

Bydelsutvalget i Bydel Ullern
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 43 Skøyen
0212 OSLO
Norge

VARSEL OM GJENOPPTATT PLANARBEID OG UTVIDELSE AV PLANOMRÅDE, MONTEBELLOVEIEN 11 M. FL.

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8 ble varsel om oppstart av planarbeid for Montebelloveien 11 (Ekebakken) m. fl. kunngjort i Aftenposten 16. september 2009, samt i brev til eiere av berørte eiendommer og naboeiendommer 9. september 2009. Planarbeidet har av ulike årsaker stått i ro over lengre tid, men er nå gjenopptatt. Planen utarbeides av Rambøll Norge AS på vegne av Bymiljøetaten, Oslo kommune.

Formålet med planen er bevaring av biologiske verdier knyttet til gamle eiker. Planområdet har noen av Oslos eldste og biologisk viktigste eiker. Det er gjort funn av mange rødlistearter (sjeldne arter) knyttet til trærne. Planen vil sikre at naturverdiene bevares, og forvaltes i samsvar med områdets kulturminner.

Reguleringsplanen utarbeides som en detaljregulering ihht. pbl § 12-3. Aktuelle reguleringsformål for naturverdiene er grønnstruktur – naturområde, samt hensynssoner for bevaring av natur- og kulturverdier. I tillegg inngår bolig- og veiareal.

Planområdet er noe utvidet i forhold til område varslet i 2009, se kart over utvidet planområde neste side. Utvidelsen skyldes at det er ønskelig å sikre naturverdier knyttet til trær i boligområdet, samt bevaring av trærns krone og røtter over/under veiarealer.

Planforslaget omfatter ikke nye bygninger eller anlegg. Formålet med planen er ikke å regulere boligeiendommene på nytt, men sikre verdifulle trær i boligområdet med hensynssoner. Boligområdene for øvrig vil få videreført gjeldende regulering.

Saken kan følges på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn (<http://pbe.no/saksinnsyn>), saksnummer 200713024.

Uttalelser til planarbeidet sendes på e-post eller brev til Rambøll v/ Ulrikke Christina Kjær, innen **23. februar 2015**.

Dato 19. januar 2015

Rambøll
Besøksadr.: Hoffsveien 4
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 2252 5903
F +47 2273 2701
www.ramboll.no

Med vennlig hilsen

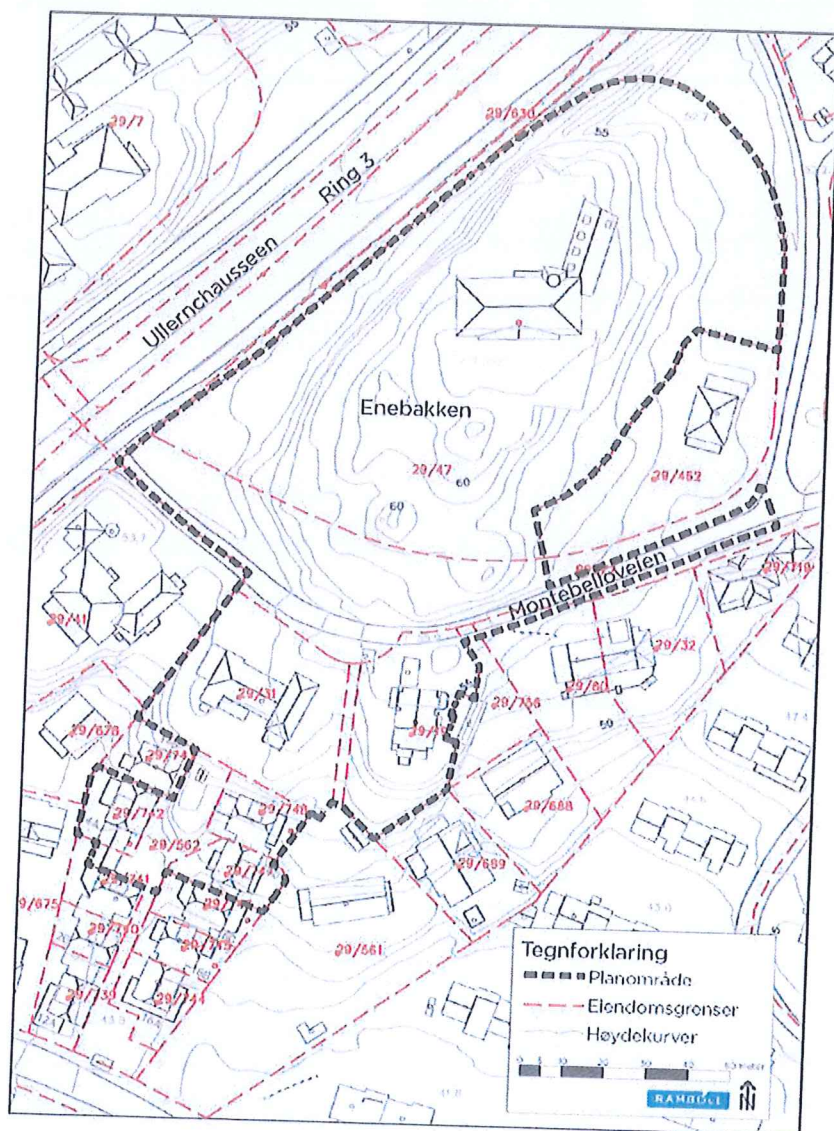
Ulrikke C. Kjær

Ulrikke Christina Kjær

M +47 41617363

ulrikke.kjar@ramboll.no

Postboks 427 Skøyen, 0213 Oslo





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Ulrikke Kjær

Dato: 17.10.2014

Fra:

Saksbehandler: Toril Gulbrandsen

Saksnr: 200713024

Referat fra dialogmøte om kart og bestemmelser - Montebelloveien 11, «Ekebakken» m. fl.

Forslagsstiller/tiltakshaver: Bymiljøetaten	Dokumentnummer: 38
Fagkyndig: Rambøll Norge AS v/Ulrikke Kjær	Enhet i PBE: OP1
Bydel: Ullern	Gnr./bnr.: 29/47 m.fl.

Sakstittel	Montebelloveien 11, «Ekebakken»
Møtested	Plan- og bygningsetaten, Vahls gate 1
Referatdato	03.11.2014.
Referent	Toril Gulbrandsen
Tidspunkt for neste møte	Neste fase er utleggelse til offentlig ettersyn

Deltagere:

Navn	Etat/firma og rolle	E-postadresse
Bård Bredeesen	Bymiljøetaten, forslagsstiller	Bard.bredesen@bym.oslo.kommune.no
Ulrikke Kjær	Rambøll Norge AS, konsulent	Ulrikke.kjar@ramboll.no
Toril Gulbrandsen	PBE, saksbehandler	Toril.gulbrandsen@pbe.oslo.kommune.no
Anne Berit Trollstøl	PBE, jurist	Anne.berit.trollstol@pbe.oslo.kommune.no
Inger Lise Kristensen	PBE, kartograf	Ingerlise.kristensen@pbe.oslo.kommune.no

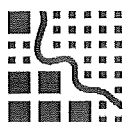
Status

Det er avholdt møte om kart og bestemmelser. Bakgrunnen for møtet er følgende innsendte materiale:

- Forslag til bestemmelser
- Utkast til plankart
- Utfylt kap. 2.4 i forslagsstillers mal for planforslag til offentlig ettersyn.

Plankartet

Det ble diskutert om hageanlegget inntil hovedbygning bør tilhøre denne planen eller ny plan for bebyggelsen og nordre del av eiendommen. Det ble enighet om at den opparbeidete delen av hagen som var foreslått til naturområde og H 570 burde reguleres på samme måte som enkelttrærne syd for Montebelloveien, dvs. med boligregulering og hensynssone for de trærne som skal sikres i planen. Utstrekning av naturområde vil nå følge muren. Forslagsstiller bestemmer før innsendelsen av planforslaget hensynssonen rundt de aktuelle trærne både i Montebelloveien 11 og på boligeiendommene syd for Montebelloveien.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 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

Det ble diskutert hva som er det mest hensiktsmessige reguleringsformålet på den private, interne kjøreveien i Montebelloveien 11. Det ble enighet om å opprettholde denne som kjøreveg 2 med hensynssoner (H 730 og H 560).

Forslagsstiller foreslår ved innsendelsen av planforslag til offentlig ettersyn bredden på offentlig veg. Det ble også påpekt at man må ivareta en nøyaktighet i forhold til gjeldende reguleringslinjer slik at man ikke får restarealer av bla gamle veireguleringer. Dette vil i alle fall bli sikret av PBE som tegner det endelige kartet til offentlig ettersyn.

Bestemmelsene

Bestemmelsene ble diskutert og revidert utgave av disse følger vedlagt.

Kap. 2.4 (planbeskrivelsen)

Planbeskrivelsen må oppdateres iht det vi ble enige om ved diskusjonen av kart og bestemmelser.

Videre fremdrift

Forslagsstiller ferdigstiller planforslaget og sender inn. Det ble ikke avtalt dato for dette.

Forslagsstiller innsender omgående fremdriftsplan for de 8 biomangfoldsakene som er til behandling i PBE.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 23.10.2014. Tilbakemelding ble gitt 31.10.2014.

Referatet er godkjent 03.11.2014.

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

2.4 PLANFORSLAGET

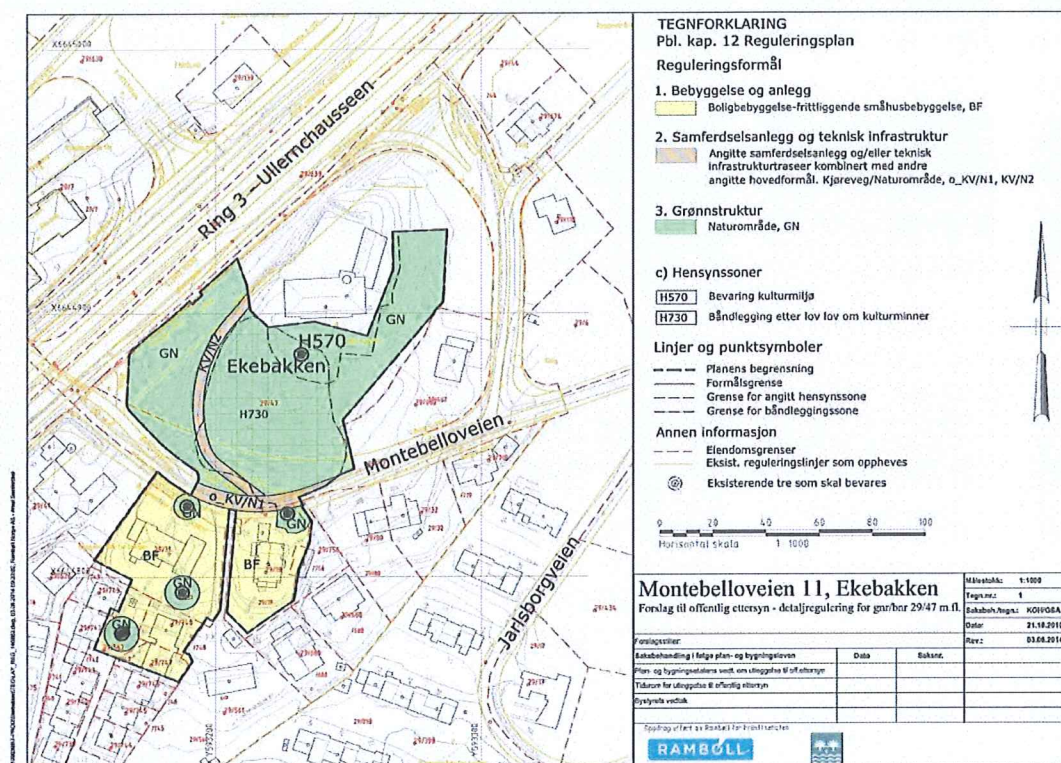
Målsetningen med planen er å bevare kulturminner og biologisk mangfold knyttet til gamle trær, dødt trevirke og rik markvegetasjon.

Reguleringsplanen gir ikke mulighet for utbygging eller andre anleggstiltak i strid med planens mål.

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Området reguleres til (Figur 1):

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kombinert kjøreveg/naturområde
- Grønnstruktur – naturområde
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø, H570
- Hensynssone, båndlegging etter lov om kulturmiljø, H730



Figur 1 – Plankartet

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser

Naturverdier

Reguleringsplanens målsetning er å bevare kulturminner og biologiske mangfold knyttet til gamle trær, dødt trevirke og rik markvegetasjon. Registrert svært viktig naturtype i planområdet reguleres derfor til *grønnstruktur – naturområde*. Lokaliteten består av et større område i Villa Doblougs hage, samt fire enkelttrær i tiliggende boligområde.

I området som foreslås regulert til *grønnstruktur – naturområde* vil det ikke være tillatt med terrenginngrep og inngrep i marken, som grøfting, etablering av kabeltraseer, turveger og lignende.

Trær skal bevares, og hogst er ikke tillatt, med unntak av trær som er til fare for liv og helse. Disse kan beskjæres og eventuelt felles etter avtale med kommunale fagetater med ansvar for biologisk mangfold og kulturminner.

Dødt trevirke skal i størst mulig grad bevares som høystubber eller liggende død ved, for å skape leveområder for insekter og sopp.

På kjøreveger i planområdet skal det tas hensyn til trærts rotsoner og kroner ved drift og vedlikehold.

For alle anleggstiltak i *grønnstruktur – naturområde* gjelder at disse kun skal skje etter skriftlig avtale med og kommunale fagetater med ansvar for biologisk mangfold og kulturminner.

Boligbebyggelse

Feltet med boligbebyggelse skal ha de samme bestemmelser som i tilliggende boligregulering. Området er i gjeldende regulert til bolig, og denne reguleringen videreføres med unntak av fire enkeltstående trær i boligområdet, som reguleres til *grønnstruktur – naturområde*.

Trafikkforhold

Det reguleres to kjøreveger i planområdet:

1. O_KV/N1 (Montebelloveien) er offentlig kjøreveg, regulert med 5 m bredde.
2. KV/N_2 er privat adkomstveg til Villa Dobloug, gnr/bnr 29/47, regulert med 4 m bredde.

Planen berører ikke område regulert til gang- og sykkelveg i S-3977.

Teknisk infrastruktur

Begge kjøreveger har kombinert formål kjøreveg/naturområde fordi store, verneverdige trærts kroner og rotsoner går under og over kjørevegene. Det må derfor tas ekstra hensyn til trærne ved drift og vedlikehold av veg og infrastrukturanlegg.

Deler av KV/N_2 ligger under hensynssone H730. Her skal det ved tiltak tas ekstra hensyn til kulturminner, slik at disse ikke tar skade.

Landskap

Området har Oslos eldste eiker og største konsentrasjon av gamle eiketrær. Planen sikrer at store, gamle trær ikke felles, og ivaretar dermed områdets grønne profil.

Kulturminner

Bevaring av kulturminner er, sammen med bevaring av biologisk mangfold, målsetning med planen. Det er registrert både automatisk fredete kulturminner (gravhauger) og kommunalt listeført kulturminne (Villa Dobloug med hage/parkanlegg) i planområdet. Dersom tiltak eller skjøtsel virker inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses, og ansvarlig fagetat kontaktes.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Hensynssone H730, *båndlegging etter lov om kulturminner*, sikrer bevaring av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det tillates ikke tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre,

tildekke, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnene. Det eksisterende markdekket i området skal bevares, for øvrig gjelder kulturminnelovens bestemmelser.

Hensynssone H570, *Bevaring kulturmiljø*, sikrer bevaring av den delen av Villa Doblougs hage-/parkanlegg som omfattes av kartlagt verdifull naturtype. Området skal skjøttes som hage-/parkanlegg med særlig hensyn til stor eik i området. Vedlikehold og sikring av murer og støttemurer tillates, så lenge det ikke går utover eldre eiketrær.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse gjennomført i forbindelse med reguleringsplanarbeidet peker på tre risikomomenter for planområdet: personskade, radon og hendelser i forbindelse med transport.

Det er ikke aktuelt med tiltak mot transport og radon i planområdet, da målet med planen er bevaring av biologisk mangfold og ikke utbygging. Trafikken i området er svært begrenset.

Personskade kan oppstå ved greindefall og rotvelt av gamle trær. Rotvelt ansees som mindre sannsynlig for eik, mens greindefall innebærer en reell risiko i området. Planbestemmelsene åpner for beskjæring og eventuelt hogst av trær som er til fare for liv og helse. Risiko for personskader som følge av greindefall kan dermed minimeres.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Store deler av planområdet ligger på privat eiendom.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

EKEBAKKEN

Montebelloveien 11, Ekebakken

Del av gnr. 29 bnr. 19, 31, 47, 562, 747, 748, 756

Del av gnr. 999 bnr. 109

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket xxx, datert 21.10.2010 og revidert 03.06.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kombinert kjøreveg/naturområde

Grønnstruktur – naturområde

Hensynssone, bevaring kulturmiljø, H570

Hensynssone, båndlegging etter lov om kulturmiljø, H730

§ 3 Fellesbestemmelser

Målsetningen med reguleringsplanen er å bevare kulturminner og biologisk mangfold knyttet til gamle trær, dødt trevirke og rik markvegetasjon.

Dersom en i forbindelse med skjøtsel og tiltak blir oppmerksom på at arbeidet kan virke inn på automatisk fredete kulturminner eller biologisk mangfold, skal arbeidet stanses og ansvarlig fagetat kontaktes før eventuell videreføring av arbeidet.

§4 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Området skal ha de samme bestemmelser som de til enhver tid gjeldende bestemmelser i tilliggende boligregulering.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kombinert kjøreveg/naturområde

Ved drift og vedlikehold av veg- og infrastrukturanlegg skal det tas hensyn til trekroner og rotsoner til eldre trær, samt tas hensyn til kulturminner, jf. hensynssone, slik at disse ikke tar skade av tiltakene.

Kjøreveg o_KV/N1 i trasé for Montebelloveien skal være offentlig kjøreveg i 5 m bredde.

Kjøreveg KV/N_2 Montebelloveien over gnr. 29, bnr. 47 til eksisterende Villa Dobloug skal være privat kjøreveg for gnr. 29, bnr. 47.

§ 6 Grønnstruktur – naturområde

Terrenginngrep og inngrep i marken, som grøfting, etablering av kabeltraseer, turveger og lignende er ikke tillatt.

Trær som er til fare for liv og helse kan beskjæres eller evt. felles etter avtale med kommunale fagetater med ansvar for biologisk mangfold og kulturminner. Hogst er for øvrig ikke tillatt. Dødt trevirke skal i størst mulig grad bevares som høystubber eller liggende død ved.

Der trærs krone eller rotsone kommer i konflikt med viktig infrastruktur kan det gjennomføres tiltak etter avtale med kommunal fagetat med ansvar for biologisk mangfold og kulturminner.

Anleggstiltak skal skje etter skriftlig avtale med og kommunale fagetater med ansvar for biologisk mangfold og kulturminner.

§7 Hensynssone, bevaring kulturmiljø, H570

Området skal skjøttes som hage-/parkanlegg. Det skal tas særskilt hensyn til det store, gamle eiketreet vist på plankartet. Sammenhengen mellom bygning og park skal vektlegges, og det skal tas hensyn til parkanlegget med vegetasjon og konstruksjoner.

Vedlikehold og sikring av murer og støttemurer er tillatt i den grad dette ikke går ut over automatisk fredede kulturminner eller eldre eiketrær. Nyplanting eller rehabilitering av hageanlegg kan kun skje etter avtale med kommunale fagetater med ansvar for biologisk mangfold og kulturminner.

§8 Hensynssone, båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Innenfor hensynssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminner. Eksisterende markdekke skal bevares. Plassering av død ved i området skal avklares med kommunal etat med fagansvar for kulturminner.

Rambøll 17.02.11

rev. 21.10.11

rev. 24.10.11

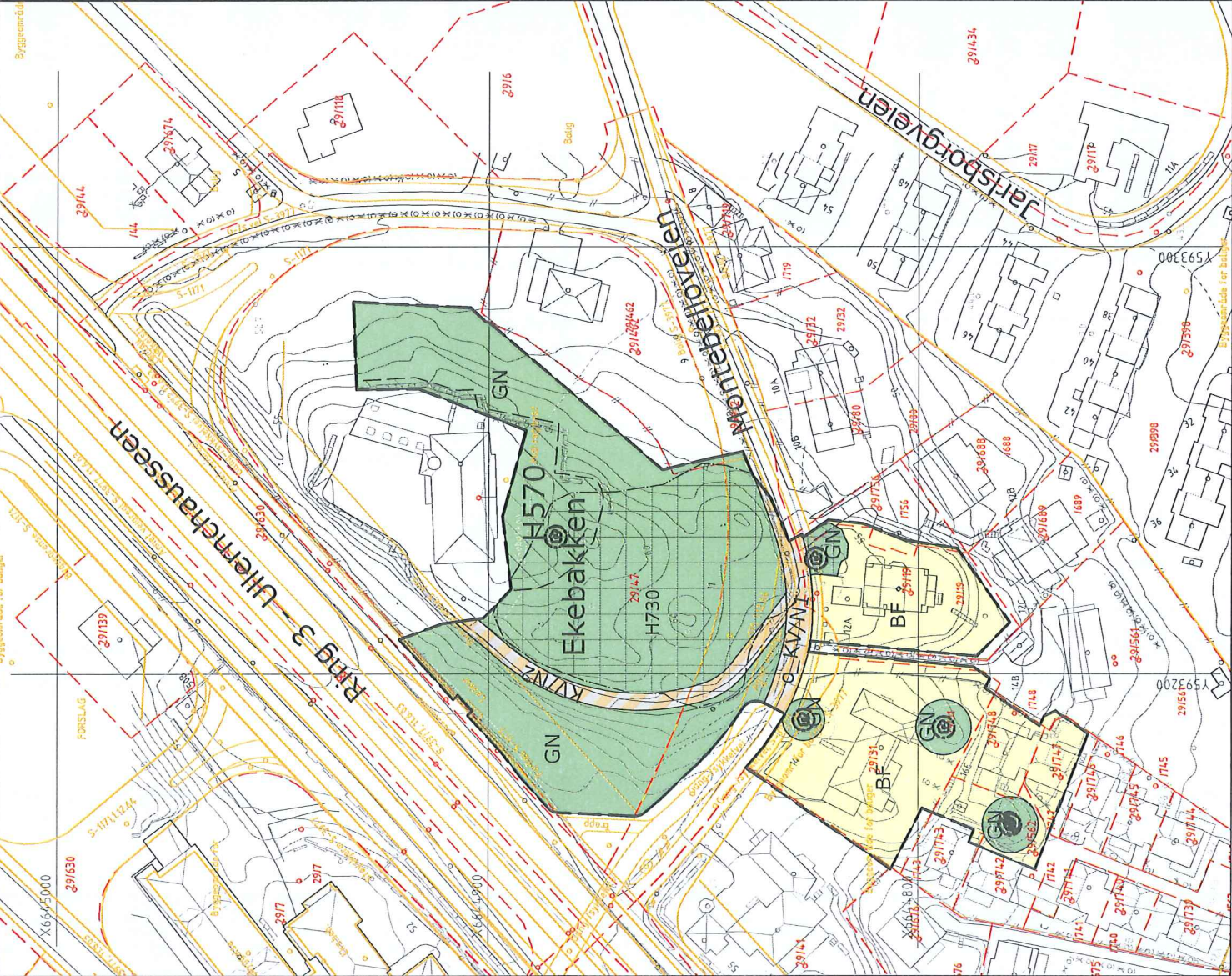
rev. 26.10.11

rev. 02.11.11

rev. 26.03.14

rev. 08.04.14

rev. 03.06.14



TEGNFORKLARING
Pbl. kap. 12 Reguleringsplan
Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BF

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål. Kjøreveg/Naturområde, o_KV/N1, KV/N2

3. Grønnstruktur

- Naturområde, GN

c) Hensynssoner

- H570** Bevaring kulturmiljø
- H730** Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjer og punktsymboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone

Annen informasjon

- Eiendomsgrenser
- Eksist. reguleringslinjer som oppheves
- Eksisterende tre som skal bevares



Montebelloveien 11, Ekebakken		Målestokk:	1:1000
Forslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for gnr/bnr 29/47 m.fl.		Tegn.nr.:	1
		Saksbeh.tegn.:	KOH/GSA
		Dato:	21.10.2010
		Rev.:	03.06.2014
Forslagstiller:			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	
Plan- og bygningsseksjonens vedt. om utleggelse til off. ettersyn			
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn			
Bystyrets vedtak			
Oppdrag utført av Rambøll for Friluftsetaten			



Opplysningstjenesten i Bydel Ullern
Pb 43 Skøyen
0212 Oslo

10/09/09
DIR. SP
SVCH
58/683
4
512-1

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR
MONTEBELLOVEIEN 11 M.FL (EKEBAKKEN)**

I henhold til ny plan- og bygningslov (plandelen) § 12-8 kunngjøres varsel om oppstart av planarbeid.

Bakgrunnen for planarbeidet er å sikre verdifullt og truet biologisk mangfold i og ved Oslos byggesone. Med bakgrunn i bystyrets vedtak 06.11.2002 ("Kartlegging og verdsetting av naturtyper og biologisk mangfold") og byøkologisk program for Oslo (2002-2014) skal truede, viktige områder for biologisk mangfold sikres gjennom regulering.

Friluftsetaten har prioritert ni områder som bør sikres. Nå varsles oppstart av planarbeid for Montebelloveien 11 m.fl., som er et av de ni områdene. Planarbeidet utføres av Rambøll Norge AS på vegne av Friluftsetaten.

Formålet med reguleringsarbeidet er å sikre bevaring av viktig biologisk mangfold samt kulturminner. Planområdet omfatter også verdifulle enkelttrær, markert med sirkler på kartet. Deler av planområdet tas med for å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke lenger er aktuelle. Planforslaget omfatter ikke nye bygninger eller anlegg.

Aktuelle reguleringsformål kan være hovedformål grønnstruktur med underformål naturområde/park eller hovedformål LNFR-område med underformål naturvern og/eller vern kulturminner/kulturmiljø. Eksisterende bygningsmasse og veier antas å få hovedformål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen vil bli utarbeidet som detaljregulering i hht. § 12-3 i ny plan- og bygningslov. Planens avgrensning kan bli justert slik at planområdet blir mindre i endelig plan – se kart på neste side.

Nærmere opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Rambøll Norge AS v/Kari Ovesen Haugland, tlf. 22 51 86 21, mobil 928 31 608, e-post: kari.haugland@ramboll.no eller til Friluftsetaten v/ Bård Øyvind Bredesen, tlf. 976 25 743, e-post bard-

Dato 2009-09-07

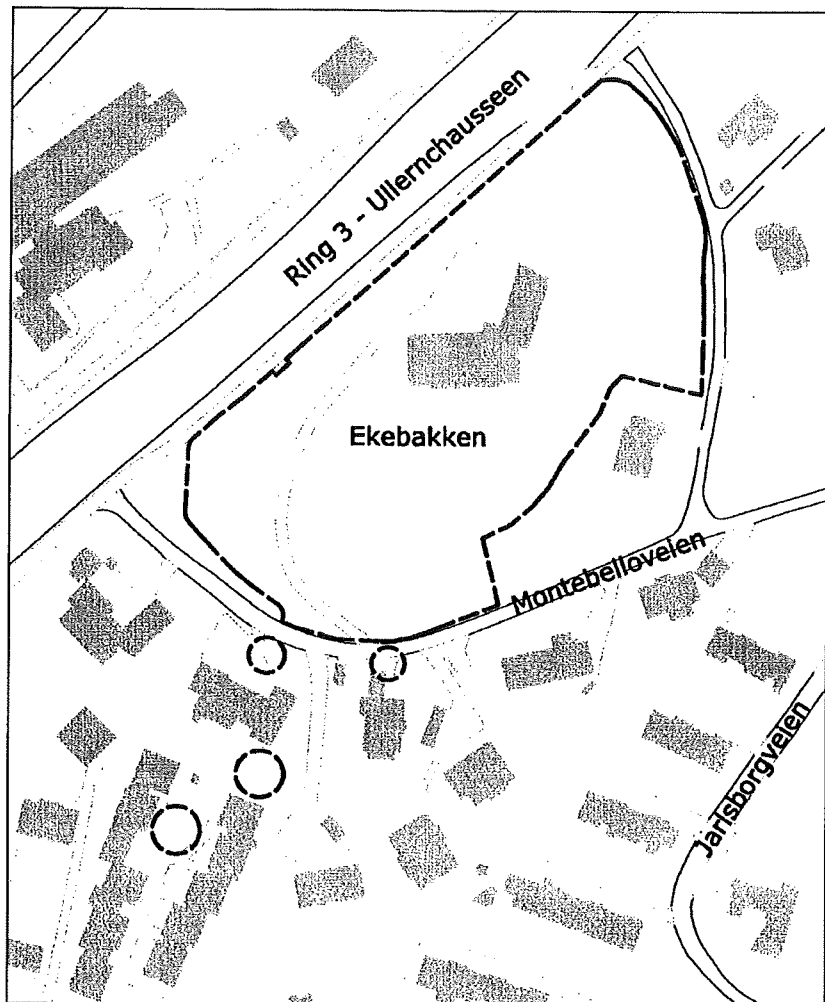
Rambøll
Engebrets vei 5
Pb 427 Skøyen
NO-0213 OSLO

T +47 22 51 80 00
F +47 22 51 80 01
www.ramboll.no

Vår ref. 1090398/kohosl



oyvind.bredesen@fri.oslo.kommune.no.



Stiplet linje viser planens avgrensning. De fire sirklene er enkeltstående trær som skal bevares, disse inngår også i planen.

Merknader til planarbeidet sendes Rambøll Norge AS v/Kari Ovesen Haugland, Pb 427 Skøyen, 0213 Oslo, eller til e-post kari.haugland@ramboll.no **innen onsdag 7. oktober 2009.**

Med vennlig hilsen

Kari O. Haugland

Kari O. Haugland
Arealplanlegger

D 22 51 86 21
M 92 83 16 08
kari.haugland@ramboll.no



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Underretning om vedtak

Rambøll Norge AS
Engebrets vei 5
0213 Oslo

Dato: 12.10.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
08/683

Saksbeh:

Tore Gleditsch, tlf. 23463026

Arkivkode:

512.1

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - MONTEBELLOVEIEN 11 - EKEBAKKEN

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern byutviklings- og samferdselskomite i komiteens møte 24.09.2009. I hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg fattet komiteen følgende enstemmige vedtak:

”Forslaget tiltres.”

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Thor-Even Strømme
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 23 46 30 01
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Att. Åse Lundekvam
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 28.05.2008

Deres ref:
200713024-9

Vår ref (saksnr):
08/683

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 23 46 30 09

Arkivkode:
512.1

**PLANINITIATIV: EKEBAKKEN, MONTEBELLOVEIEN 11, REGULERING TIL
NATURVERN/GRØNTOMRÅDE ELLER LIGNENDE**

Saken er behandlet av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite i hht. vedtak om delegasjon av myndighet og det er fattet følgende vedtak:

”Tomten er svært godt egnet til barnehage og bydelen har fremdeles et stort udekket behov.

Forutsetningen for barnehage er at den legges til den allerede eksisterende bygningsmasse. Sikker adkomst må etableres.

Uteområdet har biologisk verdi – først og fremst knyttet til de gamle, store trærne som står i Opparbeidet hageanlegg og planer. På denne måten vil friluftaktivitetene vinterstid kunne bevares.”

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Tore Gleditsch
Leder samfunn og helse

Svein Hjelmtveit
spesialkonsulent



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Drammensveien 133
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 23 46 30 01
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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