



Møtedato: 03.02.2015 Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato: 10.02.2015 Bydelsutvalget

**BYGDØYNESVEIEN 15, GNR 2, BNR101
FORSLAG TIL DETALJREGULERING
KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN FRA 12.01.2015 TIL
23.02.2015**

Plan- og bygningsetaten har vedtatt å legge ut ovennevnte planforslag til offentlig ettersyn, samt sende det på høring.

Niels Torp AS Arkitekter har utarbeidet forslag til detaljregulering for ovenstående eiendom på vegne av forslagsstiller Zinober Invest AS.

Forslaget er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens nettsider med referansenummer 201405745 www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn samt på bydelens nettsider under fane politikk BU-innkalling for 10.02.2015.

Eiendommen er på totalt 15 782 m2. Tomten deles i to av Bygdøynesveien, og det aktuelle planområdet på 14 512 m2 ligger syd for Bygdøynesveien.

Gjeldende regulering for planområdet er *S – 4220, med ny §§ 6,7,8,9,10,12,18,20-Reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by samt S-161GA, Bolig med tilhørende anlegg fra 1938.*

Eksisterende hovedbygning på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Byantikvaren opplyser i sin uttalelse at bygningen i nybarokk stil ble oppført i 1914-16 etter tegninger fra arkitektene Ove Ekman, Einar Schmith og Carl Michaelsen, samt noe ombygd i 1943-46 av arkitekt O.L.Scheen. Det ble samtidig oppført garasje- og portnerbolig samt et fint port- og gjerdeanlegg i smijern på natursteinsmur. På bygningens hageside, mot sørøst ble det anlagt et parkanlegg med balustrader, skulpturgrotte og trappeløp i det fallende terrenget ned mot Admiral Børresens vei. I hageanleggets nedre plan inngikk frukthage, dam og stier samt tennisbane.

Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse og hensynssone – bevaring kulturmiljø H570. Det foreslås å bevare eksisterende hovedbygning, portnerbolig og det sentrale parkområdet på eiendommen til hensynssone – bevaring kulturmiljø H570.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at eksisterende gjerde mot vei bevares.



Prosjektforslaget går ut på å bygge 6 frittliggende bygninger langs eiendommens østre og vestre grense. Bygningene ønskes oppført med 2 – 4 leiligheter hver, totalt 18-24 boenheter. I tillegg kommer 2-3 boliger i eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse foreslås plassert lavt i terrenget og er i to etasjer pluss underetasje for parkering. Adkomst skjer fra Admiral Børresens vei, hvor det også foreslås nedkjøring til underjordisk parkeringskjeller under bebyggelsen. Søker mener den foreslåtte plasseringen vil bevare bebyggelsens nåværende kvaliteter, og så vel hovedhuset med tilhørende terrasser som det sentrale hagepartiet vil være uten inngrep.

Forslagsstiller ønsker å sikre en mulighet for å etablere støyskjerm mot Bygdøynesveien for å ivareta krav til støyskjerming.

Utnyttelsen er satt til maks 24% BYA iht Småhusplanen. Generell høyeste gesimshøyde er satt til 9 meter.

I dag betjener Admiral Børresens vei 36 boliger. Den nye bebyggelsen vil bety en økning med 18-24 boliger. Søker anser at dette vil gi omtrent tilsvarende trafikkbelastning for nærområdet som eksisterende bebyggelse.

Det foreslås etablert to avkjørsler mot Admiral Børresens vei ned til garasje for den nye bebyggelsen. Garasjen er foreslått bygget for 40 – 60 biler, mens gjeldende norm krever 22-29 parkeringsplasser.

Eksisterende avkjørsel til hovedhus og portnerbolig fra Bygdøynesveien opprettholdes.

Byantikvaren gir en betinget tilslutning til forslaget med visse forbehold, samt har varslet at de vil fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser for å sikre at vernehensyn ivaretas.

Plan- og bygningsetaten anbefaler en utvikling av planområdet med foreslått utnyttelse, samt anbefaler at reguleringsbestemmelsene utformes noe mer presist i sin ordlyd for å sikre eksisterende verneverdier.

Bydelsutvalget har tidligere gitt innspill til oppstartmøte samt kunngjøring om oppstart av detaljregulering (sak 150/14 – 27.05.2014 samt sak 214/14 – 26.08.2014, vedlagt).

Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Plan- og bygningsetaten kommenterer bemerkningene samlet i sin fremstilling til byrådet, og kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning.

Bemerkninger til planforslaget merkes 201405745 og sendes Plan- og bygningsetaten postmottak@pbe.oslo.kommune.no senest 23.02.2015.

Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget har mottatt kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Bygdøynesveien 15, gnr 2, bnr 101.

Bydelsutvalget har tidligere gitt innspill til oppstartmøte samt kunngjøring om oppstart av detaljregulering (sak 214/14 – 26.08.2014 samt sak 150/14 – 27.05.2014, vedlagt).

Bydelsutvalget slutter seg til Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon og anbefaler hovedtrekkene i planforslaget, samt presiseringer i reguleringsbestemmelsene for å sikre verneverdier i planområdet.

Bydelsutvalget slutter seg til Plan- og bygningsetatens kommentarer og anbefaler at eksisterende port- og gjerdeanlegg ikke tillates revet, fjernet, endret eller tilbygget, både for å ivareta det originale uttrykket, samt for å sikre eiendommens nåværende åpne henvendelse ut mot Bygdøynesveien.

Bydelsutvalget mener i tillegg det er grunn til en vurdering av forslag til parkeringsdekning for området (40 – 60 parkeringsplasser). Parkeringsnormen for Oslo stiller krav til 22 – 29 parkeringsplasser for de foreslåtte 18 til 24 nye boligene.

Bydelsutvalget finner at både eksisterende vegetasjon og felles lekeplass i området er forutsatt ivaretatt i planforslaget i samsvar med bydelsutvalgets tidligere anbefaling.

Trykte vedlegg: Vedtak samt saksfremstillinger sak 214/14 samt 150/14
Kunngjøring off ettersyn, 08.01.2015
Planforslag, detaljregulering, 12.12.2014

Utrykt vedlegg: Vedlegg 3 – 9 - se kunngjøring – er utrykt.



Oslo kommune
Bydel Frogner
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0187 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi:

Dato: 27.01.2015

Deres ref:

201405745

Vår ref (saksnr.):

14/436

Saksbeh.:

Inger Almqvist

Arkivkode:

512.1

BYGDØYNESVEIEN 15, GNR 2, BNR 101
BESTILLING AV OPPSTARTMØTE VIDERESENDT BYDELEN

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i møte 27.5.2014:

SAK 150/14

BYGDØYNESVEIEN 15, GNR 2, BNR 101
BESTILLING AV OPPSTARTMØTE VIDERESENDT BYDELEN

Miljø- og byutviklingskomiteens innstilling:

Bydelsutvalget er invitert til å gi innspill til oppstartmøte for Bygdøynesveien 15, gnr 2, bnr 101.

Bydelsutvalget stiller seg i prinsippet positiv til foreliggende planer.

Bydelsutvalget ber om at eksisterende vegetasjon på området blir vurdert i forhold til eventuelt verneverdig naturmangfold, før endelig plassering av bebyggelsen, samt at det søkes lagt til rette for felles lekeplass i området.

Bydelsutvalget vil for øvrig komme tilbake til saken på ordinær måte senere i prosessen.

Forslaget fra miljø- og byutviklingskomiteen ble enstemmig vedtatt (8H, 2V, 1F, 3A, 1SV)

Med hilsen

for 
Wenche Ørstavik
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E- post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 49 01

Bankkonto: 1315.01.00032
Org. nr. 874 778 702



Møtedato: 20.05.2014 Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtedato: 29.04.2014 Bydelsutvalget

**BYGDØYNESVEIEN 15, GNR 2, BNR101
BESTILLING AV OPPSTARTMØTE VIDERESENDT BYDELEN**

Plan- og bygningsetaten har mottatt bestilling av oppstartmøte for ovenstående eiendom.

Niels Torp AS Arkitekter er søker på vegne av forslagsstiller Zinober Invest AS.
Saken er registrert i Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider
<http://www.pbe.oslo.kommune.no> med saksnummer 201405745.

Gjeldende regulering for eiendommen er *Reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslo* ytre by S – 4220, med ny §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20.. Planområdet totalt er på 15782 m², tomt for foreslått ny bebyggelse ca 3480 m². .

Eksisterende bygning på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Bygningen er oppført i 1917 etter tegninger fra arkitekt O.L.Scheen. Eiendommen er i dag bebygget med en murvilla fra 1916 som huser den canadiske ambassadørens bolig og er til salgs. Forslagsstiller vurderer kjøp av eiendommen.

Eksisterende bebyggelse med terrasseanlegg ønskes rehabilitert og bevart slik det fremstår i dag. Området er preget av mange store trær, og er ellers svært grønt.

Prosjektforslaget går ut på å bygge 6 frittliggende bygninger langs eiendommens østre og vestre grense med til sammen 18 boliger. Bygningene foreslås plassert lavt i terrenget og er i to etasjer. Adkomst skjer fra Admiral Børresens vei, hvor det også foreslås nedkjøring til underjordisk parkeringskjeller under bebyggelsen. Søker mener den foreslåtte plasseringen vil bevare bebyggelsens nåværende kvaliteter, og så vel hovedhuset med tilhørende terrasser som det sentrale hagepartiet vil være uten inngrep.

Søker er ikke kjent med verneverdig naturmangfold i området.

I dag betjener Admiral Børresens vei 36 boliger. Den nye bebyggelsen vil bety en økning med 18 boliger. Søker anser at dette vil være omtrent tilsvarende trafikkbelastning som den eksisterende.

Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartmøtet.

Eventuelle konkrete innspill til oppstartmøtet merkes 201405745 og sendes Plan- og bygningsetaten postmottak@pbe.oslo.kommune.no senest 20.05.2014. Plan- og



bygningsetaten er orientert om at bydelen kan avgi uttalelse først etter bydelsutvalgets møte 27.05.2014.

Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget er invitert til å gi innspill til oppstartmøte for Bygdøynesveien 15, gnr 2, bnr 101.

Bydelsutvalget ber om at eksisterende vegetasjon på området blir vurdert i forhold til eventuelt verneverdig naturmangfold, før endelig plassering av bebyggelsen, samt at det blir lagt til rette for felles lekeplass i området.

Bydelsutvalget vil for øvrig komme tilbake til saken på ordinær måte senere i prosessen.

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i møte 26.08.2014:

SAK 214/14

**BYGDØYNESVEIEN 15, GNR. 2, BNR. 101
KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING**

Miljø- og byutviklingskomiteens innstilling:

Bydelsutvalget har mottatt kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Bygdøynesveien 15, gnr 2, bnr 101.

Bydelsutvalget har tidligere gitt innspill til oppstartmøte (sak 150/14, vedlagt).

Bydelsutvalget ber om at eksisterende vegetasjon på området blir vurdert i forhold til eventuelt verneverdig naturmangfold, før endelig plassering av bebyggelse og innkjøring til underjordisk garasjeanlegg.

Bydelsutvalget forutsetter at det blir lagt til rette for felles lekeplass i området.

Forslaget fra miljø- og byutviklingskomiteen ble enstemmig vedtatt (8H, 2V, 1F, 3A, 1SV)



Møtedato: ~~19.08~~ 20.05.2014 Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtedato: ~~26.08~~ 29.04.2014 Bydelsutvalget

**BYGDØYNESVEIEN 15, GNR 2, BNR101
KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING**

Niels Torp AS Arkitekter har på vegne av forslagsstiller Zinober Invest AS kunngjort oppstart av arbeid med detaljregulering for ovenstående eiendom.

Saken er registrert i Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider
<http://www.pbe.oslo.kommune.no> med saksnummer 201405745.

Vedrørende orientering om saken vises det til vedlagt tidligere orientering ved behandling av sak 150/14, den 20.05.2014 i bydelsutvalget. Det er ikke fremlagt ny dokumentasjon fra søker.

Etter bydelens behandling av sak 150/14 er det avholdt område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetaten. Vedlagt er etatens arbeidsdokument fra denne avklaring.

Det fremgår av dette dokument at etaten kan anbefale en utvikling av planområdet med foreslått utnyttelse, men hensyn til parkanlegget og eksisterende bebyggelse, god organisering av bebyggelse/uteoppholdsarealer og trafikkssikkerhet må ivaretas.

Byantikvaren vil fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser, for å sikre av vernehensynet ivaretas. Her vil det inngå bestemmelser som sikrer vern av opprinnelig bebyggelse, det unike tilhørende hageanlegget, trapperomsinteriøret, samt port- og gjerdeanlegget m.v.

Eventuelle konkrete innspill til oppstartmøtet merkes 201405745 og sendes Plan- og bygningsetaten postmottak@pbe.oslo.kommune.no senest 20.05.2014. Plan- og bygningsetaten er orientert om at bydelen kan avgi uttalelse først etter bydelsutvalgets møte 27.05.2014.



Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget har mottatt kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Bygdøynesveien 15, gnr 2, bnr 101.

Bydelsutvalget har tidligere gitt innspill til oppstartmøte (sak 150/14, vedlagt).

Bydelsutvalget ber om at eksisterende vegetasjon på området blir vurdert i forhold til eventuelt verneverdig naturmangfold, før endelig plassering av bebyggelse og innkjøring til underjordisk garasjeanlegg.

Bydelsutvalget forutsetter at det blir lagt til rette for felles lekeplass i området.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Iht. adresseliste

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 13/1/15	Ark.nr.: 512.1
Saksbeh.: 15L	Dok.nr.: 5
Saksnr.: 141436	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201405745-28
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Herman Hammer

Dato: 08.01.2015

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 12.01.2015 TIL 23.02.2015
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - BYGDØYNESVEIEN 15**

Plan- og bygningsetaten har 12.12.2015, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. Det foreslås å bevare eksisterende hovedbygning, portnerbolig og det sentrale parkområdet på eiendommen til hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. I de to aksiale ytterkanter øst og vest for parkområdet, søkes det oppført 3 stk. hus på hver side, totalt 6 stk. hus. Bygningene ønskes oppført med 2-4 leiligheter hver, pluss underetasje for parkering. Det skal etableres 2 stk. avkjørsler etableres mot Admiral Børresens vei.

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

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

- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Frogner, Sommergata 1.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 23.02.2015**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar,



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:
Kundesenteret
Telefaks:

02 180
23 49 10 00
23 49 10 01

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

Bankgiro: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

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

Vedlegg:

Vedlegg i sak 201405745-28	
Nr.	Beskrivelse
1	Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 12.01.2015 til 23.02.2015 (Dette dokument)
2	Planforslag til offentlig ettersyn - Bygdøynesveien 15
3	Forhåndsuttalelser
4	ROS-analyse
5	Støyfaglig utredning
6	Overordnet brannkonsept
7	Forslagsstillers komplette tilbakemelding til forhåndsuttalelser
8	Illustrasjon - si din mening
9	Plankart OE A2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Kontorservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.01.2015 av:

Heike Knoll - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Barnas representant i plansaker, Bydelsadministrasjonen i Bydel Frogner, Pb. 2400 Solli, 0201 Oslo, postmottak@bfr.oslo.kommune.no

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

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

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

Bydelsutvalget i Bydel Frogner v/bydelsadministrasjonen, Pb. 2400 Solli, 0201 Oslo, postmottak@bfr.oslo.kommune.no

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

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

Byrådsavd. for kunnskap og utdanning, Barnehageprosjektet, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byutviklingskomiteen, Rådhuset, postmottak@oslobystyre.no
Deichmanske bibliotek, Arne Garborgs plass 4, 0179 Oslo
Det sentrale eldreråd, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Fellesrådet for historielagene i Oslo v/ Adv. Hans A. Grimelund Kjelsen, Nordberg Hovedgård, Nordbergveien 42, 0875 Oslo, hkjelsen@online.no
Foreningen Byfolk Oslo Sentrum, Postboks 1259 Vika, 0111 Oslo, glenn@byfolk.no
Fortidsminneforeningen Avdeling Oslo og Akershus, Vøienvolden Gård, Maridalsveien 120, 0461 Oslo, Oslo-akershus@fortidsminneforeningen.no
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Hafslund Fjernvarme AS, 0247 Oslo, firmapost.fjernvarme@hafslund.no
Hafslund Nett, 0247 Oslo, firmapost@hafslund.no
Huseiernes landsforbund, Fred Olsens gate 5, 0152 Oslo, post@huseierne.no
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Kristian Løken, Haugerudhagan 27, 0673 Oslo, loeken@boropro.no
Leieboerforeningen i Oslo, C. J. Hambros plass 5, 0164 Oslo, lbf@lbf.no
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, Maridalsveien 120, 0461 Oslo, noa@noa.no
Niels Torp AS Arkitekter MNAL, Postboks 5387 Majorstua, 0304 OSLO, firmapost@nielstorp.no
Norges Blindeforbund, Oslo Fylkeslag, Pb. 5900 Majorstuen, 0308 Oslo, oslo@blindeforbundet.no
Norges Handikapforbund Oslo, Folke Bernadottes v. 2, 0862 Oslo, birger.nymo@nhf.no
Norsk botanisk forening Østlandsavdelingen c/o Naturhistorisk museum, pb 1172 Blindern, 0318 Oslo, styret@nbf-ostland.no
Opplysningstjenesten i Bydel Frogner, Pb. 2400 Solli, 0201 Oslo
Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo, post.oslo@politiet.no
Plan- og bygningsetaten, Kundesenteret, HER
Renovasjonsetaten, Gjerdrums vei 10 B, Pb. 4533 Nydalen, 0404 Oslo, postmottak@ren.oslo.kommune.no
Rådet for funksjonshemmede, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Rådet for funksjonshemmede i bydel Frogner v/ BU sekretær, Pb. 2400 Solli, 0201 Oslo, postmottak@bfr.oslo.kommune.no
Rådet for funksjonshemmede i bydel Gamle Oslo v/ BU sekretær, Pb. 9406 Grønland, 0135 Oslo, postmottak@bgo.oslo.kommune.no
Rådet for funksjonshemmede i bydel Sentrum v/ BU sekretær, Akersbakken 27, 0130 Oslo, postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Selskapet for Oslo Byes Vel, Grev Wedels plass 1, 0151 Oslo, post@oslobyesvel.no
Telenor A/S, Servicesenter for nettutb., Postboks 7150, 5020 Bergen, sfn@telenor.com
Undervisningsbygg Oslo KF, Pb. 6473 Etterstad, 0605 Oslo, postmottak@ubf.oslo.kommune.no
Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

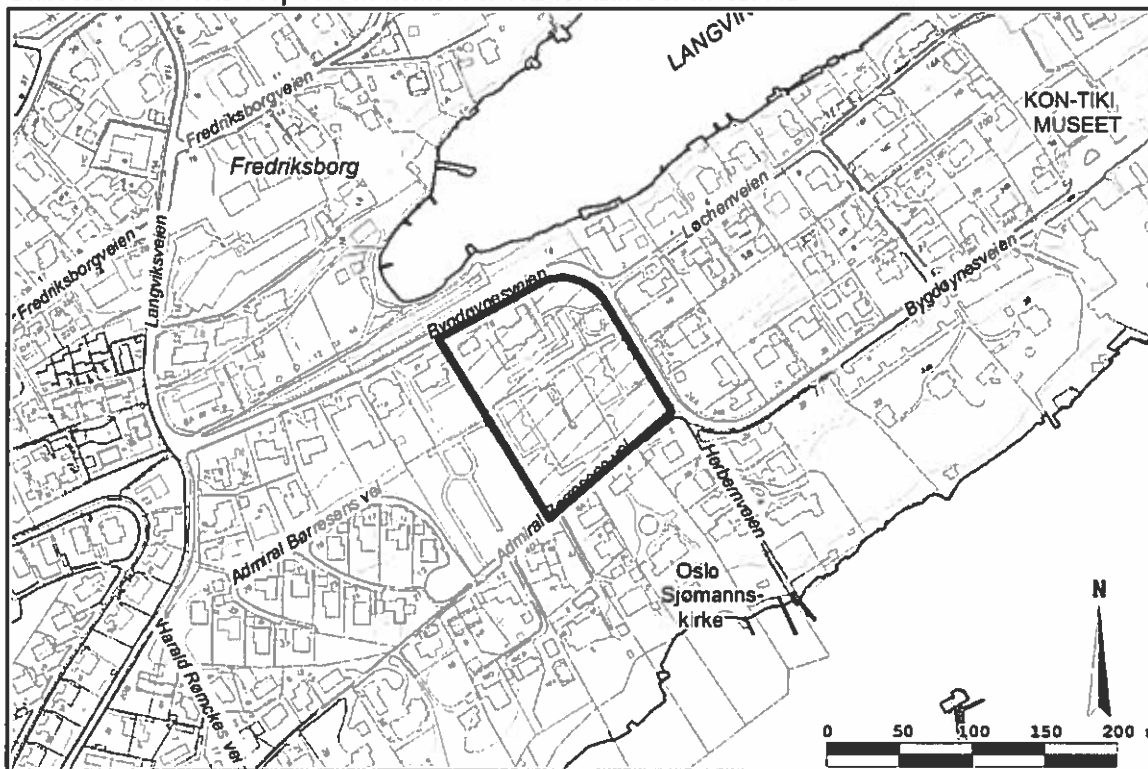
Bygdøynesveien 15, Bygdøy Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. Det foreslås å bevare eksisterende hovedbygning, portnerbolig og det sentrale parkområdet på eiendommen til hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. I de to aksiale ytterkanter øst og vest for parkområdet, søkes det oppført 3 stk. hus på hver side, totalt 6 stk. hus. Bygningene ønskes oppført med 2- 4 leiligheter hver, pluss underetasje for parkering. Det skal etableres 2 stk. avkjørsler etableres mot Admiral Børresens vei.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Niels Torp As Arkitekter MNAL for Zinober Invest AS



Bydel: Bydel Frogner

Gnr./bnr.: 2/101

Dato: 12.12.2014

Basert på innsendt dokument med dato: 23.10.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201405745

Dokumentnummer: 24



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

INNHold

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	5
1.1 SAMMENDRAG	5
1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER)	6
1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	6
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep	6
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	7
2. FAKTADEL	
2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSSTILLERS TEKST)	9
2.2. PLANSTATUS	9
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagsstillers tekst)	9
2.3 STEDSANALYSE	10
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse	10
2.3.2 Tabell for temaer som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt.....	12
2.4 PLANFORSLAGET	13
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst).....	13
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst).....	14
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.....	16
3. MEDVIRKNING.....	27
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	27
3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser.....	27
3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelser, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer ..27	
4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON.....	33
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	33
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	34
5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	39
5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	39
5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget	39
Overordnede planer.....	39
5.1.2 Foreløpig konklusjon	42
6 KART OG BESTEMMELSER	43
6.1 NEDSKALERT PLANKART	43
.....	43
6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER	44

7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN..... 46

Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse.
4. Støyrapport.
5. Overordnet brannkonsept
6. Forslagsstillers komplette tilbakemelding til forhåndsuttalelser

HVORDAN LESE DOKUMENTET?

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4), har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert og kommentert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3 tertial.

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Eiendommen deles i to av Bygdøynesveien og planområdet befinner seg på den delen av eiendommen som ligger syd for Bygdøynesveien. Selve planområdet omfattes av 2 forskjellige reguleringer:

S-4220, vedtatt 15.03.06, rev. 12.06.2013. Byggeområde for boliger.

S-161GA, vedtatt 02.05.38, Bolig med tilhørende anlegg.

Gjeldende regulering på den sørlige del av tomten er S-161 GA med tilhørende bebyggelsesplan fra 1938. Denne forutsetter oppføring av 6 stk eneboliger og en oppdeling av eiendommen. Planen tar ingen hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget eller eksisterende bebyggelse.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og hensynssone- bevaring kulturmiljø H570.

Det foreslås å bevare eksisterende hovedbygning, portnerbolig og det sentrale parkområdet på eiendommen til hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. Hovedhuset bevares i sin helhet, portnerboligen tillates påbygd med et tilbygg mot syd. Hageanlegget forblir uendret.

I de to aksiale ytterkanter øst og vest av det sentrale parkområdet ønskes det oppført 3 stk. hus på hver side, totalt 6 stk. hus. Bygningene tenkes oppført med 2- 4 leiligheter hver, totalt 18-24 boenheter. Under hver av de to husrekkene tenkes etablert underetasje for parkering. To stk. avkjørsler med direkte adkomst til parkeringskjeller etableres mot Admiral Børresens vei. Planområdet er totalt på 14.511,7 m² og det foreslås en BYA på 24%.

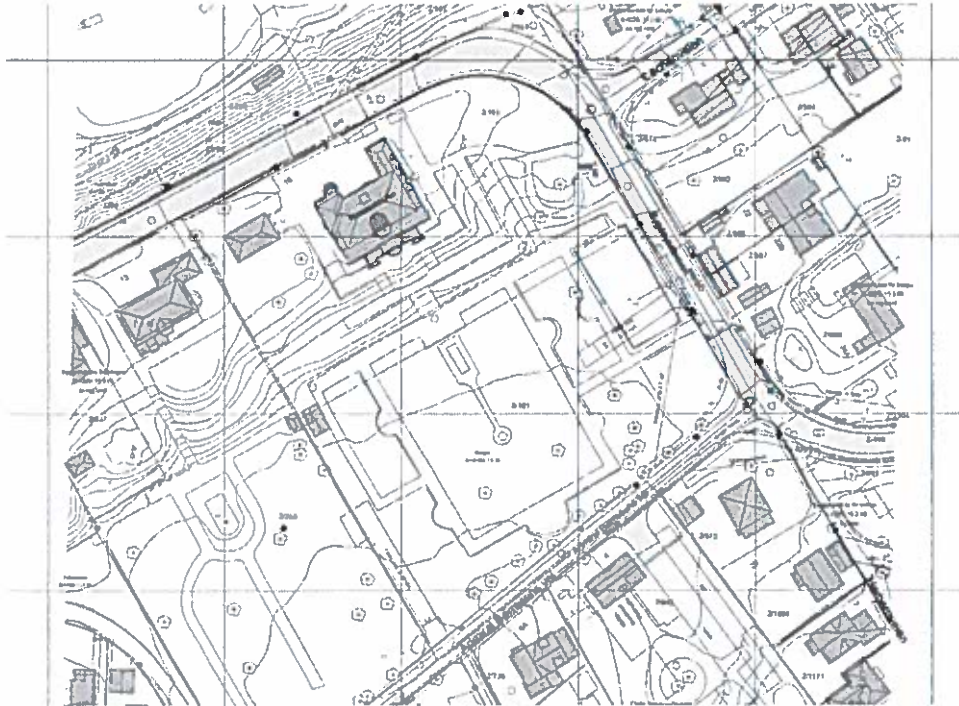
Planforslaget muliggjør en videreutvikling av eiendommen der de bevaringsverdige hovedelementene beholdes, samtidig som eiendommen kan utvikles med ny boligbebyggelse. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser som tar sikte på å ivareta hensynet både til det bevaringsverdige anlegget og samtidig utvikle eiendommen med bebyggelse som forholder seg til anleggets helhetlige karakter.

2 nye avkjørsler etableres med adkomst fra Admiral Børresens vei for å betjene de nye boenhetene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler en utvikling av planområdet med foreslåtte utnyttelse, da etaten finner forslaget for å være godt balansert, bebyggelsesstrukturen opprettholder en åpen hage og det klassiske og symmetriske preget videreføres.

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Zinober Invest AS v/Tore Eiklid
Postboks 1859 Vika, 0123 OSLO
Tlf: 21 37 98 55, tore@zinober.no

Fagkyndig: Niels Torp AS v/Dag Leyre Olsen
Industrigaten 59, Postboks 5387 Majorstuen, 0304 OSLO
Tlf: 23 36 68 00, mobiltdf: 92 808 345, dlo@nielstorp.no

Eieropplysninger

Gnr. 2 bnr. 101 Zinober Invest AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 14.511,7 m²

Areal for hvert formål:

Boligbebyggelse 14.511,7 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 3.255 m²

Under terreng: BRA= 2.467 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 1.068 m²

Under terreng: BRA= 429 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 3.315 m²

Prosent bebygd areal· % - BYA= 22,85 %,

Bruksareal bolig BRA= 4.323 m² (ny og eksisterende bebyggelse over terreng)

Bruksareal næring BRA= 0 m²

Prosent bruksareal· % - BRA = 29,79 %

Antatt antall boligenheter: 18- 24 stk.

I tillegg kommer 2-3 boliger i eksisterende bebyggelse

Antatt boligtype: rekkehus/boligkompleks (3-4 mannsboliger)

Antatt leilighetsfordeling: 18- 24 store 80 og større m²

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: 22- 29 stk.

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng: 40 stk.

Plasser på terreng: 0 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: 40- 60 stk.

Plasser for sykkelparkering: Ikke definert norm. (45 iht Parkeringsnormer for boliger i Oslo)

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

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

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

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 01.07.2014 i Aftenposten og Aftenposten Nett. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 26.06.2014.

2 FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (*forslagsstillers tekst*)

Forslagsstiller er Zinober Invest AS v/Tore Eiklid med Niels Torp AS som fagkyndig. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse samtidig som den eksisterende bebyggelsen og det sentrale parkområdet bevares.

Området har inntil nå falt inn under plan S-4220 reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013.

For eiendommen foreligger det også en detaljreguleringsplan S-161GA, vedtatt 02.05.1938.

Denne planen tar ikke hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget eller den eksisterende bebyggelsen fra 1916, men stykker opp hagen til tomter for 6 eneboliger. Planen viser også en uheldig utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. Derfor fremmes det en ny plan som både tar hensyn til de bevaringsverdige elementene på eiendommen, samtidig som det utvikles en boligbebyggelse med større utnyttelse enn i planen fra 1938.

2.2.PLANSTATUS

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

I plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring – arbeidsdokument er det oppført de gjeldende planer som eiendommen faller inn under, se nedenfor.

Gjeldende overordnede planer

- Kommuneplan 2009 er gjeldende.
 - Plan S-4220 reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013.
 - Byrådets forslag til Kommuneplan for Oslo, Oslo mot 2030 (høringsutkast).
- Arealformål: Bebyggelse og anlegg, som eksisterende.

T1 Støy: Rød og gul støysone.

T2-T3 Luftforurensning: Gul sone 35-44.

T7-Blågrønn struktur: Annen viktig gangforbindelse.

- Kommunedelplan 17- Torg og møteplasser

Planområdet ligger inntil struktur markert som eksisterende overordnet forbindelse som skal opprettholdes. Planområdet ligger i nærhet til lokalt torg og møteplass, i form av et åpent, grønt løkkeområde.

Gjeldende regulering

Bygdøynesveien 15, gnr 2 bnr 101, omfattes av 3 forskjellige reguleringer:

- S-4220, reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013.
- S-161GA, boliger med tilhørende anlegg, vedtatt 02.05.1938.

Eiendommen Bygdøynesveien 15, gnr 2 bnr 101 er også berørt av plan S-4726, reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny / Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø, vedtatt

12.06.2013. Denne planen omfatter imidlertid bare grøntarealene ned mot Langviksbukten, på den andre siden av Bygdøynesveien, og gjelder derfor ikke innenfor det aktuelle planområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og ev. suppleringer

Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringer, og ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

2.3 STEDSANALYSE

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse



Flyfoto av Bygdøynesveien 15's nærområde.



Hovedbygget sett fra parken. Bygdøynesveien 13 til venstre i bildet.

Området rundt Bygdøynesveien 15 domineres av til dels store eneboliger med mange forskjellige oppførelsesår og utforminger. Husenes innbyrdes avstand og avstand til vei oppfattes som ganske enhetlig. Området er svært grønt og mange store trær er bevarte.

Bygdøynesveien 15 og nabotomten nr 13, som rommer den sveitsiske ambassaden, skiller seg ut som to av de eldste og største bygningene i området. Begge har svært store hager mot syd, hagene er parkmessig opparbeidet om sentralakser ut fra bygningskroppene. Bygningene har en dominerende plassering på et høydedrag mot Langviksbukta. Bygdøynesveien 15 er den største av bygningene, og har også størst tomt.

Sydvest for Bygdøynesveien 15 og 13 er det en enkelt feltutbygging fra 1960-tallet.

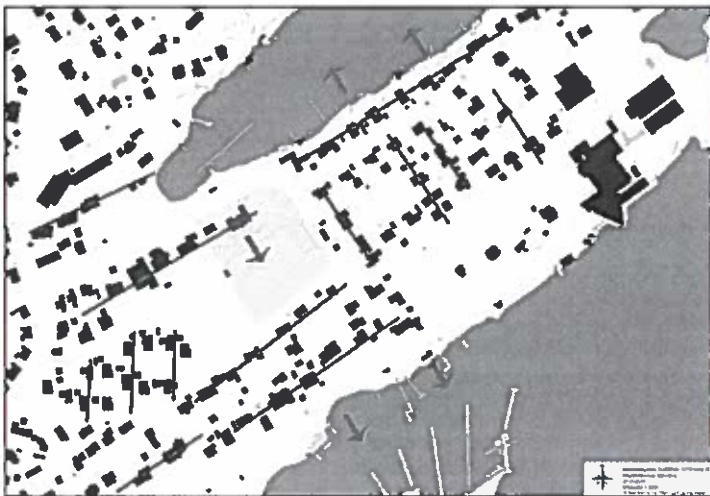
Delområdet Bygdøynes strekker seg som en landtunge ut fra halvøya Bygdøy og er et utpreget grønt område grensende til sjøen mot nord, øst og syd. Mot vest henger Bygdøynes sammen med resterende deler av Bygdøy. Ytterst på neset finner man museene Kon-Tiki-, Fram- og Sjøfartsmuseet.

Nedenfor vises en illustrasjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring.



Plan- og bygningsetaten illustrasjon av typologier i nærområdet. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger (gult) med tilhørende garasjer etc (blått). Mot nordøst ligger museumsområdet (rosa) og mot nordvest eksisterer det noen enkeltvise leilighetsbygg (rødt).

Det går et høydedrag i øst-vest retning som domineres av fire store, herskapelige villaer med tilhørende hageanlegg i retning nord-syd, der neset flater ut. Nærområdet for øvrig består av et relativt homogent boligområde med frittliggende eneboliger med til dels store tomter. Enkelte eiendommer er fortettet med småhusbebyggelse, som er bygget over tid, i disse boligernes hager. Området bærer preg av å være utbygget over tid, og bebyggelsen er forskjellig når det gjelder formspråk, takform, fotavtrykk og materialbruk. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse, bortsett fra det sterke førende aksiale hageanlegget og de herskapelige villaene på høydedraget.



Plan- og bygningsetatens illustrasjon av bygningsstrukturens retninger i forhold til landskapet. Illustrasjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring



Plan- og bygningsetatens illustrasjon av offentlige rom og forbindelser. Viktig gangforbindelse B1. Illustrasjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring

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

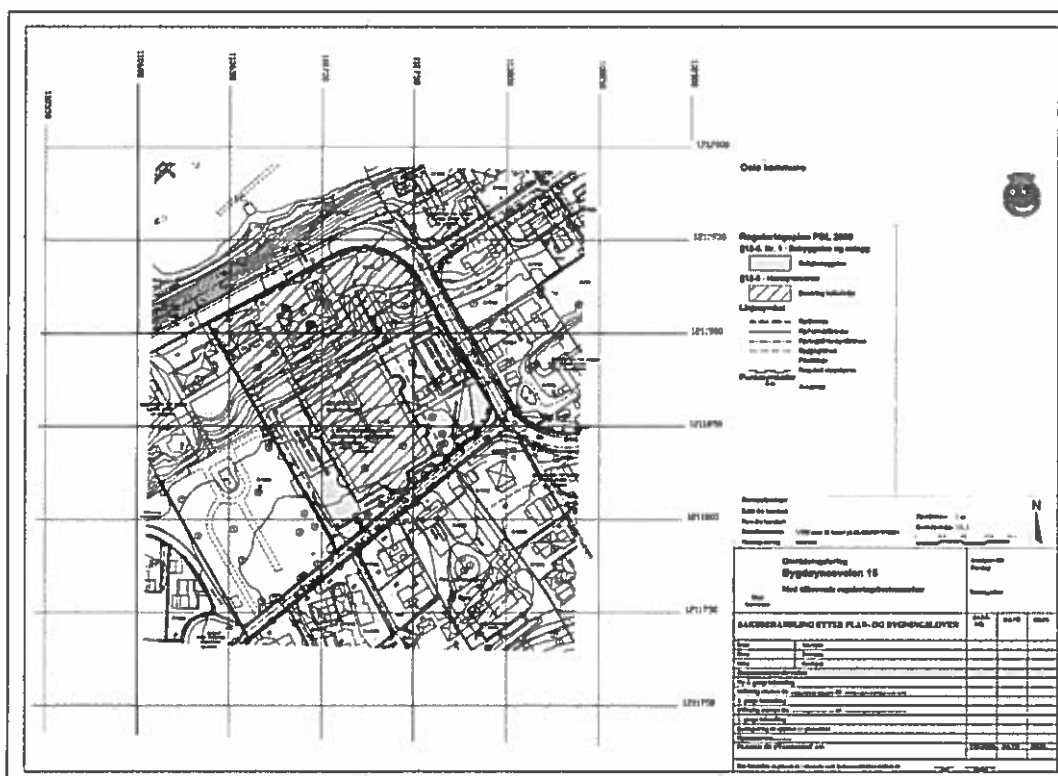
Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkavitering eller henvisning til hvor temaet omtales
Naturmangfold	Gir premisser	Gir premisser		Registrert naturmangfold i nærhet av planområdet.
Flom	Gir premisser	Gir premisser		Marin grense, Overvann må håndteres lokalt
Geotekniske forhold	Uavklart	Uavklart		
Kulturminner	Gir premisser	Gir premisser		Gul liste- bevaringsverdig bebyggelse og hageanlegg, arkeologisk registrering
Miljøforhold	Gir	Gir		Planområdet markert som

	premisser	premisser		"Støysone rød" og "Støysone Gul"
Teknisk infrastruktur	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		
Barn og unges interesser	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Planområdet grenser mot etablert turvei
Virksomhetsfare	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		

2.4 PLANFORSLAGET

Planforslaget fastsetter gjennom reguleringskart og reguleringsbestemmelser arealformål og hensynssoner. Det fastsetter også utnyttelse BYA av tomten, byggegrenser og gesimshøyder. Det gir også føringer for utformingen av bebyggelsen.

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



Planområdet reguleres til Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse og Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.

Utnyttelse er satt til maksimalt 24 % BYA. Dette er i henhold til den tidligere gjeldende Småhusplanen, slik at de overordnede intensjonene i denne områdeplanen videreføres.

Generell høyeste gesimshøyde er satt til 9,0 meter.

Hensynssone er angitt som i § 11-8 bokstav c) Sone med særlige hensyn til bevaring av grønnstruktur og kulturmiljø / H570 bevaring kulturmiljø for det sentrale parkområdet og arealet med de eksisterende bygningene.

Det er angitt sone for eventuell utvidelse av eksisterende gartnerbolig.

Det er vist to avkjørsler fra Admiral Børresens vei.

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

Arealformål

Området reguleres til:

Hovedformål - underformål (spesifisering av underformål)

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse og
- Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø

Leilighetsutforming og bokvalitet

Bebyggelsen skal på hver side av parkområdet deles i 3 hus som fremstår som separate villaer. Hvert av husene skal romme 2-4 store leiligheter med gjennomgående leiligheter, hvor hver av de nordøstre leilighetene har minst ett soverom bort fra Bygdøynesveien.

Utforming

Bebyggelsen skal fremstå som separate villaer. Materialer skal ha en varig karakter. Hovedmaterialet i fasadene skal være lys teglsten som knytter bebyggelsen til hovedhuset.

Takflatene skal betraktes som en del av tiltakets helhetlige arkitektoniske uttrykk. Både ved nybygg og eventuelle ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg integreres i den arkitektoniske utforming.

Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Utomhusplanen skal vise adkomstvei, internt kjøreareal, og de forskjellige typer grøntområder.

Utomhusarealene skal være opparbeidet innen et år etter at brukstillatelse for tiltaket er gitt.

Planen skal vise privat uteareal ved leilighetene på bakkenivå, det sentrale parkområdet som skal være felles rekreasjonsareal og øvrige spesifiserte felles utearealer.

Det sentrale parkområdet, som er hensynssone, skal være felles, privat rekreasjonsområde. Det skal ikke benyttes til ballspill, lekeapparater, e.l. Sameiet kan bestemme plassering av benker tidstypiske for 1916 på singelgangene langs sidene. Sameiet kan arrangere enkelte felles arrangementer for beboerne på det sentrale parkarealet.

Arealet mellom Admiral Børresens vei og hekken som avgrenser parkområdet mot veien, skal være felles, privat lekeareal. Arealet skal ikke opparbeides for parkering.

Det sentrale parkområdet og lekearealet er å betrakte som felles leke- og uteoppholdsarealer. Disse utgjør til sammen ca 3600 m², dvs ca 200 m² pr boenhet.

Prosjektet vil falle inn under Områdetype 4 / Områder knyttet til ytre by i Plan- og bygningsetatens utearealnормer fra mai 2012, og i henhold til normens pkt 2.3.1.1 skal MFUA her være minst 20 % av m² BRA boligareal. Boligtypene vil ha BRA på ca 230-170 m², dvs at MFUA på 200 m² pr boenhet representerer 87-117 %.

Det står også i pkt 5.1.1 at: "I ytre by sier gjeldende norm i hovedsak at kravet til uteareal er minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m²". Dette sammenfaller også med bestemmelse i Småhusplanen hvor det står at det skal settes av uteoppholdsareal på: "Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse enn ene- eller tomannsbolig." Her står også at: "Ved 2-4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med minste størrelse på 8x8 meter per boenhet."

Etter alle disse normene vil prosjektet mer enn tilfredsstille kravet.
I tillegg vil det komme private utearealer for hver bolig.

Trafikkforhold

To avkjørsler til hver av de to nye rekkene med boligbebyggelse skal etableres fra Admiral Børresens vei. Avkjørslene skal være vist med piler på plankartet. Avkjørslene skal føre ned til underjordiske parkeringskjellere under hver av de to husrekkene. Det skal ikke være annen kjørevei i anlegget over bakken. Adkomst for renovasjon skal dokumenteres. All parkering for den nye bebyggelsen skal legges til underjordiske parkeringskjellere under hver av de to husrekkene. Det skal ikke etableres parkering på bakkeplan. Parkeringskapasiteten i parkeringskjellerne skal være i henhold til den til enhver gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Det henvises forøvrig til Forslagsstillers kommentarer til uttalelser etter kunngjøring.

Hensynssoner

Hensynssone oppgis som angitt i § 11-8 bokstav a-f, H570 bevaring kulturmiljø.

Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, fjernvarme, miljøoppfølgingsprogram)

Det forutsettes infiltrasjon av overvann i grunnen.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 og Forskrift om begrensning av støy – tillegg til helseforskriftene, Oslo kommune.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet kan være utsatt for radonstråling. Dette må klarlegges og forskriftsmessig beskyttelse skal ivaretas i tiltaket.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og ev. suppleringer

Plan- og bygningsetaten bemerker at utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse, jf. reguleringsbestemmelsene § 9.

Plan- og bygningsetaten bemerker at eksisterende avkjørsel for hovedhuset og portnerboligen, fra Bygdøynesveien, opprettholdes.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det eksisterende Port- og gjerdeanlegget ikke bør tillates revet, fjernet, endret eller tilbygget, både for å ivareta det originale uttrykket, samt for å sikre eiendommens nåværende åpne henvendelse ut mot Bygdøynesveien.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse samtidig som den eksisterende bebyggelsen og det sentrale parkområdet bevares.

Den forliggende detaljreguleringsplanen S-161GA, vedtatt 02.05.1938, tar ikke hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget eller den eksisterende bebyggelsen fra 1916, men stykker opp hagen til tomter for 6 eneboliger. Planen viser også en uheldig utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. Derfor fremmes det en ny plan som både tar hensyn til de bevaringsverdige elementene på eiendommen, samtidig som det utvikles en boligbebyggelse med større utnyttelse enn i planen fra 1938.

Planforslaget forholder seg til gjeldende overordnede planer:

- Kommuneplan 2009 er gjeldende.
 - Intensjonene i Plan S-4220 reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013.
 - Byrådets forslag til Kommuneplan for Oslo, Oslo mot 2030 (høringsutkast).
- Arealformål: Bebyggelse og anlegg, som eksisterende.

Planforslaget angir: Hovedformål - underformål (spesifisering av underformål):

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
- Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø

Reguleringsforslaget opprettholder derved formål i overordnede planer. Forslaget har noe redusert areal til avkjørselsveier.

Stedsutvikling

De skisserte toetasjes boligbygningene har en skala som tilpasser seg høydene på de tilgrensende bygningene langs Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei. Planområdet er i dag dominert av store eneboliger med frodig vegetasjon, og planforslaget viderefører denne karakteren.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag i sin helhet en inngjerdet, privat hage. Det er derfor ikke leke- og oppholdsarealer som skal erstattes som følge av planforslaget.

Bydel Frogner har i sitt innspill bedt om at det søkes lagt til rette for felles lekeplass i området. Det vil bli lagt til rette for et privat, felles lekeareal type sandlekeplass mellom trærne langs Admiral Børresens vei utenfor hekken, dette vil ikke komme i konflikt med bevaringen av det sentrale parkrommet innenfor hekken.

Offentlig tilgjengelig lekeareal er ivaretatt av det regulerte friområdet innenfor boligene som er avgrenset av Bygdøynesveien og Løchenveien, se illustrasjoner på vedlagte plankart nedenfor.

Trafikkforhold

Planområdet grenser mot Bygdøynesveien mot nordvest og nordøst og mot Admiral Børresens vei mot sydøst. Begge disse veiene er boligveier med fartsgrense 50 km/t, Admiral Børresens vei har fartsgrense 30 km/t bare innenfor Sjømannskirken, men Bygdøynesveien er en mer overordnet vei som i perioder av året har en øket trafikkmengde på grunn av turisttrafikk til museene. Busstrafikken stanser imidlertid når museene stenger kl 18 om sommeren og kl 16 i vintermånedene, det er derfor lite trafikk og støy om kvelder og netter.



Busstrafikk i Bygdøynesveien nordøst for planområdet

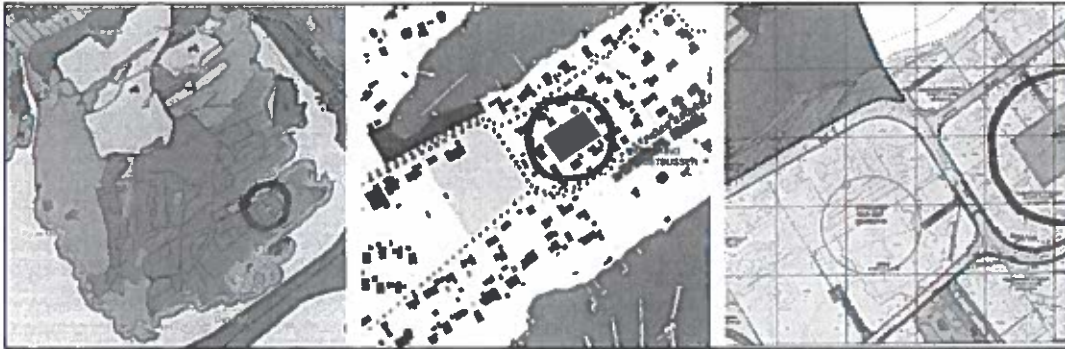
Trafikktall er for Bygdøynesveien ved nordøstre side av nr 15 er anslått til ÅDT 4600. Langs Bygdøynesveien er det ikke opparbeidet fortau mot planområdet, men på den motsatte siden. Kjørebane i Admiral Børresens vei er avgrenset av granittkantsten, men det er ikke opparbeidet ordentlig fortau på noen av sidene.



Kjørebane i Admiral Børresens vei er avgrenset av granittkantsten, uten ordentlig fortau

I Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring er gangveitraséer illustrert i "Plan- og bygningsetatens illustrasjon av offentlige rom og forbindelser. Viktig gangforbindelse B1", se illustrasjonen nedenfor. Det er ikke separate sykkelveier i området.





Illustrasjoner av offentlig tilgjengelig lekeareal innenfor Bygdøynesveien og Løchenveien

Landskap

Delområdet Bygdøynes strekker seg som en landtunge ut fra halvøya Bygdøy og er et utpreget grønt område grensende til sjøen mot nord, øst og syd. Mot vest henger Bygdøynes sammen med resterende deler av Bygdøy. Ytterst på neset finner man museene Kon-Tiki-, Fram- og Sjøfartsmuseet.

Den nordvestre del av planområdet er del av et høydedrag som går parallelt med Langviksbukta, fra dette høydedraget faller terrenget bratt ned mot det tilnærmet flate parkrommet mot sydøst.



Flyfoto som illustrerer grøntstrukturen i Bygdøynesveien 15.

Hele tomten er parkmessig opparbeidet, med det sentrale parkrommet og terrassene ned mot dette som en forlengelse av den symmetrisk utformede hovedbygningen. Det sentrale parkrommet er avgrenset av lindehekker, og utenfor disse er det mer sekundære arealer med tennisbane, hagebod og komposthauger.

I det sentrale parkrommet står to store blodbøketrær, og forøvrig er tomten innrammet av en rekke store trær langs Admiral Børresens vei og av halvhøye trær/busker langs Bygdøynesveien. På nabotomten Bygdøynesveien 13 står det bl.a en rekke høye bjerketrær.

Plan- og bygningsetatens illustrasjon av offentlige rom og forbindelser. Viktig gangforbindelse B1. Illustrasjon fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring

I Plan- og bygningsetatens illustrasjon kan det synes som om fortau/gangvei i Bygdøynes-veien øst for Admiral Børresens vei er lagt på sydøstsiden av veien, mens den i dag ligger på nordvestre side, uten konflikt med utkjørsler fra parkeringsplassene for museene.



Fortau ligger på nordvestre side uten konflikt med utkjørsler fra parkeringsplassene

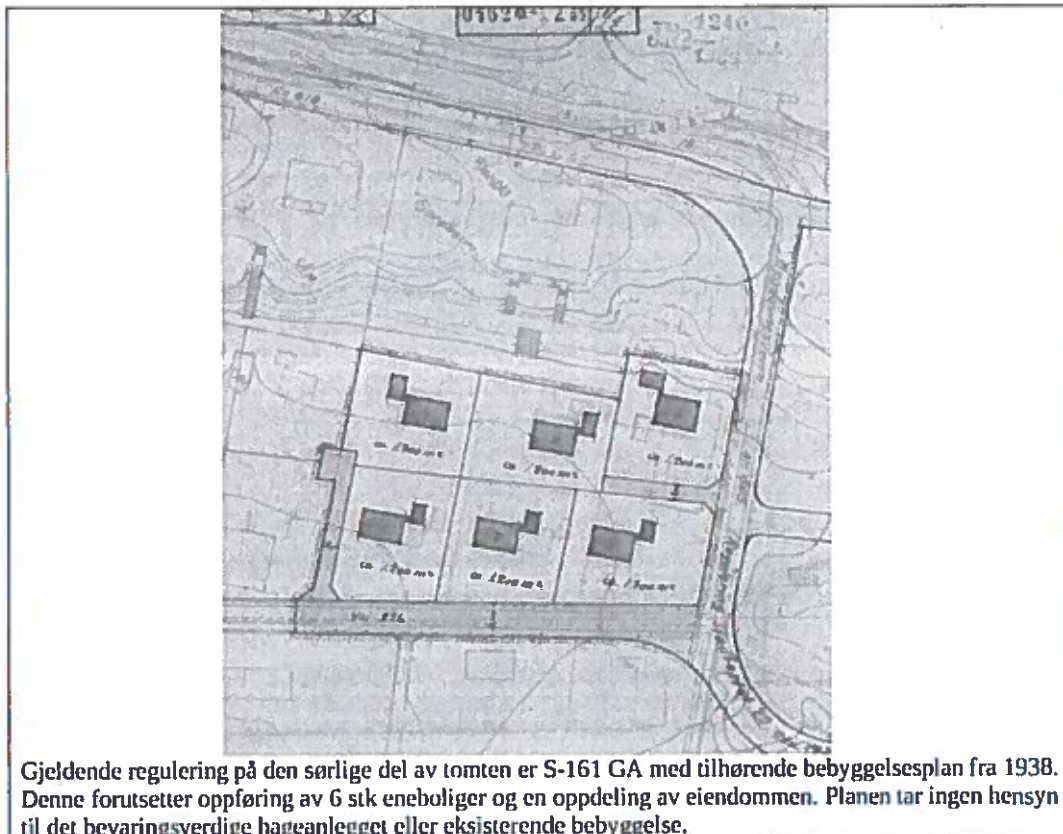


Gjeldende reguleringsplan med siktlinjer datert 2.11.67

I den gjeldende reguleringsplanen er det vist fortau på begge sider av Bygdøynesveien øst for Admiral Børresens vei. Det er også vist en løsrevet fortauslengde ved Bygdøynesveien 15. Det bør avklares hvordan den fremtidige fortausløsning vil bli utført. Det bør unngås fotgjengerfelt som krysser Bygdøynesveien i den uoversiktlige svingen ved Admiral Børresens vei.



Ved krysset med Admiral Børresens gir svingen et uoversiktlig parti



Detaljreguleringsplan S-161GA, vedtatt 02.05.1938, med utkjørsel direkte til Bygdøynesveien

Den gjeldende detaljreguleringsplan S-161GA, vedtatt 02.05.1938, viser utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. Begge utkjørsler fra de nye boligene er i planforslaget lagt til Admiral Børresens vei, slik at konflikt med overordnet vei reduseres. Det forutsettes at renovasjon utføres fra Admiral Børresens vei.

Bymiljøetaten har bemerket at: "Trafikalt sett kan Bymiljøetaten akseptere at det foreslås to avkjørsler fra Admiral Børresens vei, men med de krav til sikttekanter som vil gjøre seg gjeldende, vil forslaget til avkjørsler innebære at flere større trær må felles for å oppnå tilfredsstillende siktforhold. Vi ber derfor om at man også vurderer avkjørsel fra Bygdøynesveien i tråd med gjeldende regulering."

Siktlinjer i krysset mellom Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei er i dag ikke i henhold til krav om siktlinjer i kryss hvor fartsgrense i primærvei er 50 km/t. I gjeldende reguleringsplan er det inntegnet siktlinjer som ikke er utført. Disse siktlinjene er imidlertid tegnet som om Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei er trafikalt likeverdige, mens Bygdøynesveien må oppfattes som en primærvei (samlevei) med fartsgrense 50 km/t og Admiral Børresens vei som en sekundærvei (adkomstvei) med fartsgrense 30 km/t.

Siktlinjene er daterte 2.11.67, de er derfor ikke i henhold til Håndbok N100 fra Statens vegvesen pr 2014. Det forutsettes at sikttekanter skal revideres i henhold til denne. Konsekvensene for planforslaget må klarlegges.



Siktlinjene i krysset mellom Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei er ikke i henhold til Håndbok N100 fra Statens vegvesen

Den eksisterende muren langs den nordøstre delen av tomten mot Bygdøynesveien forlenges i en inntrukket posisjon frem til Adm. Børresens vei for å skjerme boligene fra trafikken. Inntrekningen gjør at den eksisterende villvinen mot Bygdøynesveien kan bevares, og dette vil både visuelt forkorte murens lengde og gi et grønt preg mot naboer og forbipasserende, og det vil gi en naturlig overgang til forarealet mot Adm. Børresens vei. Villvinen på gjerdet kan beholdes selv om kjerrene innenfor fjernes. Derved vil også eventuelt snøopplag på denne siden være uendret.



Den grønne delen mot Bygdøynesveien opprettholdes ned til Adm. Børresens vei

Estetikk og byggeskikk

Reguleringsbestemmelsene krever at bebyggelsen på hver side av parkområdet skal deles i 3 hus som fremstår som separate villaer, og at hvert av husene skal romme 2-4 store leiligheter. Materialene skal ha en varig karakter. Hovedmaterialet i fasadene skal være lys teglsten som knytter bebyggelsen til hovedhuset. Takflatene skal betraktes som en del av tiltakets helhetlige arkitektoniske uttrykk. Både ved nybygg og eventuelle ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen. Husene skal være i to etasjer, slik at de underordner seg hovedbygningen på høydedraget, som lave paviljonger i hagen, delvis skjult av vegetasjon. Derved vil den eksisterende karakteren til eiendommen i størst mulig grad bli opprettholdt.



Husene skal underordne seg hovedbygningen, som lave paviljonger i hagen. Foreløpig skisse

Det er ønskelig å gi gartnerboligen et tilbygg mot hagesiden, nærmest skjult fra Bygdøynesveien, og innrammet av vintergrønn vegetasjon mot den nedre delen av hagen, slik at hovedbygningen opprettholder sin solitære karakter sett fra hagesiden.



Et eventuelt tilbygg til gartnerboligens hageside vil bli lite synlig fra Bygdøynesveien



Vintergrønn vegetasjon foran et eventuelt tilbygg vil bevare hovedbygningens solitære karakter

Kulturminner

Byantikvaren har uttalt at i forbindelse med det pågående arbeidet med ny Kommuneplan for Oslo 2013-2030 ble eiendommen meldt inn som del av området "Huk aveny", som ønskes regulert til hensynssone (bevaring kulturmiljø) H570. Det er imidlertid bare grøntarealene ned mot Langviksbukten, på den andre siden av Bygdøynesveien som omfattes av denne planen, og den gjelder derfor ikke innenfor det aktuelle planområdet.

Byantikvaren vil videre fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser, for å sikre at vernehensynet ivaretas. Det vil inngå bestemmelser som sikrer vern av opprinnelig bebyggelse, det unike tilhørende hageanlegget, trapperomsinteriøret, samt port- og gjerdeanlegget. Byantikvaren "forutsetter parkområdet opprettholdt som et åpent og tilgjengelig fellesareal", reguleringsbestemmelsene presiserer at med dette menes felles rekreasjonsareal for beboerne i Bygdøynesveien 15. Som nevnt foran, er planområdet i dag i sin helhet en inngjerdet, privat hage, og det er derfor ikke aktuelt å åpne beboernes felles parkområde for offentlig bruk som vil endre karakteren.



Det sentrale parkområdet

Sosial infrastruktur

Planforslaget har ikke konsekvenser for sosialt offentlig servicetilbud, skole, barnehage, mm. Det henvises forøvrig til uttalelse fra Undervisningsbygg Oslo KF og Bydelsutvalget i Bydel Frogner.

Teknisk infrastruktur

Det henvises til uttalelser fra Vann- og avløpsetaten, Renovasjonsetaten, Bymiljøetaten og Brann- og redningsetaten.

Universell utforming

Planforslaget har ikke konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede, orienteringshemmede utenfor planlagt bebyggelse. Bebyggelsen vil følge kravene til universell utforming i Teknisk forskrift (TEK 10).

Naturmangfold

Planforslaget har ikke konsekvenser for naturmangfold. En del av skråningen ned til Langviksbukten, hvor det i henhold til kartet er registrert naturmangfold, er også del av eiendommen med gnr 2 bnr 101, men det aktuelle planområdet omfatter ikke denne delen av eiendommen.

I Plan- og bygningsetatens veileder vedrørende eventuell konflikt med naturmangfold står det: "Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles." Bygdøynesveien med bredde mer enn 7 meter passerer mellom planområdet og områder med registrert biologisk mangfold. Derfor kreves det ikke uttalelse fra Bymiljøetaten vedrørende dette punktet.

Det vil, uavhengig av registrert naturmangfold, bli lagt stor vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon på tomten både av hensyn til det bevaringsverdige parkanlegget og av hensyn til de generelle kvaliteter den parkmessige vegetasjonen tilfører eiendommen.



Reguleringskart for Bygdøynesveien 15, gnr 2 bnr 101 / Registrering arealer arts- og naturmangfold

Natur- og ressursgrunnlaget

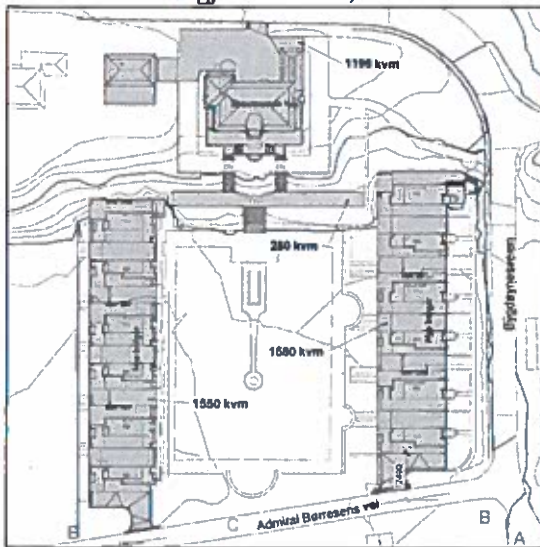
Planforslaget har ikke konsekvenser for jordbruksinteresser, skogbruksinteresser, friluftsimteresser, fiskeriinteresser eller viltinteresser.

Miljøfaglige forhold

Det forutsettes infiltrasjon av overvann i grunnen.

Det tas i utgangspunkt i Småhusplanen S-4220 § 6.6 som krever at: "Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom." Dette vil ikke være noe problem i dette prosjektet hvor BYA er satt til maksimalt 24 %, og hvor de øvrige arealene hovedsakelig er hage med gress og grus.

Nedenfor er illustrert hvilke arealer som er vannugjennomtrengelige, bebygde eller med tett belegning. Disse arealene utgjør 4.606 m², dvs 32 % av tomtearealet.



Vannugjennomtrengelige arealer

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 og Forskrift om begrensnng av støy – tillegg til helseforskriftene, Oslo kommune.

Vi har mottatt støysonkart for eiendommen fra Plan- og bygningsetaten, se nedenfor.



Støysonekart for eiendommen mottatt fra Plan- og bygningsetaten

Støysonekartet illustrerer at de nordøstre husene ligger i gul sone og at fasadene mot Bygdøynesveien vil ligge i rød sone.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 sier at "ved avvik fra bestemmelsene", dvs at bl a boliger legges i gul og rød sone, "bør kommunen se til at det er utarbeidet en støyfaglig vurdering som omfatter:

- utendørs støyforhold
- effekt av avbøtende tiltak
- dokumentasjon på at byggeteknisk forskrift overholdes.

Med bakgrunn i denne dokumentasjonen, bør kommunen utarbeide bindende krav om tiltak og planløsninger med hensyn til støy i planbestemmelsene."

Under avsnitt om avvik fra anbefalingene, står det eksempler på slike krav om avbøtende tiltak:

"Eksempler på krav:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon."

I det aktuelle prosjektet er alle leilighetene gjennomgående og vil ha en stille side. Hovedsoverom vil bli plassert mot stille side. Energikravene vil føre til at alle boligene blir utført med balansert mekanisk ventilasjon.

Støybelastningen på Bygdøynesveien 15 er hovedsakelig i museenes åpningstid, dvs at om kvelden og om nettene er det et ganske stille område.

Støyfaglig utredning er utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS. Utredningen illustrerer at både gul og rød sone vil bli vesentlig redusert ved etablering av en støyskjerm langs Bygdøynesveien, avhengig av skjermens høyde. Det er vist eksempler på flere støyskjermhøyder.

Det er av hensyn til det visuelle miljøet lite heldig med en for høy mur som hindrer utsyn fra boligene, og som hindrer innsyn til eiendommen med husene i parken, slik Byantikvaren ønsker og de prosjekterende anbefaler. Avveiningen mellom høyde på støyskjermen og avbøtende, bygningsmessige tiltak vil derfor bli vurdert nøye.

Det kan også oppstå en konflikt mellom støyskjerm og siktlinje, det må avklares hvordan dette skal løses.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet kan være utsatt for radonstråling. Se ROS-sjekkliste nedenfor.

ROS-analyse er utarbeidet av Norconsult AS. Deres overordnede sårbarhetsvurdering har to punkter:

Radon

Planområdet ligger i et område med moderat aktsomhet for radonstråling, jf. aktsomhetskart ref. /1.5.6./. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense er 100 Bq/m³ ref. /1.5.14./ og det må sikres at innendørsluften ikke bidrar til helsefare. Hvis tiltak blir utført, f.eks. måling av konsentrasjon i grunnen og tiltak for å hindre at radon siger inn i bygningene, kan problemer ifm. radon unngås. Forutsatt at tiltakene utføres, vurderes planområdet lite sårbart for radon.

Trafikksikkerhet

Bygdøynesveien må vurderes som en primærvei med fartsgrense 50 km/t, og Admiral Børresens vei som sekundær med fartsgrense på 30 km/t. Siktlinjer i krysset mellom Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei er i dag ikke i henhold til krav om siktlinjer i kryss hvor fartsgrense i primærvei er 50 km /t. Det forutsettes at det i detaljprosjekteringen vurderes tiltak for å sikre god trafikksikkerhet, og på bakgrunn av denne forutsetningen vurderes tiltaket som lite sårbart i forhold til trafikksikkerhet."

I ROS-analysens avsnitt med konklusjon og risikoreduserende tiltak står det:

"Det er gjennom fareidentifikasjonen og sårbarhetsvurderingen identifisert tiltak som det er nødvendig å gjennomføre for å håndtere risikoforhold i prosjektet.

Fareidentifiseringen førte frem til to farer/tema som ble tatt videre til sårbarhetsvurdering; Radon og Trafikksikkerhet. Ingen hendelser ble tatt videre til risikoanalyse.

Tiltakene fra sårbarhetsvurderingen er sammenfattet i Tabell 8 - Risikoreduserende tiltak, og må følges opp videre i detaljprosjekteringen."

"Tabell 8 - Risikoreduserende tiltak

Fare/Tema	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Radon	Måling av konsentrasjon i grunnen. Bygningene skal om nødvendig prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak (radonsperre mot grunnen).
Trafikksikkerhet	Siktlinjer i krysset ved Bygdøynesveien og Admiral Børresens vei revideres i henhold til Håndbok N100 fra Statens vegvesen og konsekvenser kartlegges."

Planområdet kan være utsatt for radonstråling. Dette skal klarlegges og forskriftsmessig beskyttelse skal ivaretas i tiltaket. Siktlinje i henhold til Håndbok N100 er inntegnet på plankart.

3. MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Forslagsstillers komplette kommentarer til innkomne forhåndsuttalelser.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelsutvalget i Bydel Frogner	10.07.2014
2. Brann- og redningsetaten	04.09.2014
3. Byantikvaren	08.05.2014
4. Bymiljøetaten	12.08.2014
5. Vann- og avløpsetaten	26.08.2014
6. Renovasjonsetaten	14.07.2014
7. Undervisningsbygg Oslo KF	29.08.2014

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

Bydelsutvalget i Bydel Frogner

Bydelsutvalget stiller seg i prinsippet positiv til foreliggende planer. Bydelsutvalget ber om at eksisterende vegetasjon på området blir vurdert i forhold til eventuelt verneverdig naturmangfold, før endelig plassering av bebyggelsen, samt at det søkes lagt til rette for felles lekeplass i området. Bydelsutvalget vil for øvrig komme tilbake til saken på ordinær måte senere i prosessen.

Forslagsstillers tilsvær:

Kommentarer fra Bydel Frogner vil bli medtatt i planforslaget. Planforslaget har ikke konsekvenser for naturmangfold. Det vil bli lagt stor vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon på tomten både av hensyn til det bevaringsverdige parkanlegget og av hensyn til de generelle kvaliteter den parkmessige vegetasjonen tilfører eiendommen. Det vil bli lagt til rette for et privat, felles lekeareal type sandlekeplass mellom trærne langs Admiral Børresens vei utenfor hekken, dette vil ikke komme i konflikt med bevaringen av det sentrale parkrommet innenfor hekken. Planområdet er i dag i sin helhet en inngjerdet, privat hage. Det er derfor ikke leke- og oppholdsarealer som skal erstattes som følge av planforslaget. Utover dette bemerkes det at offentlig tilgjengelig lekeareal er ivaretatt av det regulerte friområdet innenfor boligene som er avgrenset av Bygdøynesveien og Løchenveien.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anser at uttalelsen er hensyntatt i forslaget.

Brann- og redningsetaten

De indre bygningene på tomten ligger mer enn 50 m fra kjørevei. Det var derfor aktuelt å gjennomgå tilgjengelighet til bolighusene i møte med Brann- og redningsetaten. Brann- og redningsetaten har etter dette møtet mottatt et brannnotat fra Fokus Rådgivning AS med alternative løsninger som godkjennes under forutsetning av at følgende forhold blir ivaretatt:

- Tilkoblingspunkt til tørropplegg skal være tydelig merket (fra inngang til angrepsvei), og for øvrig være utført i tråd med etatens veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper (sist revidert 08.11.2013).

- Bygningene fullsprinkles. Sprinkleranlegget må dessuten ha direkteoverføring til Brann- og redningsetaten (110-sentralen). Dette med hensyn til å sikre rask informasjon til slokkemannskaper om den særegne løsningen i dette tilfellet.
- Det må etableres tilstrekkelige angrepsveier til parkeringskjeller slik at alle deler av parkeringskjelleren kan nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg fra angrepsvei.
- Det må være en lett synlig orienteringsplan som inneholder nødvendig informasjon om brannskillende bygningsdeler, rømnings- og angrepsveier, slukkeutstyr og branntekniske installasjoner (alarm- og slokkeanlegg) for parkeringskjelleren på vegg ved inn- og utkjøringsrampe og i alle angrepsveier.
- Det skal være direkte adkomst fra Bygdøynesveien til alle byggene på østsiden av "parken", alternativt bør det legges opp tørranlegg her også tilsvarende som byggene på vestsiden. Sistnevnte anbefales slik at det legges opp til samme "slokkevannsprosedyre" til begge boligkompleksene.

Forslagsstillers tilsvare:

Brann- og redningsetaten påpeker at er det avgjørende at etatens muligheter til å utføre slokke- og redningsinnsats ivaretas. Det er viktig at forslaget ikke kommer i konflikt med Byantikvarens anbefalinger og etablering av arealformål Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Det er derfor utarbeidet alternative løsninger for slokke- og redningsinnsats i et brannnotat utarbeidet av Fokus Rådgivning AS. Brann- og redningsetaten aksepterer løsningen under forutsetning av at samtlige punkter i brannnotatet gjennomføres, og at en rekke forhold blir ivaretatt. Disse forholdene forutsettes gjennomført, derved er tilgjengelighet for slokkemannskap løst.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anser at uttalelsen er hensyntatt i forslaget.

Byantikvaren

Byantikvaren har i flere omganger uttalt seg til planforslaget, i innkommet uttalelse datert 08.05.2014 uttalte BYA bla. følgende:

Berørte verneverdier

Bygdøynesveien 15 ble oppført som herskapelig anlagt villa med hageanlegg for skipsreder og statsråd Ambortius Olsen Lindvig i 1914-16. Villaen er formgitt i nybarokk stil av arkitektene Ove Ekman, Einar Smith og Carl Michaelsen, som var et av datidens mest benyttede firmaer. Arkitektene har for øvrig også formgitt villaen på naboeiendommen, Bygdøynesveien 13. Bygningen er oppført med en grunnflate på 800m² i 2 ½ etasje med høyt valmet tak med svai, teknet med sortglasserte takstein. Fasadene er oppført i pusset tegl, vinduene er smårutet. Det ble samtidig oppført garasje- og portnerbolig med 200m² grunnflate og eiendommen ble utstyrt med et fint port- og gjerdeanlegg i smijern på natursteinsmur. På bygningens hageside, mot sørøst, ble det anlagt et parkanlegg med balustrader, skulpturgrotte og trappeløp i det fallende terrenget ned mot Admiral Børresens vei. I hageanleggets nedre plan inngikk frukthage, dam og stier, samt tennisbane. Villaen er senere noe ombygd av arkitekt O. Scheen i 1943 – 46. Den monumentale villaen ligger på et høydetrug og hageanlegget er preget av en hovedterrasse/ forterreng og terrasser videre ned mot det nedre flate hageplanet med damanlegg og stier. I forbindelse med det pågående arbeidet med ny Kommuneplan for Oslo 2013 – 2030 ble eiendommen meldt inn som del av området "Huk Aveny", som vi

ønsker regulert til hensynssone bevaring, kulturmiljø. Byantikvaren vil videre fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser, for å sikre at vernehensynet ivaretas. Det vil inngå bestemmelser som sikrer vern av opprinnelig bebyggelse, det unike tilhørende hageanlegget, trapperomsinteriøret, samt port- & gjerdeanlegget m.v.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren har vurdert det fremlagte utbyggingsforslaget, og har følgende kommentarer:

- Midtpartiet i det opprinnelige parkanlegget må forutsettes opprettholdt med sin opprinnelige utforming, med singelganger, buskbeplantning og øvrig detaljering. Dette området forutsettes dessuten opprettholdt som et åpent og tilgjengelig fellesareal, dersom vi skal kunne gi vår tilslutning til planene.
- Opprinnelige og eldre trær og busker bør i størst mulig grad bevares.
- Videre må vi forutsette at det ikke legges opp til kjøring i anlegget over bakken: All bilkjøring til bygningene må legges under bakken, slik at et parkmessig preg og opplevelse av «bebyggelse i en park/ hageanlegg» kan opprettholdes, jf. uttalelse til Den canadiske ambassade, datert 26.09.2012.
- Byantikvaren ser det som svært viktig at den nye bebyggelsen er lav og at volumene er oppbrutte.

Etter Byantikvarens vurdering balanserer skalaen i det foreslåtte anlegget helt på tålegrensen for anlegget som helhet. Vi ser at forslaget bør utvikles ytterligere i retning av frittliggende volum i en hage. Det er vesentlig at bebyggelsen ikke oppleves som en lang sammenhengende rekke på hver side, som fremdeles er hovedinntrykket.

Konklusjon

Forutsatt ytterligere forbedringer som skissert, og at forutsetningene gitt ovenfor ivaretas, vil oversendt prosjekt være et forslag vi ikke vil motsette oss. Vi tar forbehold om detaljer i utomhusplanen m.v.

Forslagsstillers tilsvare:

Reguleringsbestemmelsene er i tråd med Byantikvarens "forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser, for å sikre at vernehensynet ivaretas".

Byantikvaren "forutsetter parkområdet opprettholdt som et åpent og tilgjengelig fellesareal", reguleringsbestemmelsene presiserer at med dette menes felles rekreasjonsareal for beboerne i Bygdøynesveien 15. Planområdet er i dag i sin helhet en inngjerdet, privat hage, og det er derfor ikke aktuelt å åpne beboernes felles parkområde for offentlig bruk som vil endre karakteren.

Planforslaget viser en løsning hvor den eksisterende hovedbygningen, den terrasserte delen av hagen og parkrommet som er omkranset av lindehekker bevares mest mulig urørt.

Planforslaget tar utgangspunkt i at det plasseres 6 frittliggende hus langs eiendommens nordøstre og sydvestre kant, på hver side av det sentrale parkområdet på eiendommens sydøstre del. Adkomster til den nye bebyggelsen legges til Admiral Børresens vei, både for å unngå beskjæring av parkområdet med kjørevei og for å unngå utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. I tillegg til disse nye boligene forslås det et tilbygg på hagesiden av sjåførboligen, hvor det vil være lite synlig og ikke berøre de verneverdige arealene.

De 6 frittliggende husene gir en bebyggelsesstruktur som beholder hagen åpen, og med bevaring av det sentrale parkområdet opprettholdes hagens klassiske og symmetriske preg. Hver av de 6 bygningene vil inneholde 3 boliger, 2 boliger på plan 1 og 1 bolig på plan 2, til sammen 18 boliger.

De toetasjes husene ligger på den lave delen av tomten, og vil derved underordne seg hovedbygningen på høydedraget, nærmest som paviljonger i hagen. Husenes 2. etasje er trukket vesentlig inn i forhold til 1. etasje, for å skille volumene klart fra hverandre og å gi den øvre og mest synlige konturen av husene en oppbrutt karakter. Taknivået over 2. etasje vil være nær terrengnivå ved hovedbygningen.

Husene tenkes oppført med vegger og terrengmurer i lys teglsten som knytter dem til den eksisterende hovedbygningen og sjåførboligen.

Med denne utformingen mente vi at Byantikvarens kommentarer fra 08.05.2014 var imøtekommet.

Plan- og bygningsetaten bemerker:
For ytterligere kommentarer fra forslagsstiller vedrørende prosessen med Byantikvaren henviser Byantikvaren til utførlig redegjørelse vedlagt i «Forslagsstilleres komplette tilbakemelding til forhåndsuttalelser.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Planforslaget har vært gjenstand for en kontinuerlig bearbeidelse i tråd med uttalelser fra BYA og Plan- og bygningsetaten henviser til forslagsstillerens tilsvarende. Eiendommen er i dag oppført på Byantikvarens «Gul liste» over bevaringsverdige bygg men har per i dag ingen ytterligere reguleringsbestemmelser som gir det sterkere vern. Fremlagte forslag innebærer at hovedhuset, portnerboligen og det sentrale parkområdet, angitt med hensynssone på plankartet reguleres til Hensynssone bevaring kulturmiljø H570, med tilhørende reguleringsbestemmelser, noe som vil gi det vesentlig sterkere vern enn dagens regulering. Plan- og bygningsetaten finner det fremlagte forslaget for å bidra til en løsning hvor den eksisterende hovedbygningen og portnerboligen, den terrasserte delen av hagen og det sentrale parkområdet som er omkranset av lindehekker bevares mest mulig urørt, samtidig som man evner å få til en utvikling i ytterkantene av dette området for å være godt bearbeidet. Byantikvaren har i forhåndsuttalelser og innledende møter varslet at de vil fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser, for å sikre at vernehensynet ivaretas. Det vil inngå bestemmelser som sikrer vern av opprinnelig bebyggelse, det unike tilhørende hageanlegget, trapperomsinteriøret, samt port- og gjerdeanlegget. Byantikvaren har i sin uttalelse forutsatt at parkområdet opprettholdes som et åpent og tilgjengelig fellesareal. Plan- og bygningsetaten deler Byantikvarens oppfatning om at det er viktig å ivareta de unike verneverdiene på eiendommen og anbefaler at reguleringsbestemmelsene er noe mer presise i sin ordlyd for å sikre dette. Bl.a. mener etaten at port og gjerdeanlegget ikke bør tillates revet, fjernet, endret eller tilbygget, både for å ivareta det originale uttrykket, samt for å sikre eiendommens nåværende åpne henvendelse ut mot Bygdøynesveien. Forslagsstiller ønsker, for å ivareta krav til støyskjerming, å sikre muligheten for etablering av en støyskjerm langs Bygdøynesveien. Etaten finner dette grepet noe problematisk sett opp mot verneverdiene og mener en avveiningen av disse hensynene bør vurderes nærmere videre i prosessen. Vedrørende fremlagte forslag til påbygg for Portnerboligen, kan etaten finne innsendte forslag om byggegrense, høyde og volum for akseptabelt, men etaten mener formspråket bør være bedre tilpasset eksisterende bygg og at dette bør sikres gjennom konkrete reguleringsbestemmelser. Videre frarådes en oppdeling av hageanlegget og det forutsettes at det sentrale parkområdet og det øvre terrasserte hageanlegget opp mot hovedhuset fortsatt vil fremstå som et ubrutt, sammenhengende anlegg.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten ber om at det gjøres en kartlegging, punktmarkering og verdivurdering av trærne på eiendommen, herunder trærnes verdi i et hagekunsthistorisk perspektiv. Konsekvenser for verdifulle trær på eiendommen må dokumenteres. Trafikalt sett kan Bymiljøetaten akseptere at det foreslås to avkjørsler fra Admiral Børresens vei, men med de krav til siktrekanter som vil gjøre seg gjeldende, vil forslaget til avkjørsler innebære at flere større trær må felles for å oppnå tilfredsstillende siktforhold. Vi ber derfor om at man også vurderer avkjørsel fra Bygdøynesveien i tråd med gjeldende regulering."

Forslagsstillers tilsvare:

Det er foretatt en kartlegging og verdivurdering av trærne på eiendommen. Konsekvenser for de enkelte verdifulle trærne i forhold til prosjektet vil bli beskrevet når prosjektet er mer konkretisert, slik at eventuelle konflikter er klarlagte.

De to avkjørslene i Admiral Børresens vei vil ikke kreve felling av trær i Admiral Børresens vei. Dersom avkjørsel legges til Bygdøynesveien bør avkjørsel utformes som et uregulert t- kryss og dette vil ha en dramatisk konsekvens for mulighetene til å legge bebyggelse langs Bygdøynesveien. Trafikalt synes det også å være uheldig å legge en avkjørsel direkte til Bygdøynesveien rett etter svingen når fartsgrensen her er 50 km/t. Vi vil derfor anbefale at begge avkjørslene legges til Admiral Børresens vei. Det forutsettes at siktrekanter skal revideres og konsekvensene for planforslaget må klarlegges.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anser at uttalelsen er hensyntatt i forslaget.

Vann- og avløpsetaten

Som det sees av det vedlagte kartutsnittet ligger det va-ledninger av ulik dimensjon langs planområdet. Dette er offentlige hovedledninger og de er markert med grønt. Vi minner om at det ikke er tillatt å bygge nærmere hovedledninger enn 2 meter. For å tilfredsstille dette kravet, må vi be om at byggegrenser over og under bakken settes slik at kravet blir ivaretatt. VAV anbefaler at avstanden settes til 4 m av praktiske årsaker, det betyr at det skal være mulig å sette spunt og etablere det nye tiltaket ihht planen, uten at hovedledningene blir berørt/skadet. I forbindelse med byggesaken senere, vil det bli stilt krav om at overvannet skal håndteres lokalt. Vann- og avløpsetaten ber derfor om at det etableres en egen reguleringsbestemmelse for dette, og anbefaler at overvannshåndteringen ses i sammenheng med utformingen av utomhusplanen, for at fordrøyning av overvann kan inngå som et element i planen, og det må forventes at Akerselva vil være naturlig som resipient.

Forslagsstillers tilsvare:

Våre forundersøkelser indikerer at det ikke vil bli konflikt mellom va-ledninger og tiltaket i Bygdøynesveien 15. Ledningspåvisning vil selvsagt bli foretatt. Vann- og avløpsetaten ber om at det etableres en egen reguleringsbestemmelse om at overvannet skal håndteres lokalt. Det er allerede beskrevet i planforslaget under avsnitt om miljøfaglige forhold at: "Det forutsettes infiltrasjon av overvann i grunnen." Dette vil ikke være noe problem i dette prosjektet hvor BYA er satt til maksimalt 24 %, og hvor de øvrige arealene hovedsakelig er hage med gress og grus. Dette vil bli gjenstand for prosjektering av landskapsarkitekt / VVS-konsulent. Vi forutsetter at det menes Langviksbukten / Oslofjorden og ikke Akerselva som naturlig resipient.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anser at uttalelsen blir hensyntatt i forslaget. PBE forutsetter at det menes Oslofjorden og ikke Akerselva som naturlig resipient.

Renovasjonsetaten

REN henviser til RENs veileder for en oversikt over ulike renovasjonsløsninger. For videre planarbeid i forhold til renovasjon vil etaten anmode utbygger om å ta direkte kontakt med oss vedrørende volumberegning, plassering og type avfallsløsning slik at disse kan godkjennes. REN gjør oppmerksom på at alle renovasjonsløsninger må være godkjent av etaten for å kunne benyttes til innsamling av husholdningsavfall i Oslo.

Forslagsstillers tilsvare:

Ved videre detaljprosjektering vil krav og anbefalinger i "Veileder for plassering og valg av renovasjonsløsninger" bli lagt til grunn. Det er planlagt 2 x 9-12 boenheter, som tilsier bruk av tradisjonelle beholdere. Eventuell bruk av dypoppsamlere (avfallsbrønner) vil bli vurdert av hensyn til arealbruk og utseende og av hensyn til faren for lukt og skadedyr. Løsning vil bli fremlagt for REN for godkjennelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anser at uttalelsen er hensyntatt i forslaget.

Undervisningsbygg Oslo KF

Barn fra reguleringsområdet vil etter dagens veiledende inntaksområde søke til Bygdøy skole på barnetrinnet og Ruseløkka skole på ungdomstrinnet. Elevantallsframskrivingene for inntaksområdet til Bygdøy skole anslår at det vil være et stabilt elevtall fram mot 2025. Undervisningsbygg ber samtidig om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

Forslagsstillers tilsvare:

Prosjektet vil ikke endre barns skoleveier. Det regulerte og delvis utførte fortauet i Admiral Børresens vei ligger på annen side av veien enn de planlagte utkjørslene fra planområdet. Ved fremtidig utbygging må det stilles krav til utførende om at sikkerheten langs barns skoleveier ivaretas.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten anser at uttalelsen er hensyntatt i forslaget.

4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Arealformål

I den gjeldende reguleringsplanen er området regulert til boliger, både i henhold til detaljreguleringsplan S-161GA fra 1938 og i henhold til plan S-4220 reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, som har vært gjeldende for området.

Forslagsstillers nye plan vil formål være:

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
- Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø

Forslagsstillers nye plan vil derved opprettholde formål "Byggeområde for boliger" og intensjonene fra S-4220 vil bli videreført.

Under § 3 Hensikten med reguleringsplanen i plan S-4220 står det at:

"Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold."

Plan- og bygningsetaten har i referat fra oppstartmøte uttalt at "flere boliger og boligutvikling på tomten er i tråd med overordnede føringer om fortetting i byggesonen. Plan- og bygningsetaten finner planområdet for egnet til boligformål. Plan- og bygningsetaten anser forslaget for å tilføre en type boenheter som det er mangelfullt av i området og slik bidra til en mer sammensatt boligtypologi i området, noe det er behov for."

Disponering av tomten

For eiendommen foreligger som nevnt en detaljreguleringsplan S-161GA, vedtatt 02.05.1938. Denne planen tar ikke hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget eller den eksisterende bebyggelsen fra 1916, men stykker opp hagen til tomter for 6 eneboliger. Planen viser også en uheldig utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. Derfor fremmes det en ny plan som både tar hensyn til de bevaringsverdige elementene på eiendommen, samtidig som det utvikles en boligbebyggelse med større utnyttelse enn i planen fra 1938.

Som beskrevet foran, har Byantikvaren ønsket eiendommen regulert til hensynssone (bevaring kulturmiljø) H570. Byantikvaren vil videre fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser som sikrer vern av opprinnelig bebyggelse, det unike tilhørende hageanlegget, trapperomsinteriøret, samt port- og gjerdeanlegget.

Planforslaget viser derfor en løsning hvor den eksisterende hovedbygningen, den terrasserte delen av hagen og parkrommet som er omkranset av lindehekker bevares mest mulig urørt.

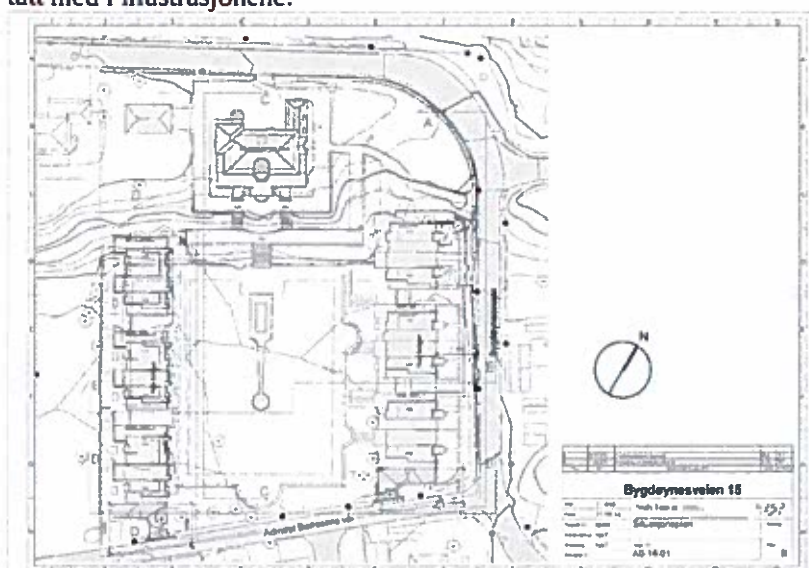
Planforslaget tar utgangspunkt i at det plasseres 6 frittliggende hus langs eiendommens nordøstre og sydvestre kant, på hver side av det sentrale parkområdet på eiendommens sydøstre del. Adkomster til den nye bebyggelsen legges til Admiral Børresens vei, både for å unngå beskjæring av parkområdet med kjørevei og for å unngå utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. I tillegg til disse nye boligene forslås det et tilbygg på hagesiden av sjåførboligen, hvor det vil være lite synlig og ikke berøre de verneverdige arealene.

Utforming av ny bebyggelse

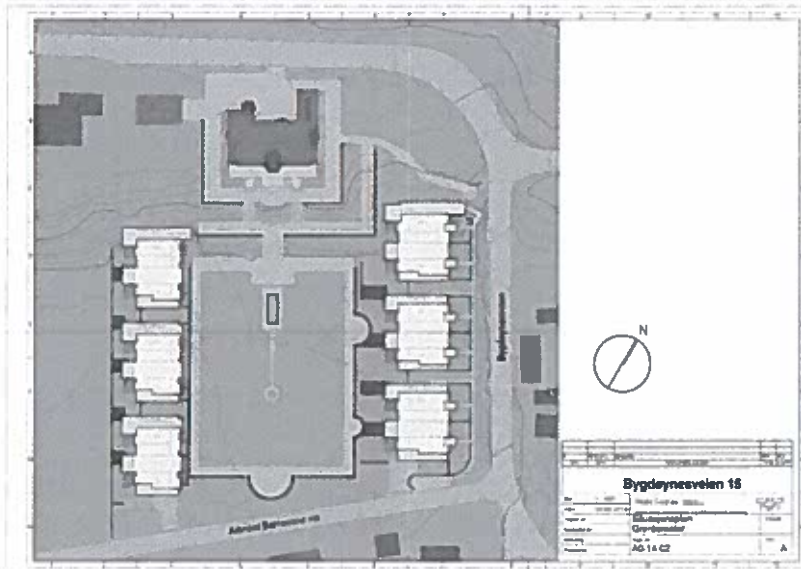
De 6 frittliggende husene gir en bebyggelsesstruktur som beholder hagen åpen, og med bevaring av det sentrale parkområdet opprettholdes hagens klassiske og symmetriske preg. Hver av de 6 bygningene vil inneholde 3-4 boliger, 2 boliger på plan 1 og 1-2 bolig på plan 2, til sammen 18- 24 boliger. De toetasjes husene ligger på den lave delen av tomten, og vil derved underordne seg hovedbygningen på høydedraget, nærmest som paviljonger i hagen. Taknivå vil være nær terrengnivå ved hovedbygningen. Husene tenkes oppført med vegger og terrengmurer i lys teglsten som knytter dem til den eksisterende hovedbygningen og gartnerboligen.

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Eventuelt tilbygg til gartnerboligen, som er angitt på plankartet er ikke tatt med i illustrasjonene.



Situasjonsplan



Situasjonsplan grøntarealer



Snitt AA gjennom Bygdøynesveien



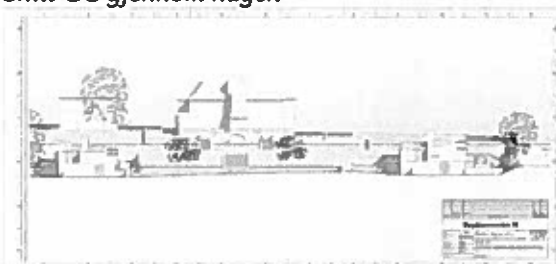
Snitt BB gjennom Admiral Børresens vei



Snitt CC gjennom hagen



Snitt DD gjennom parken mot husrekke i vest



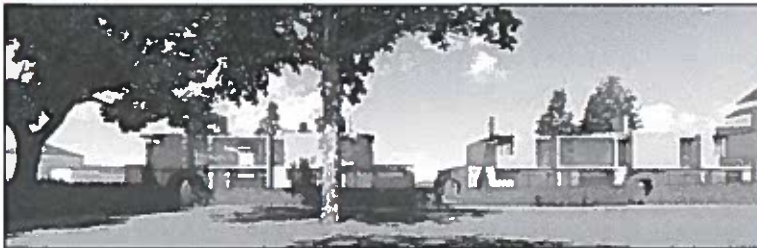
Snitt EE gjennom parken sett mot hovedhus



Sentralt parkområde med symmetrisk plasserte hekker / sett fra hovedbygningen



Hus i sydvestre rekke sett fra parken



Hus i sydvestre rekke sett fra parken



Hus i sydvestre rekke sett fra parken



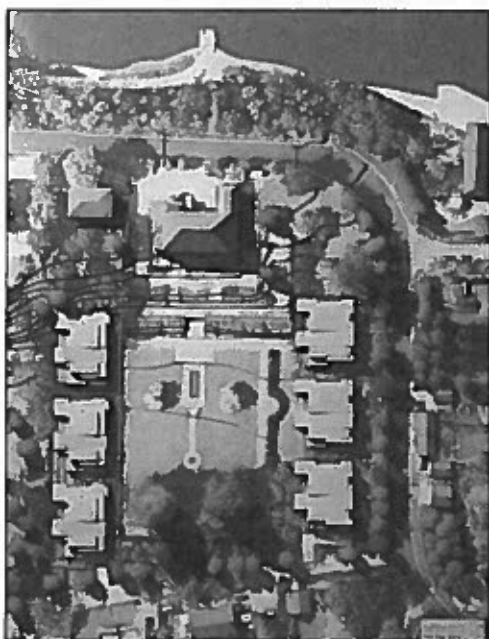
Hus i nordøstre rekke sett fra parken



Hus i nordøstre rekke sett fra parken



Hus i nordøstre rekke sett fra B.veien



Modellfotografi, prosjekt sett ovenfra



Modellfotografi, prosjekt sett fra sydøst



Modellfotografi, prosjekt sett fra sydøst i lav posisjon



Modellfotografi, prosjekt sett fra sydvest



Modellfotografi, prosjekt sett fra nordøst



Modellfotografi, prosjekt sett fra syd



Modellfotografi, prosjekt sett fra øst



Modellfotografi, prosjekt sett fra vest



Modellfotografi, prosjekt sett fra nord

Parkering og avkjørsel

Det foreslås parkeringskjeller under hver av de to bygningsstrukturene, slik at det ikke kreves verken terrenginngrep i selve hageanlegget eller nødvendiggjør kjøring internt på tomten. Det er foreslått to stk. avkjørsler for å betjene disse fra Admiral Børresens vei. Parkering etableres i henhold til gjeldende parkeringsnorm for ytre by. Plan- og bygningsetaten forutsetter at avkjøringene til planområdet utformes i tråd med krav til avkjørsler.

Trafikk

Forslagsstiller har gjort utregninger av generert trafikkmengde basert på Asplan Viaks trafikkanalyse for Bygdøy fra mai 2010 og viser konsekvensene av planforslaget sett opp mot gjeldende regulering og generert trafikkmengde. Planforslaget medfører en økning av antall boliger med 18-24 stk., noe som medfører en beskjeden økning i årsdøgntrafikken. PBE anbefaler den valgte løsningen med etablering av to nye avkjørsler fra Admiral Børresens vei for innkjøring til parkeringskjellerne, da de ikke kommer i konflikt bevaringshensynene på eiendommen. Plan- og bygningsetaten finner de trafikale konsekvensene av planforslaget for å være innenfor det akseptable.

5.1.2 Foreløpig konklusjon

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. Det foreslås å bevare eksisterende hovedbygning, portnerbolig og det sentrale parkområdet på eiendommen til hensynssone- bevaring kulturmiljø H570. I de to aksiale ytterkanter øst og vest av parkområdet, søkes det oppført 3 stk. hus på hver side, totalt 6 stk. hus. Bygningene tenkes oppført med 2- 4 leiligheter hver, pluss underetasje for parkering. To stk. avkjørsler etableres mot Admiral Børresens vei.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Utforming av ny bebyggelse, høyder og utnyttelse

Forslaget innebærer etablering av seks frittliggende bygninger plassert på hver side av det åpne og sentrale parkområdet i eiendommens søndre og flate del. Hensikten er å bevare det sentrale parkområdet/hageanlegget og eksisterende villa med portnerbolig mens man samtidig videreutvikler eiendommen. Eksisterende villa og tilhørende terrasseanlegg tenkes rehabilitert, istandsatt og beholdt som i dag. Portnerboligen tenkes utvidet med et påbygg mot syd. Ingen ytterligere bebyggelse er tenkt oppført på tomtens høydedrag i villaens nærhet. Bebyggelsesstrukturen opprettholder en åpen hage og det klassiske og symmetriske preget videreføres. Det er ikke vist større terrenginngrep utover etablering av parkeringskjeller og bygningene er plassert lavt i terrenget. Husenes 2 etasjer gjør at de vil underordne seg det eksisterende hovedhus på høyden. De seks husene inneholder hver 3 boliger, 2 i plan 1, 1-2 i plan 2, til sammen 18-24 boenheter. Forslagsstiller har valgt å legge utnyttelsesgraden på 24% noe som synes naturlig sett opp mot utnyttelsesgraden til den øvrige, omkringliggende bebyggelsen som er omfattet av småhusplanen. Videre finner Plan- og bygningsetaten denne utnyttelsen forsvarlig grunnet eiendommens beskaffenhet, som gjør at det sentrale hageanlegget bevares. Etaten finner formspråket for å gjennom sin kontrastering og underordning være godt tilpasset eksisterende bebyggelse, da husene grunnet eiendommens topografi underordner seg hovedbygningen, og fremstår som lave paviljonger i hagen. Husene tenkes oppført med hovedmaterialet i fasadene skal være lys teglstein, noe som knytter den nye bebyggelsen til hovedhuset og portnerboligen. Etaten bemerker dog at det bør knyttes spesifikke reguleringsbestemmelser opp mot takflatene og at disse burde betraktes som en del av tiltakets helhetlige arkitektoniske uttrykk. Både ved nybygg og eventuelle senere ombygginger bør det sikres gjennom reguleringsbestemmelser at tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen. Dette for å ivareta at en eventuell fremtidig ombygging/ endring av de seks husene utføres på en arkitektonisk tilfredsstillende måte, noe som er viktig for å ivareta at eiendommen i størst mulig grad i fremtiden kan ansees som et helhetlig anlegg i samspill med de bevaringsverdige delene av eiendommen, herunder samspillet med parkanlegget og hovedhuset/ portnerboligen. Den innbyrdes avstanden mellom husene på 4 meter i 1. etasje og en inntrukket 2. etasje finner etaten tilfredsstillende, da dette grepet gjør at de vil fremstå og leses som frittliggende volumer. Etatens konklusjon utover dette er at valgte grep gjør at den eksisterende karakteren til eiendommen i størst mulig grad blir opprettholdt og at den generelle utformingen av husene holder en høy arkitektonisk kvalitet.

Leilighetsfordeling

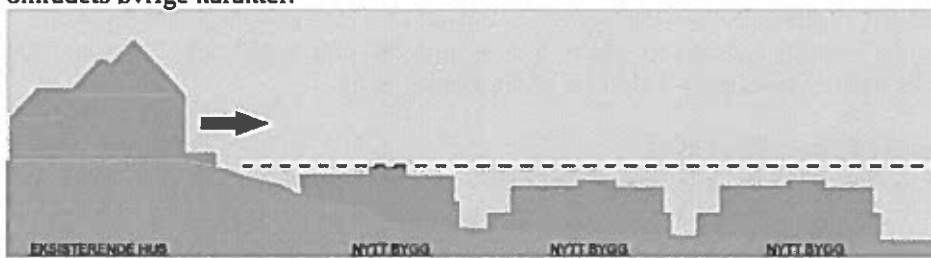
Plan- og bygningsetaten anser leilighetsfordelingen for å komplettere nærområdet og det ansees som positivt at det etableres nye boenheter som tilfredsstiller nye krav til bla. tilgjengelighet og universell utforming i nærområdet. Plan- og bygningsetaten anser forslaget for å tilføre en type boenheter som det er mangelfullt av i området og slik bidra til en mer sammensatt boligtypologi i området, noe det er behov for.

Uteoppholdsareal

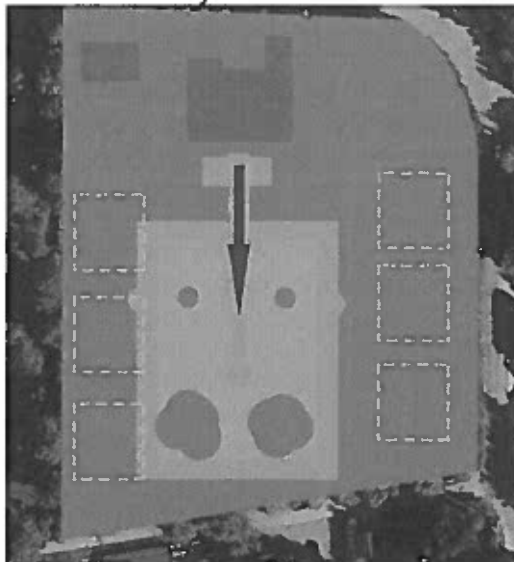
Plan- og bygningsetaten viser til at det sentrale hageanlegget tenkes beholdt og benyttes til felles uteareal for bebyggelsen. Det anbefales ikke en oppdeling av hageanlegget, jf. Byantikvarens forhåndsuttalelser, og Plan- og bygningsetatens vurdering under ovenstående punkt «Hensynssone bevaring kulturmiljø H570». Det bør redegjøres ytterligere for eventuelle private uteareal og hvordan man tenker ivaretatt overgangen mellom det nedre, sentrale parkområdet og den øvre, terrasserte delen av parkområdet som knytter hovedhuset sammen med parkområdet. Etaten anser dog at dette kan sikres gjennom godkjennelse av utomhusplan, jf. reguleringsbestemmelser. Videre synes øvrig uteoppholdsareal tilforlatelig utformet med hensyn til lekeareal som er plassert sør på tomten, adskilt av det sentrale parkområdet av linnehekken, grensende mot Admiral Børresens vei, noe som gjør at det ikke kommer i konflikt med bevaringen av parkområdet. PBE finner dermed uteoppholdsarealene i planforslaget for å være tilfredsstillende. For øvrig er nærområdet grønt med svært gode rekreasjonsmuligheter.

Bebyggelsesstruktur

Delområdet Bygdøynes strekker seg som en landtunge ut fra halvøya Bygdøy og er et utpreget grønt område grensende til sjøen mot nord, øst og syd. Mot vest henger Bygdøynes sammen med resterende deler av Bygdøy. Ytterst på neset mot øst finner man museene Kon-Tiki-, Fram- og Sjøfartsmuseet. Det går et høydedrag i øst-vest retning som domineres av fire store, herskapelige villaer med tilhørende hageanlegg i retning nord-syd, der neset flater ut. Nærområdet for øvrig består av et relativt homogent boligområde med frittliggende eneboliger med til dels store tomter. Enkelte eiendommer er fortettet med småhusbebyggelse, som er bygget over tid, i disse boligenes hager. Området bærer preg av å være utbygget over tid, og bebyggelsen er forskjellig når det gjelder formspråk, takform, fotavtrykk og materialbruk. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er det ingen enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet som anses å legge sterke føringer for utforming av ny bebyggelse, bortsett fra det sterkt førende aksiale hageanlegget og de herskapelige villaene på høydedraget. Plan- og bygningsetaten mener forslaget om etablering av seks bolighus i de aksiale ytterkanter av parkområdet tar godt hensyn til eksisterende situasjon der parkanleggets midtparti søkes bibeholdt i sin helhet. Midtpartiet i det opprinnelige parkanlegget opprettholdes med sin opprinnelige utforming, med singelganger, buskbeplantning og øvrig detaljering. Dette området skal dessuten opprettholdes som et åpent og tilgjengelig fellesareal. Opprinnelige og eldre trær og busker skal i utstrakt grad bevares. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at foreslåtte bebyggelsesstruktur er godt tilpasset tomtens beskaffenhet og områdets øvrige karakter.



Plan- og bygningsetatens illustrasjon av eksisterende hus på høydedraget og den flate delen av planområdet der de nye boliger etableres. Foreslåtte bebyggelse underordner seg det eksisterende og bevaringsverdige i forhold til siktlinjer.



Plan- og bygningsetatens illustrasjon av situasjon/ kvaliteter på eiendommen. Eksisterende, bevaringsverdige hus, bevaringsverdig hageanlegg med sin aksiale symmetri ivaretas.

5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Overordnede planer

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse samtidig som den eksisterende bebyggelsen og det sentrale parkområdet bevares gjennom å regulere til Hensynssone bevaring kulturmiljø H570. De gjeldende reguleringsplanene på eiendommen tar ikke hensyn til det bevaringsverdige hageanlegget eller den eksisterende bebyggelsen fra 1916, men stykker opp hagen til tomter for 6 eneboliger. Planen viser også en lite gunstig utkjørsel direkte til Bygdøynesveien. Planforslaget innebærer en helhetlig endring der de bevaringsverdige elementene på eiendommen bibeholdes mens man samtidig legger opp til ny boligbebyggelse i de aksiale ytterkanter av det sentrale parkområdet syd på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget å være i tråd med overordnede planer da det støtter opp om generelle målsettinger i kommuneplanen om økt boligutbygging innenfor byggesonen. Planforslaget er også i tråd med gjeldende regulerings intensjon om økt boligutbygging.

Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Eiendommen er i dag oppført på Byantikvarens «Gul liste» over bevaringsverdige bygg men har per i dag ingen ytterligere reguleringsbestemmelser som gir det sterkere vern. Fremlagte forslag innebærer at hovedhuset, portnerboligen og det sentrale parkområdet, angitt med hensynssone på plankartet reguleres til Hensynssone bevaring kulturmiljø H570, med tilhørende reguleringsbestemmelser, noe som vil gi det vesentlig sterkere vern enn dagens regulering. Plan- og bygningsetaten finner det fremlagte forslaget for å bidra til en løsning hvor den eksisterende hovedbygningen og portnerboligen, den terrasserte delen av hagen og det sentrale parkområdet som er omkranset av lindehekker bevares mest mulig urørt, samtidig som man evner å få til en utvikling i ytterkantene av dette området for å være godt bearbeidet.

Byantikvaren har i forhåndsuttalelser og innledende møter varslet at de vil fremme forslag om detaljerte reguleringsbestemmelser, for å sikre at vernehensynet ivaretas. Det vil inngå bestemmelser som sikrer vern av opprinnelig bebyggelse, det unike tilhørende hageanlegget, trapperomsinteriøret, samt port- og gjerdeanlegget. Byantikvaren har i sin uttalelse forutsatt at parkområdet opprettholdes som et åpent og tilgjengelig fellesareal. Plan- og bygningsetaten deler Byantikvarens oppfatning om at det er viktig å ivareta de unike verneverdiene på eiendommen og anbefaler at reguleringsbestemmelsene er noe mer presise i sin ordlyd for å sikre dette. Bl.a. mener etaten at port og gjerdeanlegget ikke bør tillates revet, fjernet, endret eller tilbygget, både for å ivareta det originale uttrykket, samt for å sikre eiendommens nåværende åpne henvendelse ut mot Bygdøynesveien. Forslagsstiller ønsker, for å ivareta krav til støyskjerming, å sikre muligheten for etablering av en støyskerm langs Bygdøynesveien. Etaten finner dette grepet noe problematisk sett opp mot verneverdiene og mener en avveiningen av disse hensynene bør vurderes nøyere videre i prosessen. Vedrørende fremlagte forslag til påbygg for Portnerboligen, kan etaten finne innsendte forslag om byggegrense, høyde og volum for akseptabelt, men etaten mener formspråket bør være bedre tilpasset eksisterende bygg og at dette bør sikres gjennom konkrete reguleringsbestemmelser. Videre frarådes en oppdeling av hageanlegget og det forutsettes at det sentrale parkområdet og det øvre terrasserte hageanlegget opp mot hovedhuset fortsatt vil fremstå som et ubrutt, sammenhengende anlegg.

6 KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR BYGDØYNESVEIEN 15

Gnr. 2, bnr. 101

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201405745, datert 02.12.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

Hensynssoner

Bevaring kulturmiljø H 570

§ 3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø

Hovedhuset: Hovedhuset tillates ikke revet, fjernet, endret eller tilbygget. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Portnerboligen: Portnerboligen tillates ikke revet eller fjernet. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Det tillates oppført et tilbygg/påbygg innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Påbygget/tilbygget skal ikke overskride høydene til portnerboligen. Påbygget/tilbygget skal i utforming og materialvalg i eksteriøret være utformet i tråd med den eksisterende bebyggelsen i den nordøstre og sydvestre fasaden som er synlige fra veien, mens den sydøstre hagefasaden kan ha større lysåpninger med en friere utforming. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som eksisterende bygning.

Det sentrale parkområdet med singelganger, trær, buskbeplantning og øvrig parkmessige detaljering tillates ikke fjernet eller endret ut over vanlig skjøtsel og vedlikehold.

Trær som er syke, døde eller skadet, kan fjernes, men skal da erstattes av tilsvarende antall trær av samme art som de som fjernes.

§ 4 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige %-BYA=24%

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Bebyggelse under terreng skal plasseres innenfor de bestemmelsesgrenser som er angitt på plankartet.

For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9,0 meter.

Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.

§ 6 Utforming

Bebyggelsen skal på hver side av parkområdet deles i 3 hus som fremstår som separate villaer. Hvert av husene skal romme 2-4 store leiligheter.

Materialer skal ha en varig karakter. Hovedmaterialet i fasadene skal være lys teglsten som knytter bebyggelsen til hovedhuset.

Takflatene skal betraktes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørslene skal føre ned til underjordiske parkeringskjellere under hver av de to husrekkene. Det skal ikke være annen kjørevei i anlegget over bakken.

§ 8 Parkering

All parkering for den nye bebyggelsen skal legges til underjordiske parkeringskjellere under hver av de to husrekkene. Det skal ikke etableres parkering på terreng. Unntatt dette er parkering for hovedhuset og portnerbolig, som tillates på terreng. Parkering skal være i henhold til den til enhver gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 9 Uteoppholdsareal

Det sentrale parkområdet skal være samlet felles uteoppholdsareal for eiendommen.

For hver boenhet skal det settes av minst 150 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal være egnet for lek og opphold for differensierte brukergrupper, det vil si små barn (0-4år), større barn, voksne og eldre.

Del av arealet mellom Admiral Børresens vei og hekken som avgrenser parkområdet mot veien, skal være felles lekeareal for eiendommen. Arealet skal ikke opparbeides for parkering.

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500

Utomhusplanen skal vise adkomstvei, gangveier, beplantning, privat uteareal ved leilighetene på bakkenivå og det sentrale parkområdet som skal være felles rekreasjonsareal og øvrige spesifiserte felles utearealer.

§ 11 Støy

Anbefalte grenser i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)*, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding av søknad om tillatelse til tiltak.

§ 12 Overvannshåndtering

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

§ 13 Fjernvarme

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

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

7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar å legge følgende forslag ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bygdøynesveien 15/ Bygdøy. Planområdet omreguleres fra byggeområde til

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse
- Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø

Planforslaget er fremmet av Zinober Invest AS og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201405745, datert 02.12.2014.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i samsvar med bystyrevedtaket 17.06.2009.

Dersom planforslaget blir vedtatt, vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra byggeområde for boliger til hovedformål Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse og Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2014 av:

***Herman Hammer - Saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder***

