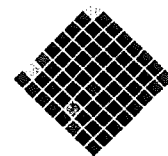


12-15 13/661

SVEH
EFN

7

531.0



Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Dato: 07-01-15

Til mottaker

Det er ønskelig fra forslagsstiller og tiltakshavers side å dele varslingen i to deler; først de offentlige etater, og så de resterende berørte og naboer. Med del to følger også offentlig kunngjøring iht. PBL. Grunnen til dette er at det vil gjøre planprosessen mer forutsigelig for tiltakshaver. På bakgrunn av eventuelle merknader fra offentlige etater, avgjøres plansakens videre prosess.

Med dette brevet følger tre vedlegg.

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Eiendommer som berøres

Grenser direkte til vei 940:

10/31, 10/95, 10/14, 10/25, 10/801, 10/20, 10/730, 10/10, 10236/, 10/50, 10/102, 10/896, 10/150, 10/771.

Eiendommer som krysser vei 940 for å komme til sine eiendommer:

10/705, 10/568, 10/66, 10/588, 10/114.

På vegne av Hanne Elsrud og Kjetil Reine, eiere av eiendom 10/31 (Guvernørens vei 7), varsles med dette oppstart av arbeid med områderegulering for nevnte område, vei 940, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8. Planarbeidet varsles også under kunngjøringer i Aftenposten og dagsavisen.no, med en fire ukers frist.

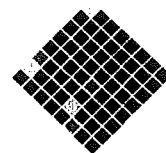
Hensikten med planarbeidet er å omregulere vei 940, som ikke er opparbeidet, i sin helhet med bestemmelsene i Småhusplanen S-4220 (revidert 12.04.13). Gjeldende regulering (S-1475, vedtatt 30.07.1968) angir aktuelle vei som offentlig kjørebane/veggrunn, benevnt "vei 940".

Det har vært dialog med Bymiljøetaten, som ikke er kjent med at det er forhold som tilsier at det er behov for å etablere veistrekningen.

Plan- og bygningsetaten anmoder om at veien omreguleres i sin helhet.

Særlige hensyn:

- Reguleringsmessige behov tilknyttet kjøreatkomster til eiendommene som grenser til vei 940.
- Veistykke fra Ørakerveien til Folkets Hus forblir privat. Det skal settes av plass til snuplass.



En omregulering vil gi en forutsigbarhet med tanke på utnyttelse av alle eiendommene som grenser til vei 940. Elsrud og Reine ønsker å utnytte tomten bedre, men hindres i dette av den underliggende reguleringen fra 1968. En omregulering vil være positivt for området da reguleringen vil oppdateres til å gjenspeile nærmiljøets behov.

Frist for innspill er **06.02.15**.

Ved spørsmål ta kontakt med:

Forslagsstiller:

Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL, ved Aina Lian
Postboks 9407, 3018 Drammen

Tlf.: 32215290

Mail: lian@heras.no

Tiltakshaver:

Hanne Elsrud/Kjetil Reine
Guvernørens vei 7
0248 Oslo

Tlf.: 94140247

Mail: hanneschioll@hotmail.com

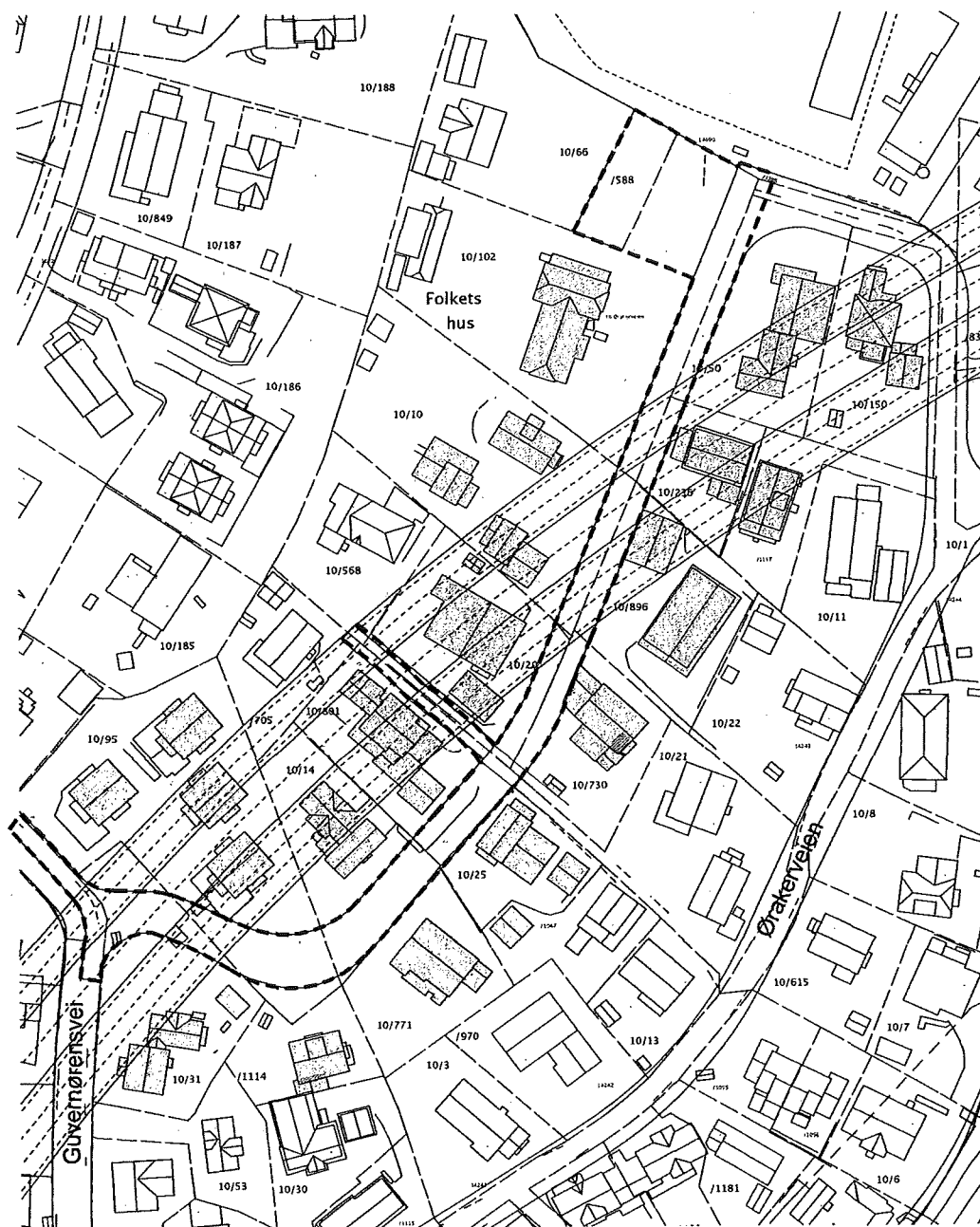
Vennlig hilsen

Katharina Havig Solnørdal

Katharina Havig Solnørdal

Vedlegg

- 01: planens avgrensning
- 02: kunngjøringsannonse iht. PBL
- 03: illustrasjon med skråfoto fra området



Skjema / Detalj: Vedlegg 1 Planavgrensning Foreløpig varslings til etater	Korrigert dato:	Tegner:	Kontroll	Målestokk:		Tegningsnr.: A20-3
	Tegnet dato: 2014	KHS	H&R ark	1:1500		
				Mål:		

Vedlegg 2

Tekst under viser planlagt kunngjøringsannonse som vil publiseres iht. PBL i avis og på nett i forbindelse med varsling av de resterende berørte parter og naboer (dato for frist vil da oppdateres):

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING

Guvørnørensvei 7

201212410

Bydel Ullern

Kunngjøring fra xx.xx.xx

Frist for uttalelse xx.xx.xx

Hanne Elsrud og Kjetil Reine ønsker å omregulere vei 940 (ikke opparbeidet) i sin helhet, med bestemmelser som i Småhusplanen S-4220 (revidert 12.06.13).

Hensikten med planarbeidet er å omregulere vei 940, som ikke er opparbeidet, i sin helhet med bestemmelsene i Småhusplanen. Det er ikke forhold som tilsier at det er behov for å etablere den aktuelle veistrekningen. En omregulering til gi en forutsigbarhet med tanke på utnyttelse av alle eiendommene som grenser til vei 940.

Hvis du har innspill til planarbeidet, kan du sende det til Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL, postboks 9407 – 3023 Drammen, **innen xx.xx.xx**.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Aina Lian tlf. 32215290 e-post: lian@heras.no

Du kan se saken på www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn



Guvernørens vei 7, Lilleaker

Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartsmøte

Guvernørens vei 7 ønsker å skille ut tomt til ny bolig. For at dette skal være mulig må regulert vei 940 (ikke opparbeidet) omreguleres til de samme bestemmelser som i småhusplanen. Det foreslås ett bygg med tre leiligheter plassert sør på tomten. Plan- og bygningsetaten vurderer tomten til i utgangspunktet å være egnet for bolig, men eventuell ny bebyggelse må ta hensyn til uteområder og bokvalitet generelt.

Dato: 7. august 2013

Saksbehandler, team: Irmelin Aamodt Moxnes, OP2 Saksnr. /dokumentnr: 201212410-8

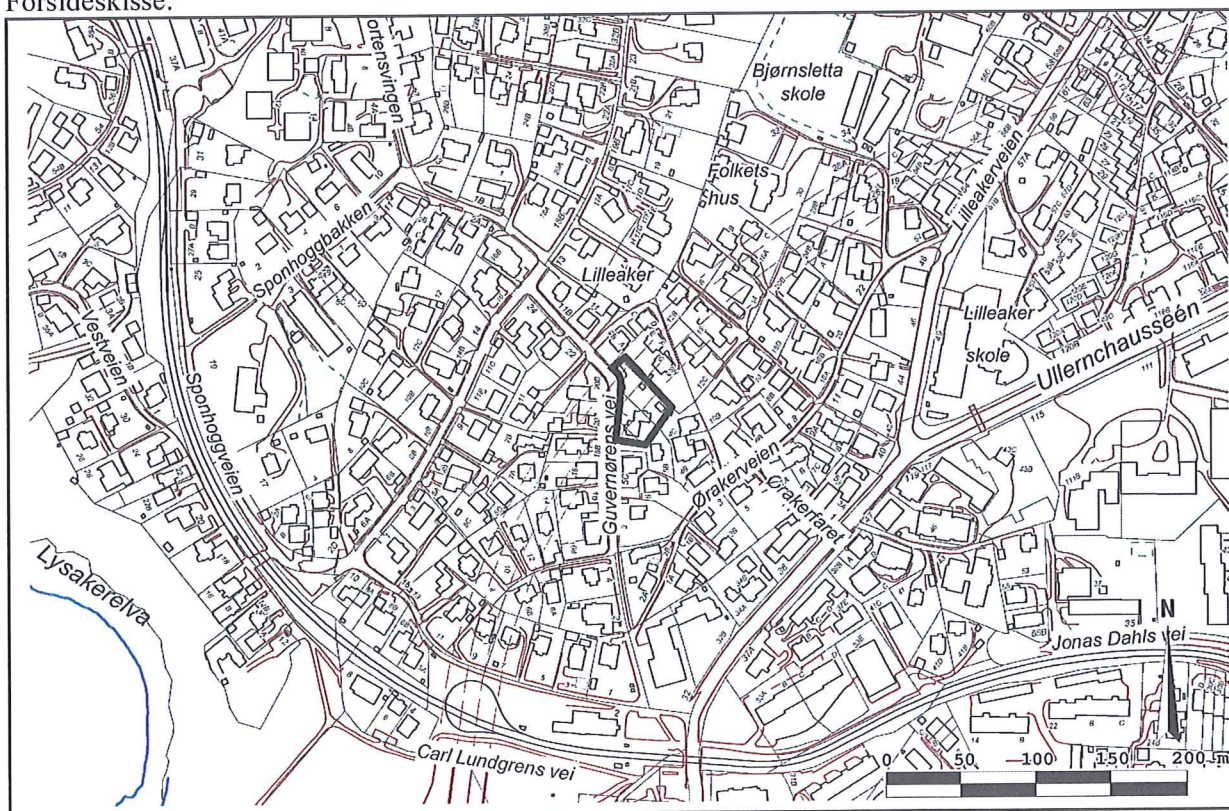
Forslagsstiller: HALVORSEN OG REINE AS

Fagkyndig: HALVORSEN OG REINE AS

Gnr./bnr.: 10/31

Bydel: Ullern

Forsideskisse:



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

1. Fakta om prosjektet

1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:			
1.1.1 Forslagsstillers tekst: Fortetting av området: Deling av tomt, og utbygging av Guvernørensvei 7 med ny boligbebyggelse. Tomten er i dag bebygget med en vertikaldelt bolig med 2 enheter.			
1.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar: For å kunne gjennomføre utbygging av Guvernørens vei 7 må problematikken rundt den regulerte ikke opparbeidete veien over planområdet løses. Planområdet vil på grunn av vei 940 omfatte arealer utenfor egen tomt.			
1.2 Arealformål og evt. hensynssoner, og ca fordeling mellom dem: Bolig med parkering på egen grunn			
Planområdets størrelse: 1279 m ² Tomt A: 600 m ² Tomt B: 679 m ² Veistrekning som må omreguleres: ca. 300 m	Utnyttelse: Tomt A: %-BYA = 24 % BYA= 123 m ² Tomt B: %-BYA = 24 % BYA= 126 m ²	Høyder nytt bygg på tomt B: Møne: 9 meter Gesims: 7 meter	Uteoppholdsareal: Tomt A: 550 m ² Tomt B: 470 m ²

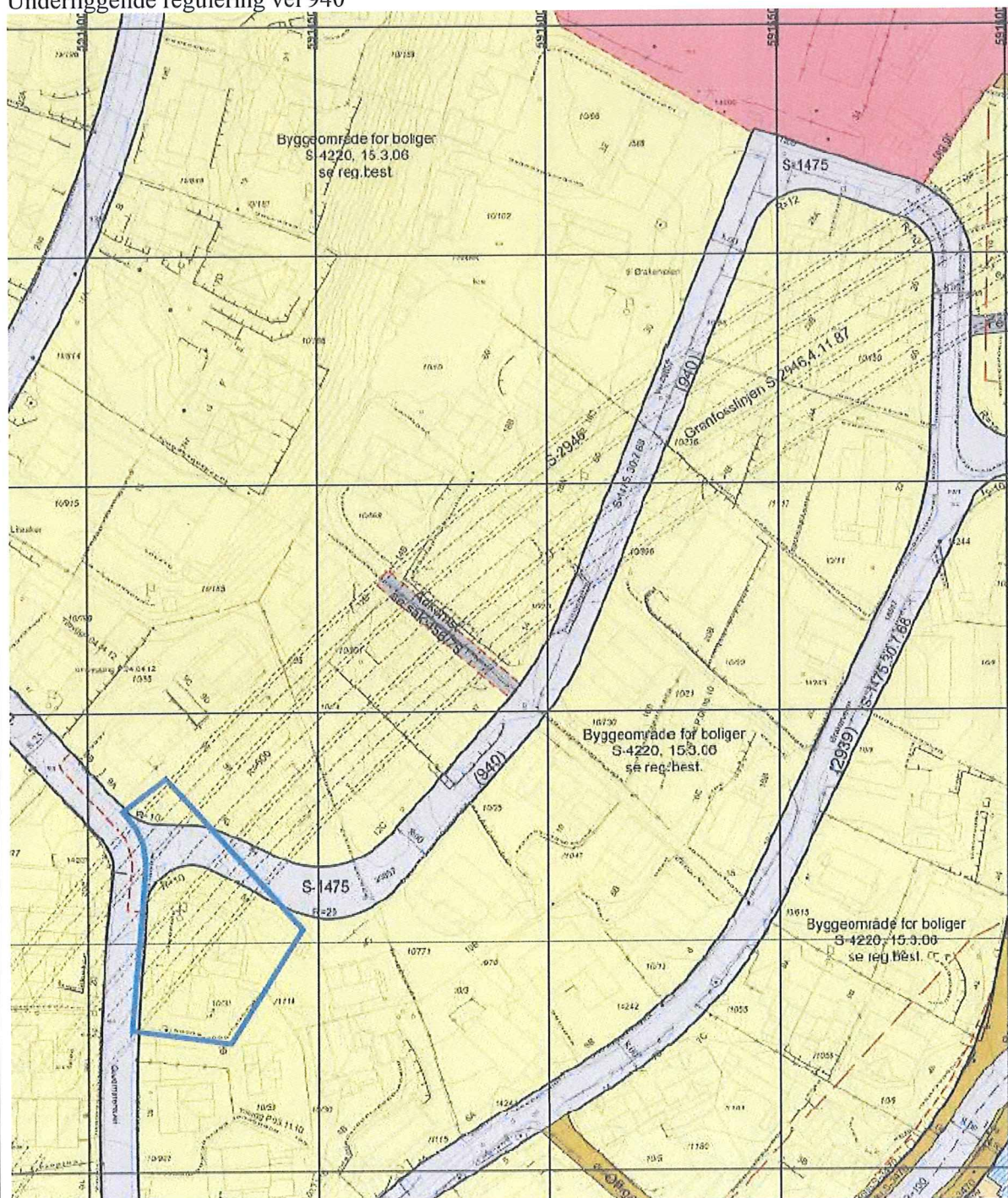
2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og føringer:
2.1.1 Forslagsstillers tekst: Småhusplanen S-4220, vedtatt 150306 (revidert 12.06.2013)- Prosjektet følger disse føringene
2.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar: KDP for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (i arbeid): Registrert som område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling Parkeringsnorm for åpen by.
2.1.3 Uttalelser: Bymiljøetaten (11.09.2012): Gjeldende regulering (S-1475, vedtatt 30.07.1968) angir aktuelle vei som offentlig kjørebane/veigrunn, benevnt «vei 940». Bymiljøetaten er ikke kjent med at det er forhold som tilsier at det er behov for å etablere aktuelle veiregulering. Vi er imidlertid usikker på om det kan være reguleringsmessige behov tilknyttet kjøreadkomster og/eller allmenn ferdsel for gående. Dette må undersøkes nærmere dersom det går videre med saken. Det må ikke gjennomføres tiltak som forhindre eller vanskeliggjør gjennomføring av aktuelle veiregulering før spørsmålet om dens aktualitet er løftet for bystyret, som er vedtaksmyndighet for reguleringsplaner. Vi kan herav ikke støtte at en eventuell utbygging av eiendommen håndteres som dispensasjonssak fra formålet. Dersom det ønskes å gå videre med reguleringsmessig avklaring mtp. oppheving av regulerte vei 940, bør planområde som utgangspunkt omfatte vei 940 i sin helhet. Alternativt må planområdet minimum være så stort at det framgår entydig at vei 940 uaktualiseres. I forkant av en omregulering må omtalte forhold ovenfor først vurderes nærmere.

2.2 Gjeldende regulering:**2.2.1 Forslagsstillers tekst og reguleringsplankart av vei 940 og tomtens avgrensning:**

Boligformål

Underliggende regulering vei 940



2.2.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Reguleringsplan S-1475 gjelder for vei 940 – saken ble stadfestet i 1968 og har ingen skrevne vedtekter som utfyller reguleringskartet.

Småhusplanen S-4220 reviderte bestemmelser 12.06.2013:

- Krever utomhusplan ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak.
- Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges.
- Utforming av bebyggelse:
 - Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.
 - For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.
- Uteoppholdsareal:
 - Minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
 - Minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligtype.
 - Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Taktterrasser medregnes i uteoppholdsareal.
 - Ved 2-4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

2.3 Pågående plan- og byggesaker i området :

2.3.1: 201300316 Guvernørens vei 3 - Tilbygg og fasadeendring bolig

2.3.2: 201006912 Guvernørens vei 5 - Tilbygg enebolig

2.3.3: 201303010 Guvernørens vei 14 - Endring av tilbygg og renovering av bolig - Utvidelse garasje

2.3.4: 201117473 Guvernørens vei 11 A - Tilbygg enebolig

2.4 Enkel stedsanalyse :**2.4.1 Forslagsstillers stedsanalyse:**

Planområdet er i dag bebygget med en vertikaldelt bolig med to enheter. Parkering på egen grunn. Avkjørsel fra Guvernørens vei.

Viktige forbindelser: i sør E-18 vestover fra Oslo, i nord Sørkedalsveien (Rv 168). Fra sistnevnte fører Ring 3 sentralt gjennom bydelen til E-18.

Bebyggelsesmønstre: området er mangeartet med ulike plassering og orientering av bebyggelsen. Preget av småhus (enebolig/tomannsbolig)- Dominerende takform er saltak og valmtak, men også flate tak. Varierende møneretning. Tett bebygget område, med varierende volumoppbygging, utforming og materialebruk. (se vedlagt skråfoto)

Granfosstunnelen ligger rett under planområdet.

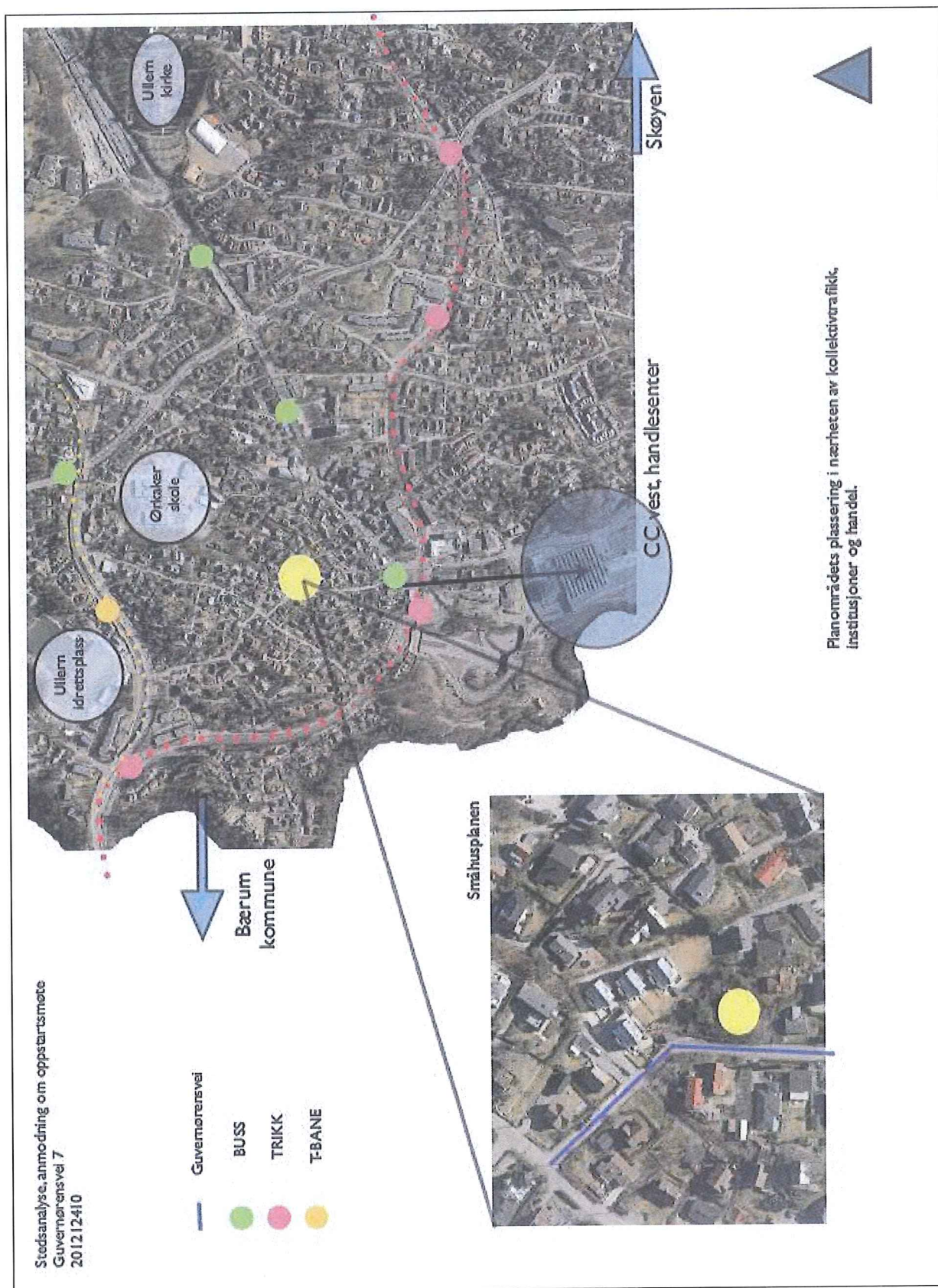
Terreng: skråner noe mot nord.

Handel/strukturerende element: handlesenteret CC Vest (for vestlige deler av Oslo og østlige del av Bærum), ligger noen hundre m sør for planområdet.

Kulturminner: planområdet ligger innenfor et område med stort funnpotensiale for automatisk fredete kulturminner. Nybygg m BYA 70 m2 eller mer fremlegges

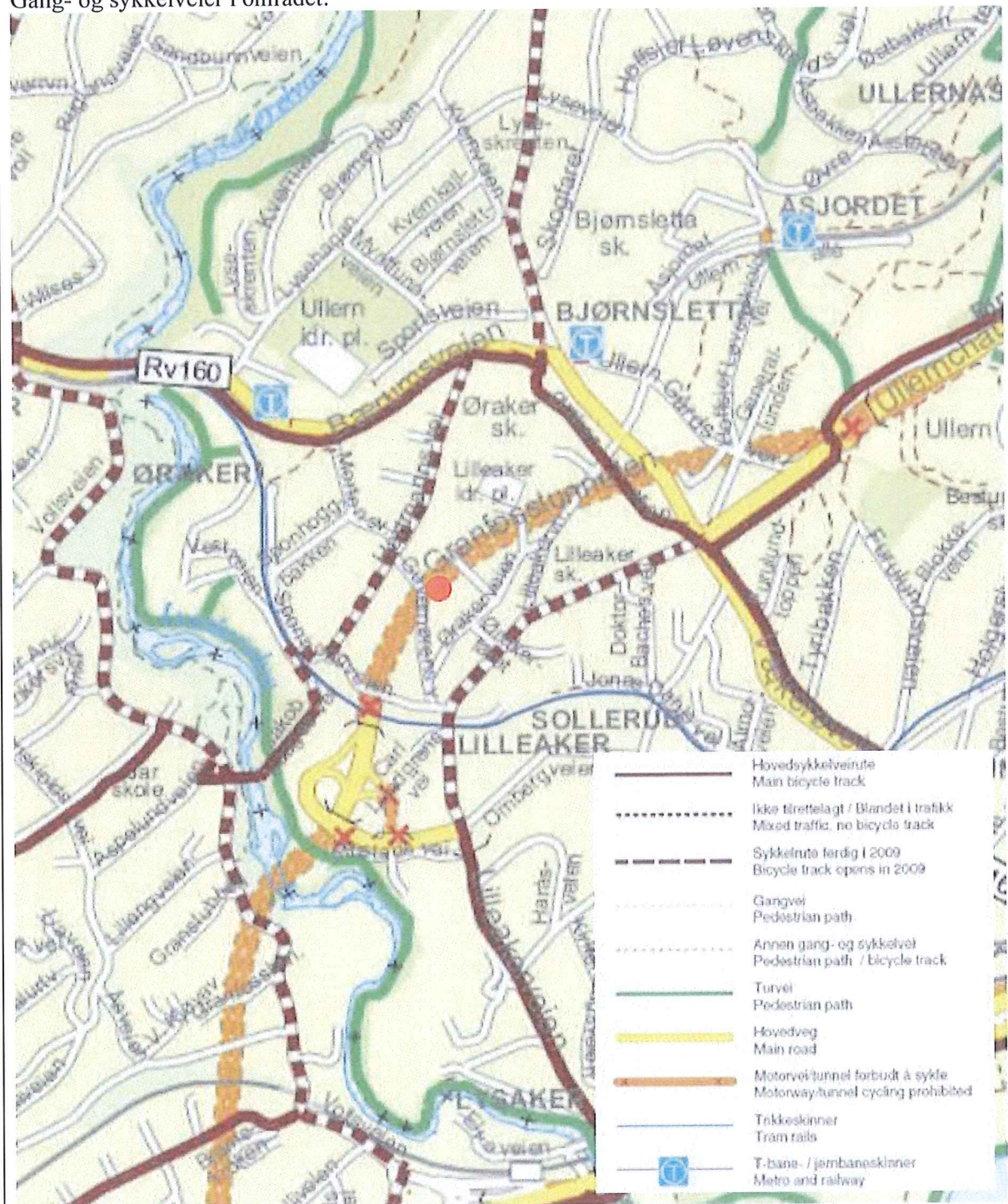
Byantikvaren for undersøkelse.



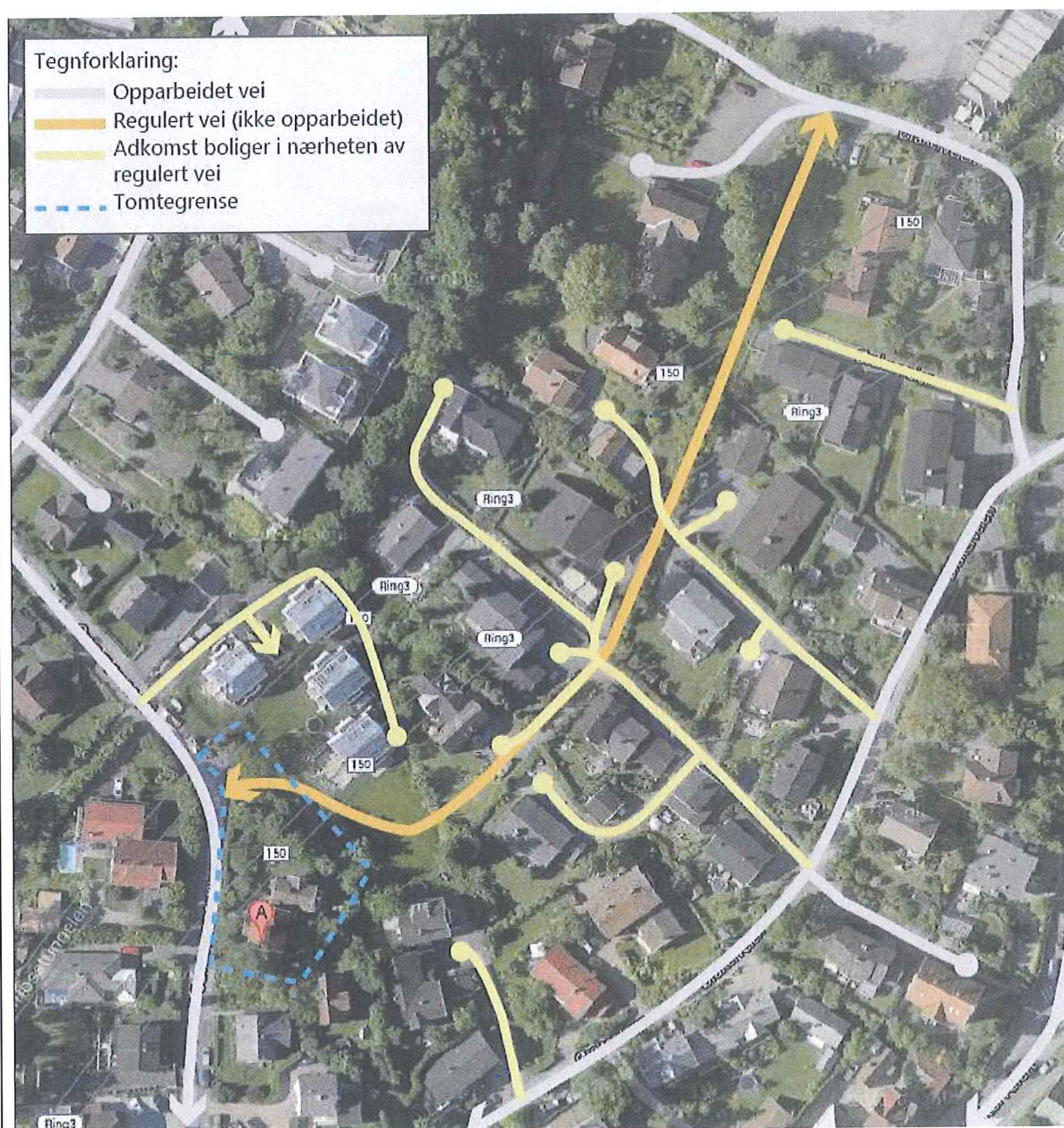


2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:

Gang- og sykkelveier i området:



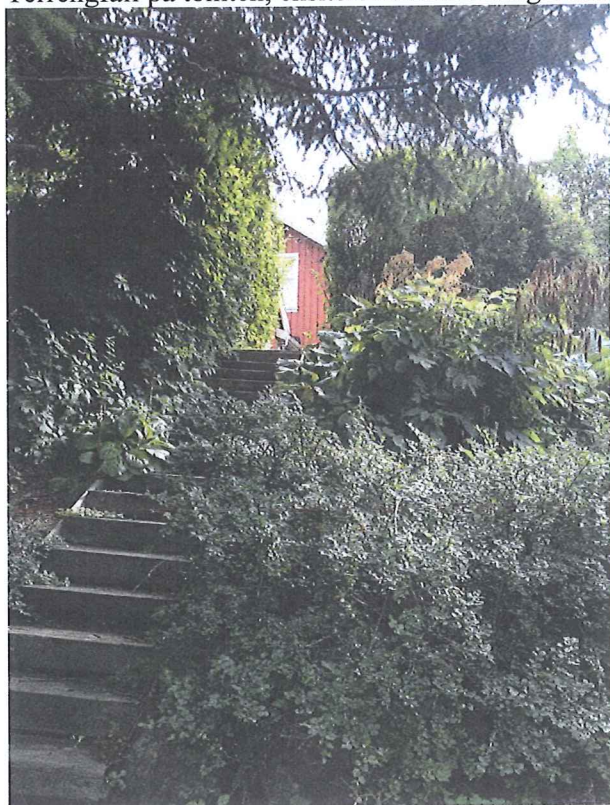
Veier og adkomst:



Bilde av terrenget der hvor vei 940 er regulert inn (tomten er til høyre på bildet):



Terrengfall på tomten, eksisterende hus i bakgrunnen:



Eksisterende hus på tomten:



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

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	aktuell			Har sjekket databasen og det er ikke registrert naturmangfold på eller rundt planområdet, men dette må redegjøres nærmere
Ras	uaktuell			Har sjekket databasen og det er ikke registrert spesielle naturfarer i området
Flom	uaktuell			
Geologiske forhold	aktuell			Planområde ligger over Granfosstunellen
Kulturminner	aktuell			Den eksisterende boligen på planområdet er registrert som SEFRAK minne. Huset er bygget i 1890. Planområdet ligger innenfor et område med stort funnpotensiale for automatisk fredete kulturminner
Støy	uaktuell			Guvernørens vei er markert som gul sone, men bare en liten del av planområdet er berørt av dette
Teknisk infrastruktur	aktuell			Granfosstunellen ligger rett under planområdet
Barn og unges interesser	aktuell			

3. Hovedgrep

3.1 Beskrivelse av hovedgrep

3.1.1 Forslagsstillers tekst:

Se skisse (forutsetter garasjeanlegg for 3-4 biler delvis under bakken).

Tomt A: Bebygget 123 m², BYA 24%, gir "nødvendig tomt" på 513 m². "Reserve" fra minimum 600 m² gir utnyttet 20 m² bygg.

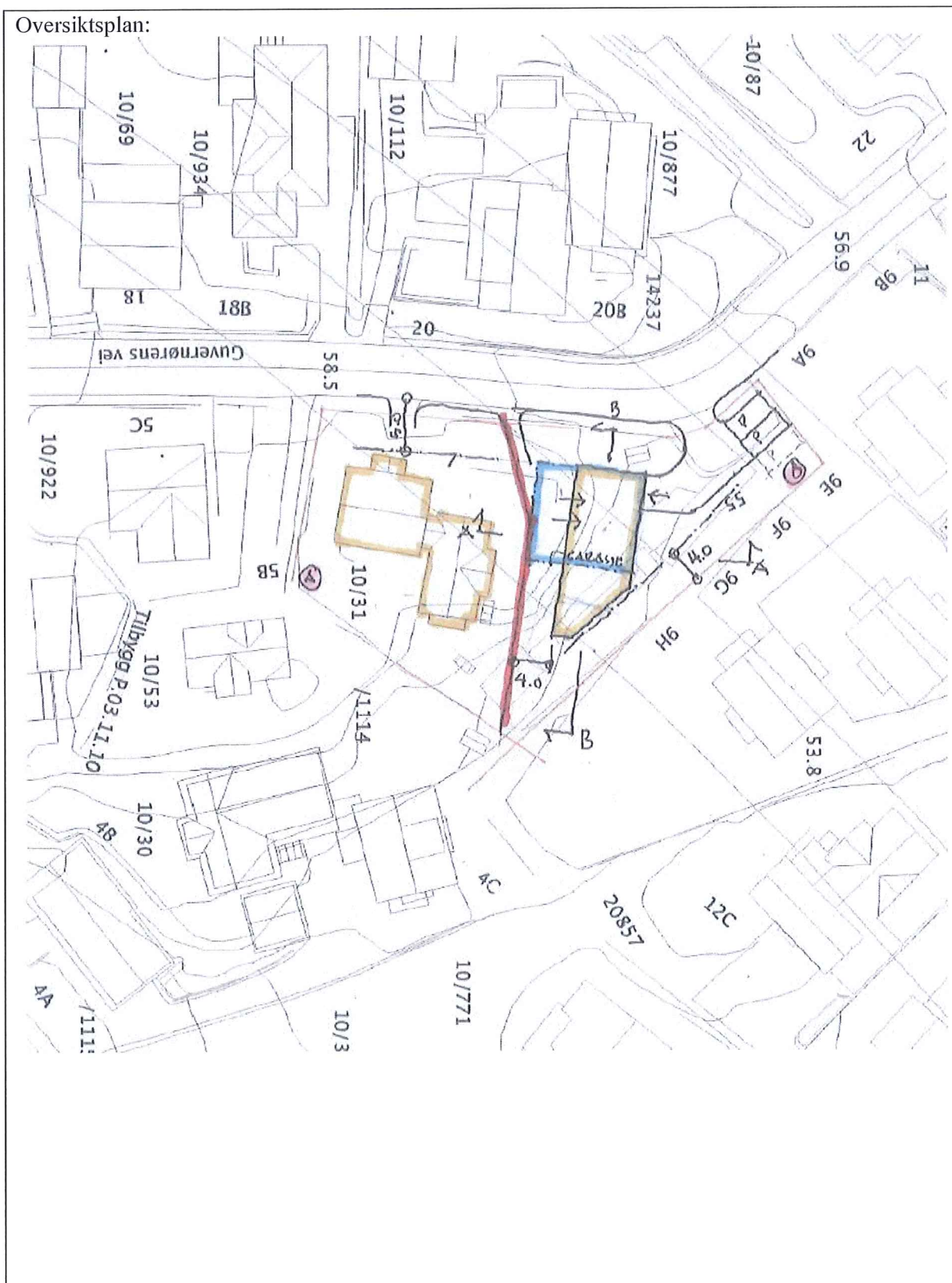
Tomt B: Tomtestørrelse $1275\text{m}^2 - 600\text{m}^2 = 675\text{m}^2$, BYA = 24% gir bygg på 162 m². To stk biloppstillingsplass på terreng = 36 m². Restareal å bygge på 126 m².

Avkjørsel fra Guvernørensvei.

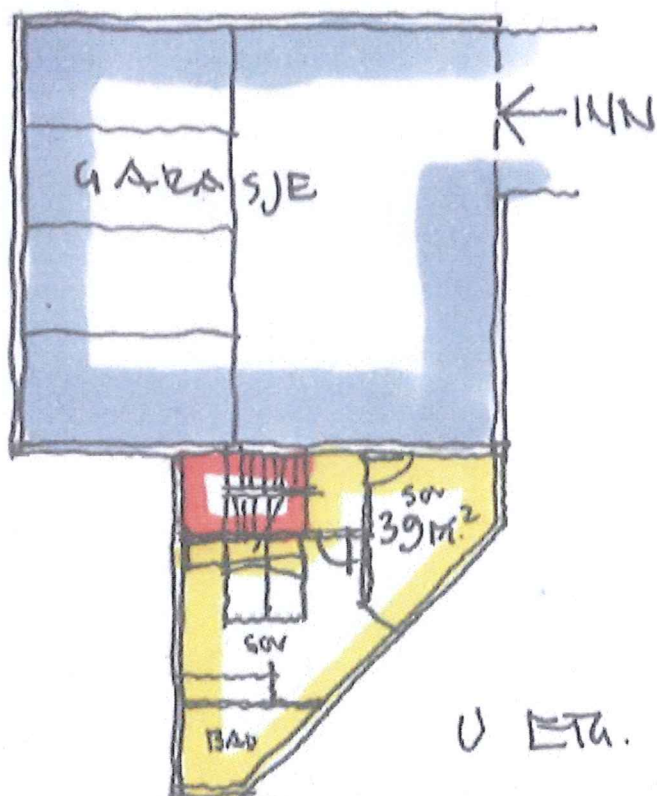
Uteoppholdsareal ca 470 m² for ny tomt, og ca 550 m² for eksisterende tomt.

Trafikk og parkering: Ingen vesentlige endringer av situasjonen slik den er i dag. Det skal anlegges parkering for minst 2 biler pr enhet. P-plasser på terreng skal medregnes med 18 m²/plass og min 25% skal ligge på terreng. Det eksisterer en avkjørsel i dag. Ny del av delt tomt krever to avkjørsler fra Guvernørens vei.

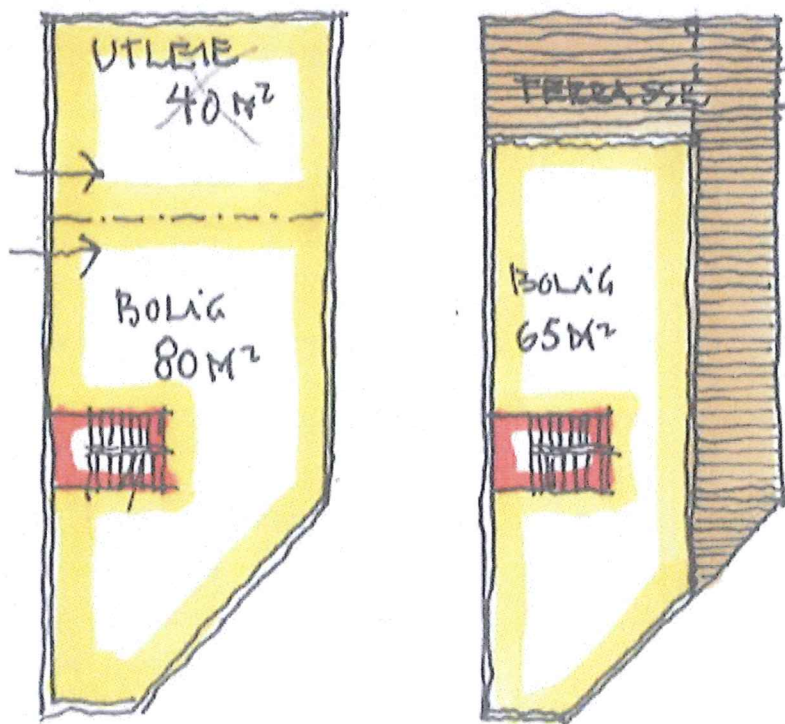
Oversiktsplan:



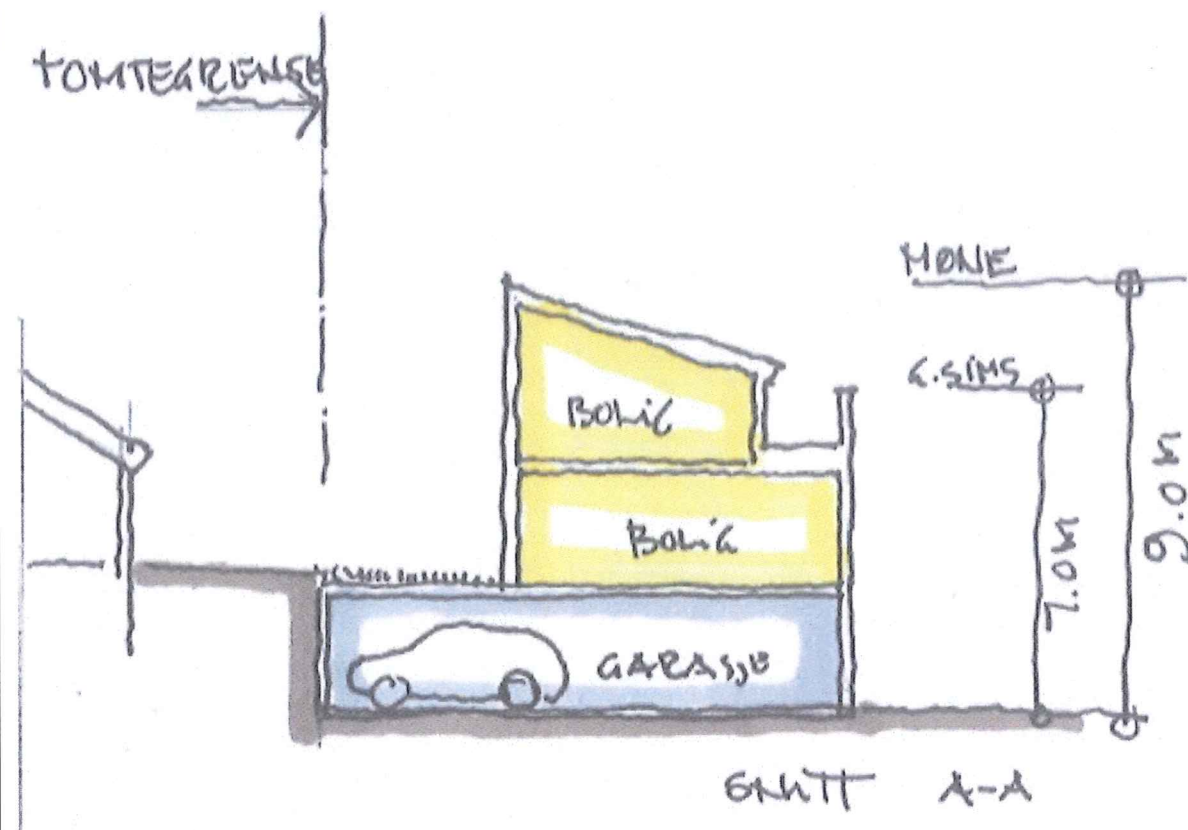
Plan underetasje:



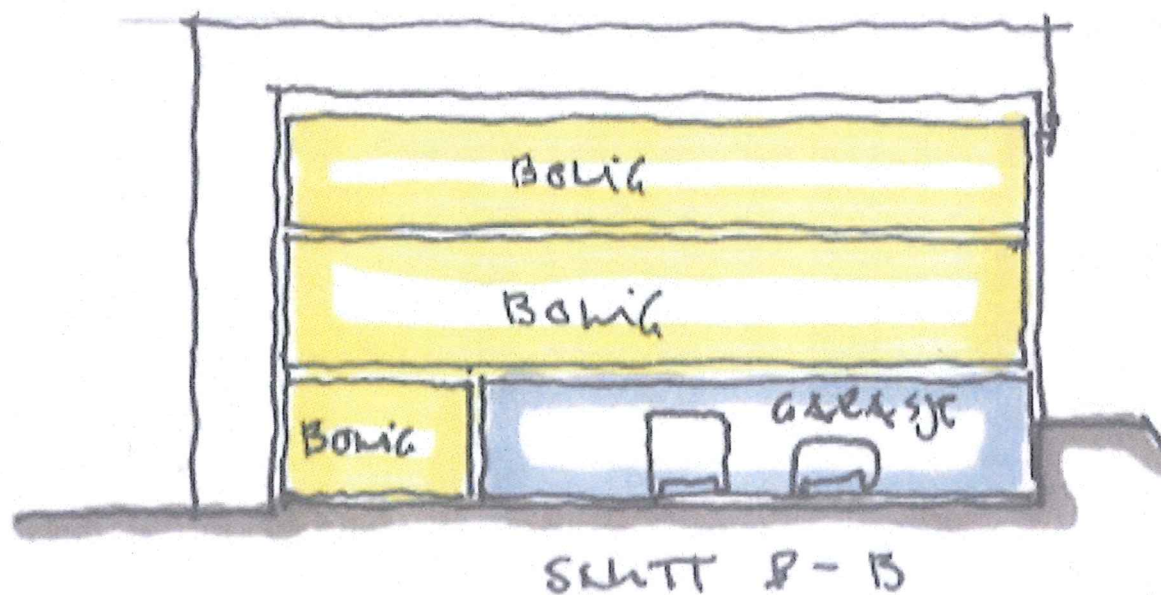
Plan 1. og 2. etasje:



Snitt A-A:



Snitt B-B:



3.1.2 Plan- og bygningsetatens kommentar:

Hovedgrepet i denne saken sees å måtte deles i to. I første omgang må man finne en hensiktsmessig løsning i forhold til vei 940. Når dette er løst vil en eventuell byggesak på tomten være aktuell.

4. Vurderinger**4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer.**Vei 940:

Regulering av vei 940 fant sted i 1968 og veien er per dags dato ikke opparbeidet. Eiendommene i området har sikret seg adkomst via naboer og sannsynligheten for at veien opparbeides er derfor liten. Av juridiske grunner blir det allikevel vanskelig å se bort i fra reguleringen og gi dispensasjon til utbygging på en del av vei 940. Om det i ettertid skulle oppstå situasjoner som fører til at veien må opparbeides vil dette by på problemer. Dersom kun deler av vei 940 ønskes omregulert må forslagsstiller finne et punkt langs veien som gir en logisk avslutning. Her må en snuplass opprettes, da dette er et krav til offentlige veier. Om man ønsker å slippe snuplassen må resterende deler av veien omreguleres til privat vei, og reguleringen vil da omfatte veien i sin helhet. Derfor anmoder PBE om at forslagsstiller omregulerer hele vei 940 til samme bestemmelser som i småhusplanen. Strekningen i nord (som allerede er opparbeidet) er innkjørselen til Folkets hus. Det må avklares om det er behov for offentlig vei frem til huset, om det ikke er det anbefales veien omregulert til privat vei.

Ved omregulering av vei 940 må forslagsstiller undersøke eventuelle tinglysninger og adkomst til de forskjellige eiendommene må eventuelt sikres i nytt plankart. Det anbefales dialog/samarbeid med berørte parter, som minimum må disse varsles ved oppstart av planarbeid. Dialog med Bymiljøetaten anbefales også under arbeidet med ny plan. Behovet for gangveier i området må undersøkes.

Granfosstunellen:

Granfosstunellen går rett under planområdet. Derfor må Statens Vegvesen inkluderes tidlig i planarbeidet for å forsikre at det er mulig å bygge på tomten i forhold til deres sikkerhetskrav.

Bebyggelse og uteområder:

Plan- og bygningsetaten vurderer at tomten i utgangspunktet egner seg til utbygging av boliger på grunn av omkringliggende boliger, lite støyforurensning, nærhet til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport. Barn og unges interesser ivaretas ved at området gir mulighet for lek og annen aktivitet i grønne og åpne omgivelser både på egen tomt og på omkringliggende områder.

Tomt B (som tenkes utskilt) er den nordlige delen av eksisterende tomt. Denne er på 679 m², hvorav 126 m² er tiltenkt bebyggd. PBE forstår tegningene slik at det vil være to til tre leiligheter i det planlagte bygget. Tenkt bebyggelse er plassert i skråningen sør på tomt B, fire meter fra tomtegrensen til tomt A (sørlig del av eksisterende tomt) og fem meter fra Guvernørens vei. PBE vurderer at byggets plassering gjør det vanskelig å opparbeide uteområder i henhold til kravene i småhusplanen. Disse er blant annet ett samlet uteareal med minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet. Uteområder skal plasseres slik at solforholdene er gode og plassen inviterer til bruk og opphold. I og med at ny bebyggelse tenkes plassert sør på tomt B har PBE vanskelig for å se hvor et slik område skal opparbeides. Tegningene viser en takterrasse, men denne vurderes til å bli privat for leiligheten i øverste etasje pga innsyn.

Tomt A må også tilfredsstille krav til utearealer iht. småhusplanen.

Dersom forslagsstiller ønsker å gå videre med saken anmoder PBE om at forslagsstiller undersøker om tomten lar seg bebygge i tråd med småhusplanen.

4.2 Plan- og bygningsetatens samlede faglige vurdering og anbefaling

- PBE anmoder om at vei 940 omreguleres i sin helhet med bestemmelser som i småhusplanen S-4220 (revidert 12.06.2013). Dette vil være positivt med tanke på:
 - Sikring av uteareal for boligene
 - Forutsigbarhet med tanke på utnyttelse av eiendommene langs innregulert vei 940
- Det må avklares om den delen av veien som allerede er opparbeidet frem til Folkets hus må beholdes som offentlig vei
- Tomten i seg selv vurderes til å være egnet for bolig, men foreslått bebyggelse tilfredsstillende ikke bestemmelsene i revidert småhusplan
- PBE anbefaler at plassering av nytt bygg endres til fordel for uteområder og bokvalitet
- Om forslagsstiller ønsker å gå videre med saken må Statens Vegvesen, Bymiljøetaten og alle berørte parter inkluderes tidlig i planprosessen

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 da det gjelder boligutbygging og skal derfor ikke konsekvensutredes.

5.2 Analyser og studier

- Trafikkvurdering knyttet til adkomst og eventuelt behov for gangforbindelser
- ROS-analyse

5.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

- Adkomst til eiendommene som skulle hatt adkomst fra vei 940 må sikres i plankartet ved at eksisterende adkomster blir regulert inn. Alternativt må det fremlegges tinglyste rettigheter
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai
- Tilfredsstillende utearealer og bokvalitet

5.4 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

- Alle boliger som berøres av eventuell omregulering av vei 940 fra vei til boligformål må involveres/varsles
- Bymiljøetaten
- Bydel Ullern angående behovet for gangveier i området
- Statens Vegvesen pga Granfosstunellen

5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE

Dersom forslagsstiller ikke følger plan- og bygningsetatens anbefalinger og velger å omregulere vei 940 på en lite hensiktsmessig måte vil PBE vurdere å fremme et alternativt planforslag.

5.6 Forslag til tema for dialog

- Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å diskutere evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Det må i oppstartsmøtet avtales når forhåndsvarsling, og dermed dialogmøtet, skal finne sted.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Katharina Havig Solnørdal
Fra: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: Anders C. Engen

Dato: 03.09.2013

Saksnr: 201212410

Guvernørens vei 7, bydel Ullern
Referat fra oppstartsmøte

Forslagsstiller/tiltakshaver: Kjell Reine	Saksnummer: 201212410
Fagkyndig: Katharina Havig Solnørdal	Dokumentnummer: 12
Bydel: Ullern	Saksbehandler/enhet: Anders Engen/Op2
Gnr./bnr.: 10/31	

Tilstede: Fra forslagsstiller: Katharina Havig Solnørdal
Fra PBE: Gro Vig, Anders Engen

1. Gjennomgang av konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring ved oppstartsmøte

Plan- og bygningsetatens konklusjon

- PBE anmoder om at vei 940 omreguleres i sin helhet med bestemmelser som i småhusplanen S-4220 (revidert 12.06.2013). Dette vil være positivt med tanke på:
 - Sikring av uteareal for boligene
 - Forutsigbarhet med tanke på utnyttelse av eiendommene langs innregulert vei 940
- Det må avklares om den delen av veien som allerede er opparbeidet frem til Folkets hus må beholdes som offentlig vei
- Tomten i seg selv vurderes til å være egnet for bolig, men foreslått bebyggelse tilfredsstiller ikke bestemmelsene i revidert småhusplan
- PBE anbefaler at plassering av nytt bygg endres til fordel for uteområder og bokvalitet
- Om forslagsstiller ønsker å gå videre med saken må Statens Vegvesen, Bymiljøetaten og alle berørte parter inkluderes tidlig i planprosessen

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.

Dersom forslagsstiller ikke følger plan- og bygningsetatens anbefalinger og velger å omregulere vei 940 på en lite hensiktsmessig måte vil PBE vurdere å fremme et alternativt planforslag.



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

Forslagstillers kommentarer

Har tidligere hatt noe korrespondanse med Bymiljøetaten. Er for øvrig enig i konklusjonen, men er noe usikker på omfanget av veireguleringen.

PBEs kommentarer

Kfr. Bymiljøetaten for omfang av trafikkvurderinger.

Tomtene langs den regulerte veien vil kunne få større grunnlag for BYA som følge av evt. bortregulering av veien. Det må imidlertid undersøkes med bydelen og Bymiljøetaten vedrørende gangforbindelser i området. En samt en vurdering av dette må inngå i saken, bla med tanke på skolevei.

2. Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess**2.1 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger****2.2 Analyser og studier**

- Trafikkvurdering knyttet til adkomst og eventuelt behov for gangforbindelser
- ROS-analyse

Forslagstillers tilbakemeldinger**PBEs kommentarer**

Omfanget av regulering og trafikkvurderinger må avklares med Bymiljøetaten

2.3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser, og omtales i planbeskrivelsen

- Adkomst til eiendommene som skulle hatt adkomst fra vei 940 må sikres i plankartet ved at eksisterende adkomster blir regulert inn. Alternativt må det fremlegges tinglyste rettigheter
- Sol/skyggestudier, skal vise andel av uteoppholdsareal med sol minst 5 timer 1.mai
- Tilfredsstillende utearealer og bokvalitet

Forslagstillers tilbakemeldinger

Det bør undersøkes hvem som har tinglyste adkomstretter til tomtene som berøres av eventuell omregulering

PBEs kommentarer**3. Dialogmøter**

- Plan- og bygningsetaten ønsker å avtale et dialogmøte etter at varslingen er avsluttet, for å diskutere evt. nye momenter som fremkommer gjennom denne. Det må i oppstartsmøtet avtales når forhåndsvarsling, og dermed dialogmøtet, skal finne sted.

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Motedato	Ansvar
3.1 Om forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad	1-2 uker etter avsluttet varsling	FS/PBE

	bemerkninger bør påvirke planarbeidet		
3.2 Eventuelle senere dialogmøter	Avklares senere		<i>FS</i>

4. Samarbeids-/medvirkningsprosesser

4.1 Samarbeids-/medvirkningsprosesser

- Alle boliger som berøres av eventuell omregulering av vei 940 fra vei til boligformål må involveres/varsles
- Bymiljøetaten
- Bydel Ullern angående behovet for gangveier i området
- Statens Vegvesen pga Granfosstunellen

Forslagstillers tilbakemeldinger

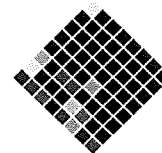
Planområdets størrelse må avklares før forhåndsvarsling

PBEs kommentarer

Anbefaler tidlig møte med berørte grunneiere

5. Fremdrift	Dato	Ansvar
5.1 Frist for å melde tidspunkt for varsling av oppstart eller om saken skal avsluttes	01.10.2013	

5. Avsluttende informasjon	
5.1 Informasjon om oppstartspakker	Det vises til PBEs nettside
5.2 Gjennomgang av varslingsliste	Vedlagt
6. Eventuelt	



Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Dato: 26-09-14

20121240 Guvernørens vei 7, bydel Ullern Anmodning om dialogmøte

Vi anmoder med dette om et dialogmøte med Plan- og bygningsetaten (PBE), da grunnlaget for å skulle omregulere hele vei 940 fortsatt synes noe uklart. Det kan virke urimelig i et fortetningsperspektiv at kostnadene ved å frigjøre et mindre tomteareal overstiger verdien av tilleggsarealet. Den grundige prosessen som nå ligger forut for det vi vet i dag om situasjonen i området, har også tydeliggjort at resultatet av forestående planprosess er uforutsigbar, og at det derfor er rimelig at kommunen også er med på å identifisere andre og mer forutsigbare løsninger.

Historikk

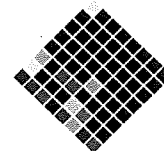
Eiendommen 10/31 har et uutnyttet potensiale, og eierne ønsker å se på muligheten for en høyere utnyttelse på tomten. For å kunne gjøre dette, må vei 940 (regulert 1968, ikke opparbeidet), som går over eiendommens nordlige del, omreguleres. Det er to mulig løsninger; enten omreguleres del av vei som ligger innenfor tomtegrensene til 10/31, eller så skal hele veistrekningen omreguleres, fra Guvernørens vei i vest til Folkets Hus i nordøst.

- Det har vært holdt et oppstartsmøte, med påfølgende område- og prosessavklaring, samt bydelmøte i Ullern bydel.
- Nabomøte ble holdt hjemme hos tiltakshaver 24.10.13. Det var et godt oppmøte.
- Det har vært noe dialog med saksbehandler i PBE, blant annet vedrørende valg av planavgrensning som skulle følge varsel om oppstart. Denne avgrensningen er basert på løsning der hele vei 940 omreguleres.

Hentet fra referat fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartsmøte: Vei 940:

Regulering av vei 940 fant sted i 1968, og veien er per dags dato ikke opparbeidet. Eiendommene i området har sikret seg atkomst via naboer og sannsynligheten for at veien opparbeides er derfor liten. Av juridiske grunner blir det allikevel vanskelig å se bort fra reguleringen og gi dispensasjon til utbygging på en del av vei 940. Om det i ettertid skulle oppstå situasjoner som fører til at veien må opparbeides vil dette by på problemer. Dersom kun deler av vei 940 ønskes omregulert må forslagsstiller finne et punkt langs veien som gir en logisk avslutning. Her må en snuplass opprettes, da dette er krav til offentlige veier. Om man ønsker å slippe snuplassen må resterende deler av veien omreguleres til privat vei, og reguleringen vil da omfatte veien i sin helhet. Derfor anmoder PBE om at forslagsstiller omregulerer hele vei 940 til samme bestemmelser som i





småhusplanen. Strekningen i nord (som allerede er opparbeidet) er innkjørselen til Folkets Hus. Det må avklares om det er behov for offentlig vei frem til huset, om det ikke er det, anbefales veien omregulert til privat vei.

Ved omregulering av vei 940 må forslagsstiller undersøke eventuelle tinglysninger, og atkomst til de forskjellige eiendommene må eventuelt sikres i nytt plankart. Det anbefales dialog/samarbeid med berørte parter, som minimum må disse varsels ved oppstart av planarbeid. Dialog med Bymiljøetaten anbefales også under arbeidet med ny plan. Behovet for gangveier må undersøkes.

(...)

PBE anmoder om at hele vei 940 omreguleres i sin helhet, med bestemmelser som i småhusplanen S-4220. Dette vil være positivt med tanke på:

- Sikring av uteareal for boligene*
- Forutsigbarhet med tanke på utnyttelse av eiendommene langs innregulert vei 940*

Dersom forslagsstiller ikke følger plan- og bygningsetatens anbefalinger og velger å omregulere vei 940 på en lite hensiktsmessig måte, vil PBE vurdere å fremme et alternativt planforslag.

Hentet fra uttalelse fra Bymiljøetaten, 25.09.13:

(...) Det er per i dag ikke kjente forhold som tilsier at reguleringen skal realiseres, men det må sjekkes ut hvorvidt veien er en forutsetning for utbygging og tilhørende atkomster gjennom regulering.

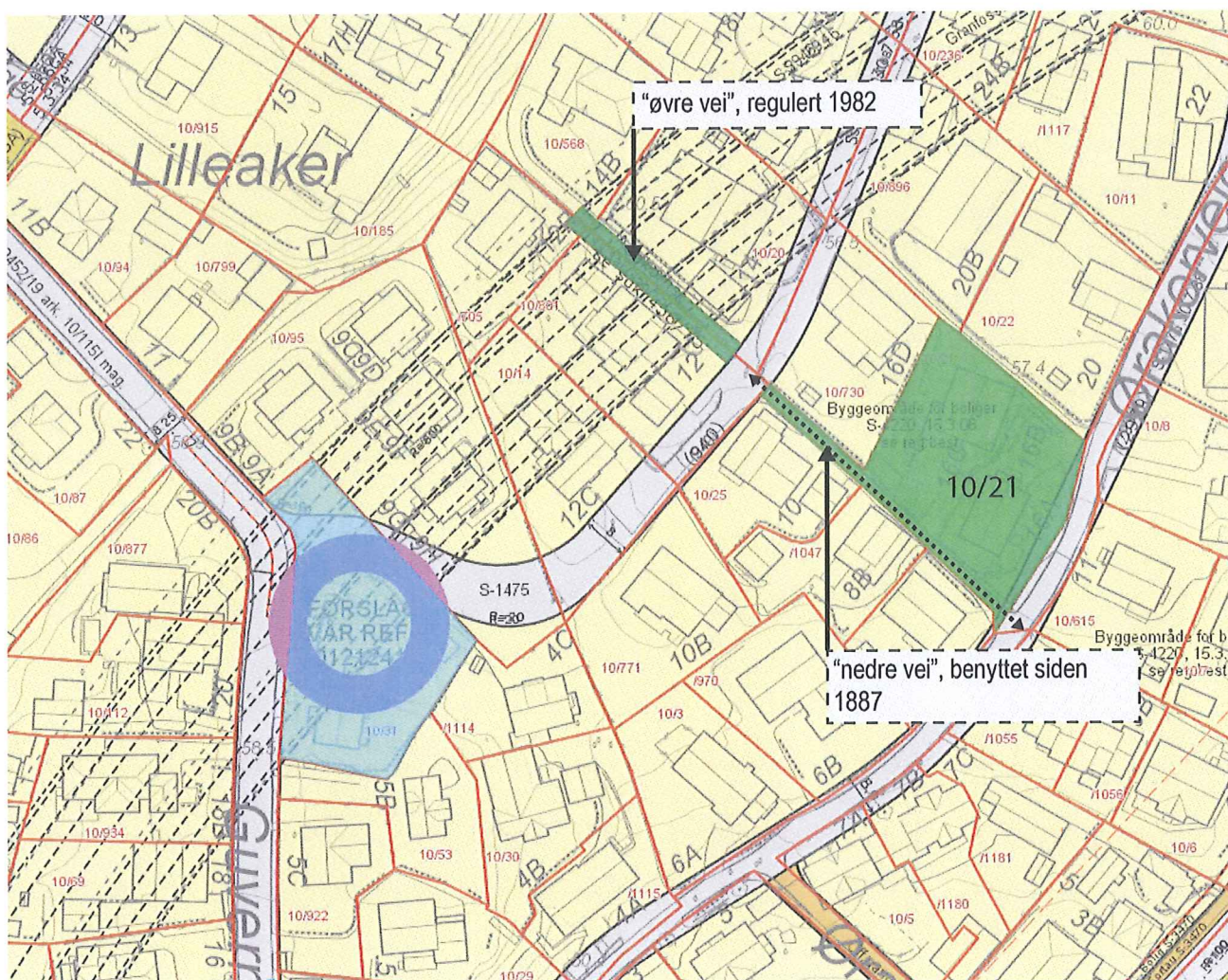
Omregulering av regulert vei må gjelde hele den ubebygde parsellen, så langt det er hensiktsmessig for tydelig å signalisere at det ikke planlegges vei i denne området.

Rettmessige atkomster

Uttalelse fra nabo 10/801, Ørakerveien 12 (datert 22.01.14), peker på en mulig feil i kommunens kartmateriale. Han sikter til eiendommen gnr/bnr 10/21, og i dag omfatter "nedre vei", som forbinder Ørakerveien med eiendommene opp mot, og inkludert, "øvre vei", som i dag er regulert med bredde 6 meter, med kjøring i begge retninger. Denne eiendomsavgrensningen har ligget slik lenge. Eiendommen 10/21 dekker også stikkveien som i dag fungerer som atkomst for eiendommene:

10/13, 10/1047, 10/771, 10/25, 10/801, 10/14, 10/20, 10/568 og 10/705.

Det er avgjørende for saken hvordan det er tenkt at denne stikkveien skal fungere i fremtiden.



Illustrasjon (utsnitt av reguleringsplan hentet fra PBE sin hjemmeside) viser dagens situasjon med atkomster for de nevnte eiendommene. Det er noe usikkerhet rundt rettmessig plassering av eiendomsgrense vedrørende "nedre vei".

Dispensasjon fra regulert veiformål

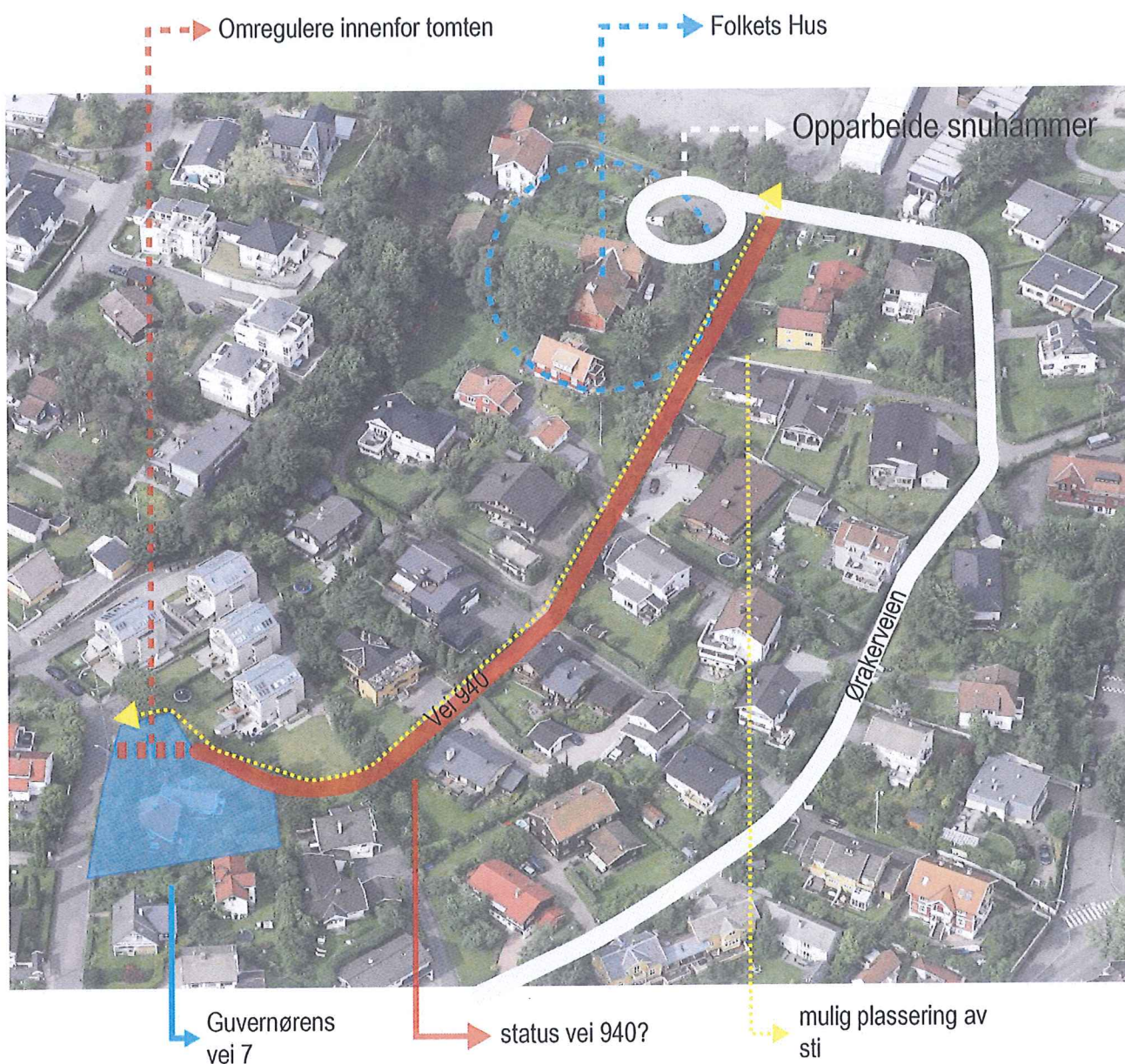
I utgangspunktet ble løsningen med dispensasjon fra veglova, og omregulering innenfor tomtegrensene, valgt. PBE frarådet i oppstartsmøtet denne løsningen, og oppfordret tiltakshaver til å starte prosessen med å kartlegge landskapet av atkomster for alle eiendommene som grenser til vei 940. Dette analysearbeidet har vist at alle eiendommene har tinglyste og rettmessige atkomster, men at det er usikkerhet rundt gnr/bnr 10/21 sin rolle, slik eiendomsgrensene ligger (ref. mottatt naboinnspill).

Analysearbeidet har også brakt en usikkerhet i forutsigbarheten for hvordan PBE vil forholde seg til de eksisterende atkomster, sett i et helhetlig og byplanmessig perspektiv. Er de tilstrekkelige med tanke på sikkerhet og bruk, eller vil tiltakshaver måtte regne med rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av atkomster, før omregulering og senere bygging kan begynne. Denne usikkerheten er grunnen til at tiltakshaver atter en gang ønsker å drøfte alternativet med å søke dispensasjon fra veglova.

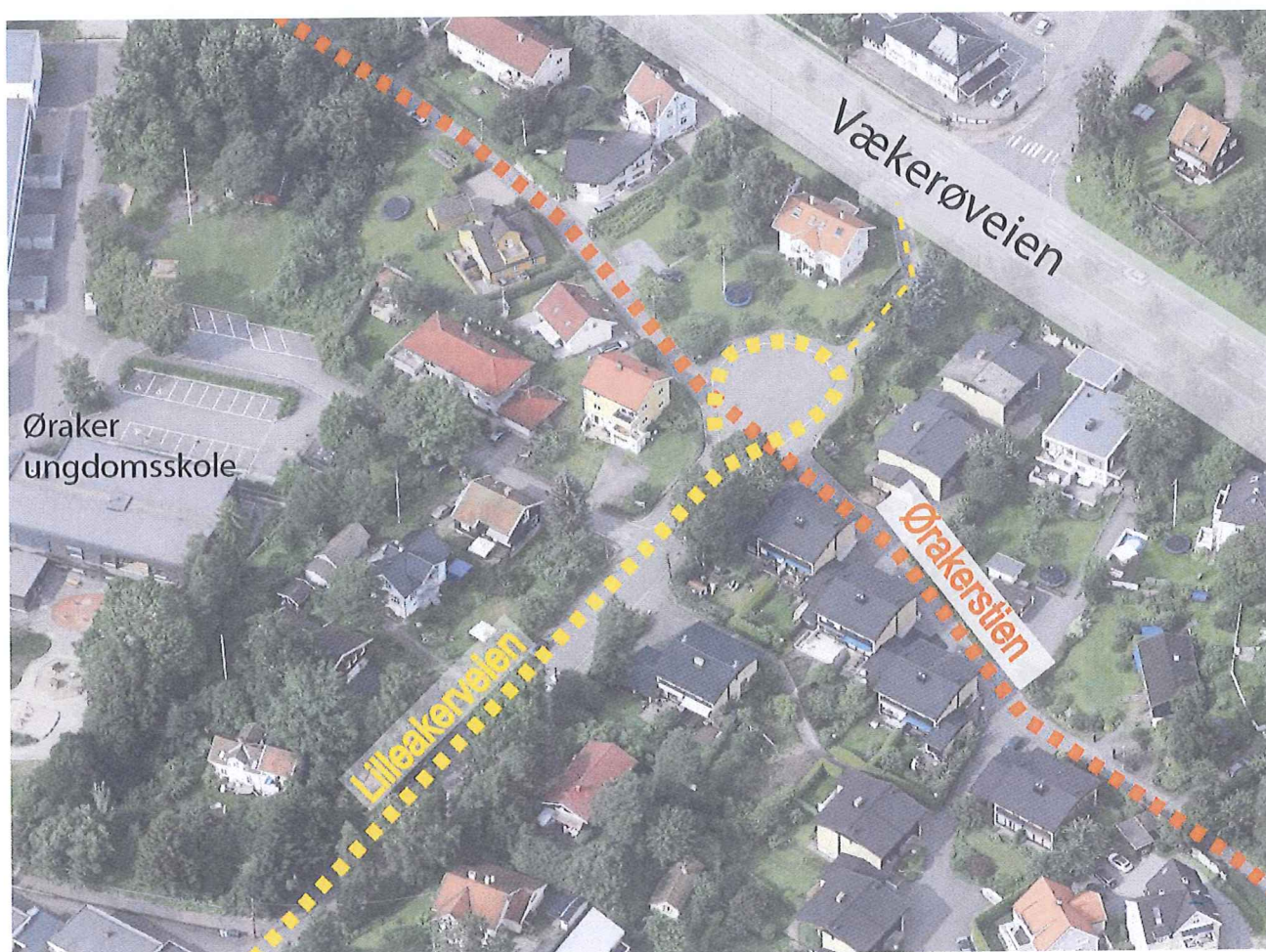


Foreslått agenda for et dialogmøte

- Avklaring eiendomsgrense for 10/21, med referanse til vedlagt uttalelse fra nabo i 10/801.
- Ved en dispensasjon fra veglova og hensiktsmessig plassering av snuhammer. Hvordan bør et slikt krav om snuplass for offentlig vei imøtekommes på en riktig måte sett i et fortetningsperspektiv og samtidig ta vare på helheten i boligområdet. Det plasseres en snuhammer i forbindelse med Folkets Hus.
- Behovet for og mulig plassering av sti / gangforbindelse.



Illustrasjon (skråbilde hentet fra 1881.no), viser planområdet der vei 940 skjærer gjennom småhusområdet. Situasjonen viser en mulig



Illustrasjon (skråbilde hentet fra 1881.no), viser en lignende situasjon fra Ørakerstien/Lilleakerveien rett nordøst for planområdet. Her er det opparbeidet en snuplass som en kompensasjon for gjennomkjøring til Vækerøveien for Lilleakerveien.

Vennlig hilsen

Katharina Havig Solnørdal

Katharina Havig Solnørdal
Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL

Vedlegg

foreliggende utkast til planavgrensning, basert på regulering av hele vei 940
uttalelse fra nabo, gnr/bnr 10/801



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Katharina Havig Solnørdal

Dato: 16.10.2014

Fra: Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler: Anders C. Engen

Saksnr: 201212410

Referat fra dialogmøte nr 1 , prosess videre – Guvernørens vei 7

Forslagsstiller/tiltakshaver: Halvorsen & Reine?	Dokumentnummer: 18
Fagkyndig: Halvorsen & Reine	Enhet i PBE: OP2
Bydel: Ullern	Gnr./bnr.: 10/31

Sakstittel	Guvernørens vei 7
Møtested	PBE
Referatdato	05.11.2014
Referent	Berit Unni Larsen/Anders Engen
Tidspunkt for neste møte	Ikke avklart

Inviterte:

Navn	Etat/firma og rolle	E-postadresse
Katharina Havig Solnørdal	Halvorsen & Reine sivilarkitekter MNAL – fagkyndig	solnoerdal@heras.no
Hanne Elsrud	Tiltakshaver	hanne.elsrud@redcross.no
Gro Vig	PBE- enhetsleder	gro.vig@pbe.oslo.kommune.no
Berit Unni Larsen	PBE- tospannspartner(referent)	berit.larsen@pbe.oslo.kommune.no
Constance Haugland	PBE- jurist	constance.haugland@pbe.oslo.kommune.no
Anders Engen	PBE – saksbehandler	andersc.engen@pbe.oslo.kommune.no

Status

Oppstartsmøte ble avholdt 03.09.2013, saken har ikke vært kunngjort/varslet oppstart. Det har vært jobbet med forberedende undersøkelser fra forslagsstillers side, og det har vært noe kontakt pr. telefon. Til dialogmøtet ble det sendt inn et notat.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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

Tema for dialogmøtet:

- **Avklaring av eiendomsgrense for gnr/bnr 10/21, med referanse til uttalelse fra nabo på gnr/bnr 10/81**

PBE: Det må i så fall bestilles oppmåling. PBE kan gjøre en oppmåling hvis vi får en bestilling.

FS: Har gått gjennom avtaler tilbake til 1884. Nabo i nr. 12 sier at atkomst hører til tomten. Har de lovlig atkomst til sin tomt? 12C kan kjøre over 12 B. Sannsynligvis blitt en etablert bruk – lang tid. Det ble holdt møte med beboere i fjor. 12 B ønsker sti. Det er en viss usikkerhet, da det er en midlertidig vei. Det fungerer i dag, og vil fortsette slik fremover.

Siden veien fungerer i dag, er det uklart hvem som har interesse av, og dermed bør bestille, en eventuell oppmåling; tiltakshaver eller nabo i nr. 12.

- **Eventuell dispensasjon fra veiloven og dispensasjon fra regulering**

PBE: Står på det som har blitt sagt i oppstartsmøtet som følger av planforumbehandlingen. Ikke aktuelt å gi dispensasjon som umuliggjør gjennomføring av regulert vei.

- **Behov for og mulig plassering av sti / gangforbindelse**

PBE: Det er kunne være med sti gjennom området, men vi kan foreløpig ikke se at det er nødvendig. Det må i så fall foreligge tinglyste rettigheter for allmenhetens adgang.

FS: BYM har foreløpig sagt at det ikke er behov for sti her.

Eventuelt:

PBE: Forslagsstiller skal opplyse saken ved private forslag. Det er vanskelig for PBE å si for mye før alle interessenter har hatt mulighet til å uttale seg. Det er nødvendig med forhåndsvarsling, og evt. konferere brann- og redningsetaten om atkomst for brannbiler. En forhåndsvarsling kan avdekke en del problemstillinger og gi innspill.

Det vil være gebyr for avslutning av sak etter oppstartsmøtet.

Det er lite sannsynlig at Oslo kommune vil komme til å rydde opp i reguleringsforholdene, grunnet kapasitet. Snuplass må reguleres i enden av en offentlig vei. Det kan komme krav om opparbeidelse av snuplass.

FS: Det er en privat stiftelse som eier Folkets hus.

FS: Har oversikt over tinglyste atkomstrettigheter som foreligger.

PBE: Det bør være samsvar mellom offentlig regulering og privatrettslige forhold. Det kan være privatrettslige forhold som må avklares før man har en plan.

Man kan omregulere selv om noen er imot, det vil bli en avveining av ulike interesser.

Overordnede føringer for området skal videreføres. Rekkefølgebestemmelser kan bli en forutsetning.

Videre fremdrift

Forslagsstiller kommer tilbake til dette. Det ble ikke avtalt noen videre fremdrift.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 23.10.2014. Tilbakemelding ble gitt 04.11.2014. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 05.11.2014.

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
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Hanne Elsrud
Guvernørens vei 7
0284 OSLO

Underretning om vedtak

Dato: 20.12.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2013/661

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

531.0

**FORSLAG OM OPPHEVING AV REGULERT VEI 940 FRA GUVERNØRENS VEI
TIL ØRAKERVEIEN**

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 19.12.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

«Ullern bydelsutvalg slutter seg til Plan- og bygningsetatens forslag og kommentarer slik det fremkommer i referat datert 03.09.2013 fra oppstartmøte, herunder at vei 940 omreguleres i sin helhet med bestemmelser som i småhusplanen.

Imidlertid tas det forbehold om resultatet av nærmere undersøkelser om det finnes gangforbindelser eller om det er behov for slike i området, og at ny regulering eventuelt må ta hensyn til resultatet av disse undersøkelsene.»

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen(sign)
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 1315 01 00156
Org.nr : 971 022 051



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 16.10.2013

Saksmappe:
2013/661

Saksbeh:
Svein Hjeltveit, 953 07 138

Arkivkode:
531.0

Saksgang

Saksnr	Uvalg	Møtedato
	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	05.12.2013
	Ullern bydelsutvalg	19.12.2013

GUVERNØRENS VEI 7 - UTTALELSE TIL FORSLAG OM OPPHEVING AV REGULERING TIL VEIFORMÅL GUVERNØRENS VEI-ØRAKERVEIEN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelen slutter seg til Plan- og bygningsetatens forslag og kommentarer slik det fremkommer i referat datert 03.09.2013 fra oppstartmøte, herunder at vei 940 omreguleres i sin helhet med bestemmelser som i småhusplanen.

Imidlertid tas det forbehold om resultatet av nærmere undersøkelser om det finnes gangforbindelser eller om det er behov for slike i området, og at ny regulering eventuelt må ta hensyn til resultatet av disse undersøkelsene.

Saksfremstilling

I brev fra Hanne Elsrud (vedlegg 1) anmodes bydelen om å uttale seg til saken.

Kart side s 7 i vedlegg 3 viser hvor tiltaket ligger i overordnet perspektiv.

Guvernørens vei 7 ønsker å skille ut tomt til ny bolig. For at dette skal være mulig må regulert vei 940 (ikke opparbeidet) omreguleres til boligformål. Illustrasjon på side 8 i vedlegg 3 viser forholdet mellom regulert vei som ikke er opparbeidet og tomtegrense som nå er aktuell mht bygging av leiligheter.

På side 15 i vedlegg 3 punkt 4 skriver Plan- og bygningsetaten følgende i punktet om sine vurderinger:

«Vei 940:

Regulering av vei 940 fant sted i 1968 og veien er per dags dato ikke opparbeidet. Eiendommene i området har sikret seg adkomst via naboer og sannsynligheten for at veien opparbeides er derfor liten. Av juridiske grunner blir det allikevel vanskelig å se bort i fra reguleringen og gi dispensasjon til utbygging på en del av vei 940. Om det i ettertid skulle oppstå situasjoner som fører til at veien må opparbeides vil dette by på problemer. Dersom kun



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 6004 06 25103
Org.nr : 971 022 051

delar av vei 940 ønskes omregulert må forslagsstiller finne et punkt langs veien som gir en logisk avslutning. Her må en snuplass opprettes, da dette er et krav til offentlige veier. Om man ønsker å slippe snuplassen må resterende deler av veien omreguleres til privat vei, og reguleringen vil da omfatte veien i sin helhet. Derfor anmoder PBE om at forslagsstiller omregulerer hele vei 940 til samme bestemmelser som i småhusplanen. Strekningen i nord (som allerede er opparbeidet) er innkjørselen til Folkets hus. Det må avklares om det er behov for offentlig vei frem til huset, om det ikke er det anbefales veien omregulert til privat vei.

Ved omregulering av vei 940 må forslagsstiller undersøke eventuelle tinglysninger og adkomst til de forskjellige eiendommene må evenmelt sikres i nytt plankart. Det anbefales dialog/samarbeid med berørte parter, som minimum må disse varsles ved oppstart av planarbeid. Dialog med Bymiljøetaten anbefales også under arbeidet med ny plan. Behovet for gangveier i området må undersøkes.

Granfosstunellen:

Granfosstunellen går rett under planområdet. Derfor må Statens Vegvesen inkluderes tidlig i planarbeidet for å forsikre at det er mulig å bygge på tomten i forhold til deres sikkerhetskrav.

Bebyggelse og uteområder:

Plan- og bygningsetaten vurderer at tomten i utgangspunktet egner seg til utbygging av boliger på grunn av omkringliggende boliger, lite støyforurensning, nærhet til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport. Barn og unges interesser ivaretas ved at området gir mulighet for lek og annen aktivitet i grønne og åpne omgivelser både på egen tomt og på omkringliggende områder.

Tomt B (som tenkes utskilt) er den nordlige delen av eksisterende tomt. Denne er på 679 m², hvorav 126 m² er tiltenkt bebygd. PBE forstår tegningene slik at det vil være to til tre leiligheter i det planlagte bygget. Tenkt bebyggelse er plassert i skråningen sør på tomt B, fire meter fra tomtegrensen til tomt A (sørlig del av eksisterende tomt) og fem meter fra Guvernørens vei. PBE vurderer at byggets plassering gjør det vanskelig å opparbeide uteområder i henhold til kravene i småhusplanen. Disse er blant annet ett samlet uteareal med minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet. Uteområder skal plasseres slik at solforholdene er gode og plassen inviterer til bruk og opphold. I og med at ny bebyggelse tenkes plassert sør på tomt B har PBE vanskelig for å se hvor et slik område skal opparbeides. Tegningene viser en takterrasse, men denne vurderes til å bli privat for leiligheten i øverste etasje pga innsyn.

Tomt A må også tilfredsstille krav til utearealer iht. småhusplanen»

I sin konklusjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring konkluderer etaten blant annet slik (vedlegg 2 pkt 1):

- «PBE anmoder om at vei 940 omreguleres i sin helhet med bestemmelser som i småhusplanen S-4220 (revidert 12.06.2013). Dette vil være positivt med tanke på:
 - Sikring av uteareal for boligene
 - Forutsigbarhet med tanke på utnyttelse av eiendommene langs innregulert vei 940
- Det må avklares om den delen av veien som allerede er opparbeidet frem til Folkers hus må beholdes som offentlig vei
- Tomten i seg selv vurderes til å være egnet for bolig, men foreslått bebyggelse tilfredsstiller ikke bestemmelsene i revidert småhusplan
- PBE anbefaler at plassering av nytt bygg endres til fordel for uteområder og bokvalitet

- Om forslagsstiller ønsker å gå videre med saken må Statens Vegvesen, Bymiljøetaten og alle berørte parter inkluderes tidlig i planprosessen»

I Plan- og bygningsetatens kommentarer side 2 i vedlegg 2 heter det følgende:

«Det må imidlertid undersøkes med bydelen og Bymiljøetaten vedrørende gangforbindelser i området». En vurdering av dette må inngå i saken, blant annet med tanke på skolevei.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Når det gjelder gangforbindelser eller behov for slike, er ikke administrasjonen kjent med at det finnes slike eller at det er behov for slike forbindelser i området. Denne oppfatningen bør kvalitetssikres. Derfor har bydelen tatt kontakt med Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo med tanke på en uttalelse på spørsmålet om gangforbindelser.

Bydelsdirektøren er enig i at det mest hensiktsmessige «grepet» juridisk sett er å omregulere vei 940 forutsatt at deler av arealet som tilhører veien skal bebygges. Men da må man være helt sikre på at adkomst til eiendommene, som opprinnelig skulle hatt adkomst via vei 940, sikres på annen måte. Eventuell ny regulering må følge bestemmelsene i småhusplanen slik etaten foreslår.

Bydelsdirektøren støtter Plan- og bygningsetatens konklusjon og kommentarer i referat fra oppstartmøtet (vedlegg 2).

Trykte vedlegg:

- 1) Brev (udatert) journalført 14.10.2013 fra Hanne Elsrud
- 2) Referat datert 03.09.2013 fra oppstartmøte med Plan- og bygningsetaten
- 3) Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring datert 07.08.2013

Ullern, 16.10.2013

Kari Andreassen
bydelsdirektør