



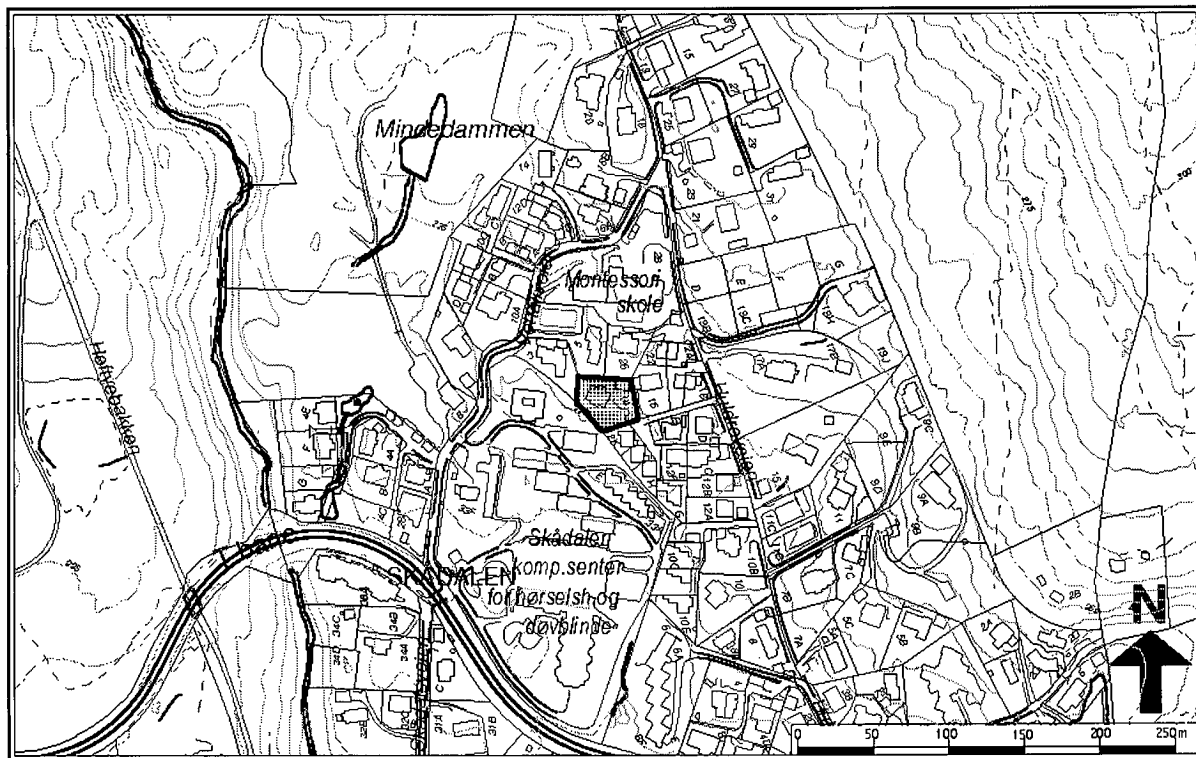
Huldreveien 14, Skådalen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse). Hensikten med planen er å endre beregningsmåte for utnyttelse til % BYA slik at det blir mulig å utvide eksisterende bolig på tomten. Tidligere boligregulering med utnyttelse TU = 30 % foreslås opphevet og det foreslås en %-BYA = 24 %. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra 21.12.2009 til 08.02.2010

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: PPR Arkitekter & Design AS for Kristine E. Olsen



Bydel: Vestre Aker
Gnr./bnr.: 35/1205

Saksnummer: 200802698
Dokumentnummer: 34

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Nedskalert plankart	side	8
Planbestemmelser	side	9
Vedtak om offentlig ettersyn	side	10

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Kristine E. Olsen, Huldreveien 14, 0781 OSLO, keolsen2000@earthlink.net

Konsulent: PPR Arkitektur & Design AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo, mob: 90 65 62 89, e-post: parol@online.no

Eieropplysninger

Gnr. 35 bnr.1205 Kristine E. Olsen

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1081 m²

Areal for hvert formål:

Område for bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) 1081 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Bebygd areal BYA= 71 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Bebygd areal bolig BYA= 138 m²

Bebygd areal garasje BYA= 50 m²

Over terreng: BRA =342 m²

Under terreng: BRA =106 m²

Utnyttelse m. m.

Prosent bebygd areal: % - BYA=24 %,

Antatt antall boligenheter: 1 stk.

Antatt boligtype: enebolig

Parkering

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

Plasser i garasje: 2 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

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

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 11.11.2008 i Dagsavisen og 12.11.2008 i Aftenposten.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 17.11.2008

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 1 tertial 2010.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Tomten er på 1081 m², ligger i Skådalen, ca 500 meter nord for Skådalen T-bane stasjon og ca 400 meter nord for Vettakollen T-bane stasjon. Tomten ligger midt i boligfeltet som avgrenses av Huldreveien i øst, Vettaliveien i vest og Montessori skole i nord. Planområdet er bebyggt med en enebolig.

Det er ikke registrert verneverdige naturtyper i planområdet.

Tidligere innsendt byggesak for oppføring av tilbygg på 16 m² (saksn 200712974) ble avslått den 14.01.2008 på grunn av at etaten ikke kunne innvilge dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, vedrørende overskridelse av tillatt utnyttelse med 11,4 %.

Gjeldende regulering for området er S-2962, vedtatt 13.11.1996, med mindre vesentlig endring vedtatt i sak 2/91. Regulert formål er byggeområde for boliger. Innenfor Felt B kan det bygges småhus i inntil 2 etasjer. Maks TU skal ikke overstige 30 %. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal opparbeides parkeringsplasser etter parkeringsnormen for ytre by.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (22.04.2009) skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboere. Planområdet er vist som en del av et området med behov for torg/møteplass i kommunedelplanen.

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 (vedtatt 11.06.2008) har som et mål at arealbruken skal bidra til å realisere visjonen: Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, kulturby og fjordby. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. Ny bebyggelse søkes tilpasset eksisterende miljø slik at Oslos utforming, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Det skal føres en samordnet areal- og transportstrategi og Oslos blågrønne struktur skal videreutvikles.

Beskrivelse av planforslaget

1081 m² foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) med % BYA = 24 %. Maks tillatt gesimshøyde foreslås til 6,5 meter og maks tillatt mønehøyde foreslås til 9,0 meter. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² per plass. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette utgjør 2 parkeringsplasser for enebolig. Avkjørsel fra eiendommen skal, som i gjeldende reguleringsplan, være fra Huldreveien via privat atkomstvei. Det stilles krav om innsendelse av utomhusplan ved innsendelse av søknad om etablering av nye boenheter. Det settes krav til uteoppholdsareal i forbindelse med etablering av nye boenheter (min. 200 m² for eneboliger, min. 300 m² for tomannsboliger, min 50 m² for sekundærleilighet).

Forhåndsuttalelser

Planforslag ble varslet 18.11.2008 med frist til 10.12.2008 for å uttale seg.

Det er ikke innkommet forhåndsuttalelser.

Liste over samrådsuttalelser

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. Byantikvaren | 14.04.2008 |
| 2. Hafslund Nett | 04.04.2008 |
| 3. Helse- og velferdsetaten | 10.04.2008 |

4. Samferdselsetaten	15.04.2008
5. Trafikketaten	07.04.2008
6. Undervisningsbygg	11.04.2008

Sammendrag av samrådsuttalelsene

1. Byantikvaren er opptatt av at tiltak på tomten ikke får negative konsekvenser for den bevaringsverdige bebyggelsen i nærområdet (Vettakollen Sanatorium og Undervisnings- og veiledningssenter for hørselshemmede). Krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.
2. Hafslund Nett har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet.
3. Helse- og velferdsetaten opplyser om at det har vært lekkasjer av fyringsolje ved Montessori skole. Anbefaler tiltak mot radon dersom lokal vurdering ikke tilsier noe annet.
4. Samferdselsetaten opplyser om at avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Bredde for avkjørsler skal maks være 4,0 meter ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering. Parkering og sykkelparkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
5. Trafikketaten forutsetter at parkeringen vil bli ivaretatt i henhold til parkeringsnormen for Oslo kommune og at tiltaket ikke skal medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn.
6. Undervisningsbygg Oslo KF forutsetter at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Undervisningsbygg ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og gjeldende regulering når det gjelder etablering av boliger i dette området.

Natur- og ressursgrunnlaget

Tomten er på litt i overkant av 1 daa og det knytter seg ikke spesielle friluftsinnteresser til den.

Landskap

Området hvor tomten er lokalisert skråner sydover. Store deler av tomten består av en planert terrasse på kote 225,5. Tomtens utearealer er ferdig opparbeidet. Det er ikke registrert noen store trær eller verdifull vegetasjon på tomten. Det er plantet hekk langs tomtegrense.

Verneinteresser

Det er ikke knyttet verneinteresser til eksisterende bygning på tomten. Men på grunn av den nære plasseringen av Huldreveien 14 til Vettakollen Sanatorium (Huldreveien 28) og Undervisnings- og veiledningssenter for hørselshemmede (Skådalveien 33 f), hvor begge er oppført på Byantikvarens Gule liste, er Byantikvaren opptatt av at tiltak i Huldreveien 14 ikke får negative konsekvenser for den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Siden saken dreier deg om en mindre utbygging av eksisterende enebolig, skal dette ivaretas ved behandling av eventuell byggesøknad. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert verneverdige naturtyper innenfor planområdet i kommunens naturdatabase. Bebyggelsen ligger i nordsydlig retning og får derfor gode solforhold. Planområdet ligger i et godt etablert boligområde. Området er ikke utsatt for støy eller forurensning fra trafikk.

Det har vært lekkasje fra oljetank i Montessori skole i Huldreveien 28 som ligger ca. 40 meter fra nord for planområdet. Olje er fjernet og det er ikke lagt ned arealbruksrestriksjoner som følge av lekkasje. Det utelukkes ikke at oljen er spredt seg til nærliggende tomter, som for eksempel Huldreveien 14. Planområdet er derfor registrert som området med forurenset grunn i etatens databaser. Ved utvidelse av bolig i form av påbygg vil det ikke være aktuelt å undersøke grunnen. Dersom det derimot foretas en utvidelse som innebærer graving og/eller etablering av nye oppholdsrom vil det bli stilt krav om gjennomføring av grunnundersøkelser og innsendelse av tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2 før eventuell igangsettingstillatelse kan gis.

Trafikkforhold

Planområdet har avkjørsel fra Huldreveien via gnr/bnr 35/229 som fungerer som felles atkomst for flere eiendommer (en strekning på ca. 53 meter fra Huldreveien til tomtegrense). Atkomst er vist i gjeldende regulering med atkomstpiler. Det foretas ingen endringer i avkjørselsforhold. Forholdet videreføres til nytt planforslag.

Parkering skal løses på egen grunn. Det er krav til 2 parkeringsplasser for enebolig.

Risiko- og sårbarhet

Det bør foretas en vurdering av radonforekomster i området før eventuell boligutvidelse. Dette skal gjøres ved behandling av eventuell byggesøknad, jf § 8-3 i teknisk forskrift. Ras, brann og eksplosjon, flom og vassdrag er ikke aktuelle temaer i denne saken. Det er derfor ikke behov for en videre utredning av dette temaet i en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sosial infrastruktur

Nærmester senter med dagligvarebutikk er på Slemdal, ca 2 km fra planområdet.

Svendstuen barneskole ligger 1,2 km unna. Det er 1,3 km til Midstuen ungdomsskole. Det er etablert flere barnehager i området (i Huldreveien 11 c, 28 og Vettaliveien 6). Det er kort avstand til t-banen.

Tomtas størrelse på kun 1081 m² gjør at den ikke er aktuell for barnehageutbygging.

Estetikk og byggekikk

Planområdet ligger i et variert småhusområde. Eiendommen ligger i et område med flere store villaer og leilighetsbygg, i tillegg til skoler og institusjonsbygg. Bebyggelsen varierer mye med hensyn til volum, proporsjoner og utforming. Saltak er dominerende i området. Planområdet tåler ikke en utbygging i form av tilføyelse av et frittliggende bygningsvolum, men en utvidelse av eksisterende bygningsvolum anses å være innenfor volumer og skala som er å nord og vest for planområdet. Bakgrunn for planforslaget er et ønske om et mindre tilbygg som vil kunne bli realisert dersom eiendommen blir omfattet av bestemmelsene i småhusplanen vedrørende bebygd areal. En endring av reguleringsbestemmelsene alene vil imidlertid ikke kunne sikre de estetiske krav i plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten har skrevet i sitt avslag at *"tilbyggets første etasje vil framstå som en stor og dominerende kloss. Vinduene er kvadratisk rutete som det eksisterende husets vinduer, men fordi de er større, både vindusrutene og totalt sett, blir uttrykket tungt og dominerende. Også i andre etasje er det innført en ny vindustypologi. Tilbygget tar det lette uttrykket fra det opprinnelige huset og tilfører et tungt og dominerende uttrykk og er ikke en positiv tilførsel til dette huset."* Som følge av dette kan et tilbygg tilsvarende det tidligere omsøkte ikke påregnes å bli godkjent selv om utnyttelsen endres til 24 % BYA.

Utnyttelse og høyder

Omkringliggende og tilgrensende boligområder ble 11.06.2008 vedtatt omregulert gjennom reguleringsplan for Nedre Vettakollen, med maks BYA mellom 15 % og 24 % inkludert parkeringsplasser

på terreng (18 m²). Hensikten med planen er å sikre at fortetting skjer med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. I den nye planens felt B, sør for Huldreveien 14, er % -BYA satt til 20 %, mens lengre vest (felt C) er % -BYA = 24 %. De 11 boligregulerte tomter som ligger mellom Huldreveien og Vettaliveien omfattes ikke av den nye planen. Disse deles i 2 felt, hvor Huldreveien 14 er en av de 5 boligtomter, som hører til felt B. Boligene i felt B er større enn boliger i eksisterende felt A og den nye planens felt B. Bygningene kan lett knyttes til boligene i den nye planens felt C med utnyttelse på 24 % BYA.

Det er oppgitt i forbindelse med innsendelse av byggesøknad at bebygd areal på tomten er på 189,5 m². Dette inkluderer enebolig og eksisterende garasje. Dagens utnyttelse beregnet i % BYA er på 17,4 % BYA. Med en ønsket utnyttelse på 24 % BYA er det mulig til utvide eksisterende bolig med 71 m² BYA. Planområdet med eksisterende bolig og garasje gir ikke mulighet til oppføring av en frittliggende bygning til.

Det er foreslått samme byggehøyder som å både småhusplanen og felt C i den nye planen for Nedre Vettakollen. Eksisterende bolig har en mønehøyde på over 9 meter. Bygget er blant de høyeste i området. En økning av mønehøyde vil gjøre at huset kan fremstå som dominerende i området. Eventuell tilbygg må holde seg innenfor det eksisterende byggets høyder.

Plan- og bygningsetatens generelle holdning er at det er lite ønskelig å regulere enkelteierdommer innenfor småhusområdene. Det ble derfor i prosessen vurdert en utvidelse av planområdet til å omfatte hele felt B (Huldreveien 14 og 26, Vettaliveien 3 og 5, tennisbanen). Huldreveien 26 og Vettaliveien 3 er utnyttet med mer enn 24 % BYA og det ikke er mottatt noen ønsker fra eiere av de 2 andre tomter om å inkludere disse eiendommene i dette planområdet. Konklusjonen ble således at det ikke er hensiktsmessig å utvide planområdet til å omfatte hele felt B.

Barn og unges interesser

Barns arealer antas å kunne ivaretas med tilstrekkelig lekeareal på denne eiendommen. Nord vest på tomten ligger en opparbeidet tennisbanen. Nordmarka ligger innen gangavstand.

Universell utforming

Forslaget gjelder en enkelt eneboligtomt. Det foreslås ikke bestemmelser i planen ut over det som kreves i Teknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser

Plan- og bygningsetaten kjenner ikke til at planforslaget kan medføre økonomiske konsekvenser for Oslo kommune.

Juridiske forhold

I henhold til ny plandel i plan- og bygningsloven skal et bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag settes i gang senest fem år etter vedtak av planen.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Huldreveien 14

Gnr. 35, bnr. 1205

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse og høyder

Det tillates utnyttelse inntil 24 % bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18 m² per plass.

Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter.

§ 4 Utforming

Nye tiltak skal opprettholde nærområdets bygningsmessige karakter og sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

§ 5 Atkomst

Atkomst er vist med atkomstpiler på plankart.

§ 6 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

§ 7 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad til etablering av nye boenheter kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeidelse av utearealene.

Opparbeidelse av utearealer i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 50 m² for sekundærleilighet

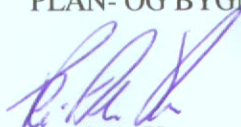
Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser/detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Huldreveien 14, Skådalen, som omreguleres fra byggeområde for boliger til område for bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) som foreslått av Kristine E. Olsen, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200802698, datert 29.10.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN



Per Arne Horne
enhetsleder

10 112 - 2009

Elena N. Jakobsen

Elena Jakobsen
saksbehandler