert bakkeplan), mens det er ønskelig med et tårn i 16 meters høyde som tilsvarer ca kote +50 og som vil være maks foreslåtte høyde på tomten.









TVERRSNITT KIKKUT-TOMTA M:1:200
SNØHETTA-SEALBAY DATO: 21.10.13

4. Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger

4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

Kan en utvikling som foreslått være forenlig med intensjonen bak fredningen av området? På hvilken måte kan prosjektet bidra til utviklingen av området? Muliggjøres ivaretagelse av friområde og biologisk mangfold? Er foreslåtte reguleringsformål hensiktsmessige, og hvordan bør disse avgrenses? Er ønsket avkjørsel hensiktsmessig? Dette er spørsmål som drøftes nærmere her.

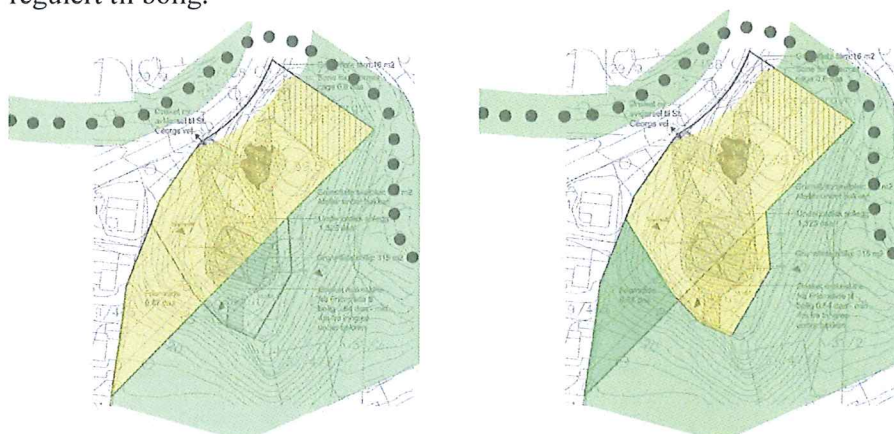
4.1.1 Prosjektet, fredningen og utvikling av området

Hovedhensikten med fredningen er å verne kunstnerboligene, Munchs atelier med hage og landskapsrommet som disse objektene ligger i. Riksantikvaren har i brev av 16.03.1998 uttalt at det bør være et mål å finne en løsning som åpner for en rimelig grad av utbygging samtidig som intensjonen i fredningen ivaretas. Den delen av kollen som er fredet er vurdert som en del av landskapsrommet rundt Munchs atelier og kunstnerkolonien. At viktige landskapstrekk ved kollen ivaretas, herunder terrengprofil og karakteristisk vegetasjon, blir således premissgivende. At prosjektet har såpass store arealer under bakken kan i dette henseende være en fordel dersom inngrepene gjøres skånsomt. Forutsatt at slike hensyn tas mener Plan- og bygningsetaten det bør kunne la seg forene å bygge ut området med dette prosjektet og samtidig ivareta intensjonen i fredningen. Det bes redegjøres for hvordan prosjektet kan ivareta landskaphensyn på en best mulig måte og illustreres hvordan prosjektet påvirker landskapet sett fra Munchs atelier og fra vest. Det bør inngås samarbeid med Byantikvaren/Riksantikvaren som videre må vurdere dette i henhold til kulturminneloven.

Prosjektet innebærer en kunstinstallasjon som også er bolig og atelier. Plan- og bygningsetaten vurderer at prosjektet vil kunne være et tilskudd til Ekelyområdet og bidra til å videreutvikle den kunstneriske profilen området har. Prosjektet vil på denne måten underbygge en kontinuitet i området, samtidig som det bryter ved å utfordre den tradisjonelle boligtypologien. Dersom allmennhetens tilgjengelighet på planområdet sikres vil prosjektet dessuten kunne gi merverdi for beboere og andre besøkende i området.

4.1.2 Formålsavgrensning og allmenn ferdsel

Det foreslås en omregulering av en del av areal regulert til bolig med en del av areal regulert til friområde (se figur nedenfor). Dette medfører at et areal på 0,87 daa blir friområde mens et areal på 0,64 daa blir regulert til bolig.



Figur 11 Eksisterende og foreslått friområde- og boligregulering

Plan- og bygningsetaten vurderer at dette byttet kan være hensiktsmessig med tanke på at område registrert med biologisk mangfold samsvarer mer med foreslått regulering enn slik regulerings situasjonen er i dag (jamfør figur 10). Det gir også en større friområdebuffer mot kunstnerkolonibebyggelsen i vest. En ulempe vil kunne være at det mer attraktive flate partiet på toppen av kollen blir mindre tilgjengelig for turgåere, mens man i bytte får et skrånende terreng til friareal. Det anses imidlertid som positivt at utkikkspunktet blir liggende i regulert friareal. Et alternativ ville kunne være å regulere større deler av område over bakken til friområde, mens man regulerer til bolig rundt boligens grunnflate over bakken, og til bolig/atelierer under bakken. I og med at store deler av prosjektet er under terreng vil dette være mulig. Man vil på denne måten reguleringsmessig kunne adskille de private arealene under bakken fra de som er mer tilgjengelig for allmennheten over bakken. En slik lagvis regulering bes vurderes.

Planområdet er som nevnt benyttet til tur- og friområde av beboere i området og andre. Turvei A4 går nord for planområdet og berøres ikke. Det går flere uformelle stier inne på planområdet. Forslagsstiller sier at det er ønskelig at allmenn ferdsel over tomten opprettholdes og sikres ved tilretteleggelse for gangtrafikk gjennom hovedgangstien som går over tomten og inn i tiliggende friområde. Plan- og bygningsetaten ser det som viktig at allmenn ferdsel over tomten sikres, også at det legges opp til en inngang til området fra sør der det er barnehage. På denne måten kan noe av dagens funksjon som turområde ivaretas, samtidig som kunstinstallasjonen gjøres tilgjengelig for allmennheten. Det vurderes at et prosjekt som dette har et potensial til å virke mindre privatiserende enn et mer tradisjonelt boligprosjekt da det også er en kunstinstallasjon som vil være tilgjengelig for besøkende, samt at det ikke er lagt opp til private hagearealer rundt boligen (bortsett fra skjermet hage i nord). Det ser ikke ut til å være forbindelser mellom boligens indre arealer og utearealer på tomten bortsett fra en inngang mot St Georgsvei, en mot sør og en ut i privat hagedel. Dette gjør også at arealet over bakken på kollen vil kunne virke mindre privatisert.

4.1.3 Avkjørsel

Foreslått ny avkjørsel er vist fra St.Georgs vei lenger mot sør enn slik den er i dag (se figur 12 neste side). I reguleringsplan S-4221 fra 2005 er det regulert felles avkjørsel i fortsettelsen av St.Edmunds vei (se figur 4) for blant annet gnr.31/bnr5 (planområdet) sør for planområdet. Dersom denne avkjørselen benyttes vil man kunne unngå inngrep på nordsiden av planområdet innenfor fredet område. Men å benytte felles avkjørsel vil derimot innebære at atkomstveien må føres gjennom friområde og inn på planområdet der det er svært bratt. Plan- og bygningsetaten mener at å benytte eksisterende St.Georgs vei er en bedre løsning enn å opparbeide ny vei gjennom friområdet.

Det ser imidlertid ut til at avkjørsel er lagt på areal regulert til vei (se forslagsstillers plankart med vist avkjørsel, punkt 3.1.1). Veien er ikke opparbeidet slik den er regulert, men ligger lenger mot vest. Det bør vurderes å utvide planområdet slik at en lengre del av St.Georgs vei omreguleres slik at fremtidig opparbeidelse av denne i tråd med regulering ikke forhindres. Bymiljøetaten må uttale seg til dette.

Avkjørselen må ha tilfredsstillende sikt-, bredde- og stigningsforhold. Det bes illustreres at forslag til ny avkjørsel tilfredsstiller kravene til avkjørsel.



Figur 12 Atkomstvei via St. Edmundsvei og St. Georgsvei, alternativt via regulert felles avkjørsel

4.1.4 Beregning av utnyttelse

Plan- og bygningsetaten mener det vil være hensiktsmessig å kote feste høyder på plankartet over og under bakken, og i tillegg angi maks tillatt bebyggd areal (BYA) over og under bakken.

4.1.5 Parkering

Plan- og bygningsetaten ser at prosjektet vil kunne trekke besøkende til området. Det bes gjøres en vurdering av behovet for besøkparkering i tilknytning til planområdet, og hvordan dette eventuelt kan løses.

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

5 Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

5.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

5.2 Tema som er viktig i planarbeidet og må ivaretas i kart og bestemmelser

- Formålsavgrensning.
- Forhold til fredning/ivaretagelse av landskapsom
- Sikre vegetasjon
- Sikre allmennhetens tilgjengelighet.
- Utforming
- Høyder og utnyttelse over og under bakken.

5.3 Analyser og studier

- ROS-analyse
- Virkning i landskapsrom
- Naturmangfold
- Kulturminner

5.4 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

Byantikvaren/Riksantikvaren vedrørende fredning.

Bymiljøetaten vedrørende friareal, biologisk mangfold og veiforhold.

Forslagsstiller oppgir at det planlegges å avholdes nabomøter samt møte med fortidsminneforeningen. Samt at det vil være ønskelig med oppfølging av byantikvariske myndigheter vedrørende fredning og bymiljøetaten vedrørende friareal og vei.

5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Nei

5.6 Forslag til tema for dialog

- Formålsvurdering – hvilke formål er hensiktsmessige og hvordan bør disse avgrenses?
- Landskap og vegetasjon – hvordan tenkes landskap og vegetasjon bearbeidet?
- Er det behov for besøksparkering?

Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et dialogmøte 4-6 uker før planlagt innsendelse av planforslag for å diskutere forslagsstillers utkast til kart og bestemmelser. Forslag til kart og bestemmelser, samt utkast til kapittel 2.4 "planforslaget" i forslagsstillers planbeskrivelse må oversendes PBE 2 uker før det planlagte møtet.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Referat fra oppstartsmøte 06.01.2014 - Jarlsborgveien 2, Hoff

Forslagsstiller: Sealbay	Saksnummer: 201314764
Fagkyndig: Snøhetta Oslo AS	Dokumentnummer: 9
Bydel: Vestre Aker	Saksbehandler/enhet: Ingrid Kjærås, ABPN
Gnr./bnr.: 31/5	

Tilstede:

Forslagsstiller: Sealbay v/ Marit Albertsen og Petter Cedell

Fagkyndig: Snøhetta Oslo AS v/ Jenny Blandina Osuldsen

Plan- og bygningsetaten v/ Linda Kristiansen, Monica Lilloe-Salvesen og Ingrid Kjærås

1. Gjennomgang av Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger fra område- og prosessavklaring.

Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.

Sentrale temaer er om prosjektet er forenlig med intensjonen i fredningsvedtaket som omfatter deler av planområdet, ivaretagelse av friområde, biologisk mangfold, reguleringsformål og avgrensning av disse, samt avkjørsel. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget under forutsetning av at overfornevnte hensyn ivaretas.

Referat fra møtet

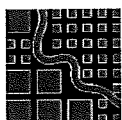
Landskap og fredningsvedtak

PBEs kommentar:

- Det bør inngås tidlig samarbeid med Byantikvaren vedrørende områdefredningen. Byantikvarens/Riksantikvarens vurderinger vil kunne ha betydning for Plan- og bygningsetatens anbefaling.
- Det vil være viktig å illustrere prosjektets virkning i omgivelsene, særlig sett fra Munchs atelier.
- Det bør utarbeides en marksikringsplan som illustrerer terrengprofil, hvilke trær som skal bevares og vegetasjon som fjernes.
- Det bør redegjøres for hvordan terrenginngrep planlegges gjennomført og hva som er mulig å reetablere av terreng/vegetasjon.

Forslagstillers og fagkyndiges kommentarer:

- Illustrasjoner av prosjektets virkning vil utarbeides.
- Det vil ikke være mulig å bevare eksisterende vegetasjon på de deler av planområdet der prosjektet ligger under bakken, her vil det være mulig med en viss reetablering av stedlig vegetasjon.
- Prosjektet vil kunne justeres noe for å legge til rette for bevaring av trær som anses som viktige, som for eksempel furutrærne på toppen av kollen.
- Større trær på planområdet er innmålt.
- Området rundt installasjonen tenkes som en "ukultivert hage" der det legges til rette for bevaring



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

av eksisterende vegetasjon. Skjermet hage nord på planområdet planlegges med vegger og vil fungere som en privat hagedel.

Allmenn ferdsel og reguleringsformål

Forslagsstillers og fagkyndiges kommentarer:

- Det er ønskelig å sikre allmenn ferdsel over planområdet fra nord til sør.
- Det er ønskelig å opprettholde dagens boligregulering men med et eventuelt "makeskifte" av område regulert til friområde med område regulert til bolig, som illustrert i bestilling av oppstartsmøte. Det er ikke ønskelig med en utvidet friområderegulering over bakken slik PBE har foreslått i område- og prosessavklaring.
- Det er meningen at prosjektet skal ivareta en viss privathet og ikke annonseres som en offentlig "attraksjon". Det er samtidig meningen at prosjektet og planområdet skal være mer offentlig tilgjengelig enn et tradisjonelt boligprosjekt. Dette ved at allmenn ferdsel over planområdet sikres, og at det på denne måte vil være mulig å gå gjennom området og se installasjonen. Det er ikke forbindelser mellom bygningsvolumene over bakken og utearealene. Dette gjør at arealene over bakken vil fremstå mer offentlig/tilgjengelige, mens de private arealene er under bakken med hovedinngang fra St.Georgsvei.
- Forslagsstiller ønsker ikke å etablere besøksparkering da det ikke er meningen at prosjektet skal profileres som et besøkssted, men ha en mer privat karakter.

PBEs kommentar:

- Plan- og bygningsetaten anser det som sentralt at allmenn ferdsel over planområdet sikres.
- Plan- og bygningsetaten ser videre at "makeskiftet"/reguleringsbyttet mellom areal regulert til bolig og areal regulert til friområde som hensiktsmessig. Det anses som en fordel at utviklingspunktet er tilgjengelig for allmenn ferdsel og at dette blir liggende innenfor areal regulert til friområde. Ny friområderegulering er mer i tråd med registrert biologisk mangfold enn eksisterende situasjon.
- Plan- og bygningsetaten påpeker at selv om forslagsstiller ikke ønsker å etablere besøksparkering bør det gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser prosjektet kan få for trafikk i området, og hvordan det tenkes at eventuelle besøkende kan komme til området.

Etterskrift

Vei/avkjørsel

St.Georgsvei er regulert gjennom S-2656 vedtatt 22.03.1983. Den eksisterende veien følger ikke den regulerte veien, men ligger mer mot vest for denne der veien svinger opp mot Munchs atelier. Den eksisterende veien følger eiendomsgrensen for Kikkuttomt og det ønskes at ny avkjørsel plasseres i eiendomsgrensen inntil eksisterende vei. Det vil imidlertid være umulig for Plan- og bygningsetaten å godkjenne en avkjørsel som er plassert inne på den regulerte kjørebane, da dette vil forhindre at veien noen gang kan opparbeides slik den er regulert. Det finnes slik PBE ser det to måter å løse dette på:

1. Deler av St.Georgs vei omreguleres slik at regulert veibane i større grad følger eksisterende opparbeidet veitrasé. Det må da vurderes hvor bred den nye veireguleringen skal være i forhold til eksisterende vei. Det er mulig at eksisterende vei er noe smal, og at den bør reguleres noe bredere for å tilfredsstille gjeldende krav. Dette må Bymiljøetaten uttale seg til. Det må også vurderes hvor langt strekk av St.Georgsvei som da eventuelt skal tas med i reguleringen.

2. Ny avkjørsel plasseres i kant regulert vei. Dette alternativet innebærer at veien må opparbeides slik den er regulert.

Så fremt det veiteknisk er mulig mener Plan- og bygningsetaten det vil være mest hensiktsmessig å omregulere deler av St.Georgs vei slik at den kommer mer i tråd med dagens situasjon. Dette må imidlertid vurderes nærmere av Bymiljøetaten. Det bør opprettes samarbeid med Bymiljøetaten vedrørende dette.

Formål og teknisk forskrift (TEK)

Det ble i møtet redegjort for at prosjektet vanskelig vil kunne tilfredsstille alle krav i TEK, herunder krav til lys og utsyn. Plan- og bygningsetaten ser imidlertid at det er nødvendig med en avklaring av byggverkets formål/funksjon før man vil kunne avgjøre hvilke tekniske krav som blir gjeldende for prosjektet, og således hvilke krav som eventuelt fravikes. Dette i og med at prosjektet er en kunstinstallasjon som også fungerer som bolig og atelier, samt at planløsning er ukonvensjonell.

Plan- og bygningsetaten ønsker å drøfte dette i et dialogmøte noe lengre ut i prosessen da vi ser at det er behov for grundigere undersøkelser på hvordan dette best kan løses. Foreløpig jobbes det med flere alternative løsninger.

ROS-analyse

Plan- og bygningsetaten henviser til to veiledere for utarbeidelse av ROS-analyse:

Fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap:

<http://www.dsbinform.no/DSBno/2011/Tema/temasamfunnssikkerhetareal/>

Fra blant annet Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Kartverket:

http://www.statkart.no/Documents/Om%20Kartverket/Fylkeskartkontorene/Oslo/Fagomr%c3%a5der/Plan/20130620_ROS_i_arealplanlegging.pdf

Som et eksempel på en ROS-analyse i en regulerings sak henvises det til sak 201004456, dokument 55, fil 9. Analysen er tilgjengelig via saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=3824275>

2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

2.1 Tema som er viktig i planarbeidet, må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

- Formålsavgrensning.
- Forhold til fredning/ivaretagelse av landskapsom
- Sikre vegetasjon
- Sikre allmennhetens tilgjengelighet.
- Utforming
- Høyder og utnyttelse over og under bakken.

2.3 Analyser og studier

- ROS-analyse
- Virkning i landskapsrom
- Naturmangfold

3. Samarbeids-/medvirkningsprosesser**3.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser**

Byantikvaren/Riksantikvaren vedrørende fredning.

Bymiljøetaten vedrørende friareal, biologisk mangfold og veiforhold.

Forslagsstiller oppgir at det planlegges å avholdes nabomøter samt møte med fortidsminneforeningen. Samt at det vil være ønskelig med oppfølging av byantikvariske myndigheter vedrørende fredning og bymiljøetaten vedrørende friareal og vei.

4. Dialogmøter

Plan- og bygningsetaten foreslår følgende dialogmøter:

1. Vedrørende fredning m/Byantikvaren
2. Vedrørende vei/avkjørsel m/Bymiljøetaten
3. Vedrørende formål, allmenn tilgjengelighet, sikring av vegetasjon og terreng.

Tema for det første møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
Fredning – prosjektets virkning i landskapsrommet	Illustrasjoner av prosjektets virkning i omgivelsene	Forslagsstiller/fagkyndig tar kontakt i slutten av januar.	FS/PBE

5. Fremdrift	Dato	Ansvar
5.1 Videre fremdrift avtales i dialogmøtet		FS/PBE

Referatet ble oversendt møtedeltagerne 09.01.2014 og tilbakemelding ble mottatt 15.01.2014. Referatet er godkjent 16.01.2014.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Referat fra dialogmøte med Byantikvaren 14.02.2014 -
Jarlsborgveien 2

Forslagsstiller/tiltakshaver: Sealbay	Dokumentnummer: 38
Fagkyndig: Snøhetta Oslo AS	Enhet i PBE: ABPN
Bydel: Vestre Aker	Gnr./bnr.: 31/5

Sakstittel	Jarlsborgveien 2, Hoff
Møtested	Vahls gate 1, Plan- og bygningsetaten
Referatdato	17.02.2014
Referent	Linda Kristiansen og Ingrid Abrahamsen Kjærås
Tidspunkt for neste møte	12.03.2014

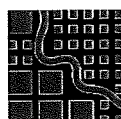
Tilstede:

Navn	Etat/firma og rolle	E-postadresse
Marit Albertsen	Sealbay, forslagsstiller	ma@selvaag.no
Petter Cedell	Sealbay, forslagsstiller	pc@selvaagbolig.no
Jenny Osuldsen	Snøhetta, fagfyndig	jenny@snohetta.com
Martin Brunner	Snøhetta, fagfyndig	martinb@snohetta.com
Morten Stige	Byantikvaren	morten.stige@bya.oslo.kommune.no
Olaf Steen	Byantikvaren	olaf.steen@bya.oslo.kommune.no
Monica Lilloe-Salvesen	Plan- og bygningsetaten, enhetsleder	monica.lilloe.salvesen@pbe.oslo.kommune.no
Linda Kristiansen	Plan- og bygningsetaten	linda.kristiansen@pbe.oslo.kommune.no

Status

Tema for dette dialogmøtet er områdefredningen og prosjektets virkning i landskapet. Byantikvaren deltar i møtet.

Det er tidligere avholdt oppstartsmøte 6.januar.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Fredning og landskap

Byantikvaren:

- Byantikvaren redegjorde for bakgrunnen for fredningen. Fredningen er todelt ved at den tar for seg nærmiljøet rundt Munchs atelier med hage og utsikt, og videre området rundt med kulturlandskap og kunstnerkolonien. Bygning og hageanlegg er fredet etter kulturminneloven (kml) § 15 og området er fredet etter kml § 19.
- Byantikvaren ser det som en forutsetning for sin anbefaling at kollen i sin helhet bevares. Den geologiske prosjekteringen er derfor viktig. Byantikvaren ønsker å vite hvordan man vil kunne klare å sikre fjellet. Fredningen gir ikke rom for å reetablere terreng eller vegetasjon, men bevare kollen i sin helhet. Byantikvaren er inneforstått med at tiltaket nødvendigvis vil medføre reetablering, men vil være restriktive jamfør intensjonen i fredningen. Fortifikasjonsmetoden er verdt å undersøke. Det er nødvendig med god overdekning for at trær og annen vegetasjon skal kunne vokse og trives, om dette så må redusere prosjektet under bakken.
- Sett i lys av fredningen er det ikke nødvendigvis selve inngrepet i kollen som er problematisk, men den visuelle virkningen av dette.
- Byantikvaren anser det som positivt at prosjektet tilbyr en opplevelse for de som ferdes på tomten.
- Byantikvaren finner konseptet interessant, og tror det vil være lite forstyrrende sett fra Munchs atelier. Det vurderes imidlertid at tårnet kan være et problematisk element. Tårnet er et sterkt grep som markerer seg i landskapsrommet. Det 16 meter høye tårnet er etter Byantikvarens vurdering ikke innenfor landskapsrommets tålegrense. Byantikvaren anser et alternativt tårn i mindre skala som en mer akseptabel løsning, og vil vurdere dette nærmere.

Forslagsstiller

- Hensikten er ikke å reetablere terrenget men å bevare kollen i sin helhet. Prosjektet er planlagt nokså dypt med tilstrekkelig jordsmonn for trær. Det vil bli nødvendig med noe reetablering av vegetasjon langs inngrepssonene hvor etablering av bolig, atelier og tårn bygges.
- Forslagsstiller skal oversende illustrasjoner som viser "det lille tårnet" til Byantikvar og PBE..

Allmen ferdsel

Byantikvaren

- Byantikvaren mener det er hensiktsmessig å videreføre tankegangen om åpenhet og mangel på privatisering i Ekely-området. Det er viktig å sikre samspillet privat/offentlig i reguleringen. Byantikvaren er mer positive til en offentlig situasjon fremfor privatisering av eiendommen. Byantikvaren foreslår å regulere vekk retten til å sette opp gjerder i grensen.

Forslagsstiller

- Det er ikke aktuelt å sette opp gjerder. Muren rundt den private hagen er tenkt i natursteinmur som en videreføring av en eksisterende steinmur, kun der det er mulig å komme inn i hagen for å sikre privatliv.

Vei/avkjørsel

Plan- og bygningsetaten:

- PBE foreslår å regulere inn veien der den faktisk går i dag. Bymiljøetaten må involveres vedrørende dette.

Formål og teknisk forskrift (TEK)

Plan- og bygningsetaten

PBE kan ikke utforme bestemmelser som strider med lov og forskrift. PBE ber forslagsstiller om å redegjøre for hvilke tekniske krav som eventuelt ikke tilfredsstilles. PBE ønsker å diskutere dette nærmere i et eget dialogmøte.

Forslagsstiller

Forslagsstiller ønsker å få på plass overordnede føringer i reguleringsprosessen først, og videre løse det prosjekteringstekniske senere i prosessen.

Videre fremdrift

Neste møte med Bymiljøetaten 12.03.2014.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 11.03.2014. Tilbakemelding fra fagkyndig ble gitt 12.03.2014 og fra Byantikvaren 21.03.2014. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 24.03.2014.

Det gjøres oppmerksom på at dialogmøtet og referat fra dette er basert på de opplysninger som forelå på møtetidspunktet. Møtet er ment til gjensidig avklaring, orientering og diskusjon, men innebærer ikke en endelig vurdering av hele eller deler av prosjektet. Ved innsendelse av planforslag, vil Plan- og bygningsetaten foreta en helhetsvurdering av plansaken.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Referat fra dialogmøte 12. mars 2014 med Bymiljøetaten –
Jarlsborgveien 2

Forslagsstiller/tiltakshaver: Sealbay	Dokumentnummer: 41
Fagkyndig: Snøhetta Oslo AS	Enhet i PBE: ABPN
Bydel: Vestre Aker	Gnr./bnr.: 31/5

Sakstittel	Jarlsborgveien 2, Hoff
Møtested	Vahls gate 1, Plan- og bygningsetaten
Referatdato	13.03.2014
Referent	Ingrid Kjærås
Tidspunkt for neste møte	Ikke avtalt

Tilstede:

Marit Albertsen	Sealbay, forslagsstiller	ma@selvaag.no
Jenny Osuldsen	Snøhetta, fagfyndig	jenny@snohetta.com
Arne Hvamstad	Bymiljøetaten, samferdsel- og miljøseksjonen	arne.hvamstad@bym.oslo.kommune.no
Birte Adeleide Mobraaten	Bymiljøetaten, samferdsel- og miljøseksjonen	birte.mobraaten@bym.oslo.kommune.no
Mats A. Larsen	Bymiljøetaten, idrett- og grøntstrukturseksjonen	mats.larsen@bym.oslo.kommune.no
Monica Lilloe-Salvesen	Plan- og bygningsetaten, enhetsleder ABPN	monica.lilloe.salvesen@pbe.oslo.kommune.no
Ingrid Kjærås	Plan- og bygningsetaten, saksbehandler ABPN	ingrid.kjaras@pbe.oslo.kommune.no

Status

Tema for dette dialogmøtet er vei- og avkjørselssituasjon, grøntstruktur og biologisk mangfold. Det er ønskelig med innspill fra Bymiljøetaten omkring disse temaene så tidlig som mulig i prosessen. Derfor er Bymiljøetaten invitert til et dialogmøte før planarbeidet er kunngjort og varslet.

Illustrasjon av avkjørsel finnes i dokument nr. 43 ellers vises det til område- og prosessavklaring i dokument nr. 10.

Det er avholdt oppstartmøte i saken den 06.01.2014 og dialogmøte med Byantikvaren den 14.02.2014.



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

Referat fra møtet

Vei- og avkjørselsituasjon

Plan- og bygningsetaten (PBE):

- Plan- og bygningsetaten mener at det bør tas utgangspunkt i eksisterende veisituasjon og tilpasse prosjektet denne. Dette fordi en opparbeidelse av veien vil medføre inngrep som sannsynligvis ikke er forenlig med intensjonen i fredningsvedtaket om å bevare landskapsrommet, samt at prosjektet ikke legger opp til vesentlig økning av trafikk da det etableres en enebolig.

Bymiljøetaten (BYM):

- For at man skal kunne plassere avkjørselen som vist på illustrasjon utarbeidet av fagkyndig må et lengre stykke av St.Georgs vei omreguleres.
- Veien må reguleres i tilfredsstillende standard og det må sikres riktig veibredde. Det kan tas utgangspunkt i omreguleringen av St.Edmundsvei.
- Det kan se ut til at eksisterende veis svingradius like nord for ønsket avkjørsel ikke tilfredsstillende gjeldende kurvekrav.
- Selv om veien omreguleres vil det kunne søkes om dispensasjon fra opparbeidelseskravet (jamfør plan- og bygningslovens § 18-1) i byggesaken.
- En avkjørsel vil måtte tilfredsstillende gjeldende krav til avkjørsler for ytre by.

Forslagsstiller/fagkyndig:

- Er inneforstått med at veien må omreguleres for at avkjørselen skal kunne plasseres som ønsket, men det er ikke et ønske å måtte utføre en veiutvidelse i området.
- Det vil innhentes veiingeniør for prosjektering av regulert vei.

Grøntstruktur og biologisk mangfold

Bymiljøetaten (BYM):

- Er skeptiske til privatisering av grøntområdet. Dette gjelder hele kollen som er et viktig turområde i dag, også den delen som er regulert til bolig. Bymiljøetaten er opptatt av å ivareta eksisterende grønnstruktur.
- Det er negativt at det flate partiet på toppen ikke lenger vil bli et brukbart grøntareal. Det er mindre hensiktsmessig å bytte friarealregulering slik at skråningen blir regulert til friområde da dette arealet er mindre brukbart.
- Turveien som går nord for planområdet vil bli forringet av en utbygging av kollen. Det er problematisk med privat hagedel inntil turveien.
- Bymiljøetaten ønsker å i større grad få belyst konsekvensene av planforslaget, både hva gjelder grønnstruktur, vegetasjon og trafikk.

Forslagsstiller/fagkyndig:

- Det har hele tiden vært, og er fremdeles en intensjon å sikre allmennhetens ferdsel over planområdet.
- Det vurderes at dette prosjektet vil virke mindre privatiserende enn et mer tradisjonelt boligprosjekt da det også fungerer som en kunstinstallasjon, samt at det ikke er forbindelser mellom bygningskroppene over bakken og bakkearealene rundt. Området rundt bebyggelsen tenkes ikke opparbeides hagemessig, bortsett fra en privat hagedel i nordre del av planområdet.

- Ved et reguleringsbytte vil større deler av området med registrert biologisk mangfold komme inn i regulert friareal, samt at ny boligregulering samsvarer mer med hvor den gamle boligen stod.
- Det vil være mulig å bevare vegetasjon over der man bygger under bakken, for eksempel ved å benytte fortifikasjonsmetoden. Reetablering er et alternativ dersom noen trær ikke klarer seg.

Videre fremdrift

Videre fremdrift vil bli avtalt med forslagsstiller/fagkyndig.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 26.03.2014. Tilbakemelding fra fagkyndig ble gitt den 04.04.2014. Referatet er godkjent 24.04.2014.

Det gjøres oppmerksom på at dialogmøtet og referat fra dette er basert på de opplysninger som forelå på møtetidspunktet. Møtet er ment til gjensidig avklaring, orientering og diskusjon, men innebærer ikke en endelig vurdering av hele eller deler av prosjektet. Ved innsendelse av planforslag, vil Plan- og bygningsetaten foreta en helhetsvurdering av plansaken.

Fra: Martin Hill Oppegaard <martinoppegaard@hotmail.com>
Sendt: 5. januar 2015 22:15
Til: aashild.mariussen@spor.no
Kopi: PBE Postmottak; BUN-Postmottak; Postmottak Byantikvaren; Eivind Bødtker; Idar Lie Aslesen; Randi Kalland Dokka barnehage; Anne Linnerud siv ark mnal; Roger Mollan-Olafsen; Bent Erik Bakken
Emne: Kikkut/Jarlsborgveien 2 - uttalelse fra Hoff terrasse sameie

Hei, vi viser til kunngjøring på PBEs nettside,

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2013139929>

INNLEDNING

Hoff terrasse sameie ligger rett nedenfor Kikkut og består av 218 boligseksjoner, 18 næringsseksjoner og 1 barnehage.

Vi viser til plankunngjøring datert 17 desember 2014 med frist for merknader 12 januar 2015. Vi ble gjort oppmerksom på kunngjøringen via KUV. Vi bemerker at kunngjøringen feilaktig er knyttet til bydel Vestre Aker. Det innebærer at de om abonnerer på plankunngjøringer fra bydel Ullern antakelig ikke har blitt kjent med saken. En ikke kan regne med at de som er interessert i saken, er blitt kjent med kunngjøringen.

Kunngjøringen er svært kortfattet. Vi antar at det vil være anledning til å kommentere et senere fullverdig planforslag. Vi merker oss videre at dokumentet vi inviteres til å ta stilling til er fra november 2013. Dette er journalpost 4 i saken hos PBE, men har ligget utilgjengelig (ikke klikkbar) for allmennheten. PBEs vurdering er altså gjort før de siste 45 journalposten har kommet inn. Ett års aktivt arbeid med saken hos utbygger, PBE, lokalpressen og naoblaget har altså ikke påvirket den vurderingen vi nå skal ta stilling til som en plankunngjøring. Vi konstaterer at PBEs dokument fra november 2013 fanger opp og drøfter hovedtemaene i saken på en god måte. Forvaltningsmessig er det betryggende at PBE tidlig gjorde gode vurderinger, selv om en normalt tenker seg at høringer skal basere seg på tilgjengelig informasjon per høringsdato; ikke ett år tidligere.

MERKNADER TIL PBEs DOKUMENT FRA NOVEMBER 2013 - PBEs VURDERING FRA 2011 STÅR SEG FORTSATT

Vi slutter oss til PBEs vurdering gjengitt på side 3 i dokumentet i samband med utbyggingsskissen fra 2011 av en villa på den opprinnelige villaens fotavtrykk: "Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke planskissen, men derimot at hele Kikkutområdet ble omregulert til friområde. Det var viktigheten av å bevare området ubebygd som et tilskudd til eksisterende friområder, den verdifulle vegetasjonen og områdets identitetsskapende og historiefortellende karakter som var utslagsgivende for etatens vurdering. PBE mente at det var uheldig at ikke mer av Kikkuttomta ble inkludert i fredningen og mente at dette hadde ført til en unaturlig og uhensiktsmessig oppdeling av arealene. Alle murene og utkikspunktet innenfor Kikkuttomten burde være omfattet. Plan- og

bygningsetaten mente at en friområderegulering sammen med fredningsvedtaket som allerede ligger der best vil ivareta områdets kvaliteter og allmennhetens interesser."

Vi ser ikke at det foreligger hensyn som taler for et annet syn i dag. Behovet for grøntarealer i området har siden den gang blitt konkretisert gjennom mulighetsstudien for Skøyen/Vækerø med betydlige utbygginger og høyhusinitiativene på Thune/Skøyen.

MERKNADER TIL PBEs DOKUMENT FRA NOVEMBER 2013 - MERKNADER TIL EN EVENTUELL UTBYGGING

Vi er fornøyd med at "Forslagsstiller sier at det er ønskelig at allmenn ferdsel over tomten opprettholdes". Det er positivt at PBE løfter allmenn ferdsel fram i sin vurdering og at dette også omfatter de uformelle stiene. Til saksframstillingen på side 13 i dokumentet, bemerker vi at det også er en uformell sti (gangforbindelse inn til planområdet) fra øst litt lenger sør for den pilen som står på kartet nå. Den går bratt opp rett til plataet (gjennom scila om våren). Også denne stien bør opprettholdes. Alle uformelle stier på Kikkut bør opptegnes detaljert som grunnlag for plan- og reguleringsprosessen videre.

Vi har i utgangspunktet ikke innvendinger mot en avgrenset privat hage mot nord. Fordi denne ikke er inntegnet og inngjerding/avgrensingsmåte ikke angitt, kan vi ikke ta endelig stilling til den.

Vi forstår det slik at atelier-delen av utbyggingen i hovedsak skal ligge under bakken. Vi antar at det er tenkt at lys skal slippe inn gjennom vinduer i skulpturen over atelieret. Fordi det har litt å si for hvor tilnærmelige byggverkene blir for turgåere, ber vi om at det i fortsettelsen blir gjort rede for om det skal være vinduer i byggverkene over bakken.

Tårnets funksjon antas å være at byggverket skal være synlig fra større avstand, jf. side 18 i dokumentet hvor det framgår at tårnet vil rage over høyeste tretopp på Kikkut. Dersom tårnet skal ha en praktisk funksjon for boligen/atelieret, vil det være interessant om det gjøres rede for denne. Vi kan vanskelig se at tårnet ikke vil endre Munchs utsyn fra atelieret. Vi antar med andre ord at tårnet vil bryte med verneformålet. Vi er videre skeptisk til en regulering som tillater byggverk på 16 meter fordi vi frykter at reguleringen kan utnyttes til senere utbygging av store bygningsvolumer på Kikkut eller i nærmiljøet. Vi forutsetter at det drøftes i fortsettelsen om tårnet kan reguleres inn med bestemmelser som gjør at det ikke legitimerer annen høy bygging på tomta eller i nærheten. Det står rester av en flaggstang på Kikkut. Ut fra dimensjonene på restene av trestokken, var dette antakelig en svært høy flaggstang. Vi ville være positive til at det ble reist en ny flaggstang på Kikkut og til at det ble flagget på merkedager. - Med utgangspunkt i hovedmotiver i Melgaards kunst, er det nærliggende at tårnet kan få en mannlig utforming. Vi gjør oppmerksom på at denne dimensjonen ikke er bakgrunnen for vår skepsis til tårnet.

Til saksframstillingen på side 12 i dokumentet, bemerker vi at siktlinjene fra Munchs atelier mot Kikkut ikke er presist angitt med blå skravering. For det første ser en nok mer mot øst enn det som antydes, dvs. at viften er bredere. For det andre slutter ikke siktlinjen ved fredningsgrensen, slik det gis inntrykk av. Hele fortsettelsen av Kikkutkollen er ses fra atelieret til Munch.

Til saksframstillingen på side 14 i dokumentet, bemerker vi at det er positivt at barns og unges interesser er løftet fram.

Ett forhold er lite omtalt i PBEs dokument fra november 2013: hensynet til vern av almeskogen. Det biologiske mangfoldet og unike naturtyper, bør utdypes i den kommende regulerings- og planprosessen. Munch malte almeskogen på Kikkut. Almeskog er dessuten sjeldent på våre kanter og utsatt for sykdom. Hensynet til vern av almeskogen bør løftes fram i fortsettelsen.

Dersom Kikkut blir bebygget, mener vi at:

- a) de uformelle stiene er like viktige som de formelle (turveien)
- b) det kan åpnes for en viss belysning av stier og byggverk slik at Kikkut blir attraktivt som rekreasjonsområde om kvelden og vinteren
- c) utbygger i anleggsperioden og etterpå bør pålegges å innrette seg slik at blant annet scila-lia mot sør-øst ikke blir ødelagt
- d) innkjøring fra krysset med Gråbrødreveien er klart å foretrekke. Innkjøring ved St. Edmundsv 33 vil dele friluftsområdets nedre del i to og være et betydelig inngrep. Krysset ved Gråbrødreveien er i dag uoversiktlig og går i praksis i fire retninger. Enkelte beboere holder relativt høy fart, dessverre. Siktforhold, veibredde og overganger må tilpasses farten folk faktisk holder.

AVSLUTNING

Primært ønsker vi at hele Kikkut reguleres til friområde og at Bymiljøetaten tar ansvar for vedlikehold av restene av det gamle hageanlegget og rydder vekk kratt og gamle gjerder. Dette krever at Oslo kommune gjennomfører en omregulering. Uansett om ansvaret for dette ligger i PBE eller BYM, bør omregulering ikke drøye. Vi viser til at da vi spurte de lokale partilagene før valget i 2011, ville alle partiene unntatt AP bevare Kikkut som grøntområde. Utbyggingen som foreslås her bevarer ikke Kikkut som grøntområde.

Dersom det tillates utbygging, ber vi om at momentene ovenfor hensyntas. Vi ønsker Bjarne Melgaard er velkommen som nabo. Vi håper han vi velge å bo hos oss og ikke bare ute i den store verden.

Vi gjør oppmerksom på at muren mot sørvest og den oppmurte grotten er i ferd med å forfalle. Eieren lar dette skje. Byantikvaren er varslet om dette. Vi konstaterer at forfallet fortsetter. Vi antar at hensynet til biologisk mangfold neppe taler for at røttene til unge trær skal sprengne muren ut. Det reduserer verneverdien og løse/fallende steiner utgjør en daglig fare for barn i lek. Videre er Kikkut i dag nokså overgrodd. Noe av dette legger til rette for biologisk mangfold, etter hva vi forstår. Likevel: Det er mye kratt og småtrær. Det grønne inntrykket vil kunne bevares, selv om det felles trær og ryddes kratt. Kikkutområdet skjemmes av piggrådgjerder som det til nå har vært vanskelig å komme i dialog med Bymiljøetaten om å fjerne. Også dette er en fare for barn i lek.

Med hilsen
for Hoff terrasse sameie, styret ved plankomiteen

Martin Hill Oppegaard og Idar Lie Aslesen
Mobil 48 00 55 02

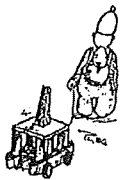
Kopi:

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

postmottak@bun.oslo.kommune.no

postmottak@bya.oslo.kommune.no

post@kuv.no



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 Oslo

Stiftelsen Dokka barnehage
St. Edmundsvei 37
0280 Oslo

E-post:
randi.kalland@dokkabarnhage.no
Telefon: 23 25 35 80
Org.nr. 977 143 055
Bankkonto: 7056 05 44403

Vår referanse
RK

Deres referanse

Dato
12.01.2015

Vi viser til varslingsbrev av 15.12.14 – Jarlsborgveien 2 - Kikkuttomt

Styret i Stiftelsen Dokka barnehage har drøftet saken ut fra den kjennskap vi har fått i oversendte dokumenter og fra tilstedeværelse på informasjonsmøte hos Selvaag Bolig 07.01.15.

Vi kjenner tidligere reguleringssaker som har berørt eiendommen ut fra det faktum at reguleringsplanen som ble vedtatt 07.12.05 regulerte deler av tomten til friareal samt at deler av foreslått utbyggingsareal er fredet av Riksantikvaren den 19.02.97. Vi ønsker også å påpeke at saken er feilaktig tilknyttet Vestre Aker bydel noe som er bekreftet ved at vi har hatt telefonkontakt med Svein Hjeltnet i administrasjonen i Ullern bydel som ikke har fått kjennskap til varslingsdokument av 15.12.14.

Dette er i seg selv en såpass stor formalitetsfeil, at vi vil insistere på at høringsrunden begynner på nytt. Vi tar på egen hånd kontakt med aktuelle myndigheter for å sikre dette.

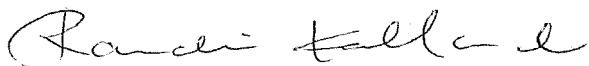
Vi kan ikke se at de foreslåtte planene bringer en berikelse til vårt nærmiljø. Vi ser med skepsis på at deler av utbygningen skal være en underjordisk installasjon og begrunner dette med tidligere kjente problemer i området med leirejord og påfølgende setningsskader. Det sies at deler av området kan benyttes som friareal med fri ferdsel. Det er altfor upresist. En senere eier kan komme til å forvalte en slik utydelig lovnad annerledes. I praksis betyr forslaget at svært mange barn mister en kjærkommen grønn lunge i boligområdet.

Vi ble kjent med på orienteringsmøtet at det skal anlegges et åpent vannspeil rundet huset. For barn vil det være en risiko all den tid barn kan drukne i 20 cm vanddammer. I følge Plan og bygningsloven § 28-6 skal det til en hver tid være sikret mot at personer kan falle i vann. Det vil i så fall bety at området gjerdes inn. Følgelig blir det frie arealet svært begrenset.

Et så komplekst anlegg vil også føre til en lang og støyende arbeidsperiode. Det ville betydd helseskadelig støy meget nært opp til barnehagens yttervegg og lekesoner.

Vi mener at vedtatt reguleringsplan med friareal og fredet tomtegrunn bør opprettholdes. Her er det én persons behov og arkitekters drømmer som settes opp mot et grønt nærområde for barna. Det er også viktig at ansvarsforholdet for opprydning og vedlikehold av friarealet avklares.

På vegne av
Styret i Stiftelsen Dokka barnehage



Randi Kalland
Daglig leder

cc: Plan- og bygningsetaten
Riksantikvaren
Ullern bydel