



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling

Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomitè
Møtedato: 10.11.2011
Møtested: Hoffsveien 48
Møterom: Sollerud
Tidspunkt: **Kl. 18:00**
NB! **Servering fra kl. 17:30**

Til behandling foreligger:

Åpen halvtime Vedtakssaker

Saksnr	Tittel	Side
PS 11/39	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte den 10.11.2011	3
PS 11/40	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 29.09.2011	5
OS 11/27	Vækerøveien 116 m.fl. - forslag til detaljregulering-offentlig ettersyn - hastesak behandlet av komiteens leder og nestleder	11
OS 11/28	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite	75
OS 11/29	Saker fra komitemedlemmene	79

Ullern, 01.11.2011

Marit Jansen
Fungerende bydelsdirektør

Vedlegg: Saksdokumenter
Saksliste Ullern helse- og sosialkomite
Saksliste Ullern kultur- og oppvekstkomite
Ajourført oversikter over Ullern bydelsutvalg og utvalgets komiteer

Kopi: Ullern helse- og sosialkomite (kun saksliste)
Ullern kultur- og oppvekstkomite (kun saksliste)
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Bydel Ullern
Eldrerådet i Bydel Ullern
Ungdomsrådet i Bydel Ullern



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 25.10.2011

Saksmappe:
2011/6

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
026.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/39	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	10.11.2011

GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE TIL KOMITEENS MØTE DEN 10.11.2011

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Innkalling og saksliste til komiteens møte den 10.11.2011 godkjennes.

Ullern, 25.10.2011

Marit Jansen
fungerende bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 19.10.2011

Saksmappe:
2011/6

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
026.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/39	Ullern bydelsutvalg	27.10.2011
11/40	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	10.11.2011

PROTOKOLL FRA ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE 29.09.2011

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i Ullern byutviklings- og samferdselskomite 01.12.2011

Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 29.09.2011 godkjennes.

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtaki i sitt møte 27.10.2011:

”Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 29.09.2011 tas til orientering.”

Trykte vedlegg:

Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 29.09.2011

Ullern, 19.10.2011

Marit Jansen
fungerende bydelsdirektør

5



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møtebok

Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomité
Møtedato: 29.09.2011
Tidspunkt: 17:00
Møtested: Hoffsvæien 48
Møterom: Sollerud

Følgende medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Repr	Vara for
Arne Helgerud	Leder	H	
Anatole Ouedraogo	Nestleder	A	
Gunnar Juriks	Medlem	H	
Preben Hassing	Varamedlem	H	Anne Sofie Tølfesby
Marit Zahl Rindal	Medlem	A	
Jan-Vidar Hansen	Medlem	F	
Terje Farestveit	Medlem	SV	
Svein Hjelmås	Varamedlem	A	(uten stemmerett)

Følgende møtte fra administrasjonen:

Navn	Stilling
Svein Hjelmveit	Spesialkonsulent

Åpen halvtime:

Morten Stranskogen (FAU Skøyen skole) vedr. utvidelse av skolen og skolen som midlertidig avlastningsskole for Majorstuen skole.

Arne Helgerud
Leder

Ine Hjeltnes
for Svein Hjelmveit
Komitesekretær

Saksnr	Tittel
PS 11/32	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte den 29.09.2011
PS 11/33	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 25.08.2011
PS 11/34	Husebybakken 6 - planinitiativ-uttalelse til søknad om omregulering fra barnehageformål til næringsformål
PS 11/35	Jarlsborgveien 1 - planinitiativ-uttalelse til omregulering fra barnehageformål til friområde
PS 11/36	Husebyveien 8 - uttalelse til forslag om detaljregulering - offentlig ettersyn
PS 11/37	Veslekroken 6 C - uttalelse til søknad om tiltak nærmere enn fire meter fra grense til kommunalt friområde

OS 11/22	Ørakerveien 34 - uttalelse til bruk av barnehagepaviljong
OS 11/23	Ørakerveien 34 - uttalelse til oppføring av ny paviljong
OS 11/24	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite
OS 11/25	Saker fra komited medlemmene

PS 11/32 Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte den 29.09.2011
 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
 ”Innkalling og saksliste godkjent med følgende nye saker:
 PS 11/38 Middelthuns gate 26 – Frogner stadion – uttalelse til planforslag til offentlig ettersyn
 OS 11/26 Uttalelse til salg av to parseller av gnr/bnr 10/1033 ved Sponhoggveien 8a og 10”

PS 11/33 Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 25.08.2011
 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
 ”Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 15.09.2011 godkjennes.”

PS 11/34 Husebybakken 6 - planinitiativ-uttalelse til søknad om omregulering fra barnehageformål til næringsformål
 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet i hht delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg følgende enstemmige vedtak:
 ”Dagens regulering til barnehage opprettholdes.”

Ullern byutviklings- og samferdselskomite tiltrer Ullern kultur- og oppvekstkomites merknad til bydelsdirektørens vurdering av saken og vil understreke at befolkningsprognosen tilsier et fremtidig behov for nye barnehager.

PS 11/35 Jarlsborgveien 1 - planinitiativ-uttalelse til omregulering fra barnehageformål til friområde
 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet i hht vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg følgende enstemmige vedtak:
 ”Foreslått omregulering til friområde tiltres for beskyttelse av biologisk mangfold.”

Ullern byutviklings- og samferdselskomite tiltrer meknaden fra Ullern kultur- og oppvekstkomite og vurderer området som bedre egnet til friområde enn til barnehage. Med bakgrunn i befolkningsprognosen henstiller komiteen til administrasjonen om å vurderer egnethet til barnehage i fremtidige saker.”

PS 11/36 Husebyveien 8 - uttalelse til forslag om detaljregulering - offentlig ettersyn
 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet i hht vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg følgende enstemmige vedtak:
 ”Planforslaget slik det fremgår i brev av 08.09.2011 fra Plan- og bygningsetaten m/vedlegg tiltres.”

PS 11/37 Veslekroken 6 C - uttalelse til søknad om tiltak nærmere enn fire meter fra grense til kommunalt friområde
 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet i hht vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg følgende enstemmige vedtak:

”Søknad om tiltak slik det fremgår i brev av 30.08.2011 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten avslås.”

- OS 11/22 Ørakerveien 34 - uttalelse til bruk av barnehagepaviljong**
Ullern byutviklings- og samferdselskomité fattet følgende enstemmige vedtak:
”Brev av 19.09.2011 fra bydelsadministrasjonen til Plan- og bygningsetaten tas til orientering.”
- OS 11/23 Ørakerveien 34 - uttalelse til oppføring av ny paviljong**
Ullern byutviklings- og samferdselskomité fattet følgende enstemmige vedtak:
”Brev av 19.09.2011 fra bydelsadministrasjonen til Plan- og bygningsetaten tas til orientering.”
- OS 11/24 Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite**
Ullern byutviklings- og samferdselskomité fattet følgende enstemmige vedtak:
”Det foretas ikke endringer i planen.”
- OS 11/25 Saker fra komited medlemmene**
Arne Helgerud(H) orienterte om kommuneplan 2013 – utkast til planstrategi og planprogram:
Planhorisonten bør utvides til 2050. Høyhastighetstriangelen Skien-Hamar-Halden bør omfattes av planarbeidet. Bydelens vedtak i forbindelse med utkast til regionalt planprogram for areal og transport i Oslo og Akershus er et godt utgangspunkt for bydelens uttalelse i foreliggende sak.

Det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av Preben Hassing(H), Anatole Ouedraogo(A), Jan-Vidar Hansen(F), Terje Farestveit(SV) og Arne Helgerud(H). Saken behandles som hastesak av komiteens leder og nestleder.

Komitesekretær Svein Hjelmtveit orienterte sak vedr. magnetfelt i tilknytning til anlegg av høyspentkabel fra Smestad til Solli.
- PS 11/38 Middelthuns gate 26 - Frogner stadion - uttalelse til planforslag til offentlig ettersyn**
Ullern byutviklings- og samferdselskomité fattet i hht vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg med følgende vedtak med 6 stemmer (3H, 2A og 1F) mot 1 stemme (1SV):
”Bydelens uttalelse i brev av 18.02.2011 opprettholdes.”
- OS 11/26 Uttalelse til salg av to parseller av gnr/bnr 10/1033 ved Sponhoggveien 8a og 10**
Ullern byutviklings- og samferdselskomité fattet i hht vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg følgende enstemmige vedtak:
”Ullern bydelsutvalg har ingen bemerkninger til salg av påarseller slik det fremgår i brev fra EBY datert 06.09. og 07.09.2011.”



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 26.10.2011

Saksmappe:
2011/1125

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/27	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	10.11.2011

**VÆKERØVEIEN 116 M.FL. - FORSLAG TIL DETALJREGULERING-OFFENTLIG
ETTERSYN - HASTESAK BEHANDLET AV KOMITEENS LEDER OG NESTLEDER**
Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Vedtak i brev av 26.10.2011 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten tas til orientering

Saksfremstilling

Bydelsdirektøren støtter vedtak i brev av 26.10.2011 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsdirektøren viser til vedtak i brev av 26.10.2011 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten.

Trykte vedlegg:

- Brev av 26.10.2011 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten (Bydelens uttalelse)
- Brev av 22.09.2011 fra Plan- og bygningsetaten
- Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/ vedtak om offentlig ettersyn datert 09.09.2011
- Forslagsstillers planbeskrivelse datert 22.08.2011.
- Brev av 23.11.2010 fra Bydel Ullern til Plan- og bygningsetaten (bydelens tidligere uttalelse)
- Planinitiativ (udatert) m/reguleringsbestemmelser og illustrasjon

Ullern, 26.10.2011

Marit Jansen
fungerende bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 26.10.2011

Deres ref:
201013135-16

Vår ref (saksnr):
2011/1125

Saksbeh:
Svein Hjelmteit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

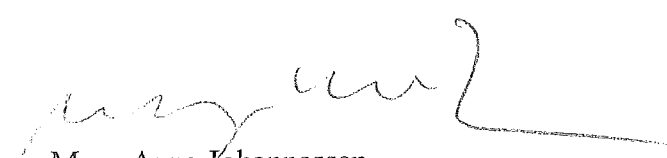
**VÆKERØVEIEN 116 M.FL – UTTALELSE TIL FORSLAG TIL
DETALJREGULERING – KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN**

Det vises til Deres brev av 22.09.2011.

Saken er behandlet som hastesak av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite ihht. delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg. Leder og nestleder fattet følgende vedtak:

”Ullern bydelsutvalg støtter planforslaget”.

Med hilsen


Mary Anne Johannessen
enhetsleder Samfunn og helse


Svein Hjelmteit
spesialkonsulent



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 22 51 58 69
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

Bankgiro : 6004 06 25103
Org.nr : 971 022 051

13



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

«Navn»
«Kontaktperson_eller_avdeling»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»
«INTERNPOST»

Dato: 22.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013135-36
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Une K. Hofgaard

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 26.09.2011 TIL 07.11.2011
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - VÆKERØVEIEN 116 M.FL.**

Plan- og bygningsetaten har 09.09.2011, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med noe høyere utnyttelse enn det som er regulert i dag. Dette for å hjemle utvidelser av boenhetene. Høydene økes ikke. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

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

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffsv. 48.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten senest 07.11.2011. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

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.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahlsgate 1, 0187 Oslo

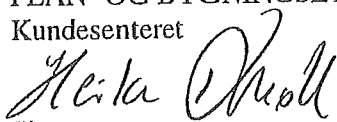
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 22 40 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920
Org nr.: 071 040 873 MVA

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



Sign.

Heike Knoll, kundekonsulent



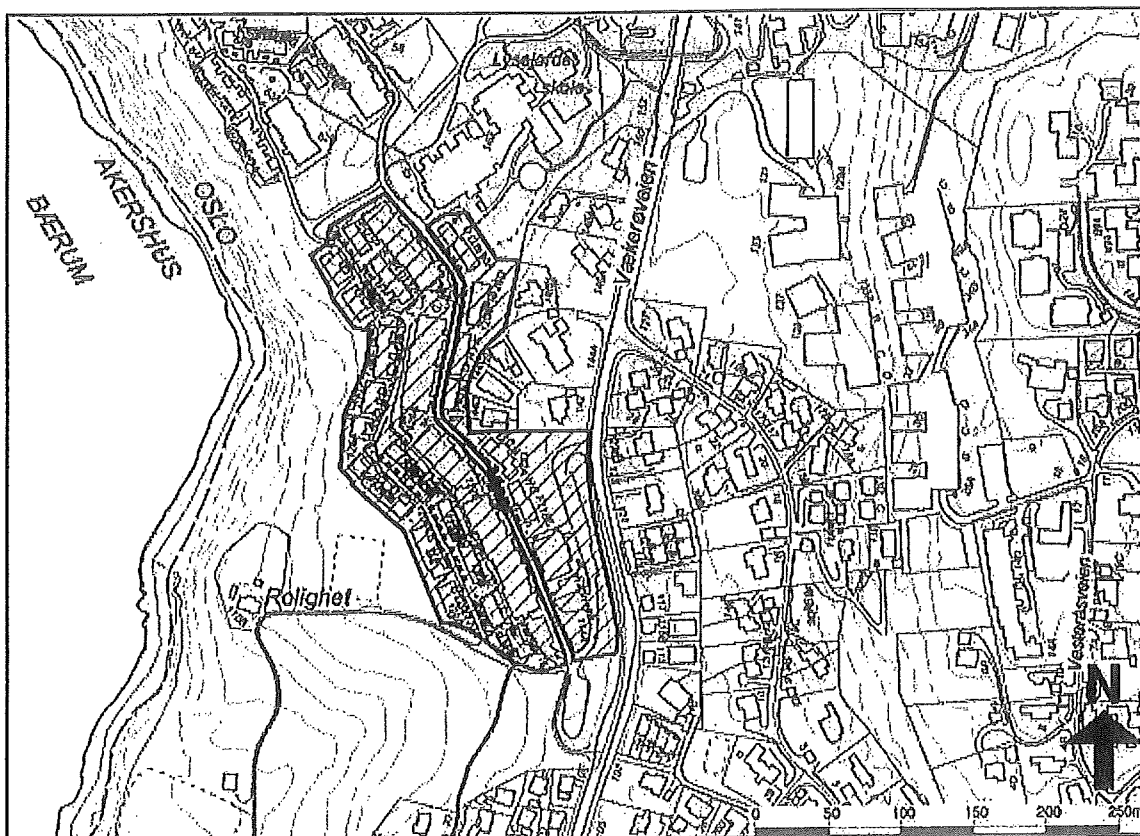
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vækerøveien 116 m.fl., Lysejordet Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med noe høyere utnyttelse enn det som er regulert i dag. Dette for å hjemle utvidelser av boenhetene. Høydene økes ikke. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Utarbeidet av: Anne C. Andvik for Lysejordet Borettslag



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 28/955 og 956
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201013135
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

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling	
Faktaark	side 3
Saksgang	side 3
Sammendrag	side 4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side 4
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side 5
Forminsket plankart	side 7
Planbestemmelser	side 8
Vedtak om offentlig ettersyn	side 28

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS analyse

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

1. Plankart i målestokk 1:1000 dok. 34, fil 1.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Lysejordet Borettslag ved Styreleder Tove Gros, Vækerøveien 116C, 0383 Oslo, tlf 41437582. Nettside: www.lysejordet.no

Konsulent: Siv.ing. Anne C Andvik, Vækerøveien 120M, 0383 Oslo, tlf 99470076, e-post: acandvik@gmail.com

Eieropplysninger

Gnr. 28 bnr.955 Lysejordet Borettslag

Gnr. 28 bnr.956 Lysejordet Borettslag

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 32.800 m²,

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=1846 m²

Under terreng: utgraving av kjeller tilsvarende 331 m² BRA tillates under visse forutsetninger, se reguleringsbestemmelser

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=16198 m²

Under terreng: BRA= 2657 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal 13617 m²

Prosent bebygd areal BYA=43 %,

Antall boligenheter: 228 stk.

Boligtype: terrasseblokker og rekkehus

Leilighetsfordeling: 26 små 40-50 m² BRA, 73 middels 50-100 m² BRA og 129 store > 100 m² BRA.

Parkering

Plasser i eksisterende parkeringsanlegg delvis under terreng: 228 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

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

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 31.mars 2011 i Ullern Avis og nettavisen dagsavisen.no den 28.mars 2011. I nettavisen stod annonsen i 1 uke.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 25.03.2011

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger helt vest i Oslo, like ved Lysakerelva som angir grensen til Bærum. Planområdet grenser dermed til kommunedelplan for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget. Denne kommunedelplanen som gjelder for flere kommuner har ikke vært lagt ut til offentlig ettersyn ennå, men det er i arbeidet med denne ingen føringer for boligbebyggelsen i dette området.

Boligområdet ligger i et noe skrånende terreng. Det er umiddelbar nærhet til større friområder og det ligger like ved Lysejordet skole samt noe småhusbebyggelse.

Beskrivelse av planforslaget

Området er allerede regulert til bolig, så endringen består i å oppdatere reguleringen slik at den er både tilpasset dagens situasjon og gir rom for moderate utvidelser.

Reguleringsformålet foreslås til boligbebyggelse med en utnyttelse på %BYA = 24%. Reguleringsplanen innebærer ingen endring av høydene. Estetikken med det enhetlige uttrykket ivaretas ved de bindende tegningene og bestemmelser om materialbruk.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 3 forhåndsuttalelser.

Innholdet i forhåndsuttalelsene går ut på forhold ved eventuell større belastning på nærområdene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSE

Planforslaget anses ikke å gi negative konsekvenser for nærområdet.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Utvidelse av boligene vil være i tråd med overordnede mål om at folk skal kunne bli boende i et område gjennom flere faser av livet.

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr § 7.

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

Inntil planområdet i vest er det registrert biologisk mangfold. Flere av boenhetene har hagene sine mot område merket biologisk mangfold. Det er kun noen få av boenhetene som har en minimal del av sitt uteareal direkte berørt av registrert områdefor biologisk mangfold. Registrert biologisk mangfold dreier seg om løvskog med status viktig (B) og en rekke fuglearter med status svært viktig (A). Det er viktig å ivareta biologisk mangfold og sårbare arter, så utvidelsene legges ikke inn i områder avmerket med dette. Dette er ivaretatt ved at byggegrensene ikke går inn i områder med registrert biologisk mangfold, og tiltakene kommer heller ikke så nær de sårbare områdene at disse vil bli berørt i anleggsperioden.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17.

Reguleringsplanen for Vækerøveien 116 m.fl., Lysejordet anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5).

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i planarbeidet.

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

I nærområdet har det vært et tema om å ivareta gamle bekkeløp og gjenåpning av bekker. Selv om det skulle vise seg at det kan gå et gammelt bekkeløp under noen av boligene vil det ikke være aktuelt å fjerne eksisterende boliger for gjenåpning av en bekk. Denne reguleringsendringen vil ikke ha betydning for slike forhold siden all utvidelse av bygningsmassen skjer innenfor allerede regulert byggeområde.

Trafikkforhold

Utvidelsene vil ikke komme i konflikt med planlagt ny sykkelvei langs Vækerøveien. Utvidelsene holder tilstrekkelig avstand fra veier og planlagt sykkelvei. Planforslaget innebærer ingen nye boenheter eller flytting av avkjørsler og det anses derfor at forslaget ikke vil gi noen trafikale konsekvenser.

Risiko- og sårbarhet

Planendringen omfatter kun mindre tiltak og vil være en videreføring av eksisterende situasjon. Det er ingen aktuelle faretyper knyttet til planområdet i dag og dette vil heller ikke endres ved ny situasjon.

Sosial infrastruktur

Eksisterende sosial infrastruktur anses som tilfredsstillende.

At enkelte boenheter blir noe større kan føre til at det blir flere barnefamilier i borettslaget og dermed noe større belastning på eksisterende barnehager og skoler, men dette anses ikke å være problematisk. Planforslagets innhold gjør at det ikke er aktuelt å vurdere området i forhold til tomt for skole og barnehage.

Estetikk og byggeskikk

Området framstår som svært enhetlig selv om det er gjennomført utvidelser. Flere av utvidelsene har vært "flytting av fasade" ut i terrassearealer eller som innbygging av verandaer. Bindende tegninger med utvidelsesalternativer sikrer at utvidelsene får en helhetlig utforming med god nok estetikk. Forslagets utbyggingsplan er basert på utbyggingsløsninger allerede gjennomført i borettslaget og utbyggingsløsninger tegnet av arkitekt Alex C i 1985.

Stedsutvikling

Ønsket om utvidelser begrunnes med at en ønsker at området skal være attraktivt for familier i ulike livsfaser, og derigjennom skape mer stabilitet i beboermassen og et større mangfold. Dette vil være positivt for området, men vil ikke gi noen dramatisk endring.

Barns interesser

En utvidelse av boligene vil være i tråd med barn og unges interesser ved at det kan gi boliger bedre egnet for barnefamilier. Utvidelse vil gå på bekostning av hagearealene, men det anses ikke å være knappe uteoppholdsarealer i dette området. Boligene har umiddelbar nærhet til friområde brukt til lek og idrett.

Universell utforming

Dagens bebyggelse er ikke prosjektert for tilgjengelighet for alle. Planforslaget vil ikke gi ytterligere negative forhold for universell utforming, eller være direkte til hinder for eventuelle tilrettelegginger.

Andre forhold

Forslagsstiller opplyser at opprinnelig utnyttelse da borettslaget var nytt hadde en u-grad på 0.57 selv om regulert u-grad var på 0.45. Dagens utnyttelse er beregnet til u-grad på 0.58.

Det opplyses også om at allerede gjennomførte utvidelser utgjør totalt 394m² BTA (191 m² BYA), noe som vil være 1,6% av opprinnelig boligmasse på 24244 m² BTA.

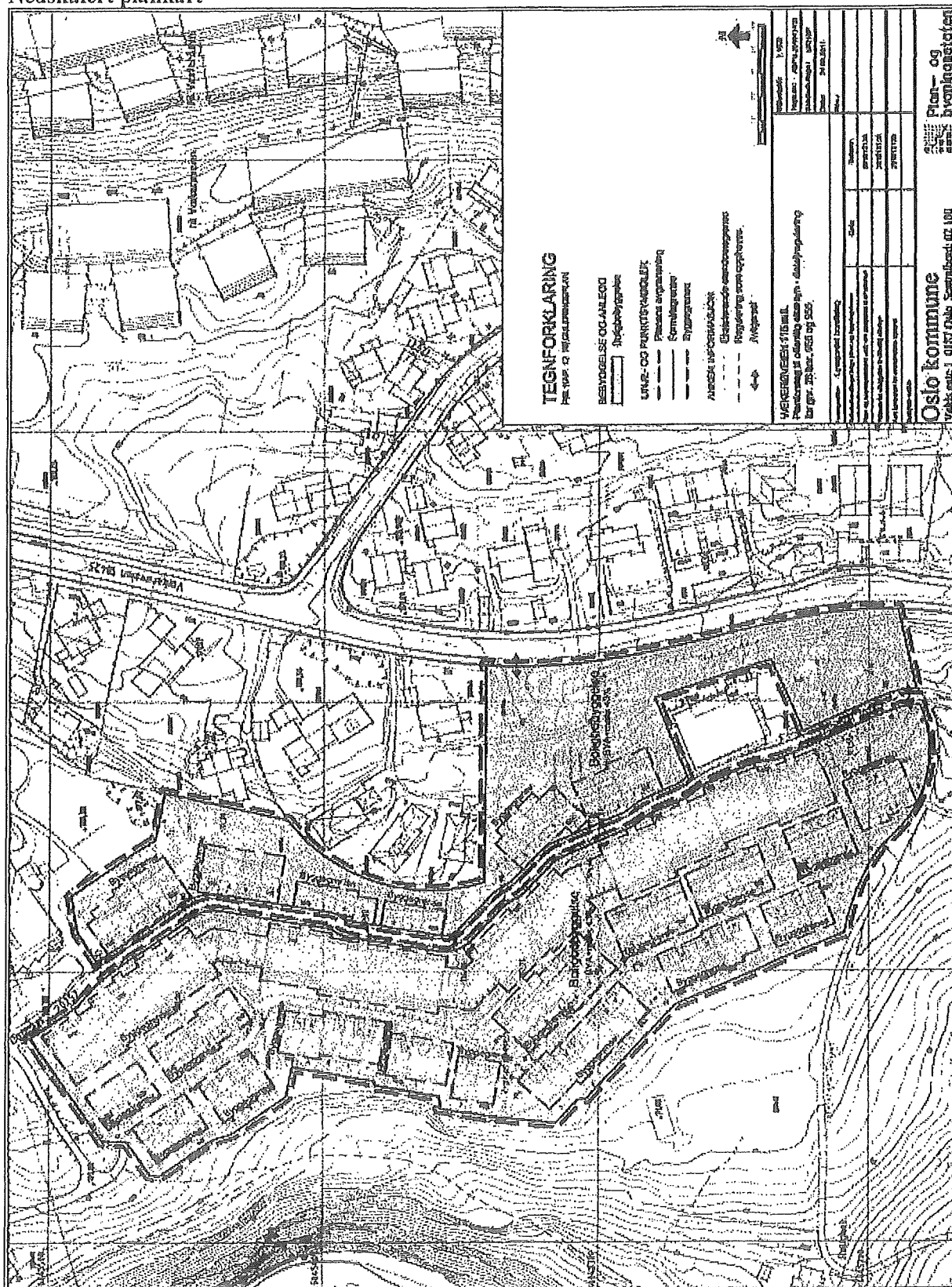
Forslaget innebærer økning i utbyggingsarealet til 1100 m² BTA (ca 500 m² BYA). Dette er beregnet til å gi en U-grad på 0,61 etter regneregler fra 1976, hvilket tilsvarer en økning på 0,03 i forhold til dagens utnyttelse.

Foreløpig konklusjon

Siden det allerede har vært flere utvidelser er det hensiktsmessig å omregulere og få en oppdatert regulering som ivaretar allerede gjennomførte tiltak og gir rom for definerte moderate utvidelser. Dette medfører en høyere regulert utnyttelse og mer detaljerte byggegrenser. En økt utnyttelse anses ikke å gi negative konsekvenser for området. Dagens reguleringsplan stiller krav om bebyggelsesplan, men det har ikke blitt utarbeidet for eiendommene innenfor planområdet. Ny regulering vil være på detaljeringsnivå tilsvarende en bebyggelsesplan.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



n

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
LYSEJORDET BORETTSLAG, VÆKERØVEIEN 116 M.FL, OSLO KOMMUNE**
Gnr.28, Bnr.955 og 956

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201013135 og datert 24.08.2011.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 3 Fellesbestemmelser

Det skal sørges for tilstrekkelig felles lekearealer og grøntarealer i området, samt serviceanlegg som er nødvendig for boligområdet

Det tillates utgraving av kjeller under nye tilbygg.

Innenfor egen hageparsell kan det anlegges markterrasse på inntil ½ m over planert terreng utenfor byggegrense.

Rekkehus og terrasseleiligheter på marknivå skal ha minimum 25m² totalt uteareal inkludert haveparsell og terrasse. For øvrige terrasseleiligheter skal terrasse og balkong samlet utgjøre minst 8 m².

§ 4 Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimal tillatt utnyttelse BYA= 43%

Det tillates maksimale gesimshøyder lik de eksisterende bygningene innenfor planområdet. Tilbygg og boder til boenhetene skal ligge innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Inntil 50m² leskur/boder for felles avfallshåndtering eller annet driftsformål kan oppføres på borettslagets fellesområder, i tillegg til opprinnelige fellesboder. En ny nettstasjon, i tillegg til de opprinnelige, kan oppføres på fellesareal ved behov.

§ 5 Utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig og med felles trekk i volum, materialbruk og farger.

Tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse og skal utformes slik at borettslagets helhetlige preg beholdes. Eksisterende materialbruk og fargevalg skal videreføres. Boder skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til materialvalg, arkitektonisk uttrykk og farge.

Eksisterende boliger kan utvides i henhold til vedlagte bindende utbyggingsløsninger. Beboerne kan velge å bygge ut alle eller enkelte av de aktuelle utbyggingsløsningene som er angitt for den enkelte boenhet. Viste innvendige løsninger er ikke bindene.

Følgende utvidelser angitt i bindende tegninger nedenfor tillates:

Terrasseblokker:

Leilighet type 5A og 4A i 1.etasje kan utvides med inntil 17,5 m² BTA med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning T2 (=3 m²), T3 (=7 m²) og T4 (=7,4 m²).

Leilighet type 4F og 3B i 1.etasje kan utvides med inntil 10 m² BTA med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning T2 (=3 m²) og T3 (=7 m²).

Leilighet type 5B og 4C i 2.etasje kan utvides med inntil 8,5 m² BTA med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning T1 (=5,5 m²) og T2 (=3 m²).

Leilighet type 4G i 3.etasje utvides med inntil 11 m² BTA med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning T1 (=5,5 m²) og T5 (=5,4 m²).

Utbyggingsløsningene T1, T2 og T5 kan speilvendes og oppføres på motsatt side av balkong.
Utbyggingsløsningene T2 og T5 skal ikke komme i konflikt med drenering fra balkongene og det tillates mindre avvik fra angitt størrelse på tilbygg for å tilpasse dette.

Rekkehus:

Rekkehus type A kan utvides med inntil 26m²BTA, med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning: A1 (=2,3 m²), A3 (=6m²), A4 (=8 m²), A5 (=6 m²) og A6 (=3,5 m²).
Utbyggingsløsningene A3, A4 og A5 kan speilvendes/oppføres på motsatt side av balkongen.
Frittstående bod på inntil 10 m²BTA oppføres dersom plassen tillater det. Denne kan også ligge utenfor byggegrense. Det skal være minst 1m avstand mellom bod og bolig. Utbygging av bod skal ikke komme i konflikt med evt. utvendig el-fordelingsskap.

Rekkehus type B kan utvides med inntil 39 m² BTA avhengig av beliggenhet.
Rekkehus type B i øvre rekke kan utvides med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning B1 (=6 m²), B2 (=10,2 m²), B3 (=11,3 m²) og B4 (=11,3 m²).
Rekkehus type B i nedre rekke uten utvendig trapp kan utvides med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning B1 (=6 m²), B2 (=10,2 m²), B5 (=7,5 m²) og B6 (=7,5 m²).
Rekkehus B i nedre rekke med utvendig trapp kan utvides med følgende alternativer:
Utbyggingsløsning: B1 (=6 m²), B2 (=10,2 m²) og B5 (=7,5 m²).

Rekkehus type C kan utvides med inntil 4,5m² BTA. Utbyggingsløsning C1.

§ 6 Parkering

Hver boenhet skal ha 1 biloppstillingsplass i eksisterende felles garasjeanlegg under blokkbebyggelsen.
Området skal ha parkeringsplasser for gjester.

§ 7 Avkjørsel

Plassering av avkjørsel er vist med piler på plankartet.

§ 8 Forurensning og støy

Nødvendige avbøtende tiltak, som f.eks støyskjerm, mot utendørs støy tillates oppført ved behov.
Ved påvisning av radon over tillatt grenseverdi i boligen skal tiltak for å redusere radonnivået iverksettes.

§ 9 Overvannshåndtering

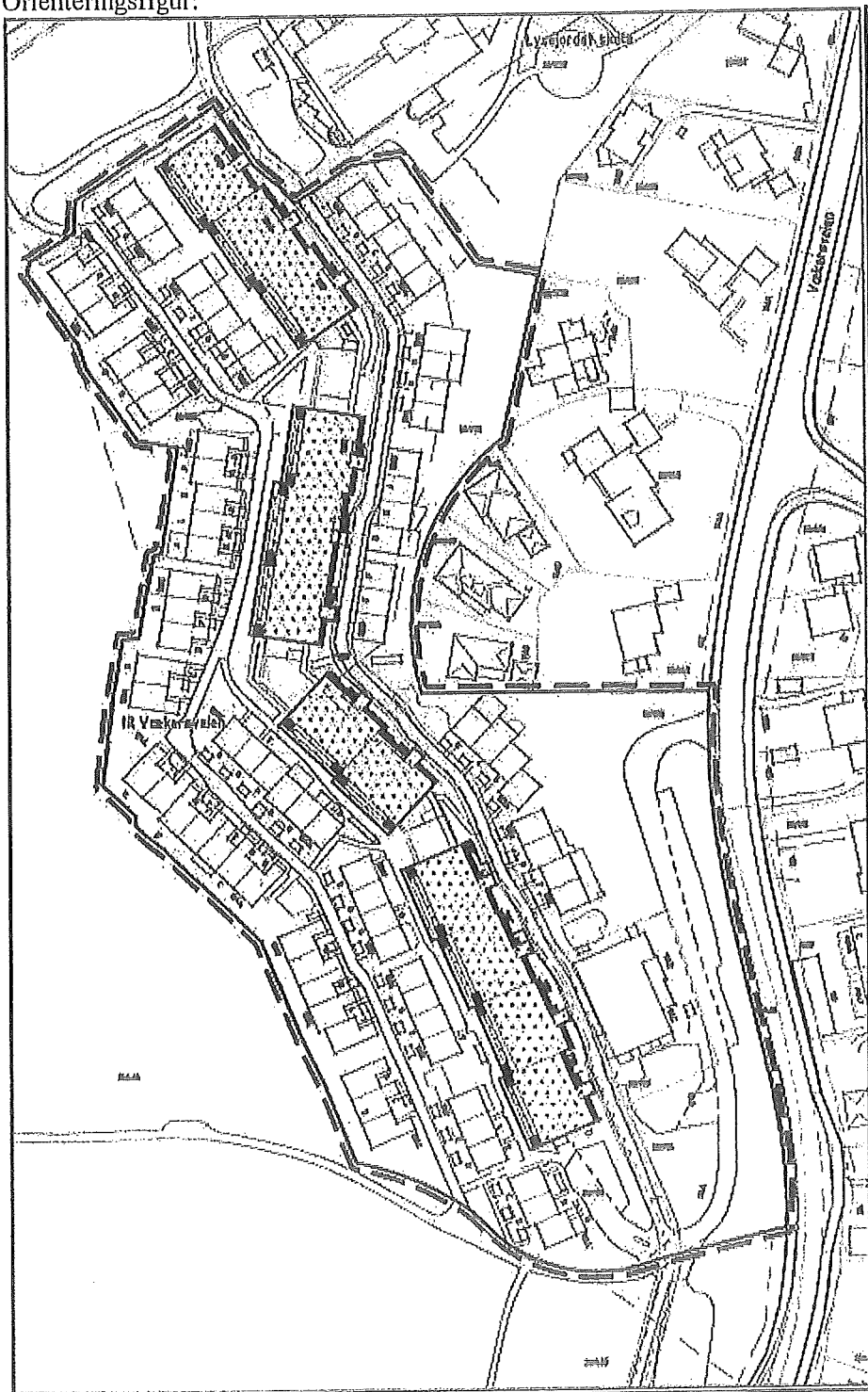
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket

Bindende utbyggingsløsninger

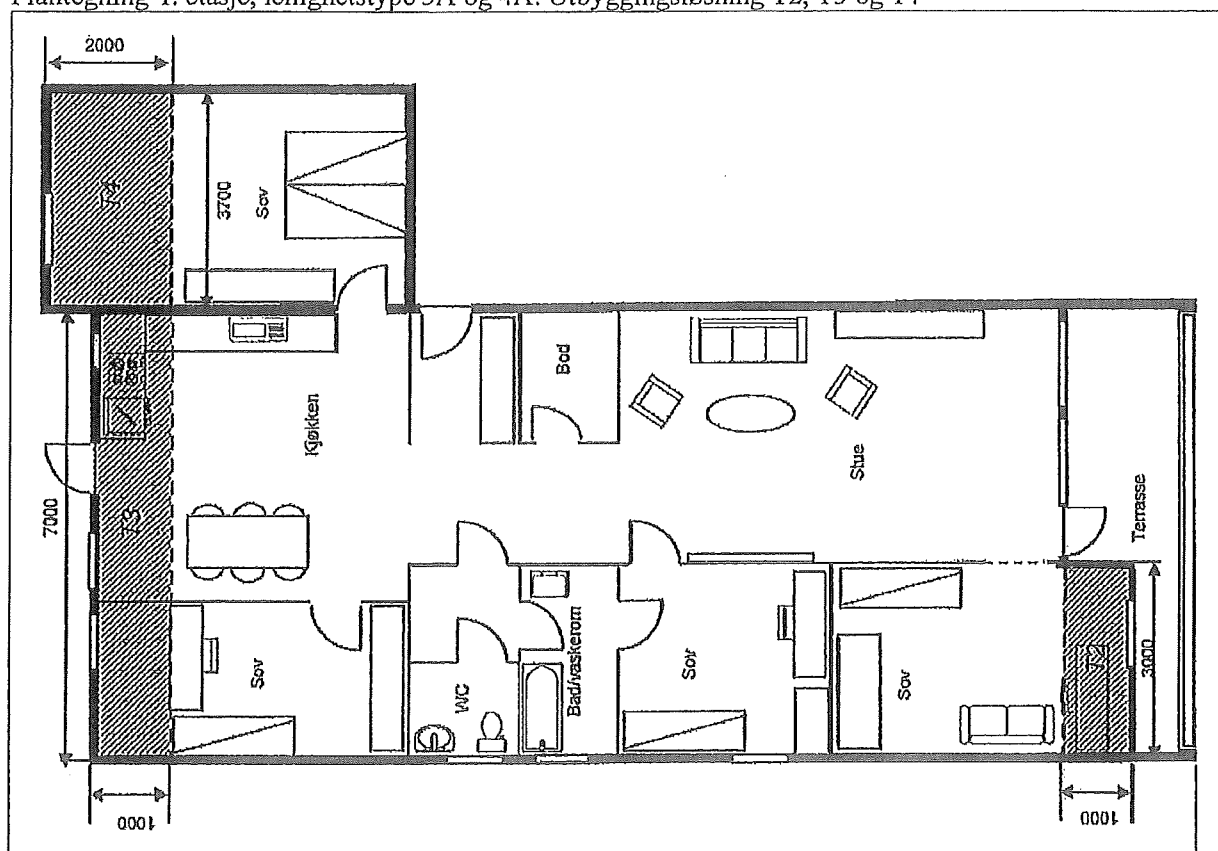
Bygningstype er angitt i orienteringsfigurene, og her er plassering av utbyggingsløsninger angitt i svart. Utbyggingsmuligheter på øvrige tegninger er vist med skravur.

Terrasseblokker

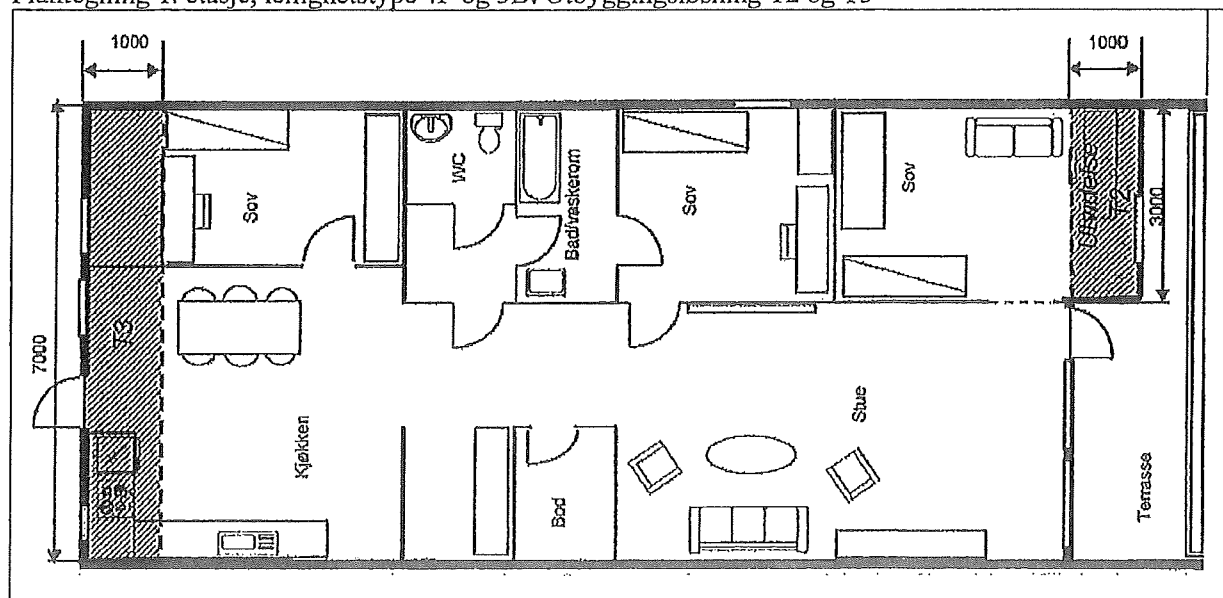
Orienteringsfigur:



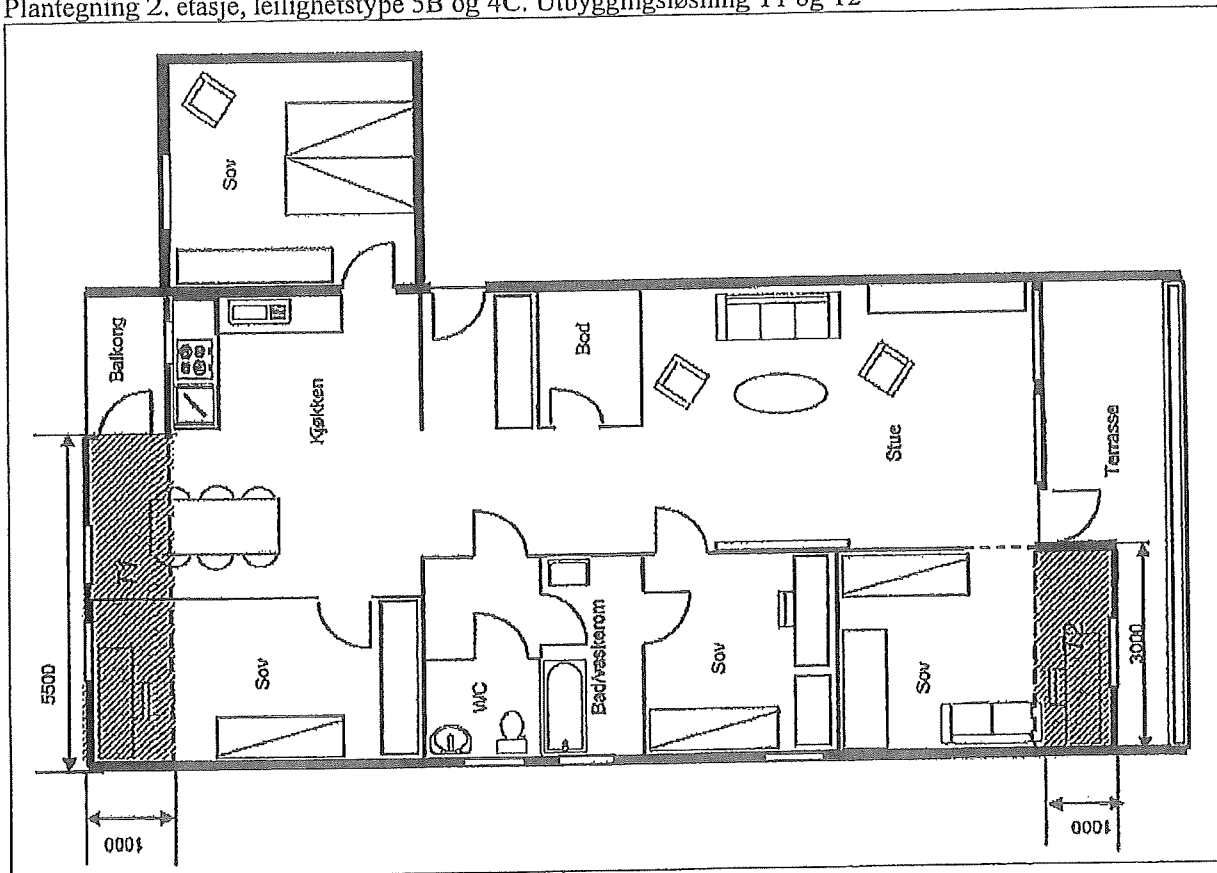
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 5A og 4A. Utbyggingsløsning T2, T3 og T4



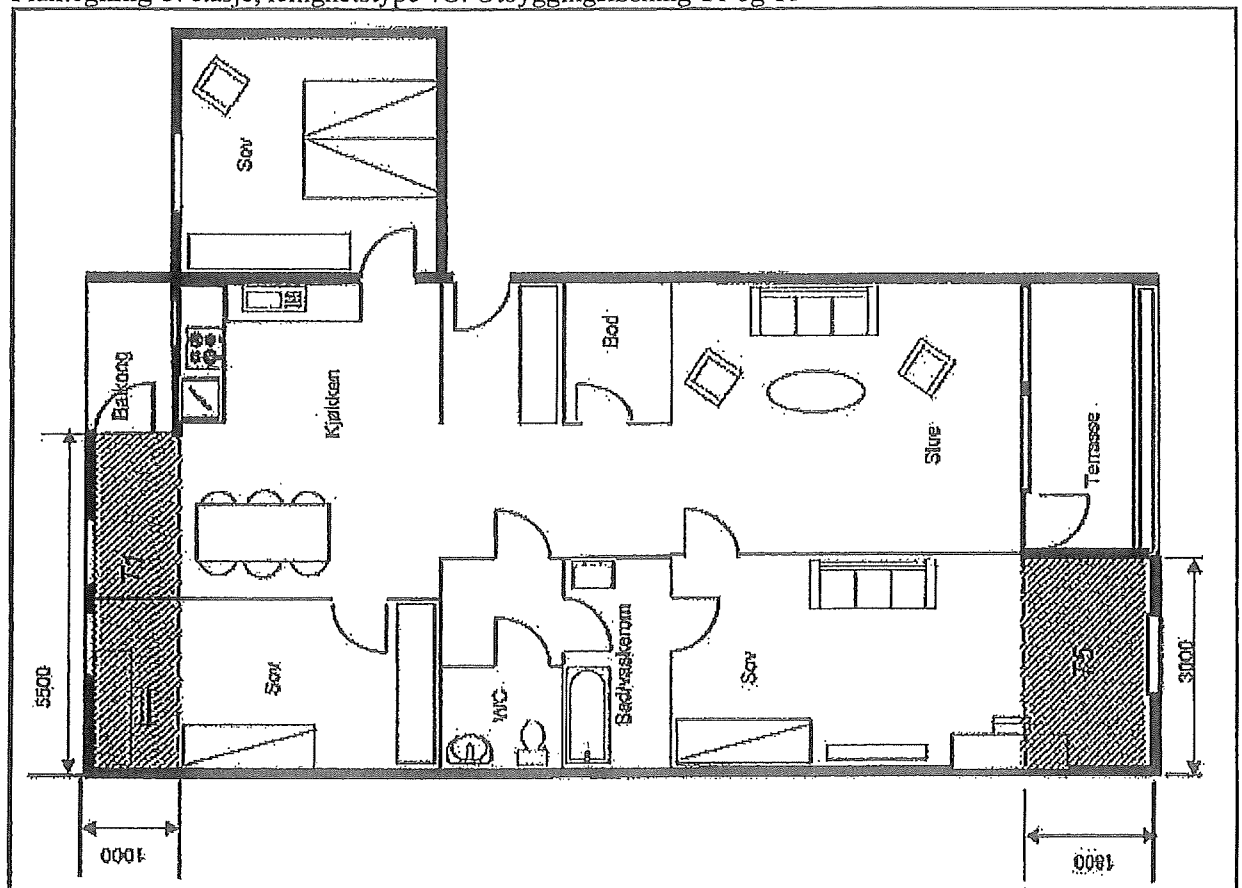
Plantegning 1. etasje, leilighetstype 4F og 3B. Utbyggingsløsning T2 og T3



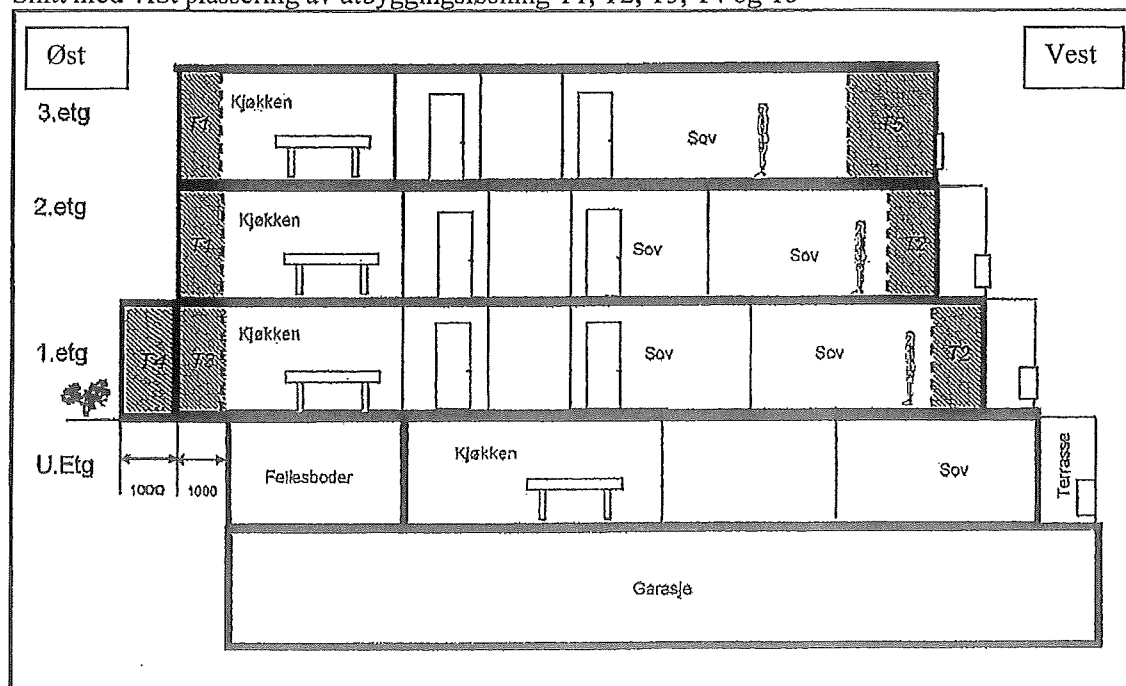
Plantegning 2. etasje, leilighetstype 5B og 4C. Utbyggingsløsning T1 og T2



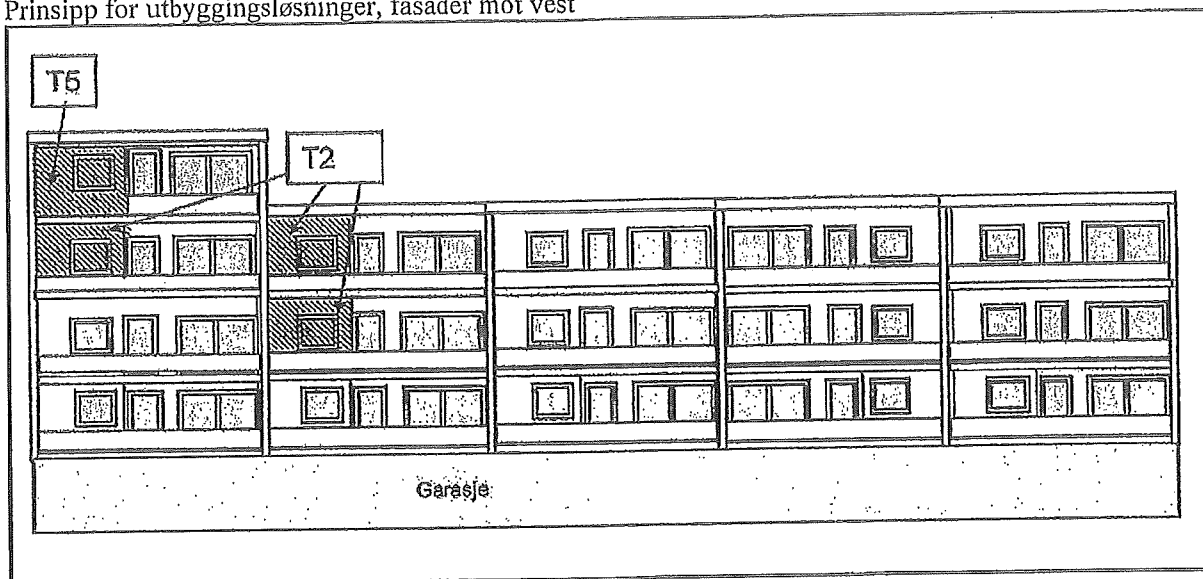
Plantegning 3. etasje, leilighetstype 4G. Utbyggingsløsning T1 og T5



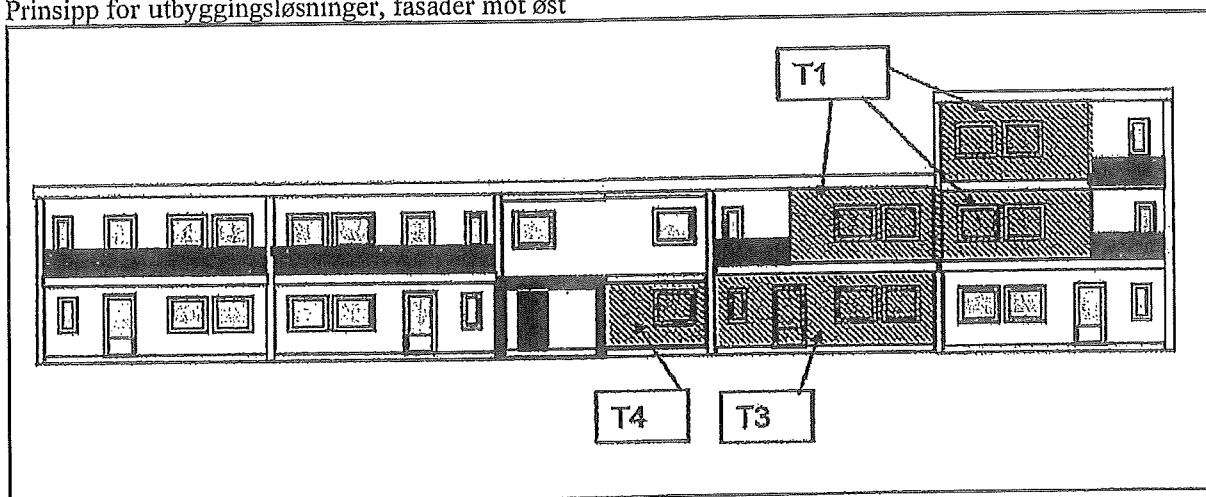
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning T1, T2, T3, T4 og T5



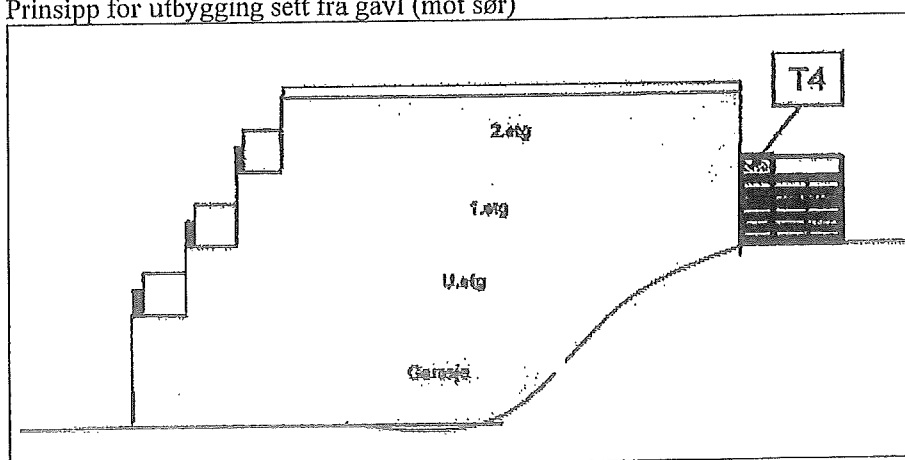
Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot vest



Prinsipp for utbyggingsløsninger, fasader mot øst

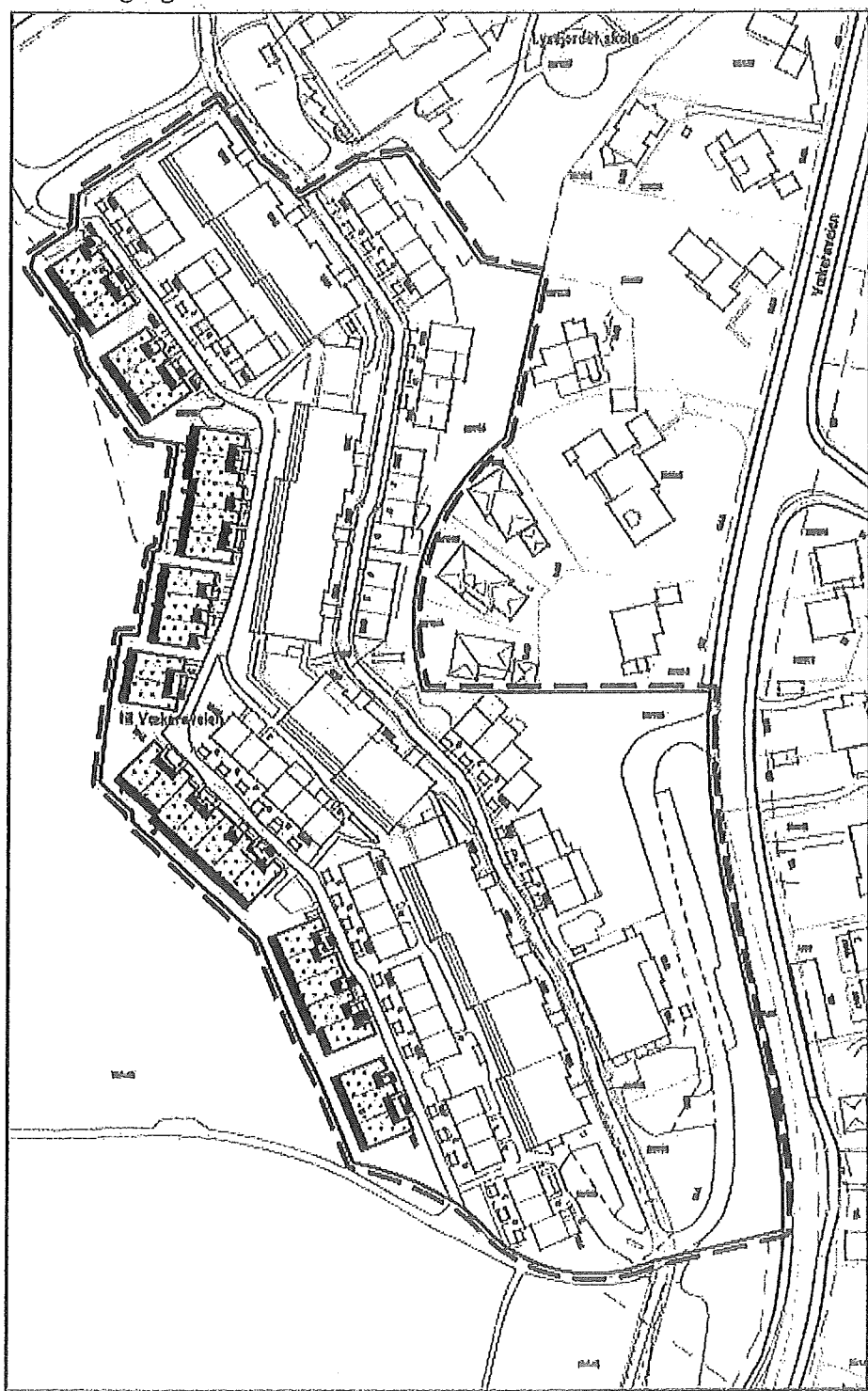


Prinsipp for utbygging sett fra gavl (mot sør)

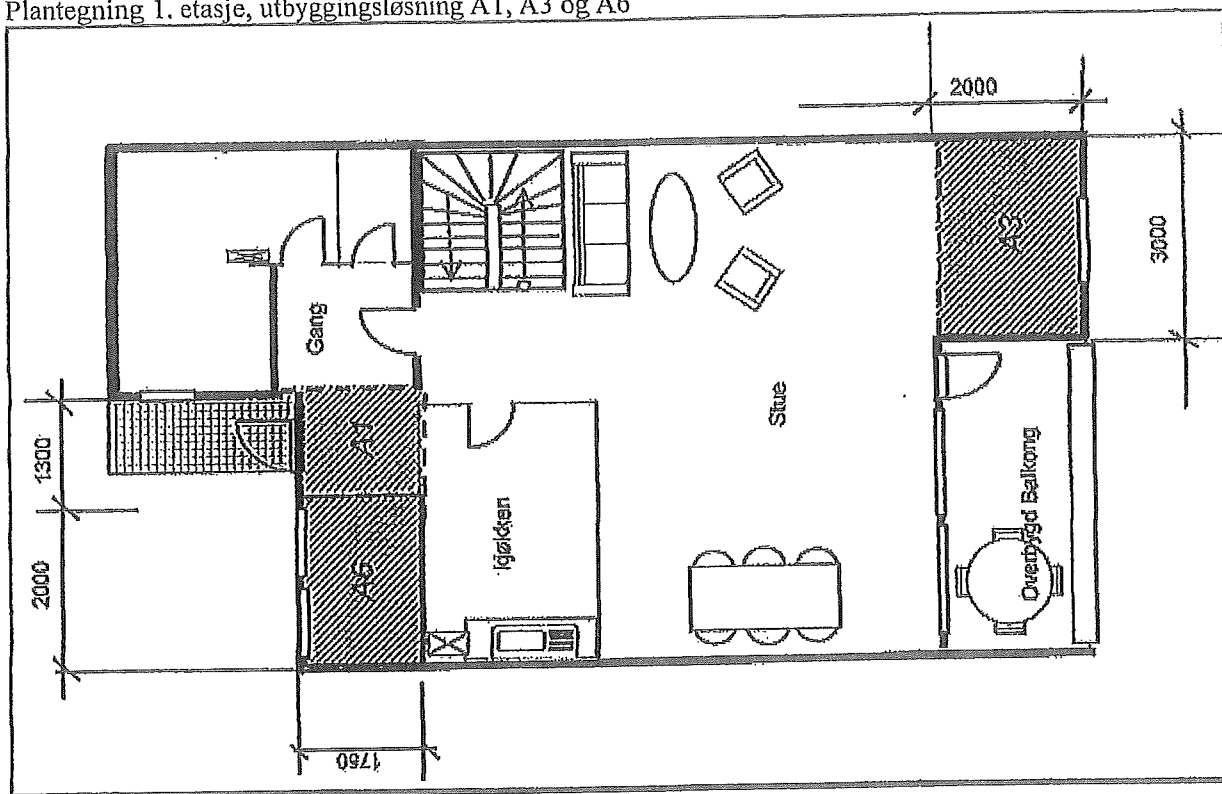


Rekkehus type A

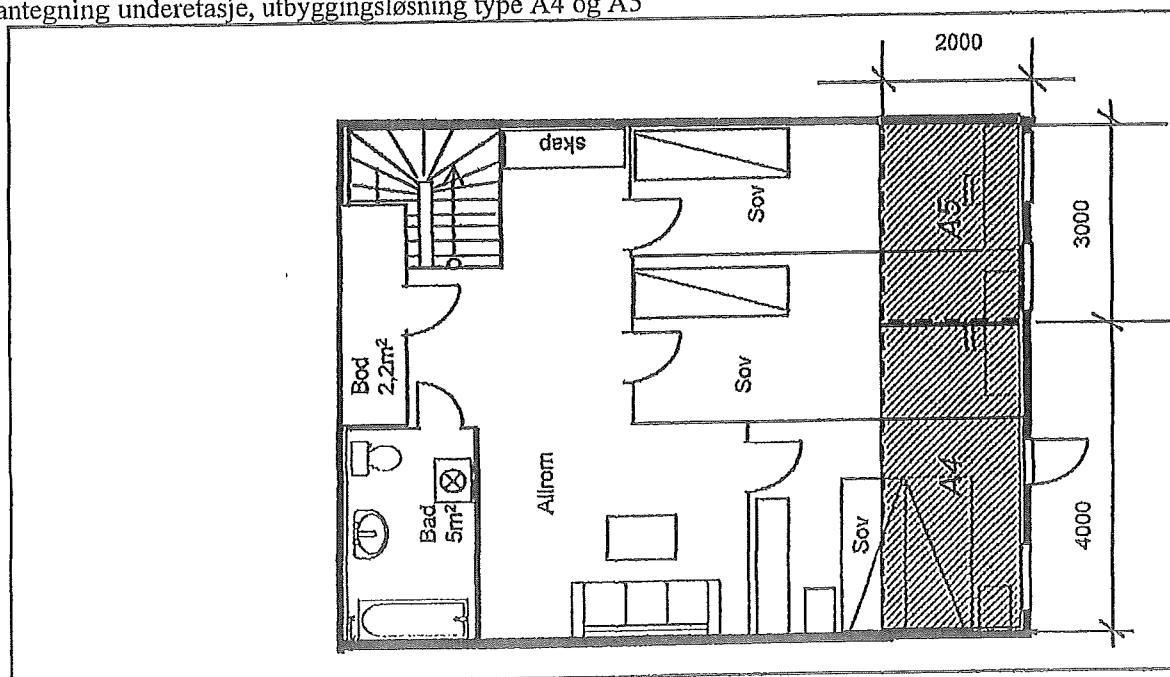
Orienteringsfigur:



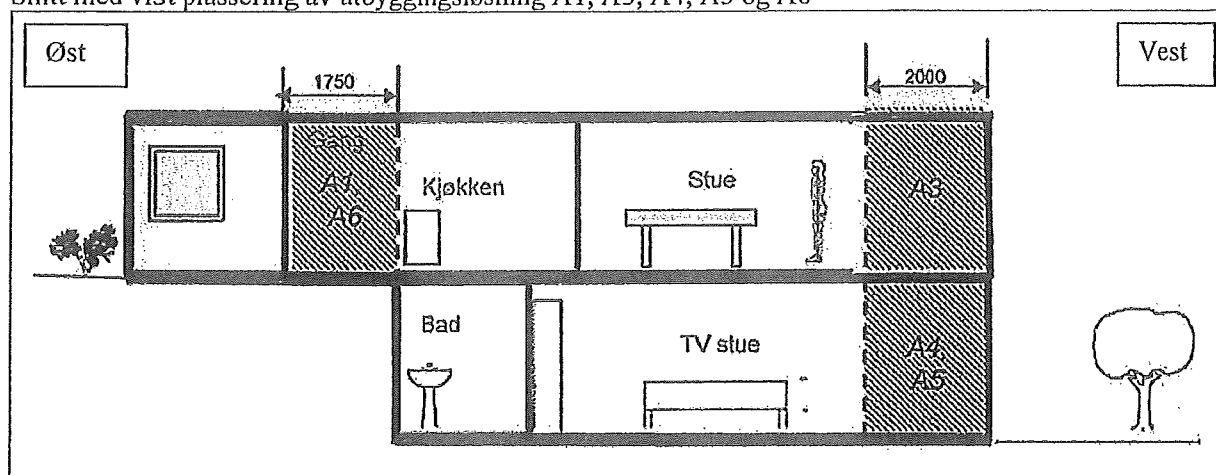
Plantegning 1. etasje, utbyggingsløsning A1, A3 og A6



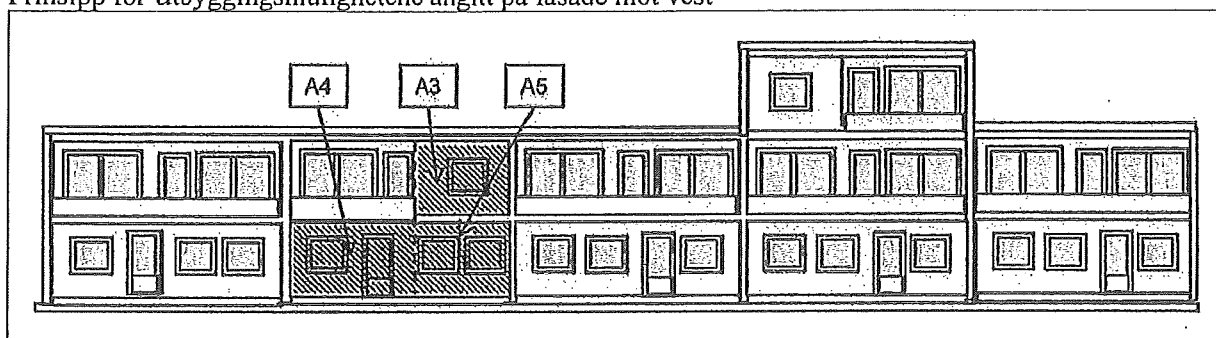
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning type A4 og A5



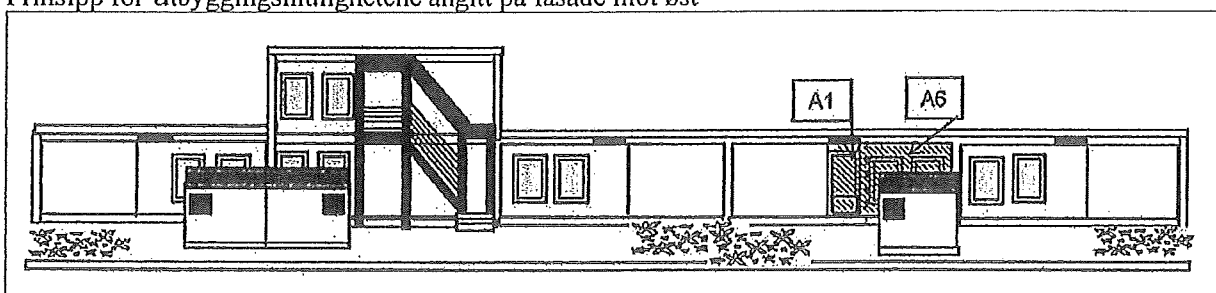
Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning A1, A3, A4, A5 og A6



Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot vest

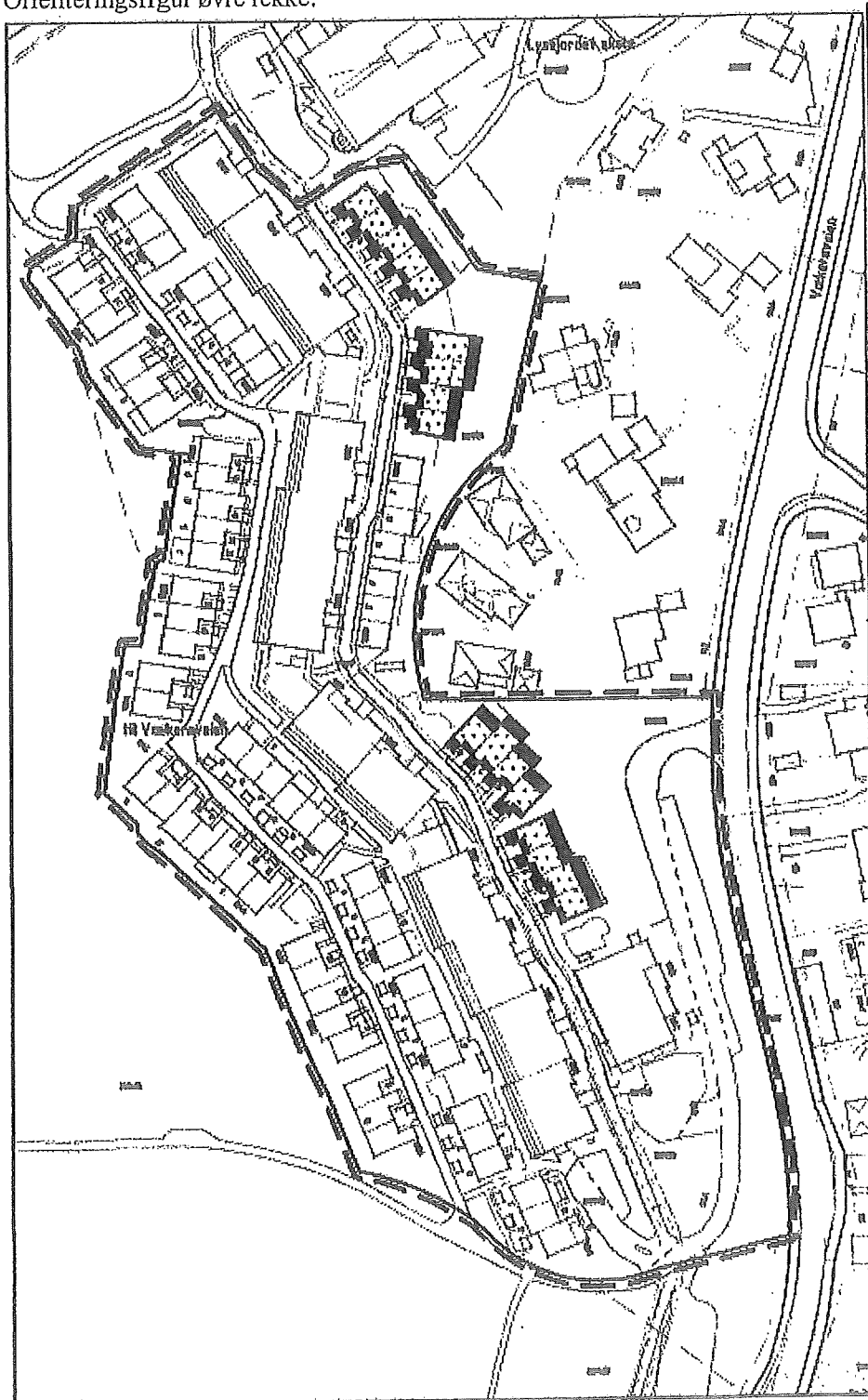


Prinsipp for utbyggingsmulighetene angitt på fasade mot øst

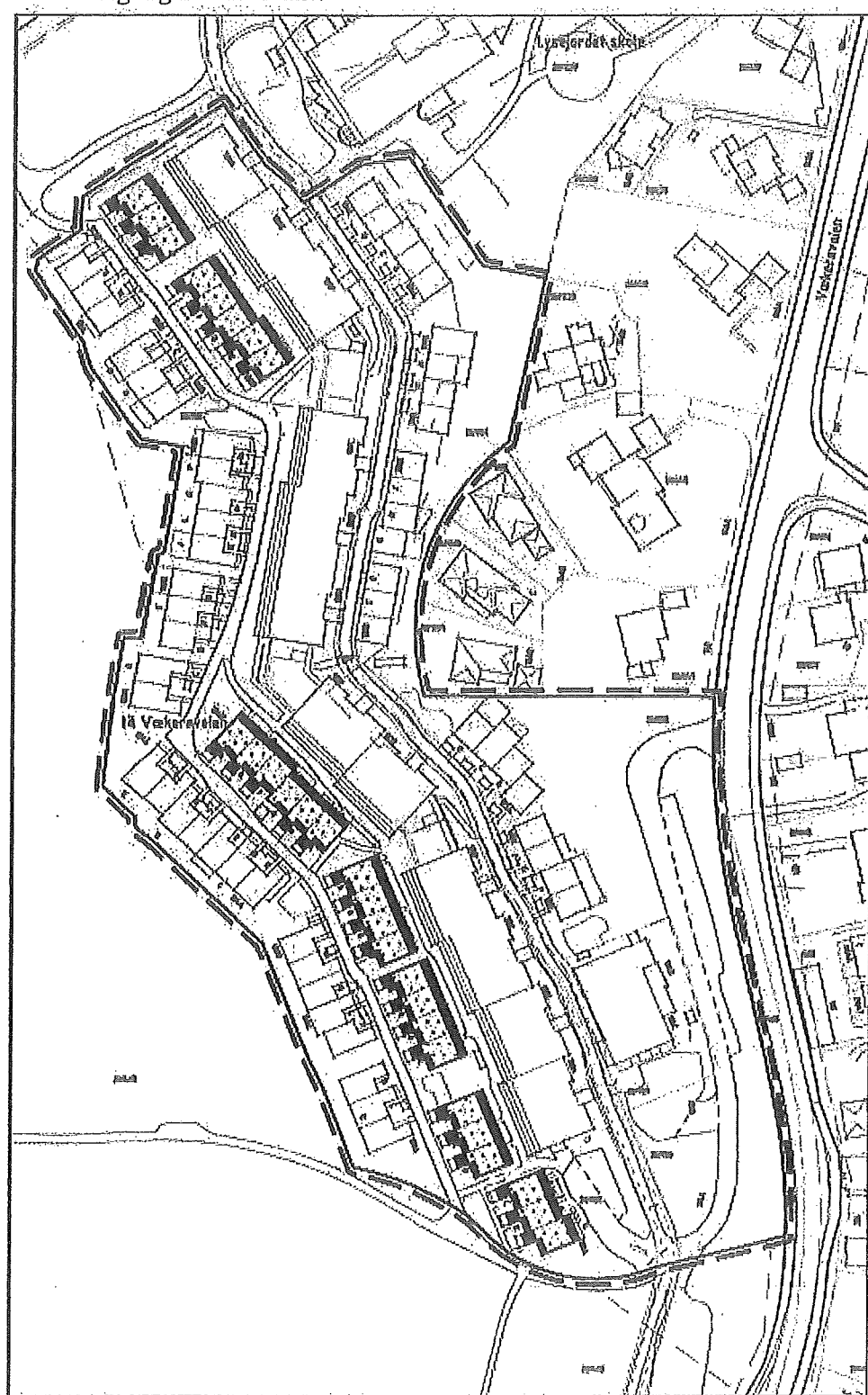


Rekkehus type B

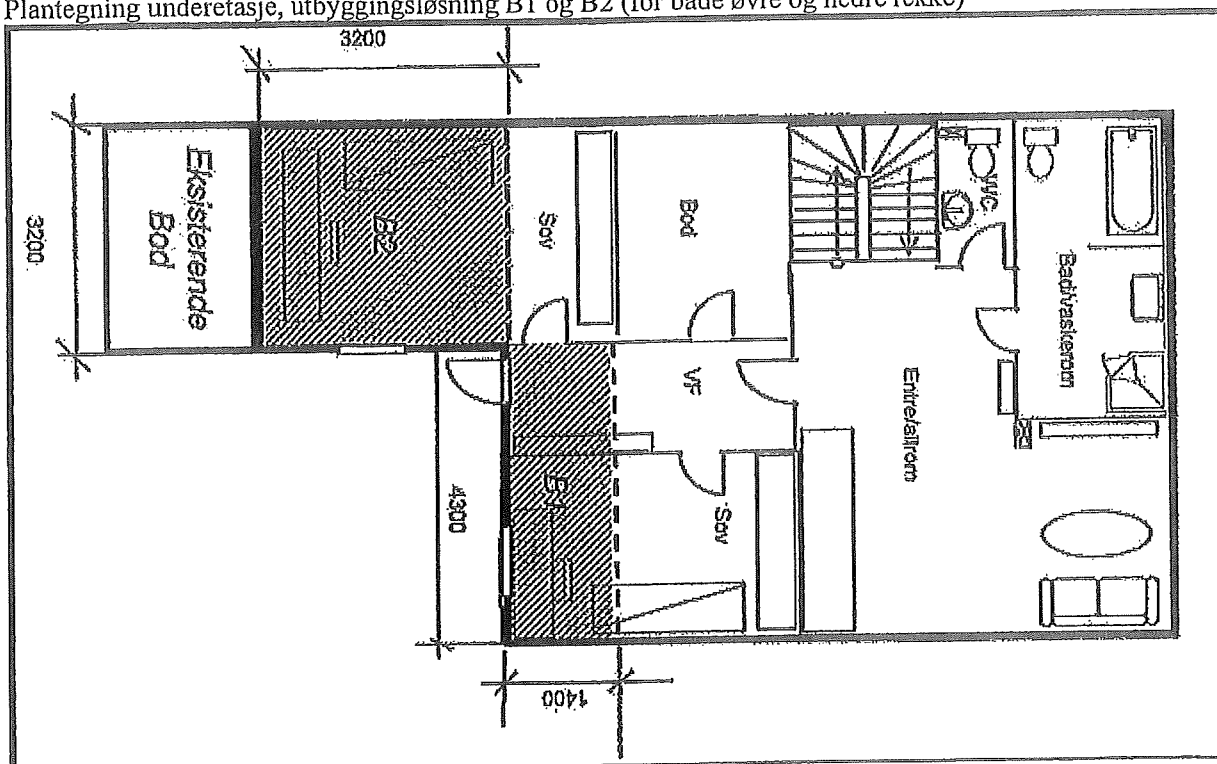
Orienteringsfigur øvre rekke:



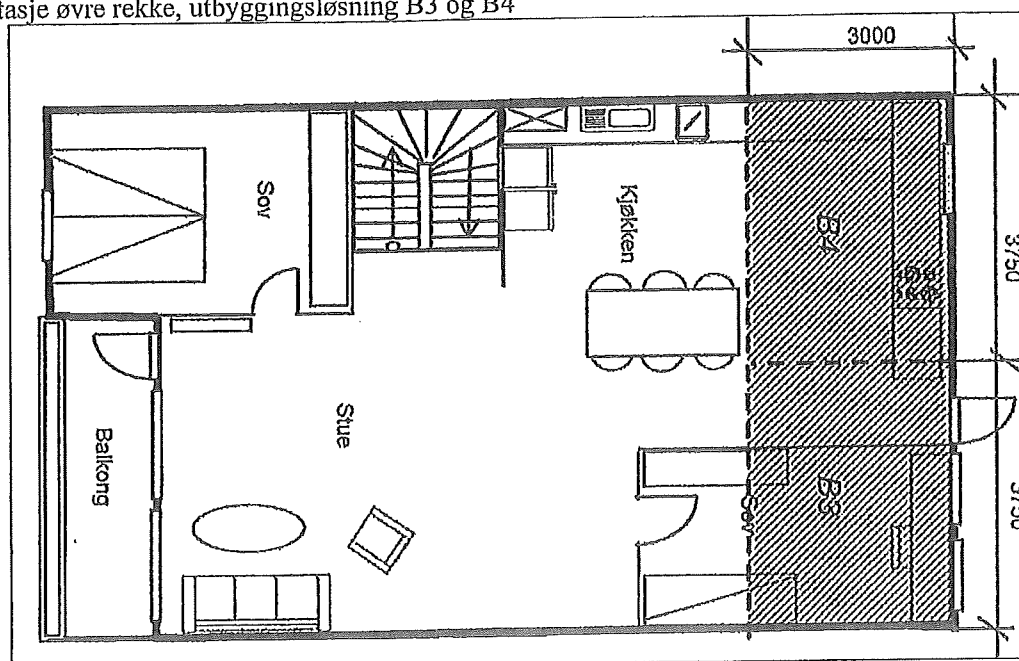
Orienteringsfigur nedre rekke:



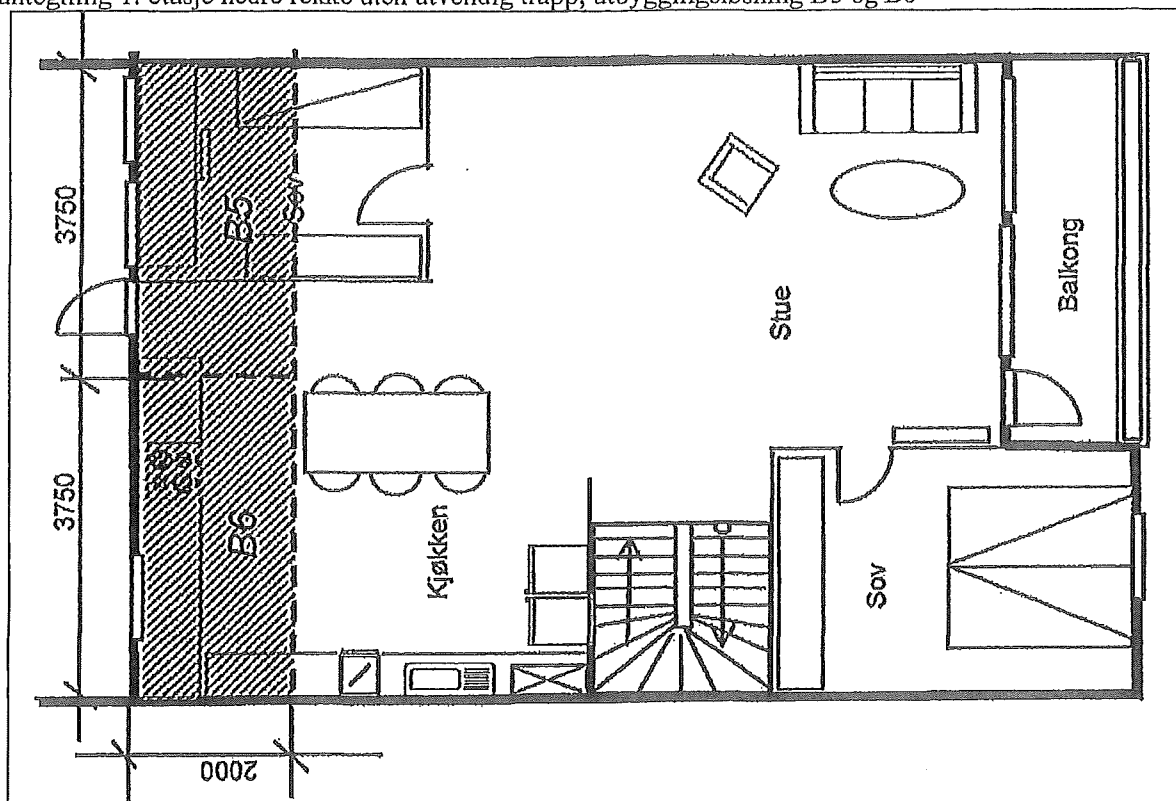
Plantegning underetasje, utbyggingsløsning B1 og B2 (for både øvre og nedre rekke)



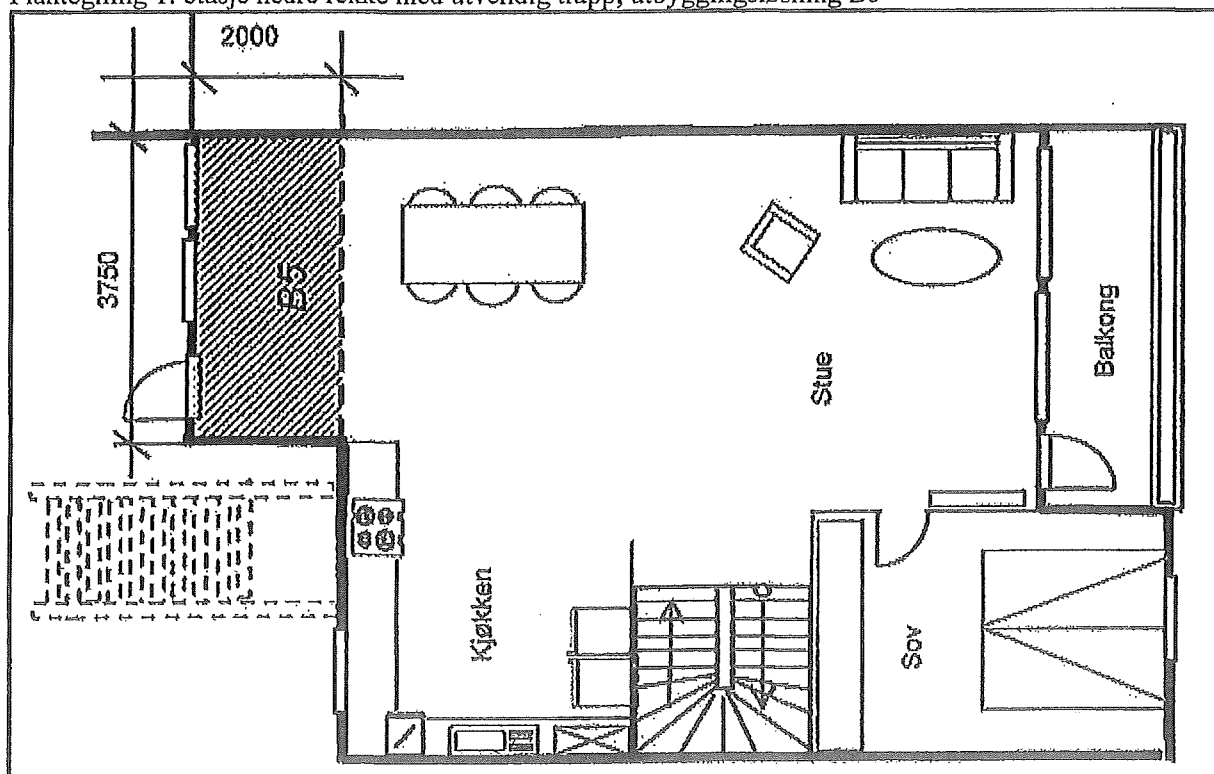
Plantegning 1. etasje øvre rekke, utbyggingsløsning B3 og B4



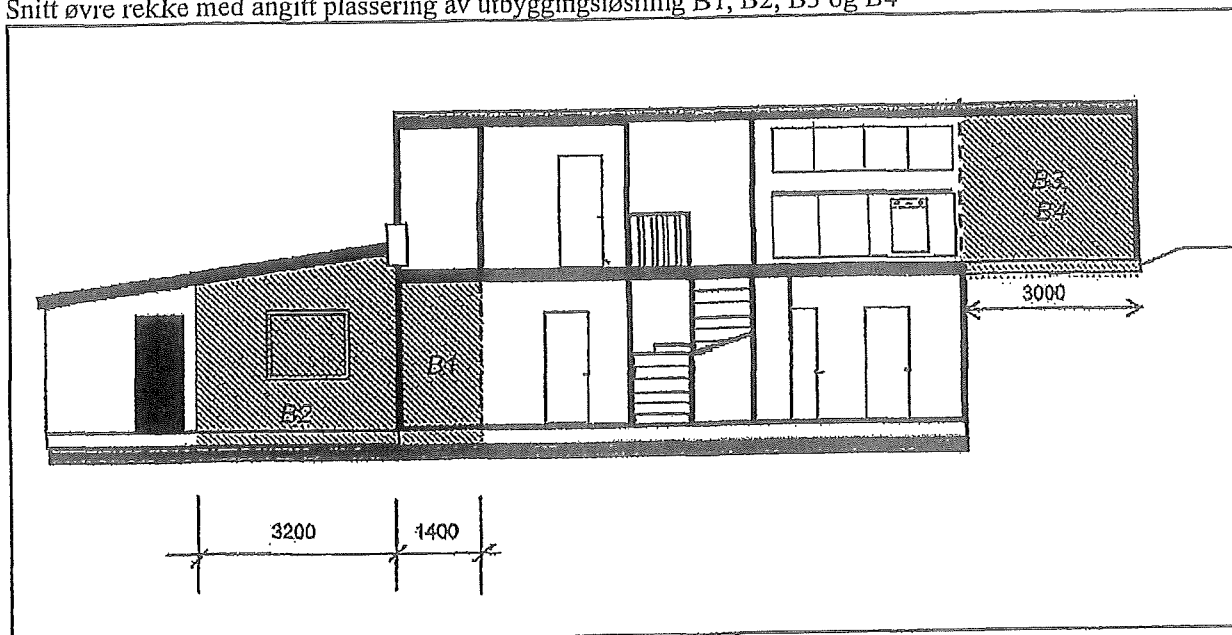
Plantegning 1. etasje nedre rekke uten utvendig trapp, utbyggingsløsning B5 og B6



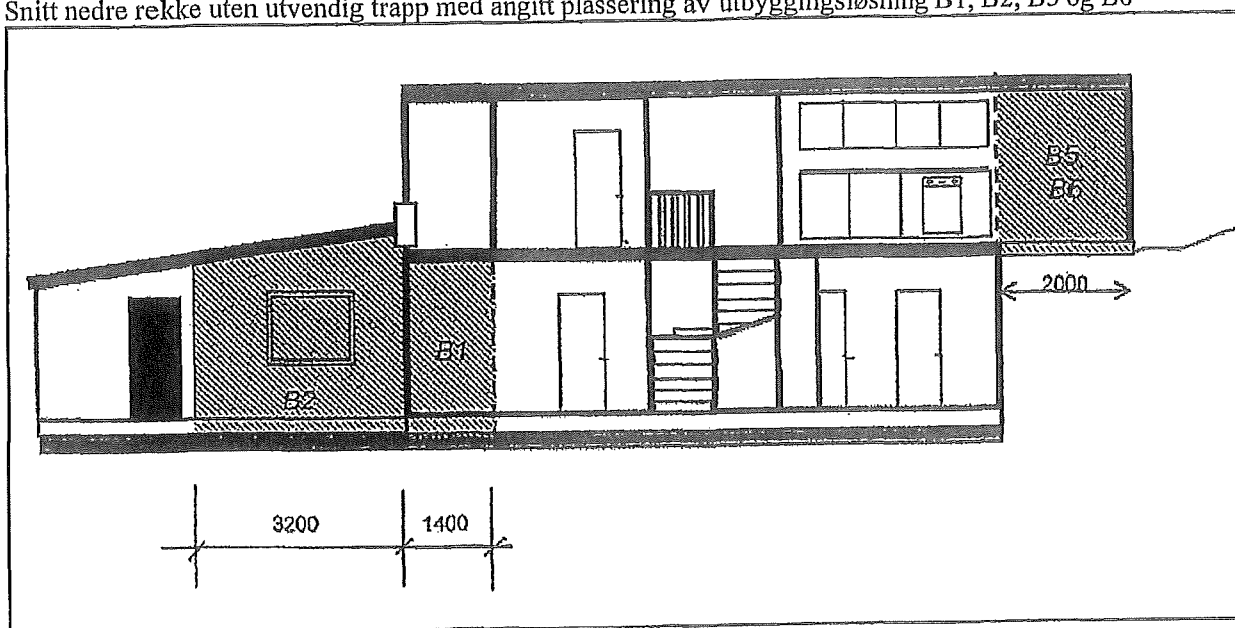
Plantegning 1. etasje nedre rekke med utvendig trapp, utbyggingsløsning B5



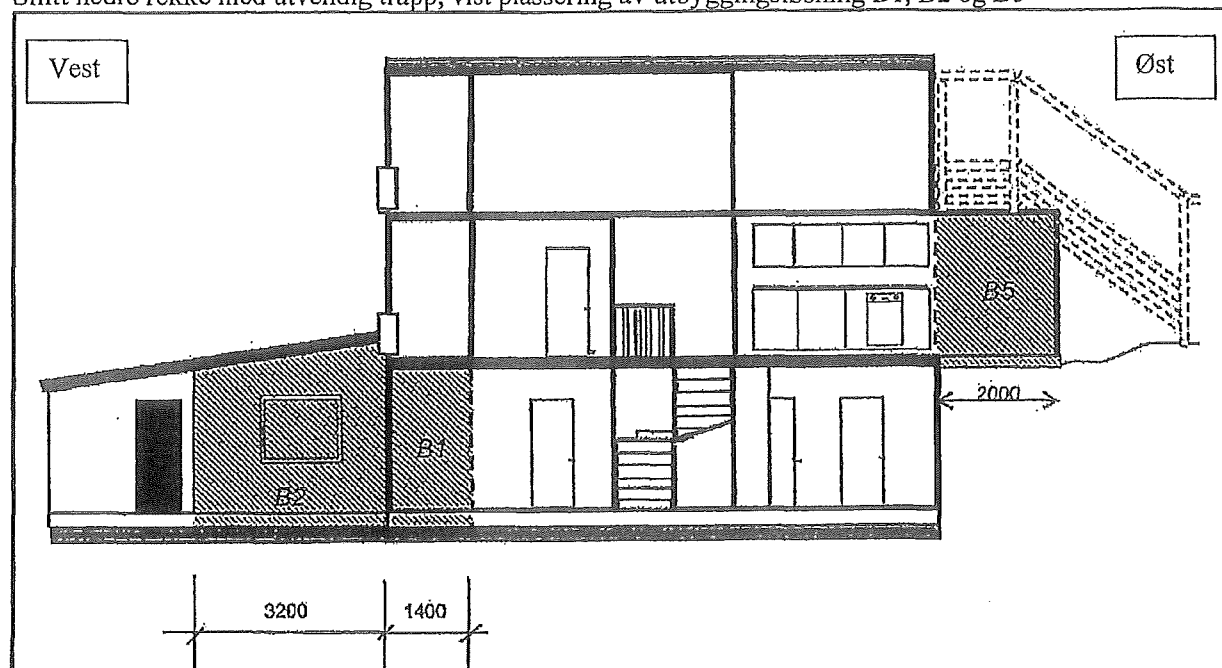
Snitt øvre rekke med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B3 og B4



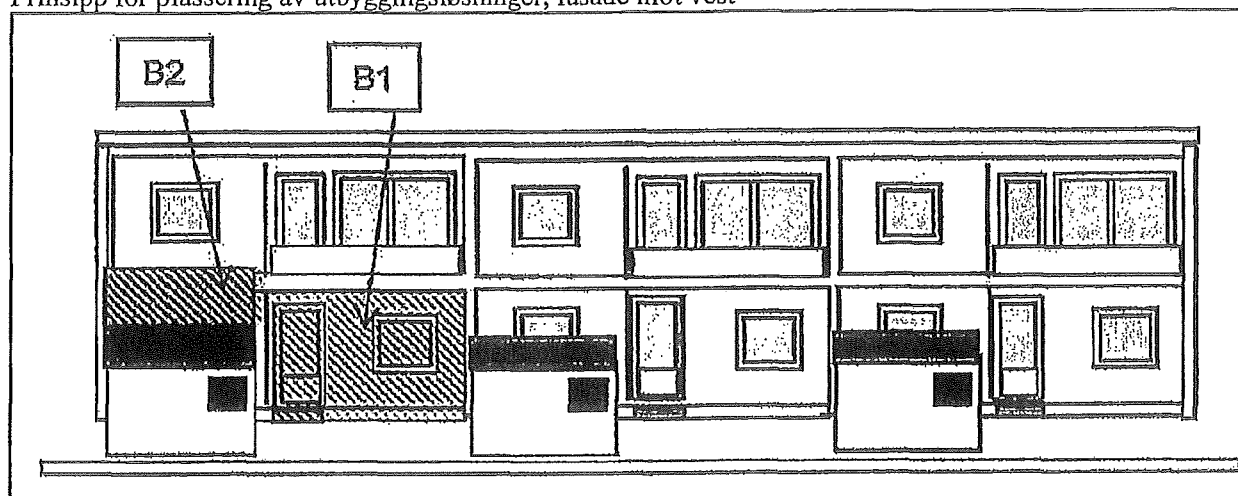
Snitt nedre rekke uten utvendig trapp med angitt plassering av utbyggingsløsning B1, B2, B5 og B6



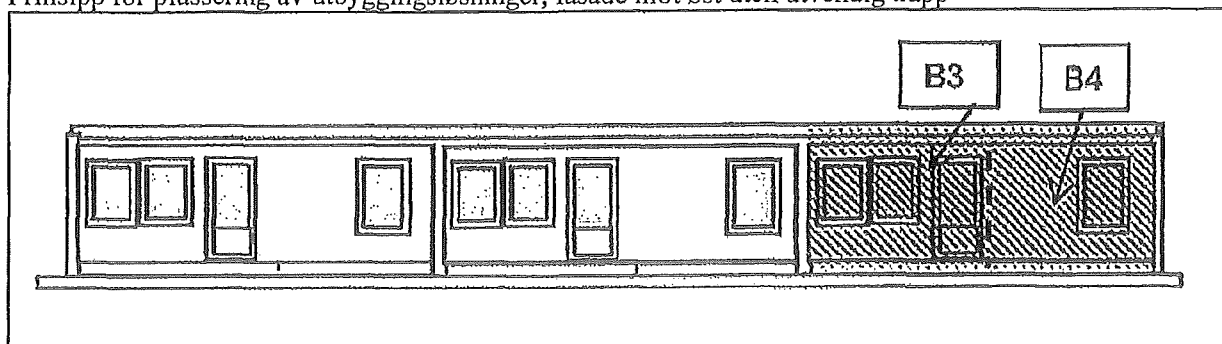
Snitt nedre rekke med utvendig trapp, vist plassering av utbyggingsløsning B1, B2 og B5



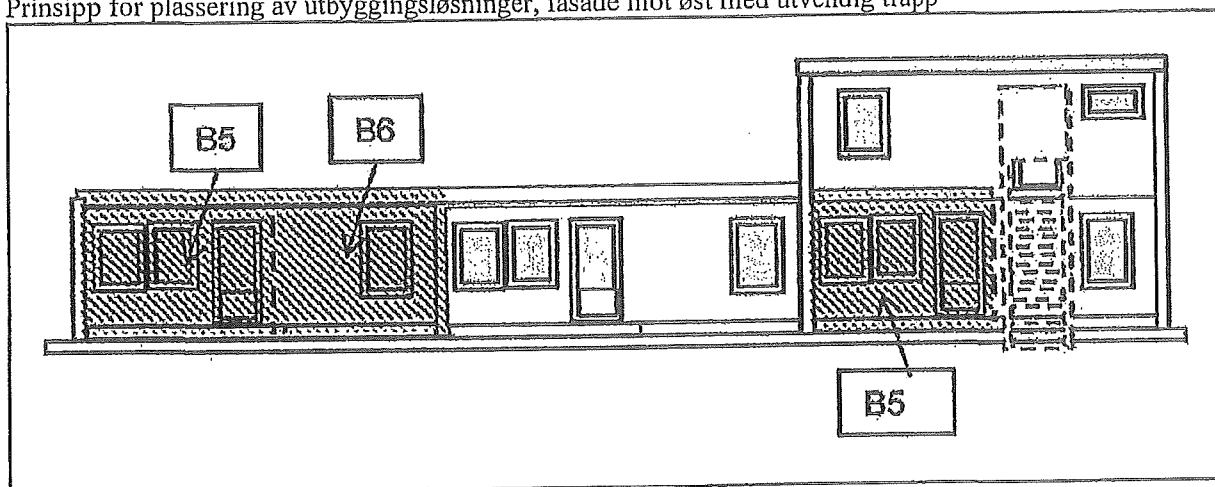
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot vest



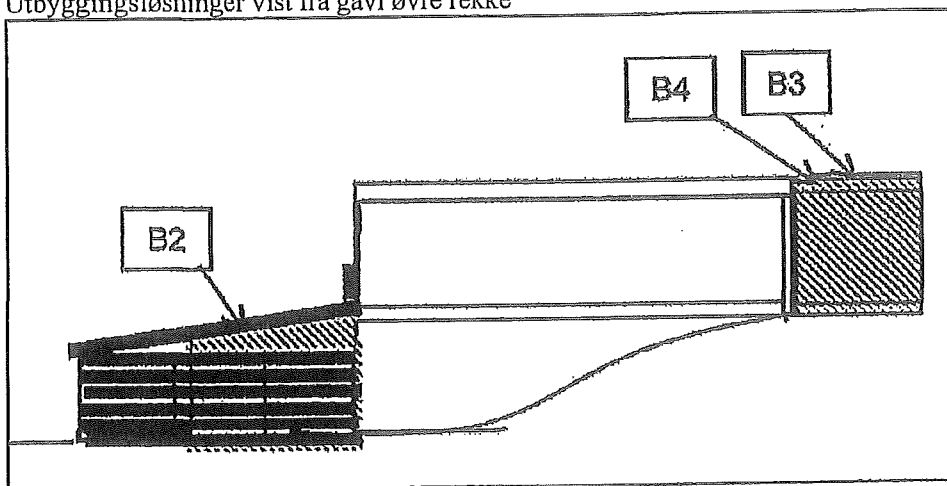
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst uten utvendig trapp



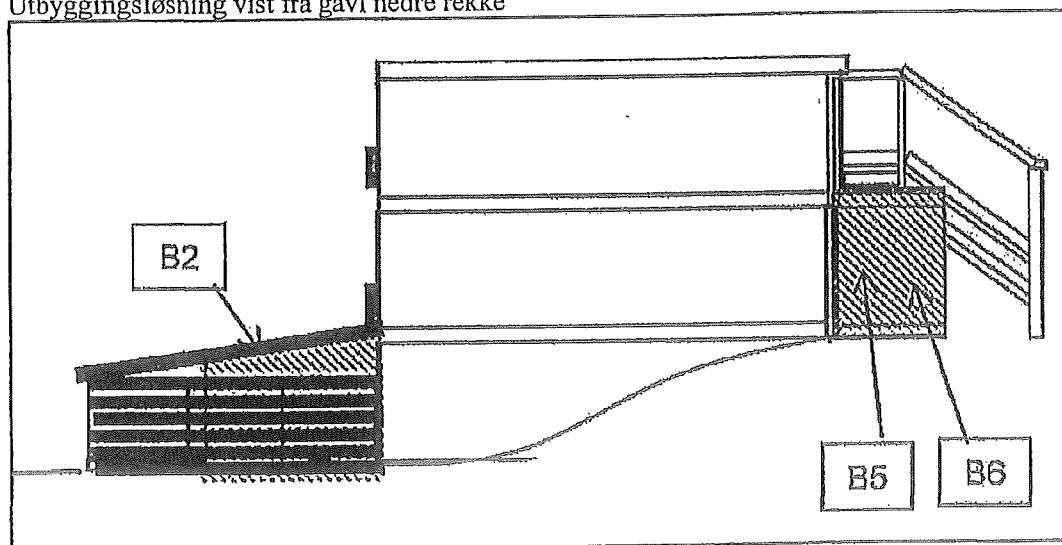
Prinsipp for plassering av utbyggingsløsninger, fasade mot øst med utvendig trapp



Utbyggingsløsninger vist fra gavl øvre rekke

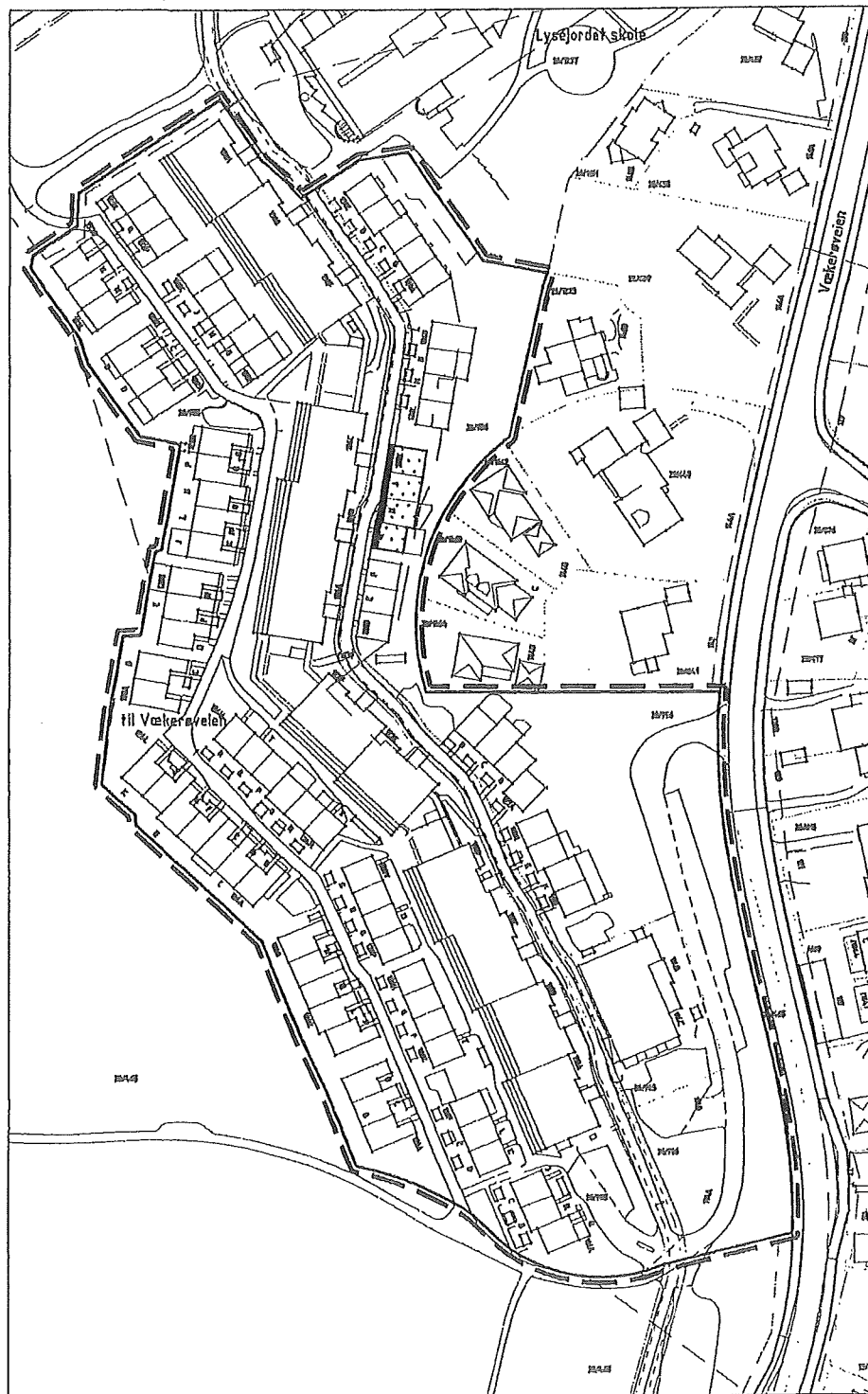


Utbyggingsløsning vist fra gavl nedre rekke

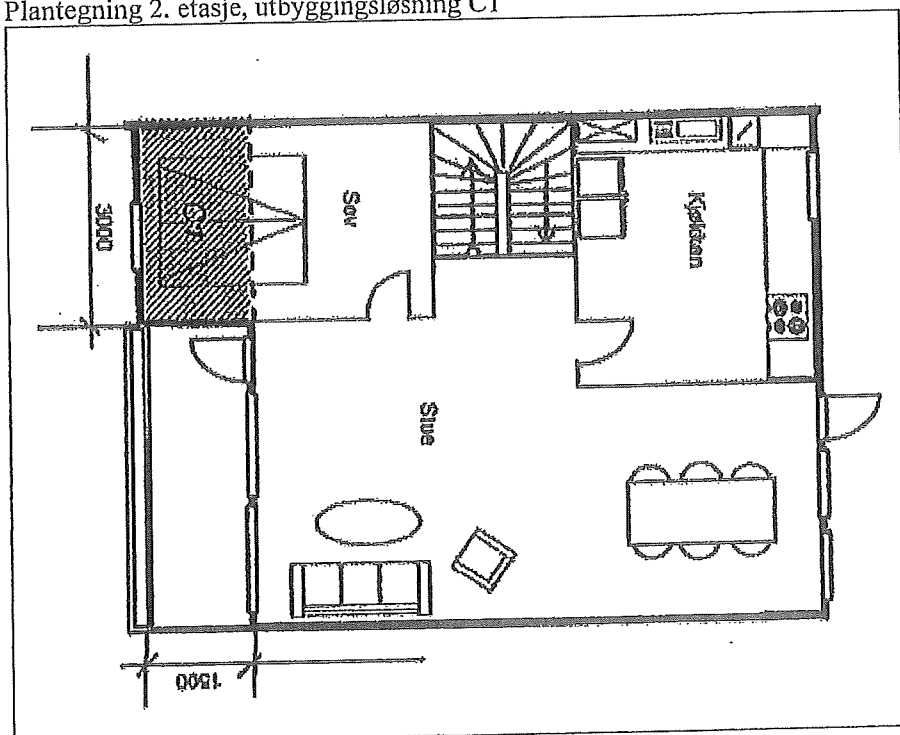


Rekkehus type C

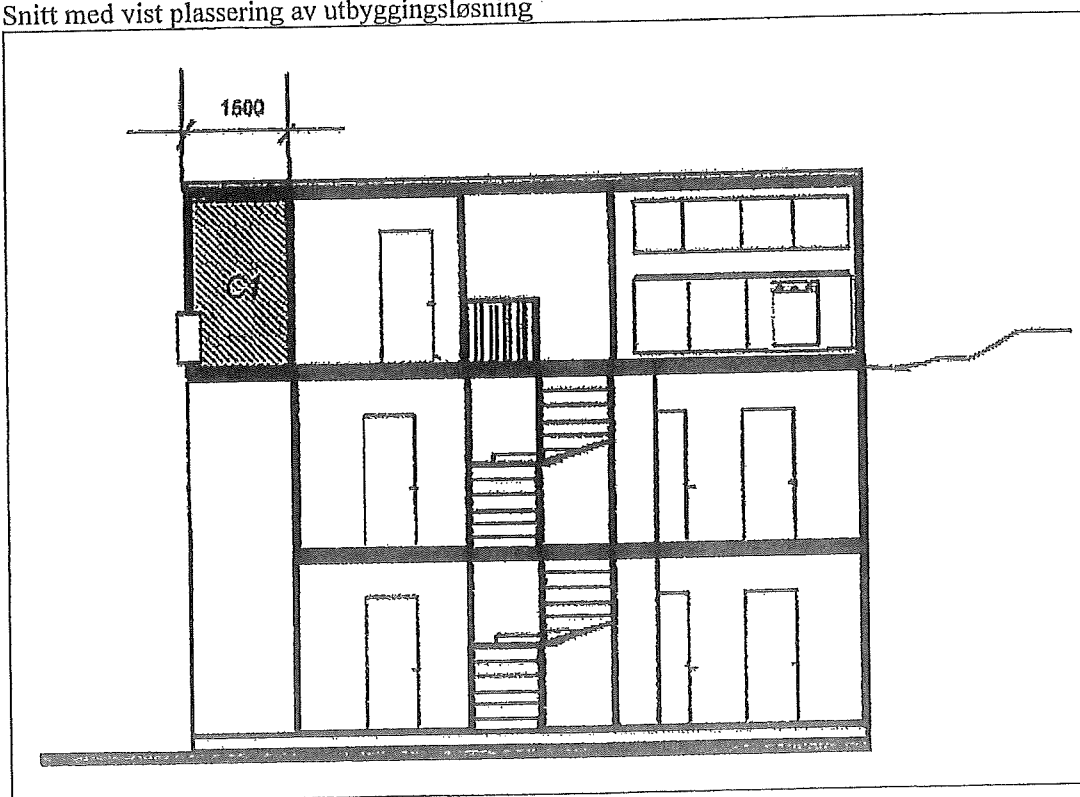
Orienteringsfigur:



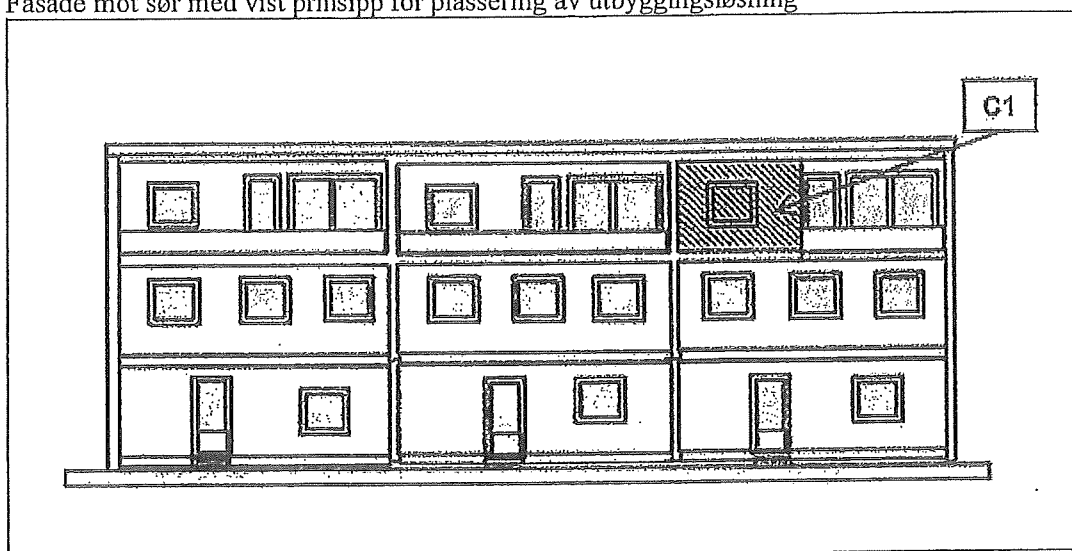
Plantegning 2. etasje, utbyggingsløsning C1



Snitt med vist plassering av utbyggingsløsning



Fasade mot sør med vist prinsipp for plassering av utbyggingsløsning



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 Vækerøveien 116 m.fl., Lysejordet borettslag, som omreguleres fra byggeområde for bolig til

- Bebyggelse og anlegg (bolig)

som foreslått av Anne C. Andvik for Lysejordet Borettslag, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201013135, datert 24.08.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.09.2011 av:

Une Kristin Hofgaard - Saksbehandler

Per Arne Horne - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse

Lysejordet Borettslag, Vækerøveien 116 m.fl, Oslo

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringplan - Detaljregulering

PLANFORSLAGET

Forslagsstiller: Lysejordet Borettslag v/Tove Gros

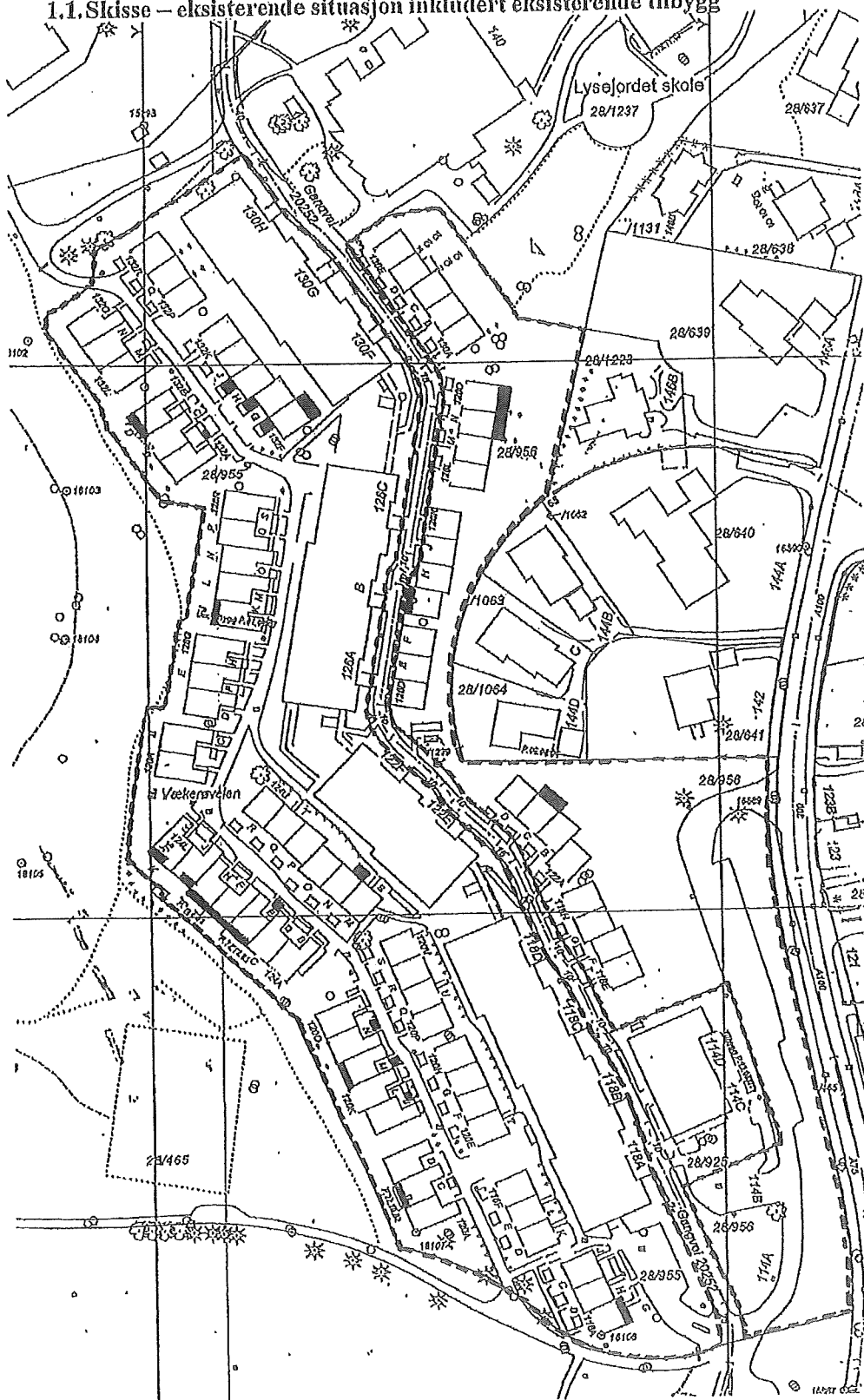
Utarbeidet av: Siv.ing. Anne C Andyvik

Dato: 22.08.2011

Innhold

1.	FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1.	Skisse – eksisterende situasjon inkludert eksisterende tilbygg	2
1.2.	Skisse - mulig fremtidig situasjon, inkludert eksisterende og fremtidige tilbygg	3
2.	BAKGRUNN	4
3.	EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1	Lokalisering og bruk	4
3.2	Planområdet og forhold til tilleggende arealer	4
4.	PLANSTATUS	6
4.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus	6
5.	MEDVIRKNING	7
5.1	Innspill ved kommunal samråd	7
5.2	Forhåndsuttalelser	9
6.	FAGLIGE BEGRUNNELSE	10
7.	PLANFORSLAGET	10
8.	KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11
9.	ILLUSTRASJONER	13

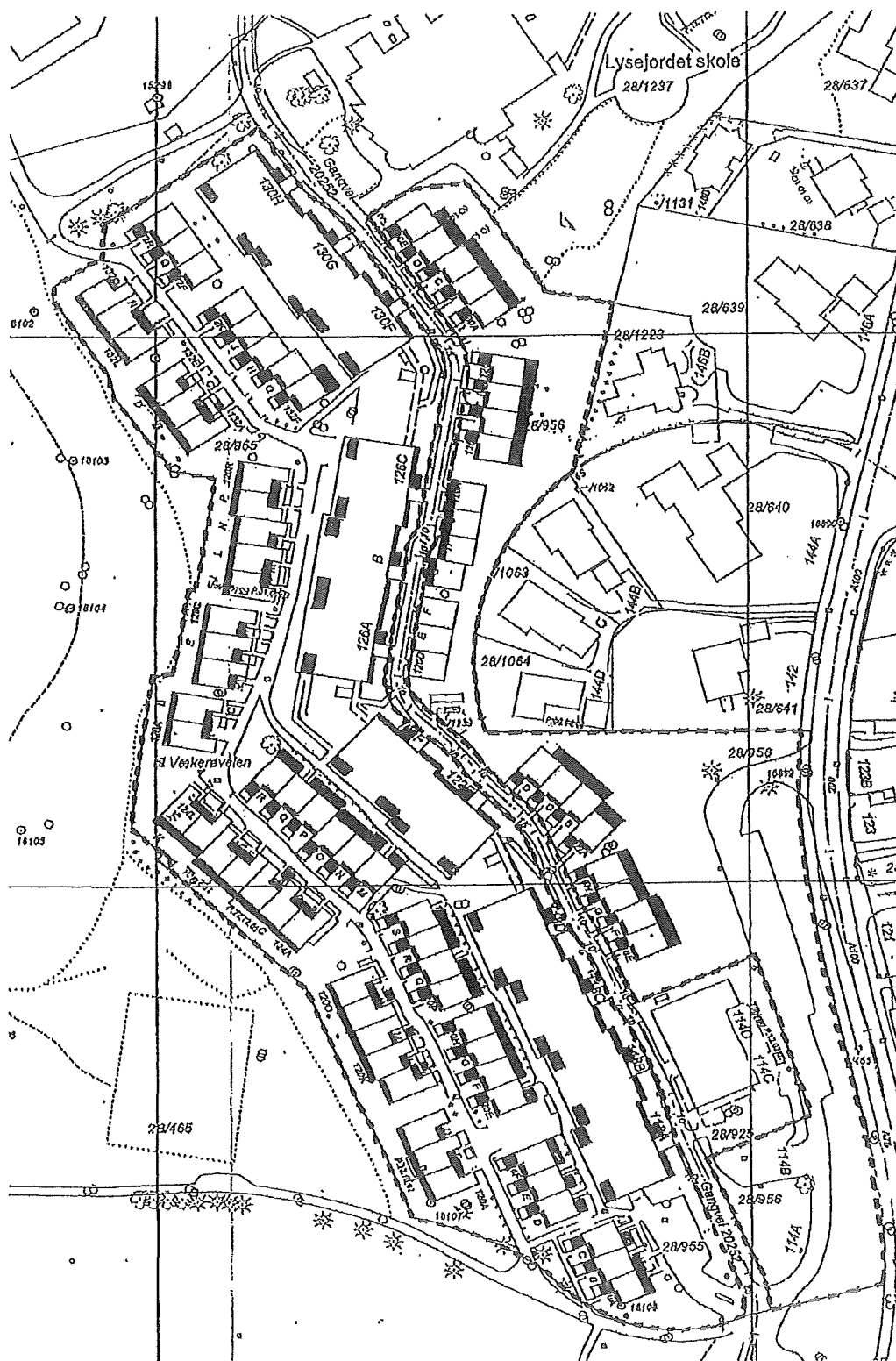
1.1. Skisse – eksisterende situasjon inkludert eksisterende tilbygg



Eksisterende tilbygg i forhold til opprinnelig boligmasse er vist med sort farge

45

1.2.Skisse - mulig fremtidig situasjon, inkludert eksisterende og fremtidige tilbygg



Eksisterende og mulig fremtidige tilbygg i forhold til opprinnelig boligmasse er vist med sort farge

2. BAKGRUNN

Lysejordet borettslag er ett av tre like borettslag som ligger i en sydvendt skråning ned mot Lysakerelven. Området er et resultat av en lukket entreprenør- og arkitektkonkurranse utlyst av Oslo kommune og stod ferdig bygget i 1980. De tre borettslagene har til sammen 617 boliger fordelt på 373 i lave terrassehus og 244 i rekkehus. Bebyggelsen er gruppert i grender langs to gjennomgående gangveier. Det er full trafikkseparering og parkering skjer under terrassehusene.

Borettslaget ønsker å muliggjøre en utvidelse av et antall eksisterende leiligheter/rekkehus slik at det fremstår som mer attraktivt for familier i ulike livsfaser, og derigjennom skape mer stabilitet i beboermassen og et større mangfold. I dag har borettslaget en overvekt av småbarnsfamilier og eldre og en større gjennomtrekk enn ønskelig. Familier med fler enn 2 barn eller barn i ungdomsskolealder flytter ut på grunn av plassmangel. PBE har tidligere hatt som praksis å tillate moderate utvidelser i borettslaget, men godkjenner ikke lenger byggemeldinger med den begrunnelse at disse er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Hensikten med reguleringsendringen er å oppgradere eksisterende reguleringsplan for å legge til rette for en moderat utbygging av eksisterende leiligheter i Lysejordet borettslag. Videre er det ønskelig å få brakt orden i reguleringsplanen m.h.p grad av utnyttelse, byggegrense med mer.

Forslag til bindende utbyggingsløsninger er enstemmig godkjent av Generalforsamling i Lysejordet Borettslag den 4.5.2011. Tegningene er en integrert del av Reguleringsbestemmelsene.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i Ullern bydel og omfatter tomt eiet av Lysejordet Borettslag.

Tomten grenser mot Vækerøveien, noe småhusbebyggelse, et næringsbygg med butikk samt kommunale områder for hhv friareal og allmenntillegge formål (Lysejordet skole). En kommunal gangvei til skolen går over borettslagets tomt.

Lysejordet Borettslag er planert i fire nivåer, bebygd med tre rekker av rekkehus og en rekke av terrasseblokker.

Lysejordet borettslag består av totalt 228 leiligheter fordelt på 12 terrasseblokker og 83 rekkehus. Tomteareal er 32.800 m², bebygget med 12.603 m² BYA.

3.2 Planområdet og forhold til tilleggende arealer

Landskap

Planområdet ligger i en skråning som strekker seg fra Vækerøveien og nedover i retning Lysakerelven. Tomten grenser mot et stort kommunalt friareal. Rekkehusene har dedikerte hageparseller på sør og nordsiden. Borettslaget har en rekke store opparbeidede fellesarealer og lekeplasser.

Verneinteresser

Bygningene er ikke registrert som verneverdige hos Byantikvaren.

Miljøfaglige forhold

Det er registrert biologisk mangfold på tilgrensende kommunale tomt (ballplass/friareal mot sør-vest.

Trafikkforhold

Hovedadkomst til borettslaget er via stikkvei fra Vækerøveien.

Det er bilvei inn til garasjeanlegget under terrasseblokkene. Øvrige veier innenfor borettslagets område er utfaikkerte gangveier avsperrert med bom og skiltet med kjøreforbud. Alle veier/gangveier er asfalterte og er godt vedlikeholdt. Alle leilighetene har en dedikert parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg har borettslaget avsatt områder til gjesteparkering utenfor garasjeanlegg. Borettslaget grenser mot Lysejordet skole og den ene av de to hovedgangveiene i borettslaget er kommunal gangvei/skolevei. Det er tilfredsstillende arealer for snøopplag i borettslaget.

Risiko og sårbarhet

For å hindre brannspredning mellom boligene er boligene bygget som brannceller med brannskiller mellom tilgrensende boliger i form av betongvegger. Rækkehusene har ikke felles loft eller kjeller som kan øke faren for brannspredning. Det er tilfredsstillende avstand mellom borettslagsboligene og tilgrensende nabobygg som hindrer eventuell brannsmitte til nabobygg. Tilkost for utrykningskjøretøy ansees som tilfredsstillende. ROS-skjema er utarbeidet i et eget dokument.

Sosial infrastruktur

Området har tilfredsstillende sosial infrastruktur med blant annet skole, SFO og barnehage, samt butikk og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Friareal, lekeplasser og ballplass med mulighet for lek og idrett.

Teknisk infrastruktur

Området har et eksisterende, tilfredsstillende system for vann- og avløp. Området har tilfredsstillende strømforsyning med 4 nettstasjoner med god dekning. Oppvarmingen av boligene er basert på elektrisitet. Tilrettelegging for kildesortering på bakgrunn av nye krav fra renovasjonsetaten pågår.

Estetikk og byggeskikk

Det er 83 rækkehus i borettslaget fordelt på 3 typer, i tillegg til 12 terrasseblokker. Rækkehus og terrasseblokker har enkle, "kasselignende" former med knappe detaljer, samt flatt tak med singel. Boder er enten frittstående volumer med skråtak eller integrerte med flatt tak. Bygningene har bærevegger og etasjeskiller i betong, mens yttervegger mot sør og nord er konstruert i tre med liggende trepanel. Boder er i tre med liggende panel. Alt liggende trepanel er rødinalt, yttervegger i betong og andre betongelementer er hvitmalt. Øvrige detaljer som vinduskarmer, gjerder etc er malt i en brunsvart farge. Det at enkelte rækkehus og deler av terrasseblokkene har en ekstra etasje, at noen rækkehus/leiligheter er bygd speilvendt i forhold til hverandre og at enkelte rækkehus og terrasseblokker på grunn av terrenget er noe forskjøvet i forhold til hverandre er med på å skape en variasjon i uttrykket. Siden borettslaget var nytt har 27 leiligheter blitt bygget ut med mellom 6 m² og 24 m² BTA, totalt 394 m² BTA. Halvparten av det totale utbygde arealet er innenfor opprinnelig bygningsareal/fotavtrykk og omfatter i hovedsak delvis innbygging av overbygd terrasse eller tilbygg under terrasse. Enkelte har også bygget ut en liten del av egen hageparsell, blant annet mellom rækkehus og frittstående bod, hvilket medfører at tilbygg er delvis skjult av eksisterende bod. Tilbyggene er knapt merkbar for de som ikke kjenner borettslaget godt. Borettslaget har potensial for en ytterligere, moderat utbygging, i tråd med utbygginger som allerede er gjort i borettslaget og de tilgrensende borettslagene med lik arkitektur.

Da alle leiligheter i borettslaget har sørvestvendt terrasse har alle relativt god tilgang på uteplass med sol. Alle rækkehusleiligheter og de fleste leilighetene i terrasseblokkene har en gjennomgående etasje med dagslys inn fra begge sider (sør og nord). Rækkehusene har i tillegg en underetasje med vinduer kun mot sør. Enkelte rækkehuseiere i nedre rekke vil muligens oppleve noe mindre lys/ utsyn enn ønskelig på nordsiden, spesielt kan enkelte rækkehusleiligheter med en ekstra etasje over på begge sider, og bod foran mot veien, oppleves som "noe inneklemt".

Stedsutvikling

Lysejordet borettslag representerer et attraktivt og etablert boligmiljø med god teknisk og sosial infrastruktur. En utvidelse av arealene kan være en stabiliserende faktor for bomiljøet og forhindre behov for utflytting.

Barns interesser/utearealer

Alle rækkehus har en hageparsell, de fleste både på sør og nordsiden. I 1.etg på terrasseblokkene har de største leilighetene hageparsell i tillegg til terrasse.

I borettslaget finnes det 5 velholdte lekeplasser samt to parkmessige opparbeidede plasser med sittebenker. I tillegg er det flere store grøntarealer med anlagt gressplen mellom boligrekkene, som gir passasjer mellom rekkene og som benyttes som fellesarealer. I tillegg er det plen/fellesareal i borettslagets ytterkant mot nord og sør. En stor del av borettslagets tomt grenser mot kommunalt friareal (tidligere slalåmbakke) og ballplass. Området ligger skjermet fra trafikk og gir sikre leke- og oppholdsarealer.

Universell utforming

Uterommene er velegnet med hensyn til bruk av alle. Boligene i borettslaget er ikke spesielt tilrettelagt for mennesker med nedsatt orienteringsevne.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (T-2/08) skal styrke og synliggjøre barn og unges interesser i all planlegging etter plan- og bygningsloven.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009 – Juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt av 16.12.2009: Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to plantregistre, alle datert 26.08.2009.

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 vedtatt 11.06.2008, har som mål at Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling, blant annet gjennom å motvirke at veksten i det sentrale byområdet medfører økte miljøbelastninger. I kapittel 5.8 står det at: "Byen skal gi rom for alle, derfor er det viktig at boligtilbudet er variert og har god kvalitet. Eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative boligtilbud som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet".

Gjeldende regulering:

Planområdet er regulert til bolig (Felt F, område 1) ved S-2105, vedtatt 13.01.1976.

Bestemmelsene angir at det tillates bolighus i inntil 3 etasjer og 1 underetasje med maksimal utnyttelsesgrad $\approx 0,45$. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for minimum 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng. Bebyggelseplanen skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Regulert boligområde deles opp av offentlig gang- og sykkelvei. (oppfølgingsplan av 25.04.1977)

Pågående planarbeid:

Over vestre del av planområdet er det trukket en grense for kommunedelplan for Lysaker –

Sørkedalsvassdraget. Dette var en tidligere grovmasket planavgrensning og planens avgrensning følger nå reguleringsgrensene slik at kommunedelplanen kun gjelder inntil planområdet.

Kommunedelplanen det arbeides med er både en juridisk bindende arealplan og en temaplan. Planens anbefalinger for utvikling av vassdraget forutsettes fulgt opp i et handlingsprogram, men ligger også til grunn for plankart, bestemmelser og retningslinjer. Planen skal sikre vassdraget mot ytterligere gjenbygging og sikre en sammenhengende grønnsstruktur fra kulturlandskapet rundt Bogstadvannet til Lysaker. Nærheten til bolig- og næringsområder gjør vassdraget sårbart for forurensning, videre utbygging og invaderende fremmede arter. Planen søker å ivareta biologisk mangfold.

Det er arbeid med forslag til reguleringsplan for sykkelfelt langs Vækerøveien fra Røa til Bærumsveten.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagstiller i starten av planarbeidet. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Ullern	23.11.2010
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	17.11.2010
3. Hafslund Nett	17.11.2010
4. Samferdselsetaten	24.11.2010
5. Friluftsetaten	23.11.2010
6. Renovasjonsetaten	29.11.2010
7. Vann- og avløpsetaten	29.11.2010
8. Oslo Havn KF	11.11.2010
9. Gravferdsetaten	11.11.2010
10. Ruter AS	16.11.2010
11. Byantikvaren	16.11.2010
12. Undervisningsbygg	24.11.2010

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Ullern: Ullern bydelsutvalg støtter justering av reguleringsbestemmelsene som foreslått av borettslaget.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Forutsetter at alle tilbygg holder seg innenfor gjeldende avstand til nabogrense. Gjennomføring av tiltaket utløser ikke krav til utbyggingsavtale.

Hafslund Nett: Har generell uttalelse om at deres elektriske anlegg i området må hensyntas, kapasitet skal vurderes og at kostnader må dekkes av tiltakshaver.

Samferdselsetaten: gjør oppmerksom på at de har sendt inn forslag til reguleringsplan for sykkelfelt langs Vækerøveien fra Røa til Bærumsveien (PBEs saksnr 200312861) som er en del av hovedsykkelveinettet til Oslo. Det må beskrives hvilke trafikale konsekvenser forslaget vil medføre for det nærliggende veinettet, spesielt for avkjørsler fra Vækerøveien mot planområdet. Samferdselsetaten kan kontaktes i det videre planarbeidet. Byggegrense mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veilovens § 29 være minst 15 m fra senterlinje vei. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan det aksepteres dispensasjon fra veilovens med 6,0 til 8,0 m kant regulert kommunal hovedvei. Ellers listes generelle vilkår om avkjørsler, atkomst, parkering og støyskjerming. Vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Friluftsetaten: Presenterte skisser i saksframlegget var vanskelig å lese - det er derfor ikke helt klart for Friluftsetaten hvordan fremtidig situasjon vil se ut. Det antas at dette kommer tydeligere fram senere i plansaken, og eventuelle kommentarer fra oss vedrørende dette vil komme da. Friluftsetaten forutsetter at 4- meters grense mot naboeiendommene opprettholdes. Spesielt er dette viktig der planområdet grenser til friområdet. Vi forutsetter også at tiltaket ikke berører friområdet i bygge- og anleggsperioden. I nordvest grenser planområdet til viktige naturolkaliteter; en viltlokalitet med verneverdi A- svært viktig, og en gammel løvskog med verneverdi B - viktig. Det forutsettes at ingen inngrep gjøres her.

Renovasjonsetaten: Ved utvidelse av antall eksisterende leiligheter/rekkehus må det tas hensyn til Renovasjonsetatens lovpålagte avfallshåndtering for husholdningskunder.

Vann- og avløpsetaten: Overflatevann, takvann og drenevann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene. Forutsetter at VA-ledninger ikke blir berørt av tiltaket. Det må legges frem en plan som viser hvordan utbyggingsløsningen blir i forhold til vann- og avløpsledningene.

Oslo Havn KF, Gravferdsetaten, Ruter AS, Byantikvaren og Undervisningsbygg har ingen kjente forhold av betydning for planområdet.

Forslagsstillers kommentarer til sausrådsinnspill

Til Eiendoms- og byfornyelsesetaten:

Forslagsstiller bekrefter at 4-metersgrensen fra nye tilbygg mot naboeiendommene opprettholdes, bortsett fra i området som grenser mot den tilgrensende kommunale gangveien (reguleringsplan 20252) som deler borettslaget i to. Den kommunale gangveien går i skillelinjen mellom borettslagets to tomtar, gnr/brn 28/955 og 28/956, og fremstår som en integrert del av gangveisystemet i borettslaget. Eksisterende hageparseller og boder grenser mot denne gangveien, og nye tilbygg f.eks mellom bod og boligenhet vil således komme noe nærmere den kommunale gangveien enn 4 meter.

Til Hafslund Nett:

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det foretas en fagmessig forsvarlig oppgradering av det elektriske anlegget i sin boenhet ved en utvidelse. Utvidelsene i borettslaget forventes å skje suksessivt over en lengre periode. Det må også bemerkes at utvidelsene ikke omfatter nye boenheter, men mindre utvidelse av eksisterende boenheter. Borettslaget har vært i kontakt med Hafslund Nett som bekrefter følgende melding i en e-post: "Hafslund Nett har 4 stk nettstasjoner som forsyner inn mot det aktuelle området. 3 stk av disse går med halv last og den siste med 2/3 last. Pr dag er det god dekning i forhold til forbruk i det aktuelle området". Selv om utbyggingen bare vil medføre mindre økning i strømbehovet, og nettkapasiteten i dag synes tilstrekkelig, legges det i reguleringsbestemmelsene til rette for installering av en ny nettstasjon dersom det oppstår behov for dette.

Til Saniferdselsetaten:

Forslaget omfatter bare mindre utvidelser av enkelte boenheter. Forslaget forventes ikke å medføre trafikale konsekvenser for området, fordi antall boenheter ikke økes. Det vil ikke bli endring i kjøremønster eller avkjørsel til området. Borettslaget har i dag relativt gode parkeringsmuligheter med 1 biloppstillingsplass pr boenhet i garasjeanlegg, samt et antall gjesteplasser, og ser i dag ikke behov for å øke antall parkeringsplasser. Forslagsstiller bekrefter at avstand fra byggegrense til Vækerøveien vil være innenfor nevnte krav om minimum 15m fra senterlinje vei – minimum avstand vil være > 40m. For den regulerte kommunale gangveien gjennom borettslaget, samt for den tilgrensende kommunale turveien ned mot Rolighet (28/1053) og Lysakerelven kan ikke forslagsstiller se at krav til avstand mellom byggegrense og vei gjøres gjeldende.

Til Friluftsetaten:

Det bekreftes at 4-metersgrensen mot friområde opprettholdes. Se forøvrig kommentar ovenfor gitt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten angående 4-metersgrensen. Forslagsstiller bekrefter også at tiltaket ikke vil berøre friområdet i bygge- og anleggsperioden. Tiltaket vil ikke medføre inngrep i tilgrensende naturlokaliteter. Tiltaket omfatter kun utvidelser innenfor opparbeidede haveparseller og under eksisterende takfremspring.

Til Renovasjonsetaten:

Forslagsstiller bekrefter at lovpålagt avfallshåndtering for husholdningskunder skal etterfølges. Forslaget forventes ikke å medføre økt avfallsgenerering av betydning, fordi antall boenheter ikke økes. Forslaget omfatter bare mindre utvidelser av enkelte boenheter. Borettslaget vurderer fortløpende endring i behov for økt kapasitet m.h.p avfallshåndtering. Reguleringsbestemmelsene vil ta høyde for nye skur/boder for avfallstømming.

Til vann- og avløpsetaten:

Forslagsstiller tar til etterretning at overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering og at dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene. Forslagsstiller bekrefter at VA-ledninger ikke berøres av tiltaket. Kommunens VA-ledninger går henholdsvis i turvei ned mot Rolighet, i kanal under terrasseblokker, samt to forgreininger i nord-sør retning som går i åpninger mellom blokker/rekker. Stikkledningene går i øst-vest retning under rekkehusene. Utbyggingene vil skje innenfor den enkelte beboers hageparsell og således ikke komme i konflikt med VA-rør. Eksisterende traseer for kommunale VA-ledninger er vist i kapittel 9 Illustrasjoner.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over mottatte forhåndsuttalelser

1. Samferdselsetaten	20.04.2011
2. Friluftsetaten	01.04.2011
3. Oslo Elveforum/Lysakervassdragets venner	18.04.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Samferdselsetaten: viser til tidligere samrådsinnspill gitt 22.11.2010. I tillegg ble følgende bemerkning gitt: "Dersom tiltaket er ventet å føre til vesentlig mer trafikk må Samferdselsetaten kontaktes. Det er ikke ønskelig med flere avkjørsler ut i Vækerøveien".

Friluftsetaten: "Angående utvidelser innenfor den enkelte beboers haveparsell vil vi forutsette at de holder seg innenfor byggegrense mot friområde i vest. Som vi har gjort oppmerksom på i uttalelse til planinitiativ 23.11.2010 grenser planområdet i nordvest til viktige naturlokaliteter. Dette gjelder en viltlokalitet med verneverdi A – svært viktig, og en gammel løvskog med verneverdi B – viktig. Vi forutsetter at ingen inngrep gjøres her. Vi forutsetter også at friområdet ikke berøres i bygge- og anleggsperioder".

Oslo Elveforum/Lysakervassdragets venner: er opptatt av snøopplag og dumping av hageavfall utenfor borettslagets tomt og mener at omfanget av dette vil øke med et høyere antall mennesker. "Lysakervassdragets venner er ikke i mot at boenheter bygges ut, men mener at kommunen har fastsatt en utnyttelsesgrad for distriktet som er på grensen til det forsvarlige. LvV vil ikke at det åpnes for fortetning langs andre strekninger av elvas kantsone".

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene etter kunngjøring og varslingsbrev:

Til Oslo Samferdselsetaten:

Utbyggingen medfører ikke flere boenheter og gir ingen endring i trafikk eller kjøremønster. Det vil således ikke bli behov for flere avkjørsler til Vækerøveien.

Til Friluftsetaten:

Utbyggingen medfører ingen inngrep i verneverdig viltlokalitet eller løvskog. Utbyggingene gjøres på borettslagets tomt og innenfor den enkelte beboers haveparsell. I området hvor tomten grenser til registrert biologisk mangfold vil utbygging forekomme kun innenfor eksisterende fotavtrykk og vil således ikke komme i konflikt med naturmangfoldet.

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeidene så vil Styret i borettslaget legge strenge føringer i forhold til blant annet lagring og transport av materialer og byggavfall slik at dette skjer innenfor borettslagets egen tomt og fortrinnsvis innenfor den enkeltes haveparsell, slik at mulig konflikt med biologisk mangfold unngås

Til Oslo Elveforum/Lysakervassdragets venner:

Den foreslåtte utbyggingsløsningen i borettslaget vil ikke medføre endring i behov for områder for snøopplag. Når det gjelder hageavfall forventes mengden av denne å reduseres som følge av utbyggingen, da boenhetene vil få noe mindre haveareal.

6. FAGLIGE BEGRUNNELSE

Boligene i borettslaget er etter dagens standard små og fungerer ikke optimalt som familieboliger. Man opplever at familier med ungdommer eller flere enn to barn ofte flytter ut og at det blir en konsentrasjon av småbarnsfamilier og eldre i borettslaget.

Borettslaget ønsker nå å gjennomføre en omregulering for dermed å ha mulighet til å øke størrelsen på et antall boliger. Dette forventes å skape en mer stabil beboersituasjon og et større mangfold m.h.p alderssammensetning i borettslaget.

Forutsetningen for utbyggingen er at graden av utnyttelse økes. De foreslåtte utbyggingsløsningene er i tråd med de utvidelser som allerede er gjort etter at borettslaget ble bygget.

Området blir noe tettere utnyttet, de private hageparsellene blir noe mindre, men fellesarealene endres ikke. Alle leiligheter skal fortsatt ha tilstrekkelig terrasseareal for uteopphold, minimum 8m², og rekkehusene skal ha minimum 25m² totalt uteareal inkludert terrasse og hageparsell. Det skal følges opp at utbyggingen foregår forskriftsmessig m.h.p å unngå fare for brannsnitte mellom boligenhetene.

Alle tilbygg skal utformes slik at borettslagets helhetlige preg ikke brytes. Tilbyggene skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn på takvinkel, vindusoppdeling, format og detaljer for øvrig. Eksisterende material- og fargevalg, samt måten disse er brukt på skal videreføres. Bygningsmassen blir noe mer variert formmessig, samtidig som formspråket bevares.

Enkelte av utbyggingsalternativene kan medføre noe reduserte lys/solforhold hos nærmeste nabo. Dette ansees å være av beskjeden karakter, da man på de fleste steder hvor utbygging vil være aktuelt allerede har satt opp høye gjerder mellom boliger eller mellom bolig og vei for å skjerme mot innsyn. Det må også bemerkes at det ved alle utbygginger skal innhentes samtykke fra nærmeste interne naboer samt borettslagets styre.

Fotomontasjen i kapittel 9 Illustrasjoner viser eksempler på utbyggingsløsninger som er gjort i borettslaget og tilgrensende borettslag.

7. PLANFORSLAGET

Det utarbeides ny detaljreguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området.

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

Grad av utnyttning og høyder

Det tillates en total økning i boareal i forhold til eksisterende på 1846 BRA, hvilket tilsvarer 1044 BYA.

Beregning av grad av utnyttning basert på nåværende bebyggelse: 38,4% BYA

Forslag til ny grad av utnyttning i ny detaljreguleringsplan: 42% BYA

Maksimal gesimshøyde skal tilsvare eksisterende bebyggelse.

Nye etasjer over eksisterende bygningsmasse tillates ikke

Bebyggelsens plassering og utforming

Tilbygg og boder til de eksisterende boenhetene kan oppføres innenfor viste byggegrenser på plankartet.

I tillegg tillates det oppført inntil 50m² skur for søppelhåndtering eller andre driftsformål, samt en ny nettstasjon, på borettslagets fellesarealer.

Estetikk og byggeskikk

Nye tiltak skal ha tilsvarende utforming og kvalitet som eksisterende bebyggelse i området.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Tiltaket er i henhold til overordnede planer. Foreslått utbygging og fortetting opprettholder områdets bygningsmessige kvaliteter og grønne karakter.

Det blir større variasjon i boligstørrelser, noe som forventes å bidra til større stabilitet i området. Tiltaket vil bidra til å nå målsetning i Kommuneplan for Oslo (2008), kapittel 5.8: *"Byen skal gi rom for alle, derfor er det viktig at boligtilbudet er variert og har god kvalitet. Eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative boligtilbud som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet"*.

Tiltaket er også i tråd med regjeringens "Bolig- og bygningspolitikk" (www.regjeringen.no):

"Å blande boliger for ulike grupper er ofte lurt. Små og store boliger tiltrekker seg mennesker som er forskjellige med hensyn til alder, økonomi, tilretteleggingsbehov, livsfase og boform. Slik får gruppene kontakt med hverandre og en motvirker opphoping av sosiale problemer"

Landskap og gjenåpning av bekker

I henhold til Kommunedelplan for Lysaker- og sørkedalsvassdraget og Forvaltningsplan for Glomma/Indre Oslofjord planlegges det gjenåpning av Lysejordetbekkens øvre og nedre del. Den eksakte traseen for gjenåpning av Lysejordetbekken er ikke kjent, men fordi de planlagte utvidelsene i borettslaget vil foregå innenfor beboernes egne have-parseller på nord- og sydsiden av husrekkene anses det som lite sannsynlig at utvidelsene vil komme i konflikt med gjenåpning av Lysejordetbekken, som forventes å gå på vestsiden av borettslaget ved Lysejordet skole.

Lokale reguleringsplaner

Reguleringsplan for hovedsykkelvei Vækerøveien, strekningen Røa-Bærumsveien (saksnr 200312861).

Den foreslåtte utbyggingen av Lysejordet borettslag vil ikke komme i konflikt med planlagt sykkelvei langs Vækerøveien da utvidelsene vil foregå innenfor beboernes egne have-parseller langt fra Vækerøveien.

Verneinteresser

Det er ikke registrert kulturminner eller verneinteresser innenfor borettslagets eiendom.

Det er registrert biologisk naturmangfold enkelte steder på tomtegrensen til tilgrensende, kommunal tomt. Utbyggingene gjøres på borettslagets tomt og innenfor den enkelte beboers haveparsell. I området hvor tomten grenser til registrert biologisk mangfold vil utbygging forekomme kun innenfor eksisterende fotavtrykk og vil således ikke komme i konflikt med dette.

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeidene så vil Styret i borettslaget legge strenge føringer i forhold til blant annet lagring og transport av materialer og byggavfall slik at dette skjer innenfor borettslagets egen tomt og fortrinnsvis innenfor den enkeltes haveparsell, slik at mulig konflikt med biologisk mangfold unngås.

Miljøfaglige forhold

Da antall boenheter ikke økes forventes ikke økning i trafikken til borettslaget, og følgelig vil ikke utbyggingen ha innvirkning på luft- og støyforhold i området.

Utvidelsene i borettslaget representerer en marginal økning i borettslagets totale generering av husholdningsavfall. Borettslaget vurderer løpende behov for økning i avfallshåndteringskapasiteten.

Det er ikke identifisert forurensset grunn i borettslaget og tiltaket forventes ikke å ha negativ miljøpåvirkning på grunnforholdene på stedet.

Det skal ikke igangsettes en større, felles utbygging i borettslaget. Det vil være den enkelte beboers behov som vil være utførelse faktor og utbyggingen i borettslaget forventes dermed å forekomme sporadisk og over lang tid. Styret i borettslaget vil utarbeide retningslinjer for utbyggingen, som blant annet vil inkludere transport og lagring av byggematerialer, avfallshåndtering og støy, slik at miljøpåvirkninger minimaliseres.

Trafikkforhold

Forslaget medfører ikke nye boenheter eller økt trafikk.

Utbyggingen vil ikke påvirke de interne trafikkforholdene i borettslaget og forventes heller ikke å ha innvirkning på parkeringsforholdene i borettslaget. Dagens vegstandard vurderes som tilfredsstillende m.h.p planlagt utvidelse.

Teknisk infrastruktur

Tiltaket medfører ikke behov for endring i kummer for overflatevann. Overflatevann, takvann og dreneringsvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering.

Eventuell utgraving av kjeller kan medføre endrede dreneringsforhold som igjen kan medføre økt fare for vanninntrengning i eksisterende kjellere i boligene omkring. Kjeller kan bare graves ut dersom fagkyndig vurdering tilsier at dette ikke gir negativ påvirkning på dreneringsforholdene for nærliggende boligenheter. Da boligene i området baserer sin oppvarming på elektrisitet er det forventet at utbyggingen vil medføre noe økt strømforbruk. Det legges derfor til rette i reguleringsbestemmelsene for bygging av en ny nettstasjon dersom det skulle bli behov for dette.

Risiko og sårbarhet

En fortetting skal ikke medføre en økt risiko for hurtigere spredning av brann mellom boliger.

Bygningsforskriftens krav vedrørende sikkerhet ved brann skal følges m.h.p avstander, vindusplasseringer, brannklassifiserte vegger etc. For nye tilbygg skal det sikres en avstand på minimum 4m fra bolig til nabogrense (bortsett fra mot kommunal gangvei integrert i borettslaget). ROS-skjema er utfyllt og presentert i et eget dokument.

Sosial infrastruktur

Utbyggingen medfører ikke nye boenheter og utløser ikke behov for nye investeringer i sosial eller teknisk infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk

Forslaget innebærer en videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur og byggestil og vil ikke gi negativ virkning for tilgrensende boligområde. Se kapittel 6 Faglig begrunnelse for mer detaljer.

Barns interesser/utearealer

Området blir noe tettere utnyttet og de private hageparsellene blir noe mindre, men fellesarealene endres ikke. Det vil fortsatt være tilfredsstillende arealer for lek og rekreasjon. Tilbyggene vil bidra til å gjøre boligene bedre tilpasset barnefamiliers behov og vil dermed bidra til å sikre at barna vokser opp i et mer stabilt bomiljø.

Universell utforming

Forslaget medfører ingen negative konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede eller orienteringshemmede.

Stedsutvikling

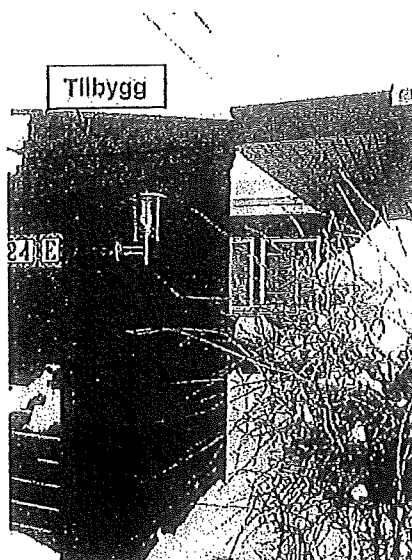
Det blir større variasjon i boligstørrelser, noe som forventes å bidra til større stabilitet i området. Flere boliger vil kunne møte dagens krav til boligstandard for familier med barn og unge.

55

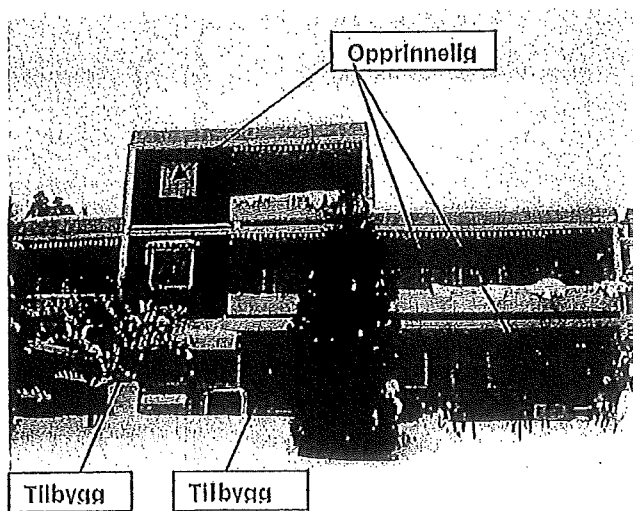
9. ILLUSTRASJONER



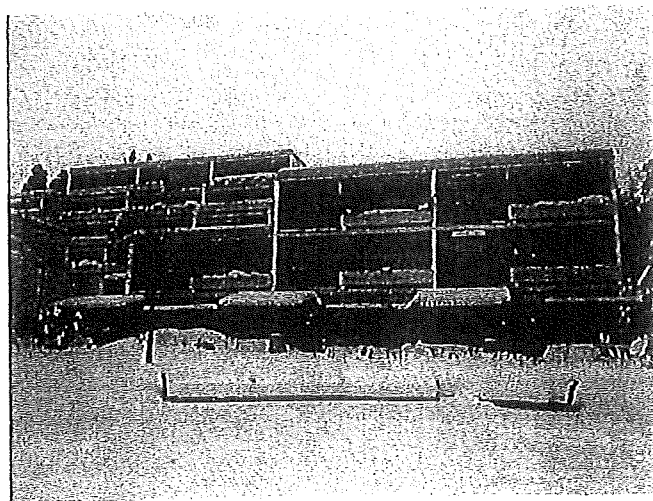
Rekkehus Type A fasade mot nord (opprinnelig fasade uten tilbygg)



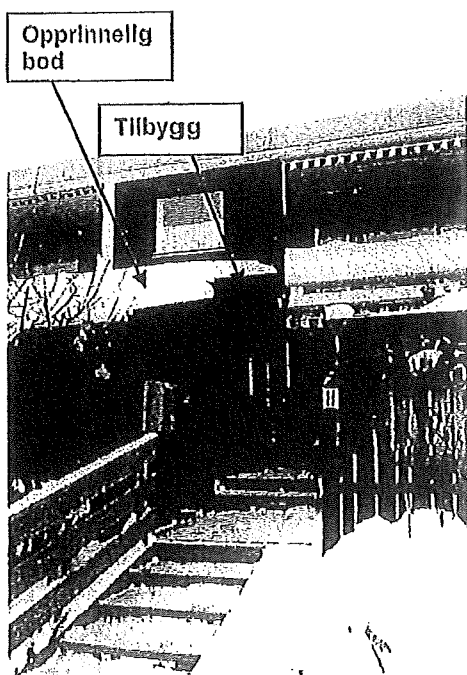
Rekkehus type A fasade mot nord med utbygget frittstående bod.
Tilsvarende utbyggingsalternativ URA2



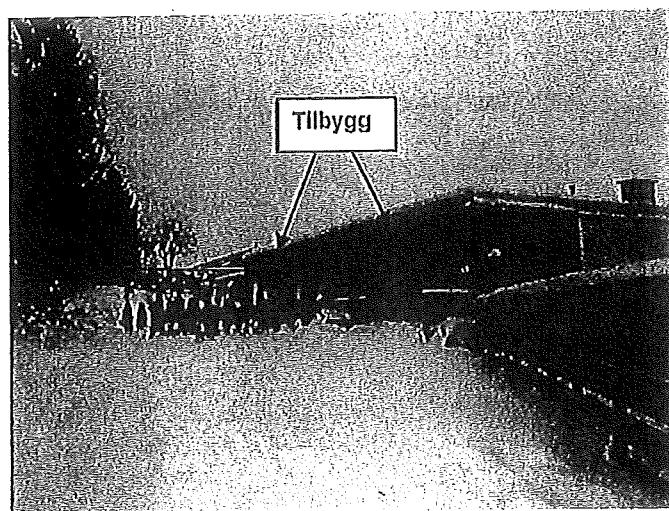
Rekkehus type A fasade mot sør med tilbygg som tilsvarende utbyggingsalternativ URA3 og URA4/5



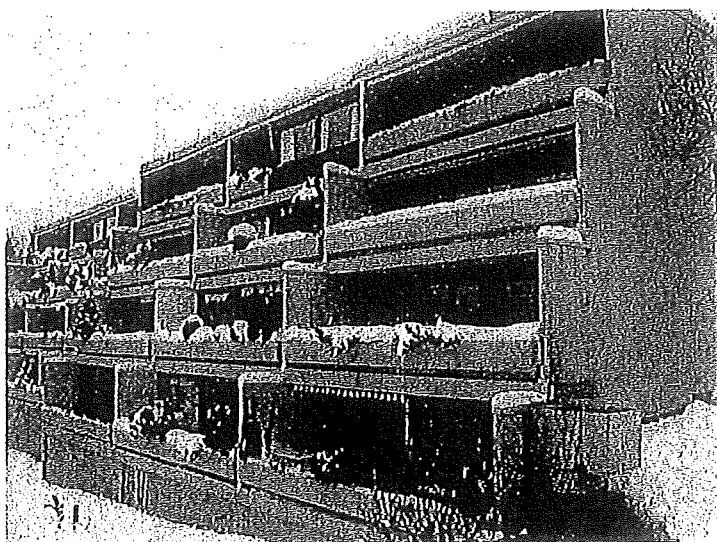
Rekkehus type B fasade mot sør (opprinnelig fasade uten tilbygg).
Terrasseblokk I bakgrunnen.



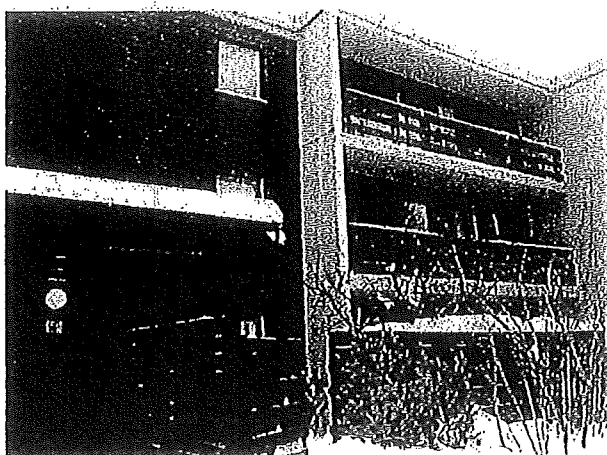
Rekkehus type B fasade mot sør med tilbygg som tilsvarer
utbyggingsalternativ URB2



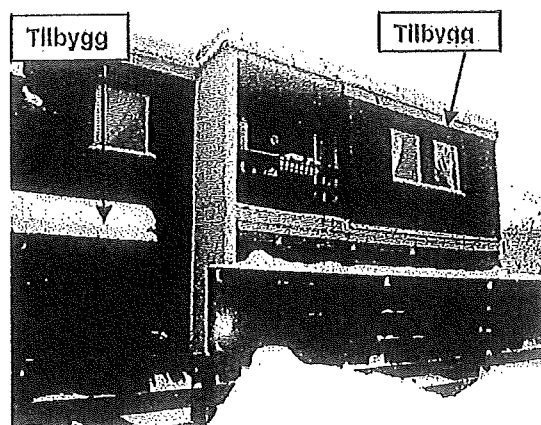
Rekkehus type B fasade mot nord med tilbygg som tilsvarer
utbyggingsalternativ URB3 og URB4 (to naboelligheter har bygget
ut likt)



Terrasseblokk fasade mot sør (opprinnelig fasade uten tilbygg)

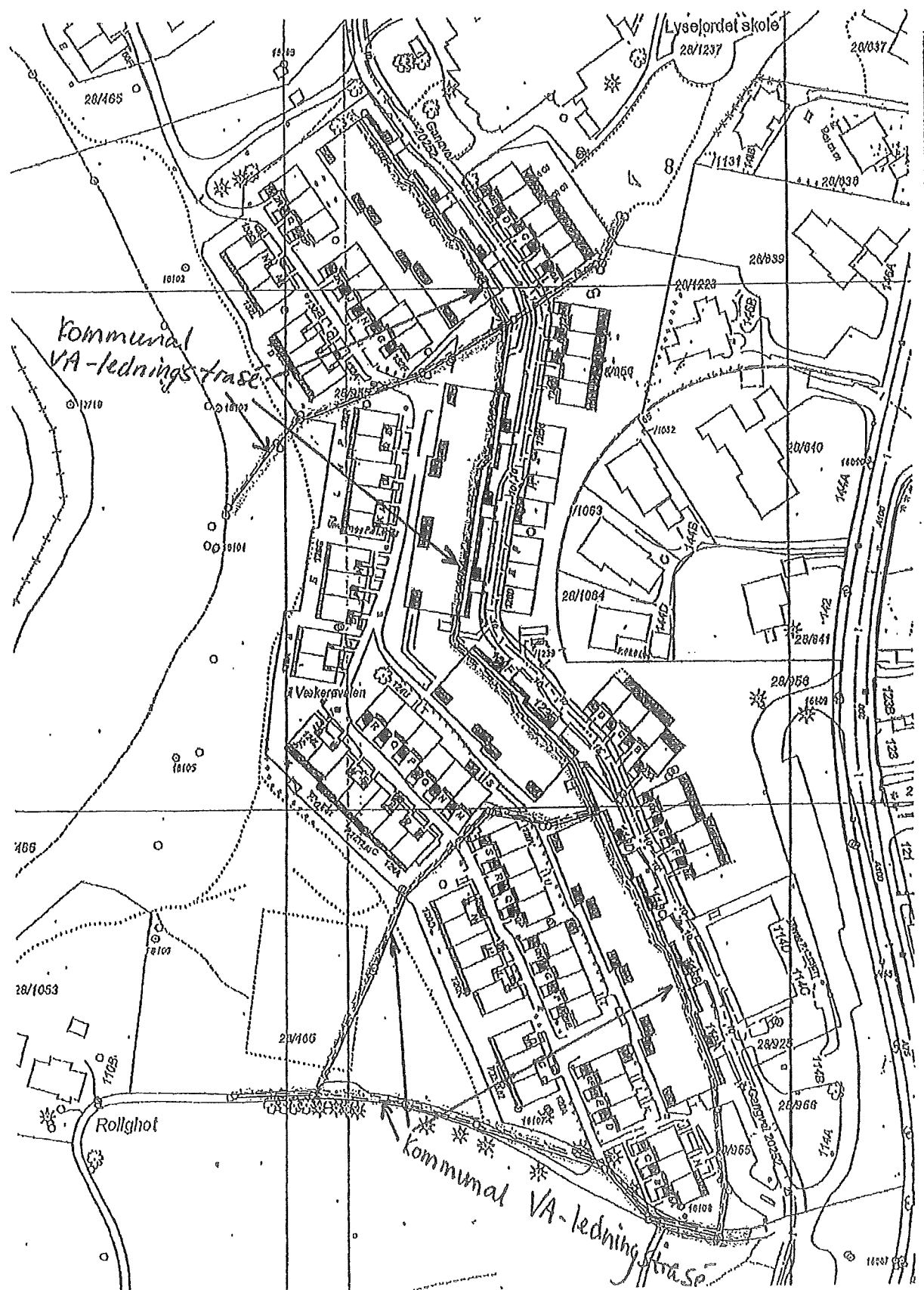


Terrasseblokk fasade mot nord (opprinnelig fasade uten tilbygg)



Terrasseblokk fasade mot nord med tilbygg som tilsvarer utbyggingsalternativ UBL1 og UBL4.

Fremtidig utbyggingsplan med inntegnede eksisterende traseer for kommunale VA-ledninger



FORHÅNDSUTTALELSER***Liste over mottatte forhåndsuttalelser***

- | | |
|---|------------|
| 1. Oslo Elveforum/Lysakervassdragets venner | 18.04.2011 |
| 2. Samferdselsetaten | 20.04.2011 |
| 3. Friluftsetaten | 01.04.2011 |

Forhåndsuttalelser ble mottatt på bakgrunn av brev om varsel av oppstart/kunngjøringsannonse.
Se vedlagte nummererte forhåndsuttalelser i henhold til listen ovenfor.

1. Oslo Elveforum/Lysakervassdragets venner

Lysakervassdragets Venner



Lysejordet Borettslag
v/Strykeløder Tove Gryn
Vackerøveien 116C
0383 Oslo

styret@lysejordet.no

Deres datert 25.03.2011
18. april, 2011

Varsel om oppstart planarbeid

Lysakervassdragets venner (LvV) er Oslo Elveforums (OE) lokal organisasjon for Lysakerelva. Siden borettslagets tomter grenser til elvas kantsone blir OE betraktet som nabo for vurdering av tiltak. Som paraplyorganisasjon overvåkes varselet for at lokalnærskap kan bringes på baren.

LvV er godt kjent med og kan godta borettslagets argument for utbyggingsbehov for leiligheter og redasjon for å stabilisere beboerbestanden. Men LvV kan ikke la beskrivelsen av miljøforhold i utkastet til planbeskrivelse forbli ukommentert.

Borettslaget er fra før for trangt for de boenhetene som finnes på tomten. Å skrive på a. 5, *Det er tilfredsstillende arealer for snøopplag i borettslaget* overser at snø om vinteren og hage- og annet avfall ellers på året dumpes utenfor borettslagets tomt både i sør og særlig i vest mot elvskråningen. Lengt den største avfallsauken langs Lysakerelva er den som borettslaget fortsetter å bygge opp, lenge etter tilsvarende organisasjoner har sluttet å dumpes i friområdene. Med et høyere antall mennesker (i de fleste tilfeller er det jo familieforetakelser som gjør utbygging aktuell), og med borettslagets lukning vil denne ødeleggelsen i friområdet bare øke.

Lysakervassdragets venner er ikke i mot at boenheter bygges ut, men mener at kommunen har fastsett en utnyttelsesgrad for distriktet som er på grensen til det forsvulge. LvV vil ikke at det åpnes for fortetning langs andre strekninger av elvas kantsone.

LvV vil derfor foreslå at Lysejordet borettslagets areal økes ved at Oslo kommune utpansellerer en del av gar 28/ har 465 som kjøpes av Lysejordet h.r.". Parallell som er skissert på side 2, omfatter planareal mellom h.r.l.s tomt og "grusbanen", og arealet nord for grusbanen, avgrenset mot vest fra grusbanens nordvestlige hjørne til det vestligste hjørnet av borettslagets tomt. Dette oppkjøpet vil regulere borettslagets forhold til planareal. Samtidig gir det plass til et forvarlig avfallshåndteringsanlegg istedenfor dumpingen som spre seg videre mot sør og vest, til sjøen for turgjengere og andre som bruker Lysakerelvas kantsone. En slik utvidelse av borettslagets areal vil betydelig redusere dagens utnyttelsesgrad, samt signaliserer en bedre holdning til friområdet som uttrykkes i dag etter en påstått bevd som ikke eksisterer.

... 2

61

2

Foralaget betyr et tap av friareal i kantsonen til Lysakerelva. LøVe aksept for et slikt tap forutsetter at borettslaget forplikter seg til å fjerne avfallsanlegget som i dag ligger nedover skråningen mot turstien og til å anlegge et forsvarlig, innhegnet anlegg for sitt avfall.

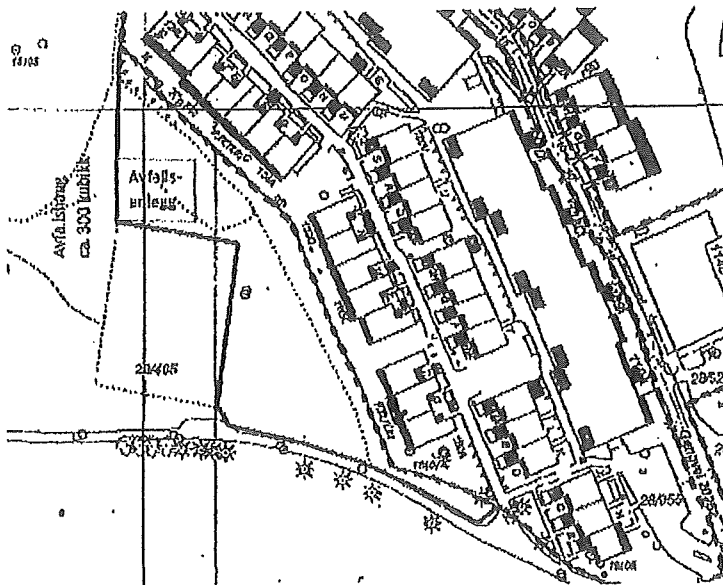
Tysakervassdragets venner og Oslo Elveforum stiller gjerne til høring, og ønsker å bli holdt orientert om sakens videre gang.

Med vennlig hilsen

John Tjøhalls
styreleder

Inger-Johanne Rønnow
styremedlem

kopi: Oslo Elveforum
Friluftsrådet



2. Samferdselsetaten

Oslo kommune
SamferdselsetatenLysejordet Borettslag
Vakerøveien 116C
0383 OSLO

w/ Anna C. Ardvik

Dato: 20.04.2011

Deres ref:

Vakerø: 11/01323-2

Saksbehandler: Inga Berge de Calvez
Opp. enhet: Trossdeling
Tlf: 24493118

Saksbehandler: S12

VÆKERØVEIEN, LYSEJORDET - VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel og tidligere uttalelse i saken datert 22.11.2010 (vedlagt).

Dersom tiltaket er ventet å føre til vesentlig mer trafikk må Samferdselsetaten kontaktes. Det er ikke ønskelig med flere avkjørsler ut i Vakerøveien. For øvrig vises det til tidligere uttalelse.

Med vennlig hilsen:

Anders Arild
Selsjapsleder
Gullkjent elektronikkInga Berge de Calvez
spesialingeniør

Samferdselsetaten

Deres ref: 11/01323-2
Saksbehandler: S12
Opp. enhet: Trossdeling
Tlf: 24493118Tilsendt: 20.04.2011
Tilsendt: 20.04.2011Tilsendt: 20.04.2011
Tilsendt: 20.04.2011Følgende dokumenter er vedlagt: 11/01323-2
Inkludert: 11/01323-2

Oslo kommune
SamferdselsetatenPlan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 22.11.2010

Deres ref.:
201013135-5Vår ref. (saksnr.):
200900911-11Saksbeh.:
Janicke Borgen, 23493118Arkivkode:
512,1

INVITASJON TIL SAMRÅD - VÆKERØVEIEN, LYSEJORDET

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planforslag og har følgende foreløpige kommentarer det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

Vi gjør oppmerksom på at Samferdselsetaten har innsendt forslag til reguleringsplan for sykkelfelt langs Vækerøveien fra Roa til Børumsveien (PBE's ref.nr 200312861), som er en del av hovedsykkelfeltnettet til Oslo. I den sammenheng må det beskrives hvilke trafikale konsekvenser forslaget vil medføre for det nærliggende vernet, spesielt for avkjørsler fra Vækerøveien inn mot planområdet. Samferdselsetaten kan kontaktes i det videre arbeidet med planforslaget.

- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsel skal være 4,0-5,0 meter ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.
- Adkomst til planområdet må samles i en avkjørsel av hensyn til trafikksikkerhet.
- Parkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Byggenrese mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veilovens § 29 være minimum 15 meter fra senterlinje vei. Dersom byggenrese fastsettes i reguleringsplan kan vi akseptere at det gis dispensasjon fra veiloven med 6,0 - 8,0 meter fra kant regulert kommunal hovedvei. Dette gjelder også for underjordiske anlegg.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene et krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

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

Med vennlig hilsen

Anders Arild
Seksjonssjef
Janicke Borgen
Spesialingeniør

Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Stromsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLOTelefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>Bank giro: 6004.06.55015
Org.nr: NO 976 062 035

3. Friluftsetaten



Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø- og planavdelingen

Lysejordet borettslag w/ Fove Gress
Vaskerevlien 116 C
0382 OSTÅ

Dato: 01.04.2011

Deres ref:

VB: 12/13/2010

Saksbehandler:

10019234

Oppgitt ved alle henvendelser

Aukl. Vnr:

513

VÅKERØVEIEN, LYSEJORDET - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Oslo kommune, Friluftsetaten viser til oversending 25.03.2011.

Det framkommer at halvparten av det aktuelle utbyggingsområdet vil komme innenfor bebyggelsens opprinnelige fotavtrykk (utbygging under balkong og delvis innbygging av balkong). Til dette har vi ikke merknader.

For øvrig er utvidelser forutsatt å komme innenfor den enkelte beboers haveplass. For disse utvidelsene vil vi forutsette at de holder seg innenfor byggegrense mot friområde i vest. Som vi har gjort oppmerksom på i utførelse til planinitiativ 23.11.2010, grenser planområdet i nordvest til viktige naturkvaliteter. Dorte gjelder en viltlokalitet med verneverdi A - svært viktig, og en gammel løvskog med verneverdi B - viktig. Vi forutsetter at tungen hengep gjørers aret.

Vi forutsetter også at friområdet ikke berøres i bygge- og anleggsperioder.

Med hilsen

Signe Nyhus
avdelingsleder

Kristin Sten Utne
fang seksjonleder



Friluftsetaten
Miljø- og planavdelingen

Postboks:
Postboks 1441 Vik
0111 Oslo

Deres adresse:
Borgermønstre i, Inngang Inngangsgata
Postadresse: 0102 Oslo

Tel. inn: 02180
Telefax: 22 44 56 00
E-post: 02180@oslo.kommune.no
22 44 56 00

ROS--sjekkliste

Faretype	ja	nei	kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		x	Borettslaget ligger plassert i en slak skråning som er vurdert til ikke å være så bratt at det foreligger fare for skred.
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)		x	Tiltaket omfatter små utvidelser i etablert boligområde
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/ flomskred/erosjon		x	Tiltakene ligger i svakt skrånende terreng ned mot Lysakerelven, på en kotehøyde svært mye høyere enn Lysakerelven, uten flomfare
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		x	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling		x	Ikke spesiell fare. Flere boliger i borettslaget har målt radon, og verdiene ligger under grenseverdi
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		x	
2. Virksomhetsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eksplosjon i /akutt forurensning fra nærliggende virksomhet (herunder håndtering/ lagring/transport av farlige stoffer, terrormål etc)		x	Borettslaget ligger i etablert boligområde tilbaketrasket fra Vækerøveien
b) Planområdet/Tiltaket medfører risikoer omtalt under 2a for nærliggende arealbruk		x	Tiltak for å redusere brannrisiko er omtalt i planbeskrivelsen
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stråling fra høyspenningsanlegg		x	
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for fare fra skytebane eller område for militær virksomhet		x	
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for/skape annen virksomhetsfare		x	
3. Forsynings- og beredskapsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning		x	Tiltaket omfatter mindre utvidelser av et etablert borettslag. Se også vurdering av innvirkning på nevnte samfunnstjenester i planbeskrivelsen
b) Annen forsynings- og beredskapsrisiko		x	



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Att. Une Kristin Hofgaard
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 23.11.2010

Deres ref:
201013135-6

Vår ref (saksnr):
10/1309

Saksbeh:
Svein Hjeltnet, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

VÆKERØVEIEN- LYSEJORDET - OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Det vises til Deres brev av 09.11.2010.

Saken er behandlet som hastesak av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite ihht. delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg.

Før vedtak ble planinitiativet sendt pr epost til komiteens medlemmer og varamedlemmer for kommentar. Et klart flertall var positive til planinitiativet, to hadde betenkeligheter ved å premiere tidligere overtredelser.

Leder og nestleder fattet følgende vedtak:

”Ullern bydelsutvalg støtter justering av reguleringsbestemmelsene som foreslått av borettslaget”.

Med hilsen


Mary Anne Johannessen
enhetsleder Samfunn og helse


Svein Hjeltnet
spesialkonsulent

Planinitiativ

Planid: 1625

Lysejordet Borettslag

Oppdragsgiver

Firma:	Lysejordet Borettslag	Telefon:	41437582
Kontaktperson:	Tove Gros	Mobil:	
Adresse:	Vækerøveien 116C	Poststed:	Oslo
Postnr:	0383	Telefax:	
E-post:	Tove.Gros@oslo-universitetssykehus.no		

Konsulent

Firma:	Anne C Andvik	Telefon:	22521034
Kontaktperson:	Anne C Andvik	Mobil:	99470076
Adresse:	Vækerøveien 120M	Poststed:	Oslo
Postnr:	383	Telefax:	
E-post:	anne.andvik@energi.no		

Planområdet

Adresse: Vækerøveien, 0383 Oslo

Eierforhold:

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver
28	955	Lysejordet Borettslag
28	956	Lysejordet Borettslag

Planområdets størrelse: 32800 m²

Intensjoner:

Hva er hovedpunktene i forslaget? Hva antas å utløse planbehovet?

Borettslaget er regulert etter reguleringsplan/-bestemmelser fra 1976. Borettslagets u-grad var oversteget da det var nybygd. Det er ønskelig å øke u-graden samt å utvide byggegrensen, slik at det er mulig med en moderat utbygging av utvalgte leiligheter/ rekkehus. Det er ønskelig med en total økning i utbyggingsarealet på 1100m² BTA (ca 500m² BYA), hvilket tilsvarer en økning på 0,03 i forhold til dagens utnyttelse. Videre er det ønskelig å få brakt orden i reguleringsplanen m.h.p u-grad, byggegrense og krav til bebyggelsesplan, da dette ikke har blitt etterlevd verken ved opprinnelig bygging eller senere utvidelser.

Antatt plantype: Mindre vesentlig reguleringsendring

Reguleringsformål: Byggeområde for boliger

Utfyllende kommentarer om underformål eller fordeling av formål:

Borettslaget ønsker å muliggjøre en utvidelse av et antall eksisterende leiligheter/rekkehus slik at det fremstår som mer attraktivt for familier i ulike livsfaser, og derigjennom skape mer stabilitet i beboermassen og et større mangfold. I dag har borettslaget en overvekt av småbarnsfamilier og eldre og en større gjennomtrekk enn ønskelig. Familier med fler enn 2 barn eller barn i ungdomsskolealder flytter ut pga plassmangel. PBE har hatt som praksis å tillate moderate utvidelser i borettslaget, men godkjenner ikke lenger byggemeldinger med begrunnelse at disse er i strid med reguleringsplan.

Utnyttelse

I henhold til gjeldende reguleringsplan er u-graden for området 0.45. Ny beregning viser at opprinnelig utnyttelse da borettslaget var nytt var 0.57. Dagens utnyttelse er beregnet til 0.58. Den foreslåtte rammen for utvidelse på 1100m² BTA vil endre beregnet u-grad til 0.61. Beregnet etter regler fra 1976.

Overordnede planer

Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer? Nei

Beskriv i såfall hvilke og eventuelt hvordan:

Kommuneplan for Oslo (2008) kap 5.8: "Byen skal gi rom for alle, derfor er det viktig at boligtilbudet er variert og har god kvalitet. Eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative boligtilbud som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet". Om Bolig og bygningspolitikk (www.regjeringen.no): "Å blande boliger for ulike grupper er ofte lurt. Små og store boliger tiltrekker seg mennesker som er forskjellig m.h.p alder, økonomi, tilretteleggingsbehov, livsfase og boform. Slik får gruppene kontakt med hverandre og en motvirker opphopning av sosiale problemer".

Konsekvensutredning

Antas planinitiativet å falle inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven?

Nei

Kommentar:

Spesielle forhold

PBE har frem til 2009 gitt tillatelse til enkelte mindre tilbygg, som totalt utgjør 394m² BTA (191m² BYA), 1,6% av opprinnelig boligmasse på 24244m² BTA. Borettslagets nye utkast til Utbyggingsplan er basert på utbyggingsløsninger allerede gjennomført i borettslaget og utbygg.løsn. tegnet av arkitekt Alex C i 1985. I henhold til "Bolig, omgivelser og miljø" av A.Andersen (www.ssb.no) var gj.sn boligareal pr pers i Norge 36m² i 1980 og 54m² i 2003. I Lysejordet borettslag er gj.sn boligareal pr pers (for familieleigheter beregnet på 4 personer) på 25m², hvilket er betydelig lavere enn landsgjennomsnittet.

Vedlegg

Filnavn

Planskisse Lysejordet borettslag.pdf

Redegjørelse u_grad Lysejordet borettslag.pdf

Reguleringsbestemmelser S2105.pdf

Reguleringsplan S2105.pdf

Vedlegg Planinitiativ Planendringens konsekvens.pdf

1625@129313506593281250.xml

(Paragraf 1- 13)
S-2105,13.1.76

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 67 MED FLERE, GNR. 28, BNR. 3, 309, 465, MED FLERE, ULLERN, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE, OSLO KOMMUNE.

Paragraf 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2. Det regulerte område er avsatt til:

- a) 5 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (områdene er på planen angitt med tallene 1, 2, 3, 4, og 7).
- b) 4 byggeområder for offentlige bygg (dag-institusjoner for barn).
- c) byggeområder for offentlige bygg (barne-skole/ungdomsskole/gymnastikkanlegg/sykehjem).
- d) Friområde/turvei.
- e) Trafikkområde (kjørevei/sykkel- og gangvei).

Paragraf 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for det aktuell boligområde.

Paragraf 4. Boligområdene 1, 2, 3, og 4 kan bebygges med bolig- hus i inntil 3 etasjer og 1 underetasje med maksimal utnyttelsesgrad =0,45. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for minimum 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng. Bebyggelseplanen skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

I område 1, 2 eller 3 kan det innpasses et nevrohjem for ca. 20 pasienter i sokkeletasjen i en av boligblokkene.

Paragraf 5. Boligområde 7 kan bebygges med terrasserte blokker med maks. 4 etasjer pluss kjeller hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tilsier det.

Området kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad = 0,55. Parkeringsanlegg for 1,0 biler pr. leilighet skal legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet som kan legges på terreng.

Bebyggelsen må ikke overstige cote +180.

Paragraf 6. Dagligvareforretning og/eller kiosk kan innpasses enten i boligområde 1, 2, 3, 4 eller 7, enten i egne bygg eller i boligbebyggelsen. Lokale for postekspedisjon innpasses i nær kontakt med øst/vest gående offentlig gangvei og avkjørsel til Vakerøveien i byggeområde 7. Eventuell dagligvareforretning eller kiosk i område 7 kan gis samme plassering. Ovennevnte funksjoner skal være angitt i bebyggelsesplanen. Forøvrig tillates etablert innenfor boligområdene strøksbetjenende aktiviteter og virksomheter som trim, fysioterapi, lege, park-tante m.v.

Paragraf 7. Hvor reguleringsplan ikke sier annet er alle avkjørseler og gangveier åpne for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørseler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein. På både offentlig og privat gangveinett kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig servicekjøring, vedlikehold o.l. Endelig trase' for de regulerte gang- og turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

Paragraf 8. Tomt for offentlig bygning (sykehjem) tillates bebygget i maks. 2 etasjer pluss kjeller og med maksimal utnyttelsesgrad $u=0,45$.

Paragraf 9. Tomt for offentlige bygninger (barne-/ungdomsskole) tillates bebygget i

maksimalt 2 etasjer pluss kjeller. Skoletomt I (Rønningen) tillates bebygget med maksimalt 1200 m2 gulvareal.

Skoletomt II tillates bebygget med maksimalt 3500 m2 gulvareal.

Skoletomt III tillates bebygget med maksimalt 3000 m2 gulvareal.

Skolehage kan innpasses innen I, II eller III.

Tomtene for offentlig bygninger (skole/sykehjem) kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

Paragraf 10. I friområde H, skal det langs grensen mot boligområdet I plantes skjermende vegetasjon. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

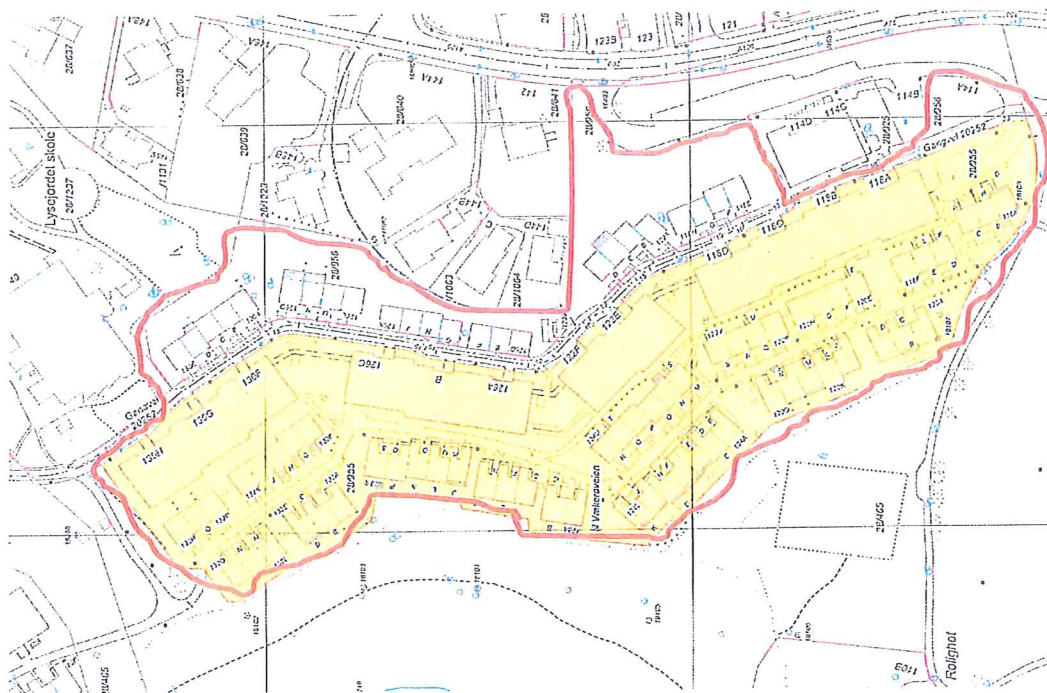
Paragraf 11. Eksisterende våningshus på "Rolighet" inngår i planen og skal søkes bevart. Restaurering av bygningen skjer i samråd med byantikvaren.

Paragraf 12. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

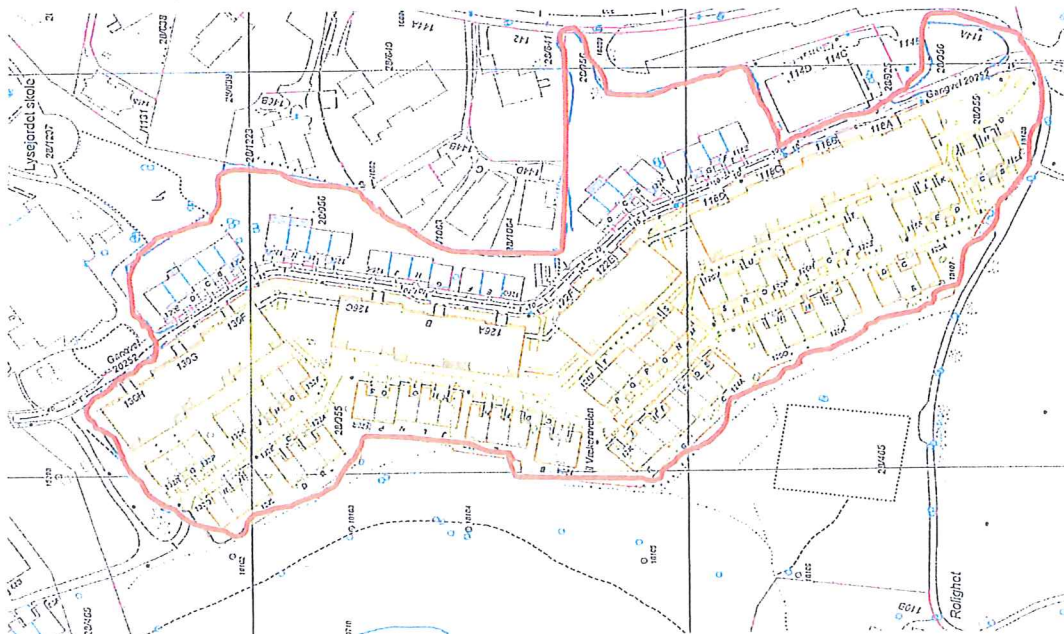
Paragraf 13. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon.

FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon



Skisse - mulig fremtidig situasjon





Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 26.10.2011

Saksmappe:

2011/5

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

026.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/28	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	10.11.2011

ARBEIDSPLAN FOR ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE

Eventuell revisjon av arbeidsplanen foretas i møtet

Trykte vedlegg:

Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite datert 30.09.2011.

Ullern, 26.10.2011

Marit Jansen
fungerende bydelsdirektør

75

STATUS FOR RULLERENDE ARBEIDSPLAN UBSK 2011

30.09.2011

	Sak	Tiltak	Behandlet	Status
1	Oppfølging av Samferdsels- og byutviklingsplanen	Nedsette arbeidsgruppe for revisjon av planen		05.03.09: Arbeidsgruppe bestående av A.Helgerud, A.Ouedraogo og B.Nørgård
2	Sikring av skoleveier			Tilsendte saker registrert/arkivert i bydelsadministrasjonen
3	Turvei A3 (Monolitten – Engelske park – Silkestrå – Hoffsdammen – Hoff gård (brudd ved Hoff gård)	Skilte turveien slik at den blir lett tilgjengelig. Opparbeide turveien i hht. gjeldende regulering		Oppgradering av alle turveier i bydelen foreslått til ny kommunedelplan for friluft.
4	Turvei A4	Skilte turveien slik at den blir lett tilgjengelig.		Tatt inn i strategisk plan
5	Vurdering av tomter til skoler, barnehager og andre offentlige behov.	Innhente oppdatert informasjon om boligprosjekter i bydelen		Ivaretatt gjennom Kultur- og oppvekstkomiteens arbeidsgruppe u-skole Ullern øst.
6	Parallell samlevei Smestadkrysset - Radiumhospitalet	Følge opp mht. reguleringsplan		Siste henvendelse til PBE 03.05.2007
7	Lilleakerparken	Endret regulering, parken overtas av bydelen		T. Farestveit legger frem forslag til hvordan parken kan overtas av bydelen
8	Ørakertunellen		Samarbeid med Bærum	Arne Helgerud (H) forhører seg i Bærum kommune
9	Områdene lang Hoffselva mellom Hovfaret 17 og Hoffsveien 1	Gjennomføring av reguleringsplan		Omfattes av bydelsutvalgets innspill til forslag til grøntplan for Oslo
10	Kyststi langs Bestumkilen – en mulighetsstudie	Utarbeidet av Friluftsetaten		Friluftsetaten inviteres til komiteens møte 26.05.2011 for å orientere komiteen.
11	Anlegg av fotgjengerfelt over Vækerøveien ved Møllefaret			
13	På- og avkjøringsramper på E-18 Vestkorridoren			
14	Forenbubanen, traseer og holdeplasser			



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 26.10.2011

Saksmappe:

2011/5

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

026.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/29	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	10.11.2011

SAKER FRA KOMITEMEDLEMMENE

Det er ikke saksdokumenter til saken.

Ullern, 26.10.2011

Marit Jansen
fungerende bydelsdirektør

BYDEL ULLERN

BYDELSTVALGET 2011 - 2015

BYDEL ULLERN

Medlemmer	Adresse	Poststed	Tlf.arb.	Tlf.priv.	Fax.
Pedersen, Carl Oscar(H)	Abbedikollen 35	0280 Oslo	23095586	22524533-90755445	23093095
Bugge, Benedicta Aall(H)	Nedre Skogvei 12c	0281 Oslo		93047585	
Strandskog, Tore(H)	Abbedikollen 11	0280 Oslo	23087700	22522816-99477834	
Helgerud, Arne(H)	Soelvois v 5	0275 Oslo		22501270-93438526	
Voldberg, Julie Brodtkorb(H)	Heggeliveien 51a	0375 Oslo			
Rana, Shahzad(H)	Ullem alle 6	0381 Oslo		90143710	
Smith-Sivertsen, Hermann(H)	St. Edmunds vei 25	0280 Oslo		92223685	
Wilhelmsen, Liv Bugge(H)	Gulbergs v 26b	0375 Oslo		22730422-99010162	
Tollfsby, Anne Sofie(H)	Hoff terrasse 19	0275 Oslo	22556699	22525852-92205383	
Konglevoll, Synnøve(A)	Møllefaret 62a	0750 Oslo			
Ore, Katrine(A)	Skøyensvingen 9	0375 Oslo			
Veierød, Tom(A)	Hartmanns vei 33d	0284 Oslo		91392087	
Wiborg, Liv(V)	Thunes vei 5	0274 Oslo		22442969-92482096	
Bakken, Bent Erik(V)	St. Georgs v 4	0280 Oslo		22522755-92653104	
Jensen, Berit(F)	Kirkehaugsveien 5d	0283 Oslo		91304509	

Varannlemmer:	Adresse	Poststed	Tlf.arb.	Tlf.priv.	Fax.
Porsmyr, Cecilie Wiese(H)	Nedre Skogvei 8c	0281 Oslo		98647319	
Hassing, Preben(H)	Holgerslystveien 3b	0280 Oslo		41660466	
Mollan-Olafsen, Roger(H)	Messepromenaden 7	0279 Oslo		97737621	
Hansen, Asbjørn Lund(H)	Bjørnslettveien 3a	0382 Oslo	22862858	90826615	22862600
Mathisen, Marie Isabel(H)	Ullernkammen 20	0380 Oslo			
Ingebrigtsen, Jan N P(H)	Ullernkammen 23	0380 Oslo			
Røstadi, Wenche(H)	Maderud alle 13	0274 Oslo			
Eilertsen, Hilbert(H)	Lille Huseby v 13	0379 Oslo	95284318	95284318	
Fjæren, Svetlana(H)	Messepromenaden 3	0279 Oslo		40468202	
Juriks, Gunnar(H)	Lille Huseby vei 6	0379 Oslo		24129824-93202479	
Stenrud, Jon Henrik(H)	Thorvald Erichsens vei 1	0274 Oslo			
Leiner, Kainka Greve(A)	Skogfaret 16a	0382 Oslo	22002636	22519843-95721740	
Quedraogo, Anatole(A)	Fagertun v 1c	0281 Oslo	23491165	22731162-92238849	23491462
Leiner, Inger(A)	Skogfaret 16a	0382 Oslo			
Thorsen, Arvid(A)	Elmholt alle 6	0275 Oslo			
Wisth, Bjørn Arild(A)	Hartmanns v 27b	0284 Oslo		22500959	
Myhre, Jens Christopher(A)	Fagertun v 2d	0281 Oslo	22509499-90900269	90900269	22509499

Utvallsekretær: Tore Gleditsch

Tlf. 02180 – 95298337

Faks. 22515869

e-post: tore.gleditsch@bun.oslo.kommune.no

Sist oppdatert: 27.10.2011

Leder politisk sekretariat: Tore Gleditsch

Tlf. 02180 – 95298337

Faks. 22515869

e-post: tore.gleditsch@bun.oslo.kommune.no

BYDEL ULLERN

BYDELSUTVALGET 2011 - 2015

BYDEL ULLERN

Nørgård, Bente Marie(V)	Mortensvingen 4a	bmn@norgard.no	0284 Oslo	91558045	22993381*
Rudjord, Bernhard(V)	Karenslyst alle 42	bernhard.rudjord@yahoo.com	0279 Oslo	90864985	
Dørum, Odd Einar(V)	Soelvoilds v 5	oe.dorum@gmail.com	0275 Oslo		
Langaker, Kristin Grøndalen(V)	Guldbergs v 20b	kefgang@online.no	0375 Oslo	92696100	
Hungnes, Ingeborg(V)	Th. Kittelsens vei 12	ihung@online.no	0379 Oslo	93437221	
Hansen, Jan Vidar(F)	Bestumv 72	jvhansen@online.no	0283 Oslo	90590519	
Lauritzen, Henrik(F)	Tingstuveien 12	henrik@robarnesen.no	0281 Oslo	67162004	
Riis, Knut(F)	Postadresse: Fossumveien 23, 1359 Elksmarka	knut.riis@online.no	0283 Oslo	90528696	
Lindvig, Anne Titt(F)	Kirkehaugsveien 5d	annetitt@hotmail.com	0383 Oslo	22065059-95966054	
	Lysehagan 50				

Utvalgssekretær: Tore Gleditsch
 Tlf. 02180 – 95298337
 Faks. 22515869
 e-post: tore.gleditsch@bun.oslo.kommune.no
 Sist oppdatert: 27.10.2011

Leder politisk sekretariat: Tore Gleditsch
 Tlf. 02180 – 95298337
 Faks. 22515869
 e-post: tore.gleditsch@bun.oslo.kommune.no

Medlemmer	Adresse	Poststed	Tlf.arb.	Tlf.priv.	Fax.
Pedersen, Carl Oscar(H)	leder Abbedikollen 35	carl.pedersen@forsvarsbygg.no 0280 Oslo	23095586	22524533-90755445	23093095
Strandskog, Tore(H)	Abbedikollen 11	tore.strandskog@norskteknologi.no 0280 Oslo	23087700	22522816-99477834	
Konglevoll, Synnøve(A)	Møllefaret 62a	smak@forskningsradet.no 0750			
Wiborg, Liv(V)	Thunes v 5	liv@fussilago.org 0274 Oslo		22442969-92482096	
Riis, Berit Jensen(F)	Kirkehaugsveien 5d	beritis@online.no 0283 Oslo		91304509	

Vara medlemmer:	Adresse	Poststed	Tlf.arb.	Tlf.priv.	Fax.
Helgerud, Arne(H)	Soelvolvs v 5	arne.helgerud@gmail.com 0275 Oslo		22501270-93438526	
Veierød, Tom(A)	Hartmannsvei 33d	tom.veierod@vikenfiber.no 0284 Oslo		91392087	
Bakken, Bent Erik(V)	St. Georgs v 4	beerikba@online.no 0280 Oslo	63807705	22522755-92653104	22523086
Hansen, Jan-Vidar(F)	Bestumveien 72	jvhansen@online.no 0283 Oslo	90590519	22060134	

<i>Medlemmer</i>	<i>Adresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Tlf.arb.</i>	<i>Tlf.priv.</i>	<i>Fax.</i>
Helgerud, Arne(H)	leder Soelvolds v 5	0275 Oslo		22501270-93438526	
Nørgård, Bente Marie(V)	nestleder Mortensvingen 4a	0284 Oslo		91558045	
Mollan-Olafsen, Roger(H)	Messepromenaden 7	0279 Oslo		97737621	
Hassing, Preben(H)	Holgerlystveien 3b	0280 Oslo		41660466	
Tofsbø, Anne Sofie(H)	Hoff terrasse 19	0275 Oslo	22556699	22525852	
Ouedraogo, Anatole(A)	Fagertun v 1c	0281 Oslo	23491165	22731161-92238849	23491462
Skarstein, Amy(A)	Nedre Silkestrå 14	0375 Oslo			

<i>Vara medlemmer:</i>	<i>Adresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Tlf.arb.</i>	<i>Tlf.priv.</i>	<i>Fax.</i>
Stenrud, Jon Henrik(H)	Thorvald Erichsens vei 1	0274 Oslo			
Rindal, Marit Zahl(A)	Ullern alle 41	0381 Oslo	97151072	22502179	
Kvæven, Berit(V)	Statens forurensningsutvalg, Postboks 8100 Dep. Morgedalsvegen 18	0032 Oslo 0378 Oslo	22573509-99411607	22921096	22676706

Komitesekretær: Svein Hjelmveit
 Tlf: 02180 - 95307138
 Faks: 22515869
 e-post: svein.hjelmveit@bun.oslo.kommune.no
 Sist oppdatert: 01.11.2011

Leder politisksekretariat: Tore Gleditsch
 Tlf: 02180 – 95298337
 Faks: 22515869
 e-post: tore.gleditsch@bun.oslo.kommune.no

<i>Medlemmer</i>		<i>Adresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Tlf.arb.</i>	<i>Tlf.priv.</i>	<i>Fax.</i>
Bugge, Benedicta Aall(H)	leder	Nedre Skogvei 12c	0281 Oslo		93047585	
Veierød, Tom(A)	nestleder	Hartmanns vei 33d	0284 Oslo		91392087	
Hansen, Asbjørn Lund(H)		Bjørnslettveien 3a	0382 Oslo	22862858	90826615	22862600
Willhelmsen, Liv Bugge(H)		Guldbergs v 26b	0375 Oslo		22730422- 99010162	
Porsmyr, Cecilie Wiese(H)		Nedre Skogvei 8c	0281 Oslo		98647319	
Wiborg, Liv(V)		Thunes vei 5	0274 Oslo		22442969- 92482096	
Hansen, Jan-Vidar(F)		Bestunveien 72	0283 Oslo	90590519	22060134	
<i>Varamedlemmer</i>						
Strandskog, Tore(H)		Abbedikollen 11	0280 Oslo	23087700	22522816 99477834	
Myhre, Jens Christopher(A)		Fagertunveien 2d	0281 Oslo	22509499	90900269	22509499
Langaker, Kristin Grøndalen(V)		Guldbergs vei 20b	0375 Oslo		92696100	
Riis, Knut(F)		Kirkehaugsveien 5d	0283 Oslo		90528696	

Komitesekretær: Giske Edvardsen
 tlf. 02180
 fax. 22515869
 e-post: giske.edvardsen@bun.oslo.kommune.no
 Sist oppdatert: 01.11.2011

Leder politisk sekretariat: Tore Gledisch
 Tlf. 02180 – 95298337
 Fax. 22515869
 e-post: tore.gledisch@bun.oslo.kommune.no

<i>Medlemmer</i>	<i>Adresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Tlf.arb.</i>	<i>Tlf.priv.</i>	<i>Fax.</i>
Ore, Katrine(A) leder	Skøyensvingen 9	0375 Oslo			
Smith-Sivertsen, Hermann(H) nestleder	St. Edmunds vei 25	0280 Oslo			
Eilertsen, Hilbert(H)	Lille Huseby vei 13	0379 Oslo	95284318	95284318	
Strandskog, Andreas(H)	Abbedikollen 11	0280 Oslo			
Røstadi, Wenche(H)	Madserud alle 13	0274 Oslo			
Bakken, Bent Erik(V)	St. Georgs v 4	0280 Oslo	63807705	22522755-92653104	22523086
Riis, Berit Jensen(F)	Kirkehaugsveien 5d	0283 Oslo		91304509	

<i>Vara medlemmer</i>	<i>Adresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Tlf.arb.</i>	<i>Tlf.priv.</i>	<i>Fax.</i>
Rana, Shahzad(H)	Ullern alle 6	0381 Oslo		90143710	
Marthinsen, Marie Isabel(H)	Ullernkammen 20	0380 Oslo			
Osnes, Brigit(H)					
Leiner, Katinka Greve(A)	Skogfaret 16A	0382 Oslo	22002636	22519843-95721740	
Hungnes, Ingeborg (V)	Th. Kittelsens vei 12	0379 Oslo		93437221	
Lauritzsen, Henrik(F)	Tingstuveien 12	0281 Oslo	67162004	98409960	
	Postadresse: Fossumveien 23, 1359 Eiksmarka				

