

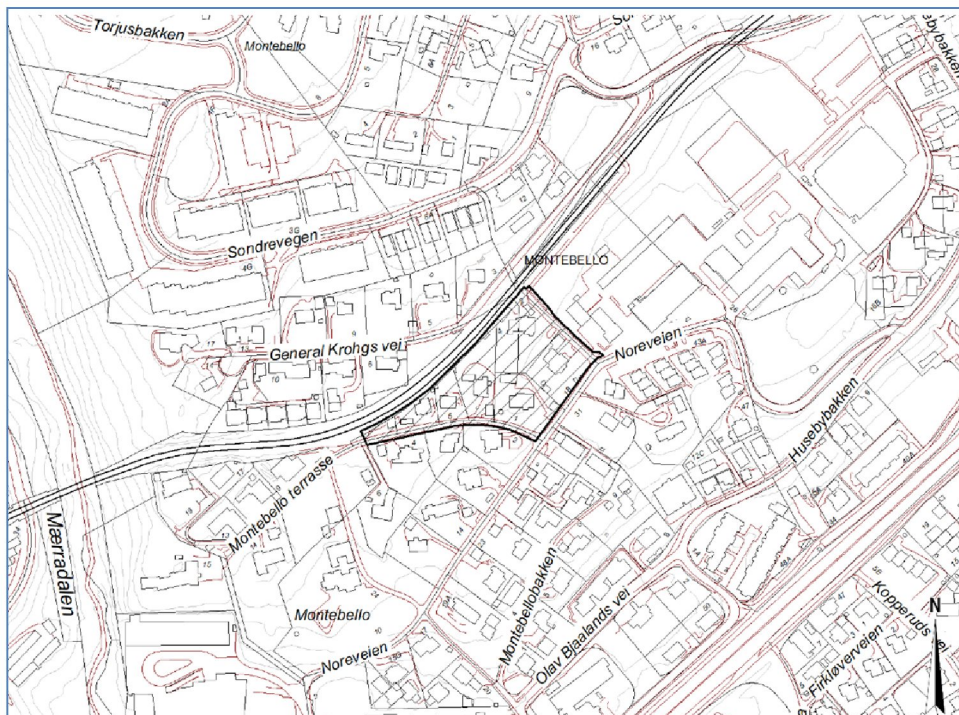
Byrådssak 86/24

Detaljreguleringsforslag - Montebello terrasse 1 m fl - Boliger - Bydel Ullern

Sammendrag:

Sammen med «Husebyplataet» utgjør Montebello terrasse 1 m fl. det som med kommuneplanens samfunnsdel 2018 ble utpekt som Montebello utviklingsområde. Forslagsstiller Montebello terrasse AS v. fagkyndig IN'BY foreslår å endre området fra et småhusområde med 8 boliger til et blokkområde med 4 avtrappede blokker i 4-5 etasjer, som er beregnet å gi 80-100 boliger. Hovedtema i plansaken har vært høyder, støy og trafikk, hvorvidt eiendommen overhodet bør inngå i utviklingsområdet og hvorvidt planområdets bevaringsverdige trær i tilstrekkelig grad er hensyntatt. Plan- og bygningsetaten (PBE) mener forslagsstillers forslag ikke tilpasser seg den omkringliggende småhusbebyggelsen i stor nok grad. PBE fremmer derfor et alternativ 2, som skiller seg fra alternativ 1 ved at bygningene reguleres en etasje lavere og får et litt mindre fotavtrykk. Alternativ 2 gir ca 60-80 boliger.

Byrådet slutter seg til etatens vurderinger og konklusjon. Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas, med enkelte mindre endringer i bestemmelsene.



Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Planområdet på 10,4 daa er en del av et utpreget grønt småhusområde på Montebello, like ved Montebello T-banestasjon. Området er i dag bebygget med 8 boliger i småhus med omkringliggende hager med gamle frukttrær osv. Gjeldende regulering er småhusplanen. Syv store bevaringsverdige trær vokser innenfor planområdet. Trærne er vurdert som dels lokalt, dels regionalt viktige for naturmangfoldet. Fem av dem er også automatisk vernet etter naturmangfoldloven.

Med forslag til ny kommuneplan (samfunnsdelen) i 2018 ble området Montebello, sammen med bl.a. Smestad, Diakonhjemmet og Hovseter, utpekt som «prioriterte stasjonsnære områder» hvor det skulle fortettes bymessig.

Beskrivelse av planforslaget

Alternativ 1

Planforslaget innebærer riving av den eksisterende småhusbebyggelsen til fordel for 80-100 nye boliger. Sammen med alt. 1 for Husebyplatået gir dette en samlet områdeutnyttelse på 122 %, som er mer enn kommuneplanens retningslinjer foreskriver. Det foreslås fire avtrappede bygg i 4-5 etasjer. Ny situasjon er skissert bl.a. slik:



Selv om planområdet ligger utenfor kommuneplanens støyavvikssone tillater planforslaget boliger i gul støysone mot T-banen, forutsatt minst ett soverom mot stille side. Åtte boliger kan ha dempet fasade som alternativ til stille side.

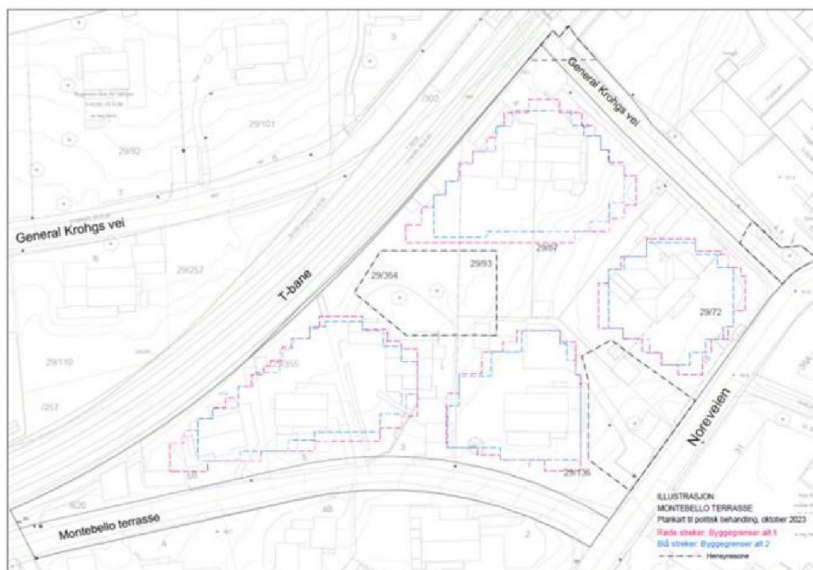
Planforslaget forutsetter at det store almetreet og den minste av de store eikene blir hugget. De øvrige fem eikene innenfor planområdet foreslås sikret med hensynssoner. Planforslaget sikrer også nyplanting av minst 20 nye trær.

General Kroghs vei, som i dag er regulert og brukt som gang- og sykkelvei og felles avkjørsel, foreslås regulert til ren gang- og sykkelvei. Det foreslås i tillegg en ny gangsti gjennom planområdet, langs T-banesporet fra General Kroghs vei til Montebello terrasse, samt utbedring av en bratt, eksisterende snarvei i Husebybakken.

Parkering for bil og sykkel foreslås iht. norm vedtatt 14.12.2022, i kjeller.

Alternativ 2

I alternativ 2 er byggehøydene en etasje lavere enn i alternativ 1, samtidig som bygningenes fotavtrykk er noe mindre fordi reduksjon i høyde i hovedsakelig er gjort ved at nederste etasje i alt. 1 er fjernet:



Forskjell i ytre byggegrenser, alt. 1 rød og alt. 2 blå. I tillegg en etasje lavere bebyggelse.

Alternativ 2 krever en minst 3,5 m høy støyskjerm mot T-banen, mot 2,5 meter skjerm i Alternativ 1.

Alternativene er ellers like.

Konsekvenser av planforslaget

Alternativ 1

Planen følger opp gjeldende byutviklingsstrategi om fortetting langs kollektivpunkter og det generelle ønsket om flere boliger i Oslo, men med en høyere grad av samlet områdeutnyttelse for Montebello utviklingsområde enn det som er angitt som retningsgivende i någjeldende og foreslått fremtidig kommuneplan. Mer og høyere bebyggelse vil endre områdets preg og gjøre at naboer i nord vil oppleve å få forringet utsikt og utsyn og mindre sol.

Planen innebærer en økning i antall boliger i byen som er tilrettelagt for «grønn mobilitet» siden det ligger nær t-bane og forholdsvis sentralt i Oslo. Dette er positivt. Ifølge trafikknøtet som er utarbeidet i saken er det likevel lagt til grunn at det likevel må forventes forholdsvis mye bruk av bil som transportmiddel, siden avstanden til sentrale målpunkt som skole, barnehage og matbutikk i dag er lang. Bilbruken vil trolig påvirkes av hvordan utviklingen av det tilgrensende Husebyplatået blir. På Husebyplatået er det bl.a. planlagt matbutikk og foreslått skole.

En økning av antall boliger i området vil nødvendigvis innebære økt trafikkbelastning i området, herunder kan det bli mer gateparkering. Adkomstveien til planområdet sørfra vil gå i Husebybakken/Noreveien, som er lang, smal og svingete. Trafikknøtet som følger saken, påpeker at det vil kunne oppstå problemer når større biler skal gjennom krysset Husebybakken/Noreveien. Berørte etater har imidlertid ikke ansett det som nødvendig å stille

krav om fysiske endringer av krysset. Anbefalt trafikkforbedrende tiltak i trafikkanalysen er enn så lenge fjerning av gateparkering, noe naboer oppfatter som svært negativt, men beslutninger om skilting er ikke en del av plansaken.

For gående og syklende vil omreguleringen av General Kroghs vei til ren gang- og sykkelsti bidra til noe økt sikkerhet, selv om det fortsatt vil være kjøring på veien av nyttekjøretøy. Planen sikrer en ny gangsti mellom T-banen og Montebello Terrasse, samt utbedring av en bratt snarvei som ligger på et område som eies av Elvia. Planen sikrer ikke løpende drift og vedlikehold av sistnevnte.

Planen forutsetter felling av en eik som er få år unna å oppfylle vilkårene for vern iht. naturmangfoldloven, og en stor alm, som er en kritisk truet tresort. For de automatisk vernede hule eikene har Bymiljøetaten under tvil kommet til at samlet vurdering er at tiltaket «mest sannsynlig» ikke fører til negative konsekvenser for disse. Forslagsstiller opplyser at krav om vanning og skjøtsel av eikene også vil nedfelles i sameievedtektene, men dette er p.t. ikke sikret. Planen stiller krav om nyplanting av minst 20 trær.

Grunneierne innenfor planområdet er ikke omforent om planen. Eier av 29/620 (garasjeeiendom i planområdets vestre hjørne) og hovedeier av Noreveien 18 (gnr./bnr. 29/72 – tomten i planområdets østre hjørne) har uttalt at de ikke ønsker å være del av den. Vedtakelse av planen vil innebære at nevnte grunneierne mister de utnyttelsesmuligheter for egen eiendom som de i dag har etter småhusplanen. PBE opplyser at en konsekvens for disse av omreguleringen også er at det åpnes for erverv eller ekspropriasjon av regulert vegareal om nødvendig, f.eks. pga. behovet for omlegging av en VA-ledning i Montebello terrasse-veien. Dersom hovedeier av Noreveien 18 ikke selger, kan bygg D i planen ikke realiseres.

Innkomne høringsinnspill tilsier at vedtakelse av planen vil ledsages av en tvist om strøksservitutten som hviler på planområdet. Tvisten er et privatrettslig forhold, men en vedtatt reguleringsplan gir utbygger ekspropriasjonsgrunnlag.

Alternativ 2

Alternativ 2 har i hovedsak samme konsekvenser som Alternativ 1, men med et lavere antall boliger. Alternativet gir noe mindre negative konsekvenser for naboene og gir mer luft og lys for de nye boligene og mer sol på utearealene. Alternativet kan gi noe bedre vekstforhold for de hule eikene i form av mindre skygge og noe større avstand mellom bebyggelse og trær enkelte steder, noe som kan være gunstig for vanntilførselen og gi mindre press fra beboere om beskjæring av trekroner. Høyere støyskjerm er støymessig positivt men visuelt negativt. Alternativ 2 innebærer tre færre støyutsatte boliger.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Berørte deler av hhv. General Kroghs vei og Montebello Terrasse er i all hovedsak allerede offentlig driftede arealer. Forslaget antas derfor ikke å medføre nevneverdig økning i kommunens driftsbudsjetter.

Rekkefølgekravene som er stillet er forholdsvis beskjedne og forutsettes besørget og bekostet av utbygger.

Det er en mulighet for at planvedtaket vil bli etterfulgt av en prosess knyttet til privat ekspropriasjon av strøksservitutten for gjennomføring av planen. Det vil i så fall kunne bli bystyret som må ta stilling til om ekspropriasjon skal skje, ref. over.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse av de to alternativene til offentlig ettersyn fra 21.12.2020 til 22.02.2021 innkom 57 bemerkninger:

Bydel Ullern avviser begge alternativene. Eiendommene er beheftet med en tinglyst servitutt, privatrettslige prosesser må avklares før evt. byggeprosess. BU ønsker at Trekantkvartalet og Statnett-tomten behandles som en felles politisk prosess, etter at det er gjennomført konsekvensutredninger i kommuneplanens arealdel. BU ønsker rekkefølgekrav knyttet til økt skolekapasitet i Ullern øst samt økt veikapasitet. De fem hule eikene må ivaretas.

Byantikvaren fraråder alt. 1 og anbefaler alt. 2 som i større grad ivaretar hensynet til omkringliggende bebyggelse. Ønsker illustrasjoner sammen med forslaget for Statnett-tomten.

Bymiljøetaten (BYM) kan ikke anbefale alt. 1 pga. de hule eikene. Alt. 2 ivaretar eikene bedre, men BYM er usikre på de langsiktige effektene. BYM ønsker utvidete hensynssoner. Begge alternativ foreslår for smalt gatetun. I ny gatenormal må alle nye bygg løse bruk og drift på egen tomt. Ønsker bredere gangsti i nordre del. BYM er skeptiske til brannkonseptet. Ønsker trafiksikkerhetstiltak i Husebybakken og utbedring av snarvei. Har konkrete forslag til endring av bestemmelsene.

Brann- og redningsetaten har generelle kommentarer.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter PBEs forslag til rekkefølgebestemmelser.

Vann- og avløpsetaten sier at omlegging av VAVs ledningsnett må skje på grunneiers tomt. Anbefaler å undersøke grunnvannstanden tidlig.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten anser nedgravde avfallsbrønner som hensiktsmessig.

Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap anser at det ikke er behov for barnehage i Montebello Terrasse 1.

Oslo Sporveier må ha kjøreatkomst til T-banestasjonen. Minner om Jernbaneloven §10.

Statsforvalteren anser at planforslaget tar hensyn til eiketrærne. Det er viktig å oppnå grenseverdier for støy under 58 dB på fasader mot T-banen. Ber om at det stilles krav om nødvendig høyde 3,5 m på støyskjerm i bestemmelsene.

Norges vassdrags- og energidirektorat har generelle kommentarer.

Statens jernbanetilsyn har ingen kommentarer.

Statnett ber om at mulig framtidig tunellkorridor reguleres med hensynssone H740.

Fortum Oslo Varme AS planlegger fjernvarme i nærheten og anbefaler at det stilles krav.

Fortidsminneforeningen framhever at planområdet omfattes av Småhusplanen. Servitutter pålegger eneboliger på maks. to etasjer. Det er vernete eiker. Begge alternativ blir for dominerende. De mener herregården og områdets verneverdier blir forringet.

Naturvernforbundet mener byggelinjen må trekkes lenger fra eiketrærne, hensynssonene må utvides, garasjeanlegget må begrenses til vestre del av tomten, det må etableres en bredere buffersone mot T-banen som sikrer en vilt/biologisk spredningskorridor og gangvei.

Montebello Vel og Husebyåsen Vel mener at ingen av alternativene er i samsvar med planprogrammet for kommuneplanens arealdel eller kravet i samfunnsdelen om bærekraft og stedstilpasning. Trekantkvartalet er et småhusområde, representerer ingen utvidelse av Statnett-tomten og krever utbygging tilpasset omgivelsene. Begge planforslagene har altfor høy og massiv bebyggelse; virkningene er vist på en egen synlighetsstudie som er vedlagt Velets merknader til saken, se journalpost 137 dok. 4 i saken. Forslaget vil endre områdets karakter, dominere nabobebyggelsen, frata utsikt fra eksisterende bebyggelse samt forringe samspillet mellom vernede omkringliggende kulturminner. Utbygning av Trekantkvartalet og Statnett-tomten vil doble biltrafikken gjennom Husebyåsen og medføre massiv gateparkering. Refleksjon av T-banestøy fra boligblokkene vil medføre at nabobebyggelsen mot nord kommer i gul støysone. Begge alternativene vil svekke den utvalgte naturtypen hule eiker. Eiketrærne blir usynlige for området. Begge alternativene er altfor kompakte, og ingen av dem tilfredsstiller krav til bærekraft og fremtidig drift. Planforslagene for Trekantkvartalet og Statnett-tomten må behandles politisk som én felles plan. Antall boliger på Trekanttomten vil medføre massivt press på skoler, barnehager og bydelens sosiale tjenester og tilbud i tillegg til sterkt økende trafikk. Ønsker rekkefølgekrav om at ny ungdomsskole må være etablert og vegkapasitet må være utvidet. Videre behandling må avvente konsekvensutredning av hele utviklingsområdet som varslet i planprogrammet for kommuneplanens arealdel. Velforeningenes synlighetsstudie bes vedlagt saksdokumentene. Trekantkvartalet må tas ut av utbyggingsområdet ved Montebello stasjon og beholdes som et småhusområde. Ønsker at PBE utvikler et nytt planforslag tilpasset områdets karakter.

«Beboeraksjon», Haugsten, Østenstad, Brigtsen, Baumann, Knudsen, Næss, Kvæven, Larsen, Thorsen, Webb. Høyer, Jørgensen/ Eliassen, Lycke/ Blikom, Aaserud, Larsen, Haaland-Paulsen, Wang, Hasner, Nygård/ Tangen, Iversen/ Urdahl, Rognås, Lundgren, Omland, Kierulf, Borghardt og Bach/ Sverdrup har lignende bemerkninger som Montebello Vel og Husebyåsen Vel.

Nergaard er bekymret for økt trafikk, skoleveiene og for kapasiteten på T-banen.

Kallhovd (eier av 60 % av Noreveien 18) ønsker et planforslag som styrker småhusområdet. Ber om at egen eiendom (29/72) tas ut av forslaget, utbygger eier kun 40%. Det er servitutter. Er bekymret for de hule eikene. Opplyser at i samarbeid med Vardesenteret ved krefthospitalet er hagen hennes åpen for Radiumhospitalets pasienter og deres pårørende, til rekreasjon.

Haga forventer tiltak for å begrense støyrefleksjon, og støyskjerm på nordsiden av T-banen.

Fleischer mener utbyggingen vil rasere området. Er bekymret for økt trafikk i Husebybakken når Noreveien stenges ved Radiumhospitalet. Viser til servitutt. Er negativ til at ankomst til p-anlegg Montebello terrasse legges vis-a-vis sin innkjørsel.

Thrane-Steen mener bebyggelsen vil bryte forbindelse mellom Mærradalen og Makrellbekken, med konsekvenser for dyremangfoldet. Viser til servitutt. Ønsker et prosjekt basert på småhusplanen. Det er høy utflytting fra Oslo og planforslaget fremmer tettbebygde leiligheter. Ny bebyggelse vil dominere. Det er lite miljøvennlig å rive fungerende hus.

Falck ønsker at småhusplanen videreføres. Ønsker et forslag i samsvar med stedets karakter og servitutter, der gesimshøyde ikke overstiger mønehøyden på eksisterende bebyggelse 97 moh. Begge planforslagene er for dominerende og i strid med kommuneplanen. Fra General Krohgs vei 3 mister han alt utsyn over sentrum og Oslofjorden. Det blir for få garasjeplasser. Ønsker krav om støyskjerm på begge sider av T-banesporet. Støtter Velforeningen.

Baumann-Larsen er bekymret for skoleveien i byggeperioden, samt at friområder forsvinner og boligmassen øker. Det vil redusere bokvaliteten for både eksisterende og fremtidige beboere.

Fodstad mener forslaget må avvises og vurderes samlet med Statnettutbyggingen, samt byggingen av nytt vann- og avløpsanlegg. Er bekymret for trafikken og skoleveien i byggeperioden. Spør hvordan byggenes form vil bidra til beboersammensetning. Tomten er godt egnet som ungdomsskole. Er bekymret for nedbyggingen av friareal.

Poulsson støtter alt. 2 framfor alt. 1, men man løser ikke Oslos boligproblem ved en ødeleggende fortetting i villaområder. Montebello er ikke et trafikknutepunkt. Veien Montebello terrasse må ikke smalnes. Krever at servitutten respekteres.

Voss tilslutter seg protester og mener trafikkanalysen er mangelfull. Det er vanskelig atkomst til T-bane, dårlige fremkommelighet, farlig trafikkryss og skoleveg. Det er for langt til dagligvareforretning, skole mv., derfor må bil benyttes. Er negativ til utkjøring fra P-kjeller i Montebello Terrasse. Morgedalsvegen og Husebybakken må utbedres.

Sameiet Noreveien 35-45 støtter merknader fra Montebello og Huseby Vel og andre naboer. Planene innebærer at grøntområder fjernes uten en helhetlig plan for trygge gang- og sykkelstier, trygg trafikkavvikling, skoletilbud, barnehageplasser og fritidsaktiviteter etc. Sameiet vil bli svært negativt påvirket, bla. av volum og innsyn. Det er ikke klart om økt trafikk fra Radiumhospitalet, Oslo Cancer Cluster, Ullern videregående skole, Forskingen og «eplehageutbygging» i området ovenfor T-banen er hensyntatt i analysen. Stenges Noreveien for gjennomkjøring, vil det medføre økt antall biler i Husebybakken, som er smal og svingete. Ønsker min. en parkeringsplass pr. leilighet og nok gjesteplasser. Det må foreligge en helhetlig infrastruktur for hele området.

IN'BY (for forslagsstiller) argumenterer for sitt alternativ og mot alternativ 2. For slike utviklingsområder er det skissert 150-250% tomteutnyttelse i KP 15. Alternativ 1 innebærer kun 119% tomteutnyttelse fordelt på 4-5 etasjer. De er uenig i at 1-7 meters justering i alt. 2 er avgjørende for at naturmangfoldet skal kunne ivaretas optimalt.

Rådet for byarkitektur 16.02.2021: Ble bedt om å vurdere «om planområdet anses å være egnet for noe høyere utnyttelse enn småhusplanen tillater» samt å uttale seg om «utnyttelsen, fotavtrykk, høyder, utforming og om hvordan foreslått bebyggelse oppleves i sammenheng med omgivelsene». Rådet anså prosjektet som et fint prosjekt med fine formgrep som var godt tilpasset tomte, men at det ikke er opplagt at prosjektet tilfører de tilliggende gatene noen vesentlig kvalitet. Rådet utfordret etaten til å se på Trekanttomten og

Husebyplatået i sammenheng og vurdere kvaliteter i området som må sikres i et langt perspektiv.

Tilsvar fra forslagsstiller

Et utpekt utviklingsområde må nødvendigvis ha tettere bebyggelse/høyere utnyttelse. Det er ikke krav om felles planlegging. Når det gjelder eikene er trærnes rotsoner, samt et tverrsnitt av trærnes stammer, målt. Det er ikke funnet at røtter kommer i konflikt med framtidig bebyggelse. Planbestemmelsene omfatter også hvordan trærne skal tas vare på i anleggsfasen. Om trafikk i Husebybakken: Oppdatert trafikkanalyse vurderer kun utbedring av snarvei som aktuelt tiltak i reguleringsplanen. Evt. bruk av skiltmyndighet vedr. gateparkering er ikke en del av planarbeidet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Planforslagene på Montebello terrasse 1 og Husebyplatået ses i sammenheng og behandles mer eller mindre parallelt. I KPA-arbeidet har PBE vurdert at det ikke er behov for formell konsekvensutredning for utviklingsområdet ved Montebello. Planforslaget ble ikke vurdert riktig etter forskrift om konsekvensutredning når det gjaldt de hule eikene, men PBE mener hensynssonene går så langt det er mulig innenfor pbl. § 12-7 for å sikre trærne og mener det justerte planforslaget ikke har vesentlige virkninger for utvalgte naturtyper. Feil avgjørelse om KU-plikt anses derfor ikke å få virkning på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. PBE tar ikke direkte stilling til den påberopte strøksservitutten, da dette er et privatrettslig forhold. PBE er delvis enig i innspillene vedr. høyder og utnyttelse og har derfor laget et eget planalternativ.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget ble etter offentlig ettersyn endret ved at avstand mellom hensynsone for naturmiljø og byggegrenser ble økt med mellom 1,5 og 2 meter, det ble inntatt presiserende bestemmelser om volum og hvor mye fasadelengde som tillates uten avtrapping bestemmelser om parkering ble tilpasset norm vedtatt 14.12.2022, reguleringsformålet i General Kroghs gate ble endret fra gatetun til gang-/sykkelvei. Det ble lagt inn rekkefølgekrav om utbedring av en snarvei ved Husebybakken 14b.

Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 28.11.2022 til 20.12.2022 kom det inn 8 bemerkninger.

Den begrensede høringen gikk ut på justerte byggegrenser, bestemmelser og endring av General Kroghs vei til gang- /sykkelvei, Montebello terrasse opprettholdes med dagens regulerte bredde 8m, og det ble lagt inn annen banegrunn langs T-banen.

Bydel Ullern viser til tidligere uttalelse. Justeringene endrer ikke på forutsetningene for bydelens vedtak av februar 2021.

Bymiljøetaten mener byggegrensen fortsatt er for nær eiketrærne. Den minste eika ved General Kroghs vei burde primært bevares, evt. som høystamme ved felling. Ønsker endringer i bestemmelsen om vanning av de hule eikene. Er positiv til rekkefølgekrav om snarvei.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten påpeker at offentlige veier skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Bymiljøetaten. I plan for Husebyplatået stilles det krav om en forlengelse av undergang under T-banen mot sør, men ikke i denne. Planprosessene bør koordineres.

Kallhovd ønsker at Noreveien 18, gnr.29, bnr.72, tas ut av planforslaget. Eier ca. 60% prosent av denne eiendommen og ønsker ikke å selge. Har kommentarer til synlighetsstudien.

Falck, Blich/Østenstad, Næss / Haga mener justert forslag er en forverring. Kommentarer endrete bestemmelser, herunder: Mulighet til å fravike prinsippet om avtrapping av bygningene mot t-banesporet må fjernes. De er bekymret for «lyssmitte» og refleksjonsstøy til

egen bolig, og at møblering og vegetasjon på takterrassene vil påvirke utsikt. De påpeker feil og mangler i synlighetsstudien, viser til Vellenes synlighetsstudie. Viser til pbl. § 15-3, som gir grunneier rett til å fremme erstatningskrav mot en annen grunneier. Blich / Østenstad eier to eiendommer på nordsiden av T-banen. 29/257 er ikke utviklet, men det er tegninger på generasjonsbolig. Tomten bes medtatt i nye støyberegninger og solstudier. Næss / Haga ønsker byggegrense lenger vekk fra T-banen, viser til jernbanelovens 30 m og pbl. Hertzberg ber om nye illustrasjoner som viser konsekvenser for General Krohgs vei 7.

Senere innkomne bemerkninger

Det kom inn 4 bemerkninger etter siste høringsfrist.

Bymiljøetatens bekymring for vanntilgangen til eikene består. Under tvil vil BYM legge vurderingene fra COWI til grunn («Samlet vurdering er at tiltaket mest sannsynlig ikke fører til negative konsekvenser for eiketrærne. Usikkerhet er knyttet til eventuelle uhell i anleggsperioden.»). BYM er usikker på hvordan vanning skal sikres gjennomført av eiere.

Næss mener gangvei i nord bør utvides. Her har utbygger gått bort fra avtrappet bebyggelse. Planen bør derfor på ny høring. Hun påpeker unøyaktigheter og feil i materialet.

Falck/ Næss/Haga påpeker feil i støyanalysen. Ber om ny støyanalyse der Sporveiens prognoser for fremtidig trafikk legges til grunn.

Falck kommenterer oppdatert støyanalyse. Ber om ny analyse med oppdatert trafikkgrunnlag

Etter at saken ble oversendt til politisk behandling

I forbindelse med byrådsavdelingens saksforberedelse ble det avdekket at aboristnotatet i saken oppga en utdatert vernestatus for den store almen som forutsettes fjernet.

Forslagsstiller og bymiljøetaten har i etterkant oversendt supplerende informasjon om treet. Treet er nå blitt klassifisert som bevaringsverdig vegetasjon type C. Forslagsstiller opplyser at bevaring av almen er uforenelig med å bebygge eiendommen med den bygningstypologien som er valgt. Plan- og bygningsetaten påpeker at byggegrensene i forslaget bygger på grundige vurderinger av hvordan byggene kan plasseres for å oppnå best mulig bokvalitet, samtidig som man legger til rette for oppføring av et relativt høyt antall boliger. Etaten anser at bevaring av almetreet ville gjort det nødvendig med en fullstendig omdisponering av bebyggelsen for en større del av planområdet og er enig i at det sannsynligvis ville blitt utfordrende å utnytte tomtens vestre del til bebyggelse om almetreet skulle vært beholdt. Det pekes på at det samtidig kun er snakk om ett tre som går tapt, og at økosystembelastningen dette innebærer derfor vil være begrenset. Etaten konkluderer på denne bakgrunn med at hensynet til verdifull natur må vike for å legge til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av planområdet, og opprettholder følgende sin anbefaling av alternativ 2.

Det har vært avholdt møter mellom byråden og både forslagsstiller og den lokale velforeningen vedr. planforslaget. Avholdte møter har vært lyttemøter hvor partene har fått redegjøre for sitt syn på hvilket vedtak planbehandlingen bør kunne ut i. Forslagsstiller argumenterte for at området tåler høy utnyttelse og at dette er tilrådelig, bl.a. av hensyn til kundetilfanget for planlagt virksomhet på Husebyplataet. Vellaget var på sin side opptatt av lokalmiljøet og særlig konsekvensene for trafiksikkerheten. Både vellaget, forslagsstiller og en av grunneierne innenfor planområdet har innsendt ytterligere merknader til saken.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Til BYM: Reguleringsbestemmelser kan ikke pålegge private drift, som vanning av trær i boligområdet. Bestemmelsen er senere tatt ut, det blir et privatrettslig forhold. Til EBY:

forlengelse av undergangen er ikke et nødvendig krav i denne saken, da den ikke påvirker undergangen. General Krohgs vei inngår også i saken for Husebyplatået. Til naboer: Synlighetsstudien er oppdatert, illustrasjonene er iht. Plan- og bygningsetatens krav, herunder 35mm vidvinkel. Støyanalysen er oppdatert. Alternativ 2 medfører bebyggelse i 3-4 etasjer, og stiller krav om lydabsorberende støyskjerm i 3,5 – 4,0 m høyde.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Planområdet utgjør, sammen med planforslaget for Husebyplatået, utviklingsområdet Montebello i Kommuneplan 2018. Fordi området ligger i et utviklingsområde og inntil T-banestasjon anbefaler vi en høyere boligtetthet enn i dag, tråd med kommuneplanens føringer. Den foreslåtte bebyggelsen vil ha et slektskap med terrassehus nord for T-banen, og avtrappingen åpner bebyggelsen i høyden. Dette vil ha fordeler for bokvaliteten og lysforholdene for boligene. Samtidig vil disse volumene ha stort fotavtrykk og gjøre bakkeplanet mindre åpent. Områdets bebyggelse vil bli en megler mellom småhusene rundt og den mer bymessige bebyggelsen på Husebyplatået. Fem av eikene i planområdet skal bevares, og vil fortsatt bidra til områdets grønne karakter. Løsninger for eikene har vært nøye utredet, og er sikret i forslaget så langt det er mulig.

Mengden fotgjengere i General Krohgs vei inn til T-banestasjonen vil øke, det er positivt at denne forbeholdes gående / syklende og at det etableres en trerekke. PBE anbefaler boliger i gul støysone fra T-banen, selv om det ikke er i samsvar med støybestemmelse utenfor avvikssonen i KP 2015. Avbøtende tiltak for støy er i tråd med T-1442/2021, det er kun 8 boliger som tillates uten stille side, men med dempet fasade. PBE mener dette er akseptabelt når man bygger ved en T-banestasjon. Støyanalysen viser noe lavere støy dersom støyskjermen langs T-banen forhøyes med 1,5 m, til ca 4,0 m. Dette er ikke sikret i forslaget. PBE mener at det er fordeler og ulemper med en høy støyskjerm. Høy skjerm er ikke visuelt gunstig, den kan gi skygge og er mer krevende mht. konstruksjon og vedlikehold. Men PBE anbefaler likevel en økning for å få 1-4dB lavere støynivå mot T-banen. Dette inngår i alternativ 2. PBE støtter at parkering foreslås iht. ny parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022 med kun maks krav for bilplasser. Men vi anbefaler at det oppføres en parkeringskjeller med 0,4 bilplasser pr. 100 m² bolig, innenfor rammen av bestemmelsen, fordi tilliggende boligveier er lite egnet for bilparkering.

Vedrørende reguleringsbestemmelse 1.2 om krav til fossilfri bygge- og anleggsplasser: Kommunal- og distriktdepartementet mener det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å stille krav til fossilfrie bygge- og anleggsplasser. Statsforvalteren har fulgt opp dette ved å oppheve bestemmelsen i sin behandling av klager på reguleringsplaner. Byråd for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten i sin saksforberedelse inntil videre allikevel ta inn bestemmelsen om fossilfrie bygge- og anleggsplasser i reguleringsplaner, da man mener departementets vurdering bygger på feilaktig grunnlag og ikke vektet alle hensyn riktig.

Forslaget har ingen spesielle konsekvenser for barn og unge. Mennesker med nedsatt funksjonsevne ivaretas i samsvar med krav i TEK. For de eldre er det positivt at forslaget vil innebære leiligheter med heis i et område med mange småhus. Beliggenheten rett ved en T-banestasjon og mulighet for fremtidig service på Husebyplatået, er gunstig for alle aldersgrupper.

PBE anbefaler ikke planforslaget og fremmer et eget alternativ 2. Dette fordi nærområdet består av småhusbebyggelse, og for å få bedre rommelighet mellom nye boliger og for de hule eikenes trekroner. Alternativet har en etasje lavere byggehøyde og noe mindre fotavtrykk. PBE

vurderer at dette vil passe bedre inn i området, gi større rommelighet og noe bedre lys-/siktforhold for nye boliger og naboer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Byrådet bemerker:

Sammen med planforslaget for Husebyplatået følger forslaget opp ønsket om bymessig fortetting av Montebello. Byrådet mener illustrasjonene viser et fint prosjekt som kan gi gode bokvaliteter, men presiserer at illustrasjonene ikke er rettslig bindende og at de illustrerte kvalitetene kun delvis er sikret i bestemmelsene.

Byrådet anbefaler alternativ 2, da dette anses som mer i tråd med overordnede føringer hva gjelder utnyttelse og tilpasning til omkringliggende bebyggelse enn alternativ 1, og i tillegg anses å gi noe mindre negative konsekvenser for planområdets hule eiker.

Byrådet finner det godt gjort at en hensiktsmessig disponering av planområdet innenfor ønsket utnyttelsesgrad er krevende å forene med hensynet til planområdets større trær og at den store almen derfor må vike for å oppnå en ellers ønsket utvikling av området. De negative virkningene ved dette anses imidlertid som noe avbøtt gjennom reguleringsbestemmelsenes krav om nyplanting av minst 20 nye trær. Når det gjelder planområdets hule eiker har løsninger for disse vært nøye utredet gjennom saken og det har vært jobbet mye med reguleringsbestemmelsene for å sikre deres bevaring så langt det er mulig. For å ytterligere styrke hensynet til de hule eikene anbefaler byrådet følgende endringer i planforslagets bestemmelser (tilføyd tekst er markert med kursiv):

- Pkt. 1.1 siste setning: Overvannshåndteringen skal sikre at de hule eikene forsynes med *tilstrekkelig vann.*
- Pkt. 2.2. første avsnitt: «Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser med maksimale høyder som vist på plankartet. *Dersom p-kjellers eller det enkelte boligbyggs utrekning blir mindre enn det maksimalt tillatte, skal bebyggelsen plasseres med størst mulig avstand til de hule eikene og deres rotsoner.»*

I bestemmelsen om den store eiken i planområdets grense (som ikke er automatisk vernet etter naturmangfoldloven), anbefales videre følgende endring i pt. 3.1 annet avsnitt:

- Eiketre som ikke er omfattet av hensynssone H560 tillates felt *dersom det blir vedtatt ny reguleringsplan for gnr./bnr. 29/69 som åpner for dette. Felling kan først skje etter at det er gitt IG for det bygg eller anlegg som kommer i direkte konflikt med treet.* Treet skal erstattes med 5 nye trær, fortrinnsvis eiketrær, alternativt andre norske mellomstore treslag som eksempelvis selje, rogn, furu etc. *Disse 5 trærne kommer i tillegg til de 20 nevnt i pkt. 2.5.*

Endringen i pkt. 3.1. annet avsnitt skyldes at eiketreet som forutsettes felt ligger på et areal som inngår både i planområdet for Montebello terrasse 1 m fl, og planområdet for Husebyplatået. Det er bebyggelsen i sistnevnte planforslag som nødvendiggjør felling av dette treet. Hvis reguleringsplanen for Husebyplatået ikke skulle bli vedtatt er det følgelig heller ikke behov for å ha en reguleringsbestemmelse i reguleringsplanen for Montebello terrasse 1 m fl som åpner for at treet kan felles.

Endringen i pkt. 3.1. annet avsnitt siste setning er for å avklare innholdet i en bestemmelse som i sin opprinnelige form fremsto som noe uklar/tvetydig. Av samme grunn er det også gjort følgende tilføyelse til reguleringsbestemmelsenes pt. 10:

- Snarvei innenfor reguleringsplan S-584 mellom Husebybakken og Noreveien rett øst for Husebybakken 14B skal være utbedret og skal opparbeides med skånsomt terrenginngrep. Forbindelsen skal gruses. Hvor det er behov skal det etableres galvanisert håndløper/gelender.

Endelig anbefaler byrådet også at reguleringsbestemmelsenes pt. 2.9. om sykkelparkering endres fra:

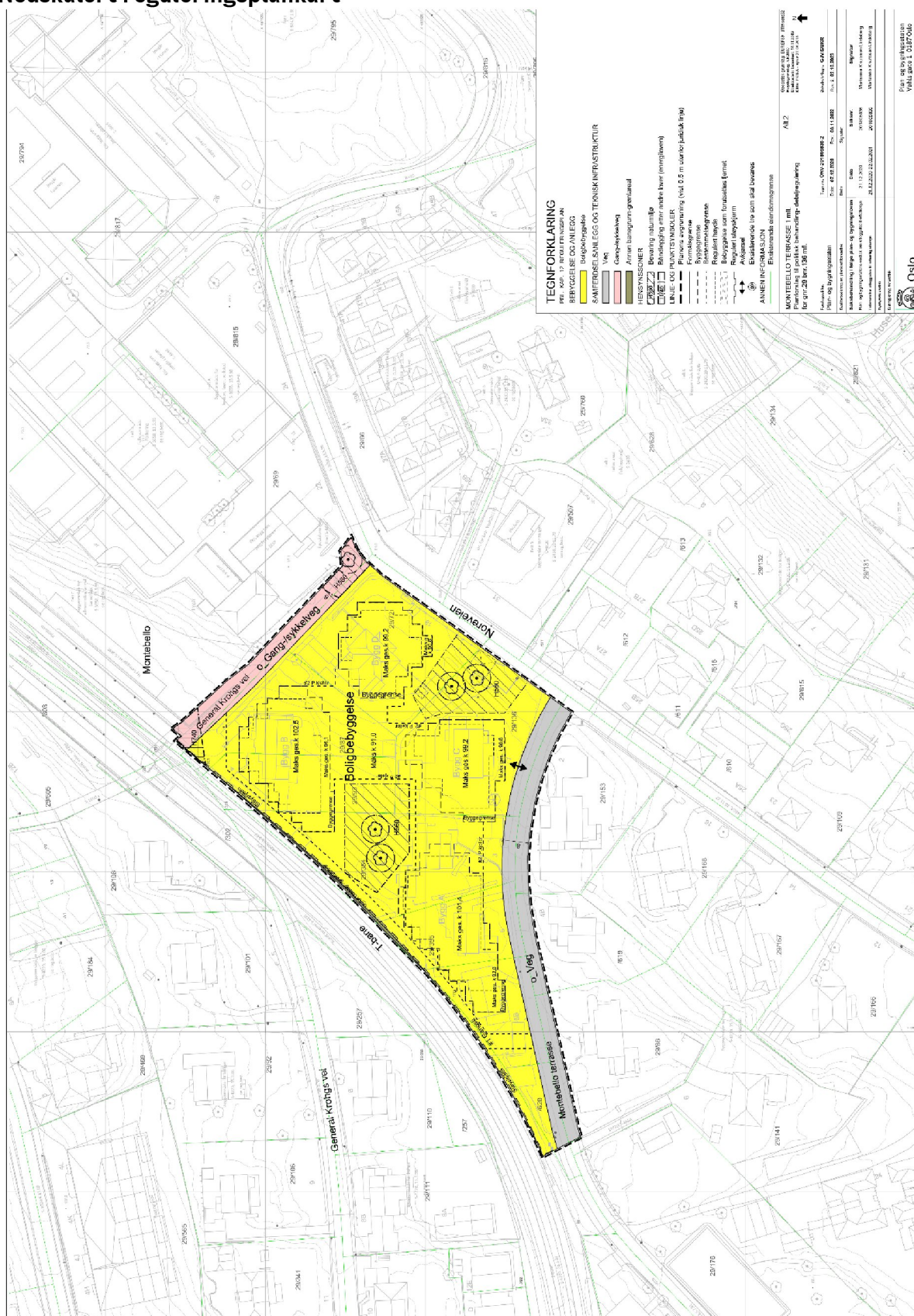
- Fra: «Sykkel: Fra 3 plasser per 100m² BRA bolig.»
- Til: «Sykkel: Fra 2 plasser per 100 m² BRA bolig.»

Formålet med endringen i pkt. 2.9 er å gi større rom for å tilpasse antall plasser til den faktiske etterspørselen i det konkrete prosjektet, som planlegges med relativt store leiligheter samtidig som det forventes en noe eldre kjøpergruppe. Etterspørselen etter sykkelparkeringsplasser ventes følgelig å bli noe lavere enn normalt. Ved å redusere kravet til antall sykkelparkeringsplasser søker man samtidig å tilrettelegge for at parkeringskjellerens utstrekning kan blir noe mindre enn den ellers ville blitt. En mindre parkeringskjeller vil være positivt både med tanke på de hule eikene, ref. også endringen i pt. 2.2 første avsnitt, og med tanke på å redusere klimagassutslipp.

Samtlige endringer er klarert med forslagsstiller.

Byrådet slutter seg for øvrig til etatens vurderinger i saken og anbefaler vedtakelse av alternativ 2 med de endringer som er gjennomgått over.

Nedskalert reguleringsplankart



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Montebello terrasse 1 m.fl., gnr/ bnr. 29/72, 29/87, 29/93, 29/136, 29/354, 29/355, 29/620, 29/713

Kartnummer ONV-201805836-2, datert 07.12.2020, sist revidert 02.10.2023

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i 3 til 4 etasjer med felles parkeringsanlegg under terreng. General Krohgs vei innenfor planområdet foreslås lagt om til offentlig gang- og sykkelveg. Planen sikrer bevaring av 5 hule eiker gjennom hensynssone bevaring naturmiljø, samt nyplanting av minimum 20 nye trær.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i kommunens veileder for overvannshåndtering med det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte, intense regnskyll definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» er minimum 1,4.

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

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

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.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Overvannshåndteringen skal sikre at de hule eikene forsynes med tilstrekkelig vann.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Fossilfri byggeplass

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.

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse, skal det sendes inn en redegjørelse for hvordan kravet til fossilfrie bygge- og anleggsplasser vil bli oppfylt.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet skal ikke overstige 8 550 m². Av dette tillates 300 m² kun som åpent overbygd areal.

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

Parkering, bodareal, søppelrom, sykkelparkering, og tekniske rom som ligger under terreng, regnes ikke med i BRA.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser med maksimale høyder som vist på plankartet. Dersom p-kjellers eller det enkelte boligbyggs utrekning blir mindre enn det maksimalt tillatte, skal bebyggelsen plasseres med størst mulig avstand til de hule eikene og deres rotsoner. Innenfor den øverste meteren tillates kun oppbygg for heis og trapp, samt pergola, rekkverk og nødvendig støyskjerming. Nødvendig støyskjerm, pergola og rekkverk skal være transparent.

Trapper, ramper og mindre støttemurer inntil 1 m høyde tillates etablert utenfor byggegrensen som del av landskapsbehandlingen.

Parkeringsanlegg under terreng kan bare anlegges innenfor angitt bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Støyskjerm skal plasseres i formåls grensen for boligbebyggelse, som vist på plankartet. Støyskjerm skal ha minimum høyde på 3,5 m over fundamentene og maksimal høyde på 4,0 m over fundamentene. Total høyde skal tilpasses lokale terrengvariasjoner.

2.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen, i detaljering og i materialbruk. Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk.

2.3.1 Volum

Bebyggelsen skal i hovedsak avtrappes i horisontal og vertikal plan fra laveste gesims og opp mot maks regulert gesims. Terrassene skal være en del av avtrappingen mot gesims og fasadene skal fremstå oppbrutt med variasjon i volumoppbyggingen.

Øverste etasje for boligene skal være maksimum 80 % av underliggende etasje.

For bygg A og B tillates det at fasadelivet langs t-banesporet kan være sammenhengende fra ferdig planert terreng til maks gesims. Sammenhengende vertikale fasader skal maks utgjøre 40 % av fasadelengden.

2.3.2 Material- og fasadeuttrykk

Fargebruken skal være dempet og variert, med hovedvekt på varierte jordfarger. Bebyggelsen skal utformes i bestandige materialer. Hovedmateriale skal være i tre eller tegl. Det skal hovedsakelig benyttes høye vindusglass, opp mot 2,7 m høye. Rekkverk på avtrappende terrasser skal utformes med minst 50% glass.

Alle lette konstruksjoner skal ha arkitektonisk uttrykk når det gjelder fargebruk og materialitet tilsvarende bebyggelsen ellers.

Solceller tillates som en integrert del av bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes materialprøve av hovedmateriale på eksteriør.

2.3.3 Tak

Bebyggelsen skal ha flate tak med private takterrasser. Takene skal inngå som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppstikkende bygningsdeler skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

Det skal være tilgang til vann på takflaten. Minst 10 % av takene skal utformes med minimum 40 cm jorddybde. Ved bruk av beplantning skal det sikres at de private takterrassene fremstår adskilt fra hverandre. Særlig hensyn til omkringliggende bebyggelse og innsyn skal prioriteres. Minst 50 % av takflatene som ikke utformes som private takterrasser skal beplantes med heldekkende, infiltrerende vegetasjonsdekke. Det tillates ikke vintergrønn vegetasjon på øverste takflate.

Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en takplan i 1:100. Takplanen skal vise opparbeiding av private uteoppholdsarealer på tak med beplantning, plantetype, belysning, oppholdsarealer, møblering, støyreducerende tiltak og tiltak for håndtering av overvann. Takplanen skal også redegjøre for andelen heldekkende, infiltrerende vegetasjonsdekke på takflater.

2.3.4 Terrasser

Terrasser skal være en del av bygningenes samlede arkitektoniske uttrykk. Balkong som enkeltstående konstruksjon tillates innenfor byggegrensen.

2.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Det tillates ikke leiligheter under 38 m². Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot nord eller nordøst. Minimum 50 % av leilighetene skal være tosidig belyst.

Hver leilighet skal ha tilgang til egen terrasse/balkong, enten markterrasse eller privat takterrasse.

2.5 Krav til utearealer

Uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA. Minimum 60 % skal ligge på terreng eller lokk. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

Minst 40% av uteoppholdsareal over p-kjeller skal ha en jorddybde på minst 20 cm. Der det plantes busker skal det være jorddybde på minst 60 cm og for trær skal den være minst 80 cm. Ny beplantning skal ikke forringe opplevelsen av huleikene som det dominerende landskapselementet i gårdsrommet og all ny vegetasjon skal underordne seg disse.

Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer 1. mai, hvorav minst tre av soltimene skal være mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

Alle leiligheter skal ha tilgang til felles utearealer og gårdsrom som er opparbeidet med tanke på felles bruk. Det skal plantes trær, prydbusker og nyttevekster. Det skal opparbeides en sentralt beliggende kvartalshage for opphold, variert lek, opplevelse og rekreasjon.

Det skal etableres interne gangforbindelser gjennom gårdsrommet. Gjerder med låste porter som stenger for gjennomgang tillates ikke.

I boligbebyggelsens uteareal og langs General Krohgs vei skal det til sammen plantes minimum 20 trær med minste stammeomkrets 24 cm. 40% av trebeplantningen skal være frukttrær. Minst to av trærne skal være eiker som plantes på et areal som er egnet for utvikling av store trær.

Variert bruk av vegetasjon og murer skal skille og skjerme fysisk mellom felles- og private utearealer.

Landskap på terreng og taklandskapet skal utformes som en integrert del av byggets arkitektoniske uttrykk.

Det tillates ikke vintergrønn hekkvegetasjon som kan bli høyere enn 1,5 meter. Det tillates ikke plantet fremmede arter i området som i Artsdatabankens fremmedartsliste er vurdert å ha Svært høy, Høy eller Potensielt høy økologisk risiko. Eventuelle forekomster av slike arter skal bekjempes.

2.5.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan. Utomhusplanen skal vise eksisterende og ny vegetasjon, overvannstiltak, støyskjerming, areal for snølagring, oppholdsarealer, faste utemøbler, renovasjonsløsning, lekearealer, belysning, sykkelparkering, oppstillingsplass for brannbil, støttemurer, belegning og interne gangveier.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og dokumentere løsninger for universell tilgjengelighet. Andel harde og myke flater skal dokumenteres. Planen skal redegjøre for håndtering av alt overvann på egen grunn, både overflatevann og takvann.

Valg av løsning skal begrunnes og forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse, før tillatelse til tiltak gis.

2.5.2 Utforming av støyskjerm

Støyskjerm mot T-banen skal utformes som et arkitektonisk bearbeidet element. Støyskjermen skal beplantes og belyses.

Støyskjermen skal ha lydabsorberende materiale mot T-banen.

2.6 Blågrønn faktor

Prosjektet skal oppfylle Oslo kommunes norm for blågrønn faktor av 11.12.2019 med et faktornivå på 0,8 eller bedre. Brutto tomteareal legges til grunn for beregning av blågrønn faktor.

2.7 Marksikringsplan

En marksikringsplan skal utarbeides før rammetillatelse. Planen skal detaljert redegjøre for alle nødvendige sikringsprosedyrer i hele anleggsperioden samt inneholde en vannhåndteringsplan for eksisterende trær. Byggegrerde rundt hensynssonen skal etableres før rivning av eksisterende bebyggelse og skal beholdes fram til brukstillatelse for ny bebyggelse er gitt.

2.8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

2.9 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Bil:

Fra 0 til 0,7 plasser per 100m² BRA bolig.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. All bilparkering skal være i parkeringskjeller.

Sykkel:

Fra 2 plasser per 100m² BRA bolig.

2.10 Nettstasjon

Innenfor formålet bebyggelse og anlegg tillates oppført nødvendige nettstasjoner inntil 1 m fra eiendomsgrense med 5 m byggegrense rundt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser. Inntil 35 m² BRA skal avsettes til nettstasjon.

2.11 Miljøfaglige forhold

2.11.1 Støy

Støynivåer på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2021, tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Det tillates boliger med fasade mot støykilde (i gul støysone), forutsatt at:

- Alle støyutsatte boenheter skal ha vindu mot stille side hvor grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 er tilfredsstilt.
- Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side hvor ekvivalent støynivå og maksimalt støynivå utenfor vindu ikke overstiger grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021.
- Unntak:
For inntil 2 boliger i bygg A og 3 boliger i bygg B tillates det at dempet fasade erstatter stille side.
- Avbøtende tiltak for å oppnå dempet fasade mot T-banesporet skal være tett rekkverk på terrasser eller støyskjermende vindu. I 3. og 4. etasje skal tett rekkverk etableres med minimum høyde på 1,1 m.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal hvor grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 er tilfredsstilt.

2.11.2 Renovasjon

Renovasjon skal enten løses i eget søppelrom i kjeller, som nedgravd avfallsløsning i form av avfallsbrønner med nedkastpunkter på terreng eller som en kombinasjon av disse. Ved nedgravd renovasjonsanlegg, skal dette plasseres innenfor privat område langs Montebello Terrasse og/eller Noreveien og inngå som en del av prosjektets samlede arkitektoniske utforming.

2.11.3 Fjernvarme

Byggverk over 1000 m² BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.12 Godkjenning iht jernbaneloven § 10

Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge godkjenning fra eier av t-banesporene om tillatelse til å gjennomføre tiltak innenfor 30 meters sonen iht. jernbanelovens § 10.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Gang/sykkelveg

Gang-/sykkelveien skal være offentlig. Det tillates kjøreatkomst for servicebil for Sporveien til gnr/bnr. 29/304 og 298. I General Kroghs vei skal gang-/sykkelveien ha en grønn karakter med trerekke. Overvann skal integreres i gang-/sykkelveiens utforming. Kjørbar flate skal

opparbeides med minimumsbredde 3,5 m. Opparbeiding av gang-/sykkelveien må ikke skade rotsone, stamme eller krone på den hule eiken (H560_1).

Eiketre som ikke er omfattet av hensynssone H560 tillates felt dersom det blir vedtatt ny reguleringsplan for gnr./bnr. 29/69 som åpner for dette. Felling kan først skje etter at det er gitt IG for det bygg eller anlegg som kommer i direkte konflikt med treet. Treet skal erstattes med 5 nye trær, fortrinnsvis eiketrær, alternativt andre norske mellomstore treslag som eksempelvis selje, rogn, furu etc. Disse 5 trærne kommer i tillegg til de 20 nevnt i pt. 2.5. Trærne skal plantes på steder der det er nok plass over og under bakken til at de kan ha fri utvikling. Stammen fra felt tre skal plasseres i hensynssone H560.

3.2 Veg

Veg skal være offentlig.

3.3 Byggeplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for gang-/sykkelvei og ombygging av veg, skal det sendes inn teknisk byggeplan som skal være godkjent av Bymiljøetaten.

3.4 Annen banegrunn-grøntareal

Annen banegrunn er offentlig sideareal til T-baneanlegg. Arealene kan benyttes til driftsveger, konstruksjoner inkl. tekniske bygg, installasjoner, støyskjermer, snøskjermer, sikkerhetsgjerder, skjæringer, fyllinger, grøfter, rekkverk, murer og andre nødvendige anlegg som er relatert til T-baneanlegget.

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

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

4.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Eksisterende eiketrær og terreng skal bevares. Trærne skal skjøttes slik at naturmangfoldet fremmes. Greiner i trekronen (inkludert døde greiner) kan kun fjernes dersom det er risiko for skade på mennesker eller eiketrærne selv. Eventuell beskjæring og annen skjøtsel av trærne skal utføres av sertifisert arborist.

Riving av eksisterende bygninger innenfor sonen tillates. Arbeidene skal skje på anvisning fra sertifisert arborist, og skal gjennomføres på en skånsom måte som ikke skader trærnes røtter, stamme eller krone. Det skal legges til rette for utvikling av trerøtter der bygningene har stått ved å fylle opp med rotvennlige masser på nivå med terrenget rundt.

Det tillates ikke graving, bebyggelse, utfylling eller andre tiltak innenfor hensynssonen. Fast montert byggegjerde skal stå langs hensynssonens ytterkant i hele anleggsperioden for omsøkt byggetrinn. Det tillates ikke kjøring eller lagring av materiale, masser eller liknende

innenfor gjerdet. Unntak gjelder for nødvendige tiltak i forbindelse med riving av eksisterende bygninger innenfor hensynssonen.

Det tillates kun løs møblering samt skjøtsel av vegetasjonsdekket. For å sikre biologisk mangfold må skjøtselen ivareta terrengoverflaten, inkludert røtter i overflaten.

Alle tiltak innenfor hensynssonene H560 skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse. Arbeider som kan endre trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

5 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 d)

5.1 Båndlegging etter andre lover (energiloven) H740

Hensynsone H740 omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnellens stabilitet, skade tunnelen eller tunnellinnredningen (for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes en geoteknisk rapport som dokumenterer at tiltak, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige, ikke kommer i konflikt med/forringer eksisterende kabeltunnels (H740) stabilitet, skader tunnelen eller tunnellinnredningen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1 (gangsti)

Innenfor bestemmelsesgrense #1 skal det anlegges en allment tilgjengelig gangsti med bredde på inntil 3 meter.

7 Bestemmelsesområde BG #2 (parkeringskjeller)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2. Parkeringsanlegget skal etableres i maksimalt to etasjer.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for boliger, skal marksikringsplan jf. 2.6 være godkjent av Bymiljøetaten.

9 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal sikringstiltak for huleikene i anleggsperioden være godkjent av Bymiljøetaten.

10 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsing skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Uteoppholdsarealene i samsvar med den godkjente utomhusplanen.
- Blågrønne tiltak.
- Støyskjerm langs T-banen i 3,5 m – 4,0 m høyde, jf. 2.2.
- Gang-/sykkelveg i General Krohgs vei mellom T-banen og Noreveien, i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Gangsti innenfor bestemmelsesgrensen langs T-banelinjen, mellom General Krohgs vei og Montebello terrasse.
- Snarvei innenfor reguleringsplan S-584 mellom Huseby bakken og Noreveien rett øst for Husebybakken 14B skal være utbedret og skal opparbeides med skånsomt terrenginngrep. Forbindelsen skal gruses. Hvor det er behov skal det etableres galvanisert håndløper/gelender.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering og med reguleringsbestemmelser for Montebello terrasse 1 m.fl., som omreguleres fra boliger, vei, gangvei og felles avkjørsel til:

Alternativ 2

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen banegrunn - grøntareal
- Hensynssoner
 - H560 Naturmiljø
 - H740 Båndlegging etter energiloven

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. 201805836-2 datert 07.12.2020 og revidert 02.10.2023.

Byrådet, den 20.06.2024

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

Vedlegg:

1. Plankart
2. PBEs saksfremstilling
3. Bemerkninger off_ ettersyn.pdf
4. Rådet for byarkitektur 16022021.pdf
5. Bemerkninger begrenset høring 2022.pdf
6. Senere innkomne bemerkninger.pdf
7. Presiseringer fra forslagsstiller ifm. oversendelse av Montebello Terrasse 1 m.fl. til politisk behandling
8. Svar fra PBE på spørsmål fra BYU
9. Svar fra INBY på spørsmål fra BYU
10. Nærmere redegjørelse om naturmangfold - Montebello terrasse 1 Mfl.
11. Redegjørelse om alm - Montebello terrasse 1 mfl.
12. Faktaark naturtype Montebello terrasse 5 (alm)
13. Støynotat.pdf
14. Naturmangfoldsrappport.pdf
15. Trafikkanalyse Montebello Terrasse 2022-12-02.pdf
16. Sol-skyggediagrammer.pdf
17. Snitt landskap og bebyggelse.pdf
18. Velforeningens synlighetsstudie
19. Samledokument - forslagsstillerens oppsummering av uttalelsene med svar.pdf