



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 09.01.2015

Saksmappe:

2009/16

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

512.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
15/4	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	29.01.2015
15/16	Ullern bydelsutvalg	12.02.2015

LILLEAKERVEIEN 26 M.FL - MUSTAD NORD – UTTALELSE TIL OPPSTART AV ENDRING AV REGULERINGSPLAN FELT B2 OG B3

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak

29.01.2015:

«Ullern byutviklings- og samferdselskomite går i mot at det tillates flere etasjer på felt B2. En eventuell økt utnyttelse bør skje nærmere Lilleaker stasjon og komiteen oppfordrer utbygger til å revurdere planene.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelen slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer i etatens notat av 16.10.2014. Dette gjelder kun for felt B2 og ikke B3, dvs at bygningene kan forhøyes med en etasje i B2 men ikke i B3.

Saksfremstilling

Frist for uttalelse er satt til 16.jan. Administrasjonen vil søke om utsettelse av denne fristen.

I vedlagte brev fra Lund Hagem arkitekter AS framgår at hensikten med planarbeidet er ønske om økt utnyttelse for delfelt innenfor gjeldende regulering. Det foreslås å innføre en ekstra etasje for bebyggelsen i felt B2, samt en ekstra etasje på en planlagt bygning nordvest i felt B3. Utvidelsen gjelder boligformål.

I vedlagte notat av 16.10.2014 under avsnittet «Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepet i forhold til byen, området og overordnede planer» heter det følgende:

«Planendringen medfører at hovedgrep fra gjeldende reguleringsplan videreføres. Den angivelige grunnen for å endre planen, er at gjeldende reguleringsplan ikke er økonomisk gjennomførbar uten at utnyttelsesgraden økes pga. kostnader ved lokk. Dersom utnyttelsesgraden skal økes i gjeldende plan, vurderes det at felt B2 er der det får minst konsekvenser. I området i øst(B3), er det sterke vernehensyn, og det har vært en omfattende prosess for å komme fram til gjeldene regulerings utforming.

Føringer for fremtidig utvikling i Byrådets forslag til kommuneplan 2013, er at området settes av til utviklingsområde i ytre by, med behov for felles planlegging. Områdeutnyttelse er satt til 100%, for denne type områder, «stasjonsnært område» i ytre by. Det skal også tas hensyn til andre forhold, som kulturminner og naturverdier. Vår vurdering er at gjeldende reguleringsplan er dekkende for behovet for «felles planlegging». Det har ikke vært regnet på områdeutnyttelsen, da områdeutnyttelse ikke er et klart definert begrep, men utnyttelsen ligger under 100 % BRA (ca 75%) av hele det eksisterende planområdet, dvs. store deler av utviklingsområdet i forslag til kommuneplan.

Når det gjelder økningen i utnyttelse og gesimshøyde for felt B2 vurderes det at endringen er liten, med en økning på ca. 25 leiligheter. Konsekvensene av endringen knytter seg primært til det visuelle inntrykk og opplevelsen av anlegget i nær- og fjernvirkning, samt noe trafikkøkning. Andre forhold blir ikke berørt i vesentlig grad; sol/skyggef forhold, konsekvenser for egne utearealer. Påvirkningen på naturområdene er avklart i gjeldende reguleringsplan med konsekvensutredning.

Virkingen av ny økt utnyttelse er redegjort for i forslagsstillers «visuell stedsanalyse», bestående av fotomontasjer, snitt og illustrasjoner. Dagens regulering gir rom for relativt høye blokker i en tett klynge. Riktignok er disse plassert i skrånende terreng, og med tett vegetasjon som bakteppe sommerhalvåret. Forslagsstillers illustrasjoner viser at byggene bryter horisontlinjen i større grad enn i gjeldende regulering. Sett fra broen over Lysakerelven er også endringen godt synlig. Konsekvensen for nabolaget i nord kan være noe mindre utsyn.

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsdirektøren slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurderinger i referat fra oppstartmøte slik det fremgår i sitat ovenfor. Dette gjelder under forutsetning av at endret regulering godkjennes for kun felt B2 og ikke for B3, da det for B3 er sterke vernehensyn, samt at det har vært en omfattende prosess for å komme fram til gjeldene regulerings utforming.

Trykte vedlegg:

Brev av 22.12.2013 fra Lund Hagem arkitekter AS m/ kartvedlegg.

Notat av 16.10.2014 – referat fra oppstartmøte i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring av 01.10.2014 til oppstartmøte.

Visuell stedsanalyse, udatert – utarbeidet av Plan- og bygningsetaten

Ullern, 09.01.2015

Marie Anbjørg Joten
bydelsdirektør