

Arkivsak: 23/1010 - 2

Politisk behandling av:

Byrådssak 91/2023 - Trosterudveien 55 med flere -
Detaljregulering - Bydel Vestre Aker

Sak	Utvalg	Møtedato
131/23	Byutviklingsutvalget	07.06.2023
143/23	Byutviklingsutvalget	14.06.2023
287/23	Bystyret	30.08.2023

Bystyrets vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser (alternativ 2) for Trosterudveien 55 m.fl., Ris/Vettakollen, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570
- Faresone – flomfare (elveflom), H320

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201806116-2, datert 05.10.2022.

Bystyrets behandling:

FORSLAG:

Forslag fremsatt i byutviklingsutvalget:

Alternativt forslag fra Haakon Riekeles (V) og Sofia Rana (R):

2.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til

detaljregulering med reguleringsbestemmelser (alternativ 2) for Trosterudveien 55 m.fl., Ris/Vettakollen, som reguleres til

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560
Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570

Gnr/bnr 41/439 reguleres i tidsrekkefølge til:

1. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570
2. Den til enhver tid gjeldende småhusplanen
Faresone flomfare (elveflom), H320 som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201806116-2, datert 05.10.2022.

3.

§ 4.5 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, felt B H570_2 - tidsrekkefølge

Ved fredning av gnr./bnr 41/439 skal eiendommen tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende småhusplanen

Forslag fremsatt i bystyret:

Tilleggsforslag fra James Stove Lorentzen (H):

8.

Det tillates oppføring av bod i tilknytning til garasje. Bod kan maksimalt være 18 kvm.

7.

Frittstående garasjer oppført etter 1970 tillates ombygd, utvidet eller erstattet for å tilpasses dagens standard bilstørrelse forutsatt at BYA ikke overskrides og at arkitektonisk uttrykk er tilpasset miljøet. Det tillates bod i tilknytning til garasjen. Garasjer, (inkludert bod) kan ikke være større enn 64m².

Votering:

V og Rs alternative forslag punktene 2 og 3 ble forkastet mot 8 stemmer (V, R og Sp).

Byutviklingsutvalgets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingsutvalgets innstilling punkt 4 ble ikke tatt opp til votering.

Hs tilleggsforslag punkt 7 ble forkastet mot 24 stemmer (H, F, FP, Sp, KrF, Chaudhrys gruppe og Solås gruppe).

Hs tilleggsforslag 8 ble forkastet mot 23 stemmer (H, F, FP, KrF, Chaudhrys gruppe og Solås gruppe).

Byutviklingsutvalgets innstilling:

1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser (alternativ 2) for Trosterudveien 55 m.fl., Ris/Vettakollen, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570
- Faresone – flomfare (elveflom), H320

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201806116-2, datert 05.10.2022.

4.

Endring til § 4.3 siste ledd og § 4.4 siste ledd.:

Frittstående garasjer oppført etter 1970 tillates ombygd, utvidet eller erstattet for å tilpasses dagens standard bilstørrelse, forutsatt at en eventuelt nybygget garasje begrenses til samme antall biloppstillingsplasser som tidligere, og arkitektonisk uttrykk er tilpasset miljøet. Det tillates bod for oppbevaring av hageutstyr, ski og snøryddeutstyr i tilknytning til garasjen, på maksimalt 18 m².

Byutviklingsutvalgets behandling:

Befaring:

Arbeidsutvalget var på befaring på stedet 25.05.2023.

Innspillsmøter:

Arbeidsutvalget gjennomførte 05.06.2023 møter med:
Trosterudveien 37 v/ansvarlig søker Lorentz Kielland
Trosterudstien 1 v/Sven Collett

MERKNADER:

Utvalget støtter forslaget om å bevare det egenartede kulturmiljøet, men er enige med Plan- og bygningsetaten i at en reguleringsplan for området samtidig bør fange opp beboernes behov for nødvendig tilpasning av sine eiendommer, slik at boligene tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet, forutsatt at dette gjøres skånsomt. Utvalget støtter derfor alternativ 2, som tilrettelegger for noe større fleksibilitet for noen av eiendommene.

Utvalget påpeker at reguleringsbestemmelsene kun legger begrensninger på bebyggelse med faktiske kulturminneverdier, og ser positivt på at det åpnes for mindre fasadeendringer og at til- og påbygg kan endres, dersom dette ikke går på bekostning av bevaringsverdiene. Det er også positivt at bestemmelsene definerer at

garasjer og uthus oppført etter 1970 ikke omfattes av bevaringsbestemmelsene. I tillegg ønsker utvalget å tilrettelegge for tidsmessig oppgradering av garasjer, for at disse skal være funksjonelle.

Utvalget stiller seg, i likhet til Byantikvaren, positiv til en eventuell fremtidig fredning av Trosterudstien 1. Dersom Riksantikvaren på et senere tidspunkt ønsker å gjenoppta fredningssaken mener utvalget at det bør vurderes å ta ut denne eiendommen fra reguleringsplanen.

Utvalget sender endringsforslag til byrådet for nødvendig varsling for å få belyst konsekvensene, og vil ta endelig stilling til de foreslåtte justeringene før bystyrebehandlingen.

Utvalget mener eiendommene beliggende på Gråkammen i bydel vestre Aker representerer arkitektur fra ulike perioder mellom 1920 og 1970. Byantikvaren mener boligene har god til ekstraordinær arkitektonisk kvalitet, med høy grad av autenticitet. Enkelte av eiendommene har store hager og bidrar til å gi området et grønt preg.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra H, vil understreke at regulering til bevaring av kulturmiljø er svært inngripende og det er derfor viktig at det tillates en viss fleksibilitet og mulighet for skånsome tiltak på eiendommene. I saken fremgår det:

Bebyggelsen tillates ikke revet, med unntak av garasjer og uthus oppført etter 1970, som tillates revet, ombygd eller erstattet, forutsatt at et eventuelt nybygg får samme volum, og at materialbruk og uttrykk tilpasses miljøet. Til- og påbygg til bebyggelse som skal bevares, tillates endret dersom dette ikke går på bekostning av bygningens kulturminne- og estetiske verdier.

Disse medlemmer viser til at det som var hensiktsmessige og tilpassede uthus og garasjer på 70 tallet ikke nødvendigvis møter dagens krav til bruk. For at eiendommene skal møte dagens krav til plass til biler, sykler, hageredskaper, utemøbler, snøryddingsutstyr med mer mener disse medlemmer at det bør tillates en viss utvidelse av uthus og garasjer. Disse medlemmer ser heller ikke hvorfor det settes en grense ved 1970, eldre garasjer kan også vise seg å være i dårlig stand og ha liten arkitektonisk verdi, det må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Disse medlemmer foreslår derfor at garasjer og uthus kan rives og nye bygg kan tillates med større fotavtrykk en gjeldene bebyggelse, så lenge det foreslåtte byggets arkitektoniske uttrykk godkjennes av Byantikvaren.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra V og R, viser til at eiendommen Trosterudstien 1 ligger innenfor planområdet. Våren 2022 meldte Riksantikvaren, etter ønske fra Byantikvaren, oppstart av fredning av dette huset. Etter at fredningsforslaget var hørt, ble Riksantikvaren kjent med at Byantikvaren arbeidet med denne bevaringsreguleringen, og ettersom det viste seg at bestemmelsene i dette forslaget strider mot fredningsforslaget, ble fredningssaken avsluttet. Disse medlemmer mener fredning er beste løsning for denne eiendommen. Fredningsforslaget fra

Riksantikvaren innebærer at det bygges et tilbygg på eksisterende hus, som har vært planlagt av den opprinnelige arkitekten. Disse medlemmer anser derfor et fremtidig tilbygg som en del av kulturminneverdiene, og ønsker dette velkommen. Dette tilbygget vil imidlertid ikke kunne realiseres med den foreslåtte bevaringsreguleringen. I tillegg vil ikke interiøret fredes gjennom denne saken, noe disse medlemmer mener er uheldig. I stedet for å ta Trosterudstien 1 ut av planområdet, foreslår disse medlemmer en tidsrekkefølgebestemmelse og anmoder byrådet om å be Riksantikvaren gjenoppta fredningssaken.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra Haakon Riekes (V) og Sofia Rana (R):

2.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser (alternativ 2) for Trosterudveien 55 m.fl., Ris/Vettakollen, som reguleres til

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560
Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570

Gnr/bnr 41/439 reguleres i tidsrekkefølge til:

1. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570
2. Den til enhver tid gjeldende småhusplanen
Faresone flomfare (elveflom), H320 som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201806116-2, datert 05.10.2022.

3.

§ 4.5 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, felt B H570_2 - tidsrekkefølge
Ved fredning av gnr./bnr 41/439 skal eiendommen tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende småhusplanen

Tilleggsforslag fra James Stove Lorentzen (H), Line Steine Oma (A), Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG), Trine Dønhaug (SV), Haakon Riekes (V) og Sofia Rana (R):

4.

Endringsforslag til § 4.3 siste ledd og § 4.4 siste ledd.:

Frittstående garasjer oppført etter 1970 tillates ombygd, utvidet eller erstattet for å tilpasses dagens standard bilstørrelse, forutsatt at en eventuelt nybygget garasje begrenses til samme antall biloppstillingsplasser som tidligere, og arkitektonisk uttrykk er tilpasset miljøet. Det tillates bod for oppbevaring av hageutstyr, ski og snøryddeutstyr i tilknytning til garasjen, på maksimalt 18 m².

Votering:

Alternativt forslag fra V og R, punktene 2 og 3, fikk 2 stemmer (V og R).
Tilleggsforslag fra H, A, MDG, SV, V og R, punkt 4, ble enstemmig tiltrådt.
Byrådets innstilling for øvrig ble enstemmig tiltrådt.

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG):

Saken utsettes.

Votering:

MDGs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Byrådets innstilling:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser (alternativ 2) for Trosterudveien 55 m.fl., Ris/Vettakollen, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570
- Faresone – flomfare (elveflom), H320

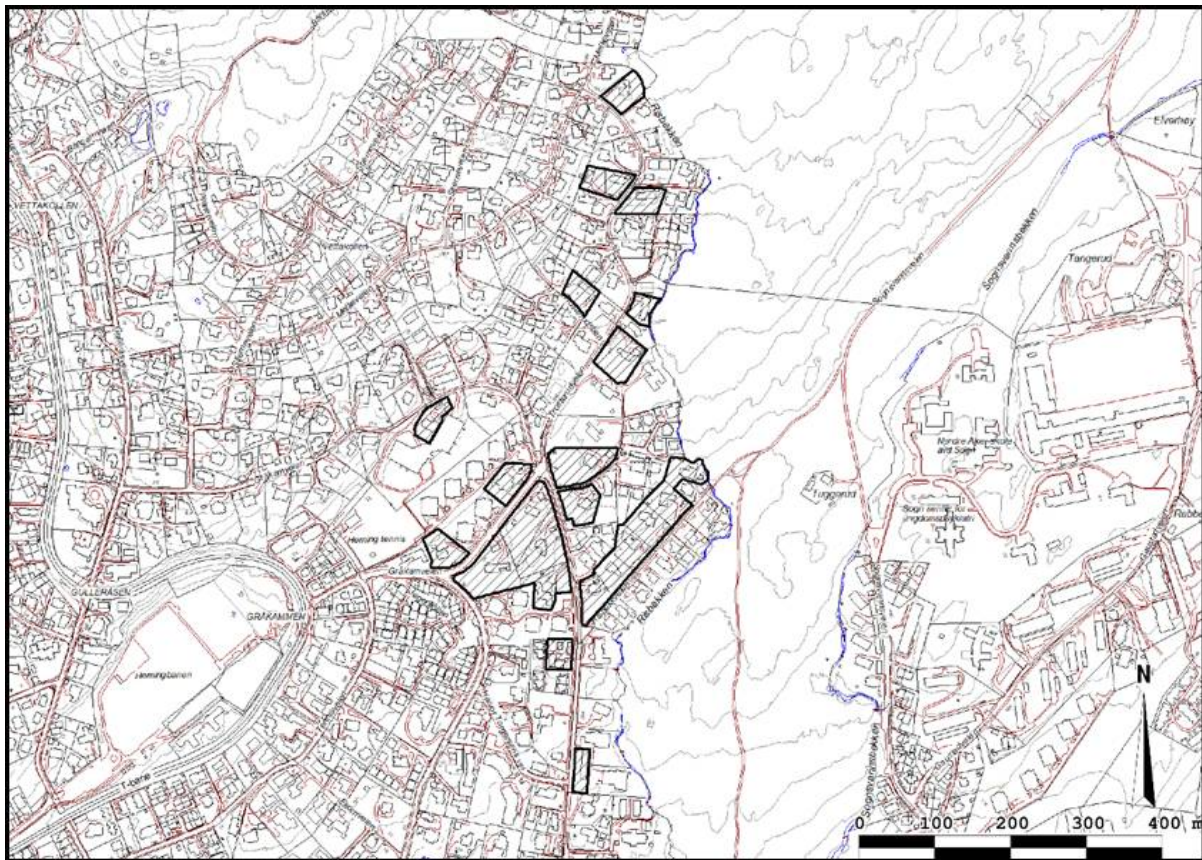
som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONV-201806116-2, datert 05.10.2022.

Sammendrag:

Byantikvaren (BYA) foreslår å omregulere 27 boligeiendommer i området Ris/Vettakollen til boligbebyggelse med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Deler av eiendommene som grenser til Risbekken avsettes i tillegg til hensynssone for bevaring naturmiljø, for å ivareta kantvegetasjonen. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke planforslaget og fremmer eget alternativ (alternativ 2) for å

tilrettelegg for mindre tilbygg på inntil 15 m² og frittliggende volum på 50 m² på 6 av eiendommene.

Byrådet slutter seg til PBE sine vurderinger og konklusjon og anbefaler alternativ 2.



Saken gjelder:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Planforslaget følger opp vedtak om midlertidig forbud mot tiltak (MFT) av 21.09.2017, utarbeidet for å hindre riving av tomannsboligen i Trosterudveien 55. MFT ble forlenget med 2 år den 14.04.2021.

Planområdet på 51,5 dekar ligger på Ris/Vettakollen og omfatter 27 private eiendommer, som i hovedsak omfattes av Småhusplanen, S-4220.

Planområdet består av et stort spekter av arkitektoniske stilarter og boligidealer, som på en representativ måte illustrerer utviklingen i ulike faser mellom 1920 og 1970. BYA mener boligene har god til ekstraordinær arkitektonisk kvalitet, med høy grad av autenticitet, og startet opp planarbeidet i 2018 med den hensikt å bevare et større kulturmiljø, inkludert Trosterudveien 55.

Beskrivelse av planforslaget

BYA foreslår at hele planområdet reguleres til boligbebyggelse med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. På 4 av eiendommene foreslås hensynssone for bevaring av

naturmiljø for å ivareta kantvegetasjonen langs Risbekken. På de samme 4 eiendommene sikrer hensynssone for elveflom at det ikke tillates tiltak nærmere enn 20 m fra vassdrag. Større trær innenfor planområdet skal bevares.

PBE fremmer alternativ 2, der planområdet deles inn i et A- og B-område. For A-området gjelder BYA sitt forslag til reguleringsbestemmelser. For B-området (6 eiendommer) forslås reviderte reguleringsbestemmelser som gir rom for mindre tilbygg på inntil 15 m² og frittliggende volum på inntil 50 m².

Konsekvenser av planforslaget

Alternativ 1 sikrer bevaring av et bredt utvalg av gode og velbevarte eksempler på boligarkitektur oppført i tiårene mellom ca. 1920 og 1970, med tilhørende uteareal. Bebyggelsen tillates ikke revet, med unntak av garasjer og uthus oppført etter 1970, som tillates revet, ombygd eller erstattet, forutsatt at et eventuelt nybygg får samme volum, og at materialbruk og uttrykk tilpasses miljøet. Til- og påbygg til bebyggelse som skal bevares, tillates endret dersom dette ikke går på bekostning av bygningens kulturminne- og estetiske verdier.

Alternativ 2 sikrer noe mer fleksibilitet for 6 av eiendommene, som etter en konkret vurdering er gitt noe større utbyggingsmuligheter.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 02.05.2022 til 13.06.2022 kom det inn 15 bemerkninger. PBE anbefalte planforslaget uten eget alternativ til offentlig ettersyn, men med forbehold om at det ble lagt til rette for noe mer fleksibilitet ved fremtidige endringer, og at muligheten for nybygg ble utforsket nærmere for to av eiendommene.

Bydel Vestre Aker er enig i at planområdet er rikt på arkitektoniske stilarter og verneverdige enkeltobjekter som bør oppføres på Gul liste eller reguleres til bevaring, men stiller seg kritisk til at områdets utvikling gjennom en tid med store endringer i byggestil er tilstrekkelig som begrunnelse for et områdevern. Planforslaget innebærer store konsekvenser for planområdets beboere, og bydelen støtter derfor PBEs vurdering om at det må tilrettelegges for større fleksibilitet når det gjelder fremtidige endringer i planområdet. Bydelen vurderer at det i større grad må tillates nybygg og endringer enn det planforslaget legger opp til.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) bemerker at det ikke er aktuelt med utbyggingsavtale og anbefaler på generelt grunnlag nyplanting av trær.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) ber om at det stilles krav til avsatt areal for renovasjon med direkte adkomst fra offentlig vei.

Bymiljøetaten har ingen kommentarer til planforslaget.

Vann- og avløpsetaten (VAV) anbefaler at overvannsbestemmelsen suppleres, slik at det ikke lempes på maksimal andel tette flater i forhold til Småhusplanen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen konkrete merknader til planforslaget.

Elvia ber om at de sikres rett til drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende

nettanlegg, og påpeker at eventuell skogrydding rundt luftledninger må kunne utføres uten at det må søkes dispensasjon.

Svein Christian Valen, Per Tobias Spilling og Lillian Cock støtter planforslaget.

Petter Laake kommenterer betydningen av å beholde Gråkamveien 12 innenfor Småhusplanen. Eiendommen er eneste grøntområde igjen i et område som preges av mange blokker, og har store trær. Han peker på utfordringer med overvann som dreneres ned mot eiendommen.

Hans-Petter Vatne bemerker at Gråkamveien 6 ikke har spesielle detaljer eller andre særpreg som er unikt eller bevaringsverdig. Han er sterkt imot forslaget og mener samfunnsnyttene av bevaring ikke står i forhold til eiers ulemper og økonomiske tap. Han mener forslaget vil gi grunnlag for erstatning, at eiendommen er vilkårlig valgt ut, at det ikke finnes noe strøksmessig særpreg som må bevares og at planen ikke må være til hinder for nødvendig vedlikehold og modernisering.

Pilot Arkitekter AS mener at Trosterudveien 22 er velegnet for fortetting. De hevder eierne i mange år har arbeidet med løsninger for nybygg for egne barn på eiendommen og for modernisering av bebyggelsen. De mener det må være rom for å tillate nybygg i den sydvestre delen av eiendommen.

Christian Clemm mener at Gul liste sikrer tilstrekkelig vern av arkitektur og strøkskarakter og at Trosterudveien 22 bør tas ut av planen. Han mener det må være åpent for teknisk oppgradering av eksisterende bygning og tilpasset nybygg/tilbygg. Han bemerker at eiendommene har blitt betydelig endret med tiden og at planen må gi rom for at også ny arkitektur kan bidra til økt kulturhistorisk verdi.

Tilsvare fra forslagsstiller

Gul liste gir ikke tilstrekkelig vern (for eksempel mot riving). Bevaringsregulering gir mer forutsigbarhet for alle parter. BYA mener planforslaget åpner for noen endringer, og at ønskene om dette derfor er ivarettatt. Byantikvaren er ikke motstander av ny, moderne arkitektur, men ytterligere fortetting i dette miljøet vil gå på bekostning av eksisterende verdier. Planforslaget er ikke til hinder for oppgradering av boligene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Området er egnet for boliger, men er ikke et utviklingsområde. Det legges derfor ikke opp til nye boenheter. Småhusplanen er i hovedsak gjeldende for området. Denne er under revisjon, blant annet for å sikre grønne verdier, med lavere utnyttelse.

I alternativ 2 legges opp til noe mer fleksibilitet for 6 av eiendommene, med maksimalt 16 % BYA, i tråd med forslaget til revidert Småhusplan. Det er per i dag ikke sendt inn søknad om oppføring av ny enebolig i Trosterudveien 22. Gråkamveien 12 omfattes ikke lenger av planforslaget, og vil fortsatt inngå i Småhusplanen.

Det åpnes ikke for nye boenheter, og det er derfor ikke nødvendig å stille krav til å avsette areal for renovasjon. Det er heller ikke aktuelt å utarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer rett til drift av eksisterende nettanlegg.

Planforslaget er ikke utbyggingsplan, jf. pbl. § 4.3, og det er følgelig ikke krav om nærmere undersøkelser av grunnforholdene. Dette gjelder begge alternativene.

Endringer etter offentlig ettersyn

PBE har utarbeidet et alternativ 2 i tråd med forbeholdet etaten hadde ved utleggelse

til offentlig ettersyn, om å legge til rette for noe mer fleksibilitet ved fremtidige endringer innenfor deler av planområdet, der planområdet deles inn i et A- og B-område. I reguleringsbestemmelsene i begge alternativer er det lagt til at maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal, kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater.

Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 17.11.2022 til 08.12.2022 kom det inn 6 bemerkninger. Forslaget ble sendt på høring som følge av PBEs alternativ 2.

Bydel Vestre Aker støtter PBEs forslag om å dele planområdet inn i et A- og B-område, med større rom for tilbygg og frittliggende bygninger i felt B.

Byantikvaren støtter ikke PBEs alternativ 2.

Pilot Arkitekter AS mener Trosterudveien 22, blant annet som følge av tomtens størrelse, tåler oppføring av ny boenhet uten at eksisterende bolig eller hage forringes.

Christian Clemm mener primært at Trosterudveien 22 burde være på Gul liste, og sekundært at det må åpnes for ny bolig sørvest på tomten og at planen må ha større fleksibilitet enn tilbygg på maks 15 m².

Marit Slagsvold ønsker primært at Risbekkveien 6 tas ut av planforslaget, og sekundært at eiendommen plasseres i kategori B.

Trond Sundby Halstensen mener at Trosterudveien 42 ikke har selvstendig arkitektonisk verneverdighet, men at den er med som miljøstaffasje til Trosterudveien 44.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Planforslaget er i samsvar med overordnede føringer, og i dette konkrete tilfellet veier områdets bevaringsverdier tyngre enn Oslos behov for flere boliger. Plan- og bygningsetaten støtter i all hovedsak Byantikvarens vurderinger av de enkelte objektene, og hvordan disse sammen skaper et verdifullt kulturmiljø som bør bevares. Samtidig skal PBE alltid gjøre en selvstendig vurdering av det som foreslås, også graden av bevaringshensyn og kulturminnefaglige problemstillinger. PBE må blant annet avveie samfunnsinteressen av bevaring mot eiers ønsker, bevaringshensynet kontra behovet for flere boliger, hvorvidt bevaring er forenelig med videre utvikling av tomten og bokvaliteten i eksisterende bebyggelse. PBE mener at reguleringsbestemmelsene for 6 av eiendommene bør utformes slik at disse ikke utelukker mindre tilpasninger og addisjoner, som ikke bare tilbakefører boligene til opprinnelig utforming, men som også legger til rette for en skånsom videreutvikling av bebyggelsen, på de opprinnelige byggenes premisser. PBE har derfor utarbeidet et alternativ 2, som deler planområdet inn i et A- og B-område, som åpner for dette for 6 av eiendommene. For A-området gjelder Byantikvarens forslaget til reguleringsbestemmelser. For B-området foreslås reviderte bestemmelser, som i tillegg gir rom for mindre tilbygg på inntil 15 m², samt frittliggende volum på inntil 50 m². Med utgangspunkt i konkrete vurderinger av den enkelte eiendom, herunder tomtenes størrelse og byggenes objekt-verdi, mener PBE at disse 6 eiendommene tåler oppføring av slike tiltak, uten at bevaringsverdiene forringes.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke går på bekostning av eiendommens kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Barn og unges interesser er ivaretatt. Forslaget medfører ikke endringer i eller krav om universell utforming. Gjenbruk av boligene, bevaring av vegetasjon og krav om fossilfri byggeplass kan bidra til reduserte klimagassutslipp. Klimatilpasning er ivaretatt ved

bestemmelser om minstekrav til infiltrerende masser og overvannshåndtering.

Naturmangfoldet er ivaretatt med bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag.

Rekkefølgekrav er ikke nødvendig, fordi det ikke åpnes for tiltak som gir økt trafikk.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Byrådet bemerker

Byrådet mener det er riktig å sikre det egenartede kulturmiljøet (som omfatter både arkitekturen, hagene og terrenget i området) og støtter derfor forslag om bevaring, men merker seg at PBE mener at planforslaget bør legge til rette for en skånsom videreutvikling av noen av eiendommene.

Byrådet mener at ny reguleringsplan for området bør fange opp beboernes behov for nødvendig tilpasning av sine eiendommer, slik at boligene tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet, forutsatt at dette gjøres skånsomt. Dette er viktig for å opprettholde områdets attraktivitet. Funksjonelle eiendommer/boliger gir økt trivsel og med det et mer stabilt bomiljø. Byrådet mener dette også er viktig for å ivareta kulturmiljøverdiene som planforslaget har til intensjon å sikre.

Byrådet mener at alternativ 2, som tilrettelegger for noe større fleksibilitet for noen av eiendommene, i større grad balanserer vern av kulturmiljøverdier og skånsom videreutvikling, slik at området forblir et attraktivt boområde.

Byrådet slutter seg til PBE sine vurderinger og konklusjon og anbefaler alternativ 2.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Saken har ingen økonomiske og administrative konsekvenser for kommunen.

Nedskalert reguleringsplankart – alternativ 2



For Trosterudveien 55 mfl.

Gnr./bnr. 41//139, /145, /151, /266, /291, /297, /315, /343, /345, /350, /439, /500, /510, /513, /579, /652, /676, /677, /678, /679, /786, /910, /1105, /1106, /1182, /1265

Kartnummer ONV-201806116-2, 05.10.2022

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av et helhetlig kulturmiljø med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø og hensynssone H560 – bevaring naturmiljø.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og

anleggsplassen.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder, med de unntak som fremkommer i reguleringsbestemmelsene for bevaring av kulturmiljø.

Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Eiendommene skal benyttes til boligformål.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

3 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

3.1 Faresone – flomfare (elveflom) H320

Åpne strekninger av Risbekken skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede partier av bekken skal gjenåpning vurderes. Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdraget. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand.

4 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

4.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Det tillates ikke tiltak som hindrer fri utvikling av kantvegetasjonen langs Risbekken eller fjerning av kantvegetasjon. Det tillates ikke hogst av trær. Det tillates fjerning av fremmede og/eller skadelige plantearter. Bymiljøetaten skal varsles før arbeid som kan berøre hensynssonen igangsettes.

4.2 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring kulturmiljø

Grøntareal og utomhusanlegg

Eksisterende grønnsstruktur med hager skal bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Også andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av hagens/utearealets kulturhistoriske og estetiske verdier. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering. Terreng med markdekke, og eldre hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares med mindre det ikke er gitt tillatelse til tilbakeføring eller endring.

Større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt en meter over terreng. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebyggt areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater.

Prosess og dokumentasjon

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

4.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, felt A H570_1

Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet eller fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminne- og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes.

Garasjer og uthus oppført etter 1970 omfattes ikke av bevaringsbestemmelsen, og tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet. Garasjer kan ikke være større enn 36 m² BYA, med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3 og 4 m.

4.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, felt B H570_2

Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet eller fjernet, flyttet eller påbygget. Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminne- og estetiske verdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes.

Det kan tillates oppført tilbygg med et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på maks 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget skal ikke overstige to etasjer eller plan på eksisterende byggverk. Tilbygget må ikke gå på bekostning av eiendommens kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Det kan i tillegg tillates oppført frittliggende bygning(er) som ikke skal brukes til bolig, med et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på maks 50 m². Mønehøyden skal være maks 4,0 m og gesimshøyde maks 3,0 m. Bygningen skal ikke underbygges med kjeller, og må plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og minst 4,0 m fra annen bygning på eiendommen. Bygningen(e) skal plasseres og utformes slik at de ikke går på bekostning av eiendommens kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Tomtens samlede utnyttelse skal uansett ikke overstige 16 % BYA.

Garasjer og uthus oppført etter 1970 omfattes ikke av bevaringsbestemmelsen, og tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

Vedlegg:

Byrådssak 91 av 16.05.2023 - Trosterudveien 55 med flere - Detaljregulering - Bydel Vestre Aker

91 1. Saksfremstilling

91 2. Plankart Alt-1.pdf

91 3. Plankart Alt-2.pdf

91 4. Bemerkninger offentlig ettersyn.pdf

91 5. Bemerkninger begrenset høring.pdf

91 6. Sammendrag bemerkninger med kommentarer.pdf

91 7. Verneverdivurdering.pdf

91 8. ROS-analyse.pdf

91 9. Trafikknotat.pdf

91 10. Arkeologisk vurdering.pdf

Nye vedlegg:

Notat 669/2023 - Trosterudstien 1 - Svar på spørsmål 296/2023 fra James Stove Lorentzen (H)

Notat 758/2023 - Trosterudveien 55 m.fl. - Plan- og bygningsetatens vurderinger av endringsforslag

Forespørsel om innspillsmøte - Mindre byggesak i Trosterudveien 37

Notat 954/2023 - Oversendelse av merknader til og PBEs vurdering av endringsforslag - Trosterudveien 55 m.fl.

