



## Ullernchausséen 56 (Ullern videregående skole) og del av 60 (Radiumhospitalet), OCCI, Ullern Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering med konsekvensutredning

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting, (undervisning/forskning) / kontor, grønnstruktur - naturområde og hensynssone – bevaring av naturmiljø.

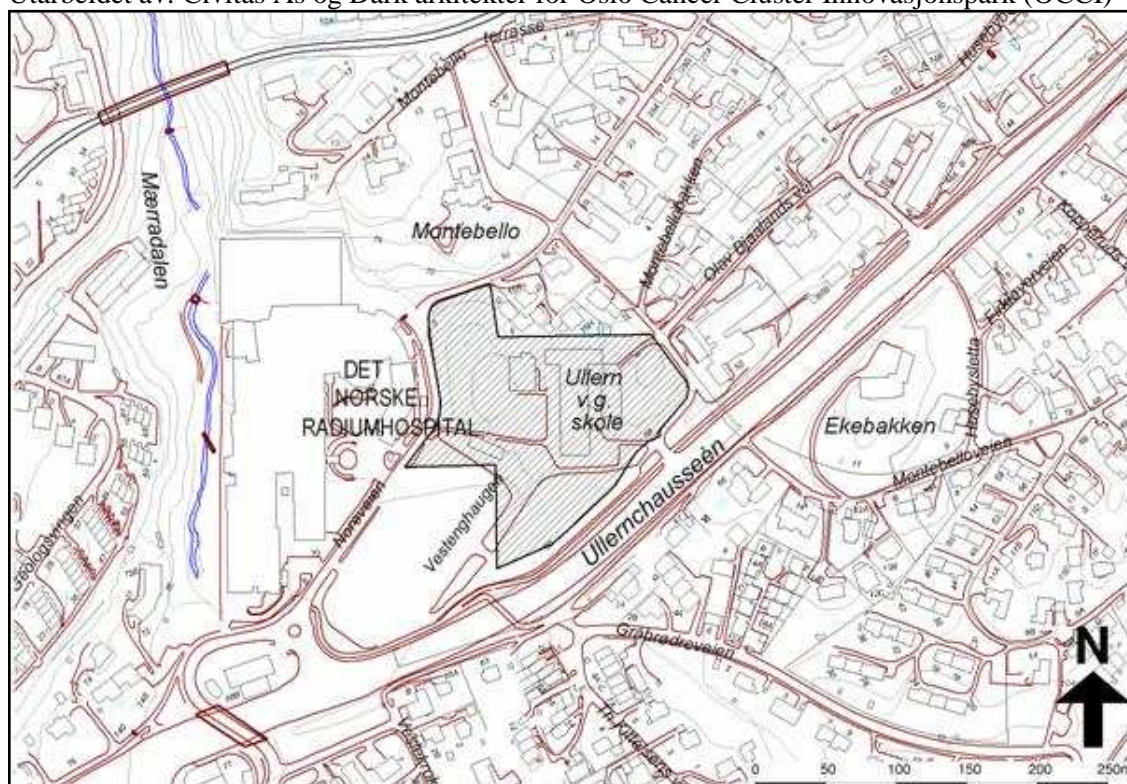
Maks høyde foreslås tilsvarende forskningsbygget (8 normaletasjer). Maks BRA=38 000m<sup>2</sup> over terreng. Parkering skal være i henhold til øvre grense i gjeldende norm og under bakken.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 08.03.2010 til: 19.04.2010.

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

Utarbeidet av: Civitas As og Dark arkitekter for Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark (OCCI)



Bydel: Ullern  
Gnr./bnr.: 29/71, del av 48

Saksnummer: 200800965  
Dokumentnummer: 75  
**Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse**



**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	16
Planbestemmelser	side	17
Vedtak om offentlig ettersyn	side	19

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Trafikkanalyse
6. Fastsatt program for planarbeidet
7. Alternative løsninger/lokaliseringer

**Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500
- .

## FAKTAARK

**Forslagsstiller:** Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark v/Steinar Stokke, steinar@oslon.no  
tlf 906 92 591, Adresse: Øvre Vollgt 7, 0158 Oslo

**Konsulent:** Dark Arkitekter AS, v/Christine Grape, [cgr@dark.no](mailto:cgr@dark.no)  
tlf 906 67 662, Drammensveien 130, 0277 Oslo  
og Civitas AS, v/Reidun Rimberg, reidun.rimberg@civitas.no  
tlf 977 51 608 Grubbegata 14, 0179 Oslo

### Eieropplysninger

Gnr. 29, bnr. 71: Undervisningsbygg Oslo KF  
Gnr. 29, bnr. 48: Rikshospitalet HP

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 20 836 m<sup>2</sup>  
Areal for hvert formål:  
Bygeområde: 18 474 m<sup>2</sup>  
Naturområde N1: 2 025 m<sup>2</sup>  
Naturområde N2: 337 m<sup>2</sup>

### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 38 000 m<sup>2</sup>  
Under terreng: BRA= 18 000 m<sup>2</sup>

### Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Eksisterende bebyggelse rives.

### Utnyttelse m. m.

Bruksareal tjenesteyting og næringsvirksomhet: BRA=38 000 m<sup>2</sup>

Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse over terreng.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

### Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser på terreng: 10 stk.  
Plasser i parkeringsanlegg under terreng: 538 stk, hvorav 60 tilhørende Radiumhospitalet.  
Plasser for sykkelparkering: 400 stk.

### 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 inn under forskriftens § 2 første ledd bokstav f, jf. vedlegg I, punkt 1 og punkt 37.

Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Program for planarbeidet ble fastsatt 02.10.2009.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet og høring av planprogram ble kunngjort 14.04.2009 i Aftenposten og Dagsavisen med frist for uttalelse 26.05.2009.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 14.04.2009.

**SAKSGANG**

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2010.

## **SAMMENDRAG**

### **Bakgrunn**

Planområdet omfatter Ullern videregående skole samt ca. 5,5 daa av Radiumhospitalets eiendom øst for Forskningsbygget og rett syd for skolen. Totalt areal for planområdet er ca. 20,8 daa. Skoletomten er hovedsaklig uregulert, den aktuelle delen av Radiumhospitalets eiendom er regulert til byggeområde for offentlig bygning (sykehus, forskning og undervisning) med et utbyggingspotensial på ca. 10 000m<sup>2</sup> BRA. På skolens eiendom er det registrert biologisk mangfold av nasjonal verdi (kolle i øst) og av regional verdi (i nordvest inntil Noreveien). Skolebygningen og leskuret er oppført på Byantikvarens gule liste. Nord for planområdet - på den andre siden av Noreveien - ligger det fredete Montebello-anlegget.

Det er inngått feste- og leieavtale med Utdanningsetaten i Oslo. Avtalen forutsetter politisk godkjenning etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Ullern videregående skole er planlagt utvidet som følge av nedleggelsen av Sogn videregående skole, og dette prosjektet medfører en ytterligere utvidelse av tilbudet og antall linjer ved skolen.

Det er etablert et nært samarbeid med Rikshospitalet og Radiumhospitalet om utviklingen av prosjektet fysisk og innholdsmessig. I forståelse med Rikshospitalet inkluderer planen ca. 5,5 daa av Radiumhospitalets tomt øst for Forskningsbygget i Ullernchausséen 60.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en innovasjonspark som kombinerer næring, utdanning og forskning i fysisk integrasjon med Ullern videregående skole og i umiddelbar nærhet til Kreftklinikken Radiumhospitalet og Institutt for Kreftforskning.

#### Reguleringsformål:

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning/forskning) / kontor,

Grønnstruktur - naturområde (felt N1 og N2)

Hensynssone – bevaring naturmiljø (felt N1 og N2)

#### Høyder og plassering:

Maks gesims kote 82.0 (tilsvarende 8 etasjer og samme høyde som Forskningsbygget) nedtrappet mot syd til kote 71,5, mot øst til kote 74,5 og mot nord til kote 63.0 og 59 (kote 59 tilsvarer her 3 etasjer).

Byggegrenser sikrer en hovedgangakse øst/vest og lameller nord/syd med minimum innbyrdes avstand på 8m.

#### Utnyttelse:

Maks BRA = 38 000m<sup>2</sup> over terreng. Areal under terreng er oppgitt til 18 000m<sup>2</sup> og skal ikke medregnes i BRA. Av totalt BRA er arealer til skole (inkl. flerbrukshall/gymsal) ca. 12 000m<sup>2</sup>.

#### Parkering:

Parkering skal være i henhold til den øvre grensen i den til enhver tid gjeldende norm for Oslo. Det foreslås maks 10 plasser på terreng. Resten legges i underjordisk p-anlegg og innebærer 538 plasser hvorav 60 er for det eksisterende Radiumhospitalet iht til krav i gjeldende reguleringsplan. Innen området foreslås det innpasset parkering for min. 400 sykler.

Atkomst:

Kjøreatkomst er fra lokalveien i samsvar med gjeldende regulering for Radiumhospitalet.

Utearealer:

Innen områder for bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides slik at de er egnet for opphold. Det skal sikres utearealer på min. 8 % av byggearealet over terreng. Dette kan dekkes på bakkeplan og ved takterrasser. I nordvest skal terrenget bearbeides slik at det sammen med overdekning over bebyggelse under bakken vil kunne fungere som uteareal for virksomhetene i planområdet.

**Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser.

Bydel Ullern, bydelsutvalget mener at de trafikale konsekvensene må vurderes samlet for de kjente prosjektene i området (Smestad gjenbruksstasjon, Statnett, Dynal og Oslo Cancer Cluster), som alle vil ha konsekvenser for samme område.

Byantikvaren stiller krav om arkeologisk registrering av planområdet. Vedrørende den fredete Montebello-eiendommen, er det svært viktig at ikke bare parkanlegget rundt eiendommen bevares, men også eiendommens frie beliggenhet. Forskningsbygget har allerede bidratt til å redusere den frie beliggenheten og siktlinjene, og videre utbygging vil forsterke denne uheldige utviklingen. Skolebygningen til Ullern videregående skole vurderes som bevaringsverdig og vil bli oppført på gul liste.

Friluftsetaten ber om bevaring av registrerte naturområder. Det er registrert to løvtrær ved innkjørselen til skolen. Disse bør også bevares.

Samferdselsetaten uttaler at kjøreatkomsten må baseres på atkomst som bygges i tilstøtende område, felt A4 i reguleringsplan for Radiumhospitalet.

Statens vegvesen Region øst viser til planer for utvidelse av Ring 3 med kollektivfelt samt Veglovens avstandskrav for bebyggelse.

Radiumhospitalets Parkeringsselskap AS viser til at de har planlagt 50- 60 p-plasser på arealet øst for Forskningsbygget, som en del av det antallet p-plasser det er stilt krav om i forbindelse med Strålebygget og Forskningsbygget. De ber om at det tas hensyn til dette og ønsker et samarbeid om saken.

Aksjon Nærmiljø Ullernchausséen representerer følgende vel: Abbedikollen Vel, Bestum Vel, Husebyåsen Vel, Montebello Vel, Smestadgrenden Vel og Søndre Huseby Vel. Det vises til at det pågår flere større reguleringsarbeider i området, og at disse sammen med allerede godkjente planer representerer en betydelig utvikling med store konsekvenser for nærområdet. Det er vanskelig å overskue konsekvensene med individuell behandling av planene, og de ber om at området langs Ullernchausséen vurderes i en samlet plan.

Marianne Steinsbu peker på at området har mange bedrifter og at barnas skoleveier preges av parkering, noe som gir uoversiktlig trafikkbilde og farlige situasjoner. Hun henstiller til at det på eget område tilrettelegges for rikelig med parkeringsplasser som økonomisk lar seg opparbeide, og til stor bruk av kollektivtransport.

**Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene**

Til Bydel Ullern: Trafikkanalysen gjøres med utgangspunkt i planprogrammet. Etter forslagsstillers vurdering kan det ikke være den enkelte utbyggers oppgave å utrede eventuelle andre prosjekter som planlegges i nærområdet.

Til Byantikvaren: Det er bestilt arkeologisk registrering, og det er forutsatt at denne skal foreligge før endelig vedtak om planen. Utforming av forslaget er vurdert blant annet ut fra hensynet til Montebello-eiendommen, både når det gjelder eiendommens frie beliggenhet og siktlinjer fra anlegget. Dette anlegget ligger så vidt høyt at utsikten ikke vil bli vesentlig endret ved den nye bebyggelsen. Anlegget ligger dessuten tilbaketrukket på nordsiden av Noreveien, slik at kravene til åpenhet må kunne tilfredsstilles selv

ved utbygging syd for Noreveien. Forslagsstiller mener at skolens bevaringsverdi ikke er så stor at den uansett må være en premiss for videre utvikling av området. Bevaring av skolen er ikke forenlig med utvikling av en innovasjonspark som foreslått.

Til Friluftsetaten: Det er avsatt et naturområde i nordvest. Ut over de avgrensede naturområdene er det vanskelig å sikre større trær innen planområdet.

Til Samferdselsetaten: Atkomsten er samordnet med atkomst til tiliggende Forskningsbygg. Innkjøring til p-anlegg er lagt til forutsatt vareinnkjøring til Forskningsbygget. Forskningsbygget kan få p-plasser under den nye bebyggelsen.

Til Statens vegvesen Region øst: Byggegrense mot veianleggene i syd er lagt med utgangspunkt i regulert byggegrense for tilgrensende plan, som blant annet omfatter det nye Forskningsbygget. Her er byggegrensen stort sett 6 meter fra veikant samlevei, med 5 meter på ett punkt (sydøst for Forskningsbygget). Planforslaget viser noe varierende byggegrense, som stort sett gir større avstand, men som på to punkter er 4 meter. Dersom det skulle bli aktuelt med kollektivfelt på Ring 3, kan gang-/sykkelveien mellom Ring 3 og samleveien flyttes til nordsiden av samleveien.

Til Radiumhospitalets Parkeringsanlegg AS: I den nye bebyggelsen vil det bli innpasset inntil 60 bilplasser til Radiumhospitalet, som erstatning for planlagte plasser på arealet øst for Forskningsbygget. Det forutsettes tinglyst heftelse på tomten om dette.

Til Aksjon Nærmiljø Ullernchausséen og Jan Gustav Thrane-Steen: Aksjon Nærmiljø ønsker en samlet planlegging og utredning av et stort område, som i tillegg til OCCIs tomt omfatter en rekke andre gjennomførte og planlagte prosjekter. Dette er en omfattende oppgave, som det er helt urimelig å pålegge utbygger av en enkelttomt. I tillegg kommer at utvikling av Ullernchausseen 56 og del av 60 ikke vil belaste eksisterende boligområder verken med økt trafikk eller støy, fordi denne tomten har avkjørsel direkte til hovedveinettet.

Til bemerkning 13 Marianne Steinsbu: Kommunen har vedtatte normer for parkeringsdekning, og disse må legges til grunn ved utvikling av nye prosjekter. Blant annet for å unngå uønsket parkering i boligveiene, er det imidlertid i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at parkeringsdekningen skal være i henhold til normens øvre grense. Det er uansett en forutsetning at all parkering til anlegget skal dekket på egen grunn.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Plan- og bygningsetaten har stilt krav til en trafikkanalyse som tar for seg de samlede konsekvenser av aktuelle utbyggingsprosjekter i nærområdet. Denne analysen er utført og følger saken som trykt vedlegg. Iht til krav fra Byantikvaren er arkeologisk registrering utført i november 2009. Det er ikke avdekket kulturminner i grunnen. Skolebygningen og leskur er oppført på Byantikvarens gule liste.

Registrerte naturområder er i det alt vesentlige foreslått regulert til grønnstruktur – naturområde og har i tillegg hensynssone – naturvern som sikrer naturområdet. De to store løvtrærne ved dagens innkjørsel til skolen vil ikke kunne bevares slik planen er utformet.

Avkjørselen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Radiumhospitalet. Planforslaget er noe endret etter kunngjøringen og byggegrensen i sør er nå 12m fra lokalveien mot tidligere 4m.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

## PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

### Overordnede mål /Lokalisering/Alternativer

I forhold til *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* medfører forslaget en videreutvikling av eksisterende og planlagt sykehusanlegg for Radiumhospitalet med tilhørende forskningsmiljø. Det bygges dermed videre på eksisterende infrastruktur og offentlige investeringer. Planområdet har en god kollektivdekning, med flere bussruter i Ullernchausséen og T-bane stasjon ca. 500m nord for planområdet (Montebello stasjon på Kolsåsbanen). Planområdet ligger direkte i forbindelse med det overordnede veinettet (Ring 3). En utbygging i dette området vurderes dermed å være i samsvar med føringene i RPR for samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplanen 2008 gir i arealbruksstrategier for Oslo mot 2025 bla føringer om at Oslo skal være en kunnskapsby for verdiskapning. Det skal legges til rette for en knutepunktbasert utvikling for enkelte steder i byggesonen med svært god kollektivtilgjengelighet og det forutsettes at enkelte av disse områdene også vil være naturlige områder for lokalisering av undervisning /forskning, gjerne i kombinasjon med kunnskapsbedrifter og tilknyttede servicefunksjoner. Det skal legges vekt på at knutepunktene i størst mulig grad skal kunne utgjøre selvstendige, levende bymiljøer. Området ved Radiumhospitalet kan sies å være stasjonsnært, men oppfyller ikke kriteriene som knutepunkt. Det er dermed ikke i tråd med føringene i kommuneplanen å legge opp til en høy utnyttelse eller til å lokalisere undervisning / forskning her. Planforslaget vurderes å være i konflikt med et av hovedmålene i kommuneplanen som vektlegger ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljøer, da det forutsetter riving av skolebygningen som Byantikvaren anser som meget bevaringsverdig, og fordi de foreslåtte høyder vil kunne være i konflikt med hensynet til det fredete Montebello-anlegget.

Ut fra en byplanmessig vurdering er prosjektet ikke riktig plassert, men ut fra at Radiumhospitalet ligger her, er det en optimal lokalisering i forhold til å skape et ledende kreftsentrum.

Plan- og bygningsetaten har ved avklaring av planinitiativet i 2008 pekt på mulige alternative lokaliseringer i bla del av gjeldende plan for Radiumhospitalet, Gaustadbekkdalen, Diakonhjemmet, Rikshospitalet og Sognsveien 80.

Forslagsstiller har ansett lokaliseringalternativene som ikke relevante fordi planforslaget forutsetter utvikling av et konkret område med virksomheter som fysisk skal utvikles i tilknytning til Radiumhospitalet og Ullern vgs.

I gjeldende regulering for Radiumhospitalet er det et utbyggingspotensial på ca. 20 000m<sup>2</sup> fordelt jevnt på begge sider av forskningsbygget. Den østre delen er tatt med i planforslaget og viser en utbygging her på ca. 7 000m<sup>2</sup>. I følge forslagsstiller er det ikke aktuelt å benytte mer av dette utbyggingspotensialet, da Helse Sør-Øst selv har planer om å realisere et nytt klinikkbygg mellom sykehuset og forskningsbygget.

I fastsettelsen av planprogrammet er det krav til både utredning av alternative lokaliseringer og alternative utbygginger av planområdet (0-alternativet og planskisse fra Undervisningsbygg som er anbefalt av Plan- og bygningsetaten). Planskissen fra Undervisningsbygg ble innsendt 19.09.2007 og viser eksisterende skolebygning bevart og utvidet med opp til 4 000m<sup>2</sup> slik at skolens elevtall kan økes til 745 og maks BRA til 6 875m<sup>2</sup>. Etter innsendelse av planskissen har OCCI inngått avtale med Utdanningsetaten om å bygge ny Ullern vgs. integrert i forliggende planforslag og Utdanningsetaten har derfor stilt planskissen i bero. Planskissen er omtalt og illustrert med skisser i forslagsstillers planbeskrivelse.

I forslagsstillers vurdering av alternativer er Ullevål sykehus, Rikshospitalet på Gaustad, Gaustadbekkdalen med bla. Sognsveien 80 og Diakonhjemmet sykehus gitt en kort vurdering. Forslagsstillers konklusjon er at det i dag er bare Radiumhospitalet, Rikshospitalet og Ullevål som driver kreftforskning i Oslo-området og at det kun er Radiumhospitalet som har det tunge kreftforskingsmiljøet. De andre

miljøene er små i sammenligning og har heller ikke tilgjengelige arealer. Det vises til vedlegg 7, Vurdering av alternative lokaliseringer.

### **Stedsutvikling**

Planforslaget tar sikte på å etablere en innovasjonspark som kombinerer næring, utdanning og forskning i fysisk integrasjon med Ullern videregående skole, og i umiddelbar nærhet til Kreftklinikken Radiumhospitalet og Institutt for Kreftforskning. Ved å integrere næringsliv med utdanning og forskning vil Oslo Cancer Cluster, Ullern videregående skole, Radiumhospitalet/ Rikshospitalet og Universitetet i Oslo skape Norges ledende lærings- og innovasjonsmiljø innen bioteknologi, realfag samt helse- og sosialfag.

Ullern videregående skole er planlagt utvidet som følge av nedleggelsen av Sogn videregående skole, og dette prosjektet medfører en ytterligere utvidelse av tilbudet og antall linjer ved skolen.

En utbygging som foreslått vil medføre riving av bevaringsverdig bebyggelse og en høy, dominerende bebyggelse med en annen skala enn i nærområdet i nord og øst.

### **Skolens forhold**

Det er meget viktig at kvalitetskrav til en videregående skole vektlegges og ivaretas. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale et prosjekt som ikke sikrer skolen gode lokaler lysmessig og tilfredsstillende utearealer. Skolen skal utvides til å ha 745 elever og erstatter tilbudet ved Ullern videregående skole og deler av Sogn vgs med yrkesfaglige linjer. Samtidig vil den bli en del av et helt nytt konsept med integrering av skole, forskning og næringsliv. Skolens lokaler er i stor grad lokalisert til basen og nord i foreslått bebyggelse, samt de nederste etasjene i lamellen lengst øst. Dette er problematisk lysmessig. Skolen har ingen utearealer på bakkeplan. Utearealet på taket har minimalt med lys ved vår-/høstjvendøgn samtidig som dette taket har hull for overlys som gjør det enda mer ubrukelig. Videre ligger det i en høyde som gir direkte innsyn til boligene i nord. Dette medfører stort konfliktnivå med naboer spesielt på kveldstid da skolegården også vil være en møteplass i bydelen utenfor skoletid. Skolens uteplass er vist med et areal på 2326m<sup>2</sup> som gir 3m<sup>2</sup> pr. elev i uteoppholdsareal. Dette er ikke akseptabelt arealmessig. I tillegg har utearealene svært dårlig kvalitet.

### **Barn og unges interesser**

Planområdet er i dag videregående skole med skolegård. Skoler er generelt møteplasser i en bydel og både skoler og utearealer er generelt i bruk utenom skoletid. Planforslaget viser tre møteplasser samt skolegård på tak. Planforslaget vurderes å ivareta barns interesser i og med bygging av flerbrukshall som bla kommer barn og unge i området til gode. Utearealer på tak vil bare delvis erstatte skolegården og soldigrammene viser at de foreslåtte nye bygningene vil gi skygge på utearealene mesteparten av dagen hele året, bortsett fra midtsommer. Etaten mener derfor at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar barn og unges interesser. Videre vil en utbygging som foreslått gi vesentlig mertrafikk til nærområdet og dermed potensielt mer trafikkfarlig skolevei og støy/luftforurensning.

### **Verneinteresser**

#### Naturverdier:

Det er registrert biologisk mangfold som er ansett som svært viktig (nasjonal betydning, verdi A) i planområdets østlige del. Plan- og bygningsetaten vil derfor i utgangspunktet ikke kunne anbefale noen inngrep i dette området. Imidlertid dreier det seg her om hvor Nord Europas største kreftsenter skal ligge. Det vil derfor måtte vurderes om det kan være akseptabelt at en mindre del av naturområdet berøres hvis dette er avgjørende for et godt og ønsket prosjekt. Planforslaget sikrer registrert biologisk mangfold i stor grad ved forslag om regulering til grønnstruktur, naturområde med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Byggegrenser mot øst ligger tett inntil og overlapper også delvis registrert biologisk mangfold iht PBEs naturdatabase slik at dette området ikke er 100% ivaretatt. I tillegg må det tas høyde for en dyp byggegrøp og de virkninger dette vil ha på grunnvannstand og levevilkår for den rike vegetasjonen med

store trær i dette naturområdet. I følge vurdering av landskapsarkitekt og arborist (notat av 24.09.2009) gir de foreslåtte byggegrenser en bygningskropp som i liten grad berører lokaliteten bortsett fra nord for gangstien mot Montebellobakken. Bygging innebærer at de vesentligste av eikene mot skolegården må fjernes. Mange av disse står imidlertid ifølge trevurderingen utenfor området som er registrert med særlig høye naturverdier. Bortsett fra rent fysisk berøring av lokaliteten, vil vegetasjonssamfunnet kunne påvirkes av endrede lokalklimatiske forhold, skygge og muligens uttørking som følge av drenering rundt ny bebyggelse. Det er imidlertid sannsynlig at trærne pga terrengformen har stor resistens mot tørke. Plan- og bygningsetaten vurderer den viste utstrekningen av hensynssone for naturmiljø øst i planområdet som tilfredsstillende, da det alt vesentlige av kollen vil bli bevart.

Et mindre område i nordvest er også foreslått sikret med samme reguleringsformål. Her er det et stort eiketre med eikildkjuke (rødlistet). I følge vurdering av landskapsarkitekt og arborist vil eika komme i en svært utsatt posisjon med den foreslåtte byggegrensen med avstand til eika på 7-8m fra hjørnet på nærmeste bygning. Treet vil ifølge notatet likevel med stor sannsynlighet kunne bevares med nødvendige tiltak i anleggsperioden. Det er også noen store eiketrær langs sydgrensen av skolegården. Disse vil måtte felles.

#### Ullern videregående skole:

Eksisterende bebyggelse, Ullern videregående skole er ansett av Byantikvaren å ha stor bevaringsverdi som eksempel på norsk skolearkitektur og 1920-tallets nyklassisistiske arkitektur med stram detaljering som peker vei mot funksjonalismen. Byantikvaren fraråder på det sterkeste riving og bygningen ble i 2009 oppført på gul liste. Planforslaget innebærer at skolebygningen må rives og det blir derfor vesentlig i denne saken å vurdere ønsket om bevaring opp mot planforslagets intensjon om å skape "Norges ledende lærings- og innovasjonsmiljø innen bioteknologi, realfag og helse- og sosialfag" samt "Nord Europas ledende senter for kreftforskning". Skolebygningen er ikke unik og Plan- og bygningsetatens vurdering er at dersom en utvikling av OCCI skal skje i dette området, kan hensynet til skolebygningen ikke være avgjørende, men være ett blant mange viktige kriterier som må vurderes i denne saken. Alternativet med bevaring av skolen og utvidelse av denne er omtalt i forslagsstillers plan-beskrivelse og blir dermed godt belyst til i planprosessen.

#### Montebello-anlegget:

Det fredete Montebello-anlegget ligger rett nord for planområdet. Anlegget er oppført i 1826-30, og fredningen omfatter våningshus, uthus og del av park. På denne tomten er det dessuten registrert verdifull vegetasjon av regional betydning. Byantikvarens vurdering er at foreslått utbygging kan være i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knyttet til Montebello-eiendommen. Plan- og bygningsetaten vurderer det som viktig at Montebello-anlegget ikke blir "bygget inne". Ny bebyggelse på skoletomten bør derfor få en høyde og utforming som sikrer at dette anlegget fremdeles beholder sin frie beliggenhet. Montebello-anlegget ligger i en avstand av ca 120m fra den nærmeste lamellen og ca 23m høyere i terrenget. Med nedtrappingen av ny bebyggelse mot nord, mener etaten at anlegget ikke blir innebygd. Pga vegetasjonen er anlegget for øvrig lite synlig i forhold til fjernvirkning og fra Ring 3. Det er behandlet planinitiativ for bevaring av vegetasjonen syd på Montebello-eiendommen og det avventes innsendt planforslag som vil sikre den grønne "bufferen" anlegget har i forhold til planområdet. Illustrasjoner viser at siktlinjer og fjordutsikt fra anlegget ikke blir vesentlig forringet.

#### Automatisk fredete kulturminner:

Planområdet har potensial for automatisk fredete kulturminner og Byantikvaren har krevd arkeologisk registrering av planområdet. Denne registreringen fant sted i tidsrommet 02-04.11.2009. Det ble gravd tre sjakter/prøvehull og et prøvestikk. Det ble ikke registrert noen fredete kulturminner i planområdet.

## **Estetikk og byggeskikk**

### Fjernvirkning / landskap

Planområdet har ikke en eksponert beliggenhet bortsett fra mot Ring 3 og foreslått ny bebyggelse vil ha liten grad av fjernvirkning på grunn av landskapet den ligger i.

Planområdet utgjøres i hovedsak av Ullern vgs med utearealer og ligger i en "skål" med stigende terreng mot nordvest, nord og nordøst. Planområdet er relativt flatt med en kolle i øst med rik vegetasjon. Det stiger også bratt opp mot Noreveien i nord fra skoleplassen vest for skolen. Planforslaget viser at denne "skålen" vil fylles opp med høy og kompakt bebyggelse. Utformingen er dermed etter etatens vurdering med på å endre landskapet fremfor å fremheve det.

### Utnyttelse:

Planforslaget innebærer totalt 56 000m<sup>2</sup> nybygg hvorav 38 000m<sup>2</sup> over terreng. Av det totale arealet vil ca. 12 000m<sup>2</sup> avsettes til skoleformål. Dette er mer enn en femdobling av utnyttelsen i forhold til anbefalt planskisse fra Undervisningsbygg (6.875m<sup>2</sup>). Etaten mener planforslagets høye utnyttelse ikke er forenlig med tomtens størrelse, beliggenhet og skolens krav til akseptable utearealer.

I forhold til ovennevnte planskisse er planforslaget utvidet til å omfatte østre del av felt A4 i reguleringsplanen for Radiumhospitalet og er dermed økt med fra ca.15,3 daa til ca.20,8 daa og de to alternativene har dermed ikke det samme planområdet. Etaten kan likevel vanskelig se hvordan 38.000m<sup>2</sup> over terreng kan innpasses innenfor foreslått planområde samtidig som hensynet til omkringliggende boligbebyggelse, bevaringsinteresser og kvalitetskrav i forhold til en skolesituasjon ivaretas i tilstrekkelig grad.

### Hovedgrep / bebyggelsesstruktur:

Utformingen av bebyggelsen bygger på den eksisterende og illustrerte strukturen i reguleringsplanen for Radiumhospitalet, felt A4, som ligger mellom skolen og lokalveien langs Ring 3, der forskningsbygget utgjør den sentrale delen av dette feltet. Gjeldende regulering gir mulighet for en lamell på hver side av Forskningsbygget med samme høyde som dette og illustrasjonen til denne planen viste en gangakse i øst/vest-retning nord for forskningsbygget.

Nord for denne strukturen, på skoletomten, foreslås 4 lameller oppå en base med en gjennomgående gangone fra øst til vest som møter parken foran hovedinngangen til Radiumhospitalet. Bebyggelsen trappes kraftig ned mot småhusbebyggelsen i nord. Plan- og bygningsetaten anser dette som et positivt grep, spesielt for å unngå høy bebyggelse og en massiv "mur" mot nord. Imidlertid vurderes det som en mangel ved hovedgrepet at det ikke har gjennomgående siktakser i nord/syd-retning. Overgangen mellom basen og boligene i nord har heller ikke fått en akseptabel utforming, da det oppstår en trang "sjakt" mellom basen og boligtomtene.

Plan- og bygningsetaten er også skeptiske til basen som gir store arealer uten bakkekontakt og ingen utearealer på terreng for bla skolen. Strukturens høyder medvirker også til dårlige solforhold. De viste torgene er redusert til mørke smug og legger på ingen måte til rette for gode møteplasser.

### Siktlinjer:

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig med siktlinjer gjennom prosjektet for å gjøre det lettere og mer transparent. Bebyggelsen er imidlertid utformet slik at rommene mellom de fire lamellene på skoletomten tettes igjen av bebyggelsen i syd i forhold til sikt.

I følge forslagsstiller er det lagt vekt på å plassere ny bebyggelse slik at siktlinjer fra Montebello-anlegget ivaretas. Som det fremgår av studier av dette, vil kun en liten del av sikten fra Montebello-anlegget bli uendret. Anlegget ligger imidlertid i en avstand av ca.120m fra den nærmeste av lamellene og ifølge illustrasjonene vil man fremdeles ha sikt mot fjorden over de nye bygningene.

### Høyder:

Ny bebyggelse er foreslått med høyder som Forskningsbygget for den høyeste lamellen som ligger nærmest Radiumhospitalet og rett nord for Forskningsbygget. Lamellene parallelt med denne trappes ned mot øst. Plan- og bygningsetaten er generelt meget skeptiske til de foreslåtte høyder slik de er plassert. Forskningsbygget oppleves som et meget høyt og dominerende volum. Dette ligger imidlertid inntil Ring 3. Den samme høyden lagt lenger nord vil være langt mer dramatisk for småhusbebyggelsen i nord selv om bebyggelsen trappes kraftig ned nærmest småhusbebyggelsen. De foreslåtte lamellene utgjør samlet en stor og dominerende bygningsmasse selv om den er delt i flere volumer og selv om det trappes ned noe også mot øst.

### Utearealer:

Planforslaget foreslår at det sikres utearealer på min. 8 % av byggearealet over terreng. Dette fordeles på bakkeplan og ved takterrasser. I nordvest skal terrenget bearbeides slik at det sammen med overdekning over bebyggelse under bakken vil kunne fungere som uteareal for virksomhetene i planområdet. Det er vist uteareal i form av tre torg på til sammen 2 847m<sup>2</sup> og uteplass for skolen på 2 326m<sup>2</sup>. I henhold til Kommunedelplan for torg og møteplasser skal det avsettes minimum 5% av totalt bruksareal til torg og møteplass i utbyggingsprosjekter over 20 000m<sup>2</sup>. Dette gjelder bydeler der det er mangel på torg og møteplasser, hvilket er tilfellet i Ullern bydel. Kravet vil dermed være aktuelt i dette prosjektet og innebære arealer for torg og møteplasser på 5% av 56 000m<sup>2</sup> dvs. 2 800m<sup>2</sup>. I tillegg kommer tilfredsstillende utearealer for skolen. Skolen er beregnet å få 745 elever. Plan- og bygningsetaten har foreslått at elever i videregående skole i ytre sone ideelt sett skal ha 40m<sup>2</sup> uteareal hver hvilket innebærer 29 800m<sup>2</sup>. Kompensatoriske kvaliteter som nærhet til grøntområder kan gjøre at mindre arealer for skolen kan aksepteres (60% av 40m<sup>2</sup>). Planområdet ligger meget nært det store grøntområdet i Mærradalen som strekker seg fra Radiumhospitalet opp til Huseby og et krav til 25m<sup>2</sup> pr. elev vil derfor være akseptabelt i dette området mens planforslaget viser kun 3m<sup>2</sup>. Soldiagrammene viser at både utearealet for skolen og møteplassene ligger i skyggen stort sett hele dagen ved vår- og høstjevndøgn. De høye bygningene gir dermed ikke akseptable solforhold for utearealene.

### Sol og skyggeforhold:

Planområdet ligger nord og øst for Forskningsbygget som er en stor bygning i 6 etasjer (8 normaletasjer). Denne kaster nødvendigvis skygge på skolegården. Soldiagram viser ikke dramatiske skyggeforhold for nabobebyggelsen ved høst-/vårjevndøgn. Om sommeren er skyggeforholdet uproblematisk. Imidlertid er skyggene innenfor planområdet som nevnt ovenfor uakseptable.

### **Universell utforming**

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for universell utforming av både bebyggelse og utomhusanlegg.

### **Miljøfaglige forhold**

#### Støy:

På grunn av nærheten til Ring 3 er planområdet meget støyutsatt. Arealene nærmest veien ligger i "rød støysone" Det er derfor i utgangpunktet et riktig grep å legge skolens utearealer lengst mulig mot nord og skjermet for støy av ny bebyggelse. Innen planområdet er det ikke planlagt virksomheter som vil generere støy. I en del særlig støyfølsomme rom vil det i følge støyrapport være nødvendig å fastsette egne støykrav. Innendørs støykrav kan tilfredsstilles ved plassering av funksjoner i bebyggelsen og ved vanlige bygningsmessige tiltak i fasader.

### Luftforurensning

Planområdet ligger 0 til 300m fra Ring 3 er utsatt for luftforurensning fra trafikken her. I dag er luftkvalitetskriteriene overskredet for alle målekomponenter. I henhold til luftskvalitetskriteriene ligger området i gul sone hvilket innebærer at det skal vises varsomhet ved etablering av bla skole. Inneklima vil kunne bli tilfredsstillende med bygningstekniske tiltak. Nyskapt trafikk vil være marginal i forhold til totalbelastningen i området og ikke bidra til ytterligere forringet luftkvalitet i området.

### **Trafikkforhold**

#### Kollektivdekning:

Planområdet har et godt kollektivtilbud. Det er bussholdeplasser på begge sider av Ring 3 med flere bussruter. Montebello st. på T-banen ligger ca. 500m fra planområdet med 4 avganger i timen til/fra Majorstuen.

#### Trafikkavvikling:

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Ring 3 med atkomst via rundkjøring rett syd for planområdet og undergang slik at det er tilknytning i begge retninger på Ring 3. Planområdet har dermed en meget god tilknytning til det overordnede veinettet. Veinettet nord for planområdet er smale, svingete villaveier og hovedtyngden av trafikken til planområdet skjer fra Ring 3.

Det er utført en omfattende trafikkanalyse som følger saken som vedlegg 5. I følge analysen er trafikkavviklingen i området i dag god og kryssene har kapasitetsreserve til å ta noe økt trafikk. I trafikkanalysen er det lagt til grunn at området skal utvikles med 26 000m<sup>2</sup> nærings-, utdannings- og forskningsvirksomhet samt videregående skole for ca. 700 elever og en parkeringsdekning mellom midtre og øvre grense i normen for ytre by. Analysen inkluderer iht planprogrammet de to andre reguleringsplanene i nærområdet , Ullernchausséen 52 m.fl. (Dynam) og Ullernchausséen 26 (Gjenbruksstasjonen) da det er viktig å se trafikksituasjonen i sammenheng med disse prosjektene.

Hovedtyngden av trafikken til Dynam vil gå via rundkjøringen ved Radiumhospitalet. Trafikkgenereringen her er vesentlig mindre enn hva som er lagt inn som generell trafikkvekst i forbindelse med OCCI.

Utviklingen av Dynam vil derfor ikke medføre ytterligere belastning på rundkjøringen ved Radiumhospitalet. Gjenbruksstasjonen vil ikke påvirke trafikksituasjonen i rundkjøringen ved Radiumhospitalet med dagens veinett da denne vil ha atkomst fra Smestadkrysset. Ved gjennomgående lokalvei mellom Radiumhospitalet og Smestadkrysset, vil denne bli attraktiv for vestgående trafikk i ettermiddagsrushet, men selve gjenbruksstasjonen vil i følge trafikkanalysen ikke bidra til ytterligere trafikkøkning.

Uten gjennomgående lokalvei vil avviklingssituasjonen fortsatt være god for rundkjøringen ved Radiumhospitalet i ettermiddagsrushet. I morgenrushet kan det i følge analysen bli noe kø inn mot rundkjøringen. Utvidelse av rampen fra Ring 3 fra ett til to felt vil kunne avhjelpe dette og gi god trafikkavvikling etter utbygging av OCCI også dersom en tar hensyn til generell trafikkvekst frem til 2015. Plan- og bygningsetaten har derfor foreslått at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om bygging av dette ekstra avkjøringsfeltet før midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Forslagsstiller ønsker imidlertid ikke en slik bestemmelse. Dette medfører at planforslaget slik det er utformet vil kunne medføre tilbakeblokkering på Ring 3 med bla dårligere fremkommelighet for buss i morgenrushet. Trafikken inn og ut av T-kryss med Veslekroken er så liten at det ikke vil oppstå konflikter med trafikkavvikling. I T-kryss med Bekkefaret vil trafikkavviklingen fortsatt være god etter utbygging. En eventuell ny gjennomgående lokalvei mellom Radiumhospitalet og Smestadkrysset vil endre kjøremønstret i området, idet trafikk fra øst i større grad vil gå via Smestadkrysset og trafikk mot øst via Radiumhospitalet. Det vises for øvrig til vedlagte trafikkanalyse.

**Trafikksikkerhet:**

Det er ikke registrert spesielle ulykkespunkter langs dagens veinett og i følge trafikkanalysen er det ikke forventet at ulykkesrisikoen vil endre seg vesentlig. For å sikre kryssingen av lokalveien fra planområdet til gang-/sykkelveien langs Ring 3 har Plan- og bygningsetaten foreslått rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av opphøyet gangfelt over lokalveien før midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Forslagsstiller ønsker ikke dette og planforslaget sikrer dermed ikke dette tiltaket.

**Avkjørsel:**

Foreslått avkjørselspunkt er i henhold til gjeldende regulering for felt A i planen for Radiumhospitalet fra 2003.

**Parkering:**

Planforslaget viser parkering iht den øvre grense i normen lagt i parkeringskjeller. Det tillates kun 10 plasser på terreng. Parkeringen tar høyde for 60 plasser for Radiumhospitalet som ligger i gjeldende regulering for felt A4. Plan- og bygningsetaten vurderer en parkeringsdekning opp mot maksimums-normen å ikke være i samsvar med overordnede føringer om å legge opp til mest mulig bruk av kollektivtrafikk. Området har god kollektivdekning og etatens vurdering er derfor at parkeringsdekningen bør ligge midt på normens krav. Dette medfører en reduksjon fra 548 til 375 plasser. Sykkelparkering er foreslått med minimum 400 plasser mens normkravet her vil innebære 610 plasser. Planområdet ligger gunstig til i forhold til gang-/sykkelveinettet og det er viktig at det legges til rette for bruk av sykkel slik at bilbruken kan reduseres. Bilparkering over medium av normen og sykkelparkering under normen slik som foreslått, kan derfor ikke anbefales.

**Risiko- og sårbarhet**

Det er utført en enkel ROS-analyse der det i forhold til risiko eller uønsket hendelse kun er avdekket radonforekomster over det normale (se vedlegg). Det er derfor stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal foretas undersøkelser knyttet til radon før igangsetting av byggearbeider. Resultat og dokumentasjon fra undersøkelser skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Bygningsmessig tiltak for å sikre ny bebyggelse i forhold til radonstråling er sikret i forskrift.

Når det gjelder naturfarer kan etaten ikke se at den foreslåtte endringen av reguleringsplanen medfører noen sikkerhetsmessige og beredskapsmessige konsekvenser. Arealet har etter etatens oppfatning ingen risikoegenskaper med hensyn til flom, leirskred eller steinras. Det er ingen objekter som planlegges lokalisert til planområdet som medfører endret risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i og rundt det planlagte tiltaket utover de sikringstiltak som må iverksettes i byggeperioden. Det er ingen virksomhetsfarer i omkringliggende og tilstøtende arealer som gir risiko for brann/eksplosjon, trafikk eller støy. Dette fremgår også av ROS-analysen.

**Sosial infrastruktur**

Planområdet har god kollektivdekning, men har lite offentlige og private servicetilbud. Det er ingen senterdannelse. Offentlige tilbud utgjøres av Ullern vgs, Radiumhospitalet og barnehager.

**Teknisk infrastruktur**

Utbyggingen vil bli tilknyttet eksisterende ledningsnett. Omlegging av hovedledning for vann- og avløp i Noreveien vil være nødvendig. Reguleringsbestemmelsene sikrer tilknytning til fjernvarme og det foreslås kildesortering av avfall.

**Økonomiske konsekvenser**

Det ble den 5. september 2008 inngått en samarbeidsavtale mellom Oslo Kommune v/ Utdanningsetaten og Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS for samarbeid innenfor den utdannings-, forsknings- og

næringsvirksomhet partene skal drive ved Radiumhospitalet og Ullern videregående skole. Avtalen er inngått med forbehold om politisk godkjenning. Som en del av den overordnede samarbeidsavtalen har også partene inngått en husleieavtale og skolefaglig samarbeidsavtale.

Hovedprinsippet i husleieavtalen er at prisen skal kalkuleres etter prinsippet om kostnadsdekkende husleie (ref pk. 4.1 i avtalen). De tjenestene som følger av den skolefaglige avtalen skal baseres på markedsriktig prisnivå.

OCCI-prosjektet forutsetter også leie av tomt av Oslo Kommune v/Undervisningsbygg. Det pågår nå forhandlinger om festeavtalen basert på prinsippet om markedsriktig leieprisnivå.”

### **Juridiske forhold**

Bestemmelsene har rekkefølgekrav for å sikre trafiksikker kryssing av lokalveien og ekstra avkjøringsfelt fra Ring 3 inn mot rundkjøringen ved Radiumhospitalet for å hindre tilbakeblokkering og bli dårligere fremkommelighet for buss på Ring 3.

### **Interessemotsetninger**

Planforslaget medfører riving av verneverdig bebyggelse og vil kunne få uheldige virkninger for det fredete Montebello-anleggets frie beliggenhet og utsikt. Byantikvaren fraråder på det sterkeste riving av skolen og Riksantikvaren kan bli involvert i forhold til Montebello-anlegget.

Aksjon Nærmiljø som representerer flere vel i området, ønsker området langs Ullernchausséen vurdert i en områdeplan og ikke som enkeltprosjekter for å kunne overskue de samlede konsekvensene.

### **Foreløpig konklusjon**

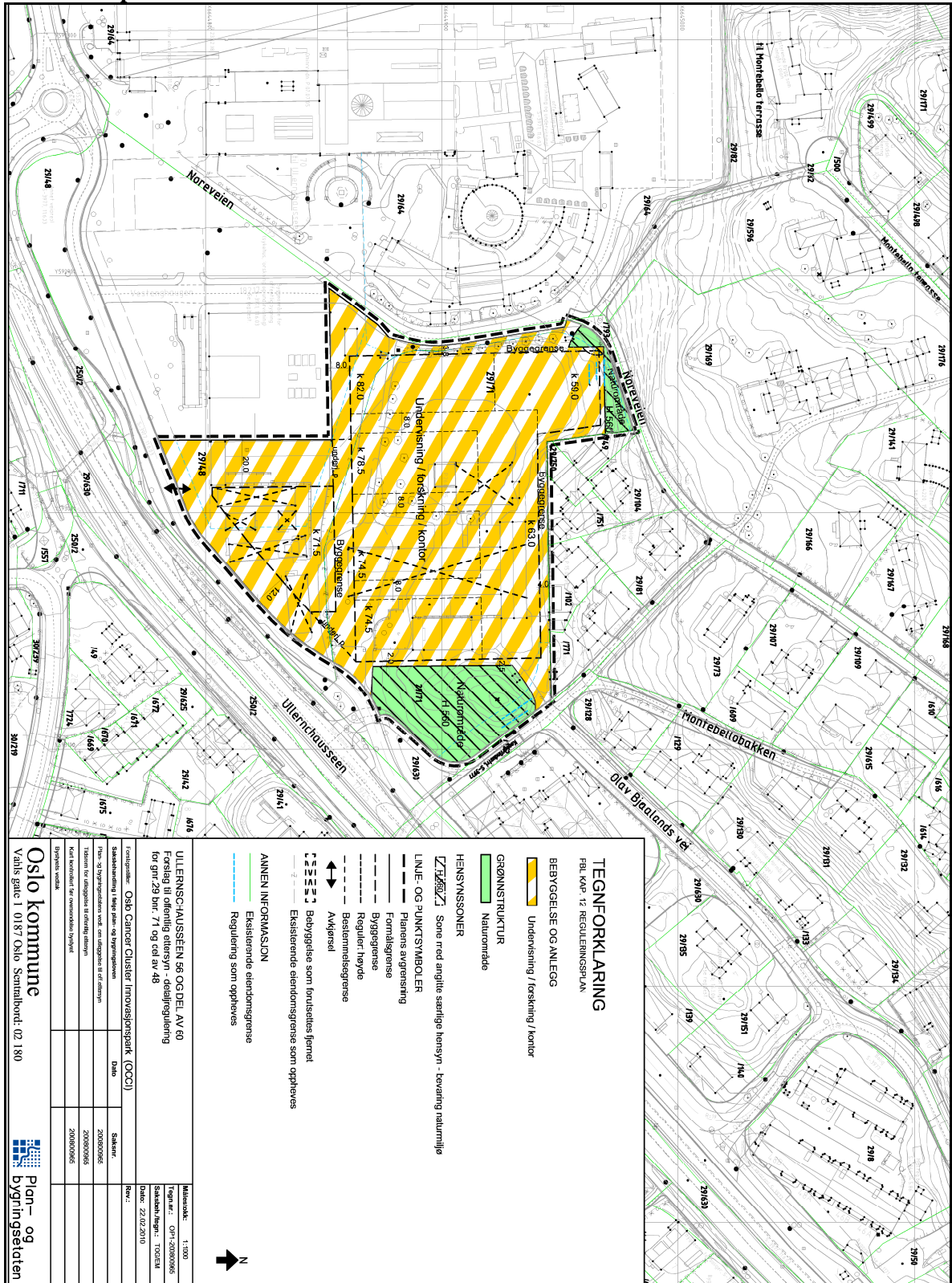
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. Området ved Radiumhospitalet oppfyller ikke kriteriene i Kommuneplanen for lokalisering av forskning/undervisning. I kommuneplanen er lokalisering av dette forutsatt primært å være i kombinasjon med kunnskapsbedrifter og tilknyttede servicefunksjoner. Disse funksjonene er forutsatt lagt til knutepunkt dvs. steder i byggesonen med svært god kollektivdekning og som i størst mulig grad utgjør selvstendige bymiljøer. Området ved Radiumhospitalet er ikke et knutepunkt og har ingen senterdannelse med service som gjør det til et møtested i bydelen. Det er dermed ikke i tråd med føringene i kommuneplanen med hensyn til å legge opp til en høy utnyttelse eller til å lokalisere undervisning/forskning her.

Planforslaget medfører etter etatens vurdering svært dårlige forhold for skolen da utearealene som er altfor knappe i tillegg har dårlig kvalitet. Gode møteplasser er ikke ivaretatt, disse ligger også for en stor del i skygge av de høye bygningene store deler av året og oppfyller ikke krav i Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Foreslåtte høyder, utforming og grad av utnyttelse vurderes å ikke være forenlig med hensynet til omkringliggende boligbebyggelse, en skolesituasjon med tilstrekkelige og gode utearealer og en god møteplass i bydelen.

Foreslått parkeringsdekning for biler er etter etatens vurdering for høy og sykkelparkeringen for lav.

# Nedskalert plankart



## TEGNFORKLARING

FBL KAP 12 REGULERINGSPLAN

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Undervisning / forskning / kontor

### GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde

### HENSINNSONER

- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø

### LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Famalsgrense
- Byggelgrense
- Reguler høyde
- Beslørningsgrense
- Avkjørsel
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Existerende eiendomsgrense som oppheves

### ANNEN INFORMASJON

- Existerende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves



<b>Oslo kommune</b> Vahlis gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180		<b>Plan- og bygningssetaten</b>	
<b>ULLENSCHAUSSEEN 56 OG DEL AV 60</b> Forslag til ordning etersyn - detaljregulering for gm. 23 bnr. 71 og del av 49		Målestokk: 1:1000	Tegnet av: OPI-20080065
Forfatter: OSH Garmer Cluster (Innovasjonspark (OCC))	Dato: 20080065	Saknr.: 20080065	Sakstilt dato: 1025A
Saksbehandler: I. Borge og B. Brønnevig Plan- og bygningssetaten Tattom for deltagelse i offentlig utvalg Koll kontakt for overordnede myndigheter Byggesaks vedtak	Dato: 22/02/2010	Saknr.: 20080065	Sakstilt dato: 1025A

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULLERNCHAUSSÉEN 56 OG DEL AV 60**

Gnr. 29, bnr. 71 og del av 48

### §1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-200800965, datert 22.02.2010.

### § 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning /forskning / kontor

Grønnstruktur - naturområde

Hensynssone – bevaring av naturmiljø H560

### § 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 38\ 000\text{m}^2$ .

Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.

Plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

### § 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

Over angitte maksimale gesimshøyder tillates takoppbygg for heis og nødvendige tekniske installasjoner, begrenset til 3 meter over byggets høyde. Takoppbygg skal ikke overstige 15 % av takflaten. I nordvest over angitt maks. høyde kote 59 og mot nord utenfor regulert byggegrense kan det tillates lett overdekning over sykkelparkering.

Utenfor angitte byggegrenser tillates forstøtningsmurer, trapper og midlertidig bearbeidelse i forbindelse med anleggsarbeid.

### § 5 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer og utformes med sikte på best mulig tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, terreng, landskap og vegetasjon.

Mot tilliggende eneboligbebyggelse i nord skal det markeres brudd i utformingen eller variasjon i materialbruk for min. hver 20. meter i fasaden.

Takene skal vurderes 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 ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

### § 6 Hensynssoner – bevaring av naturmiljø H560

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av trærne i anleggsperioden. Det tillates ikke hogst utover vanlig skjøtsel.

### § 7 Atkomst

Området skal ha bilatkomst som vist med piler på plankartet.

### § 8 Parkering

Bilparkering skal være i henhold til øvre grense i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. I tillegg kan det innpasses inntil 60 parkeringsplasser for Radiumhospitalet, som erstatning for planlagt parkering øst for Forskningsbygget.

Det skal også innpasses min. 430 sykkelplasser. En del av sykkelplassene kan være parkering for mopeder. Det tillates maks 10 parkeringsplasser på bakkeplan, øvrige plasser skal anordnes i underjordisk anlegg som vist med bestemmelsegrense og påskrift på kartet. Min. 5 % av plassene skal utformes og reserveres for funksjonshemmede.

### § 9 Utearealer

Innen områder for bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides slik at de er egnet for opphold. Utearealene skal utgjøre min. 8 % av totalt byggeareal, og kan dekkes ved arealer på bakken eller på takterrasser.

I nordvest, der bebyggelse med maks. kote 59 møter terrenget, skal takflaten bearbeides slik at den sammen med tilliggende terreng vil kunne fungere som et godt uteareal for virksomhetene.

### § 14 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygget areal. Utomhusplanen skal vise:

- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Vegetasjon og beplantning
- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyder på terreng
- Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- Evt. sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler
- Hvordan krav til universell utforming ivaretas
- Håndtering av overvann
- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer

Utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

### §10 Støy/luft

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.

### § 11 Lokal håndtering av overvann

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

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

## **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 konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ullernchausséen 56 og del av 60, Ullern, som omreguleres fra byggeområde for offentlig bygning (sykehus, forskning og undervisning) (del av Ullernchausséen 60) til:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning/forskning /kontor

Grønnstruktur - naturområde

Hensynssone – bevaring av naturmiljø H560

som foreslått av Oslo Canser Cluster Innovasjonspark (OCCI), vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-200800965, datert 22.02.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Sigurd Knudsen  
enhetsleder

Toril Gulbrandsen  
saksbehandler