



Bredo Stabells vei/Jutulveien - Tåsen Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

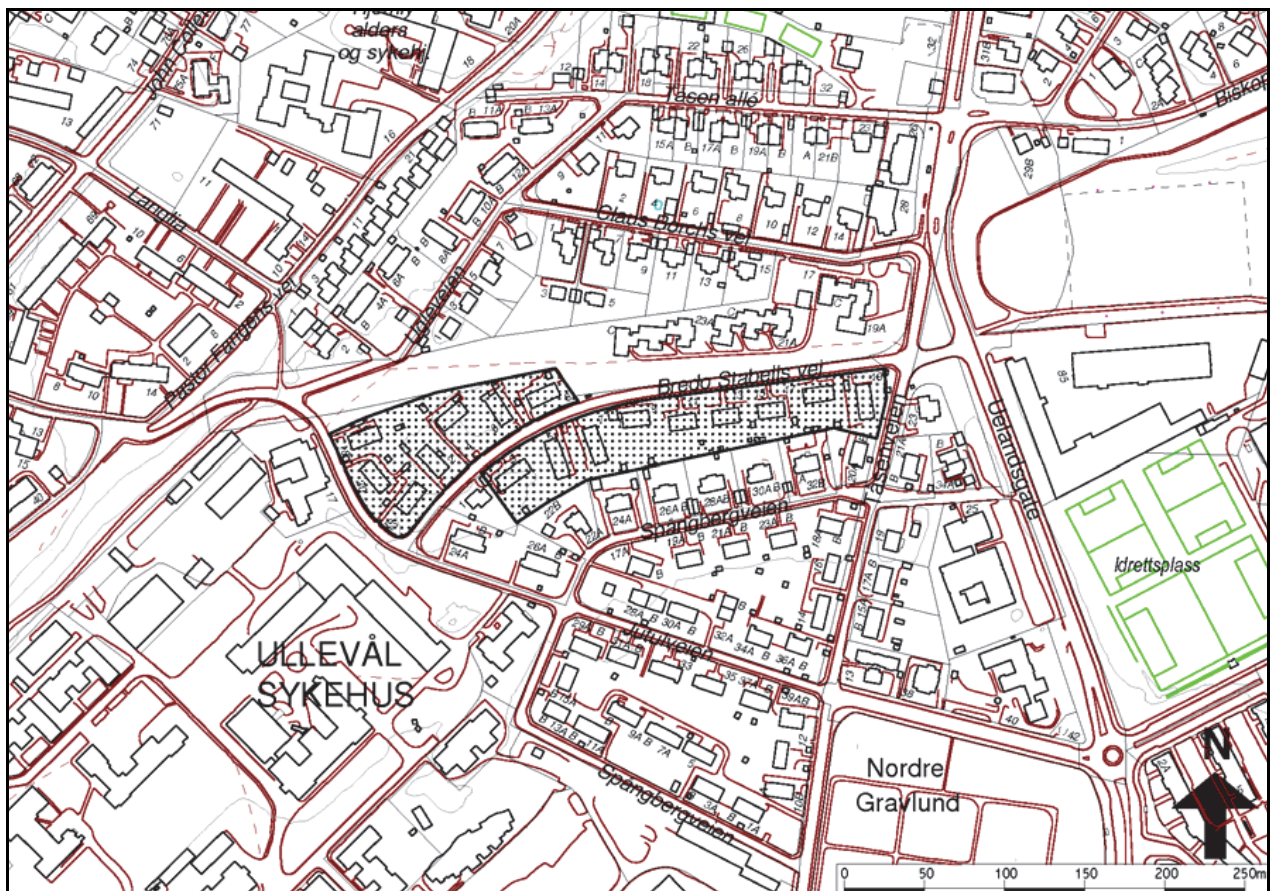
Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Området er inndelt i to ulike felt, felt A og felt B. Planområdet omfatter eksisterende boliger i et etablert boligområde. Ingen nye boenheter, kun utvidelser og boder.

Hensikten med planen er å gi alternativer for tilbygg.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Utarbeidet av: Anne Ebbing for Tåsen borettslag v/ Lise Vivienne Løseth.



Bydel: Nordre Aker
Gnr./bnr.: 47/63 + 64 og 53/483
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200710109
Dokumentnummer: 40



INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	11

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

Plankart i målestokk 1:1000.

FAKTAARK**Forslagsstiller:**

Tåsen Borettslag
Ved Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO,
v/Arild Veiby, tel. 22 86 57 35

Konsulent:

Sivilarkitekt MNAL, Anne Ebbing, Josefines gate 29, 0351 OSLO, tel. 920 39 328, Faks. 22 45 41 45,
e-post: anne@ebbing.oslo.no

Eieropplysninger

Gnr. 47 bnr.63 Tåsen Borettslag
Gnr. 47 bnr.64 Tåsen Borettslag

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 16 763 m²
Areal for hvert formål:
Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse 16 763 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=1025 m²
Under terreng: BRA= 265 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=5885 m²
Under terreng: BRA=2350 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal 3910 m²
BYA 26% BYA
Antall boligenheter: 64 stk.
Boligtype: Firemannsboliger
Antatt leilighetsfordeling: 30 treroms, 34 fireroms.

Parkering

Parkering reguleres ikke.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrifts
Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.
Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget ikke skal konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 6.november 2009 i Dagsavisen og Aftenposten.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 06.11.2009.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Tåsen borettslag ble oppført i 1923 og består av 16 firemannsboliger med i alt 64 leiligheter. Opprinnelig var det 20 toroms leiligheter og 44 treroms, nå 30 treroms og 34 fireroms. Området er meget attraktivt for barnefamilier, men leilighetene er forholdsvis små. Flere av boligene er derfor utvidet, enten med tilbygg på kortsidene og/eller ved at loft og kjeller er tatt i bruk som boareal. Tilbyggene har økt leilighetenes boareal og gjort dem til gode familieboliger. Alle leilighetene har egen hageparsell, og mange har satt opp uteboder i tilknytning til disse parsellene. Utebodene gjør nytte både som hagebod og sportsbod.

Gjeldende regulering har begrensninger som hindrer oppføring av nye tilbygg og nye uteboder. Denne planen skal sikre en enhetlig utbygging for hele området.

Planområdet ligger nord for Ullevål sykehus mellom Ullevål Hageby og Voldsløkka. Området er i dag regulert til byggeområde for boliger gjennom ”Småhusplanen”, S-4220, vedtatt 15.03.2006 med utnyttelsesgrad på 24 % BYA.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for at flest mulig av boligene kan få utvidet sitt boareal med tilbygg samt få anledning til å oppføre utebod i hagen. Som grunnlag for fremtidig bygging er det ønskelig å få en planavklaring for området med en økt grad av utnytting i kombinasjon med fastsettelse av byggegrenser og byggehøyder.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Dette vil i realiteten være en videreføring av gjeldende reguleringsformål. Det vil ikke komme nye boenheter, kun en mulighet for utvidelse av de eksisterende.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 4 forhåndsuttalelser.

- Bydel Nordre Aker: Bydelsutvalget ser det som tjenelig at Tåsen Hageby vurderes tatt ut av Småhusplanen og føres tilbake til sin opprinnelige regulering. De ønsker ikke å gi tilslutning til dispensasjon fra någjeldende plan.
- Byantikvaren viser til områdets status i forhold til fredete kulturminner og nyere tids kulturminner. Det er tidligere avgitt uttalelse hvor krav til arkeologisk registrering frafalles. Det forutsettes at § 18 i Småhusplanen opprettholdes. Bygningene har tidligere vært oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Området og bygningene har imidlertid en viss bevaringsverdi til tross for at bebyggelsen gjennom tiden har mistet noe av sin opprinnelige uttrykk. Byantikvarens vil ikke motsette seg planarbeidet, men ber om at planen utformes slik at den sikrer den bevaringsverdige bebyggelsen ved påbygg og tilbygg.
- Friluftsetaten viser til planområdets grense mot friområde og turvei. Det bes om at det redegjøres for hvorvidt disse arealene påvirkes av at det legges til rette for økt utnyttelse av eiendommene i Tåsen borettslag.
- Vann- og avløpsetaten gjør oppmerksom på ledninger som kan bli berørt av tiltaket og det minnes om kravet til minsteavstand fra offentlige ledninger til byggverk på to meter. Tiltakshaver er ansvarlig i forhold til å undersøke om eventuelle stikkledninger kommer i konflikt med tiltaket. Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering og må fremgå av bestemmelsene.

Forslagsstiller har kommentert at Bydelens anbefaling om tilbakeføring til opprinnelig regulering kan være vanskelig å få gjennomført fordi den ligger langt tilbake i tid. Å få området ut av Småhusplanen fremfor å dispensere fra gjeldende plan er i tråd med forslagsstillers intensjoner.

Forslagsstiller tar Byantikvarens innspill til etterretning, men antar at det ikke vil være behov for en særskilt bestemmelse vedrørende automatisk fredete kulturminner i området fordi endringene vil være små og langt under oppfangskriteriene for krav om uttalelse fra Byantikvaren.

Videre mener forslagsstiller at Friluftsetatens innspill om redegjørelse for eventuelle konsekvenser for tilstøtende friareal er ivaretatt. Det legges til grunn at tilbygg og påbygg utføres uten negativ virkning for friarealet.

Forslagsstiller kommenterer til Vann- og avløpsetatens orientering vedrørende eksisterende ledningsnett og eventuelt behov for nye stikkledninger, at dette vil ivaretas i den videre planlegging med konkrete byggetiltak.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Plan- og bygningsetaten er, som i likhet med både bydelen og forslagstiller, av den oppfatning at området bør tas ut av gjeldende regulering da det ikke vil kunne gis flere dispensasjoner.

Likevel bør § 18 automatisk fredete kulturminner opprettholdes.

Automatisk fredete kulturminner - forholdet til lov om kulturminner og

Rekkefølgebestemmelse:

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

Innspillene fra Vann- og avløpsetaten vil ivaretas i de enkelte byggesakene.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er en videreføring av gjeldende reguleringsformål, boligbebyggelse.

Nye tiltak, mindre tilbygg og boder, vil ikke gi negative virkninger i forhold til den overordnede målsetting med gjeldende regulering. Tilbyggene har økt leilighetenes boareal og gjort dem til gode familieboliger. Dette medfører at beboerne blir boende som igjen gir et stabilt bomiljø.

Foreslått bygging og fortetting opprettholder områdets bygningsmessige kvaliteter og grønne karakterer.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget antas å ikke ha negative konsekvenser for tilliggende friareal, da dette ikke berøres direkte.

Det er i dag oppført fem uteboder forholdsvis nær grensen til friarealet. Disse anses å utgjøre en naturlig overgang mellom den toetasjes boligbebyggelsen og friarealet, og utgjøre en gjensidig skjerming. Det vil kun være aktuelt å oppføre et par ekstra boder i det området som grenser til friarealet og disse vil på samme måte som de eksisterende utgjøre en god overgang mellom de to reguleringsformålene.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Kulturminner

Forslaget anses ikke å ha betydning for kulturminner i området.

Planforslaget forringer ikke områdets verdi som historisk minne over sosial boligbygging på 1920-tallet.

Bygningenes nyklassisistiske stil vil bli ivaretatt og videreført.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil ikke ha noen negative konsekvenser med hensyn til utsyn for tilstøtende områder.

Økningen i volum anses å være så liten at verken fjernvirkning eller lys- og solforhold vil påvirkes.

Området har annet boligområde mellom seg og støygenererende vei. Støyskjerming vil være mer effektivt nærmere støykilden og det foreslås derfor ingen innarbeidet støyavskjerming i forslaget.

Trafikkforhold

Forslaget medfører ikke nye boenheter eller økt trafikk. Dagens løsning med parkering langs veiene i nærområdet foreslås videreført.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Planforslaget gir ikke konsekvenser som tilsier økt risiko og sårbarhet i området.

Sosial infrastruktur

Forslaget vil ikke endre befolkningssammensetningen i så stor grad at det i seg selv vil medføre behov for nye barnehager eller skolebygg i området. Det finnes to arealer i nærområdet avsatt til barnehageformål. I tillegg har kommunen utredet bygging av barnehage på tilliggende areal i Claus Borchs vei.

Estetikk og byggeskikk

Forslaget innebærer en videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur og byggestil og vil ikke gi negativ virkning for tilgrensende boligområde.

Barns interesser

Forslaget har ingen negative konsekvenser for tilstøtende områder med hensyn til lek og opphold for barn. Private utearealer blir noe mindre, med det vil fortsatt være tilfredsstillende arealer for lek og rekreasjon. Tilbyggene vil bidra til å gjøre boligene bedre tilpasset barnefamiliers behov, og vil dermed bidra til å sikre at barna vokser opp i et stabilt bomiljø.

Universell utforming

Forslaget medfører ingen negative konsekvenser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Foreløpig konklusjon

Området egner seg meget godt som boligområde for barnefamilier og Plan- og bygningsetaten vil kunne anbefale en regulering slik at det blir mulighet for ytterligere boligutvidelser og bygging av boder etter en felles plan.

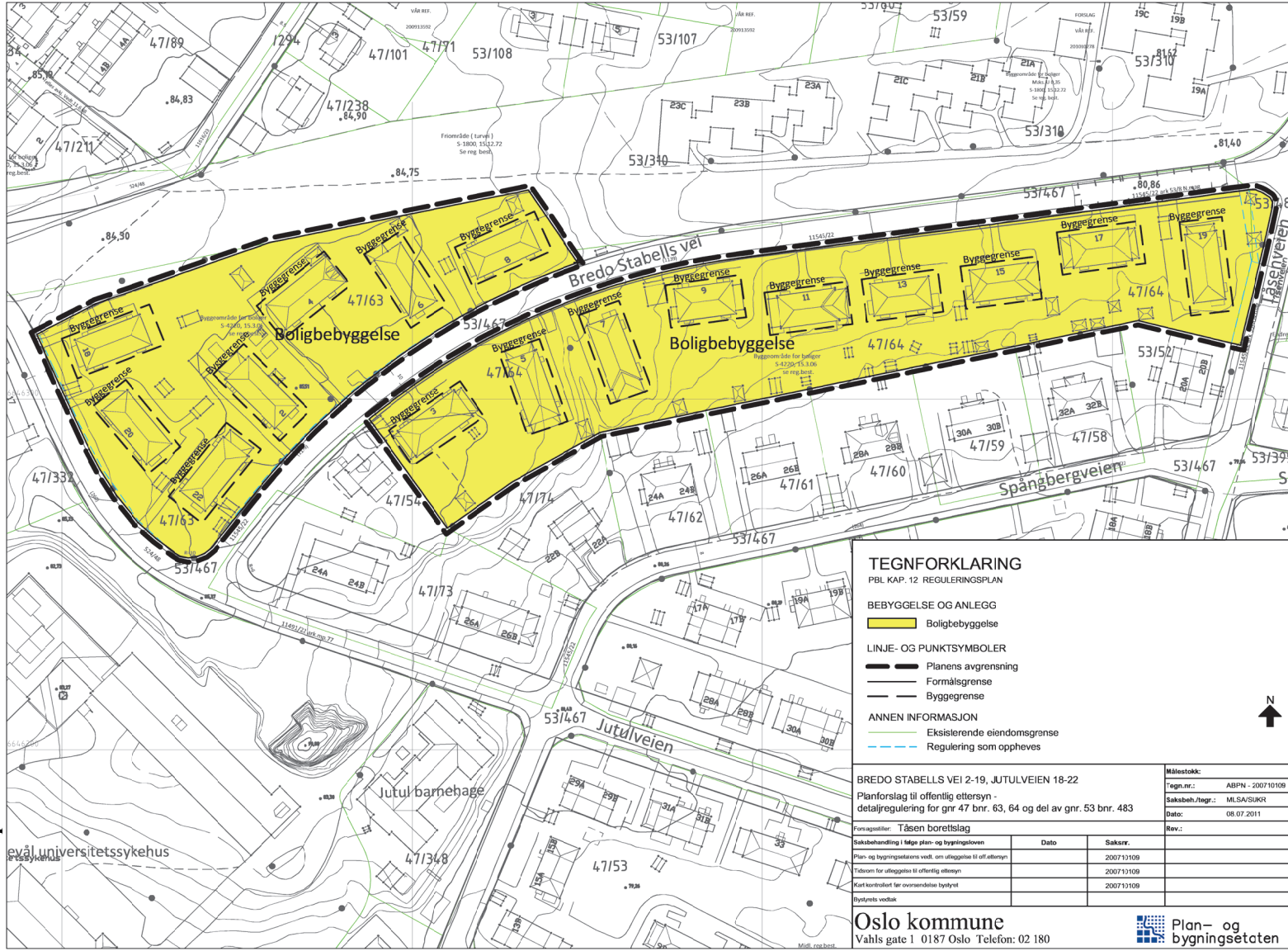
Plan- og bygningsetaten anbefaler videre at utbygging foregår etter vedlagte alternativer der det er tatt hensyn til bygningenes arkitektur og uttrykk.

Parkering videreføres som i dag.

Boder skal settes opp etter vedlagte bodplan.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Formålsgrense

Byggegrense

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrænse

Regulering som oppheves

BREDO STABELLS VEI 2-19, JUTULVEIEN 18-22
 Planforslag til offentlig ettersyn -
 detaljregulering for gnr 47 bnr. 63, 64 og del av gnr. 53 bnr. 483

Forslagstiller: Tåsen borettslag		
Saksbehandling i Miljø plan- og bygningsloven	Dato	Saker.
Plan- og bygningslovens vedt. om utleggelse til offentlig ettersyn	200710109	
Tilsendt for utleggelse til offentlig ettersyn	200710109	
Kart kontrollert for overensstemmelse tystnet	200710109	
Bystyrets vedtak		

Målestokk:	
Tegn.nr.:	ABPN - 200710109
Saksbeh./tegr.:	ML/SA/SUKR
Dato:	08.07.2011
Rev.:	

Oslo kommune
 Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Bredo Stabells vei 2-19, Jutulveien 18-22
Tåsen borettslag**
Gnr. 47 Bnr. 63 og 64 og del av 53/483

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-200710109 og datert 08.07.2011.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse %-BYA = 26 %.

§ 4 Uteoppholdsarealer

Utendørs oppholdsarealer til hver boenhet skal utgjøre minimum 100 m².

§ 5 Parkering

Parkering for eksisterende bebyggelse reguleres ikke.

Parkeringsplasser medregnes ikke i bebygd areal (%-BYA).

§ 6 Utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses og ha samme kvalitet i utformingen som eksisterende bebyggelse i planområdet.

Ved endring av eksisterende bebyggelse skal bebyggelsen ha en størrelse/volum tilsvarende planområdets eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 7 Plassering og høyder

Boligbebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates maksimalt gesimshøyder og mønehøyder lik de eksisterende boligbygningene innenfor planområdet.

For hver boenhet tillates det oppført en bod med grunnflate på 9 m² som regnes med i bebygd areal (%-BYA). Plassering av boder kan ligge utenfor byggegrense og skal være i henhold til en overordnet bodplan som skal godkjennes i forbindelse med reguleringsplanen og legges til grunn for senere søknad om byggetiltak.

§ 8 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 9 Forurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 10 Automatisk fredete kulturminner - forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelse

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete

kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

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 for Bredo Stabellsvei 2-19/Jutulveien 18-22, Tåsen borettslag, som omreguleres fra byggeområde for bolig til

- Bebyggelse og anlegg (boligformål).

som foreslått av Tåsen borettslag, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200710109, datert 08.07.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Per-Arne Horne
enhetsleder

08/2 - 2011

Monica Lilloe-Sølvesen
saksbehandler



■ bod 9m2

bodplan Tåsen Borettslag Mars 2011 1:1000

