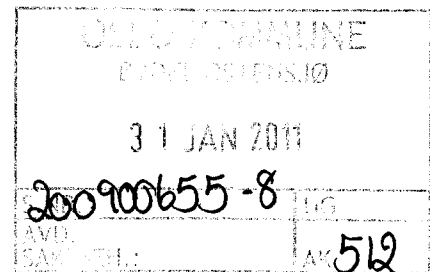




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø
v/bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo
INTERNPOST



Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200911412-34 Saksbeh: Toril Gulbrandsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 27.01.2011

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 31.01.2011 – 14.03.2011
LØVSETFARET 114-118, SØNDRE LANGERUD GÅRD**

Plan- og bygningsetaten har 20.01.2011 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området er i dag regulert til byggeområde for bolig og friområde (turvei) og foreslås omregulert til

- Landbruks-, natur- og friluftsmål – landbruksformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg
- Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H 570)
- Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

Som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-200911412, datert 10.01.2011.

Hensikten med planforslaget er å sikre bevaringsverdiene som knytter seg til gårdsanlegget.

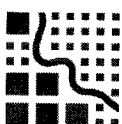
Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4
- Opplysningstjenesten i bydel Østensjø, Ryensvingen 1

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **14.03.2011**. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

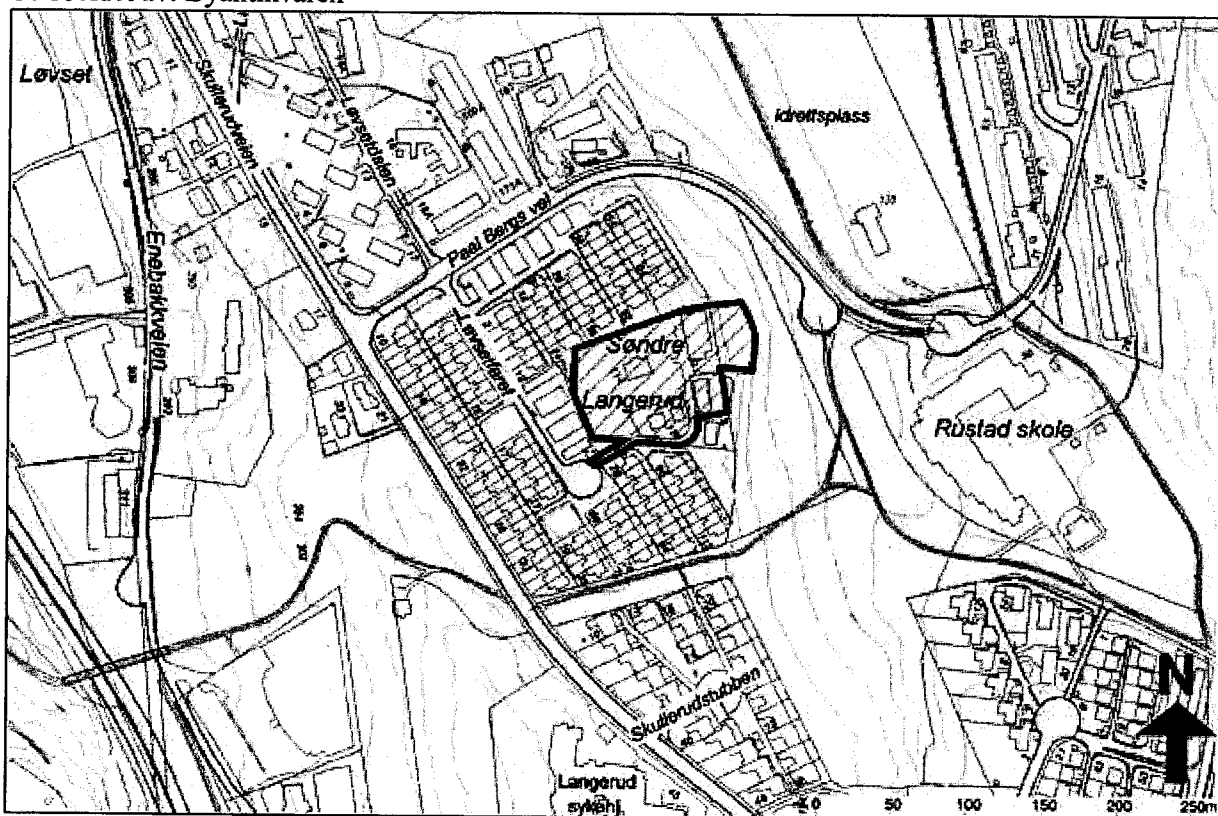
Løvsetfaret 114-118, Søndre Langerud gård Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås omregulert til landbruks-, natur- og friluftsformål – landbruksformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg og hensynssoner – bevaring kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner. Hensikten med planen er å sikre bevaringsverdiene som knytter seg til gårdsanlegget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Utarbeidet av: Byantikvaren



Bydel: Søndre Nordstrand
Gnr./bnr.: 162/1, 226, del av 24, 25, 229
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200911412
Dokumentnummer: 30



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
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	12

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:
Plankart i målestokk 1:1000

FAKTAARK

Forslagsstiller og konsulent: Byantikvaren, Maridalsveien 3, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo

Eieropplysninger

Gnr. 162	bnr. 1	Aashild Veslemøy Jæger og Hans Furu
Gnr. 162	bnr. 24	Oslo kommune
Gnr. 162	bnr. 25	Oslo kommune, festet fra 1974 av Søndre Langerud Tomteselskap
Gnr. 162	bnr. 226	Hans Furu og Randi Amundsen
Gnr. 162	bnr. 229	Aashild Veslemøy Jæger

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	7 200 m ²
Areal for hvert formål:	
Landbruks-, natur- og friluftsmål – landbruksformål:	6 550 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – privat kjøreveg:	650 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Det legges ikke opp til ny bebyggelse i planområdet, med unntak av åpning for inntil 40m² garasje/uthus sørøst på planområdet, knyttet til eiendommen Løvsetfaret 118.

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

All eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Det foreligger ingen oppmåling av dennes BRA-arealer. Samlet BYA for eksisterende bebyggelse i planområdet er grovt beregnet til 890 m².

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.05.2010 i Aftenposten og Dagsavisens papirutgaver og i Aftenpostens nettutgave.

Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 05.05.2010.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger i Østensjø bydel, sør for Østensjøvannet og rett vest for Rustad skole. Planområdet er 7,2 daa og omfatter Søndre Langerud gård som består av Løvsetfaret 114 (våningshus som benyttes til bolig og driftsbygning – låve som benyttes til lager), Løvsetfaret 116 (stabbur samt en bolig av nyere dato) og nordre del av Løvsetfaret 118 (vognskjul benyttet til stall). Gården har atkomst via privat atkomstvei fra snuplassen i Løvsetfaret over del av gnr. 162, bnr. 25

Søndre Langerud gård står på Byantikvarens gule liste og planforslaget er en oppfølging av Verneplan for Akergårdene. Gårdsanlegget utgjør et tun med bygninger fra omkring 1900 som fortsatt fremstår som en gård. Ifølge vernelisten er bygningene godt bevarte og gården har høy symbolverdi.

Det er registrert en gravhaug sørvest for våningshuset.

Utomhusområdet med prydhage, oppholdshage og frukthage, samt tunet er godt bevart. Store trær er en viktig del av hageanlegget og gårdens grønne preg. Landskapet, der tomten ligger på et høydedrag, anses som et lokalt viktig landskapselement, som bør bevares i sin helhet.

Planforslaget følger opp en viktig føring i kommuneplan for Oslo 2008 – 2025 om å ivareta bevaringsverdige objekter og miljøer.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å sikre bevaringsverdiene som knytter seg til gårdsanlegget.

Planområdet foreslås regulert til:

- Landbruks-, natur- og friluftsmål – landbruksformål. Det legges ikke opp til ny bebyggelse i planområdet, men det åpnes for inntil 40m² garasje/uthus sørøst på planområdet, knyttet til eiendommen Løvsetfaret 118 og påbygg av eneboligen i Løvsetfaret 116 innenfor eksisterende fotavtrykk og mønenivå. Eksisterende hamnehage reguleres til landbruksformål (hamnehage).
- Hensynssone - bevaring kulturmiljø. Eksisterende våningshus, låve, vognskjul/stall og stabbur skal bevares. Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Hageanlegget på gården, inkludert pryd- og frukthagen skal bevares, dette inkluderer landskap og vegetasjon og murer.
- Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (automatisk fredete kulturminner). Her gjelder kulturminnelovens bestemmelser.
- Eksisterende atkomstvei reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei. Veien skal være privat og felles for Løvsetfaret 114, 116, 118 samt de to boligrekkene sør for gården (Løvsetfaret 78 – 112).

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser.

Bydel Østensjø slutter seg til planforslaget.

Helse- og velferdsetaten anbefaler at alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage, og evt.

områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensing. For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder forurensingsforskriften. Etaten opplyser videre om radonmåling og tiltaksgrenser i forbindelse med slike funn.

Friluftsetaten (FRI) uttaler at det innen planområdet finnes et regulert friområde (turvei), som i dag brukes som luftegård for hester og anbefaler omregulering i tråd med dagens bruk. Ved regulering til landbruksformål vil krav om erstatningsareal falle bort. FRI understreker at hvis planområdet omreguleres til formålet bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål med hensynssone kulturmiljø, vil det fremmes krav om erstatningsareal. Erstatningsarealet skal i så fall ha samme størrelse og kvalitet som friområdet som omreguleres, og fortrinnsvis ligge i nærheten av planområdet.

Renovasjonsetaten (REN) vedlegger uttalelse fra tidligere område- og prosessavklaringen og har i tillegg en del generelle kommentarer knyttet til avfallshåndtering og kildesortering i barnehager.

Undervisningsbygg har ingen merknader til tiltaket, men ber om at det tas hensyn til barn og unges skoleveier under hele prosessen.

Samferdselsetaten uttaler at veien fra snuplassen til foreslått felles avkjørsel må innlemmes i planområdet og reguleres til felles avkjørsel. En reguleringsmessig opprydding av felles avkjørsel må gjøres slik at eksisterende atkomstsituasjon gjenspeiles i reguleringen.

Hafslund Nett opplyser at de har linjer i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse.

Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Hafslund har generelle kommentarer knyttet til avstand og andre forhold til eksisterende anlegg, støy fra nettstasjon, kostnad ved omlegging av nett og kapasitet på eksisterende strømmett, nye strømforsyningsanlegg, herunder nettstasjoner, lednings- og kabelanlegg og anleggsbidrag.

Søndre Langerud Tomteselskap (SLT) opplyser at de er forvaltningsorgan for 102 eiendommer som alle har tilgang gjennom Løvsetfaret. De opplyser at tilgangen til Søndre Langerud gård er den samme, og at denne går over privat vei som eies av SLT. Dette er en avtale fra den gangen utbyggingen ble foretatt i 1969/70. Det er 3 boliger + et firma som bruker veien inn til gården og de anser at veien er så dårlig at trafikken begrenses til mindre kjøretøy. Veien nyttes som skolevei for boligene i sameiet. Løvsetfaret er fra før en "flaskehals", da den er full av parkerte biler, og er mye brukt av 3 lokale barnehager og en skole. Det er ikke ønskelig med ytterligere trafikk da dette vil gå ut over barna og bokvaliteten. SLT vil videre ikke tillate ytterligere trafikk utover tidligere avtale på den private veien som fører til Søndre Langerud gård.

Eva Aamodt (nabo) ønsker at flere trær i planområdet felles eller beskjæres da de skygger for hennes eiendom.

Randi Amundsen og Jørn Mortensen (A+M) uttaler at de i 2004 kjøpte seksjon 1 (øst for gården) på ca. 600 m² + halvpart av et fellesareal på ca. 142 m², av Hans Furu.

De ønsker å oppføre en garasje/snekkerbu på fellesarealet iht. salgsprospekt (vedlagt deres innspill). Dette blir ifølge A+M forhindret av Hans Furu. De har stevnet Furu for dette, med ønske om å oppheve kjøpet. A+M uttaler at hvis de ikke får medhold i oppheving av kjøp vil de stå med 150m² som er vernet og ikke "byggedyktig" eiendom. Derfor ønsker A+M at vernegrensen flyttes ca 15m mot nord, slik at de har en mulighet til å bygge garasje på fellesarealet.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Til Bydel Østensjø:

Barnehage er tatt ut fordi etablering av barnehage vurderes å være lite forenelig med bevaring av bygninger, gravhaug og hageanlegg på eiendommen. Videre er ikke avkjørselen til gården dimensjonert for en økning i trafikken som en barnehage kan medføre. Barnehagedekningen i området er god, det finnes allerede flere barnehager her, bl.a. to større barnehager nord for Paal Bergs vei.

Til Friluftsetaten og Samferdselsetaten:

Kart og bestemmelser er endret i tråd med innspillene.

Til Renovasjonsetaten og Til Hafslund Nett:

kommentarene tas til etterretning, og tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Til Søndre Langerud Tomteselskap:

Byantikvarens planforslag legger opp til å regulere gårdsanlegget til bevaring. BYA er i utgangspunktet svært skeptisk til fortetting/utbygging og dette vil ikke bli videreført i BYA sitt planforslag. Hvis dette allikevel blir aktuelt i andre planalternativer anser vi en evt. trafikkøkning som følge av dette som liten og lite merkbar i Løvsetfaret.

Til Eva Aamodt (nabo):

Byantikvaren er i utgangspunktet skeptisk til å fjerne større trær/vegetasjon på eiendommen, men åpner for at enkelte av bartrærne nord for hovedbygningen kan fjernes. Disse vokser tett inntil fasaden og kan

representere en trussel for bebyggelsen. I plansaken legges det opp til å regulere eiendommen for å sikre gårdsanlegget med bygninger, hage og vegetasjon. De større trærne vil bli sikret i planforslaget /bestemmelsene. Det vil derimot være åpning for vanlig hagevedlikehold og trepleie.

Til Randi Amundsen og Jørn Mortensen (A+M):

Byantikvaren anser det som svært viktig å regulere både gårdstunet og omkringliggende arealer til bevaring, men vurderer at arealet bak vognskjulet kan tåle utbygging av mindre uthus/garasje, med maks grunnflate 40m² uten at dette forringer opplevelsen av tunet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Byantikvaren ønsker ikke å videreføre barnehage som reguleringsformål. Plan- og bygningsetaten er enig i begrunnelsen for dette og vil ikke fremme eget alternativ med barnehage.

PBE mener det er viktig å bevare større tær og dermed eiendommens grønne preg. Trær som vurderes å være til urimelig ulempe for nabo kan fjernes (Granneloven). Dette blir et privatrettslig forhold. Som det fremgår av Byantikvarens kommentar, åpnes det for at enkelte av bartrærne nord for hovedbygningen kan fjernes.

Felles avkjørsel er forlenget frem til snuplassen i offentlig vei slik Samferdselsetaten og PBE har anmodet om. Planforslaget medfører ikke økt trafikkbelastning i Løvsetfaret eller felles kjørevei inn til gården da det ikke legges opp til aktiviteter ut over de eksisterende.

Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvarens vurdering om at det bør kunne bygges uthus/garasje øst for vognskjulet uten at dette forringer bevaringsinteressene.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget ivaretar bevaringsverdige objekter og miljøer og er således i tråd med en viktig, overordnet føring i kommuneplanen for Oslo 2008-2025. Det er også i samsvar med verneplan for Akergårdene.

Natur- og ressursgrunnlaget

Øst i planområdet foreslås del av regulert friområde å inngå i bevaringsreguleringen. Dette gjelder et område som i dag brukes til hamnehage tilknyttet stallen. Friluftsetaten uttaler at dersom dette arealet sikres brukt kun i forbindelse med gårdsdrift/landbruk/husdyrhold og reguleres til landbruksformål, vil det ikke kreves erstatningsareal for tapt friområde. Plan- og bygningssetaten vurderer hamnehagen som en viktig del av gårdsdriften med stall og hamnehagen ligger slik til terrengmessig at den er en relativt utilgjengelig del av friområdet fra turveien i øst. Fra vest nås ikke friområdet pga private boligeiendommer. Terrenget faller bratt ned mot øst og turvei E7, det har rik vegetasjon og hamnehagen er ikke synlig fra turveien. Staten vil derfor anbefale omregulering av dette arealet til landbruksformål (hamnehage).

Landskap

Landskapet, der tomten ligger på et høydedrag, anses som et lokalt viktig landskapselement, som bør bevares i sin helhet. Planforslaget sikrer dette.

Verneinteresser

Søndre Langerud gård er bevaringsverdig og består i følge vernelisten for Akergårdene av våningshus, driftsbygning, vognskjul, stabbur og utedo. Gården er et tun med bygninger fra omkring 1900 som fortsatt fremstår som en gård. Ifølge vernelisten er bygningene godt bevart og gården har høy symbolverdi. Den er også en viktig identitetsbærende faktor i nærmiljøet.

Dagens bruk av eksisterende bebyggelse og utearealer til bolig, lager, stall og hamnehage vurderes å falle inn under foreslått reguleringsformål – landbruksformål og som hensiktsmessige for å legge til rette for en opprettholdelse av gårdsmiljøet og bevaring av anlegget.

Utomhusområdet med prydlege, oppholdshage og frukthage, samt tunet er godt bevart. Store trær er en viktig del av hageanlegget og gårdens grønne preg.

Verneinteressene som knytter seg til bygninger, utomhusarealer og fornminner, vurderes godt ivare tatt i reguleringsbestemmelsene og ved at det legges en hensynssone for bevaring av kulturminner over hele planområdet. Gravhaugen sørvest for våningshuset sikres spesielt ved at det legges hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner over denne og i en 5m sikringssone rundt gravhaugen.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger innerst i en blindvei og grenser i øst til det store grøntområdet sør for Østensjøvannet. Det er følgelig lite utsatt for støy eller luftforurensning. Vegetasjonen i planområdet er ikke registrert med spesielt biologisk mangfold i naturdatabasen, men vurderes som en viktig del av bevaringsinteressene som knytter seg til gårdsanlegget (se verneinteresser over). Naturmangfold anses generelt ivare tatt ved bevaring av gårdsanlegget.

Trafikkforhold

Planområdet har atkomst via Løvsetfaret som er en offentlig vei med snuplass rett sydvest for planområdet. Løvsetfaret er regulert i 8m bredde og opparbeidet med fortau. Eksisterende atkomstvei til gården samt tilgrensende boligeiendommer, sikres reguleringsmessig i planforslaget.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en enkel ROS-analyse med henblikk på temaene høyspentsoner, ras og radon. Analysen

er vedlagt plansaken og konkluderer med at foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget ikke medfører større risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at foreslåtte tiltak ikke bør eller kan gjennomføres.

Sosial infrastruktur

Det ligger to barnehager i umiddelbar nærhet til planområdet. Den ene barnehagen har en midlertidig brakke med fire avdelinger som ønskes fjernet. Det vil således være ønskelig at det legges til rette for barnehage på gården. Planområdet vurderes i utgangspunktet som meget velegnet for en barnehage. Det er ikke utsatt for støy- og luftforurensning og utearealene er romslige også i kombinasjon med en boligsituasjon. Imidlertid knytter det seg spesielle bevaringshensyn til utearealene på gården med bla hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (gravhaug). Dette vil ikke være forenlig med bruk til barnehage. I og med at eksisterende bebyggelse ikke tillates endret, ligger det heller ikke til rette for universell utforming, som vil være et krav til en barnehage i dag. Våningshuset vurderes også å være lite for en barnehage som bør ha minst fire avdelinger for å få til hensiktsmessig drift.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag et privat gårdstun slik at planforslaget ikke medfører endring i forhold til barn og unges interesser. Del av regulert friområde som i dag er en inngjerdet hamnehage og foreslås omregulert til hamnehage, er på grunn av topografien en utilgjengelig del av det store grøntdraget sør for Østensjøvannet. Planforslaget berører dermed ikke barn og unges interesser. Planforslaget legger til rette for utearealer for de eksisterende boligene som både er rikelige og har god kvalitet.

Universell utforming

Dette er en bevaringssak der det ikke legges til rette for nybygg bortsett fra mindre garasje/uthus og der hovedintensjonen er sikring av et bevaringsverdig gårdsmiljø. Bygningene er i dag ikke utformet i tråd med prinsipper for universell utforming.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for Oslo kommune. Planforslaget legger til rette for at dagens aktiviteter som kan gi inntekter for eiere kan opprettholdes, men samtidig tar det bort utbyggingspotensialet for nye boliger som ligger i gjeldende regulering. Planforslaget har dermed store økonomiske konsekvenser for grunneiere.

Juridiske forhold

Privat kjøreveg går over gnr. 162, bnr. 1 og 25 og skal være felles for gnr. 162, bnr 82 - 99, 226, 229 i tillegg. Kjøreveien forutsettes opparbeidet i henhold til avtale mellom rettighetshaverne.

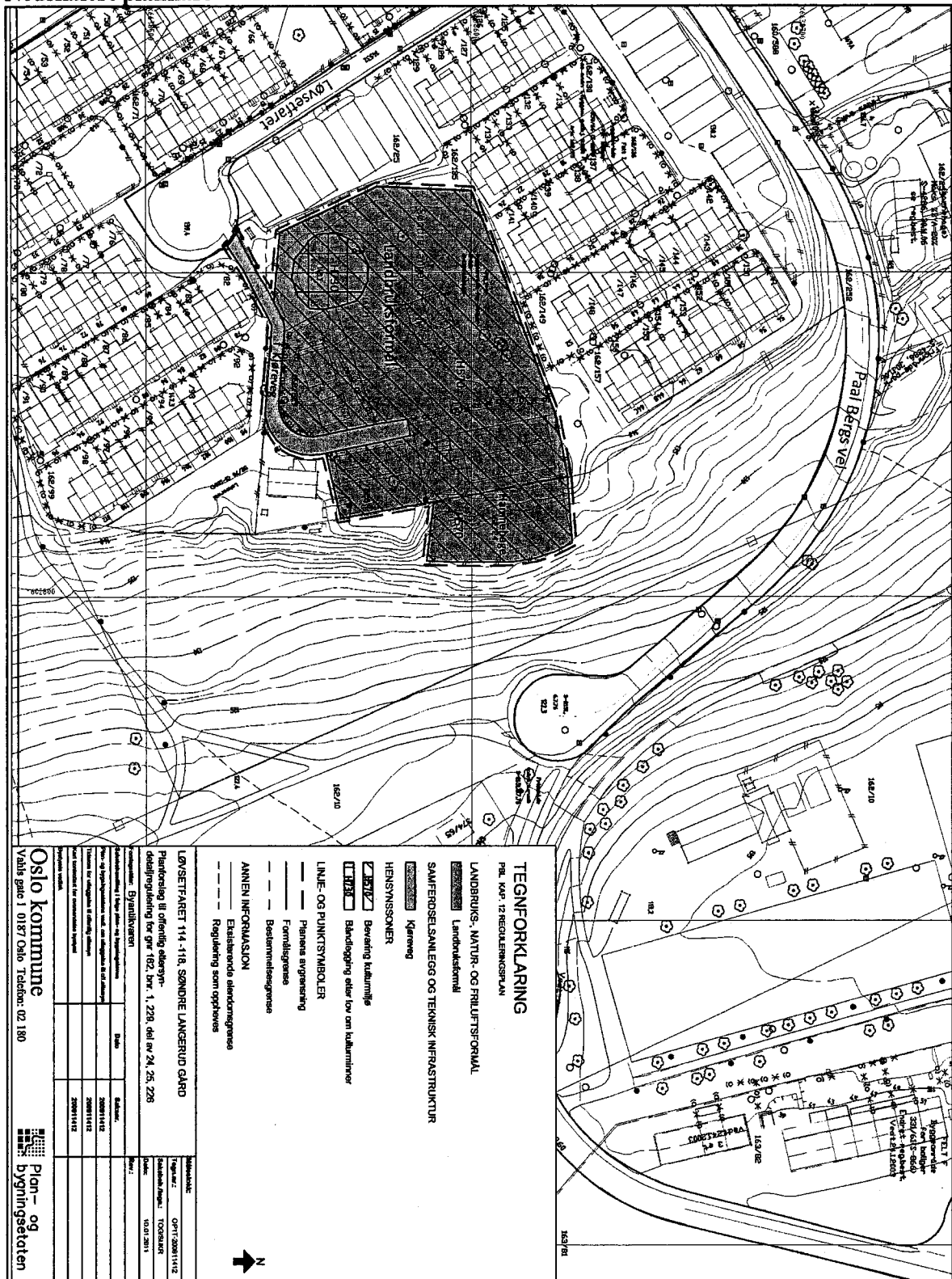
Interessemotsetninger

Arvingene av gården har i følge Byantikvaren gitt uttrykk for at de i det vesentligste stiller seg positiv til en regulering til bevaring, men at de også ønsker mulighet for å skille ut deler av hageanlegget i vest til boligtomter.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
LØVSETFARET 114-118, SØNDRE LANGERUD GÅRD**

Gnr. 162, bnr. 1, 24, 25, 226 og 229

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200911412 og datert 10.01.2011.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Landbruks-, natur- og friluftsmål – landbruksformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg.
- Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H 570)
- Hensynssone - båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsmål – landbruksformål

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

For eneboligen på gnr. 162 bnr. 229 tillates påbygg innenfor eksisterende fotavtrykk og mønenivå.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Det tillates oppført et mindre uthus/garasje sørøst i planområdet, øst på gnr.162, bnr.226. Maksimal BYA = 40 m². Plassering og formgivning av uthus/garasje skal skje i samråd med Byantikvaren.

Sammen med søknad skal så langt mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt. Mindre tiltak, utbedringer og utskifting av utvendige bygningslementer skal også skje i samråd med Byantikvaren.

§ 4 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H 570)

Eksisterende våningshus, låve, vognskjul/stall og stabbur som avmerket med hensynssone på plankart tillates ikke revet eller fjernet. Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Utomhusområdet på gården, inkludert pryd- og frukthagen skal bevares, dette inkluderer landskap og vegetasjon og murer. Det tillates replanting av frukttrær i hagen sør for hovedbygningen. Det tillates også reetablering av grusganger på dokumentert grunnlag. Trær som kan utgjøre en trussel mot verneverdig bebyggelse, tillates felt. For øvrig skal eksisterende trær i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke satt opp gjerder, murer eller andre stengsler som kan begrense områdets åpne og helhetlige karakter. Tiltak skal skje i samråd med Byantikvaren.

§ 5 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

Innenfor hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (automatisk fredete kulturminner) gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet.

Eksisterende markdekke skal bevares. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

Det tillates ikke terrenginngrep dypere enn 0,35 m fra eksisterende markoverflate ved reguleringstidspunktet, med unntak av fundament for nybygg. Begrensningen gjelder også inngrep som grøfting og etablering av kabeltraséer. Hvis det vurderes dispensasjon fra denne bestemmelse skal Byantikvaren varsles i forkant for vurdering av behov for arkeologisk registrering.

§ 6 Parkering

Parkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevege.

Kjørevege skal være privat og felles for gnr.162, bnr. 1, 25, 82 - 99, 226, 229.

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 Løvsetfaret 114-116, Søndre Langerud Gård, som omreguleres fra byggeområde for bolig og friområde (turvei) til

- Landbruks-, natur- og friluftsmål – landbruksformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg
- Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H 570)
- Hensynssone - båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-200911412, datert 10.01.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

20 / 01 - 2011



Sigurd Knudsen
enhetsleder



Toril Gulbrandsen
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Løvsetfaret 114-118, Langerud søndre

Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering

Utarbeidet av: Byantikvaren i Oslo

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	4
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	7
5.2 Kunngjøringsinnspill	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	11
7. PLANFORSLAGET	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	14
9. ILLUSTRASJONER.....	15
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	17

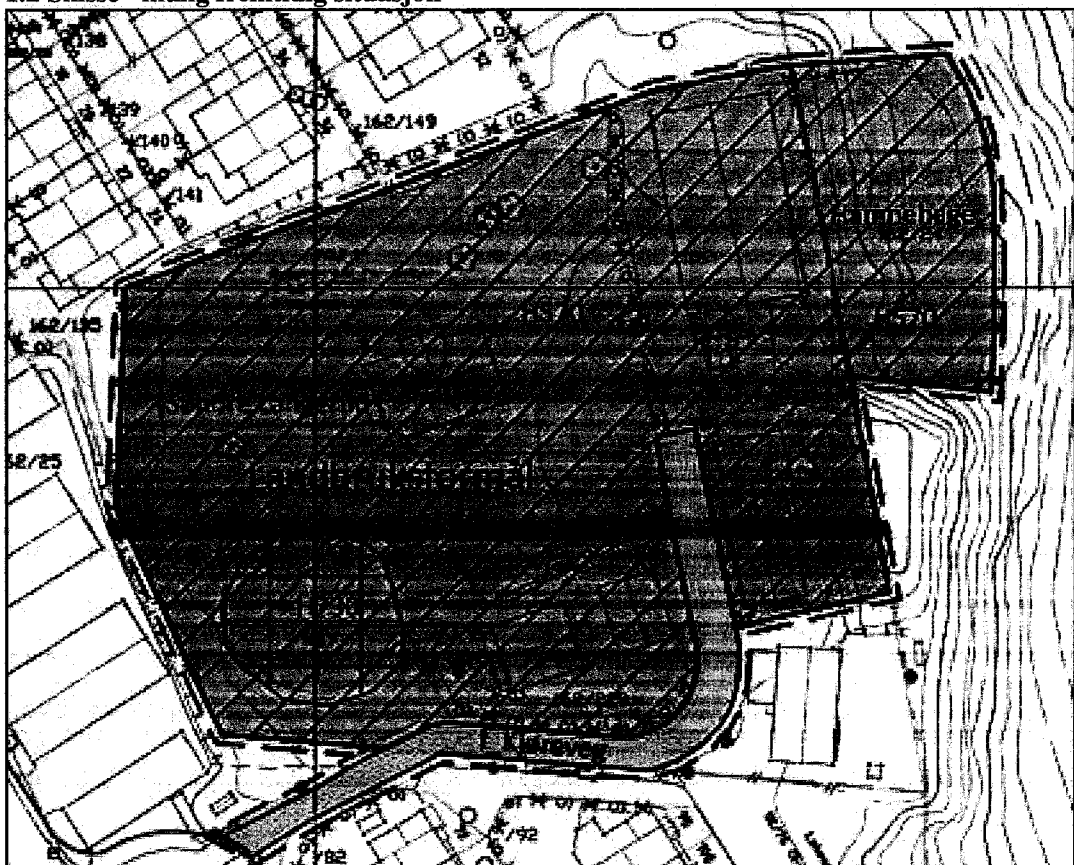
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Langerud søndre som det ser ut idag. Målestokk ca 1:1000

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Mulig fremtidig regulering som sikrer bevaring og hensiktsmessig bruk av gårdsanlegget.

2. BAKGRUNN

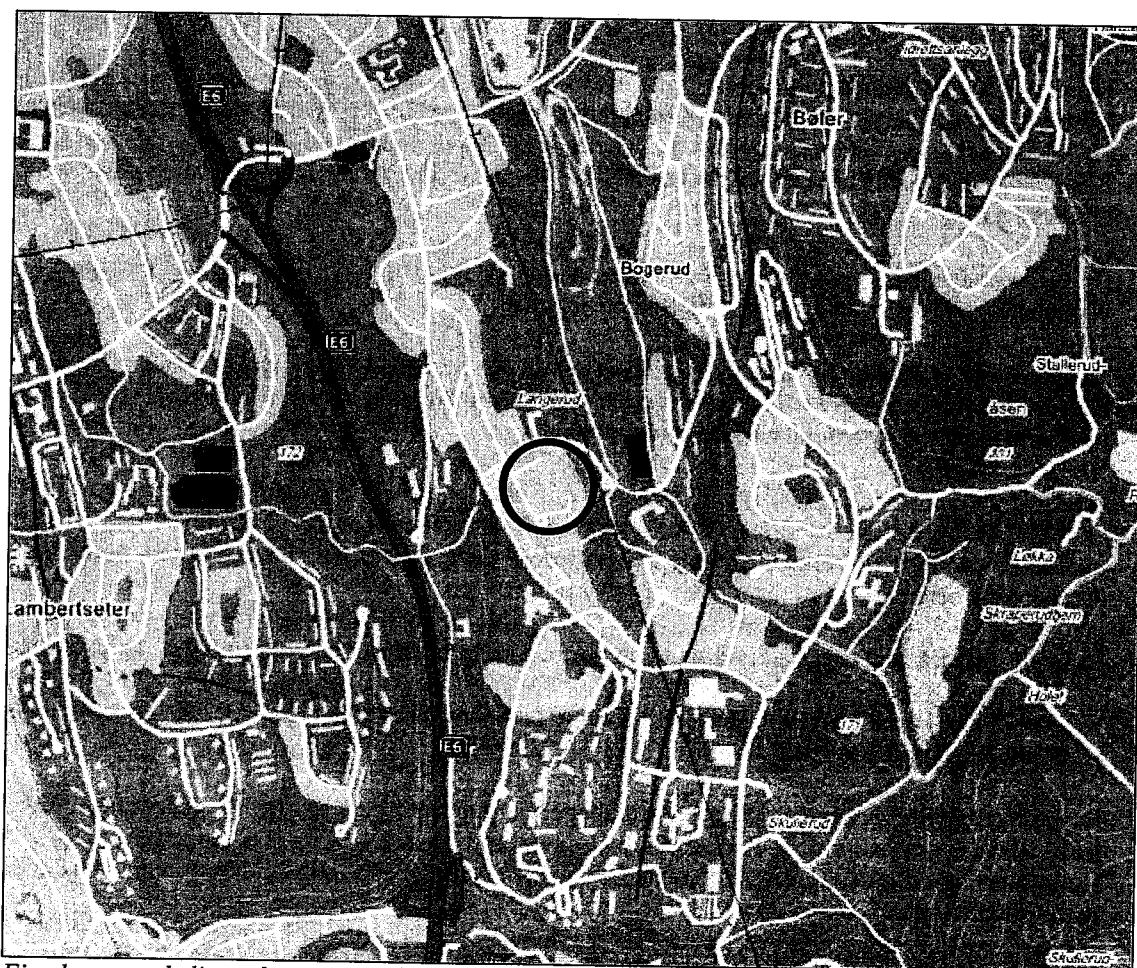
Gården Langerud Søndre står på Byantikvarens gule liste og er prioritert i Verneplanen for Akergårdene som ble vedtatt av Bystyret i 2008. Følgende reguleringsplan er en oppfølging av Verneplanen og intensjonen er å regulere gårdsanlegget til bevaring. Planforslaget angir reguleringsformål som bygger opp under bevaring av eiendommen, samtidig som formålene oppdateres til å gjelde eksisterende/fremtidig bruk.

Planforslagets formål er å sikre bevaringsverdiene knyttet til gårdsanlegget. Selv om jordveien på gården ble ekspropriert og bygd ut på 1960-tallet, er selve gårdstunet med våningshus, låve, stall og stabbur inntakt, og godt bevart. Gården er dermed en av relativt få med de fleste driftsbygningene i behold, og fortsatt med viss åpenhet rundt tunet.

På grunn av et pågående arveskifte på eiendommen prioriterer Byantikvaren denne sakens fremdrift.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk



Eiendommens beliggenhet i Bydel Østensjø.

Eiendommen ligger i Bydel Østensjø, syd for Østensjøvannet. Den ligger 700 meter nord for Skullerud T-banestasjon og 3 km syd for Ryen, der man bl.a. finner bydelsadministrasjonen. Reguleringsområdet omfatter gnr/bnr 162/1, 162/24, 162/25, 162/226 og 162/229

Til sammen utgjør disse ca. 8 mål. Eiendommen er i bruk til boligformål, lager/kontor og stall, samt felles avkjørsel.

Planområdet omfattes i dag av S-1204, 12.04.1965 - *Disposisjonsplan for Langerud, Skullerud med vedtekter*. Mesteparten av planområdet ligger i denne planens felt I og er regulert til byggeområde for boliger.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Frem til gården ble eksproprietert på 1960-tallet ble det drevet produksjon av korn, poteter, jordbær og egg. En viss drift ble opprettholdt også etter ekspropriasjonen, frem til 1968. I dag finnes en stall på gården og et mindre hestebeite bak låven mot øst, ellers er det ingen jordbruksdrift.

Landskap

Gårdstunet ligger like øst for et markert høydedrag. På den vestligste delen av tomten faller terrenget flere meter mot naboeiendommene. Terrenget mellom husene er stort sett åpent, gressbevokst og med en del busker og trær. Særlig i den nordre/vestre delen av området finnes en del forholdsvis store trær. Flere av trærne i hagen skal være bragt hit fra Hovedøya og plantet her på 1900-tallet. Rett øst for tunet faller terrenget ned mot bekkedraget i forlengelsen av Østensjøvannet. Her finnes også en del trær og krattskog. I syd, vest og nord ligger det relativt tett utbygde rekkehusområder.

Verneinteresser

Nyere tids Kulturminner:

Gårdens historie går helt tilbake til middelalderen, da den var klostergod under Nonneseter. På kart fra 1844 kan man se at Søndre Langerud opprinnelig lå ca. hundre meter nord for Langerudveien (nå Paal Bergs vei). Gården ble antagelig flyttet til nåværende plassering sør for Langerudveien omkring århundreskiftet.

De verneverdige bygningene på dagens gårdstun ble oppført i perioden 1910-1912 og omfatter våningshuset, låven, stabburet og vognskjulet/stallen.

Våningshuset er en godt bevart bygning i sveitserstil. Av elementer som er bevart kan nevnes den rikt dekorerte verandaen mot nord og grunnmuren. Bygningen har behov for vedlikehold, verandaen mot nord er satt i stand med midler fra Byantikvaren.

Driftsbygningen fremstår relativt godt bevart, med sjalusier, panel og låvedører. I gavlveggen mot sør er en låvebru med steinmur som er svært godt bevart. Grunnmuren er også i steinmateriale. Mange av originalvinduene er skiftet ut med vinduer uten sprosser. På taket er det platetekning/eternittplater, disse er ikke originale.

Stabburet på ca 60m² er også i god stand og i bruk som lager. Huset er "maskinlaftet" og er hvitmalt.

Vognskjulet er i bruk som stall. Hans Furus datter driver en virksomhet med fem hester på fôr. Bygget er på ca 170m² og i god stand.

Hagen med prydhage, oppholdshage og frukthage, samt tunet er godt bevart. På eiendommen finnes en rekke til dels svært store trær. Trærne er en viktig del av hageanlegget og gårdens grønne preg. Landskapet, der tomten ligger på et høydedrag anses som et lokalt viktig landskapselement, som bør bevares i sin helhet.

I tillegg til selve bygningene er det verneinteresser knyttet til gårdstunet som helhet, da det nå er relativt få bruk igjen i Oslo med så mange intakte driftsbygninger rundt et tun. En evt. utbygging/fortetting vil forvanske forståelsen av gårdstunet som samlet miljø og hagen som kulturminne. Videre vil en fortetting kunne komme i konflikt med gravhaugen som er funnet i vestre del av hagen.

Automatisk fredete kulturminner:

Det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet. Det er registrert et gravfelt med 8 gravrøyser og en oldtidsvei ved Langerud, gnr 162. Funn i nærområdet og nærhet til gammel ferdselsåre er viktige lokaliseringsfaktorer for forhistorisk bosetning.

Miljøfaglige forhold

Området er godt skånet for så vel luftforurensing som veitrafikkstøy.

Trafikkforhold

Dagens atkomst eies delvis av Søndre Langerud Tomteselskap, og er dermed felles adkomst for 102 boenheter, i tillegg til atkomst for gården med dens beboere og virksomhet.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene høyspentsoner, ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken. Analysen konkluderer med følgende: foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget medfører ingen større risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at foreslåtte tiltak ikke bør eller kan gjennomføres.

Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskoler er Rustad (300 meter) og Skullerud (800 meter). Til Lambertseter videregående er det drøye 2 km. Det er fire barnehager innen en radius av drøye 500 meter. Stedet ligger omtrent midt mellom Skullerud og Bogerud T-banestasjoner. I tillegg finnes busslinjene 70,73 og 79 i Skullerudveien.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet det kommunale ledningsnett. Hafslund Nett AS opplyser at de har luftlinjer i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet fremstår som relativt åpent med bebyggelse som skiller seg ut sammenlignet med de forholdsvis tette og homogene rekkehusområdene som omgir det.

Våningshuset er et relativt stort sveitserhus med en åpen veranda i to etasjer på nordsiden. Huset fremstår som tidstypisk og godt bevart.

Låven og vognskjulet ligger øst på eiendommen. Låven har en tradisjonell stil, med godt bevarte detaljer, samt en låvebru i stein mot sør. Stabburet på gården ligger rett vest for vognskjulet og fremstår i dag som en del av tunet.

I tillegg til de verneverdige bygningene som danner et klart tun, ble det i årene etter 1970 fraskilt og oppført to eneboliger i tilknytning til gården. Det ene huset (Løvsetfaret 118) er plassert i utkanten av tunet og er ikke tatt med i planområdet. Den andre eiendommen, Løvsetfaret 116, ligger i sørenden av hagen og er tatt med i planområdet. Sistnevnte har en synlig plassering i hageanleggets sørlige del. Øst på nr 116 ligger også stabburet, som tidligere hørte gården til.

Stedsutvikling

Strøket der planområdet ligger er et veletablert boligområde.

Barns interesser

Planområdet grenser direkte til parkdraget/ friarealet i forlengelsen av Østensjøvannet. Her er svært gode muligheter for lek og idrett.

Universell utforming

Selv om planområdet ligger på et høydedrag antas det at terrenget ikke utgjør noe stort problem for bevegelses- og orienteringshemmede. De eksisterende bygningene er i liten grad universelt utformet.

Juridiske forhold

Ekspropriasjonen på 1960-tallet innebar at eiendomsgrensen mot nord og øst ble lagt 4 meter fra låveveggen. Området øst for tunet ble så regulert til friareal. I dag leier eierne deler av dette friarealet og bruker det som hage for hestene som er stallet opp på gården.

Enken etter siste driver/gårdbruker døde i 2007. Skiftet etter dette dødsfallet er ikke gjennomført fordi utfallet av denne reguleringssak vil bli avgjørende for takstering av eiendommen.

Interessemotsetninger

Arvingenes ønske om å skille av ytterligere noe areal til byggeområde for boliger står i et motsetningsforhold til Byantikvarens ønske om å bevare mest mulig av området rundt tunet ubebygget.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å sikre en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnsstruktur, biologisk mangfold, estetiske kvaliteter og kulturminner.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – 2025, vedtatt av bystyret 11.06.2008 har visjon om en bærekraftig byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Om kulturminner og kulturmiljøer uttales i kapittel 5.11: "Kulturminner representerer en ressurs som må søkes forvaltet på en bærekraftig måte. Oslos 1000-årige historie har vesentlig betydning for bylandskapetets særpreg og attraktivitet som bosted og reisemål. Byens fysiske uttrykk med bygninger, ferdselsårer, parker og plasser fra ulike tidsepoker samt byens motivrikdom, skala og overordnede bylandskap, skal forvaltes i tråd med prinsippene om bærekraftig bruk og utvikling. Godt vedlikehold og langsiktighet i forvaltningen av eksisterende bygde miljøer, vil bidra til å redusere det materielle forbruket og dermed bedre samfunnets bærekraft. (..)

Kommunedelplan Grøntplan for Oslo, vedtatt av bystyret 15.12.1993 (er under revisjon) har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som "den grønne byen mellom åsene". Viktige landskapstrekk skal bevares og synliggjøres, økologiske verdier sikres, rekreasjonsområder på **overordnet nivå sikres og ulike offentlig tilgjengelige grønne arealer bevares som viktige elementer** i grøntstrukturen. Regulert friområde øst i planområdet er i grøntplanen en del av det overordnede parksystemet og markert som bypark rundt Østensjøvannet. Det er også en del av det overordnede turveisystemet (E7 – Østensjøvannet – Rustad skole).

Byøkologisk program (er under revisjon) er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Under dette faller bl.a. kulturminner som beskrives som en ressurs. Utover dette er viktige punkter: miljøkartleggingen og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensning ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokalt håndtering av overvann og utnytting av naturens selvrensingsevne og åpning av rørlagte bekker.

Andre planer av betydning for planområdet:

Verneplanen for Akergårdene ble vedtatt av Bystyret 26.08.2009. Gården er oppført i planens kategori B – liste over prioriterte privateide gårder, gårder som anbefales regulert til bevaring jf. Plan- og bygningsloven. Den er gitt vernestatus bevaringsverdig og vernebegrunnelsen er som følger: "Tun med fire bygninger som fortsatt fremstår som gård. Bygningene er godt bevart og ligger i et område med rekkehusbebyggelse. Høy symbolverdi."

Gjeldende regulering:

Planområdet omfattes av S-1204, 12.04.1965 - Disposisjonsplan for Langerud, Skullerud med vedtekter. Mesteparten av planområdet ligger i denne planens felt I og er regulert til byggeområde for boliger med utnyttelsesgrad $U = 0,2$. I henhold til bestemmelsene kan det bygges småhus og rekkehus. Siden planen er arealmessig omfattende og gammel, er det ingen byggegrenser og ingen nærmere krav til utforming eller høydebegrensning utover hustype. Del av gnr.162, bnr.24 i øst (eksisterende hamnehage og parkering med fylling) er i samme plan regulert til friområde (turvei).

Pågående planarbeid

Forslagstiller er ikke kjent med annet pågående planarbeid i planområdet eller dets umiddelbare nærhet.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø	14.10.09
2. Byantikvaren	22.10.09
3. Friluftsetaten	28.10.09
4. Brann- og redningsetaten	23.10.09
5. Samferdselsetaten	21.10.09
6. Trafikketaten	15.10.09
7. Renovasjonsetaten	20.10.09
8. Hafslund Nett AS	30.10.09
9. Undervisningsbygg Oslo KF.	14.10.09
10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	26.10.09
11. Gravferdsetaten	14.10.09
12. Ruter AS	14.10.09
13. Vann- og avløpsetaten	03.11.09

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Østensjø ved bydelsadministrasjonen uttaler at planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for at denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet. Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativet.

Byantikvaren uttaler at det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet. Topografien i planområdet tilsier i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet. Ettersom det legges inn bestemmelser i planen som hindrer inngrep i bakken, vil det være tilstrekkelig med en overflaterregistrering av planområdet..

Friluftsetaten: Foreslått omregulert friområde brukes i dag som hamnehage tilknyttet stallen. Dersom Friluftsetaten skal kunne anbefale en omregulering av dette området i tråd med faktisk bruk, må det sikres åpent i reguleringsplanen, og utelukkende til bruk i forbindelse med

gårdsdrift/landbruk/husdyrhold. Området må ha landbruksformål som hovedformål. Dersom dette sikres i planen vil det ikke være nødvendig å fremskaffe erstatningsareal i dette tilfellet.

Brann- og redningsetaten bemerker bl.a. at deres mulighet til å utføre innsats i bygningene ved brann eller lignende må ivaretas. Spesielt viktig er atkomst og tilgang til slukke vann.

Samferdselsetaten uttaler at veien fra snuplassen til foreslått felles avkjørsel må innlemmes i planområdet og reguleres til felles avkjørsel. En reguleringsmessig opprydding av felles avkjørsel må gjøres slik at eksisterende atkomstsituasjon gjenspeiles i reguleringen.

Trafikketaten bemerker at det hadde vært fint om saken blir registrert med riktig adresse på planområdet. Det skal vel være Løvsetfaret 114 – 116.

Renovasjonsetaten påpeker feil adresse i planinitiativet. Det vises videre til bystyrevedtak av 07.06.2006 om utvidet kildesortering. Når deler av en boligtomt skal tas i bruk til næringsvirksomhet (lager, stall, barnehage med mer) må alle relevante krav i "Renovasjons-forskrift for Oslo gjeldende for forbruksavfall" ivaretas. Dersom alt. 2 med ny boligtomt velges, må det avsettes plass for avfallshåndtering slik at hentested ligger ved kjørbær vei.

Hafslund Nett AS opplyser at de har luftlinjer i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. For øvrig standardbemerkning.

Undervisningsbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Gravferdsetaten, Ruter AS og Vann- og avløpsetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

I tillegg til de ovenstående samrådsinnspill har Plan- og bygningsetaten i sammenheng med oppstartsmøtet bl.a. gitt uttrykk for at planområdet i alternativ 2 bør utvides slik at omfanget samsvarer med alternativ 1, og at denne utvidelsen da reguleres for ny boligbebyggelse. Det vises til at gjeldende boligregulering i området er svært gammel og ikke gir føringer for plassering og utforming av ny bebyggelse. Etaten mener at en evt. regulering for ny boligbebyggelse i den vestre delen av området må gi føringer som sikrer at den nye bebyggelsen underordner seg og styrker gårdstunet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bydelens uttalelse om at man finner området egnet til barnehageformål tas til etterretning og dette spørsmålet utredes videre i saken.

Byantikvarens krav om overflateregistrering av området tas til følge.

Friluftsetatens forutsetninger for å støtte omreguleringen tas til etterretning.

Brann- og redningsetatens forutsetninger om adkomstmulighet og tilgang til slukke vann tas til etterretning.

Samferdselsetatens krav om at planområdet må utvides slik at det omfatter hele stikkveien fra snuplassen og opp til området, og at denne delen må reguleres til felles avkjørsel, tas til følge.

Trafikketatens og Renovasjonsetatens korrigering av adressebetegnelsen tas til følge.

Renovasjonsetatens henvisning til Oslos forskrift vedrørende forbruksavfall tas til etterretning.

Hafslund Nett AS's opplysninger om luftstrekk tas til etterretning.

Plan- og bygningsetatens anbefaling av at alternativ 2 i planinitiativet utvides og gir føringer for utforming av nye boliger i området er i og for seg fornuftig. Men samtidig innebærer det i tilfelle at Byantikvaren skulle gå inn i en rolle hvor vi regulerer for et formål som er utenfor vårt ansvarsområde

og vår kompetanse. Byantikvaren har etter planinitiativet og innspillene kommet til at det ikke foreligger tyngre samfunnsinteresser som taler for en fortetting av planområdet, samtidig som alternativ 1 ut fra bevaringsreguleringens hovedintensjon er klart å foretrekke. Byantikvaren ønsker derfor ikke å gå videre med alternativ 2. Dersom grunneierne ønsker utredet dette alternativet må de selv fremme dette som et privat planforslag, som så får vurderes opp mot det forslaget Byantikvaren fremmer.

5.2 Bemerkninger ved kunngjøring/forhåndsvarsling:

Innkommne bemerkninger følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger:

1. Bydel Østensjø:	18.06.10
2. Helse- og Velferdsetaten:	08.05.10
3. Friluftsetaten:	01.06.10
4. Renovasjonsetaten:	02.06.10
5. Undervisningsbygg:	01.06.10
6. Samferdselsetaten:	01.06.10
7. Hafslund Nett:	10.05.10
8. Søndre Langerud Tomteselskap:	02.06.10
9. Eva Aamodt:	10.05.10
10. R. Amundsen og J. Mortensen:	03.06.10

Sammendrag av bemerkningene

Bydel Østensjø: fattet i møte 14.06.10, sak 120/10, følgende vedtak: "Omregulering av Løvsetfaret 114-116 fra Byggeområde for boliger og friområde til arealformål. Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m.fl. med Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) hensynssone C, tilsluttes."

Helse- og velferdsetaten: anbefaler at alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage, og evt. områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensning etter klif (SFT)- veileder TA2291 og TA2262. Etaten uttaler videre at for prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge – og gravearbeider*, i forurensningsforskriften. Etaten opplyser videre om radonmåling og tiltaksgrenser i forbindelse med slik funn.

Friluftsetaten (FRI): uttaler at det innen planområdet finnes et regulert friområde (turvei), som i dag brukes som luftegård for hester. FRI viser til uttalelse til område- og prosessavklaring 28.10.09 hvor FRI oppfordrer til at denne delen av planområdet reguleres til hovedformål landbruk, i tråd med dagens bruk. Ved regulering til landbruksformål vil krav om erstatningsareal falle bort. FRI understreker at hvis planområdet omreguleres til formålet bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål med hensynssone kulturmiljø, vil det fremmes krav om erstatningsareal. FRI uttaler at erstatningsarealet i så fall skal ha samme størrelse og kvalitet som friområdet som omreguleres, og fortrinnsvis ligge i nærheten av planområdet.

Renovasjonsetaten (REN): vedlegger uttalelse fra tidligere område- og prosessavklaringen og bemerker i tillegg: Etaten har en del generelle kommentarer knyttet til avfallshåndtering og kildesortering i barnehager. REN ber om man tar kontakt med dem når det evt. foreligger mer konkrete planer hvordan bebyggelsen skal plasseres på eiendommen. De kan da komme med innspill til hensiktsmessige renovasjonsløsninger og plassering av hentesteder.

Undervisningsbygg: har ingen merknader til tiltaket, men ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier under hele prosessen.

Samferdselsetaten: Viser til sin tidligere uttalelse i saken ved område- og prosess avklaring den 21.10.2009. SAM har ingen ytterligere kommentarer.

Hafslund Nett: opplyser at de har linjer i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Hafslund har generelle kommentarer knyttet til avstand og andre forhold til eksisterende anlegg, støy fra nettstasjon, kostnad ved omlegging av nett og kapasitet på eksisterende strømmnett. Videre har Hafslund generelle bemerkninger knyttet til nye strømforsyningsanlegg, herunder nettstasjoner, lednings- og kabelanlegg og anleggsbidrag.

Søndre Langerud Tomteselskap (SLT): opplyser at de er forvaltningsorgan for 102 eiendommer som alle har tilgang gjennom Løvsetfaret. De opplyser at tilgangen til Søndre Langerud gård er den samme, og at denne går over privat vei som eies av SLT. SLT opplyser at dette er en avtale fra den gangen utbyggingen ble foretatt i 1969/70. SLT opplyser at det er 3 boliger + et firma som bruker veien inn til gården og de anser at veien er så dårlig at trafikken begrenses til mindre kjøretøy. De opplyser videre at veien nyttes som skolevei for boligene i sameiet. SLT uttaler at Løvsetfaret fra før er en "flaskehals", da den er full av parkerte biler, og er mye brukt av 3 lokale barnehager og en skole. SLT uttaler at det ikke er ønskelig med ytterligere trafikk da dette vil gå ut over barna og bokvaliteten. SLT vil videre ikke tillate ytterligere trafikk utover tidligere avtale på den private veien som fører til Søndre Langerud gård.

Eva Aamodt (nabo): påpeker at det er trær (på planområdet) som har skygget for hennes eiendom. Hun sier at hun har gjentatte ganger vært i kontakt med eier om dette, men at ingen trefelling har skjedd. Aamodt ønsker at flere trær felles eller beskjæres.

Randi Amundsen og Jørn Mortensen (A+M): uttaler at de i 2004 kjøpte seksjon 1 (øst for gården) på ca. 600 m² + halvpart av et fellesareal på ca. 142 m², (av Hans Furu). De ønsker å oppføre en garasje/snekkerbu på fellesarealet iht. salgsprospekt (vedlagt deres innspill). Dette blir ifølge A+M forhindret av Hans Furu. De har stevnet Furu for dette, med ønske om å oppheve kjøpet. A+M uttaler at hvis de ikke får medhold i oppheving av kjøp vil de stå med 150m² som er vernet og ikke "byggedyktig" eiendom. Derfor ønsker A+M at vernegrensen flyttes ca 15m mot nord, slik at de har en mulighet til å bygge garasje på fellesarealet.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Bydel Østensjø: Byantikvaren har derimot etter kommunalt samråd og kunngjøring av planen, tatt ut underformålet barnehage fra planforslaget. Grunnen er at vi vurderer at en evt. etablering av barnehage er lite forenelig med bevaring av bygninger, gravhaug og hageanlegg på eiendommen. Videre er ikke avkjørselen til gården dimensjonert for en slik økning i trafikken som en barnehage kan medføre. Barnehagedekningen i området er god, det finnes allerede flere barnehager her, bl.a. to større barnehager nord for Paal Bergs vei.

Helse- og velferdsetaten: Etatens kommentarer tas til orientering.

Friluftsetaten: Etatens kommentar knyttet til reguleringsformål for friområdet/hamnehagen tas til følge, kart og bestemmelser endres i tråd med FRI's innspill.

Renovasjonsetaten: Etatens kommentarer tas til etterretning, og tas med videre i plansaken.

Samferdselsetaten: Etatens kommentarer tas til følge og kart og bestemmelser endres i tråd med Samferdselsetatens innspill.

Hafslund Nett: Hafslunds kommentarer tas til etterretning, og tas hensyn til i videre planarbeid.

Søndre Langerud Tomteselskap: Byantikvarens planforslag legger opp til å regulere gårdsanlegget til bevaring. Vi er i utgangspunktet svært skeptisk til fortetting/utbygging og en slik fortetting/utbygging vil ikke bli videreført av BYA i sitt planforslag. Hvis dette allikevel blir aktuelt i andre planalternativer anser vi en evt. trafikkøkning som følge av dette som liten og lite merkbar i Løvsetfaret.

Eva Aamodt (nabo): Byantikvaren er i utgangspunktet skeptisk til å fjerne større trær/vegetasjon på eiendommen, men åpner for at enkelte av bartrærne nord for hovedbygningen kan fjernes. Disse vokser tett inntil fasaden og kan representere en trussel for bebyggelsen. I plansaken legges det opp til å regulere eiendommen for å sikre gårdsanlegget med bygninger, hage og vegetasjon. De større trærne vil bli sikret i planforslaget/bestemmelsene. Det vil derimot være åpning for vanlig hagevedlikehold og trepleie.

Randi Amundsen og Jørn Mortensen (A+M): Byantikvaren anser det som svært viktig å regulere både gårdstunet og omkringliggende arealer til bevaring. Det er derimot slik at arealet bak vognskjulet kan tåle utbygging av et mindre uthus/garasje, med maks grunnflate 40 kvm. Det åpnes derfor i bestemmelsene for et mindre uthus/garasje, som må godkjennes av Byantikvaren før igangsetting. Garasjen skal plasseres slik at det ikke forringer opplevelsen av tunet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Bakgrunn

Søndre Langerud er prioritert regulert til bevaring i Verneplan for Akergårdene.

Gårdens historie går helt tilbake til middelalderen, da den var klostergod under Nonneseter. På kart fra 1844 kan man se at Søndre Langerud opprinnelig lå ca. hundre meter nord for Langerudveien (nå Paal Bergs vei). Gården ble antagelig flyttet til nåværende plassering sør for Langerudveien omkring århundreskiftet.

Gårdens verneverdi er knyttet til de fire eldre bygningene som er bevart. Bygningene er godt bevart og utgjør et tradisjonelt gårdstun. De fire bygningene er oppført i perioden 1910-12. Bygningsmassen omfatter våningshus, driftsbygning, vognskjul (stall) og stabbur.

Gårdens verneverdi er videre knyttet til hageanlegget og de rester av åpent areal som er bevart rundt tunet. Hagen er godt bevart og har rester etter et hageanlegg med grusveger, en liten dam og en større frukthage. Løvsetfaret 116 er tatt med i planområdet og det er to grunner til dette: For det første ligger gårdens stabbur innenfor denne eiendommen. For det andre er eiendommen utskilt fra hagen og danner i dag hagens ramme på sørsiden. Ved å ta med Løvsetfaret 116 i planområdet vil stabburet sikres og boligens virkning på hagen styres.

Argumentene for å regulere gården til bevaring kan sammenfattes slik:

- Gården er et av relativt få intakte gårdstun med flere driftsbygninger bevart og i relativt god stand.
- Bygningene som er bevart har egenverdi og er godt bevart.
- Gårdens hageanlegg og de resterende åpne områder omkring gården har stor verdi og er viktig å bevare for å sikre opplevelsen av tunet.
- Gården er en viktig identitetsbærende faktor i nærmiljøet. Videre er gården gitt en høy symbolverdi i Verneplan for Akergårdene.

Avveining av ulike hensyn

Arvingene av gården har gitt uttrykk for at de i det vesentligste stiller seg positiv til en regulering til bevaring. På den annen side ønsker de også mulighet for å skille ut deler hageanlegget i vest til byggetomter. Byantikvaren ønsker derimot ikke å legge opp til en utbygging/fortetting innen planområdet i planforslaget. Hovedgrunnen til dette er viktigheten av å bevare gårdsanlegget med hagen som helhet. Det er videre viktig å sikre gravhaugen samt høydedraget og vegetasjon vest i hagen. En evt. utbygging vest på planområdet vil kunne redusere hagens verneverdi betraktelig og høydedraget vil som følge av en utbygging antagelig måtte sprenges vekk og gravhaugen fjernes.

Videre er vår vurdering at området allerede har høy utnyttelse. Hagen utgjør i dag en viktig grønn lunge i rekkehusmiljøet rundt gården. Videre er det i tidligere arveoppgjør utskilt to tomter like ved gårdstunet. Det ene huset ligger mot sør, rett ved stabburet. Ytterligere utskilling av tomter vil redusere tunets lesbarhet i enda større grad. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger fraråder vi derfor utskilling av ytterligere tomter på eiendommen.

Byantikvaren har etter at forhåndsvarsel ble sendt ut gjort en vurdering om hvorvidt planområdet egner seg til barnehageformål. Vår vurdering er at vi ikke kan anbefale barnehageformål på planområdet. Dette formålet tas dermed ut av planen til offentlig ettersyn. Vurderingen er basert på følgende punkt: Etter vår vurdering vil etablering av en barnehage her i stor grad kunne forringe opplevelsen av hagen omkring sveitervillaen. Ved etablering av barnehage vil behovet for installasjoner etc. være stort og dette er ikke forenlig med bevaring av hageanlegget. Videre antas størrelsen på sveitserboligen å være for liten. Et evt. tilbygg til sveitervillaen kan ikke anbefales, og driftsbygningen/låven vil ventelig ikke kunne tilpasses uten at denne evt. rives og bygges i kopi. Videre anses adkomsten til gården som lite egnet for bringe/hentetransport til en evt. barnehage, noe som også understrekes i uttalelse til varsel fra Søndre Langerud Tomteselskap.

Bruk av de verneverdige bygningene.

Våningshuset leies i dag ut som bolig i påvente av en avklaring av reguleringssaken. Låven er i bruk som lager for forretningsvirksomheten til den ene av arvingene (Hans Furu som driver en møbeltapetserervirksomhet). Stallen er i bruk som stall, her drives et mindre hestesenter. Stabburet er i bruk som lager.

En viktig forutsetning for å holde bygningene ved like er at de er i bruk. Det er derfor viktig at reguleringen åpner for å bruke dem til formål som de er egnet for, og som ikke er i strid med bevaringshensynet. Dette er bakgrunnen for at de foreslås regulert til "bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse, næringsbebyggelse (lager)". Dette er ment å favne den bruken de har i dag og annen, lignende bruk.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Gårdsanlegget med hagen, samt eiendommen Løvsetfaret 116, reguleres til *landbruks-, natur- og friluftsfarmformål – landbruksformål*. Hamnehagen på østsiden av låven reguleres til *hamnehage*. Atkomsten i syd ned til offentlig regulert vei, reguleres til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg*. Bestemmelsene angir hvem veien skal være felles for (Løvsetfaret 116-118 og boligrekken i syd, Løvsetfaret 88-102)

Hensynssoner

Store deler av planområdet, med unntak av atkomstveien, omfattes av hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø. Det er etter arkeologiske registreringer funnet en gravrøys i hagens vestre del. Denne er avmerket med hensynssone H730 i plankartet og båndlagt etter kulturminneloven. Det båndlagte området omfatter en 5 meter sikringssone rundt gravrøysa.

Grad av utnytting og høyder

For den del av planområdet som reguleres til bebyggelses- og anleggsformål gjelder at ny bebyggelse ikke tillates. Unntak gjøres for et mindre uthus/garasje maks 40 m² (for Løvsetfaret 118) øst for vognskjulet. For de vernede bygningene tillates heller ikke til- eller påbygg. For eneboligen i Løvsetfaret 116 vil mindre til- eller påbygg kunne tillates, men slike tiltak skal gjennomføres i samråd med Byantikvaren.

I områdene som reguleres til hamnehage og felles avkjørsel tillates ikke ny bebyggelse.

Bebyggelsens plassering

Ny garasje/uthusbebyggelse til Løvsetfaret 118 skal plasseres i tilstrekkelig avstand fra vognskjulet og på en slik måte at det ikke svekker opplevelsen av tunet. Oppføring av garasjen skal skje i samråd med Byantikvaren.

Natur- og ressursgrunnlaget

Den eksisterende hamnehagen på baksiden av låven reguleres til Landbruksformål – Hamnehage og sikres dermed som et landbruksareal i nærhet av gården.

Landskap

Planforslaget sikrer bevaring av landskap og vegetasjon i planområdet, blant annet høydedraget vest i hagen. Unntaket gjelder en eksisterende fylling øst i planområdet, på Gnr/Bnr: 162/226. Denne fyllingen bør fjernes, da den er etablert 7-8 meter ut i skråningen som er regulert til friområde - S-2151, datert 06.07.76, øst for planområdet.

Bestemmelser vil legge til rette for bevaring av landskap, trær, naturelementer etc. Hagen med dens varierende plante- og trevegetasjon sikres i planarbeidet.

Verneinteresser

Verneinteressene ivaretas ved at det meste av planområdet blir omfattet av to hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for båndlegging etter lov om kulturminner. Bestemmelsenes § 3 utdyper hva dette konkret innebærer.

Arkeologi: Planen hjemler ikke inngrep i terrenget dypere enn 35 cm jf. § 6 i bestemmelsene. Ved vurdering av dispensasjon for tiltak som innebærer inngrep dypere enn dette skal Byantikvaren varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil sikre et grønt område i et tettbygd strøk. Det biologiske mangfoldet sikres også, i og med at hagen og grøntområdene ivaretas.

Trafikkforhold

Avkjørselen til planområdet reguleres til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg* den offentlig regulerte veien ved vendesløyfen og inn til tunet. Bestemmelsene presiserer hvem denne private veien skal være felles for.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene høyspentsoner, ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken.

Det åpnes for å fjerne trær som kan utgjøre en fare for den verneverdige bebyggelsen, særlig gjelder dette bartrærne nord for hovedbygningen.

Estetikk og byggeskikk

Ny bebyggelse i form av en mindre garasje (til Løvsetfaret 118) skal tilpasses gårdstunet i areal, volum og plassering.

Barns interesser

Barns interesser ivaretas ved at den store hagen ivaretas og evt. kan komme til nytte for fremtidige beboere.

Universell utforming

De eksisterende bygningene er ikke universelt utformet. Planforslaget legger opp til å ivareta eksisterende situasjon.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget antas å ikke være i strid med rikspolitiske retningslinjer for universell utforming eller rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen. Planforslaget er en oppfølging av Verneplanen for Akergårdene, som ble vedtatt av Oslo bystyre 26.08.09.

Natur- og ressursgrunnlaget

Dagsens situasjon opprettholdes.

Landskap

Planforslaget sikrer bevaring av landskap og vegetasjon i planområdet, med unntak av eksisterende fylling øst i planområdet, på Gnr/Bnr: 162/226. Denne ligger utenfor planområdet, men Byantikvaren ønsker å bemerke at denne bør fjernes, da den er etablert 7-8 meter ut i skråningen som er regulert til friområde.

Verneinteresser

Planforslaget innebærer at de verneverdige bygningene innenfor planområdet gis et bedre vern enn de har i dag. Planforslaget innebærer at gårdstunet som helhet ivaretas, med hage og bygninger. Planen sikrer gravhaugen i vestre del av hagen og en 5 meters sikringssone omkring denne.

Trafikkforhold

Planforslaget innebærer at eksisterende adkomst reguleres. Trafikken til og fra området vil ikke endres.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse med henblikk på temaene høyspentsoner, ras og radon. ROS-analysen er vedlagt plansaken. Analysen konkluderer med følgende: foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget medfører ingen større risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at foreslåtte tiltak ikke bør eller kan gjennomføres. Det åpnes for å fjerne trær som kan utgjøre en fare for den verneverdige bebyggelsen.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil ikke endre eksisterende situasjon.

Estetikk og byggeskikk

Regulering til bevaring vil sikre eksisterende gårdstun og bebyggelse. Nytt uthus/garasje til Løvsetfaret 118 skal plasseres øst for vognskjulet, og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelse både i volum, utforming og materialbruk. Garasjen skal ikke plasseres på den midlertidige fyllingen som er lagt inn i friområdet øst for vognskjulet.

Barns interesser

Planforslaget sikrer en grønn lunge og en hage egnet til lek for framtidige beboere.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse vil bli bevart i planforslaget. Bygningene er i dag ikke utformet i tråd med prinsipper for universell utforming.

Juridiske forhold

Planforslaget bidrar til å avklare områdets fremtidige potensial og legger derved grunnlaget for en realistisk taksering av eiendommene, slik at skiftet kan gjennomføres.

Interessemotsetninger

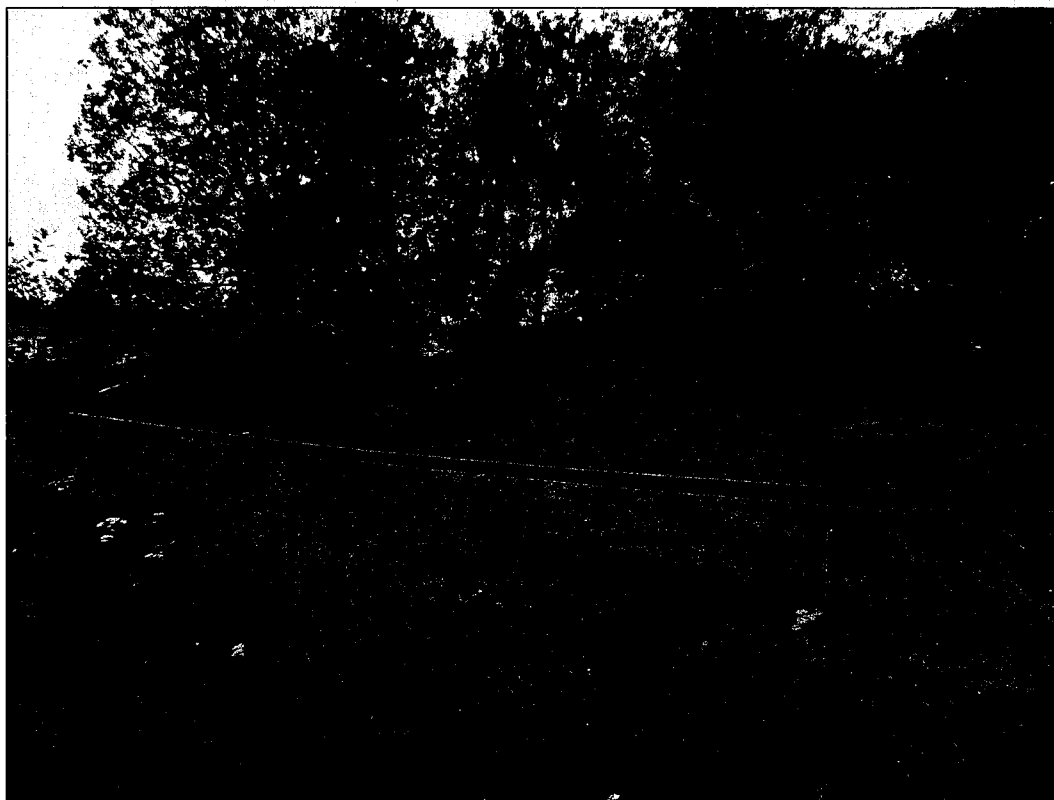
Planforslaget legger til rette for bevaring av hele eiendommen. Dette er til en viss grad i konflikt med eiernes ønsker, da disse vil skille ut utbyggingstomter vest i hagen.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



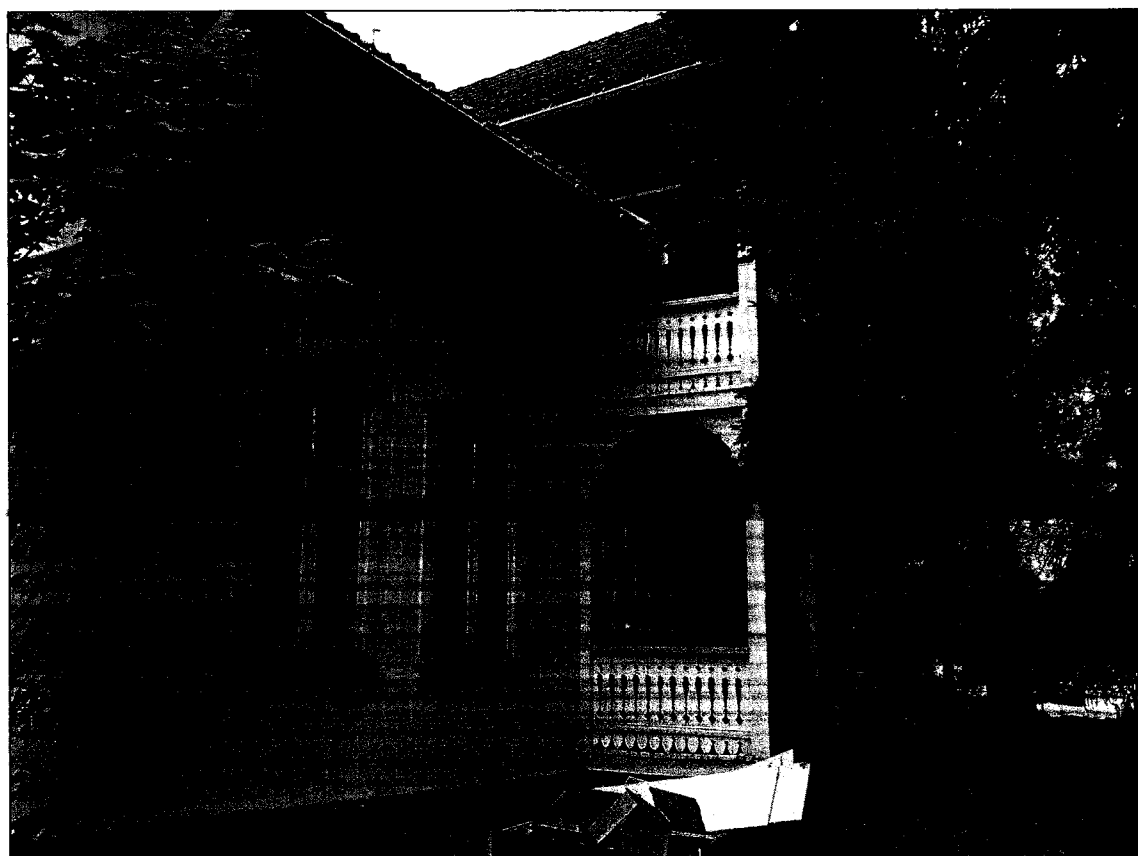
Våningshuset sett fra områdets sydvestre hjørne. På flaten var det tidligere plantet frukttrær.



Vestre del av hagen med det markerte høydedraget, der det også er gjort funn av en gravhaug.



Hagen sett i retning sør, hovedbygningen skimtes til venstre.



Hovedbygningens nordfasade med verandaen.



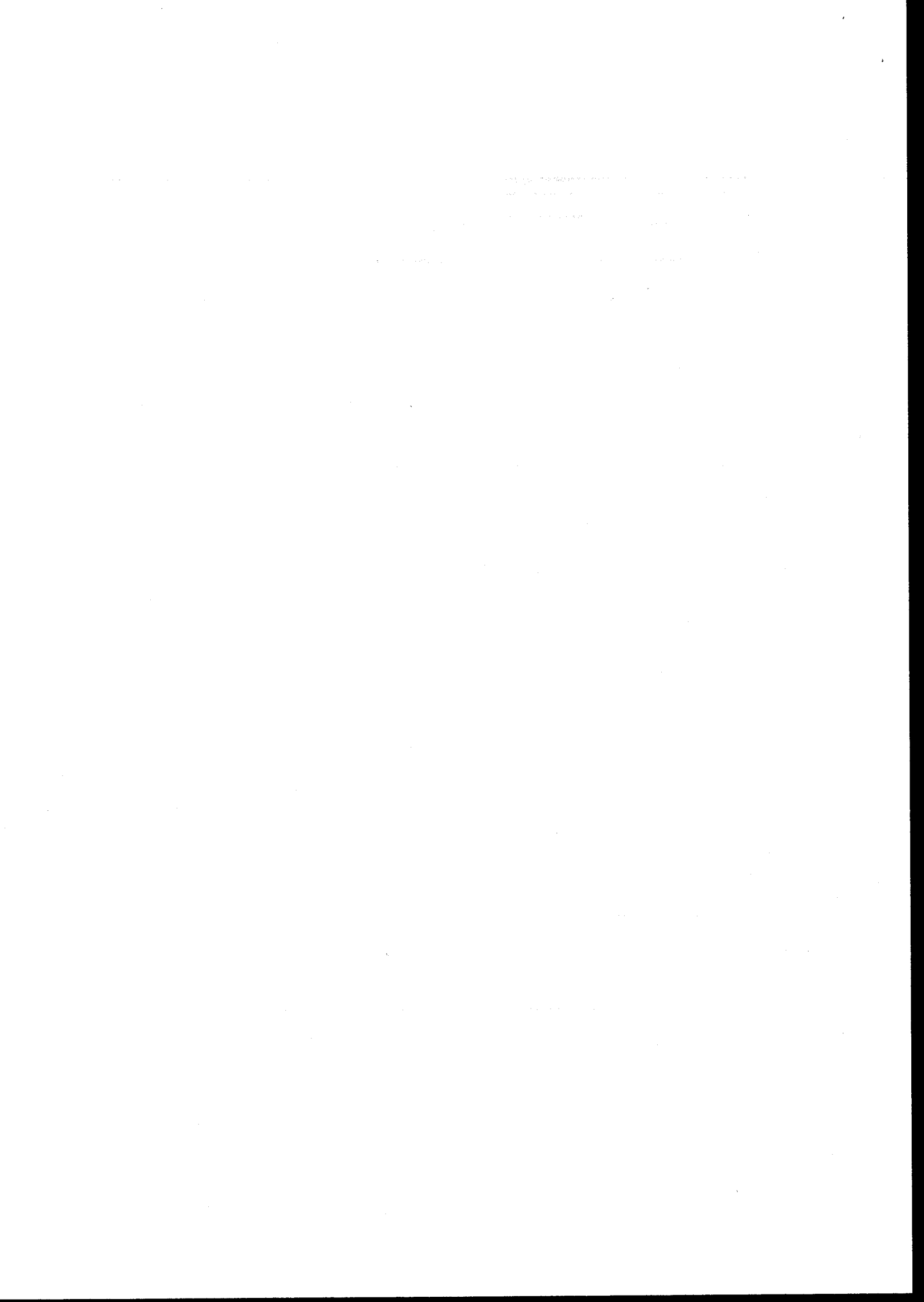
Låvens sørøstre hjørne. Låvebrua med sin flotte murkonstruksjon er bevart.

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Bystyresak 231: Verneplan for Akergårdene ble vedtatt av Bystyret 26.08.2009.

Bystyrets vedtak:

1. Prioriteringene som fremgår av Byantikvarens "verneplan for Akergårdene" med de tilhørende lister A til og med E legges til grunn for videre arbeid med Akergårdene.
2. Byrådet bes igangsette arbeidet med regulering til bevaring av private Akergårder i tråd med prioriteringene i liste "B" og "D".
3. Byrådet bes utarbeide forvaltningsplaner for kommunalt eide Akergårder. Byrådet bes sørge for at bydelene er aktivt med i arbeidet og sikrer variert bruk etter byen og nærområdets behov. Byrådet bes holde bystyret orientert om arbeidet.
4. Byrådet bes fremme sak om organisering av eierskapet til Akergårdene. Det skal vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig at enkelte bydeler kan få eierskapet til gårder med sterk lokal tilknytning, i tråd med erfaringene fra Årvoll gård.
5. Byrådet bes fremme sak om kommunens støtteordning til bevaringsverdige bygninger.
6. Byrådet bes utarbeide oversikt som viser status for arbeidet med skjøtsels-/forvaltningsplaner for kulturlandskap i Oslo.
7. Bystyret slutter seg til kartlegging av Akergårdenes verneverdi og tar Verneplan for Akergårdene til orientering.



SAMRÅDSINNSPILL

Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref: 20090655-2
Vår ref (saknr): 20090655-2
Saksbehandler: Egil Lunden, 23 43 85 71
Dato: 14.10.2009
Arkivkode: 512

LØVSETDALEN 114-116, SØNDRE LANGERUD INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen til område- og prosessavklaring for Løvsetdalen 114-116, Søndre Langerud (saknr. 2009111412).

Da det ikke avholdes bydelsvalgsmøte før 16.11.2009 er bemerkningene til planinitiativet gitt administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene vil etterseendes etter avholdt bydelsvalgsmøte.

Bydel Østensjø har følgende bemerkninger til planinitiativet:

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativ for Løvsetdalen 114-116.

Med hilsen

Tove Sten /s
bydelsdirektør

Kari Bjørnboe /s
bydelsverge

OSLO KOMMUNE
BYDEL ØSTENSJØ

Saksnr: 09/11471
Dato: 03 DES. 2009
Arkivkode: 512
Arkivgruppe: 162/1

Journalpost: 200911412/14
E-Post: 21.txt
Fra: Silje Hauge
E-post: silje.hauge@bya.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 22 Oct 2009 14:17:39 +0200 (WEST)
Til: postmottak@bya.oslo.kommune.no

Emne: Saksnr. 200911412-3 Byantikvarens uttalelse til planinitiativ for Løvsetdalen 114-116.

Saksnr. 20911412-3

Byantikvarens uttalelse til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Løvsetdalen 114-116 er følgende:

Vurdering av arkeologiske forhold:

Det er registrert spor etter forhistorisk aktivitet i nærheten av planområdet. Det er registrert et gravfelt med 8 gravrøyser og en oldtidsvei ved Langerud, gnr 162. Funn i nærområdet og nærhet til gammel ferdselsåre er viktige lokaliseringsfaktorer for forhistorisk bosetning. Topografien i planområdet tilsier i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9

- undersøkelsesplikten, for det kan gis en endelig uttalelse i saken. En arkeologisk registrering er et søk etter uregistrerte arkeologiske kulturminner i et område som er foreslått til registrering. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak. Ettersom det legges inn bestemmelser i planen som hindrer inngrep i bakken vil det være tilstrekkelig med en visuell overflateregistrering av planområdet.

Riksantikvaren på øi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf km § 8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken derfor oversendes Riksantikvaren for nærmere vurdering. Se våre nettsider www.byantikvaren.oslo.kommune.no for mer informasjon om arkeologisk registrering, saksang og lignende.

Konklusjon

Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet, jf km § 9, og denne bekostes av tiltakshaver, jf km § 10.

Arkeolog Silje Hauge i samråd med arkeolog Kristine Røttersen



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningssetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dokument: 20091412/11
Vår ref (saknr): 200902377-2
Saksbehandler: Yuri Sanguera, 23493082

Dato: 21.10.2009
Arkivkode: 5121

LØVSETDALEN 114-116, SØNDRE LANGERUD - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende foreløpige kommentarer til det videre planarbeidet:

Veien fra snuplassen til foreslått felles avkjørsel må innlemmes i planområdet og reguleres om til tilsvarende formål som felles avkjørsel. En reguleringsmessig opprydding av fellesavkjørsel må gjøres slik at eksisterende sikkesituasjon gjenoppbygges i reguleringen.

Vi vil komme tilbake med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Yuri Sanguera
spesialkonsulent

Samferdselsetaten

Postboks 102
Postadresse:
0807 OSLO

Telefon: 02 188
Telefax: 23 49 30 09

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: http://www.oslo.kommune.no

Bankkonto:
Sveinverken 102

Bankfor: 6044 06 55645
Org.no: NO 976 663 035

6

TRAFIKKETATEN

E-Post: 24.txt

Journalpost: 20091412/11

Fra: May B. Olsen

E-Post: may.b.olsen@tet.oslo.kommune.no

Dato: Thu, 15 Oct 2009 12:47:58 +0200 (NEST)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Sak: Løvsetdalen 114 - 116, Søndre Langerud

Trafikketaten har følgende bemerkning:

Fint om saken blir registrert med riktig adresse på planområdet. Det skal vel være Løvsetfaret 114 - 116?

Med hilsen

May B. Olsen

Ingeniør

planseksjonen

Trafikketaten



Oslo kommune Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsseksjonen
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dokument: 2009/11412-3
Via ref (ekstern): 2009/1547-2
Saksbehandler: Cathrine Hallberg, 95642675
Aktivkode: 512.1
Dato: 20.10.2009

UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - LØVSETFARET 114-116, SØNDRE LANGEGÅRD

Renovasjonsetaten viser til Deres e-post, med vedlegg, av 5.10.2009: Løvsedelen 114-116, Søndre Langegård - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring.

Ifølge GNIS PlanWeb har gar 162, bar 1 adresse til Løvsedelfaret, ikke Løvsedalen. Nummer 114 og 116 referer også til Løvsedelfaret, så Renovasjonsetaten antar at det har skjedd en glipp når eiendommen har fått feil adresse. På planskissene, som er lagt ved saken, er det anført at de gjelder for Løvsedelfaret 114-116.

Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger, en mindre del er regulert til friareal. Planområdet foreslås omregulert til område for boliger og/eller offentlig eller privat tjenesteyting (lager, stall, bærnehage, mv), samt til felles avkjørsel. Det foreslås reguleringsformål, spesialområder, er valgt med bakgrunn i det de eksisterende husene brukes til i dag (boliger, lager, stall). "Bærnehage, mv" er tatt med for å gi litt større spillerom og fordi et slikt formål vil kunne styrke utarealene aktivt. Høle planområdet foreslås omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturminnet.

I Bystyret den 7.6.2006 ble det vedtatt å utvide kildesorteringen til også å omhandle usortering av plastemballasje og matavfall, noe som krever at husholdningsavfallet blir håndtert separat fra næringsavfall. Dette vil innebære at det må tas spesielle hensyn når de gjelder innsamlingen av husholdningsavfallet i fremtiden.

Når deler av en boligetendement også skal tas i bruk til næringsvirksomhet (lager, stall, bærnehage, mv), må alle relevante krav i "Renovasjonsforskriften for Oslo gjeldende for forbruksavfall" ivaretas. Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. Disse finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. Avfall som genereres i forbindelse med lager-, stall- og bærnehagevirksomhet, vil komme i kategorien næringsvirksomhet. Det gis ikke disposisjon fra Renovasjonsforskriften.



Renovasjonsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO
Besøksadresse:
Oslo kommune, 0102
E-post: postmottak@oslo.kommune.no
Organisasjonsnr.: 02189
Skattenummer: 02189
Telefon: 22 48 26 00

2

Siden det er planlagt både næringsvirksomhet (lager, stall, bærnehage, mv) og bolig på eiendommen, vil Renovasjonsetaten presisere at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dette er på grunn av at Renovasjonsetaten har ansvar for den lovpålagte innsamlingen av husholdningsavfall, mens næringslivet ikke er underlagt slik restriksjon.

I Alternativ 2 er det foreslått å holde cirka 1,1 mål i den vestligste delen av gårdstunet utenfor, slik at dette fortsatt vil være regulert til boligbygging og eventuelt kan skilles ut som egen byggetomt. Dermed denne delen av området blir skilt ut som egen tomt til boligformål, må det avsettes plass for avfallsbeholdere, slik at beutesedler ligger ved kjørbare vei. Dermed en slik plass ligger på annen munnas grunn, må det tinglyses en rettighet for at avfallsbeholdere kan plasseres der.

Renovasjonsetaten ber om at plassering av eventuelle nye standplass(er) for trailisjonelle avfallsbeholdere, i forbindelse med husholdningsavfall, settes fortløpende godkjent hos oss. Dette er viktig, slik at man unngår utemper ved feil plassering av beutesedler.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er teamleder Øyvind Juliusen, telefon 23 48 37 67.

Med hilsen

for Tone Emblem
seksjonsleder

Cathrine Hallberg
for Øyvind Juliusen
teamleder

2 av 3 Vernekontroll Ut: e-post: fmsupost@haflund.no Vernekontroll R14647 Dato: 2009-10-30 Dato: 2009-10-09 Dato: 2009-10-16 Ref.no: 2009-1412-3	1 av 3 Vernekontroll Ut: e-post: fmsupost@haflund.no Vernekontroll R14647 Dato: 2009-10-30 Dato: 2009-10-09 Dato: 2009-10-16 Ref.no: 2009-1412-3
---	---

Til
Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten
Avdeling for områdevikling

Kopi til

Uttalelse fra Haflund Nett til forslag til reguleringsplan for Levsødden 114-116 Ref.no: 2009-1412-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-10-09

Situasjon
Haflund Nett har i tillegg til det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (med farge angir høyningssone), grense farge angir lavpenningsanlegg, blå farge angir vannnett, lyse blå angir signalanlegg og lyse grønn angir optisk nett). Babygasse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartskissens gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurte reguleringsplan.
- Dokumentasjonen ber ikke om bruk. Husk at netter endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke overføres andre uten nettsjefens samtykke.
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som løbepåvisning. Forespørsel vedrørende løbepåvisning for graving settes til Bravida Geomatikk tlf 09146.
- Gi nærliggende tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.
Skissert
Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av sikringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne omkretse. Likeledes må det ikke gjøres inngriper i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spennings > 1 kV)
Avstand fra nettsjon (transformator kiosk) til nærmeste bygning skal være minimum 5 m.

Støy fra nettsjon
Dersom det er plassert en eksisterende nettsjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle utemper og vernetiltak for planlagt babygasse i denne forbindelse er ikke Nettsjefens ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett
Babygasse eller andre tiltak som er, kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstand til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må av legges om/flyttes. Dersom bestående anlegg skal på bygningssiden skal anlegget ombygges til annen trase, kan dette gjøres på bygningssiden.

Bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettsjefen varslas på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av utanleggsnett i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettsjefens foretas etter de standardvilkår Nettsjefen til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnett
For etablering av strømfornying til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Haflund Nett slik at nødvendige tiltak kan gis. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres ut et konkret effektbehov er meldt inn til Haflund Nett. Effektkravene skal være avklart for om effekten kan henføres fra eksisterende nett eller om det er behov for å etablere en plass/areal til ny nettsjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømfornyingsanlegg
Skissert
Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske fornyingsanlegg skal bygges iht. Haflund Netts spesifikasjoner. Haflund Nett bestemmer plassering/et for byggenettkrympingspunkt for strømfornyingen.

Nettsjon
Dersom det er behov for nye nettsjoner iht. tilsket vil størrelse på ev. nettsjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter byggenettkrympingspunkt. Om ev. nettsjon(er) kan plasseres som en fritstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelse på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettsjonene som hovedregel plasseres i bygget med hovedveile ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggekav på det tidspunkt strømtilknytingen bestilles av Haflund Nett.

Dersom ny nettsjon etableres som en fritstående nettsjon er nødvendig areal normalt 10m². Ansalet lengde side skal ikke være mindre enn 4m. Nettsjonene skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreområde.

Etablering av nettsjon forutsetter at Nettsjefen gis permanent rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettsjonene, på de standardvilkår Nettsjefen til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneierne/er.

Lednings- og kabelanlegg
For strømfornying av ny babygasse i området, må det etableres nye strømfornyingsnett. En forutsetning for etablering av strømfornyingsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettssvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsledningsanlegg (over 1 kV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve nødvendige rettigheter til Haflund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremferighetsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmen til de enkelte kunders bygg. Dersom Haflund Nett ikke kan erverve rettigheter

3 av 3

Vår sendes dato: 2009-10-30
Vår referanse: H14647
Dato referansen ble sendt: 2009-10-09
Vår sendes til: Håslund Nett AS
E-post: hns@hns.no

på vegne av Håslund Nett AS, for fremføring av ledningsanlegg for strømforstyrrelse. Disse ledningene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.
Nybygging, ombygging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag
Den eller de som utløser anlegget i strømforstyrrelsesnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket i henhold til kontrollforskriftens § 17-5 og h.h. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktisering av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltaksstaver.

Med hilsen
Håslund Nett AS

Einar Østbakken

Vedlegg: - Kartstise med eksisterende forsyningsnett, Håslund Nett
- Veibelysning

1 av 2

Vår sendes dato: 2009-10-30
Vår referanse: H14647
Dato referansen ble sendt: 2009-10-09
Vår sendes til: Håslund Nett AS
E-post: hns@hns.no

Til
Byggere av vei- og boligområder i Oslo kommune
v/Byggingssjef

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Håslund Nett AS (Håslund) tilført ettersvaret for den offentlige veibelysning. Håslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget i henhold til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormer og retningslinjer).

Håslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal bygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsnormen blir ivarett.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Håslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor bygger ta kontakt med Håslund i regulerings-/oppstartsfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før vellysningsanleggene tilkoples Håslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Håslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Håslunds pålegg før spenning kan påsettes.

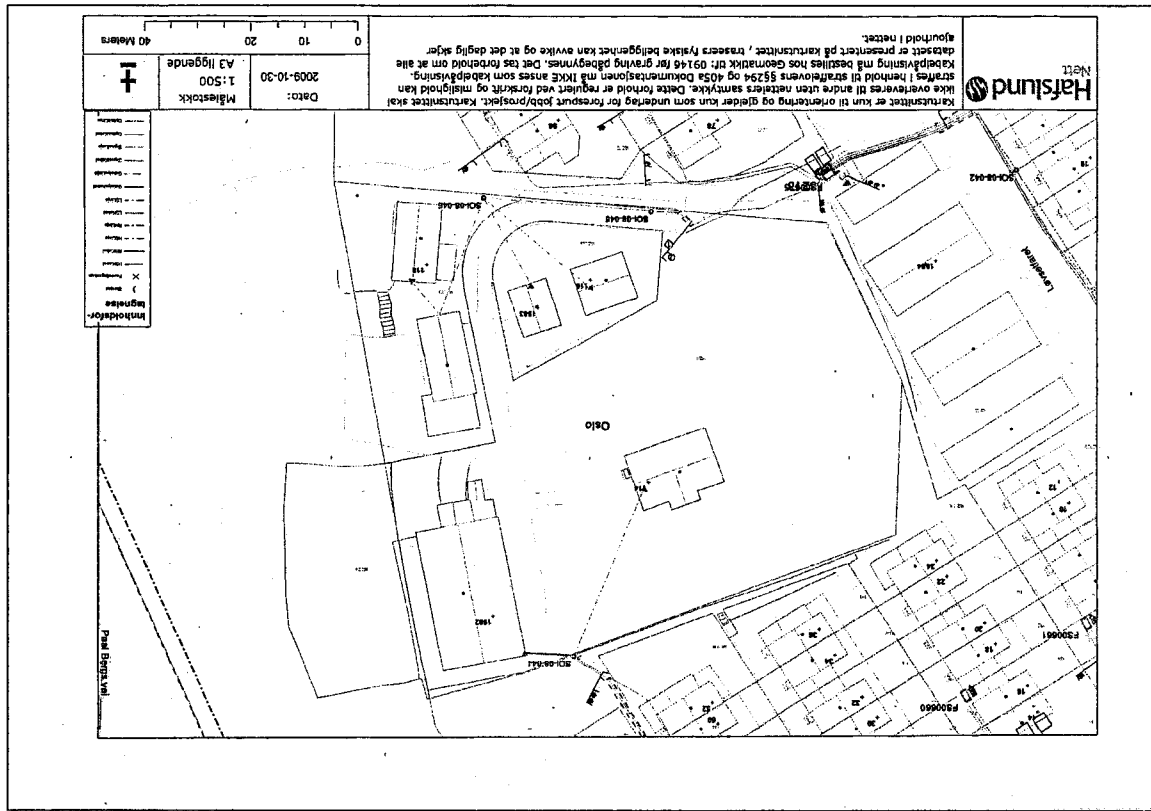
Med hilsen
Håslund Nett AS

Bjørn Stadveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Håslund Nett AS Håslund Nett AS	Håslund Nett AS Håslund Nett AS	Håslund Nett AS Håslund Nett AS	Håslund Nett AS Håslund Nett AS
2009-10-30	2009-10-30	2009-10-30	2009-10-30
2009-10-09	2009-10-09	2009-10-09	2009-10-09



Vår kontaktperson:
Bjørn Sandveit
tlf 901 24 532 epost: bjorn.sandveit@hafslund.no

Vår dato: _____

Dato: _____

Vår referanse: _____

Dokument: _____

2 av 2

Dersom anlegget skal kunne bli tilkøpt Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spennings påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjent av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjent av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbeifering.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utvevres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i løp av året.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veibelysningsnettet. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenører i fellesforingsprosjekter.
- Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdigbeifering hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en etatsbeifering. Godkjent anlegg tilkøpes Hafslunds veibelysningsnett. Etatsbeifering holdes for å eventuelt mangler og skjere master kan bli rettet opp i grunntiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til Hafslund Nett AS og sendes via utbygger for attestasjon for fakturert beløp blir ubetalt av Hafslund. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjent av Hafslund. Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veibelysningsanlegg oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto til fremdriftsplan) som følges.

10



Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 26.10.2009
Deres ref.: 2009114123
Vår ref.: 0915-532
Saksbeh.: Vidar Aabrenn Fiskum, 512
0916387 (Oppgave ved henv.)

EBY: ingen merknad - Invitasjon til samråd - Løvsettdalen 114 - 116, Søndre Langerud (2009114123)

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt invitasjon om samråd om planinitiativ for ovennevnte eiendom med saksnummer 200911412.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder
Vidar Aabrenn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift.



Elektronisk godkjent av: Thomas Marthinsen, seksjonsleder
E-post: pms@oslo.kommune.no
Tidspunkt: 21.11.16
Oppgave: 0915-532
Saksnummer: 2009114123

9

UNDERSVINSINGSBYGG

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 2009114123
Vår ref (journal ID): 09/2094 (09/21310)
Saksbehandler: Nina Kristin Haugen
Dato: 14.10.2009

Invitasjon til samråd - svar - Løvsettdalen 114 - 116, Søndre Langerud

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Nina Kristin Haugen
eiendomsforvalter

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo KF
- Et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
E-post: post@undervisningsbygg.oslo.kommune.no

Postadresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Telefon: 22 12 12 12
Faks: 22 12 12 12
E-post: post@undervisningsbygg.oslo.kommune.no

Tlf: 23 05 05 70
Faks: 23 05 05 58
Orgnr: 984 070 559
Bank: 6002267027

11

Journalpost: 200911412/7
 E-Post_28.txt
 Fra: Hilde Johanne Mangerud
 E-post: h.mangerud@oslo.kommune.no
 Sendt: 14. november 2009 12:38:53 +0200 (MEST)
 Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

GRAVERDSETATEN

Emne: Re: 200911412/3 - Invitasjon til samråd - Løvsetdalen 114 - 116, Søndre Langerud

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:
 Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

MVH

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud
 Landskapsarkitekt MKL
 Tlf: +47 22 56 5755
 Akersbakken 32, 0172 OSLO
 PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO

12

Journalpost: 200911412/6
 E-Post_29.txt
 Fra: Bakke Anne Cathrine
 E-post: a.c.bakke@oslo.kommune.no
 Sendt: 14. november 2009 10:39:13 +0200
 Til: Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten

RUTER AS

Emne: Saksnr: 200911412/3 - Løvsetdalen 114 - 116 - Søndre Langerud - Invitasjon til samråd

Saksnummer: 2009/4113
 Sakstittel: Løvsetdalen 114 - 116 - Søndre Langerud - Invitasjon til samråd
 Saksdato: 09.10.2009

Saksnr: 200911412/3 - Løvsetdalen 114 - 116 - Søndre Langerud - Invitasjon til samråd
 Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen
 Anne Cathrine Bakke
 Planlegger

Ruter AS
 Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
 Brønnings gate 40
 Postboks 180 Sentrum
 NO-0104 OSLO

Telefon +47 22 08 49 14
 Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>

13

E-Post_13.txt

Journalpost: 200911412/21

VANN - OG AVLØPSETATEN

Fra: Randi Irene Paulsen

E-Post: randi.paulsen@vav.oslo.kommune.no

Dato: Tue, 3 Nov 2009 11:10:28 +0100 (MET)

Til: postmottak@vav.oslo.kommune.no

Emne: Løvsetdalen 114 - 116, Søndre Langerud

VAV har følgende bemerkning til: Invitasjon til samråd, område- og
prosessavklaring:

"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området."

Mvh VAV v/Tibor Liptak



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydeladministrasjonen

Saksframlegg

Arkivsak: 20090655-6

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eiliff Lundén

Saksansvarlig: Møtledet
Bydelutvalget: 07.06.2010
Bydelutvalget: 14.06.2010

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID LØVSETTARET 114-116, SØNDRE LANGERUD GÅRD

Bakgrunn:

Det viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid fra Byantikvaren jf. Plan- og bygningsloven § 12-8, Lovsettare 114-116, Søndre Langerud gård, gar. 162 bnr. 1 m.fl. Svarfrist er 05.06.2010. Saksbehandler hos Byantikvaren er informert om at søken vil bli behandlet i bydelutvalgsmøtet 14.06.2010.

Saksframstilling:

Etendommen søkes omregulert fra Byggeområde for boliger og fri område til arealformål: Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m. fl. og vil i sin helhet markeres med Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) - hensynssone C.

Hensikten med arbeidet er å sikre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter, både bygninger og omkringliggende arealer. Søndre Langerud gård er prioritert til bevaring i Verneplanen for Akerlådene.

Tidligere vedtak:

Bydelutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.11.2009, i sak 180/09 tilsluttet følgende bemerkninger til område- og prosessavklaring for Lovsettare 114-116.

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tonten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativ for Lovsettare 114-116.

Bydelutvalgets forslag til vedtak:

Omregulering av Lovsettare 114-116 fra Byggeområde for boliger og fri område til arealformål: Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m. fl. med Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) - hensynssone C tilsluttes.



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydeladministrasjonen

Byantikvaren
Pb. 2094 Grunerløkka
0505 OSLO

09/1431 21
3648 200 497
572
162/1

Dato: 18.06.2010

Arkivkode:

Saksbehandler: Therese Kloumann Lundsæd
direkte: t.lundsæd@oslo.kommune.no
tlf: 23 43 83 89

Vår nr (saknr):

20090655-7

Dens ref:

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID LØVSETTARET 114-116, SØNDRE LANGERUD GÅRD

Bydelutvalget i Bydel Østensjø har i møte 14.06.2010, i sak 120/10 "Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, Lovsettare 114-116, Søndre Langerud gård", fattet følgende vedtak:

"Omregulering av Lovsettare 114-116 fra Byggeområde for boliger og fri område til arealformål: Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m. fl. med Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) - hensynssone C tilsluttes."

Dette til orientering.

Med hilsen

Tove Sliem /s
bydelledirktor

Therese Kloumann Lundsæd /s
BU-sekretær

Vedlegg: Vedtak i BU-sak 120/10
Saksframlegg i BU-sak 120/10



Bydel Østensjø
Bydeladministrasjonen

Utvalgte saker:
Bydel Østensjø
E-post: post@oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 157, Mangrove
0612 Oslo

Nettside: 0601012047
Org. nr.: 94778807
Telefon: 23 12 00
Telefax: 23 43 83 01

BEMERKNINGER VED KUNNGJØRING/FORHÅNDSVARSEL

Vedtaks

Arkivsak:	200900655	Sak nr.	
Arkivkode:	512	Møtedato	07.06.10
Saksbeh:	Eigil Lunden		14.06.10
		Saksang	
		Bydeutsavikling, Miljø- og Kulturkomite	
		Bydelstauvalget	

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID
I ØVSETTARET 114-116, SØNDRE LANGERUD GÅRD**

Bydeledirektorens forslag til vedtækte:
Omkringning af Lovstedet 114-116 fra Byggezone for boliger og fri område til arealfornål:
Bebyggelse og anlæg - Kombineret bebyggelse og anlægsskema - boligbebyggelse, børnehøje,
næringsbebyggelse (luger) m. fl. med Some med særlige hensyn (kulturmiljø) -
hensynssone C tilsluttes

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 14.06.10 og har fattet følgende vedtak

Bytedistriktets forlag til vedtækt:
Omregulering af Lovsættel 14-116 fra Byggeområde for boliger og frit anvendte til arealfornål:
Betydning af Lovsættel og Lovsættel - Kombination betydeligt og uafgjort - boligbetjening, børnehage,
næringsbetjening (læger) m. fl. med Some med angitte særlige hensyn (kulturform) -
hensynstagne C. tilsluttes.

Voting

Votering enstemmig
Det ble votert over byrådsdirektørens forslag til vedtak.

Vedtaks

Omregulering av Lovsetfaret 114-116 fra Byggeområdet for boliger og fri område til arealfornål, bebyggelse og anlegg - Kombineri bebyggelse og anleggsmål - boligbebyggelse, burnehage, næringsbebyggelse (lagers) m. fl. med Some med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) - hensynszone C. tilsatt.

RETTUTSKRIFF: 17.06.2010

Therese Klowmann Lundstedt /s
BU-sekretär



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Oslo kommune Byantikvaren
v/Magnus Toip
Postboks 2094 Grøntraskka
0505 OSLO

OSLO KOMMUNI
1 JUNI 2010
572
1634

Date:	06.03.2010
Arbeitsnr.:	269.1
Arbeitsname:	Haus-Kristian Davidsen
Arbeitsnr.:	200804913.3
Arbeitsnr.:	000/471

Saksbehandler luftkvalitet: Lene Bøhlin 952 66 637
Saksbehandler forurenset grunn: Hans Kristian Daviknes 952 66 636

SØNDRE LANGERUD GÅRD

Helene- og velferdsetaten viser til brev datert 05.05.2010 og har behandlet det med tanke på IA-tilkalit og forenset grunn.

[illegible]

Luftkvalitet

Ingeniørene har forhold som har betydning for planinitiativ i dette område.

Forretningsgrunn

Barnets
Barn i helseundersøkelse var som en spesiell usatt gruppe med høyest på forenærte grunn, født barna gjennom 14 år. Helseundersøkelse var som en spesiell usatt gruppe med høyest på forenærte grunn, født barna gjennom 14 år. Helseundersøkelse var som en spesiell usatt gruppe med høyest på forenærte grunn, født barna gjennom 14 år.

Torrension.org

Før-prosjekt som inneberettersingarep, gjelder kap. 2. Opprydding i forurensnet grunn ved bygge- og anleggsarbeid, i forurensningsforordningen.

Radon

En gennemgang af ca. 5800 retningslinjer i Oslo viste at 9 % av de målte boliger hadde et innhold av radon over den gamle tilskningsgrense på 200 Bq/m³ luft. Ny anbefalt grense er 100 Bq/m³ (se www.helsen.no), og 27 % av den gamle tilskningsgrense på 200 Bq/m³. Radon i levested medfører betydelig, og det blir stilt krav til lavere radonkoncentrasjoner i inneluft i ny byggesaks forskrift, som trer i kraft 1.7.2010.

Med hilsen

Kari Elisabeth Sletnes
avdelingsdirektør

**Tone Høysæter
seksjonsleder**

Kjøpt: Bydel Østenga, ved Bydelsoverlegen, Ryensvingen 1 0680 Oslo

¹ Veikder for undersøkelse av jorderensetting i nye barmheper, TA2261/2007.
² Forskrift om begrensnng av forurensning. Fastset av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med vnkning fra 01.07.2004.
³ Funksjonell og teknisk krav til byggetek, kap. 13 § 13-5, Radon.



Postadresse
Postbox 30 Sentrum
0101 Oslo

2

Siden det er planlagt både næringsvirksomhet (lager, stall, bærnehage, mv) og bolig på eiendommen, vil Renovasjonsetaten prioritere at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dette er på grunn av at Renovasjonsetaten har ansvar for den lovpålagte innsamlingen av husholdningsavfall, mens næringslivet ikke er underlagt slik restriksjon.

I Alternativ 2 er det foreslått å holde cirka 1,1 mål i den vestligste delen av gårdsstuen utenfor, slik at dette fortsatt vil være regulert til boligbygging og eventuelt kan skilles ut som egen byggetomt. Dermed vil den delen av området bli skilt ut som egen tomt til boligformål, må det avsettes plass for avfallsbeholdere, slik at hentesed ligger ved kjørbor vei. Dersom en slik plass ligger på annen måte grunn, må det tilgysse en rettighet for at avfallsbeholdere kan plasseres der.

Renovasjonsetaten ber om at plassering av eventuelle nye standplasser for individuelle avfallsbeholdere, i forbindelse med husholdningsavfall, søkes forhåndsgodkjent hos oss. Dette er viktig, slik at man unngår utemper ved feil plassering av henteseder.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er teamleder Olvind Juliusen, telefon 23 48 37 67.

Med hilsen

Cathrine Hallberg
for Olvind Juliusen
teamleder

Side 1 av 1

4

Bysantikvarens ref. 09/1471: Lovsakstallet 114-116

Ny e-post | Svar | Svar til alle | Videre send | Flagge | Kopier/lytt | Sett

Fra: Cathrine E M Hallberg [cathrine.hallberg@en.oslo.kommune.no]

Dato: 02/06/2010 13:49

Til: <postmottak@bya.oslo.kommune.no>

Kopi: <mgus.torp@bya.oslo.kommune.no>

Emne: Bysantikvarens ref. 09/1471: Lovsakstallet 114-116

Vedlegg: [X] Uttalelse til Planinitiativ - Lovsakstallet 114-116, Sandre Langendrup (941 KB)

Plan

Hei

I forbindelse med innsendt planinitiativ til Plan- og byggesetaten, sendte Renovasjonsetaten vedlagte uttalelse. I tillegg vil vi bemerke følgende:

I bærnehage kan det legges til ette for utstrakt kildesortering. I utgangspunktet blir avfall generert fra bærnehagen klassifisert som næringsavfall. Dersom bærnehagen skal benyttes som avfallsbeholdning, må det avsettes plass for avfallsbeholdere. Dette gjelder også for de samme reglene som gjelder for innsamling av husholdningsavfall.

Vi ber om at det tas kontakt med Renovasjonsetaten når det foreligger mer konkrete planer om hvordan bebyggelsen skal plasseres på eiendommen. Da kan vi komme med innspill til hensiktsmessige(e) renovasjonsløsninger og plassering av henteseder.

Med hilsen

Cathrine Hallberg
seniorrådgiver
Kundesveivningen, Renovasjonsetaten
e-post: cathrine.hallberg@en.oslo.kommune.no

Lukk vindu

<http://login.oslo.kommune.no/cp/ps/Mail/ViewMsgController?d=bya.oslo.kommune.no...> 02.06.2010

 UNDERVISNINGSBYGG Byantikvaren Postboks 2094 0505 OSLO		Deres ref.: 09/1471 Vår ref (Journal ID): 10/954 (10/10473) Sakshandler: Geir Cranner Dato: 01.06.2010		Side 1 av 1 Svar på varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Løvsøfaret 114-116.	
Svar på varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Løvsøfaret 114-116.		Ny e-post Svar Svar til alle Videre send Flag Kopier/lyst Sett		■ Legg til kontakter ■ Oppsett gruppe ■ Filtre rekkefølge ■ Vis alle detaljer ■ Utskriftsvenning	
Fra: Geir Cranner [Geir.Cranner@ubd.oslo.kommune.no] Dato: 02/06/2010 15:34 Til: "postmottak@bya.oslo.kommune.no" <postmottak@bya.oslo.kommune.no> Kopi: "Nina Kristin Haugen" <nina.kristin.haugen@ubd.oslo.kommune.no> Emne: Svar på varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Løvsøfaret 114-116. Vedlegg: [398841_1_D_o.pdf (40 KB)] [Fjern]		Se vedlagte saksdokumenter: Svar på varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Søndre Lungenud gård.		Med vennlig hilsen Undervisningsbygg Oslo KF Geir Cranner Byplanlegger Tlf: 4711 40 656 Sentraltbord: 23 06 09 70 www.undervisningsbygg.no	
Undervisningsbygg viser til oversendelse av 05.05.2010 om oppstart av reguleringsarbeid for Løvsøfaret 114-116. Søndre Lungenud gård. Eiendommen søkes omregulert fra fra "Byggeområde for boliger og friområde" til areallformål: "bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og allmøtformål - boligbebyggelse, barnehage, næringsbygg og annet (lager) m.fl. Helt området ønskes i tillegg å markeres med "Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø)" - Innbyggssone C.		Svar på varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Løvsøfaret 114-116.		Undervisningsbygg har ingen merknader til tiltaket, men ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier under hele prosessen.	
Med vennlig hilsen Undervisningsbygg		Geir Cranner byplanlegger		Lukk vindu	
Vidar Le utviklingsdirektør		Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift		http://login.oslo.kommune.no/cp/ps/Mail/ViewMsgController?id=bya.oslo.kommune.n... 03.06.2010	

Oslo kommune Samferdselsetaten Plan- og bygningsetaten postmottak@oslo.kommune.no Direktør ref.: 20091412-3 Vår ref. (saksnr.): 20090271-2 Saksbehandler: Yuri Saugveda 23-09-2002 Arkivkode: 512.3 Dato: 21.10.2009 LØVSETDALEN 114-116, SØNDRE LANGERUD - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende foreløpige kommentarer til det videre planarbeidet: Veien fra snuplassen til foreslått felles avkjørsel må innlemmes i planområdet og reguleres om til tilsvarende format som felles avkjørsel. En reguleringsmessig opprydding av fellesavkjørsel må gjøres slik at eksisterende adkomstsituasjon gjenoppstår i reguleringen. Vi vil komme tilbake med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken. Med vennlig hilsen Anders Arild seksjonssjef Yuri Saugveda spesialkonsulent	UNDERSVINGSBYGG Byantikvaren Postboks 2094 Grünerløkka 0505 OSLO Direktør ref.: 09/1471 Vår ref. (journal ID): 10/954 (10/10073) Saksbehandler: Geir Cranner Dato: 01.06.2010 Svar på varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Løvsøtoret 114-116. Undervisningsbygg viser til oversendelse av 05.05.2010 om oppstart av reguleringsarbeid for Løvsøtoret 114-116, Søndre Langerud gård. Etendommen søkes omregulert fra fra "Byggeområde for boliger og friområde" til arealformål: "Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggformål - boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m. fl. Hele området ønskes i tillegg å markeres med "Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø)" - hensynssone C. Undervisningsbygg har ingen merknader til tiltaket, men ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier under hele prosessen. Med vennlig hilsen Undervisningsbygg Vidar Lie utviklingsdirektør Geir Cranner byplantlegger Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift
--	--

File attachment	Vir date	Vir release
	2010-02-10	H16635
	Days day	Days release
	2010-02-05	Levactant 14-116, Ref.M. 091471.

bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlevering. Omlevering forutsetter i alle tilfeller at Netselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis en standardvilkar. Netselskapet vil fremføre av nettanleggene forutsatt at de standardvilkar Netselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømmøtteri

En af de vigtigste årsager til en succesfuld salg af nye produkter er en stærk forbindelse til kunderne. Det betyder, at virksomheden skal have en god forståelse af, hvad kunderne ønsker, og hvordan de vil købe. Dette kan gøres ved at lytte til kunderne, gennemføre markedsundersøgelser og tilbyde gode kundeservice. En anden vigtig faktor er at have et stærkt brand, der kan genkende og huske. Dette kan gøres ved at investere i markedsføring og branding, og ved at sikre, at virksomhedens produkter og tjenester er af høj kvalitet. Endelig er det vigtigt at have et stærkt netværk af samarbejdspartnere og leverandører, der kan hjælpe virksomheden med at nå sine mål. Ved at følge disse principper kan virksomheder øge deres succes og skabe langvarig vækst.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt
Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for nytt nye nettsasjoner i fin. tilskott vil størrelse på ev. nettsastasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbygdets dokumenterbare behov. Om ev. nettsastasjon(er) kan plasseres som en fristående enhet eller som et ronn i bygning, er avhengig av de stedlige forhold/egenskaper i plass og størrelse på den effekten som skal levere.

For bygning med et effektbehov større end 800 kW ref. spænding 230V, skal netinstallasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hoveddiavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningsen bestilles av Hafslund Nett.

Derom ny netstasjon etableres som en frittsidende netstasjon er nødvendig areal normalt 10 m^2 . Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4 m. Netstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5 m fra nærmeste bebyggelse og skal ha klareadkomst.

Etablering av netstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av netstasjonen, på de standardvikar Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tingslyses på den/de aktuelle grunnendommene/-er.

Lednings- og kableanlegg

For strømfornyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspeningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve grunneierende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og leveringsbedringsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømkabler til de enkelte kunders huse. Dersom Høfslund Nett ikke kan erverve rettigheter på fremføringsrett som uttrykkes i egne overføringskontra, som angis her.

OSLO KOMMUNE

Votre référence
H16635
Dates de référence
Lévis/Jettée 114-116, Rd.fant.
09/1971.

Votre date
2010-05-10
Dates des
2010-05-05

Affranchir

Votre adresse
10 MAI 2010
M

Votre e-mail
e-post: fmspost@afnssao

**Kopi til
Oslo Kommune
Byantikvaren**

Uttalelse fra Hafslund Nett, ref. varsel om oppstart av reguleringsarbeid for

Løvsetfaret 114-116. Ref.nr. 09/1471.

Det vises til Deres oversendelse av 2010-05-05.

Situation

Jafstæd Nett har linjer i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir Jafstæd, blå farge angir levestedssangelegg, grønn farge angir levestedssangelegg, gult farge angir vellystnett, lys blå angir signalnett og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartusimittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt regelutviklingsplan.
Dokumentasjonen bør lettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg konstantlig.
Dokumentasjonen bør ikke oversendes andre uten nettsjefens samtykke.
Dokumentasjonen bør ses bort fra som orientering og må IKKE anses som kabelede-
vedtrekkene kabelelvslutning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlæg.

Generelt Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Råsund Nett anlegg på den måten. Likledes må det ikke gjøres inngriper i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppstilling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distributionsnett (24 ≥ Spänning > 1 kV)

Avstand fra nettsilase (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

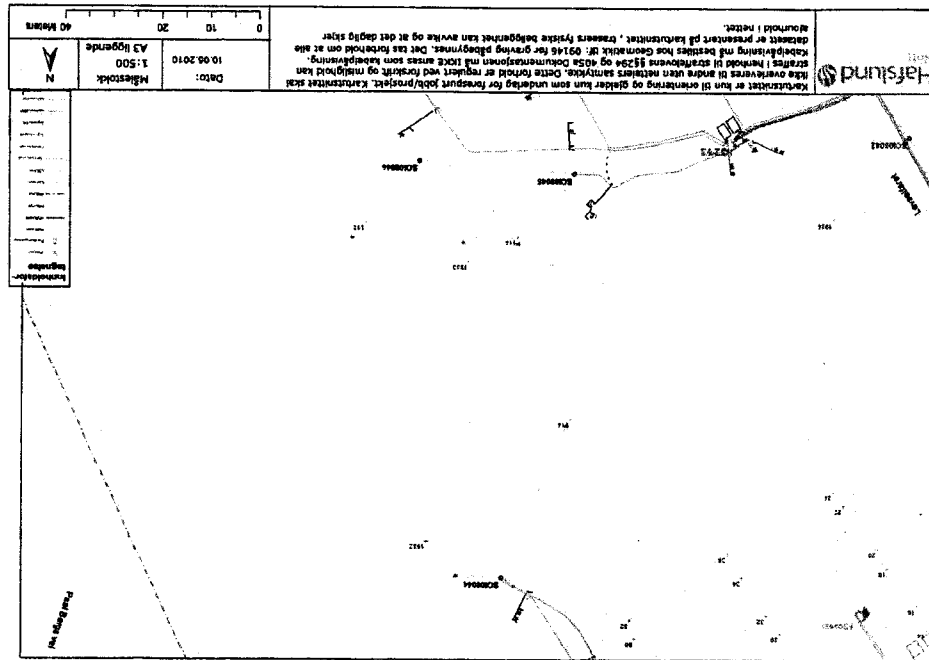
Stay fra nettbasen

Dermed er det klart, at den nye lov er en regulering af nettskatten. Dermed er det klart, at den nye lov er en regulering af nettskatten. Dermed er det klart, at den nye lov er en regulering af nettskatten.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller anden tilknyt som ev. kommer i konflikt med, eller inenfor ovennevnte minimums- (se vedlagt kartakisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anbejdeder på udbygningssområdet ønskes omlegt til anden trase, kan dette gøres på

[illegible]



Vedtakelse
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10

Vedtakelse
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10

Vedtakelse
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10

Vedtakelse
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10

Vedtakelse
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10

Vedtakelse
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10
 Utgitt: 2010-05-10

3 av 3

(10)

Til Byantikvaren i Oslo
v/Magnus Torp

OSLO KOMMUNE

03 JUNI 2010

10/2010

Dato 3 juni 2010

Vi kjøpte, 1 juni 2004, seksjon 1 på ca 600 m² + halvpart av et fellesareal på ca 142 m², hvilket totalt utgjør ca 750 m² (se vedlagt boligannonse Finn.no)

Vi ønsket å oppføre en garasje på gårdsplassen iht. salgsprospekt

Dette er blitt forhindret av selger, Hans Furu, da han har tilbakehold opplysninger!

Kort fortalt har vi kjøpt "katta i sekken"!

Vi har stevnet HF inn for retten, med ønske om å oppheve kjøpet.

Vi hadde et sterkt ønske om å oppføre en garasje/snekkerbu på eiendommen!

Hvis vi ikke får medhold i oppheving av kjøp, vil vi stå med ca 150 m² som er vernet og ikke "byggedyktig" eiendom. Derfor ønsker vi at vermgrensen flyttes ca 15 meter mot nord, slik at vi har en mulighet for bygging av garasje på gårdsplassen. (se vedlagt bilag/forslag)

R. Arundsen

Mvh. Randi Arundsen og Jørn Mortensen

Løvsetferet 118
1188 Oslo

(9)

Eva Aamodt
Løvsetferet 24
1188 Oslo
Tlf. 22280961

OSLO KOMMUNE

10 MAI 2010

512/101

Til
Byantikvaren i Oslo
Planansvarlig antikvar Magnus Torp
Postboks 2094
0503 Oslo

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Løvsetferet 118 - 118
Langerud gård gar. 162. i m. fl.

Viser til brev av 2010-05-07. Jeg er nærmest nabo til dette område og har vært plaget av trær som har skygget for meg og som henger over min eiendom.

Jeg har gjenattat ganger vært i dialog med fmr. Furu, men felling av trær eller kuttning av greiner er uteblitt. Jeg håper at jeg nå, ved at off. myndigheter har overtatt, når frem med mitt ønske.

Flere trær må felles og andre trær må beskjæres.

Jeg ser frem til et positivt svar.

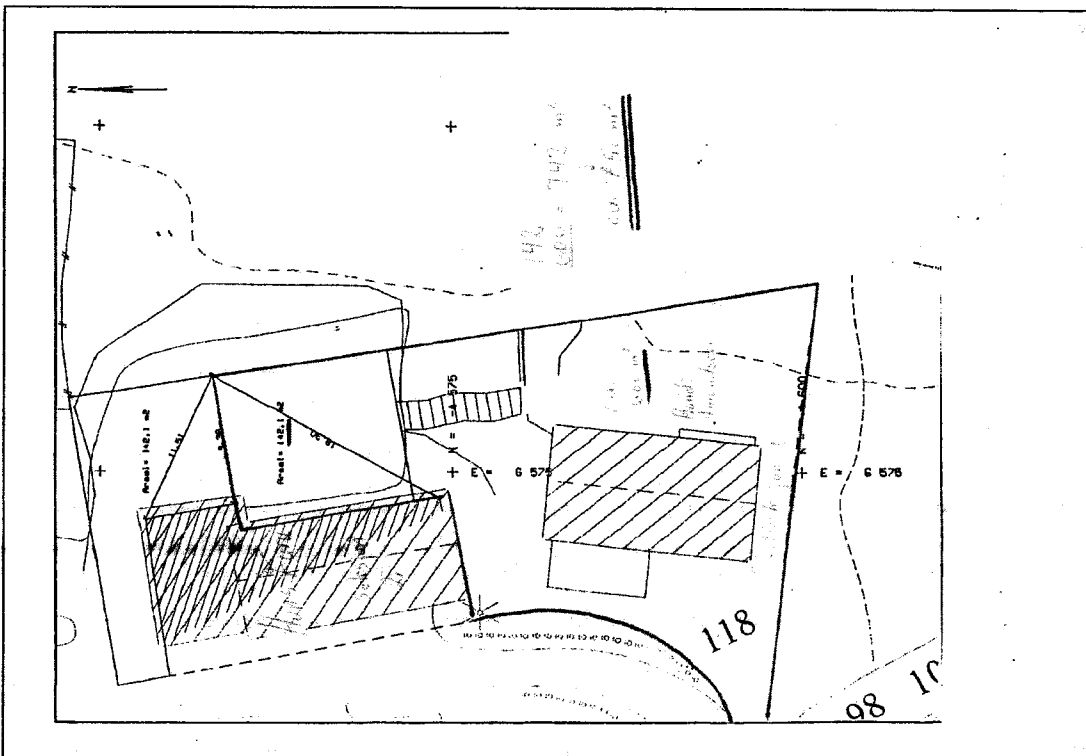
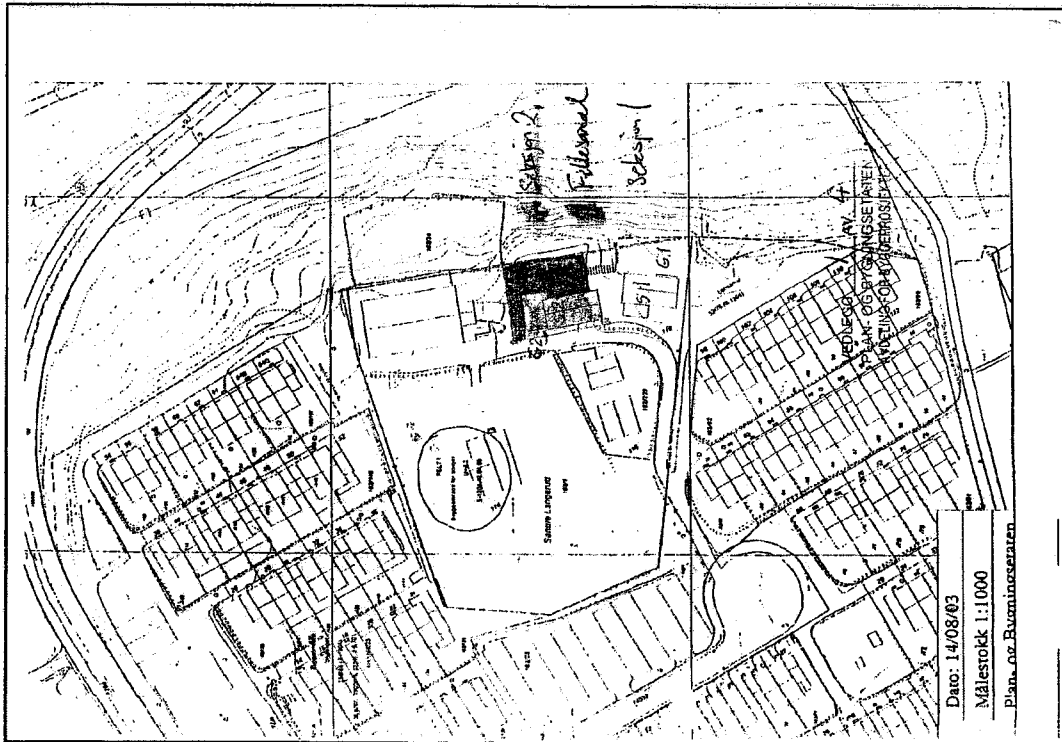
Oslo den 2010-05-07

Med hilsen

Eva Aamodt

Eva Aamodt

Eiendomsinformasjon	Eiendomsinformasjon
Oppdrags nr. 45-016003	Kommunikasjon Gangaveiend i Skulenud T-banestasjon, busstoppområdet rett ved i Enebakkveien.
Eiendom Løvsletta 118, 1183 Oslo Gnr. 162, bnr. 226, snt. 1 i Oslo kommune	Beliggenhet Megen barnevern og sosialt beliggende i Enebakkveien og trafikalske område på Langerud. Kort vei til Østmarka med turtereng, lysløyper og badestrand. Østmarka og Langerud med flere rekreasjonsområder i nærheten. Blitt skolevei til Rustad barneskole og Skulenud ungdomsskole.
Eier Hans Furu	Oppvarming Elektrisk samt pels to etasjer
Boligtype Frittliggende enebolig	Parkering Mulighet for leie av ronslig garasje. Selger har søkt om oppføring av garasje på nedre del av huset. Selger ønsker å diskutere evt. plassering av garasje på fellesareal med ivaralar. Inntil videre benyttes man oppstillingsplasser på bakstien av stallet, på fellesareal.
Boligareal / Bruttoareal 159 m ² / 180 m ²	Tomten Pent opparbeidet tomt med gruslagt oppstillingsplass, gruslagt terrasse og beplantning. Skilteleggt utseende med varmekabler. Hellelagt terrasse med stor utlepes
Byggeår 1976	Spesielle forhold Eiendommen er regulert til boliger med tilhørende anlegg. Grenser til fornråde. Eiendommen er nylig seksjonert (se vedlegg). Formålet var å skille ut stallet fra denne eiendommen.
Byggemåte Oppført i mur og tre.	Standard Megen uthold og innholdskit enebolig med god standard. Venevlig panel og plater i inntrykk, tapeter på vegger, parkett og opp på gulv. Boligen holder en meget høy standard. Flere spisekjøkken med innbygget kjøleskap, frys, overbank, penneflislig kokeplate med wc, gulvvarme, badkar, nytt dusjbad og praktisk vaskerom med baderom. Skytearm, opplegg til vaskemaskin og tørketrom. Flere rom med pels og speil, utgang til vestvendt og solrik terrasse. Fire soverom. De fleste rom i underetasjen har gulvvarme. Nye utvendige markiser til de fleste rom, elektrisk markise over terrasse, innlagt ISDN og alarm.
Tomt 1,129 km ² felles eiet tomt, denne seksjonen disponeres ca. 600 km ² . I tillegg er det en del av tomt som er vedlagt seksjonsbegjøring.	Adkomst Ta inn Pål Bergs vei fra Skulenudveien og første vei til høyre, Løvsletta. Følg helt inn til anslutningen og deretter videre inn skilveit til venstre.
Barnehager / Skoler I nærmiljøet.	Fritidstilbud Rett ved Østmarka og Østmarka med turtereng, lysløyper og badestrand. Rustadleitet (fritidsanlegg) i nærmiljøet. Kort vei til Norges fotteste treningsanlegg, Skulenud Sport Sentral, på Skulenud.



Gnr/Bnr 162/1- Løvsetfaret 114-116, Søndre Langerud Gård – ROS-analyse

Utarbeidet av og for Byantikvaren i Oslo

Dato: 08.12.10

Underlag for utredningen

ROS analysen gjelder vurdering av risiko og sårbarhet i forbindelse med reguleringsplan for Løvsetfaret 114-116, Søndre Langerud gård. Reguleringsplanen er en oppfølging av Verneplan for Akergårdene, vedtatt av bystyret i 2008, og formålet er å sikre kulturhistoriske verdier og grønnstruktur i planområdet, samt legge til rette for framtidig bruk. I planen legges det opp til bevaring av eksisterende situasjon/bebyggelse m.m. Det åpnes for utbygging av et mindre uthus/garasje, øst på eiendommen, maks BYA ca 40m². Ingen bygninger skal rives.

Analysene er utarbeidet med utgangspunkt i skisse til reguleringskart, utarbeidet av Byantikvaren 15.11.10. De risikotypene som omtales i analysen, er avklart med PBE ved oppstartsmøte, tidligere i reguleringsprosessen.

Metode

ROS – analysen er basert på rundskriv fra Direktoratet for sivilt beredskap; "Veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser" (1994) og "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap 2008), samt til PBEs og Fylkesmannen i Oslo- og Akershus egne veiledere for utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse.

Iht. til veileder uttrykker risiko den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunns viktige funksjoner. Risiko er et resultat av sannsynlighet for og konsekvensene av de uønskede hendelsene. Sårbarhet er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når det utsettes for påkjenninger. Vurdering av hyppighet/sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

Hyppighet/sannsynlighet	
1. Svært lite sannsynlig	Mindre enn én gang pr. 1000 år
2. Lite sannsynlig	En gang pr. 100-1000 år
3. Sannsynlig	En gang pr. 10-100 år
4. Ganske sannsynlig	En gang pr. 1-10 år
5. Svært sannsynlig	Mer enn én gang pr år

Vurdering av uønskede konsekvenser er delt inn i:

Konsekvens	For mennesker	For materiell	For miljø	For samfunnsviktige funksjoner
1. Liten	Små personskader	Mindre enn 0.2 mill	Lite omfang, kort restituerings tid	Lokalt, kort avbrudd
2. Middels	Alvorlige personskader	0.2-2 mill	Stort omfang, kort restituerings tid	Omfattende, kort avbrudd
3. Stor	1-2 døde	2-20 mill	Noe omfang, lang restituerings tid	Lokalt, langt avbrudd
4. Svært stor	2-10 døde	20-200 mill	Stort omfang, lang restituerings tid	Omfattende, langt avbrudd
5. Katastrofal	Mer enn 10 døde pr år	Mer enn 200 mill	Katastrofalt, varig skade	Flere funksjoner, langt avbrudd

Risikoanalyse

I tabellen nedenfor er det stilt spørsmål angående forhold eller uønskede hendelser som kan være relevante for området og utviklingen av dette:

Risikotype	Problemstilling	Sannsynlighet	Konsekvens	Kommentar
Skred/Ras/ustabil grunn	Utgjør fare for ras/flom springflo osv, så stor fare at arealer ikke bør bebygges?	Lite sannsynlig	Liten	Reguleringsplanen legger opp til bevaring av eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det åpnes for et mindre uthus øst på eiendommen. Øst for eiendommen finnes av en skråning, men denne er ikke avmerket som skredutsatt på NGU kartdatabase "skrednett". Det finnes ingen flomutsatte bekker eller vann i eller ved planområdet.
Radon	Planlegges bygninger i i områder der det har vært høye verdier av radon i grunn og Bygninger.	Lite sannsynlig	Liten	Det planlegges kun et mindre uthus øst på eiendommen. Det vurderes at det ikke er behov for avbøtende tiltak ,fordi det ikke legges opp til bolig- i planlagt uthus. I radonkart fra Statens strålevern og NGU er planområdet ikke merket eller skravert for høye verdier/konsentrasjoner av radon. Planområdet er avmerket med skravur i karttema 3, løsmasser klassifisert etter permeabilitet: som "tettbygd område, ukjent permeabilitet".
Elektro-magnetiske - felt, høyspent ledninger.	Risiko bør vurderes dersom det planlegges lokalisering av bygg der mennesker oppholder seg	Lite sannsynlig	Liten	Det finnes en høyspentledning øst for planområdet. Ledningen er ikke regulert til fareområde for høyspentledning. Planområdets

	over lengre tid, nær slike felt		østre grense ligger vel 20 meter fra høyspentledningen. Denne delen planområdet benyttes til beite og reguleres til landbruksformål uten bebyggelse.
--	------------------------------------	--	--

Konklusjon

Foreslåtte tiltak og gjennomføring av planforslaget medfører ingen større risiko for miljø og samfunn, og det er ikke avdekket forhold i området rundt planområdet som skulle tilsi at foreslåtte tiltak ikke bør eller kan gjennomføres. Gjennomgang av risikofaktorene i planområdet viser at det ikke finnes naturbaserte risikoområder. Heller ikke blant virksomhetsbasert sårbarhet er det risikoområder som har alvorlige konsekvenser og krever tiltak.

Byantikvaren i Oslo, 08.12.10.

