



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling

Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomite
Møtedato: 15.03.2012
Møtested: Hoffsvæien 48
Møterom: Sollerud
Tidspunkt: 18:00 (servering fra kl 17:30)

Til behandling foreligger:

Åpen halvtime Vedtakssaker

Saksnr	Tittel	SIDE:
PS 12/9	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte 15.03.2012	3
PS 12/10	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012	5
OS 12/9	Orientering om bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen - sluttrapport datert 22.10.2011	11
PS 12/11	Hoffsvej Løvenskiolds vei / Ullern Alle 39 ved Åsjordet T-banestasjon - reguleringsplan til offentlig ettersyn	13
PS 12/12	Greger Grams vei 1 - uttalelse til søknad om bruksendring fra bolig til kombinert næring og bolig	61
OS 12/10	Sørkedalsveien 106 - Njård livsstilsenter - uttalelse til varsel om revidert planskisse	79
OS 12/11	Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 09.02.2012	165
OS 12/12	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite	177
OS 12/13	Saker fra komitemedlemmene	181

Ullern, 29.02.2012

Kari Andreassen
Kari Andreassen
Bydelsdirektør

Vedlegg: Saksdokumenter
Saksliste Ullern helse- og sosialkomite (ettersendes elektronisk)
Saksliste Ullern kultur- og oppvekstkomite (ettersendes elektronisk)

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: 29.02.2012

Saksmappe:
2012/15

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
027.2

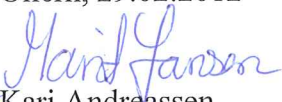
Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/9	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012

GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE TIL KOMITEENS MØTE 15.03.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Innkalling og saksliste godkjennes.

Ullern, 29.02.2012

for 
Kari Andreassen
bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 31.01.2012

Saksmappe:
2012/15

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
027.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/4	Ullern bydelsutvalg	09.02.2012
12/10	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012

PROTOKOLL FRA ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE 02.02.2012

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak 09.02.2012:

”Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012 tas til orientering.”

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i Ullern byutviklings- og samferdselskomite 15.03.2012

Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012 godkjennes

Trykte vedlegg:

Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012

Ullern, 31.01.2012

for Marijke van der
Kari Andreassen
bydelsdirektør

5



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møtebok

Utvalg: Ullern byutviklings- og samferdselskomite
Møtedato: 02.02.2012
Tidspunkt: 17:30
Møtested: Hoffsvæien 48
Møterom: Sollerud

Følgende medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Repr	Vara for
Arne Helgerud	Leder	H	
Roger Mollan-Olafsen*	Medlem	H	*fra kl 1755
Anne Sofie Tølsby	Medlem	H	
Anatole Ouedraogo	Medlem	A	

Følgende møtte fra administrasjonen:

Navn	Stilling
Kari Andreassen	Bydelsdirektør
Svein Hjeltnet	Spesialkonsulent

Arne Helgerud
Leder

Svein Hjeltnet
for Svein Hjeltnet
Sekretær

Saksnr	Tittel
PS 12/1	Godkjenning av innkalling og sakliste til komiteens møte 02.02.2012
PS 12/2	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 08.12.2011
OS 12/1	Orientering om status for "Mustad nord"
OS 12/2	Orientering om bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen – sluttrapport datert 22.10.2011
OS 12/3	Orientering om arbeidet med "Oslopakke 3"
PS 12/3	Hoffsjef Løvenskiolds vei – ønske om tiltak for å redusere fartsnivået ved Montessoriskolen Lyse – sak utsatt fra komiteens møte 08.12.2011
PS 12/4	Revisjon av plan for idrett og friluftsliv 2013-2016 – uttalelse til friluftsdelen
PS 12/5	Revisjon av samferdsels- og byutviklingsplan for Bydel Ullern
PS 12/6	Uttalelse til behovsanalyse for sentralnettsløsning for stor-Oslo
PS 12/7	Forslag til bydelens medlemmer i Friluftslivets samarbeidsutvalg (FSU) i Bydel Ullern for ny periode
PS 12/8	Arbeidet med oppfølging av vannforskriften – bydelens deltakelse i referansegruppe

OS 12/4	Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 15.12.2011
OS 12/5	Endring i reglement for bydelene
OS 12/6	Uttalelse til felles strategi for gods og logistikk i Osloregionen
OS 12/7	Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite
OS 12/8	Orienteringssaker fra komited medlemmene
PS 12/1	Godkjenning av innkalling og saksliste til komiteens møte 02.02.2012 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak: ”Innkalling og saksliste til komiteens møte 02.02.2012 godkjennes med følgende endringer: • Sak OS 12/2 Orientering om bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen utsettes • Henvendelse fra John Tibballs om rullering av frilufsplan behandles under komiteens sak PS 12/4 • Sak om fjerning av minihumper i Hoffsveien behandles som sak PS 12/9”
OS 12/1	Orientering om status for ”Mustad nord” Halvard Øye, Sverre Glåmseter og Øyvind Arntsen orienterte på vegne av Mustad Eiendom AS. Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak: ”Saken tatt til orientering.”
OS 12/3	Orientering om arbeidet med ”Oslopakke 3” Terje Rognlien og Olaf Foslie orienterte på vegne av Statens vegvesen. Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak: ”Saken tatt til orientering.”
PS 12/2	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 08.12.2011 Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak: ”Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 08.12.2011 godkjennes.”
PS 12/3	Hoffsjef Løvenskiolds vei – ønske om tiltak for å redusere fartsnivået ved Montessoriskolen Lyse – sak utsatt fra komiteens møte 08.12.2011 Ullern byutviklings- og samferdselskomite anbefaler enstemmig Ullern bydelsutvalg å fatte følgende vedtak: ”Det anbefales å etablere fartshump ved Montessoriskolen Lyse, jfr Bymiljøetaten/Trafikkplans divisjon samferdsels brev av 3.11.2011.”
PS 12/4	Revisjon av plan for idrett og friluftsliv 2013-2016 – uttalelse til friluftsdelen Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak: ”Det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av Arne Helgerud(H) og Anne Sofie Tølsby(H) som utarbeider et forslag til innstilling som sendes Bymiljøetaten med forbehold om endelig vedtak i Ullern bydelsutvalg.”
PS 12/5	Revisjon av samferdsels- og byutviklingsplan for Bydel Ullern Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:

”Eksisterende arbeidsgruppe bestående av Arne Helgerud(H), Bente Marie Nørgård(V) og Anatole Ouedraogo(A) arbeider videre med planen med sikte på å legge frem sak for komiteen. Status for arbeidet rapporteres til komiteen i møtet 03.05.2012.”

- PS 12/6** **Uttalelse til behovsanalyse for sentralnettsløsning for stor-Oslo**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite anbefaler enstemmig Ullern bydelsutvalg å fatte følgende vedtak:
”Da bydelen i betydelig grad berøres av traseer for dagens sentralnett, er det viktig at bydelen på et tidlig stadium i den videre prosessen blir tatt med på råd vedrørende mulige arealkonflikter.”
- PS 12/7** **Forslag til bydelens medlemmer i Friluftslivets samarbeidsutvalg (FSU) i Bydel Ullern for ny periode**
Ullern byutvikling- og samferdselskomite anbefaler enstemmig Ullern bydelsutvalg å fatte følgende vedtak:
”Bydelen representeres i Friluftslivets samarbeidsutvalg i Bydel Ullern med et medlem fra bydelsadministrasjonen inntil videre og i påvente av utvalgets videre arbeid. Bydelsdirektøren utpeker medlemmet.”
- PS 12/8** **Arbeidet med oppfølging av vannforskriften – bydelens deltakelse i referansegruppe**
Ullern byutvikling- og samferdselskomite anbefaler enstemmig Ullern bydelsutvalg å fatte følgende vedtak:
”Bydelsdirektøren utpeker en representant fra administrasjonen til referansegruppen.”
- PS 12/9** **Fjerning av minihumper i Hoffsvæien**
Ved en inkurie ble saken ikke behandlet i komiteen. På grunn av kort tidsfrist blir den fremmet for direkte behandling bydelsutvalget 09.02.2012.
- OS 12/4** **Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 15.12.2011**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
”Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 15.12.2011 tas til etterretning.”
- OS 12/5** **Endring i reglement for bydelene**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
”Saken tatt til etterretning.”
- OS 12/6** **Uttalelse til felles strategi for gods og logistikk i Osloregionen**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
”Saken tatt til orientering.”
- OS 12/7** **Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite**
Ullern byutviklings- og samferdselskomite fattet følgende enstemmige vedtak:
”Ingen endringer.”
- OS 12/8** **Orienteringssaker fra komitemedlemmene**
Ingen saker.



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 24.01.2012

Saksmappe:
2012/14

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
027.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/9	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012

ORIENTERING OM BYDELENS MULIGHETSSTUDIE FOR BESTUMKILEN - SLUTTRAPPORT DATERT 22.10.2011

Spesialkonsulent Svein Hjelmtveit orienterer i møtet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Saken tas til orientering.

Ullern, 24.01.2012

Kari Andreassen
for Kari Andreassen
bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 24.02.2012

Saksmappe:
2010/160

Saksbeh:
Svein Hjelmteit, 953 07 138

Arkivkode:
323.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/11	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012
	Ullern bydelsutvalg	22.03.2012

HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI / ULLERN ALLE 39 VED ÅSJORDET T-BANESTASJON - REGULERINGSPLAN TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalgets vedtak i brev av 22.06.2011 til Plan- og bygningsetaten opprettholdes.

Saksfremstilling

Frist for uttalelse er 02.04.2012.

I vedlegg 2 er avgrensning og lokalisering av planområdet vist (side 1) og reguleringskartet er gjengitt på siste side.

Plan- og bygningsetaten skriver følgende: (side 5 i vedlegg 2):

"Eiendom 10/1187 ved Hoffsjef Løvenskioldsvei ligger på Åsjordet i bydel Ullem.

Hjemmelshaver er Solid Prosjekt AS. Eiendommen er ikke bebygd. Planområdet er i dag regulert til byggeområde for forretning og kontor (parkering), S-2811 vedtatt 19.09.1985, og fungerer i dag som en avgiftsfri parkeringsplass for Åsjordet t-banestasjon, brukere av Ullem alle 41 og friområde mot sør-sørøst. Parkering for bolig, kontor og forretning i Ullern alle 41 er sikret gjennom reguleringsbestemmelser i deres egen parkeringskjeller. Brua over T-banen og Ullern alle er regulert til gang- og sykkelvei samt kjørevei fra nord til denne parkeringsplassen.

Eiendom 10/1187 foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, med atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei. For å få en tryggere gang- og sykkelvei anbefaler Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel at veien over brua fra nord reguleres til en ren gang- og sykkelvei, og atkomst til nåværende parkering blir stengt for kjørende. Dette er inkludert i planforslaget, sammen med gang- og sykkelvei øst og nord for eiendom 10/1187.

Planområdet ligger øst for Hoffsjef Løvenskioldsvei og sør for Ullern alle. Nærmeste nabo er Ullem alle 41, et tidligere kontorlokale som er bygd om til boliger med forretning og bevertning i 1. etasje. I sør og sørvest ligger det småhusbebyggelse. Direkte sør-sørøst for planområdet ligger det en liten ubebygd kollesom siden 1986 har vært regulert til barnehage.

Beskrivelse av planforslaget

Det søkes om å regulere til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Planområdet er 2073 m² stort. Det foreslås en boligblokk i fire etasjer med et takoppbygg som gir adgang til takterasser, og parkering under terreng. Utnyttelsen i % - BRA = 153 % og % - BYA = 49 %. Det vil bli

anlagt en privat atkomstvei til ubebygde gnr. 10 bnr. 426 som ligger sør for eiendommen. Gjeldende regulering for denne eiendommen er S-2840, vedtatt 22.01.86, som tomt for og t-banelinja til gang- og sykkelveg. Tilgrensende gang- og sykkelveger er også inkludert i planen.”

Boligblokken inneholder 11 leiligheter med tre til fem rom.

Plan- og bygningsetaten skriver følgende (side 9 vedlegg 2):

”Bydelen anbefaler at avkjørselen til planområdet må skje direkte fra Ullern allé under eksisterende gangvei. Imidlertid lar det seg ikke gjøre å tilfredsstille kravene til stigningsforhold inn til garasjen eller til frisikt i Ullern allé. Sammen med en eventuell utbygging av barnehage, vil trafikk til boligene gi en lav trafikkøkning. Beboere i denne del av Hoffsjef Løvenskiolds vei uttrykker bekymring for økt trafikk og ønsker en pålagt utvidelse av Hoffsjef Løvenskiolds vei hvis denne blir benyttet som atkomst. Atkomst må bli fra Hoffsjef Løvenskiolds vei sør i planområdet hvor den er prosjektert sammen med atkomst for barnehagetomt, hvis denne skulle bli utbygd”

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Adkomst til planområdet fra Ullern allé vil spare nærområdet for økt trafikk i Hoffsjef Løvenskiolds vei, jfr sammendrag av forhåndsuttalelser fra sameier/naboer (s. 6 vedlegg 2). Trafikkøkning som følge av den nye boligblokken vil knapt merkes i Ullern allé, mens trafikkøkningen i Hoffsjef Løvenskioldsvei kan bli betydelig fordi denne veien har svært liten trafikk i forhold til Ullern allé.

På planforslaget er det i sør regulert inn nedkjøring til garasjekjeller sammen med ”atomst både for planområdet og for nabotomt”. Det antas at ”nabotomt” er arealet regulert til ”privat barnehage, ungdomsklubb”. Felles adkomst til barnehage og boligblokk kan skape problemer i forhold til å ivareta barnas trafiksikkerhet ved henting og bringing av barna til barnehagen, og bør derfor unngås.

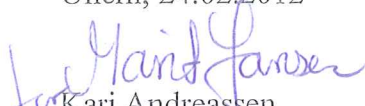
Derfor anmoder bydelsdirektøren om at spørsmålet om adkomst til planområdet tas opp til ny vurdering, jfr bydelens tidligere uttalelse i brev av 22.06.2011.

Bydelens uttalelse opprettholdes.

Trykte vedlegg:

1. Brev av 16.02.2012 fra Plan- og bygningsetaten om kunngjøring om offentlig ettersyn
2. Plan- og bygningsetatens redegjørelse (dok. 38) m/etatens foreløpige vurdering/vedtak om offentlig ettersyn (godkjent 10.02.12)/forslag til reguleringsbestemmelser og plankart.
3. Forslagsstillers planbeskrivelse (udatert) – utarbeidet av Melbye arkitekter as/IDA arkitekter as/Solid Prosjekt AS
4. Brev av 22.06.2011 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (bydelens tidligere uttalelse)
5. Brev av 16.08.2010 fra bydelen til Plan- og bygningsetaten (bydelens tidligere uttalelse)

Ullern, 24.02.2012


Kari Andreassen
bydelsdirektør



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
HER

Dato: 16.02.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008896-41
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid Marie Finstad

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM VEDTAK TIL OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 20.02.2012 TIL 02.04.2012 DETALJREGULERING
HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI - ÅSJORDET**

Plan- og bygningsetaten har 10.02.2012, 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 bebyggelse og anlegg; boligbebyggelse, samferdsel og teknisk infrastruktur; kjøreveg, gang- /sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. Total BRA for planområdet er 2073 m² hvor BRA for bolig er 1480 m² og 470 m² for areal under terreng. % - BRA for boligblokken er 153 %. Maks høyde er satt til k 104,6 på plankartet og innebærer 4 etasjer og en femte etasje i form av et takoppbygg som gir tilgang til takterasse. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, med forbehold om utformingen av reguleringskartet og krav til utearealer.

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

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten senest 02.04.2012. 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 saksframstillingen 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 framstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



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

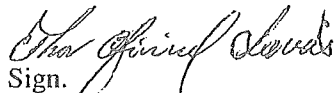
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

15

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://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret



Sign.

Thor Øivind Løvås

Kundekonsulent

Vedlegg



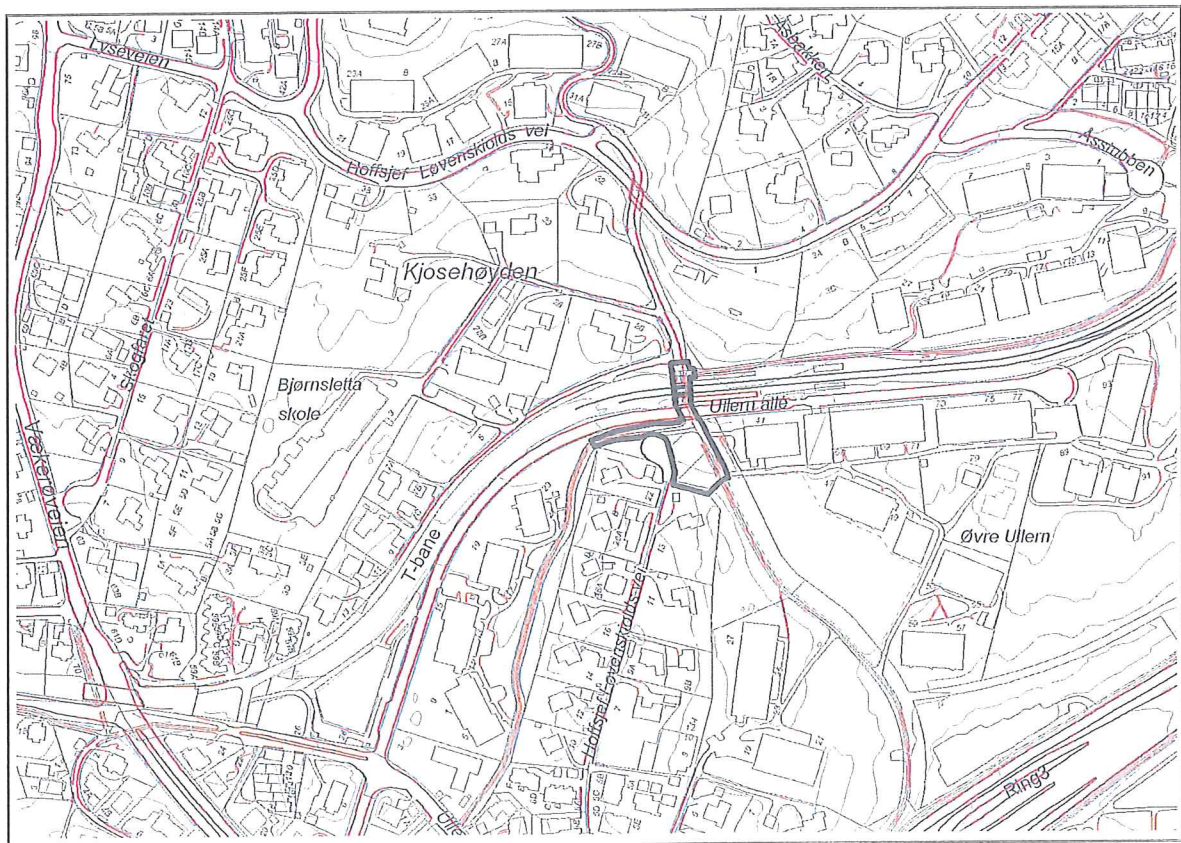
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eiendom 10/1187, Åsjordet Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg; boligbebyggelse, samferdsel og teknisk infrastruktur; kjøreveg, gang- /sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. Total BRA for planområdet er 2073 m² hvor BRA for bolig er 1480 m² og 470 m² for areal under terreng. % - BRA for boligblokken er 153 %. Maks høyde er satt til k 104,6 på plankartet og innebærer 4 etasjer og en femte etasje i form av et takoppbygg som gir tilgang til takterasse. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, med forbehold om utformingen av reguleringskartet og krav til utearealer.

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

Utarbeidet av: Mellbye Arkitekter AS og IDA arkitekter AS for Solid Prosjekt AS.



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 10/1187

Saksnummer: 201008896
Dokumentnummer: 38

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

17

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

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

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

1. Plankart i målestokk 1:500 dokumentnr. 38 filnr. 3

FAKTAARK

Forslagsstiller: Solid Prosjekt AS, Postboks 65, 1664 Rolvøy, tlf: 916 73 600
v/ Kjell-Åge Hatterud; kjell-aage.hatterud@solid.no

Konsulent: Mellbye Arkitekter AS, Filipstadveien 5 0250 Oslo, tlf:22 01 69 00
v/ Ajas Mellbye, am@mellbye.com
IDA arkitekter AS, Drammensveien 126 A, 0277 Oslo, tlf:924 13 208
v/ Irmelin Muri; im@ida-arkitekter.no
Multiconsult, Nedre Skøyen vei 2, 0276 Oslo, tlf:21 58 50 00
v/ Stein Christiansen; stein.christiansen@multiconsult.no

Eieropplysninger

Gnr. 10 bnr.1187 Solid Prosjekt AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2073 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg;

Boliger 966 m²

Samferdsel og teknisk infrastruktur;

Kjøreveg 19 m²

Gang- /sykkelveg 939 m²

Annen veggrunn – grøntareal 151 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=1480 m²

Under terreng: BRA=530 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA=470 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=49 %

Bruksareal bolig BRA=1480 m²

Prosent bruksareal % - BRA=153 %

Antatt antall boligenheter: 11 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: 11 stk 80 m² store og større

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 11 stk.

Plasser på terreng: 0 stk.

Plasser for sykkelparkering: ca 17 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.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 18 mai 2011 i Aftenposten og Aftenposten nett

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 20. mai 2011.

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Eiendom 10/1187 ved Hoffsjef Løvenskioldsvei ligger på Åsjordet i bydel Ullern. Hjemmelshaver er Solid Prosjekt AS. Eiendommen er ikke bebyggt. Planområdet er i dag regulert til byggeområde for forretning og kontor (parkering), S-2811 vedtatt 19.09.1985, og fungerer i dag som en avgiftsfri parkeringsplass for Åsjordet t-banestasjon, brukere av Ullern allé 41 og friområde mot sør-sørøst. Parkering for bolig, kontor og forretning i Ullern allé 41 er sikret gjennom reguleringsbestemmelser i deres egen parkeringskjeller. Brua over T-banen og Ullern allé er regulert til gang- og sykkelvei samt kjørevei fra nord til denne parkeringsplassen.

Eiendom 10/1187 foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, med atkomst fra Hoffsjef Løvenskiolds vei. For å få en tryggere gang- og sykkelvei anbefaler Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel at veien over brua fra nord reguleres til en ren gang- og sykkelvei, og atkomst til nåværende parkering blir stengt for kjørende. Dette er inkludert i planforslaget, sammen med gang- og sykkelvei øst og nord for eiendom 10/1187.

Planområdet ligger øst for Hoffsjef Løvenskioldsvei og sør for Ullern allé. Nærmeste nabo er Ullern allé 41, et tidligere kontorlokale som er bygd om til boliger med forretning og bevertning i 1. etasje. I sør og sørvest ligger det småhusbebyggelse. Direkte sør-sørøst for planområdet ligger det en liten ubebyggt kolle som siden 1986 har vært regulert til barnehage.

Beskrivelse av planforslaget

Det søkes om å regulere til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Planområdet er 2073 m² stort. Det foreslås en boligblokk i fire etasjer med et takoppbygg som gir adgang til takterasser, og parkering under terreng. Utnyttelsen i % - BRA = 153 % og % - BYA = 49 %. Det vil bli anlagt en privat atkomstvei til ubebygde gnr. 10 bnr. 426 som ligger sør for eiendommen. Gjeldende regulering for denne eiendommen er S-2840, vedtatt 22.01.86., som tomt for allmennnyttig formål (privat barnehage og ungdomsklubb). På anmodning fra Bymiljøetaten divisjon samferdsel er planområdet utvidet for å regulere bro over Ullern allé og t-banelinja til gang- og sykkelveg. Tilgrensende gang- og sykkelveger er også inkludert i planen.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 13 forhåndsuttalelser.

Bydel Ullern mener nytt bygg må danne en naturlig overgang mellom Ullern allé 41 og småhusbebyggelsen i Hoffsjef Løvenskiolds vei. Nytt bygg må plasseres langs samme byggelinje som eksisterende bygg i Ullern allé og konsentreres på den nordlige delen av tomta. For å beholde eksisterende grøntdrag og gangvei må Samferdselsetatens krav til avstand fra offentlig regulert snuplass og gangvei overholdes. Gesimshøyden bør være ca. 10 m lavere enn Ullern allé 41. Hovedatkomsten/garasjeinnkjørsel til planområdet må skje direkte fra Ullern allé under eksisterende gangvei.

Bymiljøetaten - Divisjon friluft ber om at krav i gjeldene reguleringer for felt A9 Turvei overholdes og innarbeides i planforslaget. Gjennomføring ved tilpassing av eksisterende bro over Ullern allé til gang- og sykkelvei bes sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Bymiljøetaten - Divisjon samferdsel viser til samrådsinnspill og avholdt møte 18. Mai 2011; "(...) For å sikre gjennomføring av ønsket opprydding foreslås det rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for utbyggingsområdet. Dette vil gjøre trafikksystemet mer lesbart og tryggere å ferdes i, samtidig som det hever estetisk kvalitet i området. (...)". Det er til dels betydelige avvik mellom regulert gang og sykkelvei i nord og dagens situasjon. Plangrensen må justeres tilsvarende nordover for eventuell reguleringsmessig opprydding av gang- og sykkelveitrasé. Dersom forslagstiller ønsker å beholde eksisterende regulerte trasé for gang og sykkelvei må prosjektering og etablering av denne bekostes utbygger.

Vann og avløpsetaten viser til tidligere uttalelse vedrørende eksisterende VA- ledninger som krysser eiendommen og kommer i konflikt med bygget. Ledningen må legges om eller justeres. Planen må legges til rette for lokal overvannshåndtering.

Undervisningsbygg har konferert med Utdanningsetaten og bemerker at skolekapasiteten i området er presset. De ønsker å uttale seg nærmere når antall leiligheter og størrelse foreligger. Det bes om at det tas hensyn til barns skolevei i planleggingen.

Hafslund Nett opplyser om ulike forhold rundt ansvar i forbindelse strømforsyningsnett. Videre prosjektering vil avklare om det må etableres nettstasjon eller om eksisterende anlegg er tilstrekkelig. Det påpekes at alt ansvar for endringer pålegges utbygger.

Ruter AS forutsetter at det tas hensyn til drift på banen under byggearbeidene. Utbygger må selv ivareta krav til innemiljø med belastninger fra støy og vibrasjon fra banen. Det må søkes tillatelse fra KTP AS dersom det bygges innenfor 30 m fra bane.

Fritas AS er opptatt av parkering i forbindelse med Åsjordet stasjon (Park & Ride), samt at det er adgang til postkontor, butikk etc. for alle som bor ovenfor stasjonen. De viser til tidligere foreslåtte skisse i forbindelse med Åsjordet stasjon og påpeker behov for parkering.

Hoffsjef Løvenskiolds vei, nedre del påpeker at felles avkjørsel med fremtidig barnehage kan resultere i økt trafikk på nedre del av Hoffsjef Løvenskiolds vei som ikke er ønskelig. Det bes om at nytt bygg tar hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 14 bemerker at nedre del av Hoffsjef Løvenskiolds vei er en rolig blindvei bebodd av mange barnefamilier. De mener at Ullern allé som allerede er tilførselsvei for blokkene på Åsjordet er best egnet som tilkjørsel til eiendommen. De vil forsøke å stanse kommunal godkjenning av nedre del av Hoffsjef Løvenskiolds vei som atkomst.

Sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 5 viser til tidligere planarbeid i området og regulerte tiltak som ikke er satt ut i livet. Eksisterende trafikkforhold vurderes som uakseptable. Det kreves at atkomst til boligfeltet skjer fra nord. Det ønskes at Samferdselsetaten utreder trafikkbelastning i området og innfører nødvendig trafikksikring og parkeringsbestemmelser. Det kreves at utbygging av boligene kan gjennomføres etter en pålagt utvidelse av nedre del av Hoffsjef Løvenskioldsvei.

Styret Ullern allé 41 ønsker at nytt bygg skal ha gesims lavere enn 10 m fra gesims på Ullern allé 41.

Viktig å bevare grøntpreget i gang- og sykkelvei Generallunden, som er både skolevei og atkomst til post og butikker, i form av grøntskjerm mellom bygg og Generallunden. Forutsetter avkjøring fra Ullern allé og ber om at det avsettes parkeringsplasser til allmennheten i parkeringsanlegget. Ønsker at det tilbys omsorgsboliger/livsløpleiligheter i prosjektet. Eventuelle skader på deres bygg, underbygg eller utearealer i byggeperioden vil belastes det nye byggeprosjektet.

Ullernåsen Vel bemerker at det vil være en stor ulempe hvis eksisterende parkeringsplass med kjøreatomst over bro forsvinner. Det er behov for parkering i forbindelse med Åsjordet stasjon (Park & Ride), postkontor og lokalbutikk. Det vises til miljøhensyn ved å måtte kjøre lengre for å kunne parkere hvis man bor ovenfor Ullern allé.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Bydel Ullern: Innspillene har vært retningsgivende i forhold til plassering og utforming av boligblokk. Det har dog vært vanskelig å etterkomme kravet til avkjøring mot Ullern allé av tekniske hensyn og trafikksikkerhet.

Bymiljøetaten - Divisjon friluft: Krav i gjeldene regulering for Turvei er hensyntatt i prosjekteringen og avstander er tilpasset nye byggegrenser. Det er foreslått rekkefølgebestemmelser som sikrer at bro tilpasses reguleringsformålet for ferdigattest på boligbebyggelse kan gis.

Bymiljøetaten - Divisjon samferdsel: plangrensen utvides slik at eksisterende gang og sykkelvei tilpasses nye formålsgrenser i reguleringsplanen. Omreguleringen av gangveitraseen vil kun ramme formålet annen veigrunn i eksisterende reguleringsplan, dette arealet disponeres av Bymiljøetaten - Divisjon samferdsel og de vil ikke kreve nytt varsel av planarbeidet som konsekvens av utvidet plangrense.

Undervisningsbygg: Innspillet om skolekapasitet tas til etterretning. Planarbeidet vil forbedre skoleveien for beboernes barn og andre barn i området ved å sikre at bro forbeholdes kun gående og syklende.

Fritas AS: Kommentaren strider med grunnlaget for planforslaget ved å opprettholde parkeringsplass på tomte og kjøreatkomst over bro. Forslag til tiltak ligger utenfor planområdet og er derfor ikke vurdert i saken. Kommentarene er derfor ikke innarbeidet i planforslaget.

Hoffsjef Løvenskiolds vei, nedre del: Viser til kommentar på innspill fra sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 5. Fremtidig avkjøring fra felt for barnehage er en allerede eksisterende forutsetning for å sikre atkomst til tomten. Da avkjøring til Ullern allé er meget vanskelig er det naturlig å kombinere avkjøring til boligenes garasje og atkomst til regulert barnehagetomt.

Hoffsjef Løvenskiolds vei 14: I planarbeidet er begge avkjørsler grundig vurdert. Fordeler og ulemper i forhold til trafiksikkerhet er analysert; både trafikkmengder og trafiksikkerhet for beboere og naboer. Planforslaget viser avkjørsel til Hoffsjef Løvenskiolds vei da dette alternativet ble vurdert å gi minst risiko.

Sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 5: Det er forventet moderat økning i forbindelse med boligene som etableres. Parkeringsnormen tilsier at det etableres 9 nye parkeringsplasser i forbindelse med boligene. Sameiet antar at trafikk utenfor planområdet forverres i forbindelse med ny boligutbygging. Det er ikke foretatt trafikkmålinger i forbindelse med planarbeidet, men en økning på 10 biler vil erfaringsmessig gi små til ingen utslag på en trafikkmåling.

Styret Ullern allé 41 Gesims på nytt bygg ligger ca 7,8 m lavere enn gesims på Ullern allé 41. Inntrykket fra miljøet langs Generallunden opprettholdes og gang og sykkelvei etableres slik planforslaget viser. Det er ikke fremmet krav om å legge til rette for parkeringsplasser som skal dekke behov for andre funksjoner enn boligparkering. Ny bebyggelse vil følge gjeldene krav om tilpassning til universell utforming, her legges det til rette for tilpassning for eldre. Eventuelle skader på Ullern allé 41 vil utbedres i tråd med gjeldene krav til slike forhold.

Ullernåsen Vel Kommentaren strider med grunnlaget for planforslaget ved å opprettholde parkeringsplass på tomte og kjøreatkomst over bro. Det er ikke fremmet krav om å legge til rette for parkeringsplasser som skal dekke behov for andre funksjoner enn boligparkering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

I kommuneplan for 2004 var Åsjordet utpekt som knutepunkt egnet for bymessig fortetting. Åsjordet er ikke lenger markert på arealstrategikartet i kommuneplan 2008 fordi potensialet for konsentrert boligutvikling her er svært begrenset. Det foreslåtte bygget er likevel ikke i strid med kommuneplanen. Forslaget søker å fortette svært nær Åsjordet t-banestasjon og tilpasses eksisterende miljø. Strategiene i kommuneplanen skal sørge for at det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet, gir en arealbesparende utvikling og er robust i regional sammenheng. Boligbygging i dette området er i tråd med en samordnet areal- og transportplanlegging.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

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

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger nær Kolsåsbanen og Ullern allé. Det er derfor gjort en vurdering av støy og vibrasjoner av Multiconsult. I følge rapporten ligger bygget i hvit sone iht. grensene for utendørs støy fra t-bane og vegtrafikk som er satt i T-1442. Utendørs oppholdsarealer på balkonger/terrasser og på terreng på tomten vil også ha lydnivå under grenseverdiene. Beregnet maksimum støynivå utenfor fasade i nattperioden er under grenseverdien. Vibrasjonshastighet som er beregnet fra t-bane er innenfor anbefalt grenseverdi på 0,3 mm/s.

Sol- og skyggediagram viser at byggets utearealer mot vest og i sydøst har gode solforhold både vår, sommer og høst. På kveldstid vil bygningens skygge strekke seg mot utearealene til sørvestre hjørne av Ullern allé 41.

Grunnen kan være forurenset etter tidligere oljetanker, eventuell brann i tidligere bygning, asfalt fra før 1960 og radon. Dette ivaretas i påfølgende byggesak.

TrafikkforholdAtkomst

Fotoet viser dagens bruk av planområdet, fotografert mot sør-sørvest.

Atkomst til barnehagetomt syd for eiendommen skal foregå over planområdet i sør og fram til Hoffsjef Løvenskiolds vei. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. I dag er det for barnehagetomta regulert atkomst over planområdet på den østlige del av eiendommen og fram til brua, men denne atkomstmuligheten er ikke gjennomført, da barnehage og ungdomsklubb aldri har blitt bygd.

Bydelen anbefaler at avkjørselen til planområdet må skje direkte fra Ullern allé under eksisterende gangvei. Imidlertid lar det seg ikke gjøre å tilfredsstille kravene til stigningsforhold inn til garasjen eller til frisikt i Ullern allé. Sammen med en eventuell utbygging av barnehage, vil trafikk til boligene gi en lav trafikkøkning. Beboere i denne del av Hoffsjef Løvenskiolds vei uttrykker bekymring for økt trafikk og ønsker en pålagt utvidelse av Hoffsjef Løvenskiolds vei hvis denne blir benyttet som atkomst. Atkomst må bli fra Hoffsjef Løvenskiolds vei sør i planområdet hvor den er prosjektert sammen med atkomst for barnehagetomt, hvis denne skulle bli utbygd.

Parkering

I parkeringsnormer for boliger i Oslo er Åsjordet kategorisert som område for bymessig fortetting som gjør normene for tett by gjeldende. Parkeringen skal plasseres under terreng som foreslått, med direkte heis- og trappeforbindelse fra parkeringskjeller til boligene. Sykkelparkering skal også etableres i henhold til norm.



Fotoet viser snuplass vest for planområdet og delen av Hoffsjef Løvenskiolds vei hvor atkomsten til eiendommen må være, fotografert mot sør-sørøst.

Risiko- og sårbarhet

Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse er tilfredstilt. Eventuell radon i undergrunn behandles i byggesak.

Sosial infrastruktur

Eiendommen har god tilgjengelighet til kollektivtransport med en avstand på omtrent 50 meter til Åsjordet t-banestasjon, 450 meter til nærmeste busstopp for rute 23 og i underkant av 600 meter til nærmeste stopp for rute 32. I nabobygget Ullern allé 41 ligger Joker med post i butikk, frisør, blomsterhandel, renseri og restaurant. Det er noen kilometer til både Lilleaker/CC Vest og Røa sentrum der varehandelstilbudet er større.

Det er mange gang- og sykkelveier i området, både i øst-vest og nord-syd retning. Mot syd går både vei, gang- og sykkelvei og friområde som ligger vest for planområdet, ned mot Ullern Gårds vei og Ringveien som ligger syd for planområdet. I øst-vest retning går gang- og sykkelveien langs Kolsåsbanen og forbi Bjørnesletta skole i vest og i øst knytter den seg til flere gangveier i området. Mot nord knytter gang- og sykkelveien seg til friområde, barnehage, boligblokker og småhusområder ved Ullern. Disse gangveiene er opparbeidet slik at planområdet gir god tilgjengelighet i alle retninger.

Overordnede planer forutsetter at det spesielt skal legges vekt på boliger som er egnet for barnefamilier. Staten er opptatt av at nye prosjekter skal tilføre området et stabilt boligmiljø med variert leilighetssammensetning.

Det er flere barnehager i området og bydelen har over 90 % barnehagedekning. Utbygger forventer begrenset belastning på skoler i området, men henviser til Bjørnesletta skole (8. til 10. trinn) som bygges om og skal stå ferdig i 2014. Barn i området sokner til Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole som

begge har begrenset kapasitet. Lysjordet barneskole har bedre kapasitet og er sammen med Bjørnsletta skole de mest aktuelle.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA-ledninger som krysser eiendommen kommer i konflikt med planlagt bebyggelse, og må legges om. Lokal overvannshåndtering er sikret i reguleringsbestemmelsene. Kommunens retningslinjer for renovasjon må følges.

Estetikk og byggeskikk

Nærområdet er preget av kupert terreng og en sammensatt bygningsstruktur. Langs t-banelinja/Ullern allé ligger en rekke mindre blokker på ca. fire til seks etasjer med boliger og noe blandet arealbruk. Nordsiden av planområdet består av variert bebyggelsesstruktur. Sør for planområdet ligger småhusbebyggelse i to etasjer langs Hoffsjef Løvenskiolds vei. Nærmeste bygning er Ullern allé 41, en boligblokk på seks etasjer med forretning, kontor og bevertning i første etasje.

På gjeldende område foreslås et boligbygg i fire etasjer med et takoppbygg bl.a. for adgang til takterrasse. Takoppbygget virker uforholdsmessig stort. Balkongene er trukket innenfor fasadelivet. Det er planlagt 11 leiligheter på 80 m² eller større. Disse er illustrert som ni 3-roms leiligheter, en 4-roms og en 5-roms. Tilbakemeldinger fra etaten er fulgt opp bl.a. ved at fotavtrykket er redusert og at 4. etasje ikke lenger er inntrukket.

Helt i sør er det regulert inn nedkjøring til garasjekjeller sammen med atkomst både for planområdet og for nabotomt.

Uteoppholdsareal

Balkonger inngår i beregnet uteoppholdsareal, og etatens krav til minst 50 m² uteareal per boenhet er tilfredstilt i planforslaget. Det fremkommer ikke hvorvidt uteareal på terreng og takterrasse er tiltenkt privat eller felles bruk, dette må redegjøres for. Etaten mener at uteoppholdsareal på terreng og takterrasse må være felles, og at dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det må sørges for dype nok vekstlag for opparbeidelse av grønne utearealer.

Byggegrense

Byggegrensen i plankartet åpner for bebyggelse lenger sør på tomten enn hva illustrasjonsplanen viser. Etaten vurderer at byggegrensen bør følge illustrasjonsplanen slik at luftigheten og rommet mellom bygning og kolle sikres ivaretatt. Dette vil gi positive verdier også for lys-, solforhold og siktlinjer.

Stedsutvikling

Behovet for utbygging kan sees i sammenheng med at befolkningen må kunne tilbys varierte boliger og bomiljøer i hver bydel med kort vei til kollektivtrafikken. Selv om prosjektet ikke generer mer enn 11 nye boliger, er også de mindre boligprosjektene viktige for å imøtekomme økt befolkningsvekst. Nedbygging av en parkeringsplass til fordel for oppføring av bolig er et positivt grep for Åsjordet.

Barns interesser

Det er viktig med gode utearealer på terreng som kan sikre barns muligheter for lek og utfoldelse. Det er avsatt et begrenset uteareal beregnet for barns lek sør-sørøst.

Rekkefølgekravet som tilrettelegger for opparbeidelse av gang- og sykkelvei gir et tryggere nabolag for barn og unge (så vel som andre brukere) med et bilfritt miljø.

Universell utforming

Planen skal legge til rette for tilgjengelighet for alle, både for bebyggelsen, uterom og parkering. Tilgjengelighet for bevegelses og orienteringshemmede i bebyggelsen styres gjennom forskrift. Tilgjengelighet på uterommene skal sikres i utomhusplanen, og 5% av parkeringsplassene skal avsettes bevegelses og orienteringshemmede.

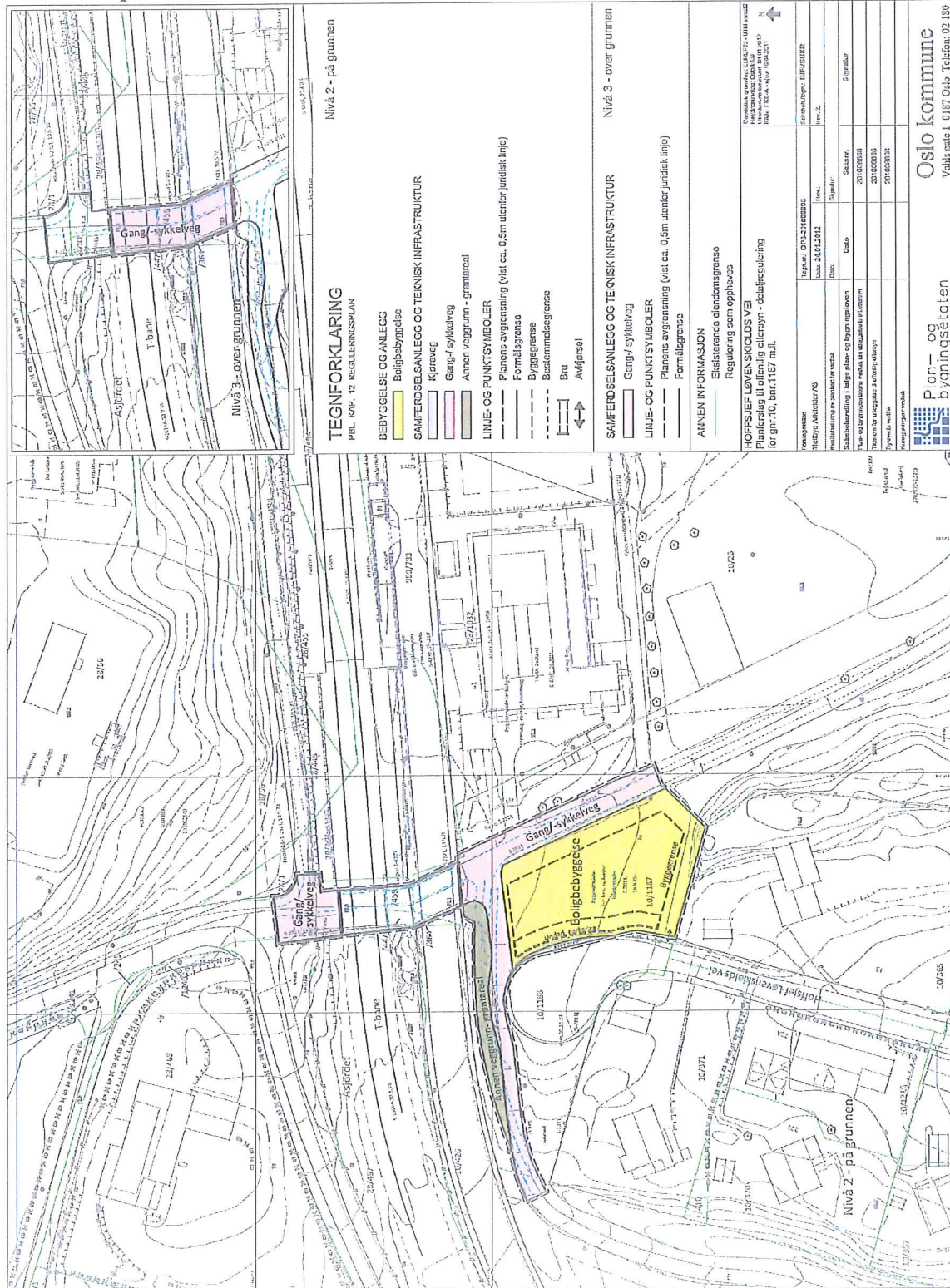
Juridiske forhold

I reguleringsbestemmelsenes § 12 vil det stilles krav om at det skal opparbeides gang- og sykkelveg, inklusiv bro, før det gis midlertidig brukstillatelse. Det må sørges for at gbnr. 10/426 gis en tinglyst rett til adkomst over eiendommen.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Det tas imidlertid forbehold om at uteareal på terreng og takterrasse er felles, og at dette sikres i reguleringsbestemmelsene. Det tas også forbehold om at byggegrense i plankart justeres i henhold til illustrasjonsplan.

Nedskalert plankart



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Hoffsjef Løvenskioldsvai
Gnr.10 Bnr.1187

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-201008896 og datert dato 24.01.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg

- gang- /sykkelveg

- annen veggrunn – grøntareal

§ 3 Utnyttelse

Bebygd areal	BYA	= maks 470 m ²
Prosent bebygd areal	% - BYA	= maks 49 %
Bruksareal bolig	BRA	= maks 1480 m ²
Prosent bruksareal	% - BRA	= maks 153 %

§ 4 Plassering og høyder

Maks. kotehøyder for bebyggelse i det enkelte felt er vist på plankartet.

Byggevolumene plasseres innenfor byggegrensene. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan godkjennes med inntil 3,5 meter over regulert gesimshøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 15% av takflata for underliggende etasje og skal utformes i samsvar med bygningenes arkitektur. Det tillates etablert takhager og takterrasser med rekkverk 1,5 m over maks gesims.

Der arealene skal være beplantet, må tak i parkeringskjeller overdekkes med jordlag med tilstrekkelig tykkelse for tilfredsstillende vekstvilkår.

§ 6 Utforming

6.1 Tak

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

6.2 Boenheter

Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Det skal avsettes minimum 50m² uteareal pr. leilighet på terreng, balkong eller takterrasse.

Ingen leiligheter skal være under 40 m² BRA.

§ 7 Avkjørsel

Avkjørsel skal være felles for gnr. 10 bnr. 1187 og gnr. 10 bnr. 426 og eventuelt senere utparsellerte eiendommer fra disse.

§ 8 Parkering

Parkering for sykkel og bil skal opparbeides i henhold til den til enhver gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5% av parkeringsplassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**9.1 Kjøreveg**

Arealet skal sammenføyes med gnr. 10 bnr. 1188.

9.2 Gang og sykkelvei

Skal være offentlige arealer og opparbeides med fast dekke i 3 meters bredde. Øvrige arealer skal tilsås og beplantes i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 10 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangareal med trapper og ramper, parkering for sykkel, støttmurer, belysning, evt. tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12 Forurensning og miljøforhold

Det skal redegjøres for radon i søknad om rammetillatelse. Ved terrenginngrep gjelder Forurensningsforskriftens kap 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørsstøy skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfagelig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle tiltak skal være ferdigstil før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal opparbeidelse av gang- /sykkelveg , inklusiv bru, være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan.

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 gnr. 10 bnr. 1187/Åsjordet, som omreguleres fra byggeområde for forretning og kontor (parkering) til bebyggelse og anlegg; boligbebyggelse, samferdsel og teknisk infrastruktur; kjøreveg, gang- /sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal.

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg
- gang- /sykkelveg
- annen veggrunn – grøntareal

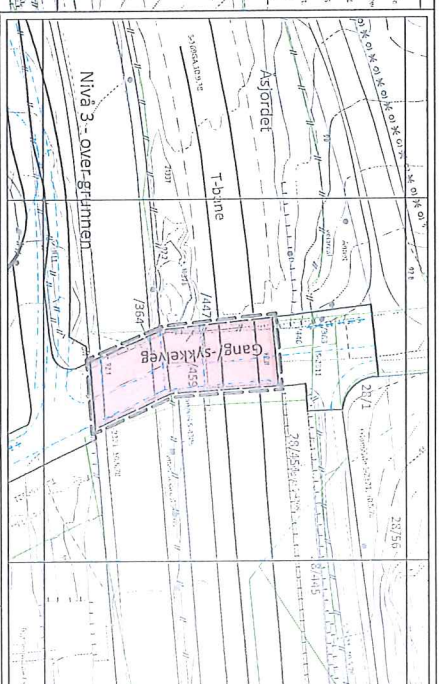
som foreslått av Solid Prosjekt AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201008896, datert 24.01.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2012 av:

Ingrid Marie Finstad - Saksbehandler

Kristin Noto - Enhetsleder



TEGNFORKLARING

PBL, KVP, 12. REGULERINGSPLAN

Nivå 2 - på grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

SAFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)

Formålsgrænse

Byggegrænse

Bestemmelsesgrænse

Bru

Avkjørsel

SAFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Gang-/sykkelveg

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)

Formålsgrænse

ANNEN INFORMASJON

Ekisterende eiendomsgrænse

Regulering som oppheves

HOFSLJEF LØVENSKJOLD'S VEI
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
for gnr.10, bnr.1187 m.l.

HOFSJEF LØVENSKJOLD'S VEI

Nivå 3 - over grunnen

Ferdigstilt

Medbyr Andelsfor AS

Kontrollering av planlagt for vedtak

Saksbehandling i felle plan- og bygningsplan

Plan- og bygningsplanens vedtak er utarbeidet i ettersyn

Tilsvaret for utspisning til offentlig ettersyn

Byggesaks vedtak

Kommisjonen av vedtak

Geoteknisk grunnundersøkelse

Hydrogeologisk undersøkelse

Utsatt

1:200

1:500

1:1000

1:2000

1:5000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

Plan- og bygningsplan

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

bygningsplan

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

Forslagsstillers planbeskrivelse
Hoffsjef Løvenskioldsvei –Åsjordet /Ullern
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan

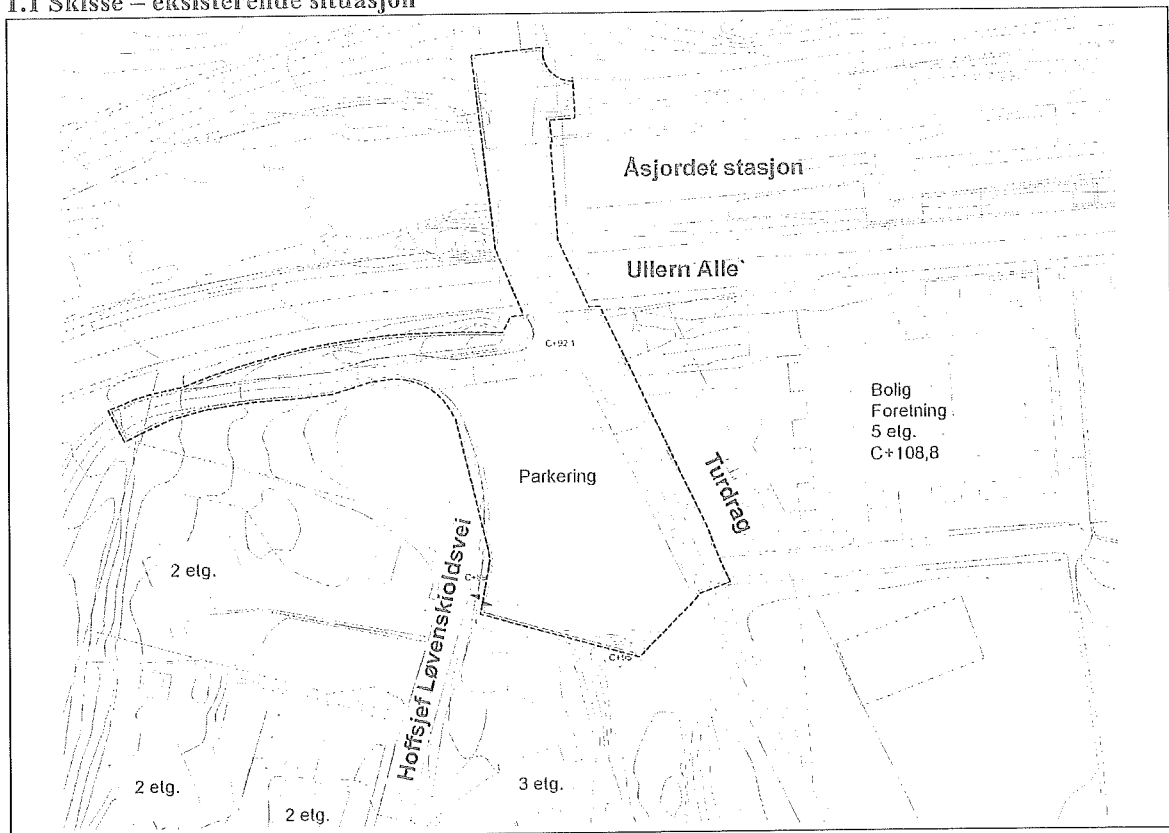
Utarbeidet av: Mellbye arkitekter as i samarbeid med IDA arkitekter as for Solid Prosjekt AS

Innhold

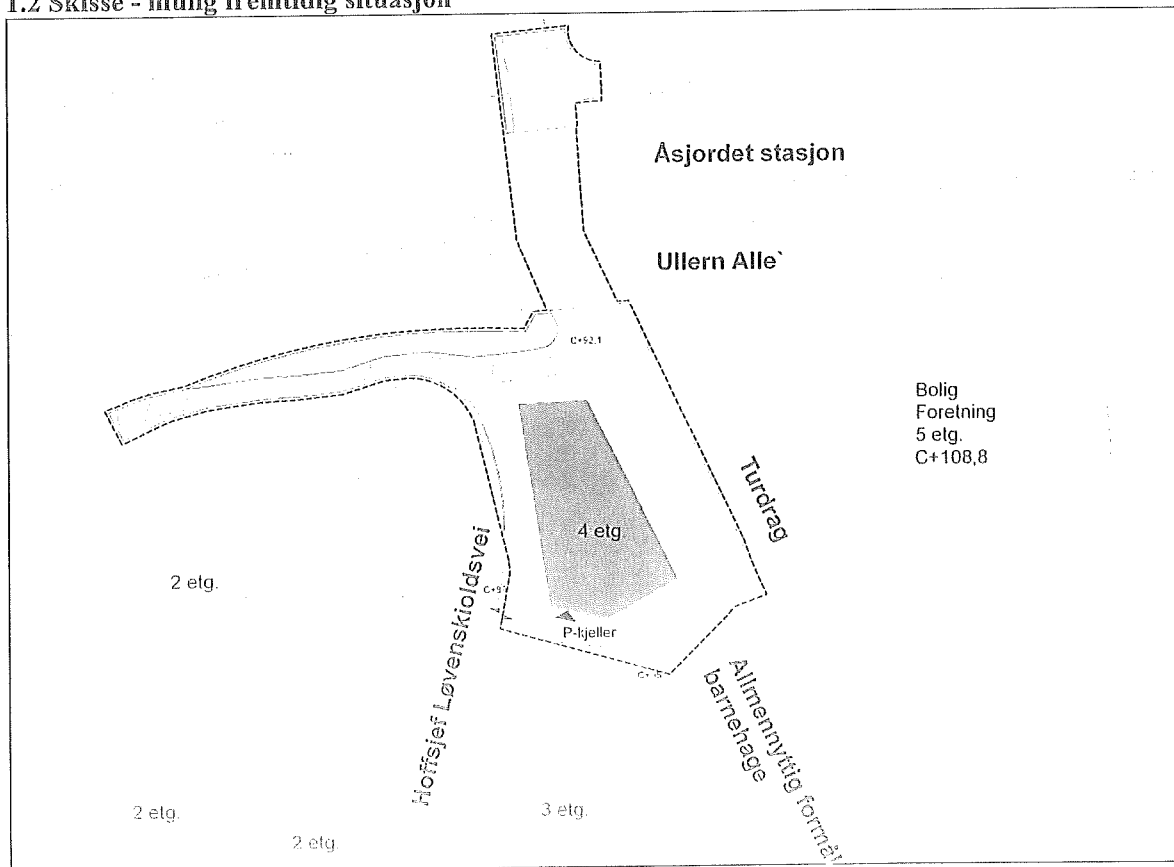
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	7
5.2 Forhåndsuttalelser.....	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
7. PLANFORSLAG	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	15
9. ILLUSTRASJONER	17

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

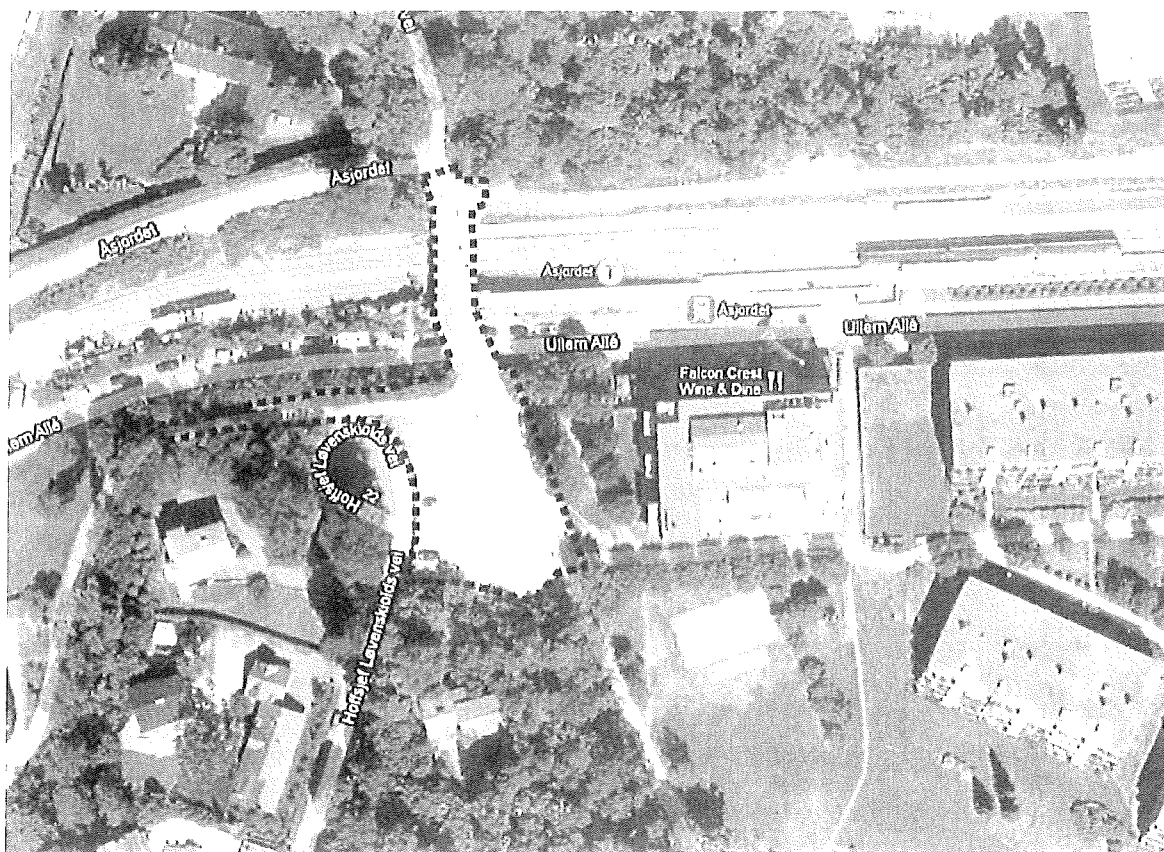
Oppdragsgiver har nylig kjøpt eiendom grn 10 brn 1187 og ønsker å bygge boliger. Området er regulert til formål kontor men eiendommen har ikke vært brukt til dette. Hensikten med planen er omregulering til formål som kan tilpasses ny ønsket bruk.

Etter anmodning fra Samferdselsetaten er planområdet utvidet for å regulere eksisterende bro over Ullern Alle` og banesporene ved Åsjordet T-banestasjon til gang og sykkelvei. Planområdet omfatter også tilgrensende gang og sykkelveier for å sikre god sammenhengende i området.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Åsjordet i Ullern bydel. Eiendom grn 10 brn 1187 grenser til rundkjøring i enden av Hoffsjef Løvenskioldsveis søndre del og benyttes i dag som parkeringsplass. Kjøreadkomst til parkeringsplassen er via bro fra nordre del av Hoffsjef Løvenskioldsvei. Området ligger sør for Åsjordet T- banestasjon med grenser til adkomstramper for stasjonen. Mot øst ligger boligblokker på 4-5 etasjer og mot syd etablert villa bebyggelse langs Hoffsjef Løvenskioldsvei. Planområdet er på 20,6 daa.



Eksisterende situasjon med planområdet markert.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det finnes ingen direkte natur- og ressursinteresser innenfor planområdet. Utbygging vil ikke komme i konflikt med Lov om forvaltning av naturens mangfold.

Gang og sykkelvei langs planområdet i øst grenser til arealer regulert med formål Friområde turvei. Friluftsetaten har uttalt at det ikke bør tillates tiltak i en sone på 10m fra turdraget.

Landskap

Planområdet ligger som en utsprengt del av et høydedrag langs Hoffsjef Løvenskioldsvei øst og opp mot Åsjordet. Området er i dag i hovedsak en asfaltert parkeringsplass. I grensen mellom Ullern Alle` og planområdet ligger en fjellskjæring på ca 4m høyde fra planområdet ned til veien. Arealet er tilgrodd med løvtrær og er meget utilgjengelig. Mot syd grenser tomte til Hoffsjef Løvenskioldsvei 13 med en bratt fjellskjæring som går opp til ca 4m på det høyeste punktet. Langs rundkjøringen i Hoffsjef Løvenskioldsvei er det etablert en forstøtningsmur i betong som på det høyeste er ca 1,5m. Muren anses ikke ha bevaringsverdi.

Verneinteresser

Det er ikke knyttet verneinteresser til eiendommen, verken landskap eller bebyggelse. Byantikvaren har gått igjennom området i 2002 og det ble konstatert at det ikke er bevaringsverdige kulturminner i området.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert anmerkninger i forhold til biologisk mangfold innenfor planområdet. Planområdet er belastet med begrenset trafikkstøy fra Ullern Alle` og noe fra T- bane sporene. Til tider er området også utsatt for luftforurensning fra veitrafikken. Planområdet har gode solforhold og ligger åpent med godt utsyn.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst via bro fra nordre del av Hoffsjef Løvenskioldsvei. Broen benyttes både av kjøretøy og gående. Det er ikke kjøreadkomst til planområdet via søndre del av Hoffsjef Løvenskioldsvei.

I gjeldende regulering er tomten avsatt til kontorformål, men benyttes til parkeringsplass. Trafikken er dog begrenset og tilknyttet det lokale handel og servicetilbudet i Ullern Alle.

Risiko- og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal fokusere på grunnforhold, forurensning grunn, radon, trafikk, brann og utrykning, støy og uønskede hendelser i anleggsfasen.

Sosial infrastruktur

Barn i de framtidige boligene sogner til Bestum(1.-7. trinn, barneskole) og Øraker skole (8.- 10. trinn, ungdomsskole), men disse har liten eller begrenset kapasitet. Alternativt Lysjordet (1.-7. trinn) og Bjørnesletta (8.-10. trinn) skole har noe kapasitet og er derfor aktuelle. Bjørnesletta er under utvikling til en 1-10 skole og vil være ferdig 2014. Denne skolen ligger meget nær boligområdet og vil gi barn en sikker adkomst via gang og sykkelvei traseene.

Bydelen har god barnehagedekning (over 90 %) og barnehager i nærmiljøet som kan benyttes.

Nærmeste kommunale barnehager er Kjosjordet barnehage og Ullernkollen barnehage.

Det er avsatt tomt, regulert til barnehage, på nabotomt i syd. Det må etableres adkomst over planforslagets tomt for å sikre adkomst til dette reguleringsformålet.

Teknisk infrastruktur

En eksisterende vannledning krysser planområdet. Denne må legges om ved utbygging av tomte.

Estetikk og byggeskikk

Blokk bebyggelse langs Ullern Alle` danner en samlet bygningsrekke på ca 5 etasjer mot veien.

Fasadematerialet er mørkt treverk eller plater med felter i rød tegl. Byggene har flate tak.

Villa bebyggelsen i Hoffsjef Løvenskioldsvei har ulikt arkitektonisk uttrykk men det karakteristiske er trehusbebyggelse på 2 etasjer med saltak.

Store grønne uteområder ligger mot syd og sydøst. Nord for broa ligger i tillegg store grønne områder mot Øvre Ullern terrasse.

Stedsutvikling

Nabobebyggelsen I Ullern Alle'41 ble omgjort fra kontor til bolig 2008. Åsjordet T-banestasjon er del av gjenåpnet Kolsåsbanen med nytt stasjonsanlegg og skinnegang. Utover dette preges området av etablert boligbebyggelse.

Barns interesser

Gang og sykkelvei i planområdet er en del av et sammenhengende nettverk som strekker seg fra Ring 3 til Øvre Ullern. Gangveitraseen henger sammen med adkomst til Bjørnsletta skole og Åsjordet stasjon. Det er ingen utpregede barnetrokk utover allerede etablerte gangveiforbindelser.

Universell utforming

Det er ingen bebyggelse på eiendommen i dag og parkeringsplassen nås via eksisterende gang og sykkelveier samt ramper fra Åsjordet stasjon.

Juridiske forhold

Eiendom 10/1187 eies av Sold Prosjekt AS. Gangveier og bro forvaltes av Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel i Oslo kommune.

Interesse motsetninger

Ingen kjente forhold av betydning.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport og slik at transportbehovet begrenses. Viktige tema er kollektivdekning, gode forhold for bruk av sykkel, hensyn til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Vedtatt 20.08.93

Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok arealer til lek og opphold i nærmiljøet samt tilstrekkelig arealer for barnehager. Ved omdisponering av slike arealer skal det skaffes fullverdig erstatning. Vedtatt 01.08.89.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008

Vidreføring av strategi i 2004-planen, men med økt fokus på miljø-og-bærekraftsaspekter, sikring av arealer til sosial infrastruktur/idrett/friarealer/møteplasser. Energieffektiv bygningsmasse. For å møte forventet vekst i transportetterspørselen fram mot 2025, har Oslo og Akershus vedtatt en ny finansieringsplan, Oslopakke 3. Med Oslopakke 3 vil Oslo og Akershus kunne videreutvikle et moderne hovedveinett som sikrer god fremkommelighet for næringslivets transporter, skjærmer nærmiljøene for luftforurensing og støy og utvikler kollektivtransporten.

Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo (vedtatt 16.12.1009)

Bakgrunn for denne 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 planregistre, alle datert 26.08.2009.

Byøkologisk program

Viktige punkter er : Opprydding i gamle fyllinger, miljøkartlegging og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensning ved å øke kollektivtransport, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokalt håndtering av overvann og utnyttning av naturens selvrensingsevne.

Grøntplanen er en prinsipplan for den overordnende grøntstrukturen innefor byggesonen. Planen foreslår at større naturområder i byggesonen, samt åpne strekninger av vann og vassdrag opprettholdes. Planen definerer og sikrer overordnet parkering, turvei, naturområder/ vassdrag og andre "grønne" områder i byggesonen. Planområdet grenser inntil gangvei og friområdet-turvei A9 som går sydover til Ringveien.

Kommunedelplan for torg og møteplasser

Planen tilrettelegger for etablering av nye møteplasser og videreutvikle eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet. Innenfor disse områdene skal det i henhold til forslag til bestemmelser etableres torg/møteplasser. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig eller gang/sykkelforbindelser. For det aktuelle planområdet gjelder ingen føringer. Vedtatt 22.04.2009.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning og kontor(parkering) i S-2811, 19.09.1985.

Pågående planarbeidGrøntplanen – Revisjon

I kommuneplan 2004 og Byøkologisk program for 2002 – 2014 er det uttrykt behov for revisjon av Grøntplanen. Planforslaget sikrer en struktur av park- natur- og friområder innefor byggesonen. Planforslaget angir også områder med behov for nye parker og fastlegger hovedturveinett i Oslo. Planen sikrer eksisterende åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern i byggesonen og byggefrie belter langs disse. Det er foreslått bestemmelser og retningslinjer som skal sikre kvalitet og viktige rekreasjons-, natur- og landskapsverdier tilknyttet de ulike arealbruksformålene. Langs planområdet østside ligger gangvei og inntil denne igjen friområde-turvei og alt går videre sydover.

5. MEDVIRKNING**5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

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

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Ullern	16.08.2010
2. Byantikvaren	13.08.2010
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	28.07.2010
4. Enøketaten	04.08.2010
5. Friluftsetaten	03.08.2010
6. Omsorgsbygg	09.08.2010
7. Oslo Havn KF	28.07.2010
8. Renovasjonsetaten	10.08.2010
9. Samferdselsetaten	17.08.2010
10. Trafikketaten og Gravferdselsetaten	16.08.2010
11. Undervisningsbygg	17.08.2010
12. Vann og avløpsetaten	16.08.2010
13. Hafslund Nett AS	27.07.2010
14. Ruter AS	13.08.2010

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Ullern bemerker at et nytt bygg må danne en naturlig overgang mellom Ullern Alle 41 og småhusbebyggelsen i Hoffsjef Løvenskioldsvei. Nytt bygg må plasseres langs samme byggelinje som eksisterende bygg i Ullern Alle og konsentreres på den nordlige del av tomta. For å beholde eksisterende grøntdrag og gangvei må Samferdsetatens krav til avstand fra offentlig regulert snuplass og gangvei overholdes. Gesimshøyde bør være ca 10m lavere enn Ullern alle 41. Hovedadkomsten/ garasjeinnkjørsel til planområdet må skje direkte fra Ullern Alle, under eksisterende gangvei.
2. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering. Byantikvaren har i 2002 gått igjennom området og influensområdet og det ble konstatert at det ikke er bevaringsverdig kulturminner i området.
3. Eiendoms og byfornyelsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet. Gjennomføring av tiltaket anses ikke å utløse krav om utbyggingsavtale.
4. Enøketaten viser til at eiendommen ligger utenfor konsesjonsområdet til Hafslund fjernvarme.
5. Friluftsetaten opplyser om at alle tiltak innenfor en sone på 20m fra regulert turdrag skal konsekvenser for biologiske verdier, solforhold, støy, utsikt, tilgjengelighet og naturopplevelse i turdraget dokumenteres. I denne sonen bør tiltaket ikke oppleves som privatisert. Det bør ikke tillates nye tiltak i en sone på 10m fra turdraget. Det bør opparbeides et fysisk og visuelt skille mellom private

og offentlige arealer gjennom bruk av vegetasjon eller natursteinsmurer slik at turdraget oppleves allment tilgjengelig. Etaten har ingen bemerkninger til at planområdet omreguleres til boligformål.

6. Omsorgsbygg Oslo KF er positive til at det legges til rette for atkomst til barnehagen på naboeiendommen i syd. Barnehagen har vært vanskelig å realisere, og regulert atkomst kan bidra til det.
7. Oslo Havn KF ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet.
8. Renovasjonsetaten påpeker at nye boliger må ta hensyn til bestemmelser i "renovasjonsforskriften for Oslo gjeldene for forbruksavfall" og "Veileder for plassering av avfallsbeholdere."
9. Samferdselsetaten viser til planinitiativets nye adkomstløsning til planområdet samt til den private barnehage og ungdomsklubb i sør og at det må ryddes opp i reguleringssituasjonen. Planområdet må utvides og byggeområdet på brua må omreguleres slik at det kun legges opp til gang og sykkelvei over brua. Nærmere traseføring forutsettes avklart med Samferdselsetaten. For å sikre gjennomføring av ønsket opprydding foreslås det rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for utbyggingsområdet. Dette vil gjøre trafikksystemet mer lesbart og tryggere å ferdes i, samtidig som det hever estetisk kvalitet i området.
10. Trafikk og Gravferdsetaten har ingen kommentarer.
11. Undervisningsbygg opplyser at barn fra reguleringsplanområdet vil etter dagens inntaksgrenser søke til Bestum barneskole og Øraker ungdomskole, alternativt Lysjordet barneskole og Bjørnsletta ungdomskole. Skolesituasjonen for hele området er meget presset. Det er av den grunn viktig å få opplysninger om hvor mange barn det beregnes å flytte inn i området.
12. Vann og avløpsetaten opplyser om at eksisterende VA- ledninger som krysser eiendommen kommer i konflikt med bygget. Ledningen må legges om eller justeres. Planen må legge til rette for lokal overvannshåndtering.
13. Hafslund Nett AS opplyser om at bebyggelsen eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det vises til generelle gjeldene forskrifter om elektriske anlegg.
14. Ruter AS påpeker at Jernbanelovens bestemmelser om bygging inntil banestrekning kan komme til anvendelse (inntil 30 m far spor). Det må tas kontakt med T-banedrift AS. Det forutsettes at utbygging av eiendommen skjer på en slik måte at driften av T-banen ikke påvirkes. Ved planlegging av bebyggelsen må det tas hensyn til at trafikk på banen kan gi noe støy og vibrasjoner.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Bydel Ullern

Innspillene har vært retningsgivende i forhold til plassering og utforming av boligblokka. Det har dog vært vanskelig å etterkomme kravet til avkjøring mot Ullern Alle` av tekniske og trafikksikkerhetsmessige hensyn.

Byantikvaren

Ingen kommentar.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ingen kommentar.

Enøketaten

Ingen kommentar.

Friluftsetaten

Tiltak for å opprettholde karakteren ved turdraget ble diskutert. Rekkefølgekrav ble innarbeidet i prosjektet for å sikre god kontinuitet ved gangsykkelvei over broa.

Omsorgsbygg

Det er tatt hensyn til fremtidig avkjørsel ved å sikre felles avkjørsel til mulig barnehage.

Oslo Havn KF

Ingen kommentar.

Renovasjonsetaten

Renovasjonshåndtering vil bli ivaretatt gjennom senere byggesak.

Samferdselsetaten

Det har vært avholdt møte for fastsettelse av plangrense og forhold rundt trafikk og avkjøring fra tomta. Grenser til eksisterende gangvei i nord og størrelse på rundkjøring i enden av Hoffsjef Løvenskioldsvei er justert etter krav fra Samferdselsetaten. Avkjøring fra tomta til enten Ullern Alle` eller Hoffsjef Løvenskioldsvei ble diskutert og etaten anbefalte avkjøring til Hoffsjef Løvenskioldsvei som vil sikre adkomst til eventuell framtidig barnehage.

Trafikketaten og Gravferdselsetaten

Ingen kommentar.

Undervisningsbygg

Ferdigstillelse av boligbygget og ny utbygget Bjørnsletta skole som skal være ferdig 2014 vil dekke behovet. Trafikksikkerhet for skolebarn forutsettes ivaretatt gjennom tydelig gang og sykkelvei som inngår i planforslaget.

Vann og avløpsetaten

Forholdet til ledningsanleggene vil bli ivaretatt gjennom senere byggesak. Lokal håndtering av overvann vil bli medtatt i planbestemmelsene.

Hafslund Nett AS

Linjer, kabler og stasjonsanlegg vil bli ivaretatt gjennom senere byggesak.

Ruter AS

Ole Petter Evang hos Oslo T-banedrift er kontaktet og det ble avtalt at det må søkes dispensasjon for å bygge innenfor 30m til skinner. Gangbro må utformes slik at mindre servicekjøretøy har fremkommelighet.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Ullern	22.06.2011
2. Bymiljøetaten divisjon friluft	27.05.2011
3. Bymiljøetaten divisjon samferdsel	01.06.2011
4. Vann og avløpsetaten	26.05.2011
5. Undervisningsbygg	08.06.2011
6. Hafslund Nett	31.05.2011
7. Ruter AS	06.06.2011
8. Ullernåsen Vel	06.06.2011
9. Styret Ullern Alle`41	06.06.2011
10. Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei, V 5	31.05.2011
11. Hoffsjef Løvenskioldsvei 9 ved Johan Thorud	10.06.2011

12. Hoffsjef Løvenskioldsvei 14 ved Lizzie og Engebret Dahm 01.06.2011
13. Hoffsjef Løvenskioldsvei 26 ved Fritas AS 06.06.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Ullern

Ullern Bydelsutvalg opprettholder vedtak formidlet i brev av 16.08.2010 fra Bydel Ullern til Plan og Bygningsetaten.

Bymiljøetaten divisjon friluft

Varselet er behandlet i Bymiljøetaten Divisjon friluft uten å foreta samordning med Bymiljøetatens synspunkter på tvers av divisjonene. Det bes om at krav i gjeldene reguleringer for felt A9 Turvei overholdes og innarbeides i planforslaget. Gjennomføring ved tilpassing av eksisterende bro over Ullern Alle` til gang og sykkelvei bes sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Bymiljøetaten divisjon samferdsel

Det vises til samrådsinnspill og avholdt møte 18. Mai 2011. Det vises til dels betydelige avvik mellom regulert gang og sykkelvei i nord og dagens situasjon. Dersom forslagstiller ønsker å beholde eksisterende regulerte trase for gang og sykkelvei må prosjektering og etablering av denne bekostes utbygger.

Vann og avløpsetaten

Viser til uttalelse i forbindelse med samrådsinnspill i brev av 16.08.2010. Etaten har forøvrig ingen merknader til saken.

Undervisningsbygg

Undervisningsbygg har konferert med Utdanningsetaten og har innspill om at skole kapasiteten i området er presset. De ønsker å komme tilbake når antall leiligheter og størrelse foreligger. Det bes om at det tas hensyn til barns skolevei i planleggingen.

Hafslund Nett

Det opplyses om ulik forhold rundt ansvar i forbindelse strømforsyningsnettet. Videre prosjektering vil avklare om det må etableres nettstasjon eller om eksisterende anlegg er tilstrekkelig. Det påpekes at alt ansvar for endringer pålegges utbygger.

Ruter AS

Det forutsettes at det tas hensyn til drift på banen under byggearbeidene. Utbygger må selv ivareta krav til beboerne med belastninger fra støy og vibrasjon fra banen. Det må søkes tillatelse fra KTP AS dersom det bygges innenfor 30m fra bane.

Ullernåsen Vel

Stor ulempe hvis eksisterende parkeringsplass med kjøreadkomst over bro forsvinner. Behov for parkering i forbindelse Åsjordet stasjon (Park& Ride) og for lokalbutikk. Det vises til miljøhensyn ved å måtte kjøre lengre for å kunne parkere hvis man bor ovenfor Ullern Alle`.

Styret Ullern Alle`41

Ønsker at nytt bygg skal ha gesims lavere enn 10m fra gesims på Ullern Alle`41. Viktig å bevare inntrykket av Generallunden med gang og sykkelvei både som skolevei og adkomst til post og butikker. Forutsetter avkjøring fra Ullern Alle` og ber om at det avsettes parkeringsplasser til allmennheten i parkeringsanlegget. Ønsker at det tilbys leiligheter med livsløpstandard i det nye bygget. Eventuelle skader på deres bygg i byggeperioden vil belastets det nye byggeprosjektet.

Sameiet Hoffsjef Løvensk. V 5

Det vises til tidligere planarbeid i området og regulerte tiltak som ikke er satt ut i livet. Det informeres om at eksisterende trafikkforhold vurderes som uakseptable. Det kreves at adkomst til boligfeltet skjer

fra nord. Det ønskes at Samferdselsetaten utreder trafikkbelastning i området og innfører nødvendig trafiksikring og parkeringsbestemmelser. Det kreves at utbygging av boligene skal gjennomføre utvidelsen av veibredden i nedre del av Hoffsjef Løvenskioldsvei.

Brevet er underskrevet med 15 signaturer fra ulike adresser i Hoffsjef Løvenskioldsvei.

Hoffsjef Løvenskioldsvei 9 ved Johan Thorud

Innspillet består av eget brev og kopi av innspill fra sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 5. Det påpekes at felles avkjørsel med fremtidig barnehage kan resultere i økt trafikk på nedre del av Hoffsjef Løvenskioldsvei. Det bes om at nytt bygg tar hensyn til omkringliggende småhusbebyggelse.

Hoffsjef Løvenskioldsvei 14 ved Lizzie og Engebret Dahm

Ønsket avklaring om kjøreadkomst til boligarealet skal gå via Ullern Alle' eller Hoffsjef Løvenskiolds vei.

Hvis alternativet med Hoffsjef Løvenskioldsvei velges vil Lizzie og Engebret Dahm i Hoffsjef Løvenskioldsvei 14 gjøre sitt ytterste for å stoppe kommunal godkjenning av at veien brukes til adkomstvei.

Hoffsjef Løvenskioldsvei 26 ved Fritas AS

Finner det utfordrene å ikke ha tilgang til postkontor og parkering på eksisterende parkeringsplass med kjøreadkomst over bro. Behov for parkering i forbindelse Åsjordet stasjon (Park& Ride). Det vises til tidlige foreslåtte skisse i forbindelse med Åsjordet stasjon og påpekes behov for parkering som eksempelvis kan være i Åsstubben.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel Ullern

Se kommentarer under samerådsinnspill.

Bymiljøetaten divisjon friluft

Krav i gjeldene regulering for Turvei er hensyntatt i prosjekteringen og avstander er tilpasset nye byggegrenser. Det er foreslått rekkefølgebestemmelser som sikrer at bro tilpasses reguleringsformålet før ferdigattest på boligbebyggelse kan gis.

Bymiljøetaten divisjon samferdsel

Det har vært avhold dialog med Astrid Ådnanes fra divisjon samferdsel og vi ble enige om og utvide plangrensen slik at eksisterende gang og sykkelvei tilpasses i nye formålsgrenser i reguleringsplanen. Omreguleringen av gangveitraseen vil kun ramme formålet annen veigrunn i eksisterende reguleringsplan, dette arealet disponeres av Bymiljøetaten divisjon samferdsel og de vil ikke kreve nytt varsel av planarbeidet som konsekvens av utvidet plangrense.

Vann og avløpsetaten

Uttalelsen tas til etterretning.

Undervisningsbygg

Innspillet om skolekapasitet tas til etterretning. Planarbeidet vil forbedre skole vei for beboernes barn og andre barn i område ved å sikre at bro beholdes kun gående og syklende.

Hafslund Nett

Bemerkningene tas til etterretning.

Ruter AS

Bemerkningene tas til etterretning.

Ullernåsen Vel

Kommentaren strider med grunnlaget for planforslaget ved og opprettholde parkeringsplass på tomte og kjøreadkomst over bro. Det er ikke fremmet krav om å legge til rette for parkeringsplasser som skal dekke behov for andre funksjoner enn boligparkering.

Styret Ullern Alle' 41

Gesims på nytt bygg ligger ca 7,8m lavere enn gesims på Ullern Alle' 41. Inntrykket fra miljøet langs Generallunden opprettholdes og gang og sykkelvei etableres slik planforslaget viser. Det er ikke fremmet krav om å legge til rette for parkeringsplasser som skal dekke behov for andre funksjoner enn boligparkering.

Ny bebyggelse vil følge gjeldene krav om tilpassning til Universell utforming, her legges det til rette for tilpassning for eldre. Eventuelle skader på Ullern Alle 41 vil utbedres i tråd med gjeldene krav til slike forhold.

Sameiet Hoffsjef Løvensk. V 5

Det er forventet moderat økning i forbindelse med boligene som etableres. Parkeringsnormen tilsier at det **etableres 11** nye parkeringsplasser i forbindelse med boligene. Det registreres at man antar allerede trafikkutfordringer utenfor planområdet tenkes forverret i forbindelse med ny boligutbygging. Det er ikke foretatt trafikkmålinger i forbindelse med planarbeidet, men en økning på 11 biler vil erfaringsmessig gi små til ingen utslag på en trafikkmåling.

Hoffsjef Løvenskioldsvei 9 ved Johan Thorud

Viser til kommentar på innspill fra sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 5.

Fremtidig avkjøring fra felt for barnehage er en allerede eksisterende forutsetning for å sikre adkomst til tomten. Da avkjøring til Ullern Alle' er meget vanskelig er det naturlig å kombinere avkjøring til boligens garasje og adkomst til regulert barnehagetomt.

Hoffsjef Løvenskioldsvei 14 ved Lizzie og Engebret Dahm

I planarbeidet er begge avkjørsler grundig vurdert. Fordeler og ulemper i forhold til trafiksikkerhet er analysert både trafikkmengder og trafiksikkerhet for beboere og naboer. Planforslaget viser avkjørsel til Hoffsjef Løvenskioldsvei da dette alternativet ble vurdert å gi minst risiko.

Hoffsjef Løvenskioldsvei 26 ved Fritas AS

Kommentaren strider med grunnlaget for planforslaget ved og opprettholde parkeringsplass på tomte og kjøreadkomst over bro. Forslag til tiltak ligger utenfor planområdet og er derfor ikke vurdert i saken. Kommentarene er derfor ikke innarbeidet i planforslaget.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hensikten med planforslaget er å omregulere planområdet fra Byggeområde for foretning og kontor til Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse - blokkbebyggelse, gang og sykkelvei og bru. Omreguleringen gir anledning til å avklare formålsgrenser for allerede etablerte gang og sykkelvei i vest, etablere gang og sykkelvei på bro over Åsjordet stasjon, utvide rundkjøring i Hoffsjef Løvenskioldsvei til gjeldene krav, samt sikre felles avkjørsel til regulert tomt for allmennyttig forhold i sørøst. Eksisterende kjørebro over Ullern Alle' reguleres til kun og omfatte reguleringsformål gang og sykkelvei. Endringen gir ingen biltrafikk i dette området og sikrer trygg adkomst til Åsjordet stasjon og skolevei til Bjørnsletta skole fra boligområdene i syd.

Regulering av eksisterende parkeringsplass til boligformål følger det allerede etablerte boligmiljøet i området. Det nye bygget planlegges med 4 etasjer og takterasse. Garasjekjeller ligger delvis under terreng, og eksisterende høydeforskjeller mellom snuplass og tilpasset bakkenivå på boligområdet, resulterer i at deler av vegg til garasjekjeller danner visuell grense mot snuplass sydvest på boligtomta. Byggegrensen er 1m fra formålsgrense til gang og sykkelvei nord for tomte og grense for garasjekjeller er 1m fra formålsgrense til utvidet snuplass i vest. Ny boligblokk etablerer overgang mellom eksisterende blokkbebyggelse (ca 5 etasjer) og småhusbebyggelsen i området. Byggegrense er lagt 10m fra eksisterende turdrag i øst og eksisterende reguleringsbredde på gang og sykkelvei er utvidet med 1m mot vest i forhold til dagens regulering. Det åpnes for at utearealer til boligene kan inkludere arealer på balkonger og takterasse. Det er beregnet 50m² pr bolig innenfor formålsgrensen for boligbebyggelsen.

45

Det er lagt til rette for universell utforming for adkomsten til boligene fra snuplass i Hoffsjef Løvenskioldsvei og Åsjordet Stasjon.

Vurdering av alternativer

Planarbeidet har vurdert to alternative kjøreadkomster for boligparkering i kjeller. Bydel Ullern og naboer ønsker avkjøring til Ullern Alle`. Det andre alternativet er å benytte Hoffsjef Løvenskioldsvei med felles avkjørsel til framtidig barnehagetomt.

Avkjøring Ullern Alle`;

Gulv i garasjekjeller vil ligge på ca c+89,5 . Ullern Alle` ligger på ca kote c+ 87,5 forbi planområdet. Får å nå dette må det etableres en rampe på ca 23m lengde. Etablering av denne er meget vanskelig innenfor eiendomsgrensene i alle retninger.

Planarbeid og ROS analyse viste at avkjøring mot Ullern Alle` vil gi økt risiko for ulykker ved utkjøringspunktet, da kravet for frisikt ved avkjørsel ikke kan tilfredstilles på grunn av eksisterende bro. Samtidig vil avkjøringen ligge i innersving som reduserer sikten ytterligere og gir økt trafikkrisiko for bile og myke trafikanter.

Avkjøring Hoffsjef Løvenskiolds vei`;

Arbeidet viste at avkjøring mot Hoffsjef Løvenskiolds vei må ligge på søndre del av boligtomta for ikke å komme i konflikt med eksisterende rundkjøring. Det er naturlig å samkjøre avkjøring fra parkeringskjeller og mulig adkomst til barnehagetomt i en felles avkjørsel.

Ved å benytte adkomst til boligparkering via Hoffsjef Løvenskiolds vei vil man ikke imøtekomme innspill fra Bydel Ullern og naboer. Det er forventet 10 nye parkeringsplasser i forbindelse med boligbebyggelsen. Trafikknormen for Oslo indre by er benyttet for å beregne antall plasser for boligparkering og gjesteparkering i parkeringskjeller. Trafikk belastning i etablert småhusområde vil ha begrenset økning på grunn av dette og vil ikke endre eksisterende trafikksituasjon i området i særlig grad. Se ROS analyse.

Bygget kan opprettholde adresse Ullern Alle`. Taxi kan stoppe langs denne og passasjerer kan benytte allerede opparbeidet adkomst i forbindelse med Åsjordet stasjon eller adkomst til Ullern Alle` 41. Man når hovedinngang til boligene via eksisterende gang og sykkelveinett, enten over bro eller via trapp vest for Ullern Alle`41.

Anbefaling av alternativ

Planarbeidet har konkludert med at avkjøring mot Hoffsjef Løvenskiolds vei er den løsninger som gir færrest ulemper. Trafikk i forbindelse med boligene er begrenset og ved etablering av barnehage i fremtiden vil en trolig måtte vurdere den samlede trafikkb belastningen i området og de tiltak som er nødvendig for å gi god trafikk sikkerhet.

Avbøtende tiltak

Det foreslås ikke avbøtende tiltak, men en god gjennomføring av planen vil kreve et godt samarbeid mellom ulike kommunale fageter, bydelen, grunneier og naboer. Det er især i anleggsperioden at god varsling og sikring må overholdes. Det vil ikke være hensiktsmessig eller mulig å detaljstyre dette gjennom en reguleringsplan.

7. PLANFORSLAG

Reguleringsformål

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	9,7 daa
Gang/sykkelveg	9,4 daa
Kjøreveg	0,2 daa
Annen veigrund – grøntareal	1,5 daa

Grad av utnytting og høyder

Maxs gesimshøyde er c+104,6 som tilsier 4 bolig etasjer med normal etasjehøyde.

Bebygdet areal BYA=470 m² inklusiv deler av p-kjeller som er delvis under terreng.

Bruksareal bolig	BRA=1480 m ²	<i>Boligareal over terreng</i>
Bruksareal p-kjeller	BRA=520 m ²	<i>Delvis under terreng</i>

Uteareal pr boenhet skal være 50m² pr. bolig inkl. balkonger og terrasser.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggehøyder og byggegrenser.

Byggegrense mot Ullern Alle' er tilpasset eksisterende blokkbebyggelse mot øst og fasaderekke mot Ullern Alle'.

Natur- og ressursgrunnlaget

Mot øst etableres grøntarealer som understreker turdraget langs gang/sykkelvei i nor/sør retning.

Landskap

Bygningens høyde og utforming relateres til omkringliggende bebyggelse og høydedrag syd for planområdet. Boligbebyggelse med opparbeidede grønne utearealer viderefører den parkmessige inntrykket som preger området ved boligblokkene i øst. Det tillates ikke satt opp gjerder, murer eller andre stengsler som kan begrense områdets helhetlige karakter. Unntatt er gjerder eller murer som kreves i forbindelse med sikkerhet.

Verneinteresser

Det er ingen særlige verneinteresser i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Tiltak mot Radongass må tilpasses i detaljprosjekteringen.

Ev. forurensning i grunnen vil bli håndtert på en tilfredsstillende måte etter gjeldende lovverk.

Uterommet for boligene vender mot sørvest. Arealene får gode sol- og lysforhold hele året.

Det vil ikke være støybelastning som overskrider kravene til opphold på uteareler eller balkong/terrasser.

Trafikkforhold

Eksisterende bro over Ullern Alle foreslås regulert til gang og sykkel vei. Eksisterende formålsgrense for regulert gang og sykkelveier tilpasses eksisterende situasjon innenfor området. Gangveien i øst ønskes utvidet med 1m for å sikre drift og snøopplag og grensen for gangvei i nord flyttes for å tilpasses eksisterende trase.

Det er forventet moderat trafikkøkning i forbindelse med boligene som etableres. Det foreslås 11 stk nye parkeringsplasser i forbindelse med boligene. Det er ikke foretatt trafikkmålinger i forbindelse med planarbeidet, men en økning på 11 biler vil erfaringsmessig gi små til ingen utslag på en trafikkmåling. All parkering legges til parkeringskjeller.

Risiko- og sårbarhet

ROS analysen konkluderer med at det er begrenset risiko og sårbarhet knyttet til omreguleringen.

Avkjøring mot Ullern Alle' vurderes med risiko "sansynelig" for at det kan oppstå ulykker mellom en gang hvert år og en gang hvert 10 år. Risiko for endring av generelle trafikk i Hoffsjef

Løvenskioldsvei på grunn av tiltaket vurderes til "lite sansynelig" og mindre enn en gang pr. 50 år.

Det må gjøres tiltak for å redusere Radon gass i boligene. Tiltak i anleggsfasen må påse at det ikke volder skade under planlagt bygging.

Sosial infrastruktur

Boligene har meget god tilgang til offentlig transportmidler.

Det forventes begrenset belastning på skoler i området da leilighetene i hovedsak er 3 roms leiligheter. Bjørnsletta er under utvikling til en 1-10 skole og vil være ferdig 2014. Denne skolen ligger meget nær boligområdet og vil gi barn en sikker adkomst via gang og sykkelvei traseene.

Planen sikrer kjøreadkomst til framtidig barnehagetomt (gnr. 10/426.)

Teknisk infrastruktur

Eksisterende vann og avløpsnett vil bli lagt om i tråd med kommunens retningslinjer og samarbeid med disse. Ny bebyggelse kan knyttes til offentlig vann- og avløpsnett. Overflatevann vil håndteres på egen tomt. Oslo kommunes retningslinjer for renovasjon vil bli fulgt.

Estetikk og byggeskikk

Ny bebyggelse blir en visuell overgang mellom eksisterende blokkbebyggelse i øst og småhusbebyggelse i vest. Høyden fra maks gesimshøyde på Ullern Alle'41 til maks gesims på nytt boligbygg har en differanse på minus 7,3m. Et boligbygg på 4 etasjer vil relaterer seg til høydedraget syd for planområdet og danner en god avslutning til øvrig villaområde langs Hoffsjef Løvenskioldsvei i vest.

Det nye bygges utforming vil forholde seg til blokkbebyggelsen og vil avslutte fasaderekken mot Ullern Alle'. Farger og materialer vil relateres til eksisterende blokkbebyggelse.

Stedsutvikling

Omregulering underbygger områdeutviklingen som et boligområdet.

Planforslaget tilrettelegger for en bygningsstruktur som danner overgang mellom eksisterende villabebyggelse i syd og sydvest og blokkbebyggelse i øst.

Barns interesser

Det er store åpne tilgjengelige lekearealer i nabolaget. I syd er det frigitt areal på bakkeplan til lek for de mindre barna. Utearealene ved Generallunden og Bjørnsletta skole er innenfor akseptabel avstand og kan dekke behov for lek og fritidsaktiviteter for de større barna.

Universell utforming

Boligprosjektet vil følge gjeldene krav til adkomst og tilgjengelighet. Flere leiligheter kan tilrekkelegges for universell utforming. Det er ikke avdekket forhold i planarbeidet som tilsier at dette ikke kan gjennomføres.

Juridiske forhold

I forbindelse med bygging av boligene skal bru ombygges til bare å være tillat for gående og syklende.

Gjennomføring

Gjennomføring av planforslaget er tenkt utført etter at godkjente planer og tillatelser foreligger.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Forslagene er ikke i konflikt med overordnede planer og mål. Omreguleringen bidrar til utvikling av et eksisterende boligområde sett i en større bymessig sammenheng. Planforslaget tillater boligbebyggelse som er i tråd med eksisterende bebyggelse i øst og overgang til eksisterende småhusbebyggelse i vest. Området har god tilgjengelighet til offentlig transport og eksisterende gang og sykkelveinett i området. Planforslaget avklarer reguleringsmessige forhold rundt eksisterende turdrag samt gang og sykkelveinett.

Landskap

Bebyggelsen tar opp i seg tomtens høydeforskjeller og høydene relateres til omkringliggende anlegg og høydedrag i syd. Parkmessig landskap videreføres og avsluttes mot eksisterende villahager. Turdrag langs gang og sykkelvei føyes sammen med områder nord for bru over Ullern Alle'.

Verneinteresser

Det er ingen berørte verneinteresser.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke funnet noen anmerkninger til biologisk mangfold innenfor planområdet, planforslaget har derfor ingen konsekvenser for emnet.

Trafikkforhold

Trafikksikkerhet for gående og syklende vil øke som resultat av planforslaget, da gang og sykkelveier ikke lenger vil krysses av biltrafikk.

Utbyggingen gir ikke store endringer i forhold til dagens trafikkbilde. Felles avkjørsel over boligtomten vil sikre framtidig avkjørsel til barnehage.

Det vil bli en liten økning på Hoffsjef Løvenskioldsvei og Ullern Alle`. Risiko med kryssende trafikk over gangvei til Bjørnsletta skole nord for planområdet fjernes.

Risiko- og sårbarhet

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet er gjennomgått i forbindelse med planskisse. ROS analyse er utført i forbindelse med utforming av endelig planforslag. Risikovurderingen viser 25 mulige, men lite sannsynlige/usannsynlige hendelser. Det er registeret 4 hendelser som ble vurdert med noe mer risiko. Disse er knyttet til anleggstrafikk og eventuell innkjøring til parkeringskjeller fra Ullern Alle`. Annet innkjøringsalternativ er derfor valgt i planforslaget. Utbedringer av forhold rundt radon vil bli gjennomført i byggesaken.

Sosial infrastruktur

Behovet for skolekapasitet antas å øke med 0,7 barn pr. årstrinn.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp må flyttes nord og vest for boligtomten.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen vil trappe ned fra eksisterende blokkbebyggelse mot eksisterende småhusbebyggelse. Fasaderekken mot nord avsluttes før Ullern Alle` svinger mot syd. Farger og materialer vil relatere til eksisterende blokkbebyggelse.

Stedsutvikling

Utviklingen av eiendommen bidrar til økt områdeutvikling for Åsjordet som boligområde.

Barns interesser

Planforslaget bidrar til økt trafikksikkerhet ved etablering av kun gang og sykkelvei over eksisterende bro. Forslaget fjerner biltrafikk helt fra viktig skolevei og adkomst til Åsjordet stasjon.

Risiko ved lek på eksisterende parkeringsplass elimineres og det sikres trygg adkomst til mer egnede lekeområder ved Bjørnsletta skole og Generallunden.

Universell utforming

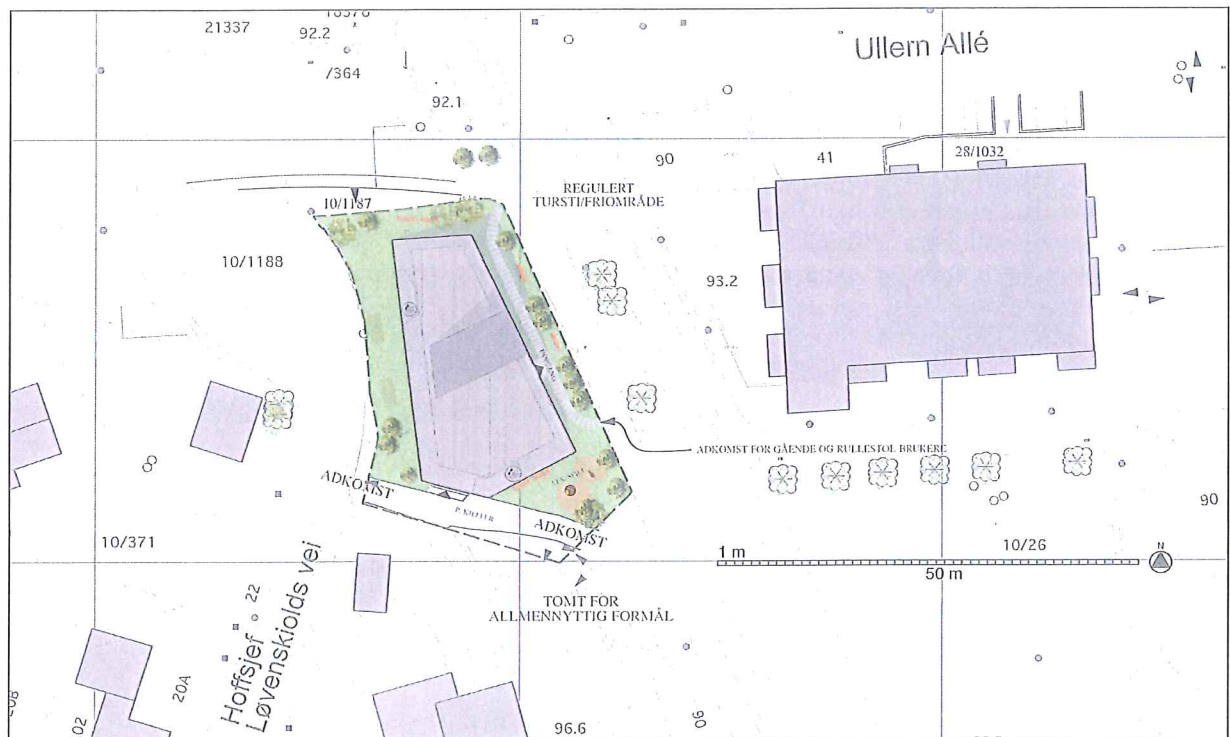
Boligtomten vil tilfredsstillere krav til universell utforming for tilgjengelighet og opphold.

Interessekonflikter

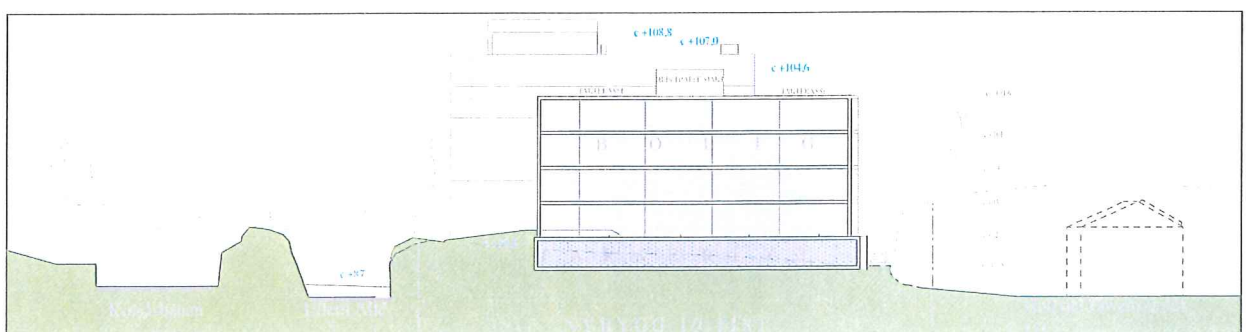
Naboene ønsker seg i utgangspunktet ingen endring av dagens situasjon. Avkjøring fra parkeringskjeller til Hoffsjef Løvenskioldsvei vil trolig møte protest fra naboer.

9. ILLUSTRASJONER

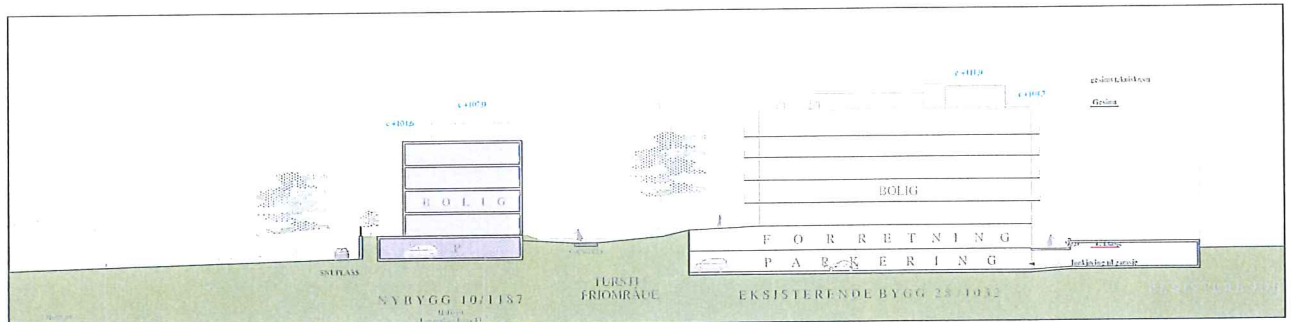
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



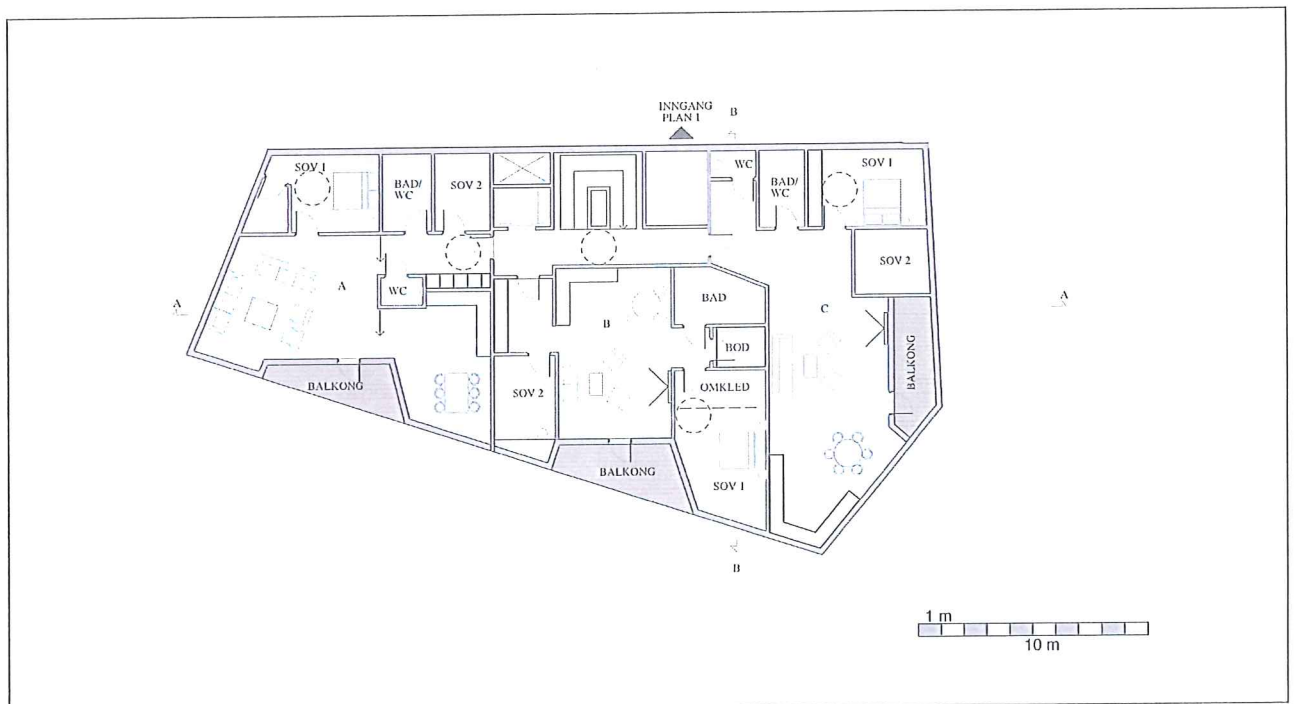
Illustrasjonsplan



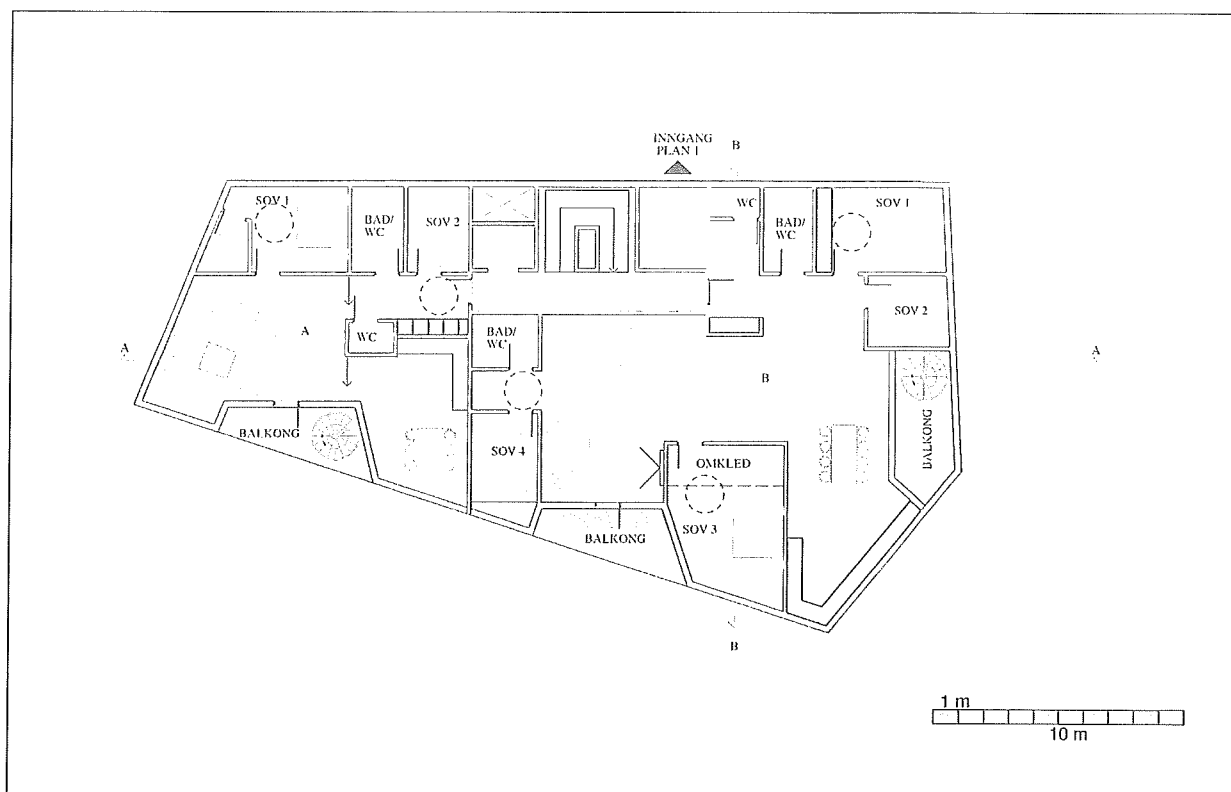
Snitt nor - syd.



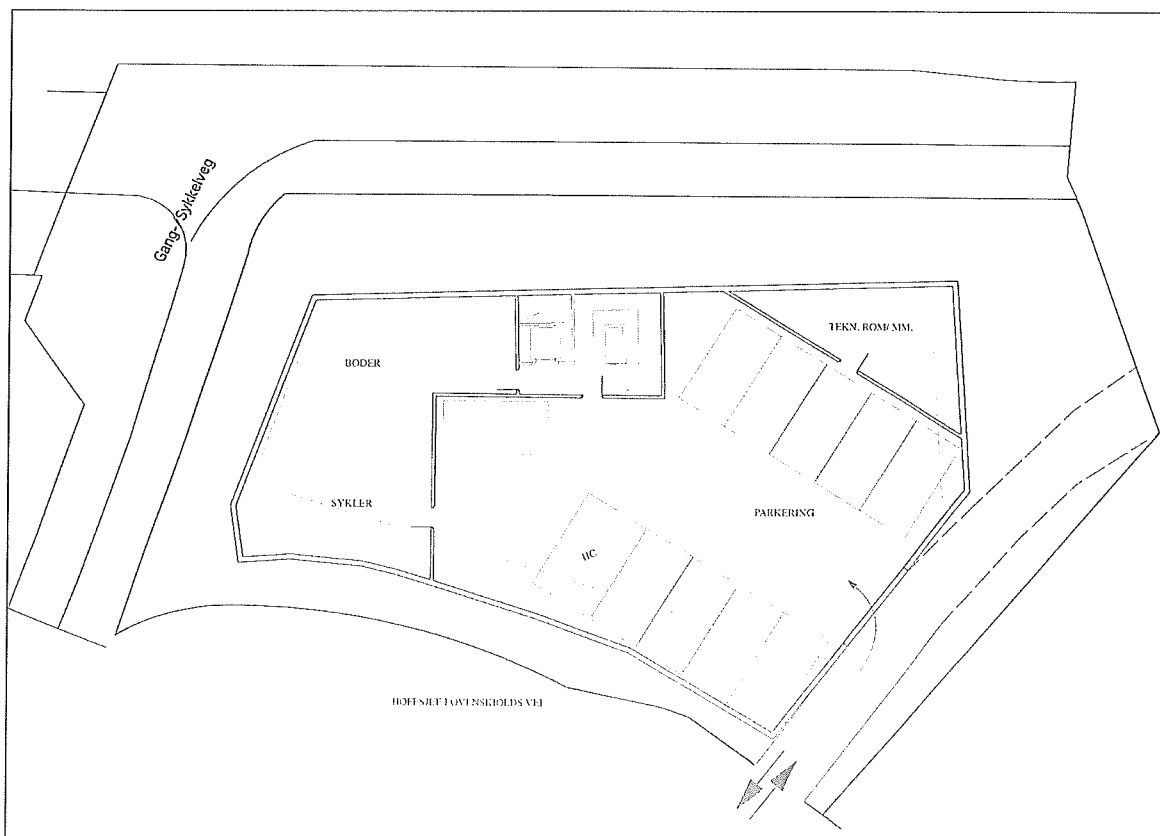
Snitt vest – øst



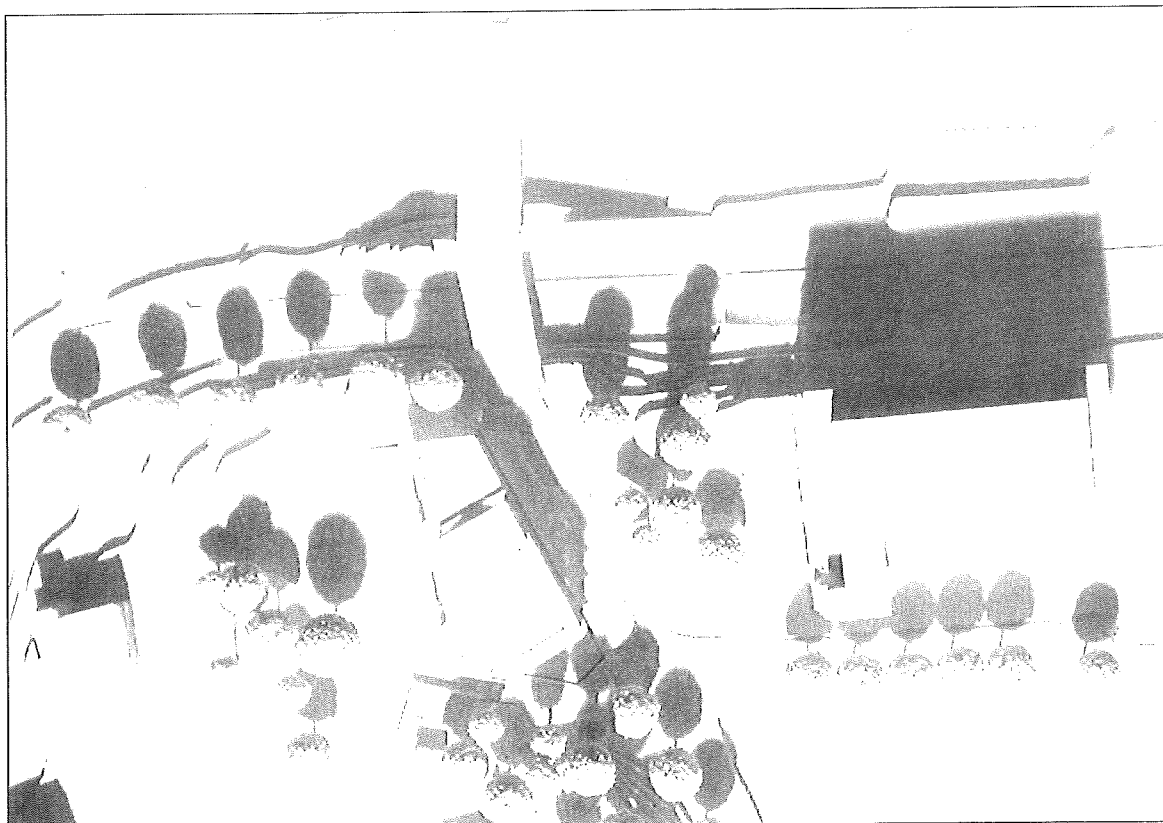
Plan boliger 1.-3.etg.



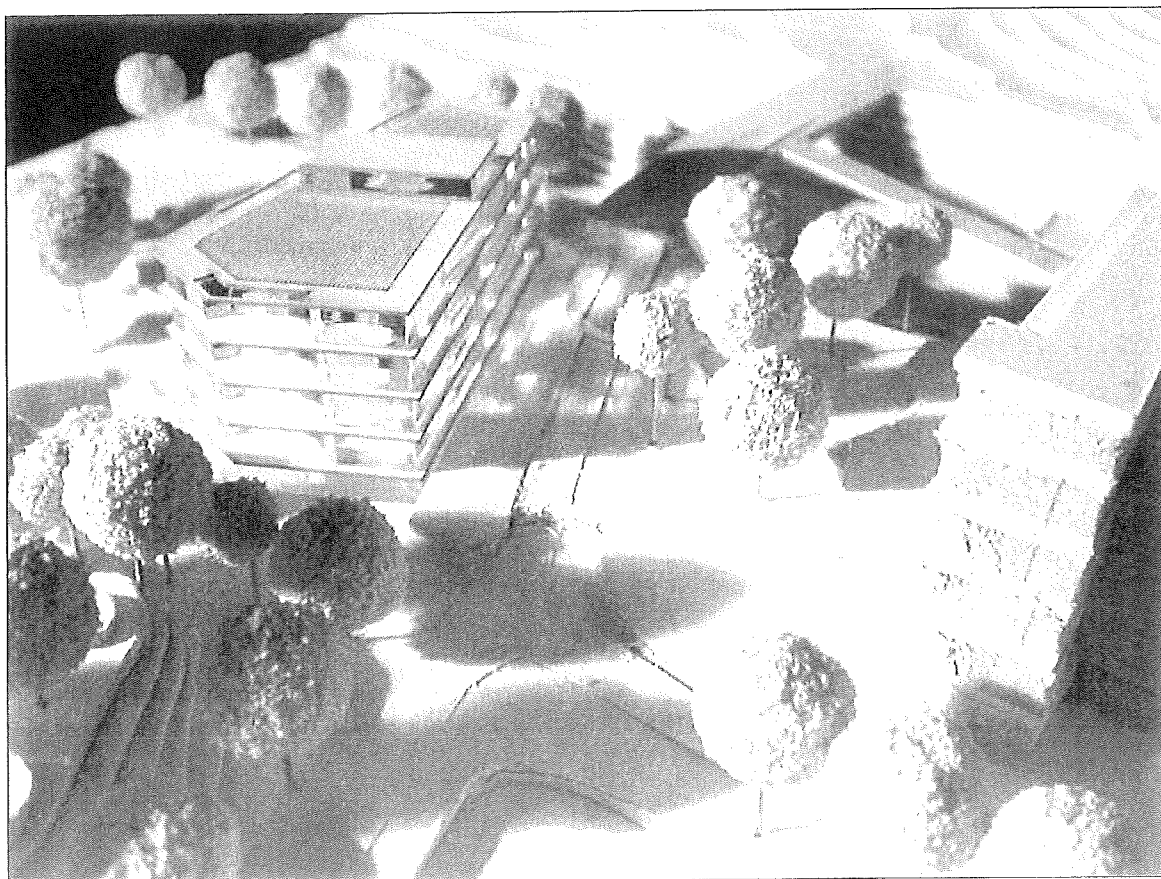
Plan boliger topp.etg.



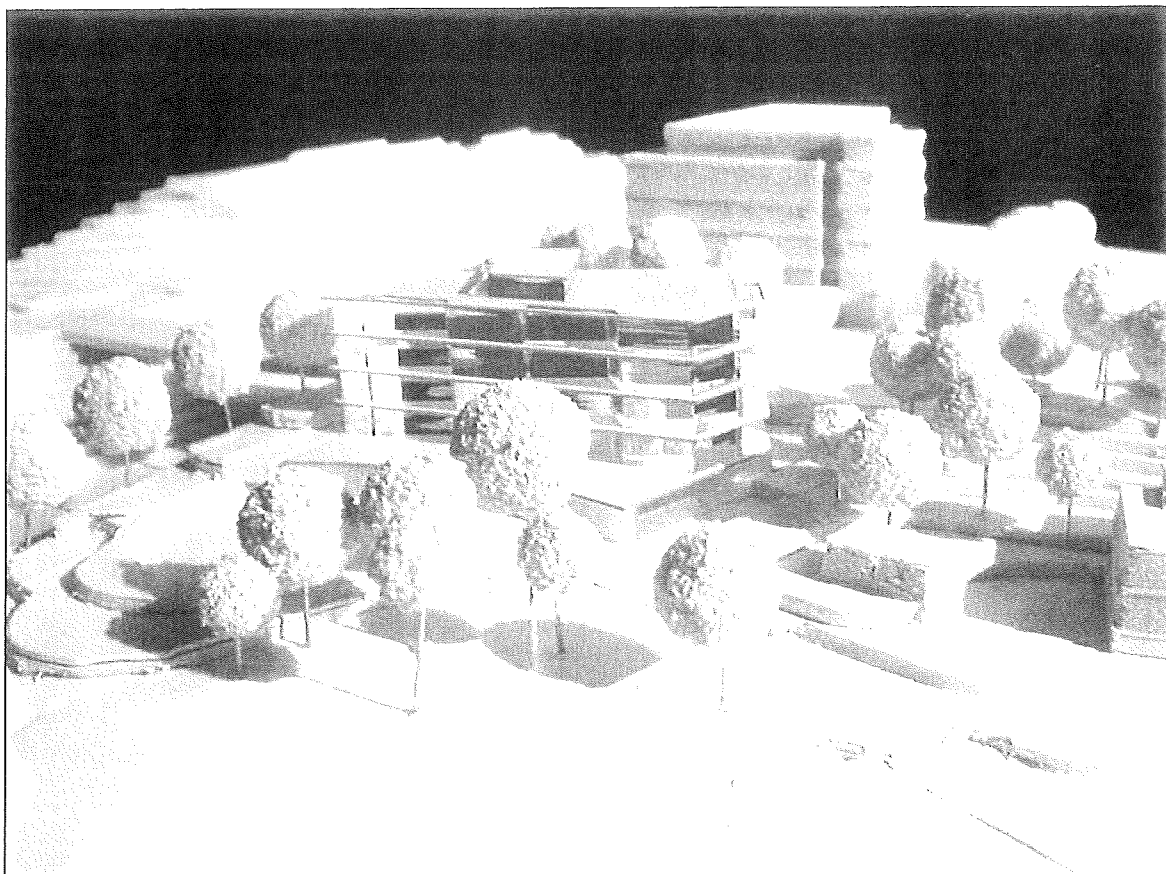
Plan P-kjeller.



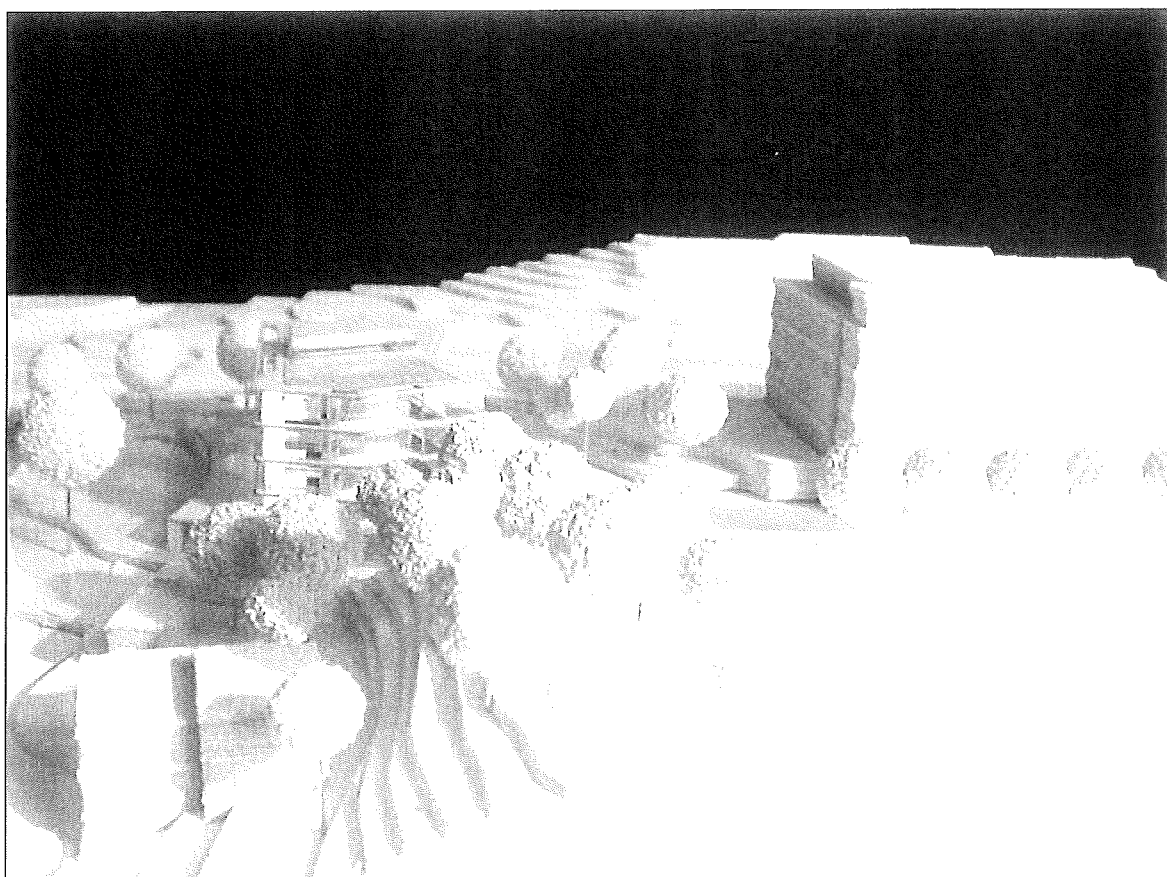
Oversktbilde med dagsol.



Tur parkdrag sett mot bro.

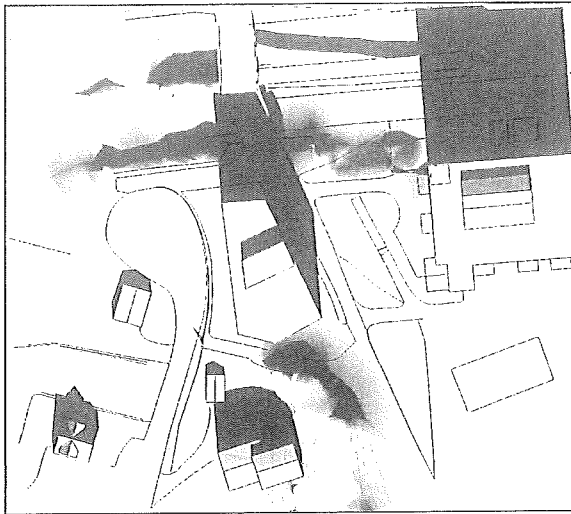


Opptrapping av bebyggelse sett fra sydvest.

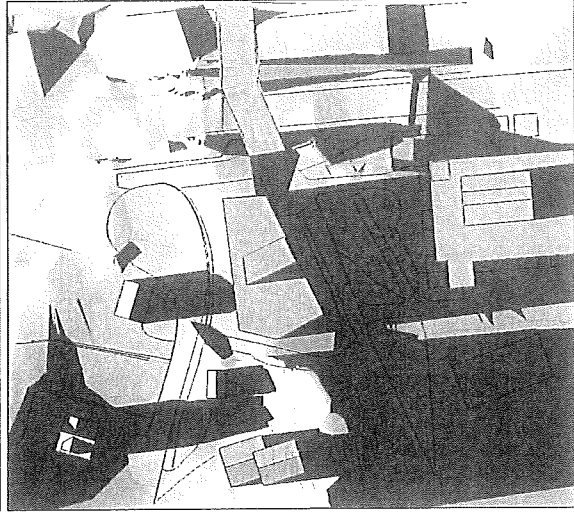


Opptrapping av bebyggelse sett fra syd med eksisterende kolle i forgrunnen.

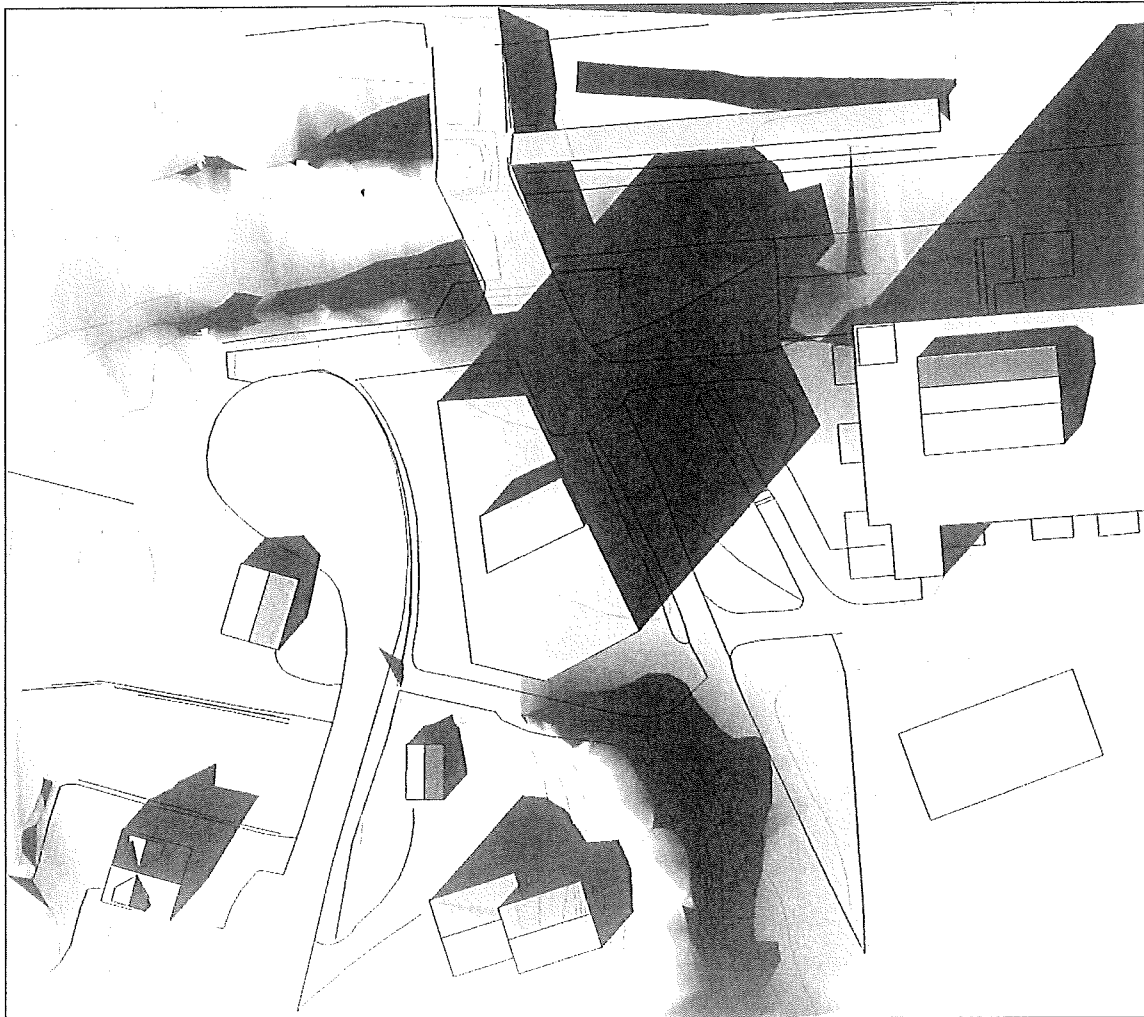
Sol- skygge diagrammer:



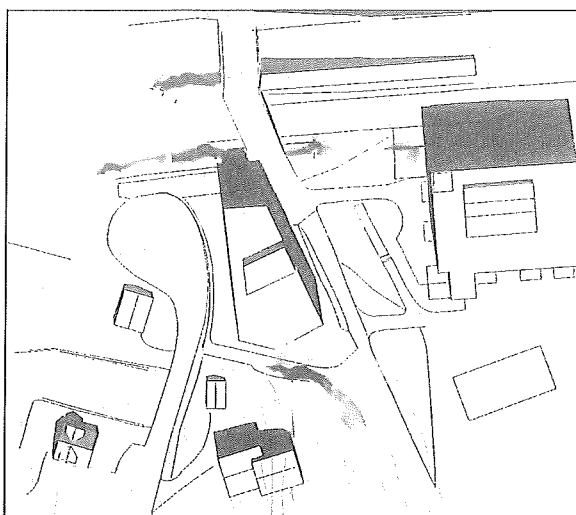
Vårjevndøgn - kl 12.00



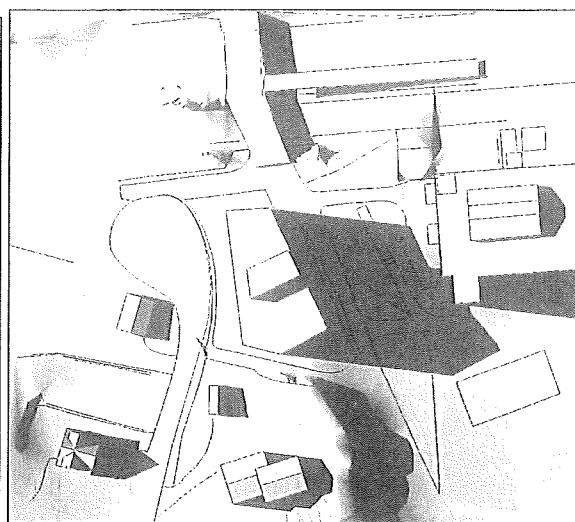
Vårjevndøgn - kl 18.00



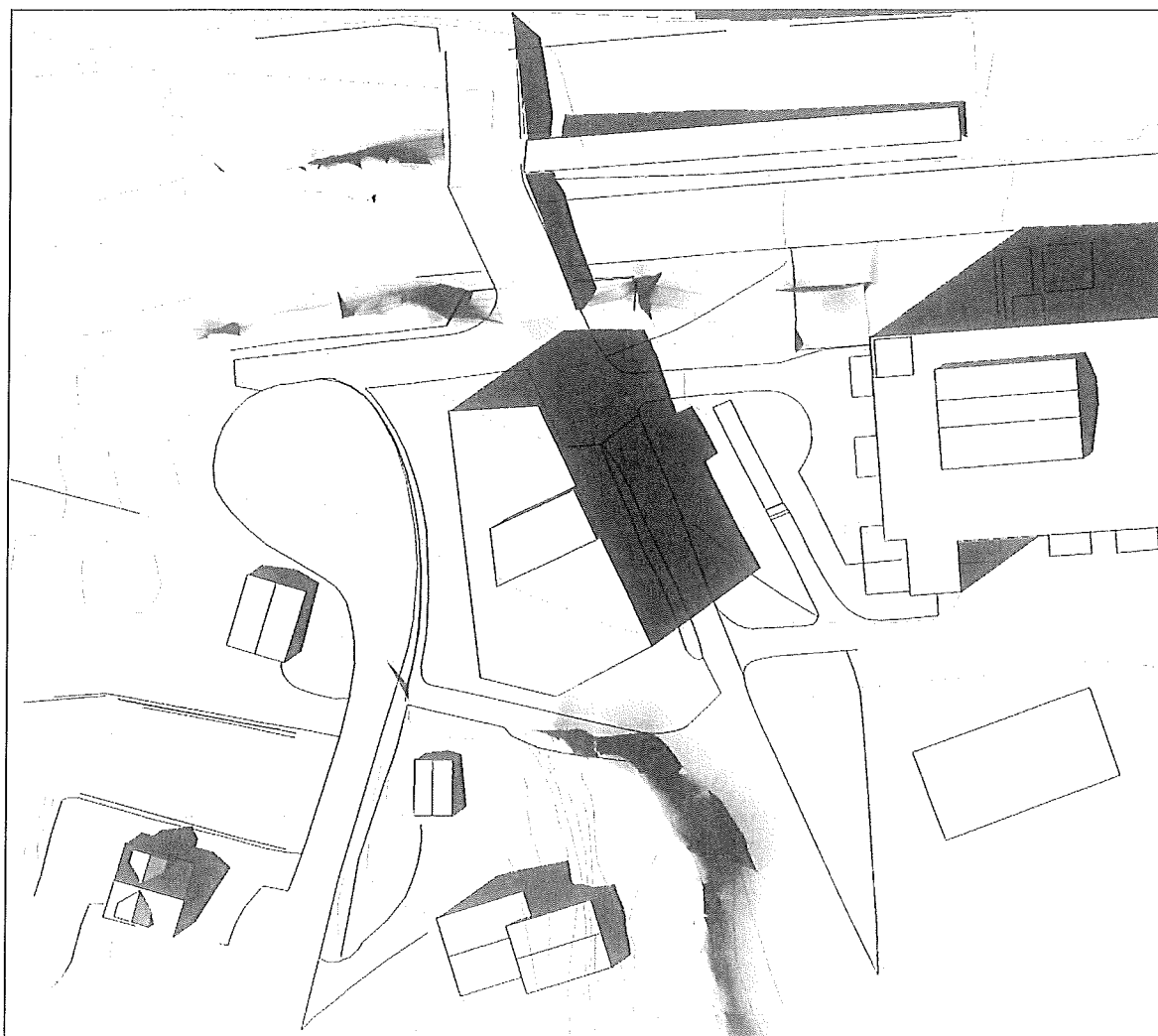
Vårjevndøgn - kl 15.00



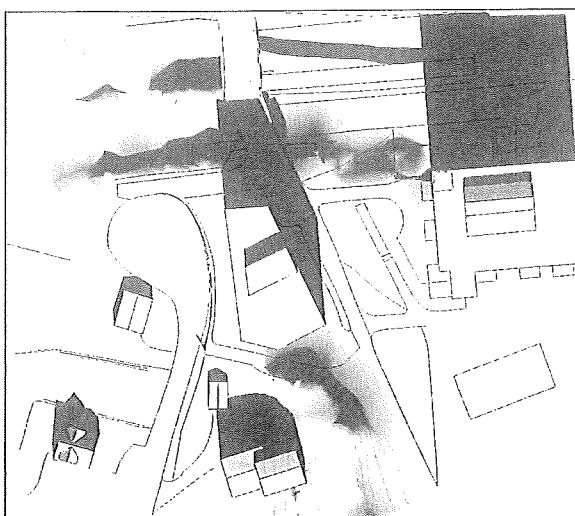
Sommersolverv - kl 12.00



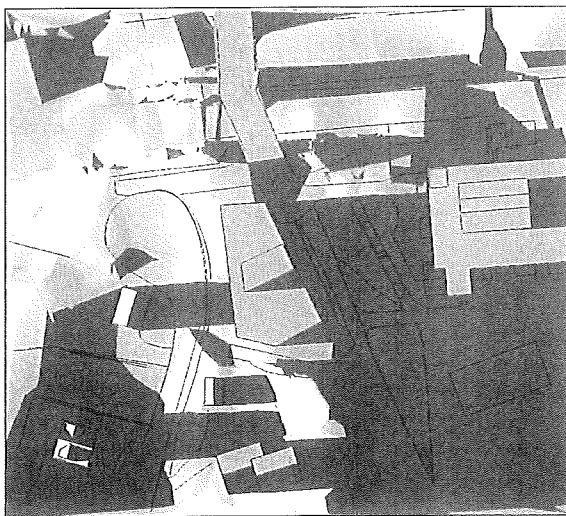
Sommersolverv - kl 18.00



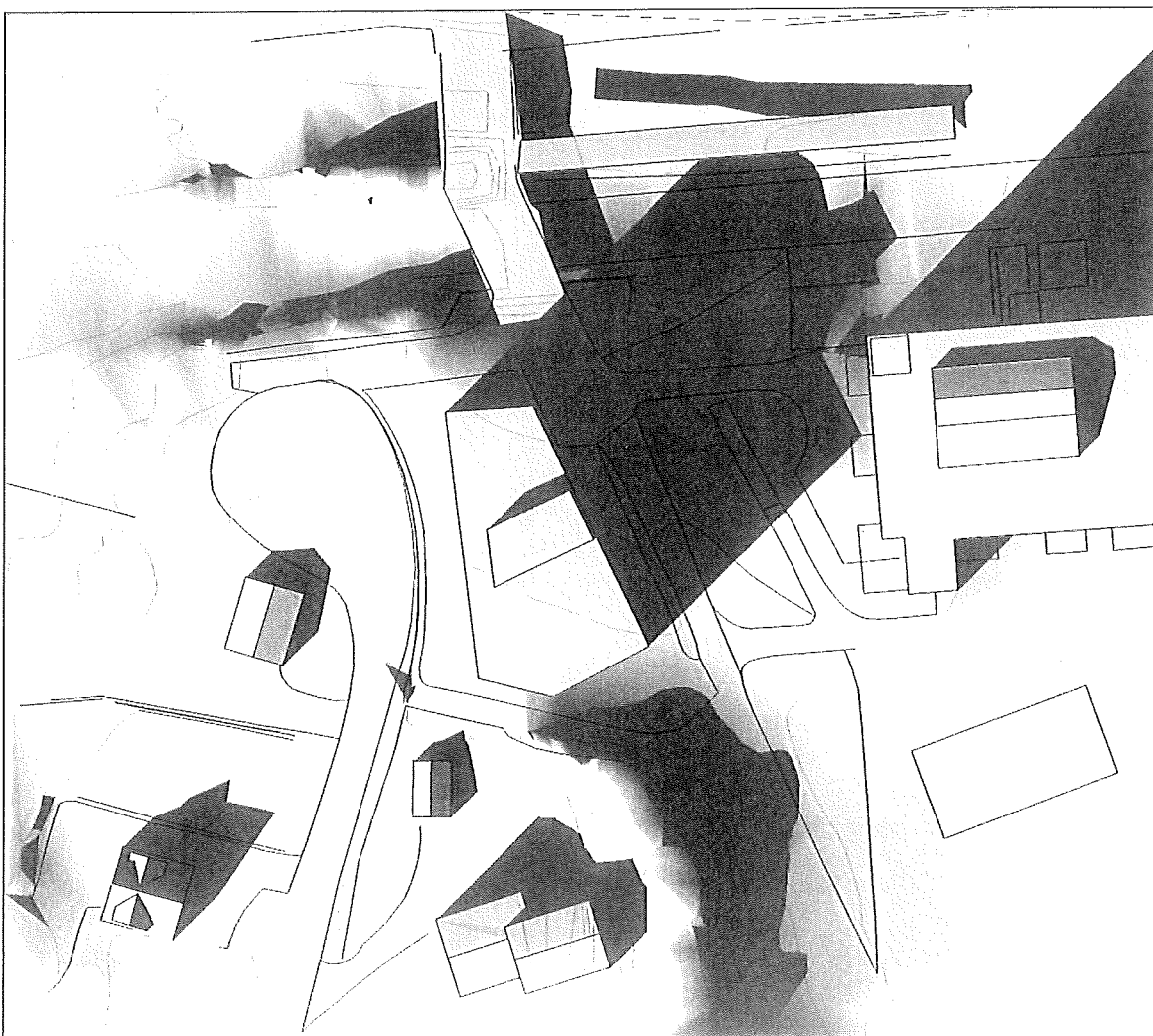
Sommersolverv - kl 15.00



Høstjevdøgn - kl 12.00



Høstjevdøgn v - kl 18.00



Høstjevdøgn - kl 15.00



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Underretning om vedtak

Dato: 22.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2010/160

Tore Gleditsch, tlf. 95298337

323.0

**ULLERN ALLE/HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI - OPPSTART
DETALJREGULERING**

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern byutviklings- og samferdselskomite i komiteens møte 26.05.2011. I hht vedtal om delegasjon av myndighet fattet komiteen følgende enstemmige vedtak:

"Ullern bydelsutvalg opprettholder vedtak formidlet i brev av 16.08.2010 fra Bydel Ullern til Plan og bygningsetaten."

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Thor-Even Strømme
bydelsdirektør

Tore Gleditsch
rådgiver - leder politisk sekretariat

58



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



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Underretning om vedtak

Dato: 16.08.2010

Deres ref:
201008896-4

Vår ref (saksnr):
10/160

Saksbeh:
Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:
323.0

**INGEN ADRESSE GNR 10/BNR 1187 VED ÅSJORDET T-BANESTASJON, OMRÅDE
OG PROSESSAVKLARING**

Ovennevnte sak er behandlet av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite i hht. vedtak om delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg. Det er fattet følgende vedtak:

”Ullern bydelsutvalg har følgende bemerkninger til planinitiativet for gnr 10/bnr 1187:

- Et eventuelt nytt bygg på gnr 10/bnr 1187 må ikke være større enn at nytt bygg danner en naturlig overgang mellom Ullern alle 41 og småhusbebyggelsen i Hoffsjef Løvenskiolds vei.
- Nytt bygg må plasseres langs samme byggelinje langs Ullern alle som eksisterende bygg langs veien.
- Nytt bygg må konsentreres på den nordlige delen av tomten med fri-/grøntområder mot sør.
- For å beholde eksisterende grøntdrag og gangvei må Samferdselsetatens krav til avstand fra offentlig regulert snuplass og gangvei (min 5 meter) overholdes.
- Gesimshøyde på nytt bygg bør være om lag 10 meter lavere enn Ullern alle 41.
- Hovedatkomst/garasjeinnkjørsel til gnr 10/bnr 1187 må skje direkte fra Ullern alle under eksisterende gangvei.”

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Thor-Even Strømme
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
enhetsleder



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skoven

Telefon : 02 180
Telefaks: 23 46 30 01

E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no

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

59



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 23.02.2012

Saksmappe:

2012/239

Saksbeh:

Svein Hjelmteit, 953 07 138

Arkivkode:

938

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/12	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012
	Ullern bydelsutvalg	22.03.2012

GREGER GRAMS VEI 1 - UTTALELSE TIL SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA BOLIG TIL KOMBINERT NÆRING OG BOLIG/DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelen stiller seg positiv til at Raymond Stenseth innvilges bruksendring fra bolig til kombinert næring og bolig samt dispensasjon fra reguleringsplanens formål, jfr. hans brev av 07.02.2012.

I forhold til mulige støyproblemer for naboer vises det til at søker opplyser at det ikke vil bli spilt musikk utendørs, samt at all selskapelig aktivitet etter kl 23:00 vil foregå innendørs

Saksfremstilling

Raymond Stenseth ønsker å benytte sin bolig til arrangering av minnestunder, diverse lukkede middagsselskaper og brylluper. Dette har han redegjort for i vedlagte brev av 07.02.2012. Plan- og bygningsetaten har i brev av 14.12.2011 bedt om at bydelen uttaler seg, da den omsøkte bruken av boligen krever bruksendring og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

I brev av 22.02.2012 m/kartvedlegg har søkeren gjort rede for hvordan gjestene kan parkere på tomten.

Det vises for øvrig til vedlagte reguleringsbestemmelser § 10 om strøktjenlig virksomhet.

I forhold til mulige støyproblemer for naboene opplyses det i søknaden at det ikke vil bli spilt musikk utendørs. Søkeren har i telefonsamtale den 22.02.2012 opplyst at all selskapelig aktivitet etter kl 23:00 vil foregå innendørs.

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

61

Bydelsdirektøren er av den oppfatning at parkeringsforholdene er tilfredsstillende, da antall parkeringsplasser på søkerens tomt ligger innenfor parkeringsnormer for næring, jfr søkerens brev av 22.02.2012.

I forhold til reguleringsbestemmelsenes § 10 er det naturlig å se på begravelser og selskaper som nyttige for beboere i nærområdet, og søknaden anses derfor å være i tråd med bestemmelsenes krav om at virksomheten skal være "strøktjenlig".

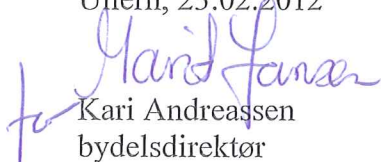
I forhold til mulige støyproblemer for naboer vises det til at det ikke vil bli spilt musikk utendørs, samt at all selskapelig aktivitet etter kl 23:00 vil foregå innendørs.

Konklusjonen er at bydelen bør stille seg positiv til at Raymond Stenseth innvilges bruksendring og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplanen.

Trykte vedlegg:

- Brev av 07.02.2012 fra Raymond Stenseth
- Brev av 22.02.2012 fra Raymond Stenseth, m/kartvedlegg som viser plassering av parkeringsplasser på tomten samt reguleringsformål.
- Brev av 14.12.2011 fra Plan og bygningsetaten
- Reguleringsbestemmelser S-3812 – vedtatt 18.10.2000.
- Parkeringsnormer for næring

Ullern, 23.02.2012


Kari Andreassen
bydelsdirektør

Ullern Bydelskommune
Oslo

Raymond Stenseth
Greger Grams vei 1
0382 Oslo

Oslo kommune
Bydel Ullern

16 FEB 2012

Bydelsadministrasjonen

Oslo, 7. februar 2012

BYDELSFORVALTNINGEN ULLERN	
Dato 16/02-12	Saksnr. 12/239
Saksbeh. DIR-SSH	Dok. nr. 1
SVEM	
Arkiv: 938	

Saksnr. 201115888-3 (Plan- og Bygningsetaten)

Søknad vedr. delvis bruksendring fra bolig til kombinert næring og bolig i
Greger Grams vei 1, Oslo

I brev fra Plan og Bygningsetaten av 14. desember 2011 bes det om en uttalelse fra Ullern Bydelskommune om bruksendring fra bolig til næringsvirksomhet i Greger Grams vei 1.

Planen for boligen er å bruke de to stuene i første etasje samt kjeller, som har egen inngang, til selskaper. Annen etasje skal brukes til bolig for Raymond og hans familie på 4. Barna er en jente på 6 år og en gutt på 17 måneder. Raymond og hans kone vil begge ha fast arbeid i huset. Raymonds bakgrunn er kokk og konditor, samt at han har drevet Øverland gård selskapslokaler i flere år. Her har det vært samme type drift som den vi nå søker om. Turid Røste er medeier i firmaet, og går inn som medarbeider fra sommeren 2012.

Vi vil ikke foreta noen ombygginger, verken ute eller inne. Driften vil hovedsakelig bestå av minnestunder på dagtid i ukedager mellom kl 10.00 og 17.00, og disse vil kun foregå innendørs. Diverse lukkede middagsselskaper starter i all hovedsak fra kl. 18.00, og avsluttes stort sett ved midnatt, senest kl. 01.00. All bespisning vil kun foregå innendørs. Utendørsaktiviteter strekker seg kun til bruk av terrassen der det vil være sittegrupper på sommeren. Bryllupene starter fra midten av mai og ut juni, og fra midten av august til midten av september. Disse arrangeres kun på lørdager, Disse selskapene kan begynne på ettermiddager og avsluttes senest kl 01.00. De to stuene rommer til sammen maksimum 60 personer. I snitt vil selskapene ha ca 40 mennesker.

Vi ser viktigheten av å holde et lavt støynivå, og et godt naboforhold, så vi vil strekke oss langt for å etterstrebe dette. Det vil ikke bli spilt musikk utendørs, kun i kjeller der det er dansegulv og oppholdsrom med sittegrupper. Vi har sjekket lydnivået fra kjeller og ut, denne er nærmest lydtett med tykke murvegger. Det blir kun sittegrupper på terrassen utenfor huset, ikke i hagen.

Parkering vil kun foregå inne på privat eiendom. Så snart snøen går vil vi grave ut et område på tomten slik at vi vil ha mulighet til å parkere ca 30 biler.

I forbindelse med kvelds-selskapene vil det for det meste bli benyttet minibusser, taxier og offentlig kommunikasjon.

Vedr. trafikk til området så vil de ankomme samlet fra 10-30 biler 3 til 4 ganger i uken, midt på dagen, da barn er på skolen og beboere på arbeid. Vi mener vår virksomhet ikke vil skape noen stor ekstra belastning for området.

Vi mener at bedriften vi ønsker å starte vil være positivt bidrag til nærmiljøet, og har vi fått flere gode tilbakemeldinger fra naboene, samt at begravellesbyråene som Raymond Stenseth har samarbeidet med i flere år sier at det er et åpenbart behov for et slikt type lokale i området.

Vi håper på et raskt og positivt svar.

Vennlig hilsen


Raymond Stenseth

Tilleggsskriv for saksnr. 201115888 – 3

Korrigerer vedr. antall parkeringsplasser

Grunnet oppdatert arkitekttegning korrigerer vi her antall parkeringsplasser på vårt gårdstun i Greger Grams vei 1.

Ut fra tegningen er parkeringsplassene nr 5,6,10,11,12 og 13 klare til bruk. I aller nærmeste fremtid, når snøen er gått, vil områder på tomten jevnes ut, og da vil parkeringsplassene, 1,2,3, 4, 7, 8 og 9 også være klare.

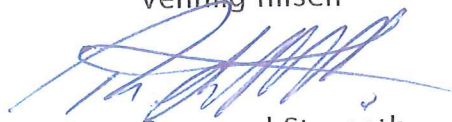
Som tegningen viser er det stipulert inn fem ekstra parkeringsplasser bak huset der det i dag er en badmintonbane med fast underlag. Denne kan raskt gjøres om til parkeringsplasser.

Vi mener, ut fra tidligere erfaring med akkurat samme type drift, at disse plassene vil dekke behovet til selskapene som er aktuelle hos oss. I gjennomsnitt vil selskapene ha mellom 20 og 40 gjester pr minnestund, og begravelsesbyråene vil ha stående beskjed om at ved å bestille hos oss, må gjestene fylle opp bilene. Ved minnestunder vil også gjestene ankomme og reise til samme tid, noe som gjør det enkelt med en slik ordning.

Parkeringsnormene for forsamlingslokaler i den åpne byen er 1 – 6 plasser pr 10 siter. Vi har 2 – 3. Derfor burde vi være godt innenfor parkeringsnormen som kommunen krever.

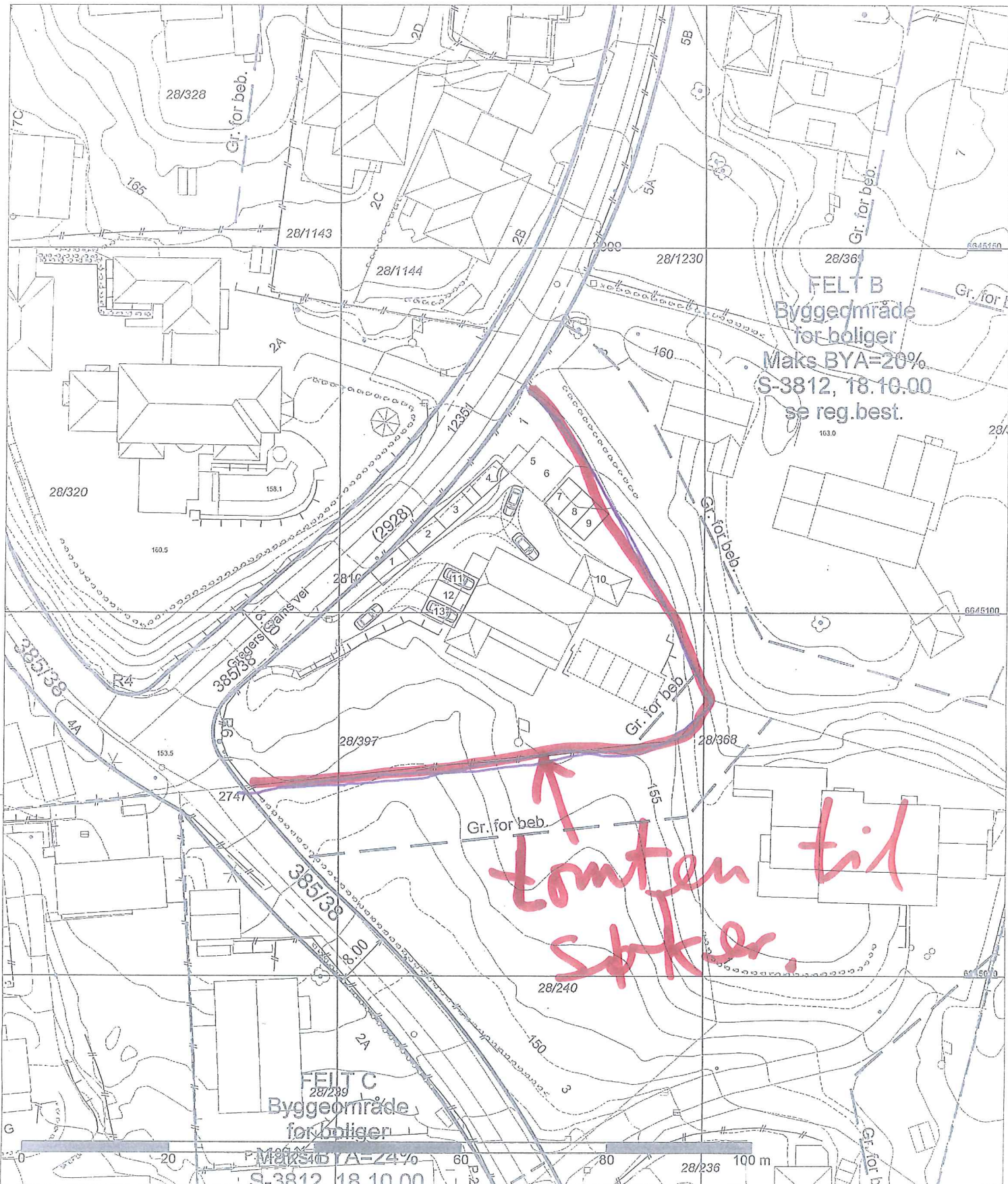
Håper på positivt svar fra dere.

Vennlig hilsen



Raymond Stenseth

Oslo, 22. februar 2012



	Plan- og bygningssetaten		Adresse: Greger Grams vei 1	Best.nr. / PlotID: / 31654	Beskrivelse:
	Dato 03.01.2012 Bruker: HKN	Gnr/Bnr: Kartet er sammenstilt for:	Deres ref: Greger Grams vei 1	Kommentar:	
	Målestokk 1:500	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Gjeldende kommunedelplaner:	NR:	Dato:
©2011 Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Originalformat A3			Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet Se tegnforklaring på eget ark.	Revidert dato:	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Turid Røste
Piggsoppgrenda 11
1353 BÆRUMS VERK

Dato: 14.12.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201115888-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Monica Lilloe-Salvesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREGERS GRAMS VEI 1	Eiendom:	28/397/0/0
Tiltakshaver:	Raymond Stenseth	Adresse:	Jongsåsveien 50 A, 1338 SANDVIKA
Søker:	Turid Røste	Adresse:	Piggsoppgrenda 11, 1353 BÆRUMS VERK
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

**VEDR. ANMODNING OM FORHÅNDSKONFERANSE –
GREGERS GRAMS VEI 1**

Viser til deres anmodning om forhåndskonferanse mottatt Plan- og bygningsetaten 10.11.2011 og telefonsamtale 14.12.2011 hvor det var enighet rundt at anmodningen kunne besvares med et brev. Hvis det fremdeles er spørsmål etter dette må dere bare ta kontakt.

Spørsmålene rettet i anmodningen går ut på om det kan drives lukkede selskaper, minnestunder, dåp, konfirmasjon, bryllup og generelle middagsselskaper, i Greger Gramsvei 1.

Plan- og bygningsetaten anser dette å være en bruksendring av deler av eksisterende bolig, fra bolig til næring. Dette innebærer at det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra reguleringsplanens formål. Formålet og bruken av bygningen må redegjøres grundig for da selskapslokaler i et etablert boligområde ikke nødvendigvis er uproblematisk. Det bes om at det gjøres en vurdering rundt type arrangementer og varigheten av disse med tanke på støy, parkeringskapasitet og uteoppholdsarealer.

Tegninger av eksisterende situasjon og ønsket situasjon må foreligge ved søknad. Søker beskriver lokalene til å være svært godt egnet til denne type virksomhet og at det kreves lite eller ingen ombygging for å imøtekomme den nye bruken. Likevel vil kanskje endringen i bruk utløse nye, eventuelt strengere krav fra teknisk forskrift som kan medføre behov for ombygging. Bygningen er registrert på Byantikvarens gule liste. Det bes om at uttalelse fra Byantikvaren legges ved en eventuell søknad.

Det bes også om at det redegjøres spesielt for parkeringssituasjonen ved en eventuell søknad.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Det må innhentes uttalelse fra Bydel Ullern.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2011 av:

Monica Lilloe-Salvesen - Saksbehandler

Kopi til:

Raymond Stenseth, Jongsåsveien 50 A, 1338 SANDVIKA, raymond.stenseth@gmail.com



S-3812

Vedtaksdato: 18.10.2000

Vedtatt av : Bystyret, egengodkjenning

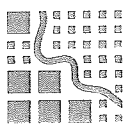
Saken gjelder:

Ullernåsen, reguleringsplan - Byggeområde for bolig og friområde -
Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

Merknader: 28/290 flyttet fra Felt A til Felt C (BMO 29/10-01)

Knytning(er) mot eldre

Saken består av 6 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ULLERNÅSEN

S-3812-18.10.2000

Paragraf 1-11

REGULERINGSBESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart merket VEP 99012. Området reguleres til byggeområde for boliger og friområde.	
§ 2. Hensikten med planen Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Reguleringsplanen skal sikre at fremtidige fortettingsprosjekter: 1. tilpasses eksisterende terreng og sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon 2. har estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter, 3. resulterer i et bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet	Til § 2. <i>Ullernåsen har estetiske kvaliteter av betydning for det overordnede bylandskapet. De estetiske kvalitetene er knyttet til terrengform og vegetasjon. Kombinasjonen markert terrengform og stort innslag av naturlig vegetasjon gjør at Ullernåsen fremstår som en del av byens karakteristiske grønne ramme (Oslo - byen med de grønne åsene) og gir det overordnede bylandskapet en grunn avgrensning mot vest.</i> <i>De overordnede estetiske kvalitetene kan ivaretas ved videre fortetting dersom:</i> 1. Ullernåsens grønne silhuett sett fra sentrum bevares 2. de eksponerte åssidene mot øst og vest beholder robuste vegetasjonsbelter 3. det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet og de regulerte friområdene i åssidene bevares og forsterkes <i>De aktuelle områdene er avgrenset på "problemkart" datert plan- og bygningsetaten mars 1997.</i>
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	
§ 3. Bebyggelsesplan. Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger, eller andre formål med mer enn 500m² bruksareal, jfr. §10, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.	
§ 4. Utomhusplan For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 før det gis tillatelse til tiltak.	Til § 4. <i>Utomhusplanen kan leveres inn før eller samtidig med byggesøknaden.</i>

Utomhusplanen skal vise: • bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering • terrengendringer som følge av byggetiltaket (inkl. nødvendige støttmurer) • eksisterende og ny vegetasjon Opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det blir gitt ferdigattest.	<i>Krav om utomhusplan er en presisering av kommunens vedtak til pbl. §69.3</i> <i>Terrengendringer skal vises med halvmeterskoter, og både opprinnelig og nytt terreng skal vises.</i> <i>Vegetasjonens artssammensetning skal angis.</i>
§ 5. Bebyggelsens plassering og utforming. 5.1. Plassering av bebyggelse Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte grenser for bebyggelse på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. For at fjernvirkningen skal bli minimal skal det legges vekt på: • terrengtilpasning og minimale terrenginngrep • bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke	Til § 5.1. <i>Grenser for bebyggelse har til hensikt å sikre at vegetasjon som kan redusere byggetiltakets fjernvirkning bevares slik at Ullernåsens grønne preg opprettholdes.</i> <i>Der det ikke er angitt grenser for bebyggelse er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser (§70.2) gjeldende.</i> <i>For å bevare eksisterende vegetasjon skal skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg.</i>
§ 5.2. Bevaring av vegetasjon. Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type.	Til 5.2. <i>Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Dersom stammeomkretsen til treet som hogges er mellom 60 og 90 cm målt på denne måten skal det erstattes av ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å kompensere for det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.</i> <i>Vegetasjonsanalyse datert plan- og bygningsetaten mars 1996 og konfliktkart datert plan- og bygningsetaten mars 1997 er grunnlag for å vurdere viktigheten av å bevare vegetasjon i det enkelte byggeprosjekt.</i>
§ 5.3. Utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene. Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.	Til § 5.3.

§ 6. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting. Forutsatt at krav om plassering og utforming etter §5 samt krav til uteoppholdsareal etter §7 er oppfylt, tillates følgende bebyggelse og grad av utnytting: • på tomter i delområder betegnet A tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger eller annen boligbebyggelse med tilsvarende utforming og volum med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8m over ferdig plannert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt, • på tomter i delområder betegnet B tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig plannert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt, • på tomter i delområder betegnet C tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig plannert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt, Ingen av byggets vegger kan ha en gesimshøyde som overstiger 9m målt i forhold til ferdig plannert terrengnivå. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr. plass.	Til § 6. <i>Netto tomt er oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:</i> - regulert offentlig vei - regulert felles avkjørsel - regulert friområde, park eller turvei <i>Der planlagt fellesareal utenom felles avkjørsel inngår i søknaden skal en forholdsmessig andel av dette (beregnet etter boligtall eller bruksareal) tas med i beregningen av netto tomt.</i> <i>Ved fradeling av ny tomt er netto tomt arealet etter at tomt til eksisterende bygning(er) som fortsatt skal stå er trukket fra, herunder areal til adkomst, biloppstillingsplasser og nødvendig uteareal for eksisterende bygning.</i>
§ 7. Boligens uteoppholdsareal. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares. For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm: • minimum 200 m² for eneboliger og tomannsboliger, • minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse, • minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse. I tillegg til kravene i tekniske forskrifter av 22. januar 1997, §10-2, kreves følgende: • hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger som skal bli stående. • arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregning-	Til § 7. <i>Områdets naturgitte kvaliteter skal forsterkes ved bruk av steden vegetasjon eller vegetasjon med tilsvarende visuelle kvaliteter. Vegetasjonens visuelle kvaliteter er knyttet til fjernvirkning og egnethet i forhold til å opprettholde Ullernåsens grønne preg.</i> <i>Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Det kan derfor ikke uten videre påregnes utnyttelse etter §6 på bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteoppholdsareal.</i> <i>En vesentlig del av uteoppholdsarealet bør ha en minste dybde på 8-10m og være flatt (maks helling 1:20).</i> <i>Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.</i>

gen av uteareal • kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal • uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, innsynsfrihet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.	
§ 8. Parkering og adkomst. Snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn kan kreves der hensynet til trafikksikkerheten tilsier det. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn for krav til parkering.	<i>Til § 8.</i> <i>Behov for snuplass utenfor offentlig veigrunn skal vurderes i forhold til veiens funksjon og trafikkmengde.</i>
§ 9. Tillatt minste størrelse på boligtomter. Minste netto tomtareal som kan godkjennes som boligtomt uten at det foreligger tillatelse til tiltak er 800 m². Dersom det foreligger tillatelse til tiltak, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes.	<i>Til § 9.</i>
§ 10. Strøktstjenlig virksomhet. Innenfor planområdet kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet eller allmenntjenlig formål, samt bruksendring til disse formål, så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.	<i>Til § 10.</i> <i>Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §10. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.</i>
§11. Krav til byggesøknaden Ut over de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. III, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde følgende dokumentasjon: Tegninger • situasjonsplan hvor eksisterende trær og annen vegetasjon er målt inn • vegetasjonskart, som tar utgangspunkt i situasjonsplanen og redegjør for inngrep i eksisterende vegetasjon, • fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende og ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og eksisterende og ny vegetasjon, • snitt gjennom tomten som viser ny bebyggelse sammen med bebyggelsen på nabotomten(e), For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende.	<i>Til §11.</i> <i>Dersom det ikke utarbeides utomhusplan (jfr. §4) skal planlagte terrengendringer (nye og gamle koter) vises med halvmeterskoter på situasjonsplanen i målestokk 1:500.</i> <i>Eksisterende og planlagte terrenglinjer skal vises på snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100.</i> <i>Vegetasjonskartet skal vise hvordan antatt byggegrøp, kabelgrofter og andre (grave)arbeider vil medføre inngrep i eksisterende vegetasjonen. Det skal angis grense for uørt terreng.</i>

For mindre byggetiltak (pbl. § 86a), og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) vurderes behovet for dokumentasjon nærmere. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal tegnes inn på situasjonsplanen selv om søknad om byggetillatelse ikke omfatter dette.	
---	--

Slutt på S-3812

75

4. PARKERINGSNORMER FOR NÆRING

Følgende bilplasser gis som veiledende norm:

Virksomhet	P-formål	Sentrum	Den tette byen	Den åpne byen
		maksimum	min. - maks.	min. - maks.
Forretning/ Detaljhandel	Ppl/1000m2	2	9 - 15	13 - 35
Kjøpesenter	Ppl/1000m2	2	9 - 15	20 - 50
Industri/ Verksted	Ppl/1000m2	1,6	0,5 - 4	3 - 8
Lager/ Engros	Ppl/1000m2	0,8	0,3 - 2	1,5 - 6
Kontor	Ppl/1000m2	1,6	2 - 7	7 - 18
Mosjonslokaler	Ppl/1000m2	1	4 - 7	7 - 14
Hotell	Ppl/10rom	1	1 - 3	4 - 10
Restaurant	Ppl/10 seter	1	0 - 1	1 - 7
Bensinstasjon, service	Ppl/10 årsverk	2	3 - 8	6 - 13
Gatekjøkken	P pl/10 årsverk	1	0 - 2	5 - 9
Undervisning, barnesk./ barnehage	Ppl/10 årsverk	1	0 - 2	2 - 6
Videregående skole, høyskole/univ.	Ppl/10 årsverk	1	0 - 2	2 - 8
Kino, teater	P pl/10 seter	0	0	0,1 - 0,5
Idrettsanlegg	Ppl/10 tilskuer	0	0	0,1 - 0,5
Sykehus, sykehjem	Ppl/10 senger	1	1 - 3	3 - 8
Kirke, andre forsamlingslokaler	Ppl/10 seter	0	0 - 0,5	1 - 6
Bilverksted	Ppl/10 årsverk	2	3 - 8	6 - 13

Tabell 1: Parkeringsnormer for bil ved næring og offentlig virksomhet

4.1 Måleenhet

For de byggeformål som opptrer relativt ofte i byggesaker i Oslo brukes en norm med måleenheten **antall parkeringsplasser per 1000 kvadratmeter** (Ppl/1000m2) av bruksarealet. Bruksarealet, (BRA) framgår av byggesaken, det er derfor enkelt å beregne det antall parkeringsplasser som normen krever.

Noen formål har stor variasjon i måten som arealet utnyttes på. For disse brukes antall årsverk som måleenhet. Utbygger skal gi et begrunnet anslag på et sannsynlig **antall årsverk** som virksomheten vil romme. Ved tvil kan bygningsmyndighetene fastsette et antall årsverk som er vanlig/rimelig for tilsvarende virksomhet. Dette må begrunnes ved henvisning til litteratur eller konkrete eksempler for tilsvarende virksomhet.

4.2 Forklaringer knyttet til formålene i tabellen

Grensen mellom **Kjøpesenter** og **Forretning/Detaljhandel** er på 4000 m2. Begrepet **Kjøpesenter** i tabellen omhandler detaljhandelsvirksomhet med mange forretninger i en felles bygningsmessig enhet. Grensen gjelder også ved nybygg eller påbygg som gir et sammenhengende forretningsareal (inklusive lager og andre "bakrom") på mer enn 4000 m2. Ved tvil kan det søkes støtte i Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, Oslo 2002. Vær oppmerksom på det utredningskravet som er knyttet til kjøpesentre som ligger i kommunedelplanen.

Varemottak inngår ikke i normtallene, og kommer derfor i tillegg både i den tette byen og i den åpne byen. Enhver bedrift – uavhengig av lokalisering – skal i utgangspunktet ha plass til varelevering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov. Ved utforming av varemottak skal man også ta hensyn til retningslinjer for varemottak fra trafikketaten. Ved flere virksomhetstyper i samme bygg, skal kravene for hver virksomhet benyttes. Unntaket er de tilfeller der vilkår for sambruk foreligger.

Når virksomhetstypene er vanskelig å skille fra hverandre – f.eks. lager integrert i verksted eller forretning – skal det gjøres en skjønnsmessig fordeling av hvor stor andel av hver virksomhetstype som skal legges til grunn for beregning av parkeringskravet.

5. SAMBRUK

Sambruk innebærer at to eller flere virksomheter kan benytte de samme plassene fordi de i stor grad legger belag på plassene til ulike tider. Hensikten med sambruk er først og fremst å spare areal og kostnader ved at minimumskravet reduseres. I hvert tilfelle må det foreligge en konkret sannsynliggjøring av hvor mange plasser som forutsettes brukt konfliktfritt av flere virksomheter. Nedenfor er det for tre sambrukskombinasjoner gitt retningslinjer for hvor mye parkeringskravet kan reduseres. Utbyggere som påberoper seg andre sambrukskombinasjoner må legge fram tilsvarende betraktninger som viser realismen i sambruket.

5.1 Villkårene for sambruk ved ulike sambrukskombinasjoner

Når to eller flere formål utgjør en fysisk og/eller organisatorisk enhet kan sambruk vurderes. Eksempler er: 1) Alt er lokalisert i samme bygning. 2) Alt er lokalisert på samme eiendom. 3) Tinglyste avtaler om felles bruk av parkeringsplassene. I tilfelle 2) og 3) må parkeringsplassene ikke ligge mer enn 200 m fra virksomhetene.

Ved sambruk av plasser for næring og bolig gjelder fortsatt maksimumsnormen for næringen(e) som befinner seg i samme bygning/prosjekt som boligene. Da det ikke gjelder noen generell maksimumsnorm for boliger, må det samlede antall for næring og bolig vurderes spesielt slik at næringsdelen ikke legger beslag på flere parkeringsplasser enn det maksimumsnormen for vedkommende næringer tilsier.

I kombinasjonen **Forretning/Kontor - Bolig**, vil sambruk ha et praktisk potensial på 10% av det beregnede parkeringstallet. Dette betyr at ved sambruk kan det samlede antall parkeringsplasser reduseres med 10% av minimumskravet for boligdelen.

For kombinasjonen **Kontor - Forretning** er det størst potensial for sambruk etter kontortid og i helgene. Her kan en gjennom sambruk redusere 30% av plassene til forretning ved å fristille parkeringsplasser fra kontorvirksomhet. Dette forutsetter at det er så mange kontor-parkingsplasser tilgjengelig at det kan dekke disse 30%. Kombinasjoner som gir færre p-plasser enn kravet til forretning alene, kan ikke tillates.

For kombinasjonen **Kontor - Kultur/ Idrett/ Forsamlingslokale** forutsettes det at besøkstop-pene er utenfor kontortid. Da kan man utnytte opptil 80% av kontorplassene til sambruk. Kombinasjoner som gir færre p-plasser enn kravet til den største virksomheten alene, tillates ikke.

Mosjonslokale er treningstilbud i selvstendige lokaler som oftest drives på kommersiell basis. – i motsetning til gymsaler i skoler. Parkering for idrettshaller o.l. bestemmes etter kravene for **idrettsanlegg**. Den store variasjonen i idrettsanleggenes tilstrømning av utøvere og tilskuere tilsier at disse i stor grad må underlegges særskilt vurdering fra sak til sak.



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 16.02.2012

Saksmappe:
2008/1277

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/10	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012
	Ullern bydelsutvalg	22.03.2012

SØRKEDALSVEIEN 106 - NJÅRD LIVSSTILSENTER - UTTALELSE TIL VARSEL OM REVIDERT PLANSKISSE – HASTESAK BEHANDLET AV KOMITEENS LEDER OG NESTLEDER

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelens uttalelse i brev av 14.02.2012 til Multiconsult tas til orientering

Saksfremstilling

Dette er en forhåndsuttalelse. Senere vil det bli utarbeidet et planforslag som legges ut til offentlig ettersyn, og det vil bli anledning til å komme med innspill til forslaget.

I vedlagte brev av 25.01.2012 fra Multiconsult fremgår at frist for uttalelse er 17.02.2012. Som følge av den korte fristen har leder og nestleder i komiteen behandlet saken. Resultatet av behandlingen fremgår av vedlagte brev av 14.02.2012 til Multiconsult.

I brev av 25.01.2012 fremgår følgende:

”I forhold til opprinnelig planforslag, varslet i september 2008, er nybygget med forretning/tjenesteyting, flerbrukshall og parkeringskjeller forskjøvet noe nærmere Sørkedalsveien. Det foreslås også nybygg med idrettshall og kontor/tjenesteyting som erstatning for Nye Njårdhallen i sør. Njårdhallens karakteristiske betongkonstruksjon videreføres, samtidig tilrettelegges det for et mer funksjonelt tilbygg mot Sørkedalsveien og planlagt nytt torg. Dette utgjør alternativ 1”.

I tillegg er det utarbeidet et alternativ 2. De to alternativene diskuteres i kapittel 6 i vedlagte planskisse med konsekvensutredning datert januar 2012.

Multiconsult anbefaler alternativ 1.

Til orientering vedlegges brev av 16.02.2012 fra Husebyåsen vel.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsdirektøren foreslår at bydelens uttalelse i brev av 14.02.2012 til Multiconsult tas til orientering.

Trykte vedlegg:

- Brev av 14.02.2012 fra bydelen til Multiconsult (Bydelens uttalelse, vedlagt to brev det vises til i uttalelsen).
- Brev av 25.01.2012 fra Multiconsult - varsel om revidert planskisse m/ skisser av alternativer.
- Forslag til reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser.
- Faktaark
- Utdrag av utredningen "Planskisse med konsekvensutredning" datert januar 2012.
- Brev av 16.02.2012 fra Husebyåsen vel.

Ullern, 28.02.2012

for Mari Fjærne
Kari Andreassen
bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Multiconsult AS
Att. Magnus Berget Sveum
Pb 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 14.02.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2008/1277

Saksbeh:
Svein Hjelmteit, 953 07 138

Arkivkode:
512.1

**SØRKEDALSVEIEN 106 - NJÅRD LIVSSTILSENTER - UTTALELSE TIL VARSEL
OM REVIDERT PLANSKISSE**

Saken har tidligere blitt behandlet som hastesak av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite i hht. delegasjon av myndighet gitt av Ullern bydelsutvalg, jfr. underretning om vedtak i brev av 10.05.2010 fra bydelen.

Med bakgrunn i Deres brev av 25.01.2012 er saken behandlet som hastesak av leder og nestleder i Ullern byutviklings- og samferdselskomite. Leder og nestleder foreslår for komiteen at denne innstiller til bydelsutvalget om å fatte følgende vedtak:

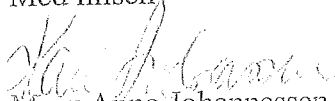
”Ullern bydelsutvalg fastholder sitt vedtak av 23.10.08 som har følgende ordlyd:

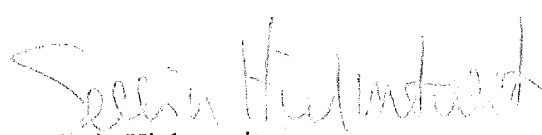
Ullern bydelsutvalg opprettholder vedtaket av 26.03.2007: Overordnet plan for Ullern bydelsutvalg er å ikke omregulere friområder til bebyggelse. Ullern bydelsutvalg er av den oppfatning at spesielt gode og berettigede forslag for idrett, helse, velvære og kultur kan bli begunstiget med en noe mildere vurdering. Rene kommersielle arealer må reduseres sterkt eller tas ut av prosjektet for å redusere bruken av regulert friområde og samtidig gi større avstand til og mer uterom for Gjetebråten.

I tillegg er bydelsutvalget av den oppfatning at det fortsatt må holdes åpent for innplassering av barnehage i forbindelse med Njårdhallen alternativt husmannsplassen Gjetebråten.

Dette står ved lag inntil et eventuelt nytt vedtak i lys av at nytt planforslag fremmes iht. Plan- og bygningsetatens brev av 23.03.10 og 16.04.10 (saksnr 200702000).”

Med hilsen


Mary Anne Johannessen
leder enhet Samfunn og helse


Svein Hjelmteit
spesialkonsulent

Kopi: Plan- og bygningsetaten



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Totalprosjekt AS
Sandakerveien 138
0484 OSLO
oslo@totalprosjekt.no

Dato: 23 MARS 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702000-73 Saksbeh: Kirsten Omang
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

SØRKEDALSVEIEN 106, NJÅRDHALLEN
MOTTATT UFULLSTENDIG PLANSKISSE

Det vises til mottatt planskisse med utkast til konsekvensutredning og med vårt saks- og dokumentnummer: 200702000-72.

Dette saksnummeret vil følge saken gjennom behandlingen. Sakens innkomne og utgående dokumenter er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens hjemmesider under Saksinnsyn:
<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

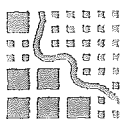
Plan- og bygningsetaten har gjennomgått innsendt planskisse med utkast til konsekvensutredning. Vi gjør oppmerksom på at utarbeidelsen av planskisse og planforslag med konsekvensutredning skal følge ny plan- og bygningslov og etatens nye maler som er utarbeidet iht. ny lov. På Plan- og bygningsetatens nettside kan man finne veiledere og maler for innsendelse av planskisse med utkast til konsekvensutredning, se oppstartspakker plan/ oppstartspakke 1.

Grunnet vesentlige mangler i innsendt materiale, anser etaten materialet som et utkast. Mangler er gjennomgått nedenfor, men gjennomgangen er ikke utdypende. Etaten vil vurdere materialet på nytt når planen er varslet og det er innhentet forhåndsuttalelser. Forslagsstiller har selv ansvaret for at saken er tilstrekkelig opplyst, og vi forutsetter at planskissen oppdateres i henhold til denne tilbakemeldingen. I motsatt fall vil ny innsendelse bli returnert. Faglige vurderinger av utkastets innhold er ikke gjort på nåværende tidspunkt. Reguleringsbestemmelsene er ikke gjennomgått.

Saksbehandlingen vil bli igangsatt når planskissen er fullstendig. Vi ber om at om å bli orientert om ny fremdrift. Dersom det er spørsmål til manglene, vennligst ta kontakt med saksbehandler.

Etaten ber om følgende korrigeringer og suppleringer før saken behandles:

- I vår e-post datert 14.12.2009 ba vi om at det ble varslet om igangsatt planarbeid på nytt. Dette var begrunnet i utvidelse av planområdet og at endringen er vesentlig og berører mange. Vedr. kunngjøring og varsling, se etatens veileder -Ny-52-0562 under oppstartspakke 1. Forslagsstiller skal også innhente forhåndsuttalelser, konferer samme veileder. Ved innhenting av



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Valhs 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

forhåndsuttalelser kan det være hensiktsmessig å be om tilbakemelding på spesielle temaer i planen som det er spesielt viktig å få vurdert, for eks. de ulike kryssløsningene som er beskrevet. Varslingsmaterialet samt materialet for innhenting av forhåndsuttalelser skal sendes inn sammen med uttalelsene.

- Samrådsinnspill, merknader/ innspill til oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogrammet samt høringsuttalelser til planskissen skal samles i vedlegg for hver av prosessene i henhold til etatens saksmal– uttalelser -Ny- 58-1506 (oppstartspakke 1).
- Materialet for øvrig skal ha en utførelse mm. i tråd med veileder – Ny-52-0562. Det presiseres at alle dokumenter inkludert illustrasjoner skal egne seg for sort/hvitt - kopiering. Unntaket er plankartet. Vi gjør også oppmerksom på pkt VII i samme veileder som opplyser om hvordan dokumentene skal oversendes.
- Plankartet er tegnet på et mangelfullt kartgrunnlag. Etatens reguleringskartgrunnlag skal benyttes.
- Opplysninger på fakta-arket må være i overensstemmelse med opplysninger på reguleringskartet og i saksfremstillingen. Staten ber om at dette gjennomgås og korrigeres.

Saksfremstillingen:

- Saksfremstillingen har en del mangler og uklarheter. For oversiktens skyld må virkningene av planen/ konsekvensutredningen følge de samme temaoverskrifter som planprogrammet. Beskrivelsene innenfor hvert tema bør følge den samme malen, den må være i tråd med den metoden som er beskrevet, bl.a. skal det gjøres en verdivurdering av alle tema. Alle temaer skal vurderes opp mot alternativ 0.
Det er viktig at forslagsstiller gjennomgår beskrivelsen nøye slik at det redegjøres og korrigeres for manglene og slik at fremstillingen blir presis og lettfattelig. Alle punkter må være fylt ut, alle figurer må være lesbare og henvisninger må være riktig.
Fremstillingen bør komprimeres, bl.a. ved at den inneholder kun relevante opplysninger.
Utredningene skal følge som egne vedlegg, det er kun konklusjonene som skal inn i saksfremstillingen.

Plan- og bygningsetaten har foreløpig følgende kommentarer til de enkelte kapitlene:

- **Kap.1 Forenklet illustrasjon:** Skissene skal være sammenlignbare. Det innebærer at mulig fremtidig situasjon bør skille mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. Reguleringsskissen er således ikke egnet. Skisse- eksisterende situasjon er feil når det gjelder atkomstvei til Morgedalsveien 39-43. Situasjonkart anses bedre egnet til å fremstille eksisterende situasjon. Tekst iht. mal skal påføres, og den må være lesbar. Målestokk skal påføres. Det skal lages en likeverdig fremstilling også av alternativ 2. Alternativbetegnelse skal påføres skissene.
- **Kap.2 Bakgrunn:** Henvisninger til plan- og bygningsloven mm. må være riktig, dvs. gis i forhold til ny lov og forskrift. Under pkt. 2.5 og 2.6 må det suppleres med uttalelser etter ny varsling og innhenting av forhåndsuttalelser.
- **Kap.3 Dagens situasjon og problemstillinger (eksisterende forhold):** Under Friluftsliv og rekreasjon må det i tillegg redegjøres for dagens bruk av friområder/ turveier.
Under naturmiljø må det også redegjøres for grunnforhold. Det mangler beskrivelse av luftforurensning, støy fra trafikk, evt. lokalklima.
Under Kulturmiljø må det redegjøres for atkomsten til og bruken av Gjetebråten.
Under næringsliv må det redegjøres for de øvrige handelsarealene ved Makrellbekken, dvs. hvor de ligger, hvilken type næring og arealstørrelser. Det må redegjøres for eksisterende forhold som kan være aktuelle i en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det mangler en beskrivelse av teknisk infrastruktur, dagens byggeskikk, stedsutvikling, juridiske forhold, evt. interessekonflikter. Konferer etatens mal til forslagsstillers planbeskrivelse.

Figur 3-2 må byttes ut med gjeldende reguleringskart.

- **Kap. 4 Planstatus:** Under gjeldende regulering Njårdhallen skal samtlige reguleringsforhold innenfor planområdet listes opp med formål, S-nr. og dato.
- **Kap.5 Medvirkning:** Når det gjelder dette punktet må saksfremstillingen omarbeides slik at den følger malen. Dette punktet må også inneholde evt. nye kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser som gjelder planskissen. Forhåndsuttalelser som gjelder fastsatt planprogram skal ikke refereres med mindre det henvises til disse i forhåndsuttalelsene til planskissen. Punkt 5.7.2 tas ut.
- **Kap.6 Forslagsstillers faglige begrunnelse:** Vi må be om at malen følges på dette punkt. Også en begrunnelse for avgrensning av planområdet må gis. Innpassing av barnehage må begrunnes, likeledes valg av grøntområde, Gjetebåtens eiendom til uteareal for barnehagen med mer.
- **Kap.7 Planskissen:** Vi presiserer at beskrivelsen gjelder planskissen, ikke tiltaket eller planforslaget. Dette må korrigeres. Beskrivelse av alternativ 1 bør komme først. Beskrivelse av reguleringsformålene må presiseres og omfatte en gjennomgang av innholdet i hvert formål. Dette innebærer eksempelvis at pkt. 7.6.3 bør ha overskrift Kombinert bebyggelse og anleggsformål og omfatte alt som gjelder dette formålet. Her mangler eksempelvis en beskrivelse av utvidelsen av plashallen til barnehageformål.

Formål grøntstruktur må beskrives, eksempelvis hvor mye av regulert friområde/turvei som omreguleres, omregulering av fremtidig regulert Sørkedalsvei med mer.

Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål må beskrives. Det må bl.a. redegjøres for hvordan man tenker seg at barnehagens uteareal skal kombineres med boligformål og hvor stort uteareal en barnehage på 2000 m2 trenger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur må beskrives i eget kapittel. Her må det også redegjøres for omregulering av del av ambassadetomten, omregulering av kjøreatkomst til Morgedalsveien 39-43, omregulering av Sørkedalsveien osv. Det ser ut til at regulert rundkjøring syd i området er endret. Staten stiller spørsmål om hva som er årsaken til det, og hvorfor den er tatt med. Når det gjelder de alternative atkomstløsninger som er beskrevet, anbefales det at disse flyttes til kap. 6 Forslagsstillers faglige begrunnelse. Kun det atkomstalternativet som foreslås regulert skal beskrives under kap.7.

Parkering må beskrives, bl.a. må det fremgå hvorvidt det er forutsatt parkering på torget.

Varelevering og renovasjon må beskrives.

Under pkt 7.9 side 83 forutsettes det at formell avklaring vedr. servitutter for friområdet skal avklares med Plan- og bygningsetaten. Dette er ikke etatens ansvarsområde. Vi antar at dette må tas opp med forsvaret.

Malen for beskrivelse av planskissen må gjennomgås for å se om det er temaer i den som må tas med i beskrivelsen under de ulike reguleringsformålene.

Sol- og skyggediagrammene bør flyttes til kap.8 Konsekvensutredning/ Virkningene av planen. Konsekvensene av diagrammene skal vurderes av forslagsstillers.

Alternativ 2 skal beskrives som alternativ 1, dvs. at reguleringsformål og innholdet i hvert formål beskrives. Det bør fremgå hva hallen gir mulighet for, arealstørrelse, høyder og grad av utnytting. Opplysningene skal være sammenlignbare med alternativ 1. Det står i beskrivelsen at alternativet ikke gir mulighet for tribuner samtidig som det opplyses at den gir plass til 200-250 tilskuere. Dette må avklares. Det vises til veileder for flerbrukshaller når det gjelder prosjektbeskrivelse. Det som er relevant i denne veilederen må beskrives. Staten stiller spørsmål om hvorfor hallen i alternativ 2 er lagt med vesentlig større avstand fra Njårdhallen enn i alternativ 1. Dette må det redegjøres for.

Under kap.7 Reguleringsformål er det i malen en feil da det er henvist til Plan- og bygningsloven §25. Dette er gammel lov. Riktig henvisning skal være §12-5.

Illustrasjonene skal flyttes til eget punkt, se etatens saksmal NY-58-1505 (oppstartspakke 1).

Illustrasjonsplaner for både alt.1 og 2 bør fremstilles på situasjonskart slik at eksisterende forhold

fremkommer. Figur 7-15,16,17 Fasader må vise eksisterende terreng i tillegg til nytt terreng med angitte kotehøyder. De angitte kotehøydene på bebyggelsen må tydeliggjøres. Kotehøyde på tårnet må angis. Figur 7-20,21,22,23,24,25,26,27 Snitt og Plan gir viktig informasjon men blir vanskelige å lese når de kopieres i sort/hvitt. En mer egnet fremstilling bør vurderes. Teksten på illustrasjonene må tydeliggjøres. Snittene må vise nytt og eksisterende terreng med kotehøyder. Planene må ha nordpil.

I arealoversikten på side 72 må det presiseres hva slags type areal som er oppgitt, BRA eller annet. Under punktet om juridiske forhold – servitutter friområde vises det til at disse er ivaretatt i planforslaget. Dette må det redegjøres nærmere for.

- **Kap.8 Virkningene av planen:** Hovedoverskriften her bør være Konsekvenser av forslaget. Underpunktene for hver kapittel bør være likelydende og følge samme mal. Her mangler en verdivurdering av hvert tema slik det er beskrevet under 8.1 Metode.
- **Punkt.8.1 Metode:** Det er redegjort for at konsekvensene av planforslaget vurderes i forhold til permanent situasjon og anleggsfasen. Staten mener at trafikk og parkering også må vurderes i forhold til store arrangementer da begrunnelsen for den store idrettshallen er at den skal være en arena for elitehåndball med godt over 1000 tilskuere. Det må presiseres hvilken situasjon konsekvensene er vurdert i forhold til.
- **Punkt 8.2 Rammer og føringer:** Ifølge planprogrammet skal det lages en fysisk modell.
- **Punkt.8.3 Behov og gjennomførbarhet:** I innledningen er planprogrammet referert, men feil når det gjelder siste linje under behov. Her står det forretninger i planprogrammet men dagligvarehandel i utkastet. Dette må korrigeres.
Vedr. behovet er det på side 86 referert til "planen". Hvis dette er Kommuneplan for idrett må dette presiseres og det må også nevnes at den er under revisjon. Senere er det vist til "sektorplanen". På samme måte må det presiseres hva dette er. De 2 nærmeste idrettshallene er nevnt. Det må også redegjøres for planlagte haller i området.
Det er gjort et grundig arbeid når det gjelder å dokumentere barnehagebehovet. Staten etterlyser imidlertid opplysninger om det er innhentet behovstall fra bydelen. Det er viktig at det opplyses om hva kommunen selv mener det er behov for siden behovet for hver bydel også vurderes i forhold til byen under ett.
- **Punkt 8.4 Friluftsliv og rekreasjon:** Turveidragene bør illustreres på kart slik at sammenhengen og omfanget fremgår tydelig. Stedsnavn nevnt i teksten bør tas med. Omriset av eksisterende og planlagte bygninger bør vises på kartet. Det skal redegjøres for barns interesser i eget punkt, se planprogrammet. Siste setning under dette avsnittet gjelder konsekvenser, ikke beskrivelsen.
8.4.4 Konsekvenser: Alternativ 1 – 1. avsnitt bør flyttes til trafikkforhold. Det bør ses nærmere på beskrivelse av konsekvensene for turvei A3. Denne er misvisende da hele området øst for Njårdhallen er regulert til turvei A3. Konsekvensene for turvei A3 syd for dagens håndballhall må beskrives. Som følge av foreslått omregulering av atkomstvei i dette området, ser det ut til at turveien blir avskåret. Det må redegjøres for virkningene i forhold til bruken av friområdene. Det er bl.a. beskrevet at plenen på østsiden av Njårdhallen er brukt til opphold sommerstid.
Konsekvenser i forhold til overordnede planer må beskrives, bl.a. sektorplan for friluftsliv.
Figur 8-5 er vanskelig å forstå og bør erstattes med et arealregnskap. Dette arealregnskapet skal flyttes til eget punkt om erstatningsarealer, se planprogrammet. Staten oppfatter avsnittet under figuren som uklart. Under anleggsfasen er det beskrevet et tiltak. Dette bør flyttes til kapittel om avbøtende tiltak. Isteden må det redegjøres for konsekvenser i anleggsfasen, eksempelvis masseforflytning, anleggsvei og anleggsbrakker og hvorvidt disse berører friområdene.
- **Punkt 8.5 Landskap:** Det savnes en redegjørelse for metode under dette kapittelet. Ifølge planprogrammet skal det utarbeides en grøntstrukturanalyse og en kartlegging av naturverdiene. Vi mener at disse to utredningene er mangelfulle. Grøntstrukturanalysen bør fremstille sammenhengen i grøntdraget, spesielt videreføringen nordover, men også forbindelsen vestover.

For å forstå denne sammenhengen bør det lages en kartillustrasjon, evt. en felles kartillustrasjon for friluftsliv og rekreasjon og landskap.

Planprogrammet ber også om en kartlegging av naturverdiene og spesielt en vurdering av innvirkning på eller inngrep i landskap og topografi. Det innebærer en kartlegging av dagens naturverdier, eksempelvis terrengformasjoner, vegetasjon, bekker med mer og endringer av disse som følge av utbyggingen inkl. terrengfylling og anleggsvirksomhet. For å synliggjøre dette, bør det fremstilles på en kartillustrasjon. Omrisset av eksisterende og planlagte bygninger bør vises på kartet. Konsekvensene for Makrellbekken og Teienbekken må belyses, bl.a. om disse blir berørt av anleggsarbeidene, bebyggelsen eller terrengendringene. De siste avsnittene under alternativ 1 samt deler av alternativ 2 gjelder trafikkforhold og bør flyttes dit. Vi mener de konsekvensene som er beskrevet er noe mangelfulle i forhold til planprogrammet og ber om at man ser nærmere på dette. *Punkt 8.6 Kulturmiljø:* Det er stilt krav om arkeologiske undersøkelser. Disse er utført, og funnene er registrert og kartfestet. Det må redegjøres for i planforslaget at dette er grunnlaget for den foreslåtte hensynssonen.

Dagens situasjon bør forkortes slik at den bare tar med relevante forhold. Det savnes en redegjørelse av konsekvensene for Gjetebrauten, både bruksmessig og visuelt.

- *Punkt 8.7 Naturmiljø:* Overskriften på dette punktet bør endres til Miljøfaglige forhold i tråd med planprogrammet.
 Punkt 8.7.3: Det er i beskrivelsene av vegetasjon og dyreliv henvist til "svarteliste" og "rødliste". Det bør gjøres rede for hva dette er. Det bør utarbeides et kart som viser de grøntarealtyper som er beskrevet, også de utenfor planområdet, turstier samt Makrellbekken og Teienbekken slik de er i dag og slik de fremstår etter at foreslåtte kortere strekninger er gjenåpnet. Omrisset av eksisterende og planlagte bygninger bør vises på kartet.
 Punkt 8.7.4: Det står beskrevet at det berørte skogsområdet og grøntområdet langs Makrellbekken er viktig som spredningskorridor for fugl mellom Husebyskogen og andre grøntområder lenger sydvest. Det er uklart hvordan etableringen av det nye anlegget vil virke inn på dette forholdet. Det bør redegjøres for dette. Annet avsnitt er uklart og må presiseres. Første avsnitt under anleggsfasen oppfattes som en beskrivelse og bør flyttes. Under dette punktet skal kun konsekvensene beskrives.
- *Punkt 8.8 Trafikkforhold:* Ifølge planprogrammet skal det utføres en trafikkanalyse. Innhold og omfang skal avklares med Statens Vegvesen og Samferdselsetaten. Likeledes parkeringsgrunnlaget med evt. alternativer samt alternativer for atkomst. Det fremgår ikke om dette er gjort. Planskissen viser avkjørsel fra planområdet direkte ut i Sørkedalsveien, og trafikkanalysen må også drøfte denne i forhold til antall kjøretøy, kapasitet i avkjørsel og trafiksikkerhet. Beskrivelsen av dagens trafikkbilde gir inntrykk av små problemer i rushtiden for trafikk ut og inn i Morgedalsveien mens det under punkt om konsekvenser er konkludert med avviklingsproblemer med sterk overbelastning i rushtiden. Dette må avklares og sammenhengen mellom beskrivelse og konsekvenser må være tydelig. Det er ikke redegjort nærmere for konsekvensene av trafikkøkning for de nærmeste bomiljøene slik planprogrammet krever. Under anleggsperioden står det beskrevet at det vil bli tilstrebet å gjenbruke massene i fyllinger og overbygninger på veier og plasser. Det må redegjøres nærmere for hva dette innebærer da det er uklart hvordan dette vil endre terrenget. Når det gjelder planskissens konklusjon om rundkjøring i Sørkedalsveien, er veimyndighetenes oppfatning sentral, også i forhold til ambassadesaken med det samme avkjørselsbehov. For øvrig er ikke koordineringen med avkjørsel fra ambassaden vist eller drøftet.
- *Punkt 8.9 ROS-analyse:* I tabell 7 Vurdering av uønskede hendelser/ trafikk stiller vi spørsmål om punkter om avkjørsel direkte til Sørkedalsveien og kryssing av Sørkedalsveien for fotgjengere også bør være med.

Punkt 8.9.5: Her er konklusjonen i risiko- og sårbarhetsanalysen for ny amerikansk ambassade referert til "en liten reduksjon i livskvalitet og personsikkerhet". Det riktige skal være "...moderat til liten"..... Under terror og kriminelle handlinger, siste avsnitt, står det at risiko for terror utgjør *en viss fare* mens det i tabellen står *farlig*. Dette må avklares og korrigeres.

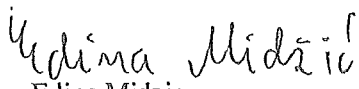
Punkt 8.9.7: Første kulepunkt Trafikkulykker mellom bilister på Sørkedalsveien er ikke tatt med i tabell 7. Det er opplyst at den direkte avkjøringen til Njårdhallen fra Sørkedalveien saneres mens den på kartet er merket som avkjørsel. Dette må avklares.

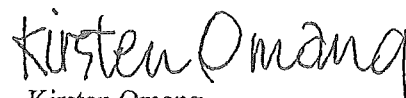
- *Punkt 8.10 Utforming og stedstilpasning:* Det er i planprogrammet stilt en rekke krav til hva som skal vurderes i forhold til utforming og stedstilpasning. Vi kan ikke se at beskrivelsen under punkt 8.5 er dekkende og ber om at det gjøres nærmere rede for virkningene av planen i henhold til planprogrammet.
 - *Punkt 8.11 Erstatningsarealer:* Det må redegjøres for hvilke arealer som er foreslått omregulert til friområde. Dersom det er andre forhold som kompenserer tapet av friarealer skal det også redegjøres for det her. Arealregnskapet må settes opp slik at det fremgår hvor mange m2 friareal som går tapt og hvilke arealer dette omfatter samt hvor mange m2 areal som omreguleres til friareal og hvilke arealer dette er. Vi har tidligere sagt at det arealet som dekkes av Njårdanleggets eksisterende bygninger kan holdes utenfor arealregnskapet.
 - *Punkt 8.12 Barns interesser:* Det må redegjøres for de totale konsekvensene for barn og unge. Det refereres til punkt 8.4 og 7, men det er konsekvenser med direkte relevans for barn og unge det skal redegjøres for her.
 - *Punkt 8.13 Handel:* Handelsutredningen gjelder etablering av en dagligvareforretning mens planprogrammet ber om vurdering og utredning av handels- og næringsareal. Det antas at dagligvare kan være et godt eksempel på konsekvensene av en forretningsetablering selv om dagligvare ikke er presisert for eks. i reguleringsbestemmelsene. Det må imidlertid presiseres hvor stor del av det totale handels- og næringsarealet dagligvareforretningen representerer. Vi er skeptisk til metoden som benyttes da vi mener denne er basert på et kundegrunnlag fra et for stort markedsområde. Den har derfor den svakhet at deler av kundegrunnlaget også ligger inne i beregninger for andre omkringliggende sentra, og dermed kommer med i beregningsgrunnlaget flere ganger. Dette må vi legge til grunn når vi skal vurdere innholdet i planskissen, og det kan få betydning for vår holdning til størrelsen på forretningsarealet. Handelsutredningen må vedlegges. Vi har tidligere sagt at den totale størrelsen på handelsarealer på Makrellbekken ikke skal overstige 4000m2 dersom man vil unngå en handelsanalyse iht. kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. En samlet arealoversikt må utarbeides der det fremgår hvor og hvor mye handelsareal det er på Makrellbekken i dag og hvor mye det nye anlegget skal inneholde.
- Punkt 8.13.4: Tabell 8-8 beskriver totalbefolkning i markedsområdet og vektet kundetilstrømning. Totalbefolkning kan virke misvisende som begrep da befolkningsstørrelsen ikke vil endre seg selv om det kommer en ny butikk i planområdet.
- *Punkt 8.14 Støy:* Det er ikke redegjort for konsekvensene av trafikkstøy inn på planområdets utearealer. Dette gjelder først og fremst den foreslåtte møteplassen foran inngangen til Njårdhallen. Det antas at denne vil bli utsatt for en del støy fra Sørkedalsveien og det må vurderes avbøtende tiltak. Også konsekvenser av støy og vibrasjoner fra T-banen må utredes.
 - *Punkt 9 Sammenstilling:* Sammenstillingen må ta med seg samtlige punkter i konsekvensutredningen.
 - *Avbøtende tiltak:* For oversiktens skyld bør avbøtende tiltak oppsummeres her. Både avbøtende tiltak i anleggsfasen, i permanent situasjon og ved større arrangementer bør beskrives.
 - *Oppfølgende undersøkelser:* Disse bør også oppsummeres, og det bør beskrives på hvilket tidspunkt i planprosessen disse skal gjennomføres.

- Faktiske virkninger av tiltaket: Det er ikke redegjort for dette punktet.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten, ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by


Edina Midzic
enhetsleder


Kirsten Omang
saksbehandler

Kopi: Sportsklubben Njård, Sørkedalsveien 106, 0378 Oslo, admin@njaard.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Totalprosjekt AS
Sandakerveien 138
0484 OSLO
oslo@totalprosjekt.no

Dato: 16 APR. 2010
Arkivkode: 512.1

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702000-76 Saksbeh: Kirsten Omang
Oppgis alltid ved henvendelse

SØRKEDALSVEIEN 106, NJÅRDHALLEN
UFULLSTENDIG PLANSKISSE - TILLEGG

Vi viser til vårt brev av 23.03.2010. Plan- og bygningsetaten har gjennomgått illustrasjonene av prosjektet nøyere, punkt 7.6.3, og har noen tilføyelser til innsendt planskisse utover det som er nevnt i brev av 23.03.2010.

Figur 7-20 viser et snitt gjennom nytt Livsstilssenter og Njårdhallen. I tillegg bør det utarbeides et parallelt snitt gjennom Nye Njårdhallen/ plashallen og Gjetebrauten som viser forholdet mellom bolighuset på Gjetebrauten og plashallen med foreslått barnehageutvidelse. Etaten mener det er viktig å få belyst dette forholdet i planen.

Figur 7-21 og 7-22 med snitt B-B og C-C må tydeliggjøre Sørkedalsveien med forslag til gang-/ sykkelvei. Etaten er usikker på om gang-/ sykkelveien er tatt med på snittet.

Figur 7-25 plan kote 102 (bakkenivå) må vise Morgedalsveien og forbindelsen til avkjørselen fra garasjen, likeledes Sørkedalveien med gang-/ sykkelvei og eventuell avkjørsel til plassen foran Livsstilssenteret.

Figur 7-26 viser ikke øverste plan i barnehagebygget slik det er vist i snitt C-C.

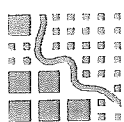
Vi må også be om at arealstørrelsene for de ulike funksjonene påføres illustrasjonene. Det er mulig dette er gjort, men det er ikke mulig å se.

I reguleringsbestemmelser og på tegnforklaringen til illustrasjonene er det oppført næring. Vi må be om en utdyping av hva det ligger i dette.

I arealoversikten på side 72 er det bl.a. satt opp arealer for adm., vestibyle og allmenntilleggsformål. Vi må be om at disse betegnelsene endres slik at de er i overensstemmelse med tegnforklaringen til illustrasjonene.

Etaten tar forbehold om ytterligere kommentarer senere i prosessen

Vi ber om å få opplyst videre fremdrift for prosjektet innen 03.05.2010.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic

Edina Midzic

enhetsleder

Kirsten Omang

Kirsten Omang

saksbehandler

Oslo kommune
Bydel Ullern

30 JAN 2012

Etter liste 1, Selskapsadministrasjonen

BYDELSFORVALTNINGEN ULLEARN	
Dato 30/01-12	Saksnr. 12 455
Saksbeh. DIR-SSH SVEH	Dok. nr. 1
Arkiv:	512-1

MULTICONSULT

Deres ref.:

Vår ref.: /mags

Skøyen, 25. januar 2012

Njård livsstilsenter, Sørkedalsveien 106

Varsel om revidert planskisse

Sportsklubben Njård har i samarbeid med Hille Melbye Arkitekter og Multiconsult AS revidert planskissen for Njård livsstilsenter ved Njårdhallen.

I forhold til opprinnelig planforslag, varslet i september 2008, er nybygget med forretning/tjenesteyting, flerbrukshall og parkeringskjeller forskjøvet noe nærmere Sørkedalsveien. Det foreslås også nybygg med idrettshall og kontor/tjenesteyting som erstatning for Nye Njårdhallen i sør. Njårdhallens karakteristiske betongkonstruksjon videreføres, samtidig tilrettelegges det for et mer funksjonelt tilbygg mot Sørkedalsveien og planlagt nytt torg. Dette utgjør alternativ 1.

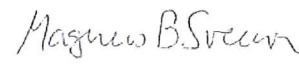
Det er også utarbeidet et alternativ 2 med en ren flerbrukshall i tillegg til dagens bygningsmasse. Begge alternativ innebærer at dagens atkomst fra Sørkedalsveien stenges og at all biltrafikk får atkomst fra Morgedalsveien. I alternativ 1 etableres rundkjøring i krysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien, noe som gir bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet i nærmiljøet.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning og tilhørende dokumenter er tilgjengelig på Sportsklubben Njårds hjemmesider: www.njard.no. Øvrige dokumenter i saken er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetatens saksinnsyn under sak nr. 200702000. Uttalelser sendes til mags@multiconsult.no, eventuelt pr post: Multiconsult AS v/Magnus B Sveum, pb 265 Skøyen, 0213 Oslo innen 17.02.2012.

I tillegg til å varsle naboer ber vi aktuelle etater og instanser bidra med deres faglige vurderinger som vil utgjøre *forhåndsuttalelser* til planskissen. Bemerkningene refereres i plandokumentet og det blir vurdert om de skal innarbeides i selve planforslaget som skal legges ut til offentlig ettersyn. Saken vil da bli kunngjort på nytt og det vil også da bli anledning til å sende inn bemerkninger. Det jobbes med sikte på at saken kommer opp for politisk behandling og endelig vedtak i løpet av høsten 2012.

Vennlig hilsen
for MULTICONSULT AS


Lars Hjerpestad


Magnus Berget Sveum

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo

Vedlegg:

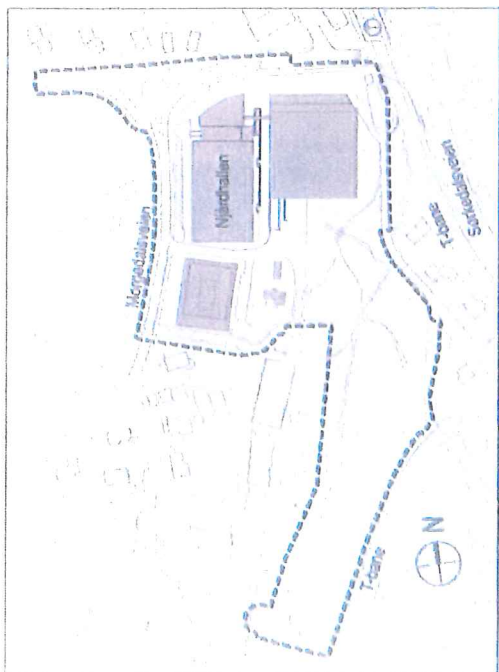
Forenklet skisse og plankart

Se www.njard.no for fullstendig materiale

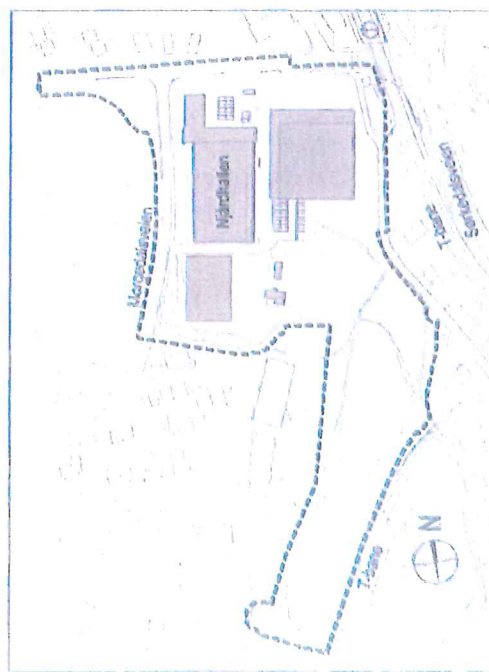
Dagens situasjon

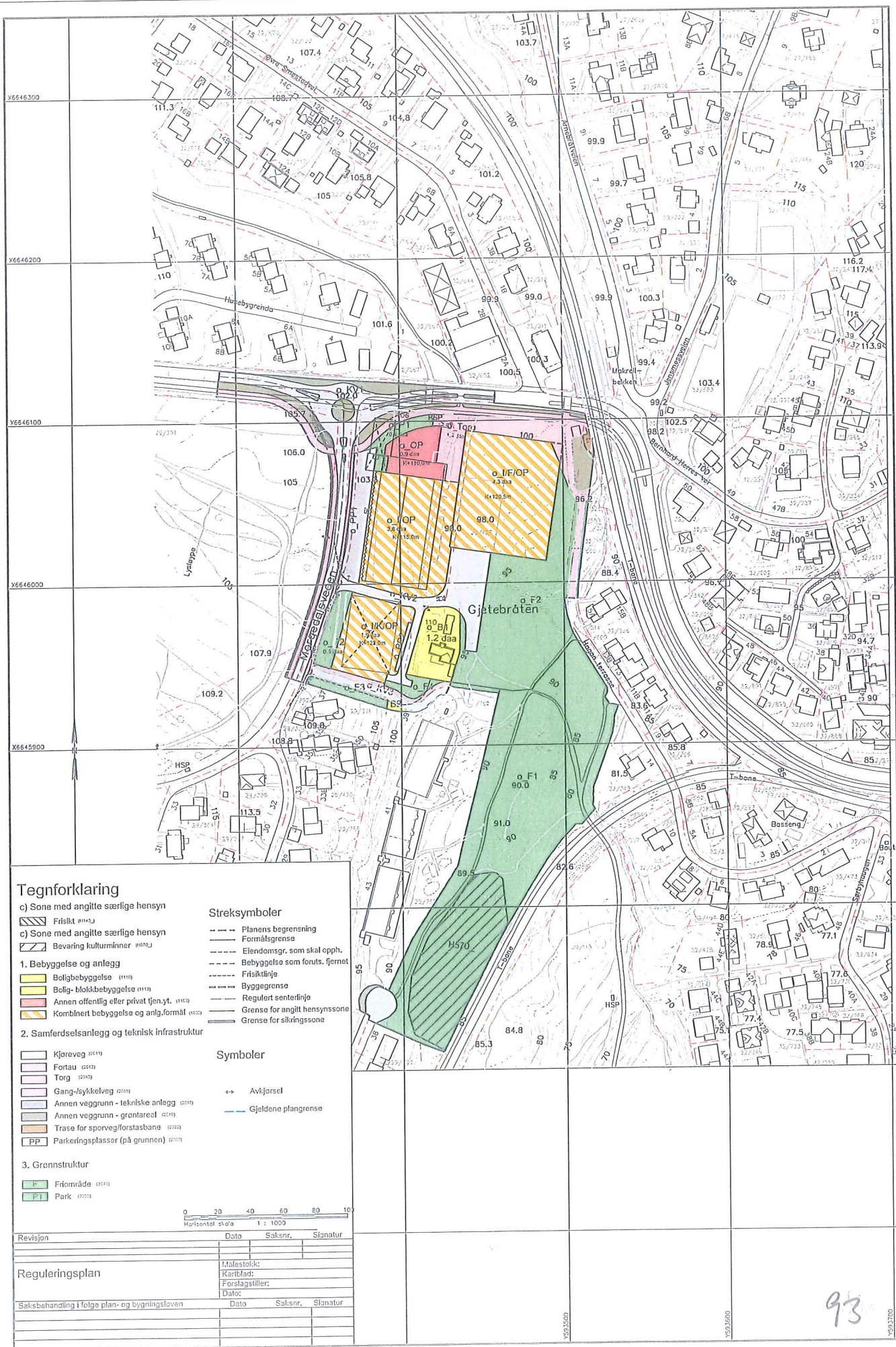


Alternativ 1



Alternativ 2





Forslag til reguleringsbestemmelser for Njård Livsstilsenter
 Sørkedalsveien 106-110
 Gbnr. 29/494, 29/426, 29/759

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert. *Kartnummer og dato vil bli utfylt av Plan- og bygningsetaten.*

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Idrettsanlegg/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (1800)	I/F/OP
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Idrettsanlegg/annen offentlig eller privat tjenesteyting (1800)	I/OP
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål Idrettsanlegg/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (1800)	I/K/OP
		Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169)	OP
		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)	B1
		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	B2
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (2011)	KV1-3
		Fortau (2012)	FT
		Torg (2013)	T
		Gang- og sykkelveg (2015)	G/S
		Parkering på terreng (2082)	PP1-2
		Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	
		Annen veggrunn – grøntareal (2019)	
		Trasé for sporveg/forstadsbane (2022)	SV1
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Frrområde (3040)	F1-4

§ 3 Hensynssoner

Planen inneholder følgende hensynssoner:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn
§ 11-8 bokstav a-f og 11-10.	a)1 Sikringssone	Frisikt	
	Hensynssone	Kulturminner	K

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Plassering, høyder og grad av utnytting

Ny bebyggelse, anlegg og terrenginngrep tillates innenfor formålsgrensene der bestemmelsene for hvert felt ikke sier annet. Det er også vist byggegrenser for kjeller under torg for tillatt gangbru over torg. Der byggegrenser ikke er vist, tillates bebyggelse, anlegg og terrenginngrep til formålsgrensen. Maksimal tillatt kotehøyde for nye bygninger er vist på plankartet. Tekniske rom tillates i kjeller under parkeringsplan og medregnes ikke i totalt BRA. Bruksareal for arealer regulert til idrett regnes uten tillegg for tenkte plan.

4.2 Avkjørsel, parkering, uteoppholdsarealer

Avkjørsel er vist med piler på plankartet. Innenfor planområdet skal det settes av plasser for sykkelparkering som vist på utomhusplan, iht. Oslo kommunes parkeringsnorm. Området skal opparbeides i henhold til utomhusplan som skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

4.3. Skilt og reklame

Skilt og reklame skal plasseres slik at de ikke er til ulempe for nærmiljøet. Fargevalg skal være godt tilpasset fasadeuttrykket for øvrig. Skiltplan for alle fasader skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse for skilting.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Idrettsanlegg/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt I/F/OP

Felt I/F/OP er regulert til formålene idrettsanlegg/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting innenfor de byggegrenser og byggehøyder som er angitt på reguleringskartet. Takkonstruksjonen skal være buet. Maksimal høyder reguleres til K +116,5 m ved gesimsene og k +120,5 m på takbuens høyeste punkt.

Det tillates mindre takoppbygg for teknisk anlegg. Det tillates også teknisk rom i kjeller under parkeringsplan.

Alle inngangspartier samt forbindelser mot T-banestasjonen og turveien skal være universelt utformet og være godt lesbare.

Utvendige rømningstrapper fra idrettshallen tillates plassert i felt F2 og I/OP. Trappene skal utformes med lette konstruksjoner tilpasset fasadeuttrykket.

Maksimalt tillatt bruksareal for idrett er BRA 3800 m²

Maksimalt tillatt bruksareal for forretning er BRA 3400 m².

Maksimalt tillatt bruksareal for annen offentlig eller privat tjenesteyting er 650 m²

Annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt OP

Felt OP reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor feltet tillates oppført et tilbygg til Njårdhallen i to etasjer. Maks. tillatt kotehøyde er K+ 110,0 m. Maksimalt tillatt bruksareal for ny bebyggelse er 1250 m². I tillegg kommer eksisterende garderobeanlegg i Njårdhallens underetasje.

Idrettsanlegg/ annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt I/OP

Felt I/OP skal reguleres til idrettsanlegg og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +115,0. Mellom Njårdhallen og felt I/F/OP, samt langs Njårdhallens sydside skal det etableres gangareal og sykkelparkering. Maksimalt tillatt bruksareal for næring er 2350 m².

Idrettsanlegg/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting, felt I/K/OP

Felt I/K/OP skal reguleres til idrettsanlegg/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Maksimalt tillatt bruksareal for idrettshallen er BRA 1550 m². Maksimalt tillatt bruksareal for kontor er BRA 1000 m². Maksimalt tillatt bruksareal for annen offentlig eller privat tjenesteyting er BRA 3100 m². Det tillates en tilbaketrukket toppetasje med maks. tillatt gesimshøyde ved kote K +119,0 og i tillegg lysgård med maks. tillatt kotehøyde K+122,0.

Boligbebyggelse - småhusbebyggelse, felt B1

Feltet omfatter eiendommen kalt "Gjetebråten". Maksimalt tillatt gesimshøyde inntil 9,0 m. og mønehøyde inntil 7,0 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates inntil 24 % bebygd areal på tomten, innenfor byggegrensen. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² pr. plass. Minst en plass skal ligge på terreng.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt B2

Området gis samme regulering som tilstøtende boligeiendom (Morgedalsveien 39 – 43).

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, felt KV1-3

Felt KV1 omfatter ny rundkjøring i Sørkedalsveien samt Morgedalsveien mellom Njårdanlegget og ambassadetomten.

Felt KV2 utgjør hovedatkomst til Njård Livsstilsenter, gir atkomst ned til parkeringskjeller, manøvreringsareal foran varelevering ved felt I/F/OP og til boligeiendommen Gjetebråten. Inntil vareleveringen tillates plassering av avfallsbeholdere.

Felt KV3 omfatter atkomst til Morgedalsveien 39-41.

Gang- og sykkelveg, felt G/S

Langs Sørkedalsveien skal det anlegges gang- og sykkelvei som vist på plankartet. Gangfeltet anlegges hevet over sykkelfeltet, markert med avvisende kantstein.

Der turvei A3 møter gang- og sykkelveien langs Sørkedalsveien tillates plassert overbygget sykkelparkering.

Fortau

Det skal opparbeides fortau på begge sider av Morgedalsveien. Langs atkomst til Morgedalsveien 39-43 (KV3) sør for Nye Njårdhallen, skal det opparbeides fortau for å sikre tverrforbindelsen mellom turvei A3 og turvei A12 som går fra Njårdhallen mot Mærradalen.

Torg, felt T

Området mellom bebyggelsen og Sørkedalsveien reguleres til torg. Området skal til en hver tid være offentlig tilgjengelig og fungere som lokal møteplass. Felt T vil være hovedatkomst til Njård Livsstilssenter for gående og syklende. Området skal være universelt utformet og anlegges med gjennomgående design og materialbruk.

Det tillates oppført innglasset gangbru/gangforbindelse over torget mellom felt I/F/OP og felt OP, med maks. tillatt kotehøyde K+ 108,0.

Under torget tillates kjeller for felt I/F/OP vist med byggegrenser på plankartet.

Parkeringsplass, PP1-2

Antall parkeringsplasser skal fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune som gjelder ved tidspunkt for innsending av rammesøknad.

I felt PP1 mellom Morgedalsveien og Njårdhallen skal det etableres parkering med avkjøring fra felt KV2, og etableres snuplass lengst nord. Parkeringsplassene skal opparbeides med asfalt eller annet fast egnet dekke. Min. 5 % eller 2 p-plasser av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede iht. Oslo kommunes parkeringsnorm.

Felt PP2 skal etableres øst for felt I/K/OP.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser på torget (T) og i felt I/OP i gaten mot felt I/F/OP iht. Oslo kommunes parkeringsnorm. Samlet antall sykkelparkeringsplasser i tilknytning til Njård Livsstilssenter skal være minst 200.

§ 7 Grønnstruktur

Frrområde, felt F1

Felt 1 reguleres til frrområde. Turvei A3 og stier gjennom området skal opprettholdes. Terreng, trær og vegetasjon skal bevares.

Frrområde felt F2

Det tillates etablert enkel gangbru over Teienbekken, som vist på illustrasjonsplan. En viss skjøtsel av området tillates. Stier og turveiforbindelser som vist på illustrasjonsplan skal opparbeides og vedlikeholdes slik at forbindelsen mellom fortau langs KV3 og turvei A3 er tydelig.

Rømningstrapper fra idrettshallen i felt I/F/OP tillates plassert i friområdet.

Friområde, felt F3 og F4

Skjøtsel av områdene tillates slik at vegetasjonen ikke medfører fare eller ulemper for omgivelsene.

Park, felt P1,

Felt P1 skal opparbeides parkmessig. Her tillates oppført transformatoriosk, utformet i samarbeid mellom ansvarlig søker og nettselskap.

Park, felt P2

Felt P2 skal opparbeides parkmessig.

§ 8 Bestemmelser til hensynssoner

8.1. Frisiktsone for veg

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Oppstammede trær med stammediameter inntil 30 cm kan tillates.

8.2 Kulturminner, felt K

Hensynssone for vern av automatisk fredete kulturminner er avsatt lengst sør i planområdet. Eventuelle terrenginngrep her skal være forhåndsgodkjent av Byantikvaren.

§ 9 Miljøkrav

9.1 Overvannshåndtering

Avrenning fra tette flater og tak skal disponeres etter prinsipp for lokal overvannshåndtering, og slik avdempe flomtoppene.

9.2 Fremmede arter - spredning og nyetablering

Det er registrert forekomster av kjempebjørnekjeks innenfor planområdet. Hvis pågående program for bekjempelse ikke har fjernet arten før anleggsstart skal Friluftsetatens rutiner for håndtering av masser følges.

- Ved Njårdhallen skal toppdekket i utbyggingsområdet tas av (50 cm) og lagres på et egnet sted i området. Massene foreslås dekket med duk inntil de tas i bruk igjen. Dette gjelder ikke masser fra tidligere asfalterte områder.
- Masser som kan inneholde nevnte arter bør legges som toppmasser i arealer som skal skjøttes som grasmark eller gressplen.
Årlig bekjempelse (for eksempel rotkutting eller klipping) bør gjennomføres i anleggsperioden og i årene etter anleggsperioden.
- Maskiner, dekk og annet utstyr som det har festet seg jord til rengjøres på byggeplass før de flyttes til andre steder.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Njård Livsstilssenter skal følgende være ferdigstilt i henhold til reguleringskart:

- Rundkjøring i krysset Sørkedalsveien -Morgedalsveien.
- Alle fortau og nye gang- og sykkelveier

FAKTAARK

Forslagsstiller: Sportsklubben Njård, Njårdhallen, Sørkedalsveien 106, 0378 Oslo, tlf. 23 22 22 50, e-post: admin@njaard.no

Konsulenter:

Hille Melbye Arkitekter as, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo, tlf: 23 32 72 00, e-post: firmapost@hilmel.no
Multiconsult AS, Nedre Skøyen vei 2, 0213 Oslo, tlf 21 58 50 00, lh@multiconsult.no

Eieropplysninger

Gnr. 250	bnr. 3	Oslo kommune/Rådhuset
Gnr. 29	bnr. 426	Oslo kommune/Rådhuset
Gnr. 29	bnr. 558	Oslo kommune/Rådhuset
Gnr. 29	bnr. 791	Oslo kommune/Rådhuset
Gnr. 29	bnr. 494	Oslo kommune/Rådhuset
Gnr. 29	bnr. 752	Morgedalsveien 39-43
Gnr. 29	bnr. 759	Oslo kommune/Rådhuset
Gnr. 29	bnr. 791	Amerikas Forente Stater
Gnr. 29	bnr. 4	Forsvarsbygg

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 45 484 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B1-2): 1201 m²

Kombinert beb. og anleggsformål, idrettsanlegg/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (I/F/OP): 4306 m²

Kombinert beb. og anleggsformål, idrettsanlegg/ annen offentlig eller privat tjenesteyting næring (I/OP): 3776 m²

Kombinert beb. og anleggsformål, idrettsanlegg/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (I/K/OP): 1873 m²

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (OP) 907 m²

SUM: 12 062 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Sporveg (Sv): 59 m²

Gang- og sykkelveg: 2341 m²

Kjøreveg (KV1-3): 5629 m²

Parkeringsplasser på grunnen (PP1, PP2): 1028 m²

Fortau (FT): 290 m²

Torg (T) 1422 m²

Annen veggrunn – grøntareal: 1960 m²

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT 1-4): 173 m²

SUM: 12 902 m²

Grønnstruktur

Frrområde (F1-4 + stripeareal ved turvei): 19 616 m²

Park (P1-2) 906 m²

SUM: 20 521 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 16 942 m²

Under terreng: BRA= 11 137 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 2961 m² *

Under terreng: BRA= 2322 m²

(*Medregnet Gjetebråten 176 m²)

Utnyttelse m. m.

Bebyggd areal BYA = 9839,3 m² (Planlagt fotavtrykk, inkl. 24 % av Gjetebråten)

Prosent bebyggd areal: % - BYA = 81,5 (9839,3 / 12 062 m²)

Bruksareal næring (inkl parkeringskjeller): 20 075 m²

Prosent bruksareal: Beregnes ikke

Antatt antall boligenheter: 1 stk.

Antatt boligtype: enebolig

Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng: 236 stk.

Plasser på terreng: 21 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: 236 stk.

Plasser for sykkelparkering: 200 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift

Planforslaget faller inn under forskriftens

- § 3 punkt a jf. vedlegg II, punkt 1 og punkt 41 jf. forskriftens § 4 c)

Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Program for planarbeidet ble fastsatt 5.8.2009.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19.9.2008 i Aftenposten og i Ullern Avis/Akersposten.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 19.9.2009.

Revidert varsel om oppstart i forbindelse med utvidelse av planområdet ble kunngjort i Aftenposten og Ullern Avis/Akersposten 22.4.2010. Det ble sendt varselbrev til grunneiere og rettighetshavere.

I forbindelse med innsending av revidert planskisse varsles naboer samt aktuelle etater/instanser sendes planmaterialet



Njård Livsstilsenter

Planskisse med konsekvensutredning



HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS



januar 2012

Kartgrunnlag:

Oslo kommune

Foto:

Multiconsult AS der annet ikke er oppgitt

Arkitekttegninger bygninger og utomhusplan:

Hille Melbye Arkitekter AS

Skråbildemontasjer:

Hille Melbye Arkitekter as

Forord

Sportsklubben Njård er et fleridrettslag som driver allmenntilgjengelig virksomhet. Klubbens overordnede mål er å drive og stimulere til idrettsaktivitet for barn, unge og voksne innenfor rammene av nasjonale målsettinger knyttet til miljø, fysisk aktivitet, integrering, ernæring og helse.

Sportsklubben Njård har lenge ønsket å utvide idrettsanlegget sitt. Opprinnelig var et slikt anlegg planlagt i Husebyskogen, men som konsekvens av lokaliseringen av den amerikanske ambassaden har Oslo kommunes områdeplan for Husebyskogen vist en mulig plassering ved siden av den eksisterende Njårdhallen.

Sportsklubben Njård ønsker i tråd med områdeplanen å legge til rette for en ny arena med idrettshall og livsstilsenter i tilknytning til Njårdhallen ved Makrellbekken. Dette krever omregulering i forhold til dagens plan.

Forslaget til planprogram var på høring fra 19.09 til 31.10.2008. Det kom inn 21 uttalelser til planprogrammet innen 15.11.2008. Disse er sammenstilt og et sammendrag av disse, samt kopi av fullstendige uttalelser, følger i vedlegg. Oslo kommune som er ansvarlig myndighet etter forskriften har fastsatt programmet etter vedtaksbrev datert 5.8.2009.

I forbindelse med utvidelse av planområdet for å innpasse rundkjøring i Sørkedalsveien ble oppstart av planarbeid varslet på nytt med avisannonse og brev til berørte parter den 22.4.2010. Det kom da inn 18 uttalelser.

Planskissen varsles på nytt i forbindelse med innsending av revidert forslag. Samtidig bes det om forhåndsuttalelser hos aktuelle instanser.

Sportsklubben Njård legger med bakgrunn i ovenstående premisser fram planskisse for reguleringsplan med konsekvensutredning til videre behandling i Oslo kommune. Planskissen er redigert og utformet mest mulig likt slik vi tenker oss endelig reguleringsplanforslag.

Fullstendig konsekvensutredning av temaene behov og gjennomførbarhet, friluftsliv og rekreasjon, landskap, kulturmiljø, miljøfaglige forhold, trafikkforhold og handel er plassert i eget vedlegg, mens sammendrag foreligger i hoveddokumentet. ROS-analyse er også vedlagt.

Planmaterialet er utarbeidet av en konsulentgruppe bestående av

- Hille Melby Arkitekter AS
- Multiconsult AS (konsekvensutredning, fagrapporter)
- Experian (handelsanalyse)

på vegne av Sportsklubben Njård.

Oslo, januar 2012

Innhold

Njård Livsstilsenter	1
Forord	3
Innhold	4
1 Forenklet illustrasjon	6
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	6
1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon, alternativ 1	7
1.3 Skisse – mulig fremtidig situasjon, alternativ 2	8
2 Bakgrunn	9
2.1 Begrunnelse	9
2.2 Sportsklubben Njård som samfunnsaktør	10
2.3 Økonomiske rammer	10
2.4 Hvem står bak planforslaget?	10
2.5 Planprosess	11
2.6 Informasjon og medvirkning	11
3 Eksisterende forhold	12
3.1 Lokalisering og bruk	12
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	15
3.3 Interessemotsetninger	31
4 Planstatus	32
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	32
5 Medvirkning	48
Informasjon og medvirkning	48
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	48
5.2 Kunngjøringsinnspill til oppstart av planarbeid/merknader til offentlig ettersyn av planprogrammet	52
5.3 Kunngjøringsinnspill til revidert varslings	63
5.4 Revidert varslings av oppstart og innhenting av forhåndsuttalelser	69
6 Forslagsstillers faglige begrunnelse	70
6.1 Kort om bakgrunn og behov	70
6.2 Vurdering av alternativer	70
6.3 Anbefaling av alternativ	79
6.4 Avbøtende tiltak	80
7 Planskissen	81
7.1 Planprogram	81
7.2 Reguleringsformål alternativ 1	81
7.3 Grad av utnyttning og høyder	87
7.4 Estetikk og byggeskikk	87
7.5 Landskap	89
7.6 Verneinteresser	92
7.7 Miljøfaglige forhold	92

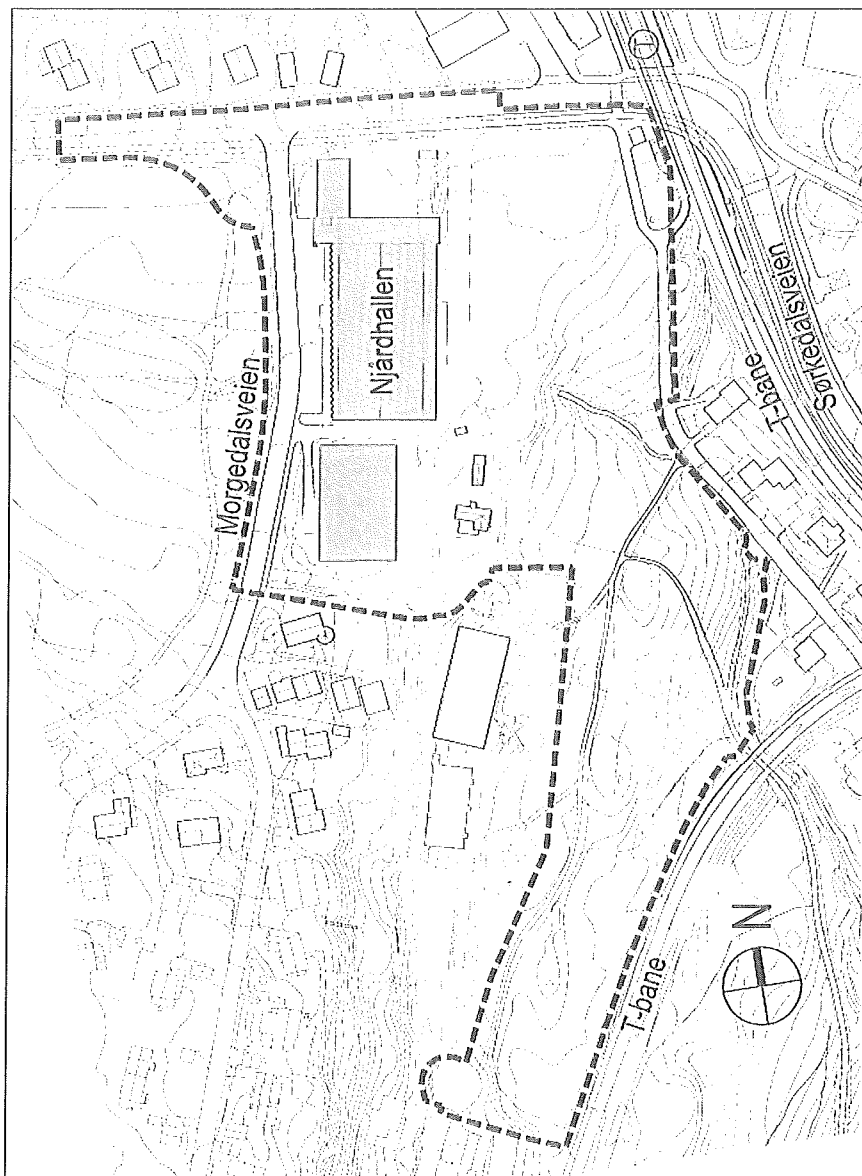
7.8	Trafikkforhold	92
7.9	Sosial infrastruktur	92
7.10	Teknisk infrastruktur	92
7.11	Stedsutvikling	92
7.12	Barns interesser	93
7.13	Universell utforming	93
7.14	Juridiske forhold	93
7.15	Gjennomføring	93
8	Konsekvenser av forslaget	95
8.1	Metode	95
8.2	Rammer og føringer	96
8.3	Behov og gjennomførbarhet	96
8.4	Friluftsliv og rekreasjon	99
8.5	Landskap	101
8.6	Kulturmiljø	102
8.7	Miljøfaglige forhold	103
8.8	Trafikkforhold	105
8.9	Risiko og sårbarhet	106
8.10	Erstatningsarealer	107
8.11	Barns interesser	109
8.12	Utforming og stedstilpasning	109
8.13	Handel	109
8.14	Støy	110
8.15	Forurensing og avfall	111
8.16	Energibruk – energiforsyning	111
9	Sammenstilling	114
10	Valg av alternativ	117
11	Oppfølgende undersøkelser, etterundersøkelser, miljøoppfølgingsprogram	118
12	Faktiske virkninger av tiltaket	119
13	Forslagsstillers anbefaling	120
14	Referanser	121

Vedlegg:

- Delrapporter Njård livsstilsenter
- ROS-analyse Njård livsstilsenter
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- Kopi av fullstendige høringsuttalelser
- Faktaark

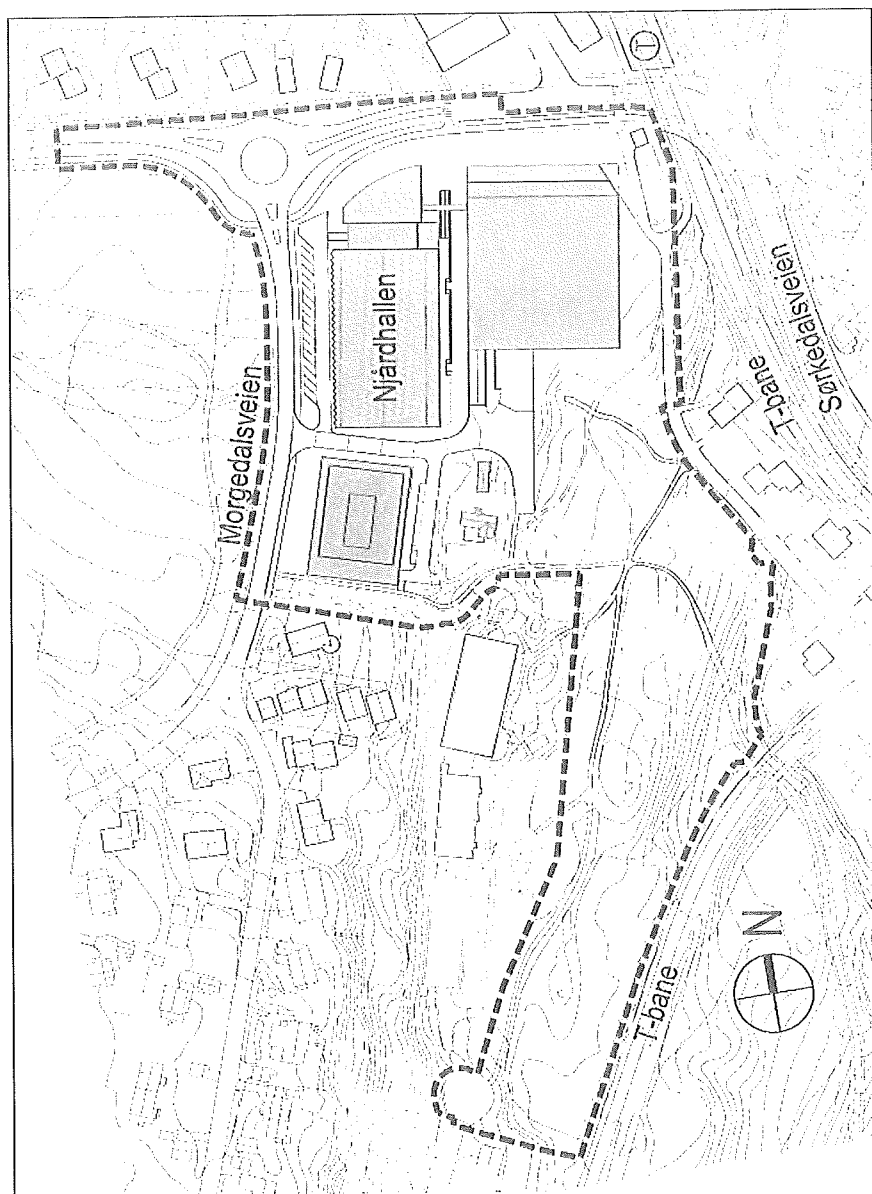
1 Forenklet illustrasjon

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



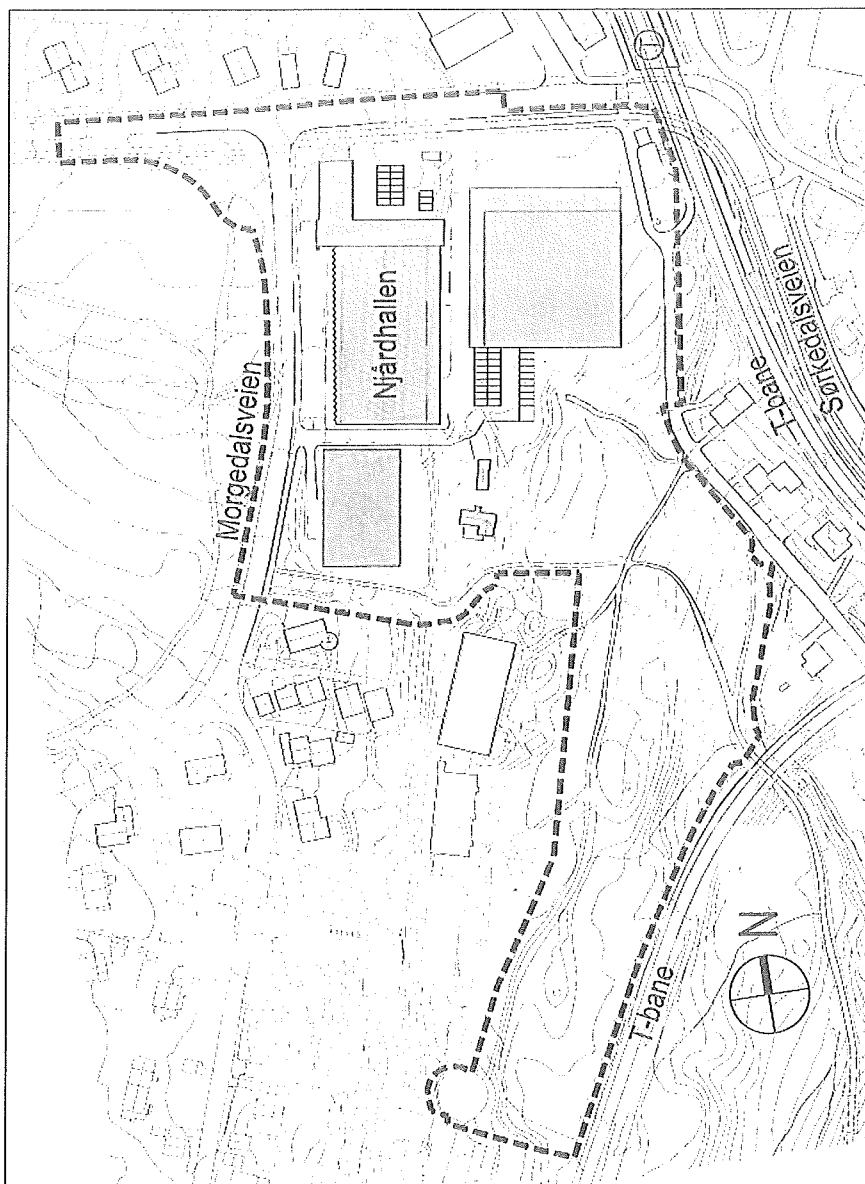
Figur 1-1: Eksisterende situasjon. Når det gjelder atkomsten til Morgedalsveien 39 – 41 er den i dag opparbeidet delvis utenfor regulert trasé.

1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon, alternativ 1



Figur 1-2: Illustrasjon av planforslaget, alternativ 1

1.3 Skisse – mulig fremtidig situasjon, alternativ 2



Figur 1-3: Illustrasjon av alternativ 2

6 Forslagsstillers faglige begrunnelse

6.1 Kort om bakgrunn og behov

Tanken bak anlegget er at lokalmiljøet trenger sosiale møteplasser der størst mulig andel av lokalbefolkningen finner et tilbud de kan engasjere seg i. Slike kombinasjonsanlegg vil være viktige i en folkehelsesammenheng, da de tilrettelegger for aktivitet for et bredere lag av befolkningen sammenliknet med nåværende idrettsanlegg – og stimulere både det fysiske, mentale og sosiale aspektet ved folks helse.

Sportsklubben Njård vil gjennom realisering av planforslaget dekke eget behov for idrettsanlegg samtidig som det skapes en møteplass i nærmiljøet med et variert tilbud i tråd med offentlige mål om samhandling, helse, universell utforming og reduksjon av transportbehovet. Dette gjøres gjennom en utbygging som i stor grad finansieres gjennom private investeringer og spillemiddeltilskudd og i beskjeden grad belaster kommunale budsjetter.

Planfaglig og arkitektonisk begrunnelse og redegjørelse av planforslaget følger i kap.7.

6.2 Vurdering av alternativer

På bakgrunn av tidligere planforslag, områdeprogram for Husebyskogen og fastsatt planprogram for foreliggende planskisse er følgende alternativer vurdert:

- Alternativ 0: videreføring av dagens situasjon
- Alternativ 1: Njård livsstilsenter med dobbel flerbrukshall
- Alternativ 2: Kun dobbel flerbrukshall

Planprogrammet:

Fra kap. 6.2 Rammer og føringer:

Også alternativ 0 og 2 skal illustreres på en slik måte at fremstillingene er sammenlignbare med alternativ 1 og viser forskjeller i utstrekning, volum, avkjørsel, natur- og miljøinngrep.

6.2.1 Alternativ 0

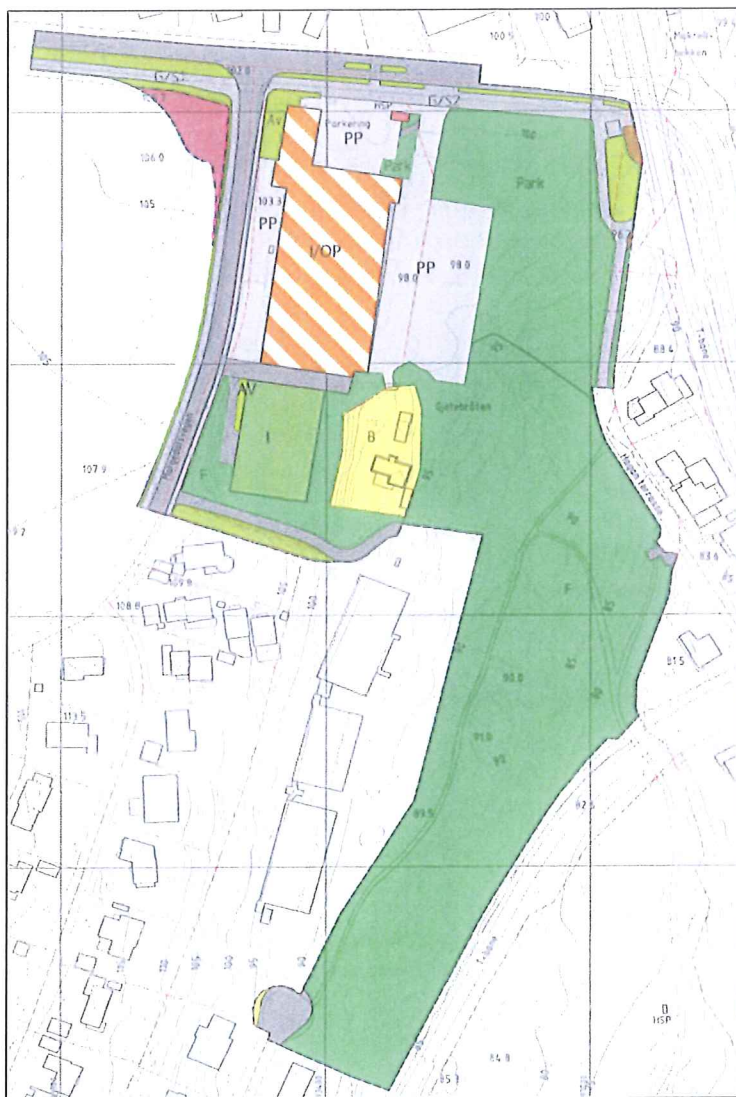
Alternativ 0 tilsvarer dagens situasjon, der det forutsettes at reguleringsplanen blir revidert i tråd med faktisk arealbruk. Det vil si at idrettshallene reguleres om til byggeområde, parkering og atkomst til trafikkområder og trasé for ny Sørkedalsvei reguleres om til friområde. Gjetebråten reguleres om til bolig.

Alternativet gir ikke mulighet for å møte det økende behovet for idrettsarealer som både Njård og andre brukere har. Det gir heller ingen muligheter for å tilrettelegge for nye idretter eller aktiviteter uten at nåværende bruk i klubbens egne lokaler reduseres. Klubben vil fortsatt måtte leie halltid i andre anlegg.

I alternativ 0 ligger oppgradering av dagens haller innenfor de rammene som økonomi, gitte tillatelser og vedtak setter.

Grad av utnytting og høyder

Eksisterende bebyggelse består av Njårdhallen og Nye Njårdhallen med samlet grunnflate på ca. 4 800 m². Bygningsmassen er til dels i flere etasjer og inneholder også kontor, bevertning og allmenntilrette formål - trim og helse med et samlet bruttoareal på ca. 8000 m² BRA. Største byggehøyde er K+ 115,0. Nødvendige oppgraderinger vil kunne innebære mindre tekniske anlegg som av praktiske hensyn må plasseres på fasader eller lavereliggende takkonstruksjoner (fasadeendringer), og det vil dermed ikke være behov for å øke maks. tillatt byggehøyde.



Figur 6-1 Alternativ 0: Dagens faktiske arealbruk

Reguleringsformål alternativ 0

Områder for bebyggelse og anlegg

Formålet vil omfatte Njårdhallen (idrett, annen offentlig eller privat tjenesteyting), Nye Njårdhallen (idrett), Gjetebråten (bolig) og trafokiosk (energianlegg). De to flerbrukshallene har en samlet

grunnflate på ca. 4 800 m², bygningsmassen er til dels i flere etasjer og inneholder også kontor, bevertning og lokaler for trim og helse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg: Omfatter Sørkedalsveien, Morgedalsveien, atkomstvei til Morgedalsveien 39-41 samt atkomstvei ved Nye Njårdhallen. Dagens kryssløsning og hovedatkomst beholdes.

Gang- og sykkelveg: Omfatter den regionale gang- og sykkelveien langs Sørkedalsveien.

Fortau: Reguleres langs begge sider av Morgedalsveien

Parkeringsplasser: Totalt vil det bli plass til ca 90 parkeringsplasser på øst- og vestsiden av Njårdhallen.

Annen veggrunn – tekniske anlegg: Dette omfatter midtrabattene i Sørkedalsveien.

Annen veggrunn – grøntareal: Grøft og rabatt mellom gang-/sykkelveien og Sørkedalsveien samt innenfor fortauet i Morgedalsveien

Trasé for sporveg/forstadsbane: Gjelder trappenedgang til T-banestasjonen

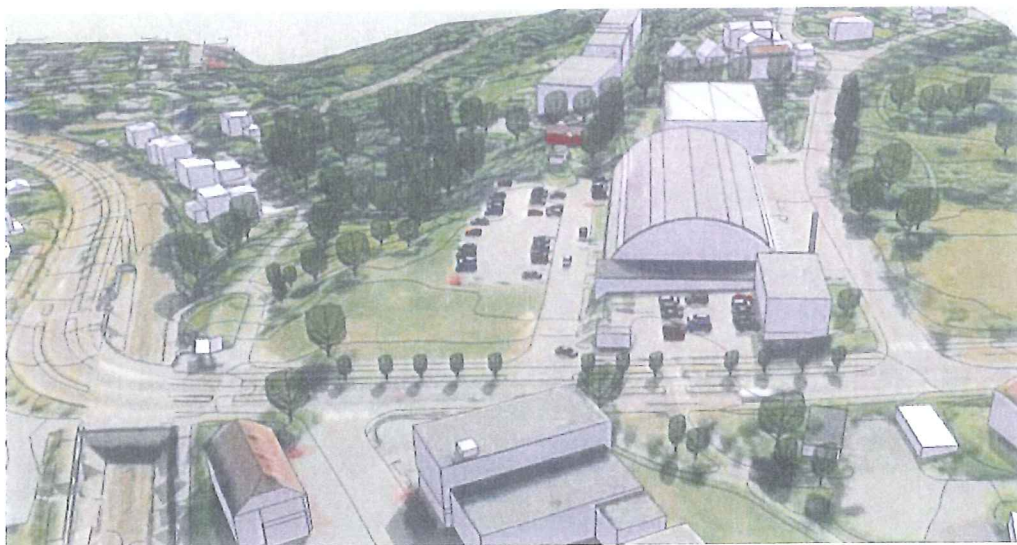
Grønnstruktur

Friområde i søndre del av planområdet samt inntil Nye Njårdhallen og Gjetebråten. Omfatter bl.a. det som i dag er regulert til ny Sørkedalsvei (S-384).

Park øst for Njårdhallen, langs turvei A3, sikrer en parkmessig opparbeidelse av arealene i øst mot Sørkedalsveien.

Hensynssone

Fornminneområde: funnområde for bosetting fra eldre jernalder. Funnene er beskrevet under kapittel 8.6 Kulturmiljø.



Figur 6-2: Planområdet sett fra nord



Figur 6-3: Njårdhallene sett fra sørøst

6.2.2 Alternativ 1: Njård livsstilsenter

Alternativet innebærer etablering av et større integrert anlegg med nye haller, forretnings- og arealer for offentlig eller privat tjenesteyting, samt underjordisk parkeringsanlegg med god tilknytning til den eksisterende Njårdhallen.

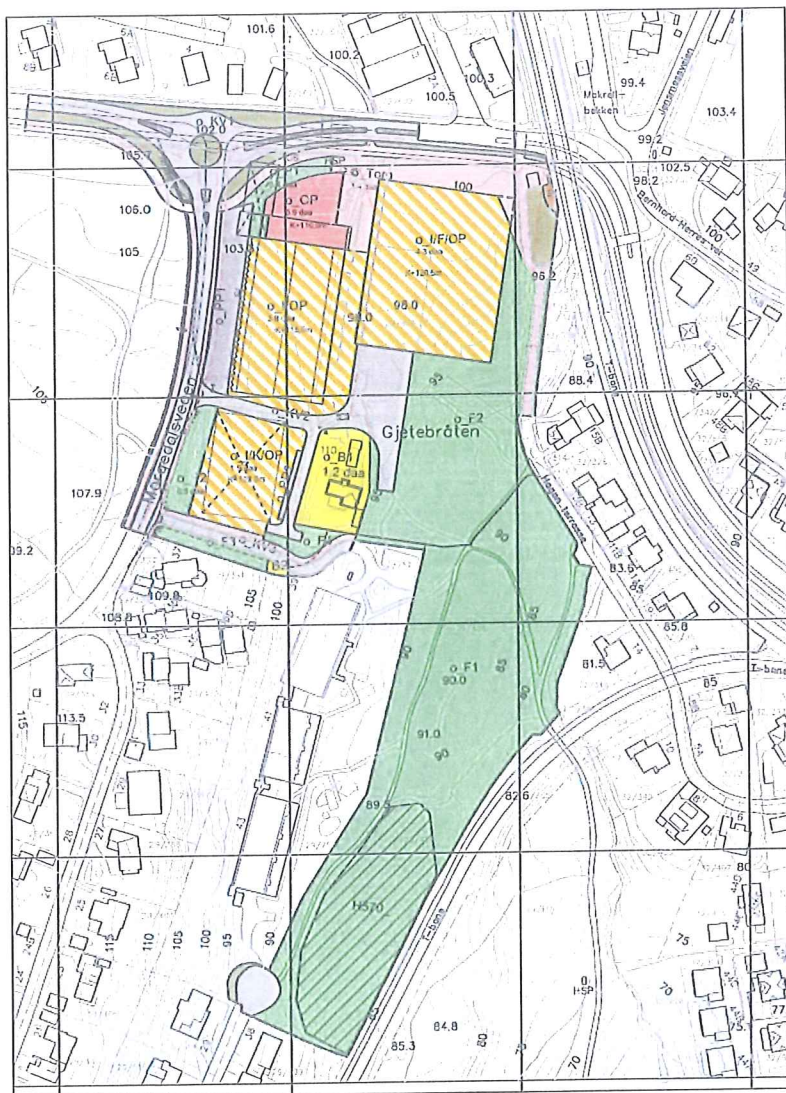
Det blir en ny dobbel flerbrukshall med to håndballbaner og fleksibelt tribuneanlegg, garderober, utstysrom, møterom, serveringsfasiliteter m.v., over et forretnings- og næringsareal. I underetasjen blir det to nivåer med parkering.

På sørsiden av Njårdhallen blir det en ny enkel idrettshall med arealer for kontor og tjenesteyting over.

På nordsiden av Njårdhallen, og i direkte tilknytning til denne, blir det et nytt bygg for virksomhet med allmenntilgjengelig formål. Dette bygget kan igjen koples sammen med den nye dobbelthallen via gangbro.

Anlegget innebærer også en fortetting og bymessig utvikling ved Makrellbekken T-banestasjon, med publikumsrettede funksjoner og etablering av tydelige torg- og gaterom.

For nærmere beskrivelse av estetisk utforming, reguleringsformål m.m. vises det til kap. 7 Planskissen.

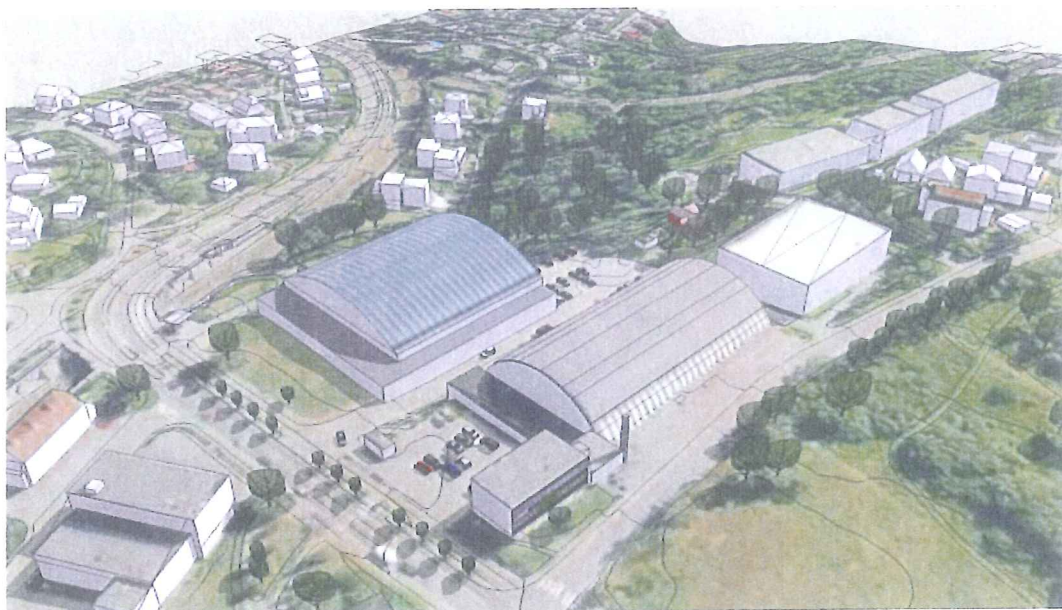


Figur 6-4: Foreslått reguleringskart.

6.2.3 Alternativ 2: dobbel flerbrukshall

Alternativet innebærer en dobbel flerbrukshall med to håndballbaner og fleksibelt tribuneanlegg, garderobes, utstysrom, møterom, serveringsfasiliteter m.v.

Alternativet gir gode bruksmuligheter for de tradisjonelle hallidrettene.



Figur 6-5: 3D illustrasjon av alternativ 2 Sett fra nordvest

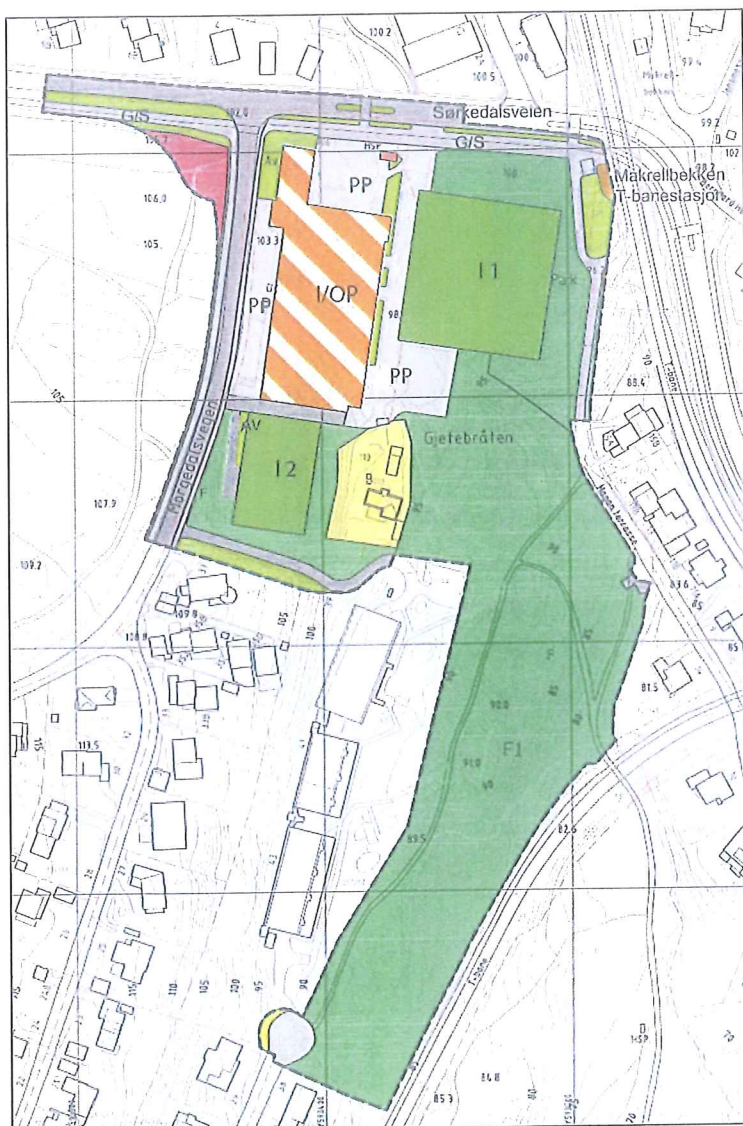


Figur 6-6: 3D illustrasjon av alternativ 2 Sett fra sørøst

Alternativet gir mulighet for tilsvarende tribunekapasitet som alternativ 1.

Alternativ 2 har flere utfordringer med hensyn til parkering og hensyn til dagens drift av anlegg i Njårdhallen. Alternativet har ikke plass til mer virksomhet for tjenesteyting enn i dagens situasjon.

Når det gjelder prosjektbeskrivelse, har vi lagt til grunn Veileder for flerbrukshaller fra Kultur- og kirkedepartementet (9). Det er også tatt utgangspunkt i dokumentet Planlegging og bygging av fleridrettshaller – treningshall og elitehall, av Norges håndballforbund m.fl. (10)



Figur 6-7: Arealutnyttelse i alternativ 2. Parkering krever areal rundt ny idrettshall da denne utbyggingen ikke har økonomi til å bære kostnaden ved et parkeringshus under bakken.

Grad av utnyttning og høyder

Samlet grunnflate for bebyggelsen er 8 415 m²: Dobbel flerbrukshall: 3 525 m², eksisterende håndballhall: 1 320 m², eksisterende Njårdhall med kontorer: 3 570 m². Totalt bruksareal er 12 482 m². Største byggehøyde på nybygg er C+ 115. 120 parkeringsplasser innebærer et BRA på 3 000 m².

Reguleringsformål alternativ 2

Områder for bebyggelse og anlegg

Formålet vil omfatte Njårdhallen (idrett, annen offentlig eller privat tjenesteyting), Nye Njårdhallen (idrett), ny flerbrukshall (idrett), Gjetebråten (bolig) og trafokiosk (energianlegg).

Arealet i mellom Njårdhallen og ny flerbrukshall skal romme atkomst til Gjetebråten og virksomhetene i Njårdhallens kjeller, parkeringsplasser m.m.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg: Omfatter Sørkedalsveien, Morgedalsveien, atkomstvei til Morgedalsveien 39-41 samt atkomstvei ved Nye Njårdhallen. Eneste aktuelle kryssløsning for alternativet vil være t-kryss i Sørkedalsveien/Morgedalsveien og nedkjøring mellom Njårdhallen og Nye Njårdhallen.

Gang- og sykkelveg: Omfatter den regionale gang- og sykkelveien langs Sørkedalsveien.

Fortau: Reguleres langs begge sider av Morgedalsveien.

Parkeringsplasser: En del av dagens friområde/park mot Sørkedalsveien tas i bruk til parkering for å erstatte parkeringsarealet som går tapt ved bygging av ny hall. Totalt vil det bli plass til ca 120 parkeringsplasser på vestsiden av Njårdhallen og på nord- og sørsiden av begge hallene.

Annen veggrunn – tekniske anlegg: Dette omfatter midtrabattene i Sørkedalsveien.

Annen veggrunn – grøntareal: Grøft og rabatt mellom gang-/sykkelveien og Sørkedalsveien samt innenfor fortauet i Morgedalsveien.

Trasé for sporveg/forstadsbane: Gjelder trappenedgang til T-banestasjonen.

Grønnstruktur

Friområde i søndre del av planområdet samt inntil Nye Njårdhallen og Gjetebrauten. Omfatter bl.a. det som i dag er regulert til ny Sørkedalsvei (S-384).

Park øst for Njårdhallen, langs turvei A3, foreslås for å sikre en parkmessig opparbeidelse av arealene øst for ny flerbrukshall.

Hensynssone

Fornminneområde: funnområde for bosetting fra eldre jernalder. Funnene er beskrevet under kapittel 8.6 Kulturmiljø.

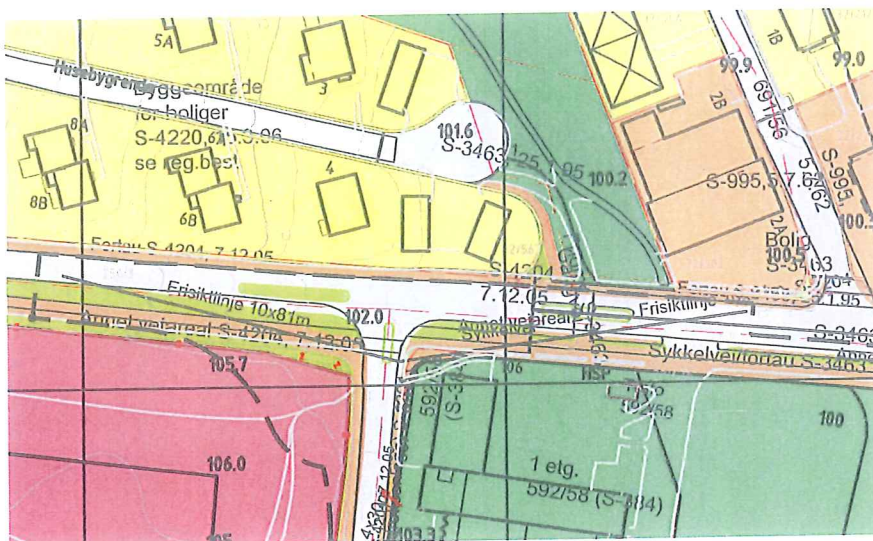
6.2.4 Alternative atkomstløsninger

Alle alternativene forutsetter omlegging av Morgedalsveien noe mot vest langs Njårdhallen. Ny hovedatkomst er forutsatt lagt mellom Njårdhallen og håndballhallen. Atkomsten ligger noe forskjøvet i forhold til planlagt atkomst til den nye amerikanske ambassaden.

Løsningene er lagt frem og diskutert i møter med Samferdselsetaten og Statens vegvesen.

T-kryss som regulert for ambassaden

Alternativet innebærer opparbeidelse av t-kryss etter gjeldende regulering, dvs en mindre oppgradering av dagens kryss..



Figur 6-8: T-kryss mellom Sørkedalsveien og Morgedalsveien

Løsningen kan ikke anbefales i alternativ 1 på grunn av:

- Svært dårlig avvikling i krysset, spesielt for venstresvingende trafikk ut fra Morgedalsveien i ettermiddagsrushet. Trafikkberegningene tilsier en tilbakeblokkering av trafikken i Morgedalsveien ut fra nytt parkeringsanlegg

Det er også utført trafikkberegninger for krysset med etablering av lysregulering. Dette kan gi bedre avvikling for trafikkstrømmene til og fra Morgedalsveien. Men reduksjonen i køer for trafikkstrømmen for Morgedalsveien vil i hovedsak bety en tilsvarende kjøppbygging for de gjennomgående trafikkstrømmene i Sørkedalsveien. Nødvendig prioritering for å få flyt i Morgedalsveien gir redusert kapasitet i den overordnede Sørkedalsveien.

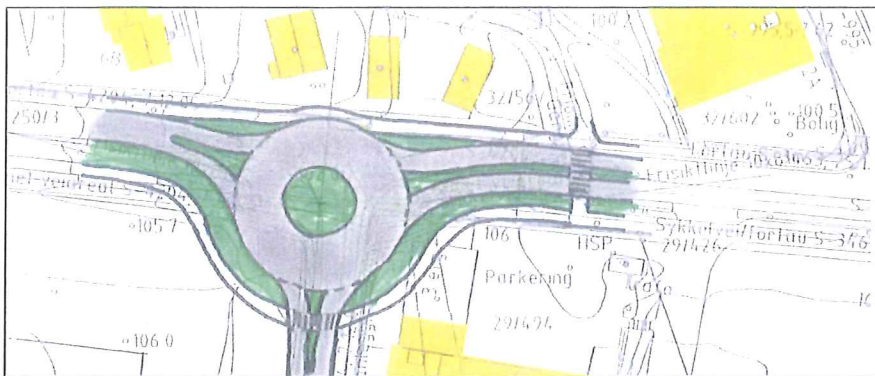
Forskjøvet rundkjøring

Det er også vurdert en trearmet rundkjøring for krysset mellom Sørkedalsveien og Morgedalsveien der sentraløya er forskjøvet sydover i forhold til aksene for Sørkedalsveien.

Løsningen gir:

- tilfredsstillende avvikling for alle trafikkstrømmer i krysset tilsvarende alternativet med sentral rundkjøring
- nytt element i hovedveien i tråd med planlagt utvikling (rundkjøring også i Sørkedalsveien ved Hovseter)
- ingen inngrep i eiendommene på nordsiden av Sørkedalsveien

Planforslaget tar utgangspunkt i denne løsningen for å minimalisere inngrep i tiliggende eiendommer. Eiendomsinngrepene er begrenset til tomten for Njårdhallen og for den amerikanske ambassaden. I den videre detaljeringen av rundkjøringen er armene for Sørkedalsveien endret i forhold til skissen slik at vestgående trafikk får en noe større fartsdempende avbøyning for å bedre sikkerheten i krysset. Dette er gjort i samråd med Samferdselsetaten.



Figur 6-9: Forskjøvet rundkjøring i krysset Sørkedalsveien-Morgedalsveien

6.3 Anbefaling av alternativ

Valg av alternativ er først og fremst begrunnet i mulighet for bærekraftig økonomisk realisering sammen med Njårds behov for økt treningskapasitet jfr. behovsanalysen i kap. 8.3. I tillegg er det fra Njårds side et sterkt ønske om å bygge opp et senter som i større grad enn i dag er et møtested for lokalbefolkningen. Senteret vil legge til rette for både uformelle og organiserte aktiviteter gjennom å gi tilbud til alle alders- og brukergrupper. Alternativet beskrives i detalj i kapittel 7.

Når det gjelder ytterligere begrunnelse for behov vises det til konsekvensutredningens kapittel 8.3 Behov og gjennomførbarhet.

Her følger en kort gjennomgang av gjennomførte utredninger og analyser. Alle konkluderer med at forslaget er gjennomførbart og kan anbefales.

Friluftsliv og rekreasjon: Alternativ 1 gir en ny lokal møteplass. Selv om turveidraget A3 innsnevres noe planlegges tiltak som vil bidra til å tydeliggjøre at de tre turveiene samles i planområdet. Dermed gir planforslaget god måloppnåelse både ift kommunedelplaner for torg og møteplasser og for grøntstrukturen. Alternativ 2 har et tilsvarende arealbeslag og gir også økt identitetsskapende verdi.

Landskap: Ingen av alternativene gir fjernvirkning i det skålformede landskapet. I alternativ 1 binder torget sammen bebyggelsen på begge sider av Sørkedalsveien og gjennom bebyggelsens formgivning skapes et byrom på Makrellbekken. Alternativ 2 gir ikke et tilsvarende byrom, og gir ubetydelig mindre nærvirkning.

Kulturmiljø: Planskissen søker både å opprettholde en bærekraftig forvaltning av kulturarven og å ta vare på nasjonale kulturminneverdier. Alternativ 1 legger til rette for at kjernevirksomheten til Njård blir del av et utvidet kulturmiljø. Slik sett vil planforslaget bidra til et mer bærekraftig bymiljø. Njårdhallen og Gjetebrauten blir imidlertid mindre synlig fra hovedferdselsåren og begge alternativ gis liten negativ konsekvens.

Miljøfaglige forhold: I forhold til forslag til ny KDP for den blågrønne strukturen griper alternativet inn i park-, natur- og friområde, men området er i hovedsak er en parkeringsplass. Planskissen imøtekommer Byøkologisk program i form av en totalt sett bærekraftig byutvikling, naturkartlegging og utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

Trafikk: Ved etablering av rundkjøring i Sørkedalsveien vil dagens avviklingsproblemer bli vesentlig mindre og gi akseptable verdier for belastningsgrader og kølengder. Planforslaget vil dermed ikke påvirke trafikkavviklingen i Sørkedalsveien vesentlig. Trafikksikkerheten vil bedres også i forhold til gående og syklende fordi direkte utkjøring i Sørkedalsveien utgår. Trafikken i forbindelse med større arrangement begrenses i utgangspunktet av tilgang på parkeringsplasser.

Risiko og sårbarhet: ROS-analysen har vist at det er relativt få risikomomenter forbundet med planforslaget. Brann og kollaps av tribuneanlegg er de to hendelsene som er vurdert til å ha størst risiko (middels). Hendelsene kan få relativt store konsekvenser dersom de skulle inntreffe, men er lite sannsynlig.

Handel: Alternativ 1 gir etablering av en stor dagligvareforretning. Denne vil konkurrere med andre tilbud i Ullern og Vestre Aker bydeler. Lokalt vil butikken gi tilbud som medfører kortere handelsreiser for folk i nærområdet.

Forurensning og avfall: Det er ikke avdekket noen spesiell fare for forurensning utover mulig avrenning av finstoff fra byggeprosa i forbindelse med anleggsvirksomhet. Håndtering av avfall i anleggsperioden forutsettes fulgt opp i byggesaken.

Energibruk: Det er gjort en vurdering av fremtidig energiforsyning som sier at den forskriftsmessige andelen energiforsyning som verken skal være elektrisk eller fossil kan dekkes gjennom vannbåren varme. Et vannbårent energisystem vil kunne dekke hele behovet for oppvarming i alle planlagte og eksisterende bygningsarealer og gir fleksibilitet i forhold til energikilde.

6.4 *Avbøtende tiltak*

Foreslåtte avbøtende tiltak:

- Gjerder mot turveier og naturområder i anleggsperioden
- I anleggsperioden skal det øverste matjordlaget tas vare på, og ikke transporteres ut sammen med annen masse.
- Utearealer skal være ferdig opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for bygninger og anlegg.
- Planområdet vil bli utformet med høy arkitektonisk kvalitet og med god tilgjengelighet til utearealene.
- Nybyggenes skala tilpasses eksisterende bygningsmiljø. I byggesøknadsprosessen er det viktig å prosjektere en utforming som tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende bygningsmasse.

7 Planskissen

7.1 Planprogram

Fra ”Rammer og føringer”

Tiltaket skal illustreres med illustrasjonsplan som viser tiltakets plassering i omgivelsene, herunder en fysisk modell. Forslagsstillers alternativ skal illustreres med plan, snitt, oppriss og perspektiver. Byggehøyder, utnyttelsesgrad og byggegrenser skal vises. Sol- og skyggediagrammer skal utarbeides for sommersolverv og høstjevndøgn kl. 12, kl. 16 og kl. 20.

Fra ”Utforming og stedstilpasning ”

Det skal beskrives hvordan tiltaket er tilpasset dagens anlegg og nabobebyggelse, deriblant virkningene i forhold til fjernvirkning, stedets og omgivelsenes karakter, volum (høyder og proporsjon), formspråk, materiale og farge, uterom, ev. riving med mer. Det skal beskrives om og ev. hvordan anlegget kan sjenere den nærmeste boligbebyggelsen. Tilgjengelighet for alle skal beskrives.

Dette punktet besvares delvis under beskrivelsen av tiltaket og delvis under temaet landskap i kapittel 8 Konsekvenser av forslaget.

Følgende alternativer skal belyses:

- Alternativ 0: Dagens situasjon videreføres
- Alternativ 1: Njård Livsstilsenter – Dobbelthall over forretningsareal
- Alternativ 2: Frittliggende flerbrukshall basert på områdeplanens prinsipp

7.2 Reguleringsformål alternativ 1

Anlegget vil inneholde:

- Flerbrukshall for idretten og befolkningen
- Utendørsanlegg for organiserte og uorganiserte aktiviteter
- Samlingssted for kultur og idrett
- Arealer for tjenesteyting og allmennnyttig formål
- Forretning
- Bolig

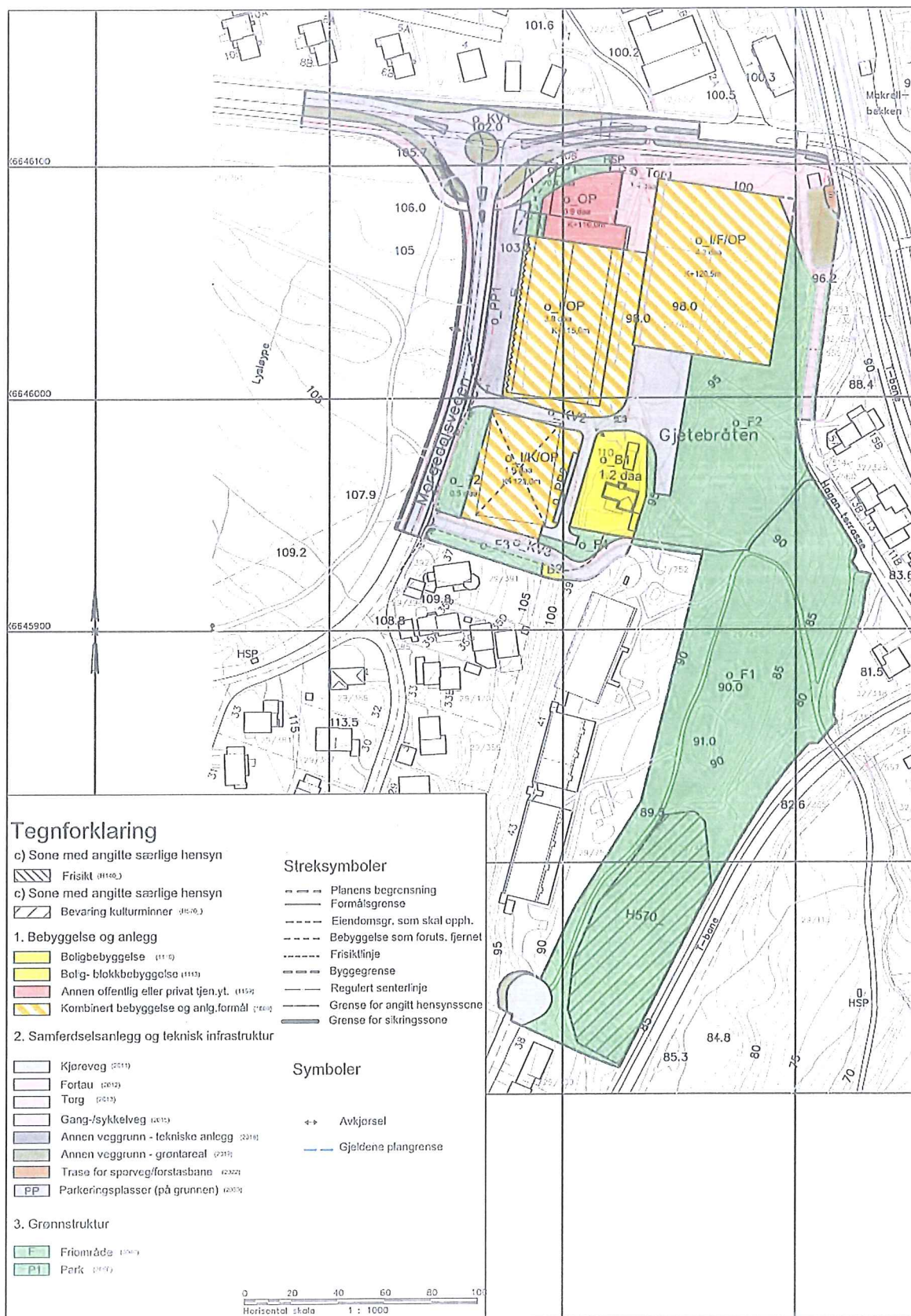
Planskissen innebærer regulering til følgende reguleringsformål:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Idrettsanlegg/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (1800)	I//F/OP
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Idrettsanlegg/annen offentlig eller privat tjenesteyting (1800)	I/OP
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Idrettsanlegg/ kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (1800)	I/K/OP
		Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169)	OP

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn
		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)	B1
		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	B2
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (2011)	KV1-3
		Fortau (2012)	FT1-2
		Torg (2013)	T
		Gang- og sykkelveg (2015)	G/S
		Parkeringsplasser (2082)	PP1-2
		Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	
		Annen veggrunn – grøntareal (2019)	
		Trasé for sporveg/forstadsbane (2022)	SV1
§ 12-5 nr. 3	Grønnstruktur	Frrområde (3040)	F1-4

Planen inneholder følgende hensynssoner:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn
§ 11-8 bokstav a-f og 11-10.	a)1 Sikringssone	Frisikt	
	Hensynssone	Kulturminner	K



Figur 7-1: Reguleringsplankart

7.2.1 Områder for bebyggelse og anlegg, felt I/F/OP, I/OP, I/K/OP, OP, B1 og B2

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: idrettsanlegg/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (I/F/OP)

Nybygget består av et volum der hjørne i plan 1 over terreng er skåret av for å ivareta siktlinjen som følger turveidraget. På høyde med bakkeplan mot Sørkedalsveien (kote + 99) ligger arealer for forretning og tjenesteyting. Over ligger idrettshallen, fra kote + 104,5 med plass for to håndballbaner med tilhørende garderober.

Under forretningsplanet etableres det to parkeringsplan med innkjøring via en rampe fra sør, på vestsiden av Njårdhallen. Det er nødvendig med rømningsveier via trapper som tillates plassert i Felt F2 og i gaten i felt I/N 1.

Varelevering og renovasjon vil foregå fra sørsiden inntil nedkjøringsrampen til parkeringskjeller.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting: felt OP

Eksisterende inngangsparti erstattes med et nybygg avsatt til annen offentlig eller privat tjenesteyting i to plan som hvor plan 1 er på nivå med nytt terrengnivå. Aktuelle formål her er for eksempel servering/bevertning og virksomhet med allmennyttig formål eller tjenesteyting. Bygget avrundes mot planlagt rundkjøring.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål idrettsanlegg/annen offentlig eller privat tjenesteyting (I/OP)

Feltet består av Njårdhallen med tennisbaner på plan 1, mosjonslokaler i kjeller. Den planlagte rundkjøringen medfører at administrasjonsbygget må rives og arealene erstattes i nybyggene. Njårdhallens fasader vil for øvrig bestå som i dag. Mellom Njårdhallen og den nye bebyggelsen etableres det en gangsgang på ca 8 meters bredde.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål idrettsanlegg/annen offentlig eller privat tjenesteyting (I/K/OP)

Nye Njårdhallen erstattes med et nybygg med idrettshall i plan 1, over denne avsettes og tre plan med kontor og virksomheter som går inn under *annen offentlig eller privat tjenesteyting*: lege/fysioterapi, konsulentvirksomhet, allmennyttig formål etc.

Boligbebyggelse: felt B1:

B1 omfatter eiendommen Gjetebråten. Det foreslås å gi området tilsvarende rammer for grad av utnytting og høyder som i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (S-4220).

Boligbebyggelse, felt B2:

Felt B2 gis samme regulering som tilstøtende boligeiendom (Morgedalsveien 39-43).

Arealoversikt bebyggelse og parkering

Tabell 7-1: Oversikt over totale arealer (BRA) i ny bebyggelse som legges til grunn for trafikkanalysen..

	IDRETT	TJENESTEYT.	FORRETNING	SUM	
NJÅRDHALLEN					
PLAN 1 ETG	2785				
PLAN U ETG		2322			
TILBYGG NJÅRDH.					
NY HALL MED TJENESTEYT/KONTOR					
PLAN 1 ETG	1530				
PLAN 2 ETG		1530			
PLAN 3 ETG		1530			
PLAN 4 ETG		1000			
TILBYGG NJÅRDH.					
PLAN U ETG		485			
PLAN 1 ETG		757			
GANGBRU	45				
NY HALL MED FORR					
PLAN 1 ETG		645	3400		
PLAN 2 ETG	3720				
PLAN P1 ETG				4240	
PLAN P2 ETG				4090	
				8330	
SUM	8080	8269	3400		
TOTALSUM	13375	14216	3400	8330	39321

Det vises også til arealtabellen i kapittel 8.10 Erstatningsarealer.

7.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, felt KV 1-3

Det foreslås regulert plass til rundkjøring i Sørkedalsveien (KV 1) som vil bli hovedatkomst til planområdet. Rundkjøringen vil beslaglegge noe av hjørnet på arealet som i dag er regulert til ambassadetomt.

Videre foreslås inn- og utkjøring fra Morgedalsveien mellom den gamle Njårdhallen og dagens Nye Njårdhallen (KV 2). KV2 utgjør også manøvreringsareal for at korte vogntog skal kunne snu.

Atkomstveien til blokkene i Sørkedalsveien 39-43 blir KV 3. Denne atkomsten foreslås regulert i samsvar med veien slik den er opparbeidet og er derfor forskjøvet ca. 5 m. nordover i forhold til gjeldende regulering.

Ambassadetomten har avkjørsel som vist med pil på plankartet.

Gang- og sykkelveg, felt G/S

Den regionale gang- og sykkelveien følger utformingen til rundkjøringen og får dermed en hastighetsdempende sving før den går videre i samme løp som i dag langs Sørkedalsveien. Dagens utkjøring fra Njårdhallen utgår slik at kryssing unngås. Formålet omfatter også den delen av turvei A3 som er innenfor planområdet.

Fortau, FT

Det reguleres fortau på begge sider av Morgedalsveien og ned langs nordsiden av atkomstveien ned til Morgedalsveien 39 – 41. Sistnevnte vil utgjøre en snarvei/tverrforbindelsen mellom turvei A3 og A12.

Torg, felt T

Arealet utgjør torget på nordsiden av livsstilsenteret og arealet mot nybygg for del. Her skal det opparbeides med benker, brostein, beplantning, vannspeil sykkelparkering. Det er også planlagt innklasset gangbru over torget mellom felt I/F/OP og OP. Kjellere og underetasje for tilgrensende bebyggelse vil to steder ligge under torget.

Parkeringsplasser, felt PP1-2

Dagens parkeringsplass mellom Njårdhallen og Morgedalsveien opprettholdes, men det blir fortau mot Morgedalsveien og inn- og utkjøring kun via KV 2. PP2 anlegges med 5 plasser på østsiden av I/K/OP. Til sammen avsettes ca. 21 plasser på terreng. Det vil ikke tillates parkering utover de angitte markerte plasser.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Dette er selve trafikkøya i rundkjøringen og midtrabattene i Sørkedalsveien.

Annen veggrunn – grøntareal

Arealformålet omfatter sidearealene til Sørkedalsveien.

Trasé for sporveg/forstadsbane

Gjelder trappenedgang til T-banestasjonen

7.2.3 Grønnstruktur

Friområde, F1-3

Felt F1 omfatter friområdet i sør. Her legges det ikke opp til annen tilrettelegging enn for de allerede etablerte turstiene. Hensynssone for registrerte kulturminner ligger her.

Felt F2 omfatter området sør og øst for nytt hallkompleks. Feltet utgjør turveikorridoren A3 med forbindelsen mot A12, og det tillates enkel gangbru over Teienbekken og anleggelse av stier som vist i illustrasjonsplan.

Felt F3 omfatter sidearealet til atkomstveien mot Morgedalsveien 39-43.

Felt F4 omfatter arealet sør for Gjetebråten mot atkomstvei KV 3.

Park, P1-2

Felt P1: Arealet forutsettes opparbeidet parkmessig med beplantning og benker. Det tillates også trafokiosk (flyttes fra dagens plassering).

Felt P2: Omfatter arealet vest for felt I/K/OP. Her tillates parkmessig beplantning.

7.2.4 Hensynssone

På bakgrunn av arkeologiske registreringer gjennomført sommeren 2009 er det avsatt en hensynssone som omfatter et fornminneområde for funn fra eldre jernalder. Dette ligger sør i friområdet, felt F1.

7.3 Grad av utnyttning og høyder

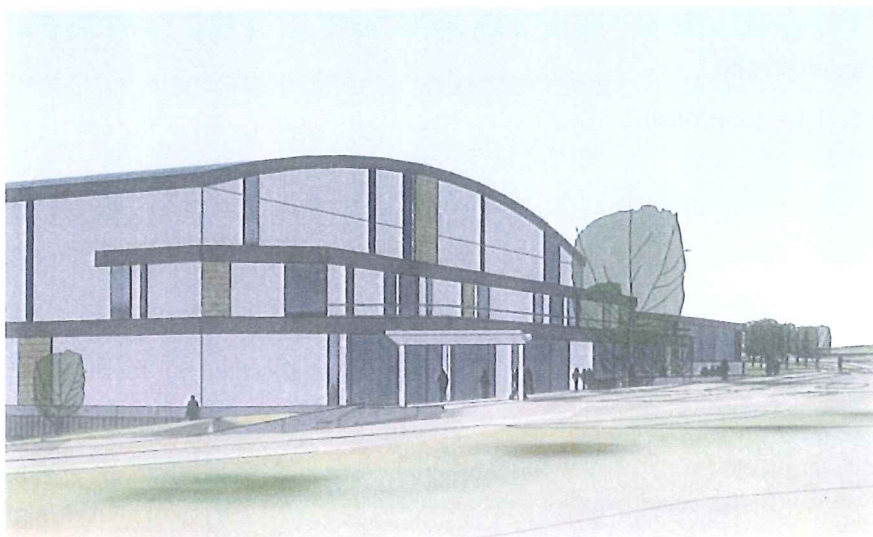
Der byggegrenser ikke er vist, tillates bebyggelse, anlegg og terrenginngrep til formålsgrensen. Det er også vist byggegrenser for kjeller under torg for tillatt gangbru over torg.

Maksimal tillatt kotehøyde er vist på plankartet. For felt I/N/F/T er den K+120,5, og for felt I/N 2 er den 121,0. Njårdhallen, felt I/N 1, har høyde K+ 115,0.

Maksimal tillatt kotehøyde for nye bygninger er vist på plankartet. Tekniske rom tillates i kjeller under parkeringsplan og medregnes ikke i totalt BRA. Bruksareal for arealer regulert til idrett regnes uten tillegg for tenkte plan..

For reguleringsformålene idrettsanlegg, forretning, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting bestemmes maksimalt tillatt bruksareal (BRA). Det vises til tabell 7-1 og vedlagte reguleringsbestemmelser.

7.4 Estetikk og byggeskikk



Figur 7-2: Fotomontasje av alternativ 1 sett fra Sorkedalsveien

Etablering av rundkjøring i Sørkedalsveien vil innebære at kontorfløyen nord for Njårdhallen må rives, og at det derfor er den karakteristiske hallkonstruksjonen som blir stående som utgangspunkt for videre utvikling.

Som erstatning for det som rives foreslås det å etablere et nytt bygningsvolum med areal for tjenesteyting i tilknytning til hallen, med en planløsning og avgrensning som er tilpasset geometrien til ny veiføring og rundkjøring. Det nye bygningsvolumet bygges inntil den nordre kortveggen på hallen, og gis en utforming med buet tak som tilpasser seg til og underordner seg Njårdhallen. Njårdhallens buede takkonstruksjon vil være godt eksponert over tilbyggets takflate. Kfr. illustrasjoner i vedlegg.

Dagens avkjøring til området fra Sørkedalsveien vil bli stengt, og det må etableres ny hovedavkjøring fra Morgedalsveien. For å kunne betjene hele anlegget fra denne avkjøringen må det anlegges ny vei mellom Njårdhallen og hallen sør for denne. Her er det i utgangspunktet dårlig plass og terrenget må også tilpasses i en viss grad for å få til en akseptabel stigning. Det foreslås derfor at eksisterende hall sør for Njårdhallen rives, og at det kan bygges en ny bygning med idrettshall kontor og tjenesteyting som er bedre tilpasset den nye situasjonen.

For å lage en bredere og mer oversiktlig adkomstvei er den nye bygningen orientert slik at den er parallell med Morgedalsveien og dermed noe rotert i forhold til Njårdhallen. Dette vil bidra til at de to hallene fremstår som uavhengige volumer i større grad enn i dag. Den nye hallen er planlagt med en idrettshall på nederste nivå og med to etasjer med kontor og arealer for tjenesteyting over. Det er derfor naturlig at bygningen får et annet uttrykk enn Njårdhallen, med flatt tak i kontrast til Njårdhallens karakteristiske buede tak.

Nytt bygningsvolum med dobbelthall, forretnings- og areal for offentlig eller privat tjenesteyting og parkeringskjeller på østsiden av Njårdhallen er planlagt med vekt på hensiktsmessige funksjonelle og konstruktive løsninger. Forretnings- og arealene for tjenesteyting legges på bakkeplan, for god tilgjengelighet for allmennheten og enkel varelevering i forhold til ny avkjøring fra Morgedalsveien. Parkeringen legges under terreng i to nivåer, som gjør at behovet for parkering på terreng reduseres til et minimum. Effektiv adkomst til både varelevering og parkeringskjeller har vært viktige parametere for utformingen av anlegget. Det nye bygningsvolumet får parkeringsareal i bunn, forretnings- og areal for tjenesteyting i midten og idrettshall øverst, som er svært gunstig i forhold til konstruktive løsninger. Parkeringskjelleren tåler relativt mange søylepunkter, mens forretningsarealet over bør ha relativt få. Den nye dobbelthallen på toppen krever store, søylefrie arealer, og det er derfor naturlig at den ligger på toppen. Kravene til et stort, søylefritt areal innebærer også at hallen får en buet takkonstruksjon.

Gjennom takformen er det dermed etablert et volummessig slektskap mellom Njårdhallen og den nye dobbelthallen. Sammenstillingen av de to hallene skaper et klart definert mellomrom som blir en gate med tilhørende utadrettet forretnings- og næringsvirksomhet/tjenesteyting. Gaten leder fra torget i nord mot det den nye hallen i sør, der det også er kontor- og næringsvirksomhet i tillegg til idrettshall. Bygningsvolumet med den nye dobbelthallen er plassert nord for bekkeløpet i friområdet for å unngå vesentlige inngrep i et etablert friområde og vegetasjonsbelte. Plasseringen skaper også et torg mot nord og Sørkedalsveien/T-banestasjonen, som gir området et mer urbant preg enn det har i dag. Sammen med eksisterende næringsbebyggelse nord for Sørkedalsveien skapes det en tydelig stedsdannelse med varierte tilbud ved et viktig kollektivpunkt.

Ut over volummessig slektskap mellom Njårdhallen og de nye bygningsvolumene har det ikke vært noe poeng å forsøke å tilpasse seg ytterligere arkitektonisk eller farge-/materialmessig. De nye volumene skal fremstå som nåtidige, med et formspråk og materialitet som avspeiler vår tid. Det er

samtidig et poeng at de nye bygningsvolumene underlegges et felles arkitektonisk grep. Arkitekturen i idrettshaller krever utstrakt bruk av tette flater, så med det som utgangspunkt er det forsøkt etablert og illustrert et felles formspråk for de nye bygningsvolumene som gir mulighet til nødvendige variasjoner med bruk av tette flater, spalter, vindusåpninger og annen underdeling av fasadeflater. Store volumer og fasadeflater kan dermed brytes ned og gis en underdeling med mindre skala. For tilbygget nord for Njårdhallen og den nye dobbelthallen blir de buede takene viktige elementer, som artikuleres som egne flater og avslutning av bygningsvolumene.

En oppsummering av det arkitektoniske grep for tiltaket vil derfor være komposisjoner innenfor store fasadeflater under klart definerte buede tak.

7.5 Landskap

Mellom Sørkedalsveien og den nye hallen vil det dannes en ny møteplass. Direkte atkomst fra T-bane, ganglinje mellom T-banen og ambassaden, to turveitraséer og regulert gang- og sykkelvei med kryssning møtes her og vil bidra til å skape et naturlig treffpunkt foran inngangspartiene til både gammel og ny hall. Ser man på sammenhengen med bygningen på andre siden av veien vil det skapes et byrom mellom eksisterende dagligvareforretning og hallene, med publikumsrettet virksomhet på begge sider.

7.5.1 Overordnet grønnstruktur

Planforslaget skaper et urbant uterom som knytter turveidragene sammen over den trafikerte Sørkedalsveien. Det bevares en tydelig grøntstruktur langs Makrellbekken.

Turveier, gang- og sykkelveier

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien får en avbøyning rundt den nye rundkjøringen. Svingen vil dempe farten på syklistene som kommer nedover fra Hovseter. Tiltaket medfører også at dagens avkjøring til parkeringsplassen øst for Njårdhallen forsvinner, slik at man får et risikopunkt mindre. Kryssingen av turveien A3 over Sørkedalsveien vil bli tydeligere markert.

7.5.2 Detaljutforming

Utearealet i området kan deles inn i fire kategorier som vil få forskjellig karakter og materialbruk.

- friområdet
- andre grønne områder
- torg og gate
- rent kjøreareal

Tiltaket vil innebære visse inngrep for deler av eksisterende friområde/grønne felter mot turvei A3, i sørenden av foreslått ny dobbelthall og i forbindelse med etablering av manøvreringsareal i tilknytning til varelevering. Det vil blant annet være nødvendig å fjerne noen trær.

Nyplanting av trær på øst- og sørsiden av dobbelthallen vil være naturlig for å reparere og komplettere friområdet i randsonen av tiltaket, med vekt på naturkvalitet lik tilstøtende friområde.

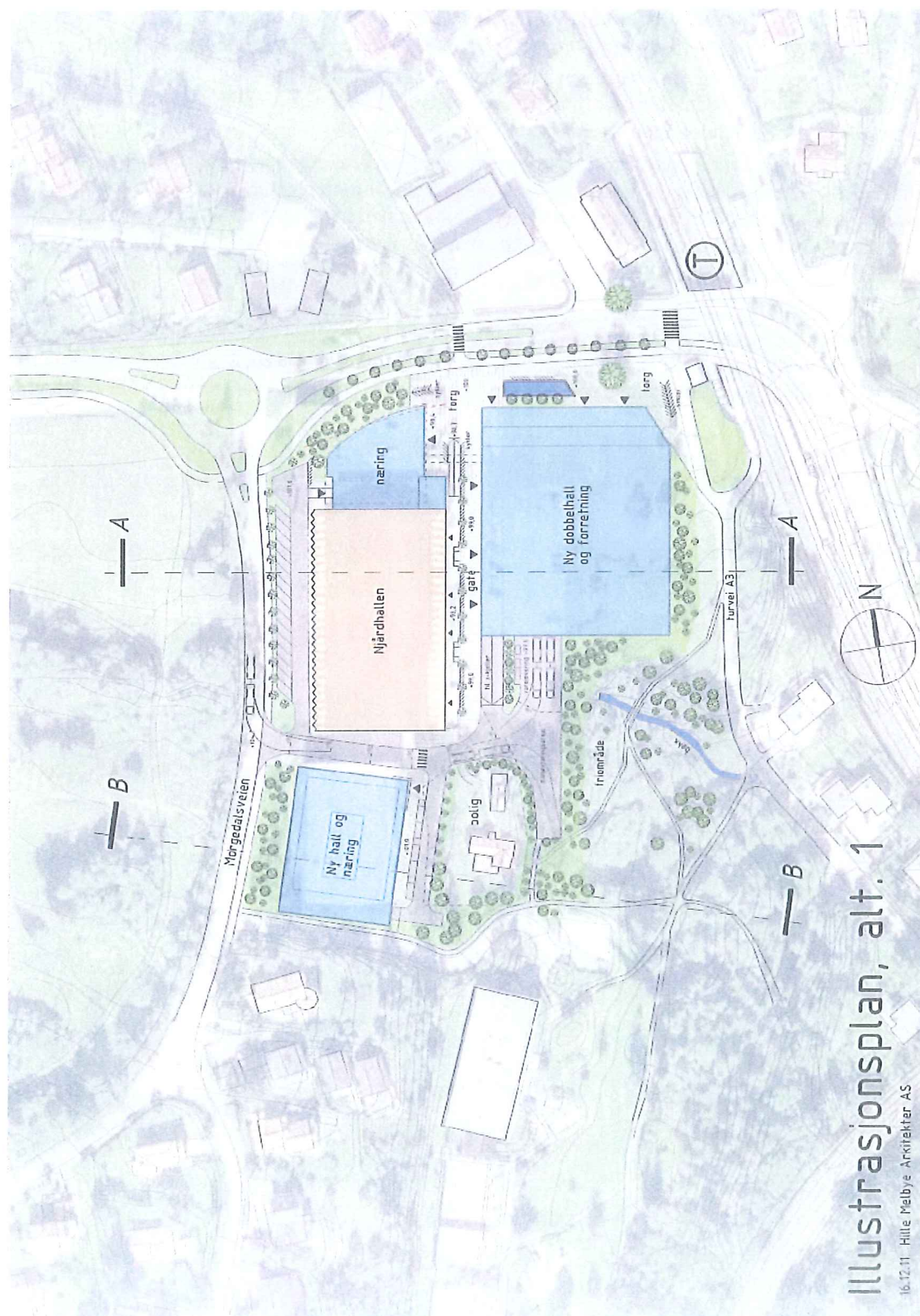
Det vil bli etablert stier som knytter seg til eksisterende stier og turvei i sør og øst, og disse vil bli opparbeidet med grus og en utforming som er tilpasset karakteren til friområdet.

Innenfor selve bygningsanlegget blir det soner som avsettes til grøntareal med et mer kultivert preg, som tilsåes med gress og også beplantes med trær der det er hensiktsmessig. Dette er aktuelt nord for foreslått tilbygg til Njårdhallen mot rundkjøring, langs hele Morgedalsveien, ved vareleveringen og i randsonen av boligeiendommen Gjetebrauten.

Torg- og gateareal vil bli opparbeidet som byrom med hovedsakelig harde overflater (belegningsstein, asfalt, betong), men også med innslag av trær, andre landskapselementer, vannelementer og urbane møbleringselementer. Det nye gaterommet mellom Njårdhallen og ny dobbelthall får en rekke av trær for å skape et sammenhengende grønt preg og en attraktiv ganglinje mellom torgareal på nordsiden av hallen og grøntareal lenger sør.

Ny adkomstvei, parkeringsareal vest for Njårdhallen, areal for manøvrering og oppstillingsplass ved varelevering vil bli asfaltert. Nødvendig støttemur i forbindelse med vendehammer for varebiler sør for ny dobbelthall kan utføres med tørrmur for god tilpasning til naturkvalitetene i friområdet.

7.5.3 Illustrasjonsplan



Figur 7-3: Illustrasjonsplan for planforslaget. Friområdet lenger sør i planområdet skal ikke opparbeides.

7.6 Verneinteresser

Det vises til kap. 3.4 Verneinteresser og kap. 8.6 Kulturmiljø.

7.7 Miljøfaglige forhold

Det vises til kap. 3.5 for eksisterende forhold vedr. luft, støy og lokalklima og kap 8.7 for naturverdier, grøntstrukturanalyse og konsekvenser av forslaget.

7.8 Trafikkforhold

Det vises til planskissens gjennomgang av reguleringsformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt trafikkanalysen i kap 8.8.

7.9 Sosial infrastruktur

Atkomst til/fra T-banen

Planskissen regulerer gangatkomst i henhold til dagens situasjon.

7.10 Teknisk infrastruktur

Varelevering og renovasjon

Det avsettes areal for varelevering og renovasjon i felt KV2 på sørsiden av felt I/F/OP.

Vann og avløp

Nye bygninger vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, i likhet med eksisterende bygg.

Energi

Energibruk og energiforsyning er utredet og beskrevet under kap. 8.16.

7.11 Stedsutvikling

Makrellbekken og Njård-anleggene har god tilgjengelighet i forhold til både bil og T-bane. Stedet har i lang tid gitt et viktig sportslig tilbud lokalt i tillegg til at Njårdhallen har en viktig kulturell historie i nasjonal sammenheng. De siste årene har samfunnet utviklet seg på mange områder uten at Njård-anleggene har fått den nødvendige oppgraderingen eller fått utnyttet sitt potensiale.

Det planlagte anlegget vil fylle et behov i lokalmiljøet der en størst mulig andel av befolkningen finner et tilbud de kan engasjere seg i. Kombinasjonsanlegget vil være viktig i en folkehelsesammenheng, da det tilrettelegger for aktivitet for et bredere lag av befolkningen sammenliknet med nåværende idrettsanlegg – og stimulere både det fysiske, mentale og sosiale aspektet ved folks helse.

Sportsklubben Njård vil gjennom realisering av planforslaget dekke eget behov for et idrettsanlegg med eliteseriestandard samtidig som det skapes en møteplass i nærmiljøet med et variert tilbud i tråd med nasjonale og kommunale føringer for byutvikling.

7.12 Barns interesser

Temaet er behandlet under kap 8.11.

7.13 Universell utforming

Planskissen er utformet i tråd med krav om universell tilgjengelighet. Det er små høydeforskjeller på publikumssiden av bebyggelsen og det er mulig å ta seg frem trinnfritt til alle atkomster. Eksisterende turveier og stier er noe brattere enn kravet. Atkomsten til T-banen er trinnfri.

Utomhusarealene utformes slik at det blir trinnfri adkomst til alle innganger. Det etableres trappe- og heis adkomst til alle etasjer. Ledelinjer og god belysning etableres i alle fellesarealer.

7.14 Juridiske forhold

7.14.1 Rekkefølgebestemmelser

Før innflytting skal trafikkløsning mellom Morgedalsveien og Sørkedalsveien være etablert.

7.14.2 Utbyggingsavtale

Det er fra kommunens side ikke stilt krav om utbyggingsavtale, og oppstart av arbeid med slik avtale er derfor ikke kunngjort iht. pbl § 17-4.

7.14.3 Eiendomsforhold

I kapittel 3 redegjøres det for eiendomsforholdene i planområdet. Det meste av arealet innenfor planområdet eies av Oslo kommune.

7.15 Gjennomføring

Utredningen skal gi en oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføringen bl.a. skal forholdet til dagens eiere av bygningen på Gjetebrauten og forholdet til servitutter på friområdet avklares.

Alternativ 0

krever ingen særskilte offentlige eller private tiltak for gjennomføring.

Alternativ 1 og 2

- Avtale med Oslo Kommune
Realisering er betinget av at tiltakshaver inngår en avtale med Oslo Kommune, som er grunneier for hele planområdet med unntak av selve Sørkedalsveien.
- Avtale med den amerikanske ambassade og Oslo Kommune, bymiljøetaten
Oslo Kommune Samferdselsetaten har inngått utbyggingsavtale med Amerikas Forente Stater om opparbeidelse av veianlegg i forbindelse med ambassadeprosjekter i Husebyskogen. Avtalen omfatter opparbeidelse av ny løsning for veikrysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien.

Tiltakshaver vil måtte inngå avtale med de nevnte parter om endring av kryssløsning (fra T-kryss til rundkjøring), om eiendomsforhold, utførelse og finansiering av tiltaket.

Spillemiddeltilskudd

Bygging av idrettshaller forutsetter spillemiddeltilskudd etter gjeldene regler.

Forhold til dagens eiere av Gjetebråten

Så vel alternativ 1 som alternativ 2 innebærer at deler av festetomten (bortfester Oslo Kommune) må avstås til veiformål. Det vil bli lagt vekt på god skjerming mot bebyggelsen. Makeskifte er en mulig løsning i forhold til vareleveringens arealbeslag.

Servitutter på friområdet

Servitutten har ingen betydning i forhold til dagens situasjon da det er uaktuelt å legge Sørkedalsveien ned langs vestsiden av Makrellbekken.

Tidsplan for gjennomføring

Det antas at reguleringsplan og konsekvensutredning kan vedtas i Bystyret i oktober 2012. Tiltakshaver vil deretter anmode om å inngå en utbyggingsavtale med Oslo Kommune som forventes å kunne foreligge 1.mars 2013.

Parallelt med reguleringsarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtale kan utarbeidelse av rammesøknader påbegynnes og vil kunne ferdigstilles i annet kvartal 2012.

Byggetillatelse forventes å foreligge raskt etter innsendelse av rammesøknad.

Det er inngått leiekontrakt for hele forretningsarealet som sikrer finansieringsgrunnlag for tiltaket.

8 Konsekvenser av forslaget

For temaene Behov og gjennomførbarhet, Friluftsliv og rekreasjon, Landskap, Kulturmiljø, Miljøfaglige forhold, Trafikkforhold og Handel vises det til fullstendig konsekvensutredning i eget vedlegg. Sammendraget følger under. For øvrige tema finnes fullstendig konsekvensvurdering under.

8.1 Metode

Fra planprogrammets avsnitt *Rammer og føringer* siteres noen metodiske krav:

Det skal gis en beskrivelse av virkningene av planen. Konsekvenser av tiltaket skal vurderes og beskrives i forhold til overordnede rammer og føringer (lovverk, rikspolitiske retningslinjer, regionale og kommunale planer). Konsekvenser av de alternative utbyggingsstrategiene skal for hvert enkelt utredningstema vurderes opp mot dagens bruk av området, 0-alternativet.

Konsekvensanalysen skal tilfredsstillende krav som følger av forskriften om konsekvensutredninger. Konsekvenser i anleggsfasen skal beskrives, bl.a. i forhold til trafikkavvikling, forhold for gående/ syklende, setningsfare, støy, støv, men det er de langsiktige virkninger av tiltaket som skal vektlegges i den samlede vurderingen.

For hvert tema skal det redegjøres for valg av metode og datagrunnlag, samt en vurdering av influensområdets utstrekning. Planprogrammet stiller krav til hva som skal utredes. Inndelingen av kapittelet følger inndelingen i planprogrammets kapittel 6: Virkningene av planen/tiltaket. I denne utredningen benyttes en forenklet utgave av metodikken i Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser. Verdivurdering, omfangsvurdering og konsekvensvurdering er gjort for de temaene hvor det er hensiktsmessig.

Verdi, omfang og konsekvens

Metodikken har en tredeling. Først følger en beskrivelse av området innenfor hvert enkelt utredningstema. Innenfor hvert tema gis området **verdi** på en tredelt skala (**liten-middels-stor verdi**).

Omfanget sier noe om hvilke endringer tiltaket antas å medføre for miljøene eller områdene, og vurderes ut fra 0-alternativet, dvs. dagens situasjon. Vurderingen gjøres ved hjelp av en femdelte skala: **Stort negativt – middels negativt – lite/intet – middels positivt – stort positivt**.

Konsekvensene vurderes opp mot det såkalte 0-alternativet, som innebærer bruk av området slik gjeldende regulering tillater. Konsekvensen av planforslaget sammenliknes med 0-alternativet og gjøres etter en midtelt skala (**fra meget stor negativ (- - -) til meget stor positiv (++++) konsekvens**) for hvert delområde som er verdivurdert.

Med bakgrunn i verdisettingen vurderes konsekvenser av planforslaget fordelt på permanent situasjon og anleggsfasen. Vurderingene baserer seg på den daglige bruken av anlegget. Se for øvrig kapittelet om trafikk når det gjelder store arrangementer som f.eks. eliteseriekamper i håndball. Konsekvensene av forslaget vurderes opp mot målsettinger i overordnede planer og føringer, referert i kapittel 3. Til slutt sammenstilles konsekvenser av de ulike tema. Konsekvenser måles i forhold til permanent situasjon. Konsekvenser knyttet til anleggsperioden beskrives, men tillegges ikke vekt ved vurdering av varige virkninger.

8.2 Rammer og føringer

Tiltakets måloppnåelse mht overordnede rammer og føringer er vurdert og beskrevet under hvert enkelt deltema i konsekvensutredningen.

Det er gjort rede for overordnede rammer og føringer (lovverk, rikspolitiske retningslinjer, regionale og kommunale planer) i kap. 3. Det er redegjort for måloppnåelse i forhold til dette i kap 9 *Sammenstilling*.

Det er gjort rede for ev. offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen i kap. 7.15.

8.3 Behov og gjennomførbarhet

8.3.1 Behov

Njårds medlemsmasse er bosatt over store deler av Oslo vest og behovet for ny idrettshall er derfor vurdert både lokalt og samlet i vestre bydeler. Behovet for nye idrettshaller i Oslo er stort, og kapasitetsbehovet vil øke i årene fremover. Oslo har pr. i dag ca. 11 000 innbyggere pr. idrettshall mot for eksempel 8 000 i Bergen og 4 600 i Kristiansand (1). Halldekningen i Oslo er svært ujevnt fordelt mellom bydelene. Det er best stilt i nord og øst, mens dekningen er dårligst i de sentrale og vestre bydelene.

Føringer i Sektorplan for idrett

I følge Sektorplan for idrett er det i hovedsak tre forhold som bør tas med i vurderingene når planlegging og prioritering av idrettsanlegg skal gjøres:

- Brukernes opplevde behov: Dette er uten tvil sterkt når man ser på Njårds vekst i antall medlemmer og behovene som melder seg i forbindelse med Njårds elitesatsing i damehåndball.
- Demografiske endringer: De vestre bydelene Ullern og Vestre Aker har ikke like stor andel unge som bydeler i øst, men det forventes en økning i andelen unge.
- Aktivitetstrender: Ser man på trender når det gjelder idrett og fysisk aktivitet viser en undersøkelse at 75 % av befolkningen driver fysisk aktivitet en gang i uka eller oftere. I 1985 var tilsvarende tall 58 %.

Det er også definert som et delmål å:

Legge til rette for at det skal være mulig å utøve og oppleve toppidrett i Oslo ved at Oslo kommunes hovedarenaer tilfredsstiller internasjonale krav til gjennomføring av toppidrettsstevner og myndighetenes krav til sikkerhet".

Njård er ikke tilgodesett blant de 11 hallprosjektene som er listet opp som prioriterte forslag i Plan for idrett og friluftsliv.

Njårds hallbehov

Det faktiske behovet for økt hallkapasitet kan bl.a. forklares med at en større andel av befolkningen trener nå enn tidligere, generell befolkningsvekst og SK Njårds tiltrekningskraft gjennom rekrutteringsarbeidet.

Antallet medlemmer i Njård har økt med 75 % de siste 10 år selv om idrettslaget ikke kan sies å drive med typiske "trendidretter". Njård på sin side har ikke søkt om anlegg på grunn av den usikre plansituasjonen som har vært i området som følge av ambassadesaken.

Njård har behov for større hallkapasitet enn dagens anlegg kan tilby. Økning i antall medlemmer og økt aktivitetsnivå har bl.a. ført til at mange som ønsker å delta i klubbens aktivitetstilbud må avvises. På grunn av kapasitetsmangel i egne anlegg har Njård vært tvunget til å leie lokaler i andre anlegg flere steder i Oslo. Njård får mange henvendelser med forespørsler om å tilrettelegge for nye tilbud, både innenfor klubbens etablerte idretter og fra bedrifter og grupper i alle aldre som etterspør helse- og trivselsfremmende aktiviteter.

Njårdhallene er bygget i en tid da omtrent all idrettsaktivitet foregikk i den organiserte idrettens regi og der målet med aktiviteten i hovedsak var prestasjoner og resultater. Anleggene ble utformet etter idrettsspesifikke krav og inneholder ikke arealer som åpner for nye aktivitetsformer eller arealer hvor folk kan treffes og oppholde seg sammen. Oslo er en storby med særskilte behov for sosiale møteplasser.

Livsstilsenteret

Idrettsanleggene er allerede et viktig møtested for områdets befolkning. I tillegg til å bli en etterlenget kapasitetsutvidelse for Njård vil en ny hall kombinert med helse-, kultur og handelstilbud bety at klubbens samlingssted også kan integreres i en styrket møteplass for folk i bydelen. Planforslaget kombinerer en rekke ulike formål som vil legge til rette for et mangfoldig aktivitetstilbud og virksomhet som vil kunne samle mennesker på tvers av aldersgrupper, prestasjons- og aktivitetsnivå samt kulturelle ulikheter.

Konsekvenser

Alternativ 1

Alternativet bygger opp under føringer gitt i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ved at transportbehovet blir redusert. Njård vil dekke behovet for en lokal møteplass i tråd med kommunedelpalnen for torg og møteplasser, uten at dette påfører kommunen store investeringer.

Alle Njårds medlemmer får mulighet til å trene i samme moderne anlegg, noe som vil føre til styrket identitet og samhold. En stor flerbrukshall med skillevegger og teleskoptribuner gir stor fleksibilitet i bruken, både for

- treningsaktiviteter for Njårds idrettsavdelinger, andre idrettslag, skoler og bedrifter samt for egenorganiserte aktiviteter
- avvikling av seriespill i håndball og basket med mulighet for å arrangere håndballkamper iht NHHs arenakrav for eliteseriespill
- ikke-kommersielle og kommersielle arrangementer som idrettsstevner, kulturarrangementer, utstillinger og messer

Alternativet er vurdert å gi **stor positiv konsekvens (+++)** mht Njårds behov.

Alternativ 2

Dette alternativet gir også en økning i aktivitetsflater og gir muligheter til å tilrettelegge for mer variert aktivitet og vil mangle arealer for egenorganisert trening, men alternativ 2 vil ikke gi tilbud for andre grupper i livsstilsenteret.

Alternativet gir også mulighet for tribuner, publikumsfasiliteter for øvrig, VIP- og pressefasiliteter i henhold til Norges Håndballforbunds arenakrav for elitehåndball.

Alternativet er vurdert å gi **middels positiv konsekvens (++)** mht Njårds behov.

8.3.2 Gjennomførbarhet

Alternativ 1

Utbyggingskostnader og mulig finansiering av alternativene

Utbyggingskostnader og mulig finansiering av alternativene er helt avhengig av den endelige reguleringsplan med bestemmelser. Relativt små endringer kan medføre betydelige endringer i de økonomiske vurderinger. Nedenstående vurderinger er således basert på nåværende forslag til reguleringsplan med bestemmelser.

Den totale utbyggingskostnad er beregnet til omtrent 247 mill. kr. eks. mva. Det er forutsatt maksimalt spillemiddeltilskudd (7 mill. kr. pr. spilleflate med tilhørende garderober). Samlet spillemiddeltilskudd er derfor satt til 27 mill. kr. Det er inngått betinget leiekontrakt for det samlede forretningsareal og netto leieinntekter gir grunnlag for langsiktig bankfinansiering av resterende utbyggingskostnad på 220 mill. kr.

Bidrag fra allmennyttig formål og kommersielle arealer til finansieringen av investering, drift og vedlikehold

Inntekter fra forretningsdelen vil utgjøre ca 67 % av de samlede brutto leieinntekter (forretnings- og idrettsdel) som ved realisering av prosjektet gir en langsiktig, sikker inntektsstrøm.

Denne inntektsstrømmen gir grunnlag for langsiktig lånefinansiering gjennom bank og er i realiteten en forutsetning for å realisere idrettshallen.

Handelsarealet plassert i nær tilknytning til idrettsanlegget vil, gjennom bruk av varmevekslere, bidra til reduserte energikostnader, anslått til kr. 125,- pr m² pr. år og dermed redusere driftskostnadene for idrettsdelen med ca. 620 000 pr. år.

Alternativ 2

Utbyggingskostnader og mulig finansiering av alternativene

Den totale utbyggingskostnad er beregnet til omtrent 85 mill. kr. Dersom parkering for et utvidet Njårdanlegg forutsettes løst under bakken, vil den totale utbyggingskostnad beløpe seg til omtrent 102 mill. kr. eks. mva. Det er forutsatt maksimalt spillemiddeltilskudd, til sammen 20 mill. kr. De anslåtte

netto leieinntekter vil ikke gi grunnlag for fremmedfinansiering. Tiltakshaver har derfor konkludert med at alternativ 2 ikke er realiserbart med mindre Oslo kommune finansierer utbyggingen med 65 av 85 mill. kr, i tillegg til at de garanterer for årlige driftskostnader. Det er ingen signaler som tyder på at dette er aktuelt pr. i dag.

Bidrag fra allmennyttig formål og kommersielle arealer til finansieringen av investering, drift og vedlikehold

Som nevnt ovenfor er samlet utbyggingskostnad for alternativ 2 beregnet til minimum 85 mill kr. Det er ikke plass til forretningsarealer som vil kunne bidra til finansiering av investering, drift og vedlikehold.

Konsekvens

Kun alternativ 1 er gjennomførbart uten at Oslo kommune bekoster både utbygging og drift.

8.4 Friluftsliv og rekreasjon

For fullstendig utredning vises det til vedlegg med delrapporter.

8.4.1 Dagens situasjon, verdier

Turveier, gang og sykkelveier

Den regionale gang- og sykkelveien i Sørkedalsveien har god standard med egne felt for gående og syklende og har god sammenheng mellom Røa og Smestadkrysset.

Turvei A3 starter ved Hoffselva nede ved Skøyen og går med varierende standard videre oppover langs Makrellbekken under Ring 3 langs Makrellbekken gjennom planområdet og over Sørkedalsveien, videre på gangveien forbi Husebygrenda før den møter turvei A4 mellom Hovseter og Røa. Veien er i hovedsak gruset og ikke belyst.

Turvei A4 går gjennom Mærradalen, vest for influensområdet og for det meste på grusvei. Turveien går under Sørkedalsveien og kobler seg på turvei A3 i Hovseterdalen.

Turvei A12: Det er delvis opparbeidet turveiforbindelse mellom A3 og A4 gjennom søndre del av Husebyskogen. I gjeldende grøntplan er en prinsipplassering av forbindelsen vist som turvei A12. Turveien har lavere standard enn A3 og A4 (mer varierende grusdekke og sterke stigninger).

Møteplasser/felles uteområder

- Makrellbekken: Plassen foran forretningene i Øvre Smestad vei 1 og 2 er definert som "eksisterende torg/plass sikret i plan" i kommunedelplan for torg og møteplasser. Plassen foran inngangen til Njårdhallen har i dag denne funksjonen.
- Husebyskogen er et populært rekreasjonsområde for nærmiljøet og treningsområde for idrettsutøvere. Deler av området er nå regulert til ambassade og friområdet er redusert.

Barn og unges interesser

Det er ingen arealer innenfor planområdet som i dag er spesielt tilrettelagt for barns lek, men skogsområdet er egnet til fri lek.

Verdivurdering: Totalt sett vurderes planområdet å ha **middels verdi**.

8.4.2 Konsekvenser

Alternativ 1

Den nye hallen plasseres i friområdet hvor turvei A3 passerer. En stor del av arealet som planlegges utbygget er imidlertid asfaltert og brukes som parkeringsplass. Det vil fortsatt bli et tydelig grøntdrag som er godt lesbart på østsiden av den nye hallen. Forbindelsen til turvei A12 vil bli bedre tilrettelagt enn idag. En bedring av trafikksikkerheten i krysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien og sanering av dagens innkjørsel til Njårdhallen vil ha positiv betydning for barn og unge.

Det nye bygget mot Sørkedalsveien henvender seg mot gaterommet og danner en ny definert møteplass. Den eksisterende møteplassen styrkes, også fordi det tilrettelegges for en sosial arena og møteplass med muligheter for mangfoldig fysisk aktivitet.

Arealene som reguleres til friområde/grønnstruktur mellom Njårdhallen og Makrellbekken blir mindre, men det vurderes at turveiforbindelsen likevel styrkes ved at stedet blir en viktig møteplass og det etableres en tverrforbindelse mellom A3 og A12.

Tiltaket er vurdert til å ha **liten positiv konsekvens (+)** for friluftsliv og rekreasjon.

Alternativ 2

Den rene doble idrettshallen har tilnærmet det samme arealbeslaget som alternativ 1. Kombinasjonen av byrom og målpunkt vil ikke bli den samme som i alternativ 1 da alternativet ikke rommer like mange funksjoner, men den utvidete aktiviteten gir grunnlag for at flere gis mulighet til å bli en del av idrettsmiljøet her. Slik sett styrkes den identitetsskapende virksomheten.

Atkomsten til området blir som for alternativ 1, fra Morgedalsveien.

Alternativet er vurdert til å ha **ubetydelig konsekvens (0)** for friluftsliv og rekreasjon.

8.5 Landskap

For fullstendig utredning vises det til vedlegg med delrapporter.

8.5.1 Dagens situasjon, verdier

Grøntstruktur

Planområdet har skog og stiforbindelser i sør og planområdet henger sammen med grøntstrukturen som følger Makrellbekken, turvei A3. Videre henger det sammen med Husebyskogen, som tilhører et overordnet grøntdrag langs Mærradalsbekken. Tilgangen til eksisterende turveier er god.

Landskap

I overordnet landskapssammenheng er planområdet del av det lave, skålformede terrenget med urbant preg som omslutter Indre Oslofjord. I vest dominerer villabebyggelsen dette landskapet. Inne blant bebyggelsen finnes lommer med artsrik vegetasjon som er del av den nordlige edellauv- og barskogssone (3). De grønne åsene som omslutter skålformen er med på å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

Nordre del av planområdet er gammelt kulturlandskap, mens det i sør er rester av opprinnelig natur. Fra Husebyskogen i vest kommer en mindre bekk (Teienbekken) som er lukket gjennom det meste av planområdet og som møter Makrellbekken nedenfor dagens parkering.

Fra Sørkedalsveien er det stedvis utsikt til fjorden, delvis hindret av de høye trærne sør for Gjetebrauten.

Njårdhallen ligger som et monumentalt bygg med sin karakteristiske buede takkonstruksjon.

Verdivurdering: Landskapet på stedet har lite igjen av hva man kan kalle opprinnelig kultur- eller naturlandskap. De relativt sammenhengende skogsområdene mot vest, Njårdhallens karakteristiske profil og de til dels enhetlige villastrøkene som omslutter planområdet gjør at planområdet med nærområdet gis **middels verdi**.

8.5.2 Konsekvenser

Alternativ 1

Nybyggets plassering opp mot Sørkedalsveien gir fordeler ved at det minimerer inngrep i grøntstrukturen i sør. Snuplassen for vareleveringen gir imidlertid noe negative konsekvenser for Gjetebrauten. Tiltaket berører verken Makrellbekken eller Teienbekken. Plasseringen i det lave skålformede terrenget gjør anlegget lite synlig fra andre deler av byen. Den nye bebyggelsen går ikke vesentlig høyere enn dagens, og vil ikke endre fjernvirkningen i forhold til de omkringliggende grønne åsene. Tiltaket vil dermed ikke medføre store forandringer i opplevelsen av området fra avstand. Mot nord blir nærvirkningen betydelig, men utforming av hjørnet mot turveien vil tydeliggjøre grøntdraget og turveiforbindelsen.

Tiltaket innordner seg dagens bebyggelsesstruktur og vil få byggehøyde som gir en dominerende nærvirkning. Etablering av et nytt byrom, strukturering og planlagte tiltak i uteoppholdsområdene

oppveier i stor grad nærvirkningen slik at planforslaget totalt sett vurderes å gi **ubetydelig konsekvens (0)**.

Alternativ 2

I likhet med alternativ 1 vil byggets plassering tett opp mot Sørkedalsveien gi minimale konsekvenser for i grøntstrukturen i sør. Verken Teienbekken eller turveien langs Makrellbekken berøres. Fjernvirkning vurderes likt som for alternativ 1. Konsekvensene for Gjetebråten og annen bebyggelse i sør vurderes som ubetydelige. Biltrafikk og parkering blir et mer dominerende element på gatenivå. Fra Sørkedalsveien vil bygningen totalt sett bli noe mindre dominerende og gi mindre utsiktstap enn alternativ 1, men plass- og torgdannelsen blir mindre tydelig. **Konsekvensen** vurderes også her samlet sett å bli **ubetydelig**.

8.6 Kulturmiljø

For fullstendig utredning vises det til vedlegg med delrapporter.

8.6.1 Dagens situasjon

Automatisk fredede kulturminner

Det er tidligere funnet spor etter tidligere tiders bosetting ved Trasop, vest for Morgedalsveien. Det er gjennomført arkeologiske registreringer ved bruk av maskinell sjakting, prøvestikking og overflateregistrering innenfor området som er aktuelt for bygge- og anleggstiltak. Her ble det ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. I det resterende av planområdet ble den arkeologiske registreringen gjennomført i form av overflateregistrering og prøvestikking. Det ble her gjort funn av automatisk fredete kulturminner i form av en hulvei, rydningsstein og dyrkningsflate med antatt datering til eldre jernalder. Det er tidligere gjort tilsvarende funn sør for T-banen innenfor området til Huseby aktivitetspark.

Nyere tids kulturminner

Husmannsplassen Gjetebråten har vært oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg, men etter en vurdering i 2000 ble Gjetebråten tatt ut av listen da den har gjennomgått omfattende endringer. Njårdhallen er et enkeltstående byggverk (bygget 1950-1960) har en særegen takkonstruksjon hvor buen som konstruksjonselement bærer både tak og yttervegger. Dette gir en klar bygningsform hvor volumet er langstrakt og enkelt. Nye Njårdhallen fra 1986 har en mer anonym utforming og enkel stålkonstruksjon og vurderes ikke å ha verneverdi.

Verdivurdering: Ingen av bygningene i nærmiljøet på Makrellbekken er bevaringsregulert, men på bakgrunn av planområdets historie og bygningsmiljø med høy grad av autenticitet, gis kulturmiljøet **middels verdi**.

8.6.2 Konsekvenser

Alternativ 1

Sett fra nord vil Gjetebråten bli skjult bak det nye bygningsvolumet. Manøvreringsareal for varelevering gir et inngrep tett opp mot eiendommens uteoppholdsareal.

Det nye inngangspartiet til Njårdhallen gir sammen med nybygget et helhetlig bygningsmiljø mot Sørkedalsveien og samspiller med forretningsbygget på motsatt side av Sørkedalsveien. Den buede takformen samspiller med eksisterende hall, mens volumoppbyggingen for øvrig er funksjonalistisk og rektangulær i likhet med det planlagte nybygget i sør. Sett østfra blir Njårdhallen skjult bak det nye anlegget. Nybygget i sør vil bidra til et flerfunksjonelt senter. Planforslaget gir en **liten negativ konsekvens (-)** for kulturmiljø.

Alternativ 2

I forhold til Gjetebråten vil alternativet virke mindre dominerende enn alternativ 1, og det medfører ingen direkte inngrep på eiendommen.

Alternativet tar utgangspunkt i eksisterende utforming og struktur, men Njårdhallens silhuett blir også her påvirket. Tiltaket styrker Njård-anleggets betydning som idrettsarena og tar i bruk et areal som i dag har liten verdi for kulturmiljøet.

Alternativet har **liten negativ konsekvens (-)** for kulturmiljøet.

8.7 Miljøfaglige forhold

For fullstendig utredning vises det til vedlegg med delrapporter.

8.7.1 Dagens situasjon, verdier

Vegetasjon og artsfunn

Rundt plenområdet vokser arter som reinfann, burot, løvetann, hundekjeks, rødkløver og hvitkløver. Det er en gjengrodd linåker ned mot skogkanten hvor det bl.a. finnes hagebusker, geitrams, hvitmaure, hundekjeks, burot, ullborre, kanadagullris og tusenårsstråle (hageplante).

Kvist og annet organisk avfall, grus og asfaltbiter er fylt nedover skogkanten på vestsiden, og mye av skogbunnen bærer preg av dette.

Skogen består av en mosaikk mellom ulike treslag som alm (NT), spisslønn og ask, bjørk, hegg, gråor og hassel.. Lengst sør finnes bl.a. platanlønn som er oppført i Norsk svarteliste i kategorien "høy risiko". Skogen sør i reguleringsområdet er påvirket og framstår i dag langt på vei som en park.

Treslagsvariasjonen og den relativt artsfattige vegetasjonen for øvrig gjør at skogen ikke føres til noen prioritert naturtype på bakgrunn av DN-håndbok 13, selv om det er elementer av rik edelløvskog (arter som spisslønn, ask og alm). Lokaliteten er fragmentert av stier, påvirket av menneskelig aktivitet og har innslag av fremmede arter som platanlønn, kanadagullris og kjempebjørnekjeks. Mye av skogen

er ung, og det er dårlig kontinuitet. Det ble ikke registrert rødlistede arter av karplanter ut over alm (NT), men det kan ikke utelukkes at det forekommer arter av rødlistet sopp, mose, lav eller insekter knyttet til noen av de få eldre trærne innenfor lokaliteten.

Det er store forekomster av svartelistet kjempebjørnekjeks rundt Njårdhallen og ved den gamle ugrasåkeren, hvor ett individ ble registrert under befaringen. Denne er meget vanskelig å utrydde når den først er etablert. Oslo kommune har satt i gang et program for utrydding av kjempebjørnekjeks der området ved Njårdhallen inngår.

Dyreliv, fisk og ferskvannsbiologi

Grøntområdet langs Makrellbekken mellom Njårdhallen og Ring 3 utgjør en av spredningskorridorene mellom Husebyskogen og andre grøntområder i sørvestre deler av byen. Et slikt nettverk av grøntområder er nødvendig for opprettholdelse av et rikt dyreliv i byens grøntområder. I forbindelse med registreringsarbeidet som ble gjort for Husebyskogen ble det i skogen langs Makrellbekken mellom Njårdhallen og Ring 3 registrert 23 hekkende arter og ytterligere 11 observerte arter inkludert en rødlistet art.

Makrellbekken går åpent langs en kortere strekning igjennom den nordligste delen av influensområdet. Det er lite vegetasjon i bekken innenfor reguleringsområdet, og det er tidvis kloakkutslipp i den. Videre ut av planområdet er bekken kanalisert/flomforbygd. Substratet i bekken består hovedsakelig av stein, og vannføringen er relativt stri ettersom bekken faller noen høydemeter på denne strekningen.

En undersøkelse av Makrellbekken i 2001 påviste ørret i Makrellbekken kort oppstrøms samløpet med Holmenbekken. Det kan ikke utelukkes at det går fisk forbi planområdet. Når det gjelder annen ferskvannsfåuna så viste undersøkelsen dominans av døgnfluer og om våren også steinfluer på øverste stasjon. Det er også gjort funn av krepsdyret asellen og ertemusling. Funnene tyder på mild forurensning av området og en forverring av forurensningssituasjonen nedover i bekken.

Bekken inngår som en del av de verna Oslomarkvassdragene.

Verdivurdering: Områdets verdi vurderes som **liten til middels** i henhold til håndbok 140, ut i fra at det ikke er registrert prioriterte naturtyper eller truede vegetasjonstyper, men at området har en landskapsøkologisk betydning særlig for fugl.

8.7.2 Konsekvenser

Alternativ 1

Det nye livsstilsenteret vil medføre et lite arealbeslag i et område som har liten betydning for biologisk mangfold da det er dominert av asfaltert parkeringsplass, gressplen og gjengrodd linåker. Skogsområdet berøres i noen grad av foreslått manøvreringsareal for varelevering. Utbyggingen vil ikke påvirke Makrellbekken. Tiltaket gir noe mer skygge på kveldstid i vinterhalvåret for nabobebyggelse i øst. Konsekvensen av tiltaket er **ubetydelig (0)**.

Alternativ 2

Alternativet gir mindre arealbeslag enn alternativ 2 da manøvreringsarealet ved Gjetebrauten ikke er aktuelt. Tiltaket gir ubetydelig skyggevirking. Dette alternativet har også **ubetydelige konsekvens (0)** for naturmiljøet.

Anleggsfasen, oppfølgende undersøkelser

Friluftsetaten i Oslo har laget en prosedyre for behandling av masser ved forekomster av kjempebjørnekjeks. Det forutsettes at denne følges. Tiltak mot kjempebjørnekjeks skal følges opp inntil bestanden er utryddet i området.

8.8 Trafikkforhold

For fullstendig utredning vises det til vedlegg med delrapporter.

8.8.1 Dagens situasjon

Sørkedalsveien har stor trafikk og begrenset kapasitet i Smestadkrysset, Hovseterkrysset og Røakrysset. Dette fører til betydelig kø i rushperiodene, men det er ikke nevneverdige avviklingsproblemer i krysset ved Morgedalsvegen. I rushperiodene ble det på det meste observert fem kjøretøyer i kø i Morgedalsvegen og to kjøretøyer i venstresvingefeltet i Sørkedalsveien.

Det er en bred gang- og sykkelsti langs Sørkedalsveien, og bakken ned fra Hovseter fører til at mange syklistene har høy fart inn mot Morgedalsveien.

Det er gjennomført en trafikkteiling i Husebybakken hvor hensikten var å kartlegge gjennomkjøringstrafikk mellom Sørkedalsveien og Ring 3 – Ullernchausseen. En del av trafikken i området er trafikk til og fra Statnett og Radiumhospitalet. Trafikkteilingen viste at det er svært få biler som benytter Husebybakken som "snarvei", både på morgen og ettermiddag.

Mellom 2000 og 2007 er det ved krysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien er det registrert 7 ulykker med lettere skade. Ved avkjørselen til Øvre Smestad vei er det registrert en ulykke med alvorlig skade.

8.8.2 Konsekvenser

Alternativ 1

I alternativ 1 er det forretningsareal/detaljhandel og idrettsanlegg som skaper mest trafikk. Kjøring til idrettsanleggene er ikke typisk rushtidtrafikk. Det er beregnet en trafikkgenerering på ca 4400 kjøretøyer i gjennomsnitt pr døgn. På håndballkamper med opp til 2000 tilskuere kan det ikke beregnes parkeringsplasser til alle, slik at her forutsetter en at det benyttes kollektivtransport. I planforslaget er det satt av plass til 224 parkeringsplasser. Trafikkanalysen viser at dagens T-kryss vil bli sterkt overbelastet i rushtida. Med rundkjøring vil derimot avviklingsproblemene bli vesentlig mindre og holde seg innenfor akseptable verdier for belastningsgrader og kølengder. I tillegg blir trafiksikkerhetssituasjonen bedre.

Alternativ 2

For alternativ 2 er det kun idrettsanlegget som skaper trafikk. Større idrettsarrangementer vil typisk være *utenom* rushtid og ofte i helger – noe som er med på å begrense eventuelle avviklingsproblemer og det er ikke behov for rundkjøring. Det er beregnet behov for 120 p-plasser. Trafikken til/fra et arrangement i utgangspunktet begrenses av tilgjengeligheten av p-plasser, siden man må regne med at folk ikke kjører bil dersom de ikke får parkert bilen. Men det må påregnes at enkelte uansett benytter områder/gater i nærområdet til å parkere.

Krysset Sørkedalsveien/Morgedalsveien bygges om til T-kryss slik det er forutsatt i forbindelse med ambassadereguleringen.

8.9 Risiko og sårbarhet

For fullstendig analyse vise det til vedlagt ROS-analyse.

Planprogrammet:

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for prosjektet. Hovedhensikten er å gjøre en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser for mennesker, miljø og materielle verdier og vurdere hvilken risiko disse hendelsene representerer. Analysen skal utføres for både anleggsfasen og permanent situasjon. Sannsynligheten for at en hendelse inntreffer må anslås, minimum på skala lav-middels-høy.

ROS-analysen skal bl.a. vurdere:

- sikkerhets- og beredskapsproblemstillinger i forhold til den amerikanske ambassaden
- trafiksikkerhet for brukere av uteområdene rundt Njårdhallen
- fare for ev. utglidninger (geoteknikk)
- behov for tiltak for å redusere avrenning/flomfare
- rømning av hallene i området

Avbøtende tiltak skal foreslås for forhold som blir klassifisert med middels eller høy risiko.

8.9.1 Konklusjon

Det er identifisert ni hendelser som havner innenfor gul sone: Terror mot ambassaden, tre typer trafikkulykker, avrenning fra anleggsvirksomhet ut i lokale vassdrag, ras i byggegrop, brann samt at tribuneanlegg raser sammen. Brann og kollaps av tribuneanlegg har størst risiko, men begge forhold har lav sannsynlighet.

Gjennomføres utbyggingen i tråd med gjeldende regelverk, vil de påpekte hendelsene ikke utgjøre noen nevneverdig risiko. De identifiserte hendelsene representerer imidlertid forhold man bør ha spesielt fokus på i den videre plan- og prosjekteringsprosessen. Det er også pekt på risikoreduserende tiltak som vil begrense sannsynligheten for en uønsket hendelse ytterligere.

Hele ROS-analysen er vedlagt som egen rapport.

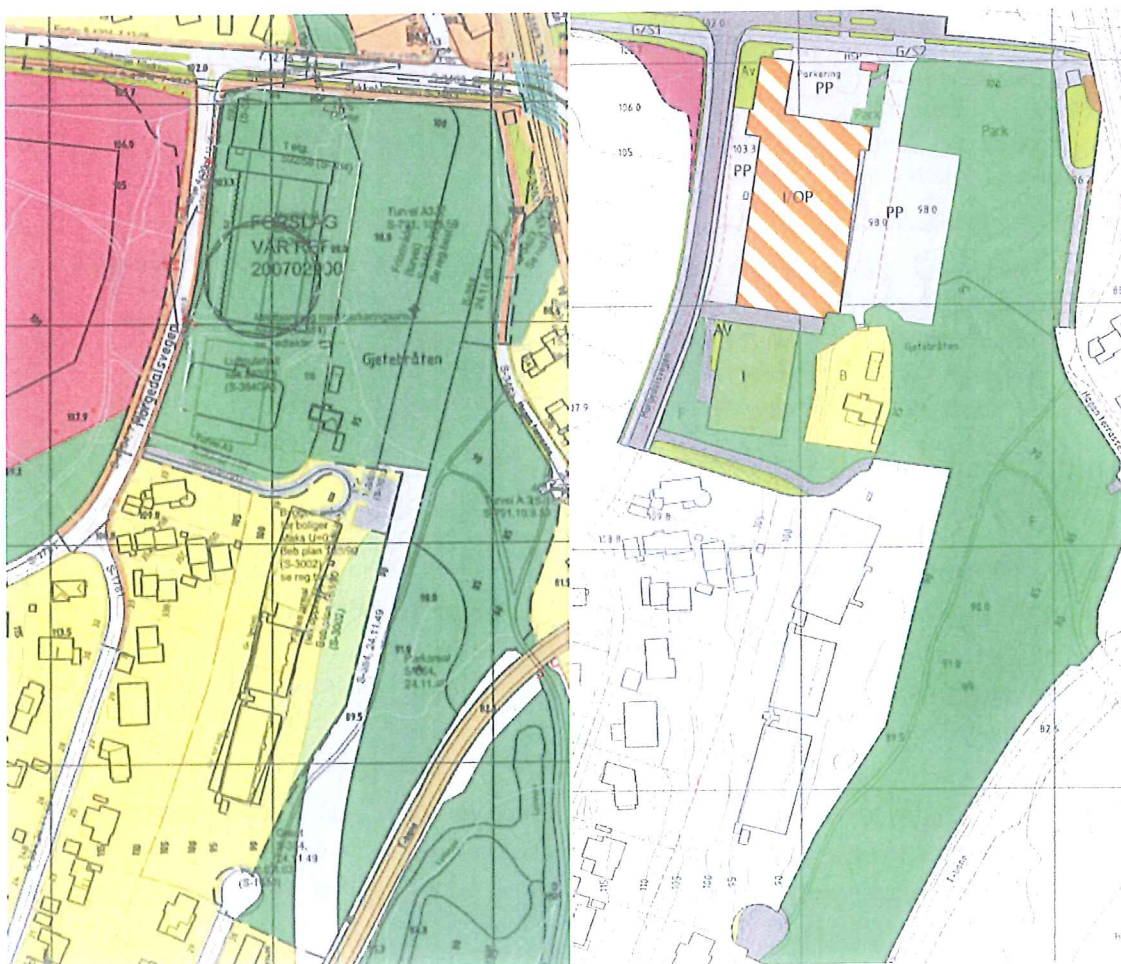
8.10 Erstatningsarealer

8.10.1 Planprogrammet

Det skal redegjøres for avgang av friområder som følge av planforslaget og hvordan dette er søkt kompensert med erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal vurderes i forhold til kvalitet, tilgjengelighet og bruk. De skal være fullverdige, dvs. likeverdige med de som går tapt. Det skal vises en arealberegning av forholdet mellom tapt friområde og erstatningsareal og redegjøres for fremdrift for ev. omregulering av erstatningsarealer.

8.10.2 Arealregnskap

Både dagens haller og planlagt nybygg ligger i regulert friområde. Imidlertid er det meste av arealet som foreslås bebygget i dag opparbeidet som parkeringsplass. Illustrasjonen under viser gjeldende regulering til venstre og reell situasjon (alternativ 0) til høyre.



Figur 8-1: Gjeldende regulering til venstre, reell situasjon/alternativ 0 til høyre.

Tabellen under viser en sammenlikning av arealformålene i ulike situasjoner. Dersom man sammenlikner gjeldende regulering med alternativ 1 (planforslaget) viser det en reduisering av friområde- og grøntstrukturareal på 8582 m². I realiteten er imidlertid ca 4700 m² i dag dekket av parkeringsarealer og kjørevei. Idrettshallene utgjør 4859 m² og holdes utenom regnskapet. Boligeiendommen Gjetebrauten er ikke medregnet.

Ser man på arealet som foreslås regulert til friområde og grøntstruktur utgjør dette 20 516 m², mens det i dag er 24 239 m² friareal om man bare trekker fra bygningene, slik PBE har lagt føringer om. Differansen på 3723 m² må det da finnes erstatningsareal for.

I denne plansaken er det naturlig å se til Husebybakken aktivitetspark som ligger rett sør for planområdet, på andre siden av T-banen. Dette er et nylig regulert friområde hvor SK Njård har vært tiltakshaver. Husebybakken er et nærmiljøanlegg tilrettelagt for intensiv bruk av friområdene og er derfor åpenbart et mye mer verdifullt friområde enn parkeringsarealene ved Njårdhallen.

Området har i tillegg betydelige naturkvaliteter med edelløvskog og sumpskog som nå er sikret for fremtiden. Se kap. 4 for nærmere beskrivelse av Husebybakken.

Tabell 2: Arealregnskap

Njårdanleggene	Gjeldende regulering	Alternativ 0	Alternativ 2	Alternativ 1
Friområde, park, turvei, grønt	29098	24994	22296	20 516
Annen veggrunn - grøntareal	1177	1968	2258	1 960
"Framtidig" Sørkedalsvei	3331			290
Fortau	1102			1422
Torg				2 341
Gang-/sykkelveg	1314	2610	2611	173
Annen veggrunn - tekniske anlegg				1 028
Parkeringsplasser (på grunnen)		4861	4031	
Felles avkjørsel	536	920		
Kjøreveg	3278	3110	3610	5 634
Sporveg	80	75	75	59
Annen off. el privat tjenesteyting				907
Idrettshall	4859	1320	4886	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		3615	3676	9 954
Energianlegg	24	24	24	
Bolig	111	1417	1450	1200
Bygeområde for ambassade	570	570	570	
Erstatningsareal				10467,65
Planområde	45 480,0	45 484,0	45 487,0	45 484,0

Tabell 3: Arealer Husebybakken aktivitetspark

Husebybakken aktivitetspark	
Friområde, turvei, anlegg idrett	20 935,3
Spesialområde naturvern	321,5
Friområde, turvei	1 645,8
Planområde	23 402,6

"Framtidig" Sørkedalsvei (3331 m² i gjeldende regulering) omgjøres og inngår i *Friområde, park, turvei, grønt* i alle alternativene til omregulering.

Erstatningsarealet (10467,65 m²) som er oppgitt under Alternativ 1 utgjør halvparten av arealet som er regulert til *Friområde, turvei, anlegg idrett* i Husebybakken aktivitetspark. Legges dette arealet sammen med *Friområde, park, turvei, grønt* (20 521 m²) overstiger det arealet som er regulert til friområde i gjeldende regulering (30 989 m² mot 29 098 m²).

8.11 Barns interesser

Planprogrammet

Det skal redegjøres for de totale konsekvensene for barn og unge.

Vurderinger

Tiltakets formål er å etablere et idrettsanlegg som i hovedsak er rettet mot organiserte aktiviteter for barn og unge. Njårds aktiviteter legger til rette for at barn møtes på tvers av idrettene, og den nye forplassen i alternativ 1 vil legge spesielt godt til rette for dette. Det vil kunne bli en attraktiv møteplass også for barn og unge. Friområdet med gressplen langs turvei A3 er av og til brukt til lek og opphold. Dette arealet blir noe mindre.

Både i alternativ 1 og 2 oppnås en kapasitetsøkning av idrettsarealer, noe som vil samle de ulike idrettene på samme område. Dette er også positivt for klubbens barn og unge, og oppnås uavhengig av det planlagte livsstilsenteret.

En bedring av trafiksikkerheten i krysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien og stenging av dagens innkjøring fra Sørkedalsveien vil ha positiv betydning for barn og unge som benytter gang- og sykkelveien. Både alternativ 1 og 2 vurderes å ha stor positiv konsekvens for barn og unge.

8.12 Utforming og stedstilpasning

Det henvises til tema landskap for besvarelsen av dette temaet, se kapittel 8.4.1.

8.13 Handel

For fullstendig analyse vise det til vedlegg med delrapporter.

8.13.1 Dagens situasjon

For Montebello og Smestadområdet nord for Ring 3 er Rimi ved Makrellbekken i dag den nærmeste dagligvareforretningen.

Det bor ca. 60 000 personer innenfor markedsområdet. Primærområdet til den nye butikken går ned til Ring 3, opp Sørkedalsveien til Røa og nordover opp Holmenkollveien til Gressbanen. I det primære markedsområdet bor det ca. 10 600 personer.

I dag er det ca. 750 millioner i samlet dagligvareomsetning i det primære, sekundære og tertiære markedsområdet til den nye butikken. Mange konkurrenter slåss om det samme kundegrunnlaget.

8.13.2 Konsekvenser

En ny stor dagligvareforretning ved Njårdhallen vil trolig ha et større nedslagsfelt enn Rimiforretningen i Sørkedalsveien, og kan bli et naturlig stoppested for de som kjører oppover Sørkedalsveien i ettermiddagsrushet.

Den nye butikken vil hente en vesentlig del av sin omsetning fra det primære markedsområdet, og kan således sies å være en nærbutikk. Tilbudet og markedsføringen vil trolig tilpasses befolkningen i det primære markedsområdet.

En typisk kunde besøker i snitt butikken 2,1 ganger pr. uke. Over en uke med 6 handledager gir dette i snitt 1 400 besøk pr. dag, der igjen ca. 2/3 vil besøke den nye butikken og 1/3 dagens Rimi. Ca. halvparten av besøkene er beregnet lagt til fredag ettermiddag og lørdag. På hverdager vil innslaget av kombinerte turer med annen aktivitet i Njård Livsstilsenter og ved at man uansett passerer forbi på Sørkedalsveien, være stort. På lørdager vil man ha flere rene handleturer.

Omsetningen for Rimi Makrellbekken er beregnet til en nedgang på ca. 20 %. Tilsvarende er nedgangen for dagligvarebutikkene på Røa anslått til 20-25 % ut fra en simulering for den største butikken her. Generell vekst i kjøpekraft og befolkning i området vil være en motkraft som øker det totale volumet og dermed reduserer absolutt nedgang i omsetning hos konkurrenter.

Den nye butikken vil endre trafikkfordelingen på vegnettet. Samlet trafikkarbeid til innkjøp av dagligvarer i markedsområdet endres neppe vesentlig.

Alternativ 2 gir ingen konsekvenser.

8.14 Støy

Planprogrammet

Tiltakets betydning for nærliggende bebyggelse mht. støyplager skal beskrives. Trafikkstøy inn på planområdets utearealer skal vurderes.

Dagens situasjon

Det vises til støykart i kap. 3.2.4.

Vurderinger

Planforslaget legger opp til å skape et nytt byrom ved Makrellbekken og hensikten med utformingen av Sørkedalsveien gjennom planområdet er å bygge videre på bygatepreget med relativt saktegående trafikk og mye aktivitet foran livsstilsenteret. Sørkedalsveien har i dag tett trafikk i rushtida. Hastigheten er derfor lav, noe som bidrar til å holde støynivået fra trafikken nede. Parten kommer til å

bli lavere som følge av rundkjøringen. Det planlegges ikke nye boliger. På bakgrunn av dette anses det derfor ikke nødvendig å gjøre støyberegninger.

Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK) stiller krav til at forholdene i bygg og støy fra installasjoner er tilfredsstillende. Dette må således forutsettes oppfylt og trengs ikke å utredes.

8.15 Forurensing og avfall

Planprogrammet

Risiko for løpende og akutt forurensing av vassdrag i anleggsfasen vurderes.

Forhold rundt sikker og god avfallshåndtering beskrives.

Vurderinger

ROS-analysen har ikke avdekket noen spesiell fare for forurensning utover mulig avrenning av finstoff fra byggegropa i forbindelse med anleggsvirksomhet.

Håndtering av avfall i anleggsperioden forutsettes fulgt opp gjennom ordinære rutiner for anleggsvirksomhet samt krav, eventuell tiltaksplan, i byggesaken.

Bidraget til lokal luftforurensing vurderes å være så lite at det ikke er beslutningsrelevant.

Dersom det skulle oppstå risiko for spredning av støv til omgivelsene under anleggsperioden vil dette være håndterbart for entreprenør. Aktuelt tiltak kan være bruk av vann.

8.16 Energibruk – energiforsyning

Planprogrammet

Planforslaget skal vurdere ulike energiløsninger og redegjøre for hvordan dette forholder seg i forhold til krav i lover og forskrifter.

Metode

Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK) stiller krav til bygningers energiforsyning. Kravet innebærer at ca. halvparten, minimum 40 %, av bygningens varmebehov skal kunne dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensel. Forskriften sier også at kravet til energiforsyning ikke gjelder for bygninger med et særlig lavt varmebehov eller dersom det fører til merkostnader over bygningens livsløp.

Planforslaget skal således vurdere ulike energiløsninger og redegjøre for hvordan dette forholder seg i forhold til kravene.

Dagens situasjon

Njårdhallen har i dag elektrisk oppvarming, hvorav det særlig er varmtvann og belysning som tar mest energi. En har en varmesentral som tar toppene, mellom 500 – 1000 liter olje. Det kan være aktuelt å konvertere eller supplere med andre energikilder.

Aktuelle energikilder

Eksisterende bygningsmasse har delvis vannbåren oppvarming og sentralisert oppvarming av varmt forbruksvann. Det leveres videre elektrisitet til el- spesifikke formål. Når nye arealer tilkommer er det naturlig å se energisystemene i sammenheng. Nye arealer skal bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende krav i lover og forskrifter. Gjeldende TEK-07, forskrift til Plan- og bygningsloven, stiller klare krav når det gjelder energibruk i bygninger og energiforsyning, og det er sannsynlig at disse kravene vil bli ytterligere skjerpet i framtiden.

Kravene innebærer bl.a. at en betydelig andel av energibehovet, og minimum 40 % av bygningens varmebehov, skal kunne dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensel. For å distribuere varmeenergien i de nye bygningene vil, som for de eksisterende arealene, et vannbårent varmeanlegg være mest aktuelt. Vannbåren varme gir fleksibilitet i forhold til valg av energikilde og er ofte et nødvendig premiss for utnyttelse av flere fornybare energikilder. Et vannbårent energisystem vil kunne dekke hele behovet for romoppvarming, oppvarming av ventilasjonsluft og varmt forbruksvann i alle planlagte og eksisterende bygningsarealer. Et vannbårent varmeanlegg sikrer tilfredsstillelse av forskriftskravet.

Det totale energibehovet til drift av bygningene er anslått til 2,5 GWh. Dette baserer seg på minstekrav i TEK-07. Det må tas høyde for ytterligere skjerping av kravene samt vurderes om en ønsker bedre standard enn minstekrav. Energiforbruket som kan dekkes av varme fra en felles sentral er ca. 1,5 GWh. Av dette utgjør romoppvarming og oppvarming av ventilasjonsluft 1 GWh og oppvarming av varmt forbruksvann er ca. 0,5 GWh. For å realisere hele potensialet må det vurderes å bygge om eksisterende varmebatterier i ventilasjonsanlegg fra elektrisitet til vannbåren varme. Det kan videre være aktuelt med snøsmelteanlegg tilknyttet samme varmesentral, spesielt for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

Fornybar energi kan dekke hele behovet, men det vil være en økonomisk og driftsmessig fordel å supplere med annen kilde som gass eller elektrisitet til spisslast og reserve. Normalt vil man etablere et anlegg som tar høyde for at 70-90 % av varmebehovet dekkes av fornybare energikilder.

Energiforbruket til varmt forbruksvann er konstant over året, og om sommeren er det kun behov for termisk energi til varmt forbruksvann. Behovets betydelige størrelse gjør at flere fornybare energikilder kan gi sitt supplement. Tilgjengelige fornybare energikilder som er aktuelle i et varmesystem for Njårdanleggene, inkluderer bioenergi i form av pellets eller flis, uteluft eller berg (geovarme) utnyttet ved hjelp av varmepumpe, samt solenergi. Utnyttelse av solvarme kan spesielt gi et bidrag til oppvarming av varmt forbruksvann samt oppvarming i overgangsperiodene på vår og høst. Det er per i dag ingen eksterne varmeleverandører som tilbyr varme i området, men dersom dette dukker opp må dette vurderes seriøst, både med hensyn til miljø og økonomi.

Fornybar andel for å dekke varmebehov avhengig av energikilde (grove estimater):

- Varmepumpe og gass/el: 60 %
- Varmepumpe, sol og gass/el: 70 %
- Bioenergi og gass/el: 90 %
- Bioenergi, sol og gass/el: 90 %

Når anleggene skal detaljeres skal det legges vekt på å etablere felles varmeanlegg som sikrer fleksibilitet i forhold til energikilde. Dette betyr lavtemperatur vannbårne varmeanlegg og system på oppvarming av varmt forbruksvann som sikrer mot oppblomstring av legionellabakterie. Det må i det videre arbeidet være fokus på hvilke energikilder som skal benyttes slik at arealbehovene, eventuelle

arkitektoniske konsekvenser og tidlige undersøkelser, som termisk responstest for bergvarme, kan utføres.

For el-kraft gjelder, som for Oslo ellers, gjeldende krav fra nettleverandøren Hafslund Nett.

Bygningene skal energimerkes i henhold til krav i Energiloven.

8.16.1 Oppfølgende undersøkelser

Det er en fordel at potensialet for bergvarme er avdekket innen forprosjektet igangsettes ved hjelp av en termisk responstest. Arkitekten kan også vurdere mulighetene for solvarmepaneler (til solvarme). Solcellepaneler til strømproduksjon er per i dag ikke konkurransedyktig i urbane strøk i Norge. Ingen ting av det ovennevnte er nødvendig å avgjøre på reguleringsnivå.

9 Sammenstilling

Planprogrammet:

Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvenser av alternativene og en vurdering av alternativene i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

Behov og gjennomførbarhet

Utredningen har avdekket klare behov når det gjelder idrettsfasiliteter. Begge alternativer tilfredsstiller idrettens behov, men kun alternativ 1 er økonomisk gjennomførbart. Her sikres både investering og drift uten betydelige utdelinger over Oslo kommunes budsjett.

Friluftsliv og rekreasjon

Alternativ 1 gir en tydelig avgrenset og innholdsrik møteplass. Selv om turveidraget A3 innsnevres noe vil det samlede tiltaket bidra til å tydeliggjøre de tre turveiene som samles i planområdet. Det etableres en ny snarvei mellom A3 og A12. Dermed gir planforslaget god måloppnåelse både ift kommunedelplaner for torg og møteplasser og for grøntstrukturen. Alternativ 2 gir mer begrensede muligheter i forhold til de samme målene.

Landskap

Torget i alternativ 1 binder sammen bebyggelsen på begge sider av Sørkedalsveien og tydeliggjør stedet Makrellbekken. Gjennom design og formgivning bindes bebyggelsen sammen. Tiltaket gir ingen fjernvirkning. Alternativ 2 gir heller ingen fjernvirkning. Plass- og torgdannelsen blir mindre tydelig.

Kulturmiljø

I forhold til kommuneplanens mål om bærekraftig byutvikling søker planforslaget både å opprettholde en bærekraftig forvaltning av kulturarven og å ta vare på kulturminneverdier. Alternativ 1 vil legge til rette for en bruk av området som gjør at kjernevirksomheten til Njård blir del av et utvidet kulturmiljø. Alternativ 2 gir mer begrensede muligheter for å tilføre nye verdier til det samlede kulturmiljøet. Samlet sett gir imidlertid begge alternativ liten negativ konsekvens da dagens anlegg blir skjult sett fra øst.

Miljøfaglige forhold

Alternativ 1 medfører et mindre arealbeslag i et skogholt med begrenset artsmangfold, mens alternativ 2 ikke medfører inngrep. I forhold til forslag til ny KDP for den blågrønne strukturen griper begge alternativer inn i park-, natur- og friområde selv om området i hovedsak er en parkeringsplass. Planforslaget imøtekommer Byøkologisk program i form av en totalt sett bærekraftig byutvikling, naturkartlegging og utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

Trafikkforhold

Ved en kryssutforming med rundkjøring vil dagens avviklingsproblemer i krysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien bli vesentlig mindre og holde seg innenfor akseptable verdier for

belastningsgrader og kølengder. Dette er noe som vil ha en positiv effekt på trafikkavviklingen langs Sørkedalsveien. Trafikksikkerheten vil bedres også i forhold til gående og syklende. For begge alternativ tas det utgangspunkt i at større idrettsarrangementer vil foregå *utenom* rushtid og ofte i helger – noe som er med på å begrense eventuelle avviklingsproblemer. Trafikken til/fra et arrangement i utgangspunktet begrenses av tilgjengeligheten av p-plasser, siden man må regne med at folk ikke kjører bil dersom de ikke får parkert bilen. Dette er i henhold til parkeringsnormalen for Oslo kommune.

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen har vist at det er relativt få risikomomenter forbundet med planforslaget. Brann og kollaps av tribuneanlegg er de to hendelsene som er vurdert til å ha størst risiko. De har lav sannsynlighet, men vil få relativt store konsekvenser dersom de skulle inntreffe. Det anbefales at dette vies spesielt fokus i den videre prosjekteringsfasen.

Barns interesser

Den nye forplassen i alternativ 1 vil kunne bli en attraktiv møteplass for barn og unge. Både i alternativ 1 og 2 oppnås en kapasitetsøkning av idrettsarealer, noe som vil samle de ulike idrettene på samme område, noe som er positivt for klubbens barn og unge. En bedring av trafikksikkerheten i krysset Morgedalsveien/Sørkedalsveien og stenging av dagens innkjøring fra Sørkedalsveien vil ha positiv betydning for barn og unge som benytter gang- og sykkelveien. Både alternativ 1 og 2 vurderes å ha stor positiv konsekvens for barn og unge.

Handel

Planforslaget medfører etablering av en stor dagligvareforretning. Denne vil konkurrere med andre tilbud i hele Oslo vest. Lokalt vil butikken gi tilbud som medfører kortere handelsreiser for folk i nærområdet.

Støy

Det anses ikke nødvendig å gjøre støyberegninger. Det planlegges ikke boliger, og trafikken til og fra tiltaket vurderes å bidra helt marginalt til å endre støybildet langs Sørkedalsveien.

Forurensning og avfall

Det er ikke avdekket noen spesiell fare for forurensning utover mulig avrenning av finstoff fra byggeprosa i forbindelse med anleggsvirksomhet. Håndtering av avfall i anleggsperioden forutsettes fulgt opp i byggesaken.

Energibruk

Det er gjort en vurdering av fremtidig energiforsyning som sier at den forskriftsmessige andelen energiforsyning som verken skal være elektrisk eller fossil kan dekkes gjennom vannbåren varme. Et vannbårent energisystem vil kunne dekke hele behovet for romoppvarming, oppvarming av ventilasjonsluft og varmt forbruksvann i alle planlagte og eksisterende bygningsarealer. Et vannbårent varmeanlegg sikrer tilfredsstillende av forskriftskravene og gir fleksibilitet i forhold til energikilde.

Avbøtende tiltak

Alle avbøtende tiltak er oppsummert her:

- Friluftsliv og rekreasjon: I anleggsfasen skal det settes opp beskyttende gjerder mot turveier og grøntarealer som skal bevares.
- Landskap: Bredden på det planlagte nybygget er relativt fast pga kravene til idrettshallen, derfor er det lite aktuelt å endre på forholdet mellom bredde og høyde.

Utearealer skal være ferdig opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse for bygninger og anlegg.
- Kulturmiljø: Nybyggenes skala tilpasses eksisterende bygningsmiljø. I byggesøknadsprosessen er det viktig å prosjektere en utforming som tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende bygningsmasse.
- Miljøfaglige forhold: I forbindelse med anleggsperioden skal det øverste matjordlaget tas vare på, og ikke transporteres ut sammen med annen masse.
- Risiko og sårbarhet: Et risikoreduserende tiltak er påvisning og grundig detaljkartlegging av alle typer ledninger og kabler før anleggsperioden starter opp.

10 Valg av alternativ

UTARBEIDES IKKE FOR PLANSKISSEN

11 Oppfølgende undersøkelser, etterundersøkelser, miljøoppfølgingsprogram

Utredningen har påvist behov for oppfølging i tilknytning til:

- Avrenning i anleggsfasen
- Kjempebjørnekjeks og kanadagullris
- Bevaring av vegetasjon

Oppfølging av disse punktene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

I tillegg anbefales det at potensialet for bergvarme er avdekket innen forprosjektet igangsettes ved hjelp av en termisk responstest. Arkitekten kan også vurdere mulighetene for solvarmepaneler (til solvarme).

12 Faktiske virkninger av tiltaket

Det anses ikke å være behov for undersøkelser utover hva som er foreslåtte av oppfølgende undersøkelser.

13 Forslagsstillers anbefaling

Forslagstiller anbefaler at planforslaget vedtas i sin helhet.

Husebyåsen Vel

Multiconsult AS
Att: Magnus Berget Sveum
PB 265 Skøyen
0213 Oslo

Oslo kommune
Bydel Ullern

24 FEB 2012

Bydelsadministrasjonen

BYDELSFORVALTNINGEN ULLERN	
Dato 24/02-12	Saksnr. 08/1277
Saksbeh. DIR-SSH SVEH	Dok. nr. 15
Arkiv:	512.1

Oslo 16.02.2012

REVIDERT PLANSKISSE SØRKEDALSVEIEN 106. NJÅRD
LIVSTILSENTER.

Vi viser til revidert varsel planskisse av 25.01.2012 og gjentar våre krav i brev av 07.11.2008 der vi går imot å få et kjøpesenter (kamouflert som livstilsenter) i nærmiljøet, konf. vedtak i generalforsamling 3.11.2008.

Husebyåsen Vel går inn for det foreslåtte alternativ 2 som er kommunens Foreslåtte alternativ med en flerbrukshall basert på områdeprogrammets prinsipp (se Områdeprogrammet for Husebyskogen, kapittel 3.2.6).og ber om at det er dette alternativet som en går videre med i planprosessen. Vi mener at rene kommersielle interesser må tas ut av prosjektet, slik at prosjektet blir et rent idrettsprosjekt.

For nærmiljøet er det svært viktig at en ikke får noe kjøpesenter.

Husebyåsen Vel stiller seg positiv til riving av «Nye Njårdhallen» og anbefaler en løsning for håndballhall som underjordisk vil gi en spilleflate på 22 x 44 meter.

Det må være en absolutt forutsetning at hallen har samme utverndige høyde som dagens hovedhall fra 60 -tallet.

Styret i Husebyåsen Vel er også uenig i den foreslåtte endringen av planen der det ønskes innkjøring fra Morgedalsveien.i stedet for fra Sørkedalsveien.

En slik endring vil medføre økt trafikk i boligveien Morgedalsveien, noe som er helt uakseptabelt. Morgedalsveien er allerede i dag en boligvei med alt for stor trafikkbelastning.

Vi vil i også minne om at da den politiske behandling av plasseringen av den amerikanske ambassade pågikk, lovet by-politikerene i Oslo Rådhus v/ Grethe Horntvedt befolkningen i Husebyåsen, at det ikke skulle tas flere friområder i dette området!

Det er likevel nå igjen tatt ett friområde som tilhører befolkningen i området, Dette skal derfor ikke ha en kommersiell funksjon !

Med hilsen



Else Marie Dahll

Leder Husebyåsen Vel
Adr Morgedalsveien 37, 0378 Oslo

Kopi: Plan og bygningsetaten, Oslo Kommune
Oslo Rådhus, Ordfører Fabian Stang
Samferdselsetaten, Oslo Kommune
Ullern Bydelsadministrasjon



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 27.02.2012

Saksmappe:

2012/12

Saksbeh:

Tore Gleditsch, tlf. 95298337

Arkivkode:

026.2

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Ullern bydelsutvalg	22.03.2012
PS 12/11	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012
	Ullern helse- og sosialkomitè	15.03.2012
	Ullern kultur- og oppvekstkomite	15.03.2012

PROTOKOLL FRA ULLERN BYDELSUTVALG 09.02.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i Ullern bydelsutvalg 22.03.2012:

Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 09.02.2012 godkjennes.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak i Ullern byutviklings- og samferdselskomite

15.03.2012:

Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 09.02.2012 tas til etterretning.

Trykte vedlegg:

Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 09.02.2012

Ullern, 27.02.2012

Kari Andreassen
bydelsdirektør



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skoyen
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

165



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Møtebok

Utvalg: Ullern bydelsutvalg
Møtedato: 09.02.2012
Tidspunkt: 18:00
Møtested: Hoffsvæien 48
Møterom: Kantinen

Følgende medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Repr	Vara for
Carl Oscar Pedersen	Leder	H	
Liv Wiborg	Nestleder	V	
Benedicta Aall Bugge	Medlem	H	
Preben Hassing	Varamedlem	H	Tore Strandskog
Arne Helgerud	Medlem	H	
Cecilie Wiese Porsmyr	Varamedlem	H	Julie Brodtkorb
Hilbert Eilertsen	Varamedlem	H	Shahzad Rana
Hermann Smith-Sivertsen	Medlem	H	
Liv Bugge Wilhelmsen	Medlem	H	
Anne Sofie Tølfesby	Medlem	H	
Synnøve Konglevoll	Medlem	A	
Katrine Ore	Medlem	A	
Tom Veierød	Medlem	A	
Bent Erik Bakken	Medlem	V	
Berit Jensen Riis	Medlem	F	

Følgende møtte fra administrasjonen:

Navn	Stilling
Kari Andreassen	Bydelsdirektør
Marit Jansen	Assisterende bydelsdirektør
Birgit Aakre	Assisterende bydelsdirektør
Christian Bøgh, Giske Edvardsen, Siri Johnsen, Mai Britt Langtvedt, og Åse Nesbu	Enhetsleder
Tore Gleditsch	Leder politisk sekretariat

Carl Oscar Pedersen
Leder

Tore Gleditsch
Utvalgssekretær

Utdelt i formøtene:

Til sak PS 12/1:	Forslag til saksliste til Ullern bydelsutvalg med nye saker PS 12/18 og PS 12/19
Til sak PS 12/3	Nye sider 52 og 53 til årsmelding 2011 for Bydel Ullern. Økonomisjefen redegjør i møtet.
Til sak PS 12/4	Forslag på medlem og varamedlem til Ullern eldreråd fra Ullern-Bestum seniorlag
Til sak PS 12/18	Saksdokumenter
Til sak PS 12/19	Saksdokumenter
Til sak OS 12/4	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012
Til sak OS 12/5	Protokoll fra Ullern helse- og sosialkomite 02.02.2012
Til sak OS 12/6	Protokoll fra Ullern kultur- og oppvekstkomite 02.02.2012

Interpellasjon fra Bent Erik Bakken(V).

Saksnr	Tittel
PS 12/1	Godkjenning av innkalling og saksliste til bydelsutvalgets møte 09.02.2012
PS 12/2	Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 15.12.2011
PS 12/3	Årsmelding 2011 for Bydel Ullern
OS 12/1	Årsstatistikk 2011 for Bydel Ullern
PS 12/4	Oppnevning av eldreråd i Bydel Ullern for kommunevalgperioden 2011 - 2015
PS 12/5	Valg av råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne i BYdel Ullern for kommunevalgperioden 2011 - 2015
PS 12/6	Suppleringsvalg bydelsutvalgets komiteer
PS 12/7	Fritak fra verv
PS 12/8	Hoffsjefs Løvenskiolds vei - ønske om tiltak for å redusere fartsnivået ved Montessoriskolen Lyse - sak utsatt i komiteens møte den 08.12.2011
PS 12/9	Revisjon av plan for idrett og friluftsliv 2013-2016 - uttalelse til friluftsdelen
PS 12/10	Revisjon av samferdsels- og byutviklingsplan for bydel Ullern - fullføring av arbeidet
PS 12/11	Uttalelse til behovsanalyse for sentralnettløsning for stor-Oslo
PS 12/12	Forslag til bydelens medlemmer i Friluftslivets samarbeidsutvalg (FSU) for ny periode
PS 12/13	Arbeidet med oppfølging av vannforskriften - bydelens deltakelse i referansegruppe
PS 12/14	Øvre Skogvei bolig - Rapport fra møte i tilsynsutvalget 01.12.2011
PS 12/15	Smestadhjemmet -rapport fra møte i tilsynsutvalget 01.12.2011
PS 12/16	Søknad om fornyelse av bevillinger
PS 12/17	Innspill om anlegg til plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2013-2016
PS 12/18	Hoffsveien – uttalelse til forslag om fjerning av minihumper/todelte busshumper
PS 12/19	Aksjon skolevei – forslag om nye humper i Bydel Ullern
OS 12/2	Sluttrapport evaluering av fire spesialiserte korttidsenheter
OS 12/3	Endring i reglement for bydelene
OS 12/4	Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012
OS 12/5	Protokoll fra Ullern helse- og sosialkomite 02.02.2012
OS 12/6	Protokoll fra Ullern kultur- og oppvekstkomite 02.02.2012
OS 12/7	Rapportering fra tjenestene 1/2012
OS 12/8	Rapportering pleie - og omsorgstjenester
OS 12/9	Referat fra arbeidsutvalgets møte 23.01.2012

Bent Erik Bakken(V) fremmet sin interpellasjon. Bydelsutvalgets leder Carl Oscar Pedersen(H) og bydelsdirektør Kari Andreassen besvarte interpellasjonen.

PS 12/1 Godkjenning av innkalling og saksliste til bydelsutvalgets møte 09.02.2012
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Innkalling og saksliste til bydelsutvalgets møte 09.02.2012 godkjennes med følgende nye saker:

PS 12/18 Hoffsveien – uttalelse til forslag om fjerning av minihumper/todelte busshumper

PS 12/19 Aksjon skolevei – forslag om nye humper i Bydel Ullern”

PS 12/2 Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 15.12.2011
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
”Protokoll fra Ullern bydelsutvalg 15.12.2011 godkjennes.”

PS 12/3 Årsmelding 2011 for Bydel Ullern
Bydelsutvalgets leder Carl Oscar Pedersen(H) fremmet følgende forslag som tillegg til bydesdirektørens forslag: ”Bydelsutvalget gir bydelsdirektøren fullmakt til å legge inn et faktakapitel om lokal oppfølging etter den tragiske hendelsen 22.07.2011.”
Forslaget ble enstemmig vedtatt:

Etter dette er Ullern bydelsutvalgs enstemmige vedtak:

”Ullern bydelsutvalg slutter seg til bydelsdirektørens forslag til årsmelding 2011 for Bydel Ullern. Bydelsutvalget gir bydelsdirektøren fullmakt til å legge inn et faktakapitel om lokal oppfølging etter den tragiske hendelsen 22.07.2011.”

OS 12/1 Årsstatistikk 2011 for Bydel Ullern
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
”Årsstatistikk 2011 for Bydel Ullern tas til orientering.”

PS 12/4 Oppnevning av eldreråd i Bydel Ullern for kommunevalgperioden 2011 - 2015

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Ullern bydelsutvalg oppnevner følgende medlemmer og varamedlemmer til Ullern eldreråd for perioden 2011 – 2015:

1. Turid Manshaus (Ullern seniorsenter), medlem
Veslekari Bugge Asperheim (Skøyen Smestad seniorsenter), medlem
Eivind Moland (Lilleaker pensjonistforening), medlem
Liv Terjesen (Ullern-Bestum seniorlag) medlem
Helga Strømme(A) fra Ullern bydelsutvalg, medlem
Bibi Plathe Vance(V) fra Ullern bydelsutvalg, medlem
2. Gesche Torp Varran (Ullern seniorsenter), varamedlem
Finn Bjerke (Skøyen Smestad seniorsenter), varamedlem
Ole Geshe (Lilleaker pensjonistforening), varamedlem
Brit Kavli (fra Ullern-Bestum seniorlag) varamedlem
Arne Andreassen(H) fra Ullern bydelsutvalg, varamedlem
Berit Jensen Riis(F) fra Ullern bydeslutvalg, varamedlem
3. Når forslag fra Skøyen/Smestad pensjonistforening foreligger suppleres eldrerådet med et medlem og et varamedlem i samsvar med forslag fra pensjonistforeningen. Bydelsutvalget orienteres om oppnevningen.

Bydelsadministrasjonen innkaller til konstituerende møte i Ullern eldreråd. Eldrerådet velger leder og nestleder fra rådets medlemmer. Leder av eldrerådet i Bydel Ullern i perioden 2007 – 2011 leder rådet til nytt råd er konstituert.”

- PS 12/5** **Valg av råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne i BYdel Ullern for kommunevalgperioden 2011 - 2015**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
1. Saken utsettes til bydelsutvalgets møte 22.03.2012.
 2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren på nytt tilskrive de to fellesorganisasjonene med anmodning om å oppnevne et tilstrekkelig antall kandidater.
 3. Oppnevnt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Bydel Ullern for perioden 2007 – 2011 prolongeres inntil nytt brukerråd er oppnevnt.
- PS 12/6** **Suppleringsvalg bydelsutvalgets komiteer**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
1. Ninna Garm velges som 2. varamedlem for Arbeiderpartiet til Ullern byutviklings- og samferdselskomite
 2. Gunnar Juriks velges som 2. varamedlem for Høyre til Ullern byutviklings- og samferdselskomite
 3. Klaus Værnø velges som 3. varamedlem for Høyre til Ullern byutviklings- og samferdselskomite
 4. Anders Lunke velges som 4. varamedlem for Høyre til Ullern byutviklings- og samferdselskomite
 5. Janne Værnø velges som 4. varamedlem for Høyre til Ullern kultur- og oppvekstkomite
- PS 12/7** **Fritak fra verv**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
”Arve Thorsen(A) fritas fra vervet som varamedlem til Ullern bydelsutvalg.”
- PS 12/8** **Hoffsjefs Løvenskiolds vei - ønske om tiltak for å redusere fartsnivået ved Montessoriskolen Lyse - sak utsatt i komiteens møte den 08.12.2011**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
”Det anbefales å etablere fartshump ved Montessoriskolen Lyse, jfr Bymiljøetaten divisjon samferdsel sitt brev av 03.11.2011.”
- PS 12/9** **Revisjon av plan for idrett og friluftsliv 2013-2016 - uttalelse til friluftsdelen**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
”Det nedsettes en arbeidsgruppe bestående av Arne Helgerud(H) og Anne Sofie Tølfesby(H) som utarbeider et forslag til innstilling som sendes Bymiljøetaten med forbehold om endelig vedtak i Ullern bydelsutvalg.”
- PS 12/10** **Revisjon av samferdsels- og byutviklingsplan for bydel Ullern - fullføring av arbeidet**
Leder av Ullern byutviklings- og samferdselskomite Arne Helgerud(H) orienterte.
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
”Eksisterende arbeidsgruppe bestående av Arne Helgerud(H), Bente Marie Nørgård(V) og Anatole Ouedraogo(A) arbeider videre med planen med sikte på

å legge frem sak for Ullern byutviklings- og samferdselskomite. Status for arbeidet rapporteres til komiteen i møtet 03.05.2012.”

PS 12/11

Uttalelse til behovsanalyse for sentralnettløsning for stor-Oslo

Leder av Ullern helse- og sosialkomite, Benedicta Aall Bugge(H) la på vegne av komiteen frem følgende tillegg til direktørens forslag til vedtsak: *”Ulike alternativer bør vurderes for å minimere strålingsfaren for barn og unge i henhold til strålingsvernforskriften og Statens strålingsverns retningslinjer. Spesielt bør planen minimere stråling i forhold til skoler, barnehager, gangveier og andre bygg, inkludert arealer rundt, hvor barn har jevnlig eller varig opphold. Bydelen er også opptatt av at berørte innbyggere blir tidlig varslet slik at de får nødvendig tid til å komme med sine synspunkter og eventuelle innvendinger.”*

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er Ullern bydelsutvalgs enstemmige vedtak:

”Da bydelen i betydelig grad berøres av traseer for dagens sentralnett, er det viktig at bydelen på et tidlig stadium i den videre prosessen blir tatt med på råd vedrørende mulige arealkonflikter. Ulike alternativer bør vurderes for å minimere strålingsfaren for barn og unge i henhold til strålingsvernforskriften og Statens strålingsverns retningslinjer. Spesielt bør planen minimere stråling i forhold til skoler, barnehager, gangveier og andre bygg, inkludert arealer rundt, hvor barn har jevnlig eller varig opphold. Bydelen er også opptatt av at berørte innbyggere blir tidlig varslet slik at de får nødvendig tid til å komme med sine synspunkter og eventuelle innvendinger. Ullern bydelsutvalg ber om tilbagemelding i forhold til de brev som tidligere er sendt vedrørende stråling.”

PS 12/12

Forslag til bydelens medlemmer i Friluftslivets samarbeidsutvalg (FSU) for ny periode

”Bydelen representeres i Friluftslivets samarbeidsutvalg i Bydel Ullern med et medlem fra bydelsadministrasjonen inntil videre og i påvente av utvalgets videre arbeid. Bydelsdirektøren utpeker medlemmet.”

Bydelsdirektør Kari Andreassen informerte om at helse- og miljøkonsulent Svein Hjelmtveit vil være bydelsadministrasjonens representant.

PS 12/13

Arbeidet med oppfølging av vannforskriften - bydelens deltakelse i referansegruppe

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Bydelsdirektøren utpeker en representant fra administrasjonen til referanegruppen.”

Bydelsdirektør Kari Andreassen informerte om at helse- og miljøkonsulent Svein Hjelmtveit vil være bydelsadministrasjonens representant.

PS 12/14

Øvre Skogvei bolig - Rapport fra møte i tilsynsutvalget 01.12.2011

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Ullern bydelsutvalg tar rapport fra møte i tilsynsutvalget ved Øvre Skogvei 01.12.2011 til etterretning og ber bydelsadministrasjonen sende brev til BBY med kopi til byrådsavdeling for finans hvor det bes om at planlagte

brannsikringsutbedringer og innbygging av veranda nå gjennomføres uten opphold”.

PS 12/15 Smestadhjemmet -rapport fra møte i tilsynsutvalget 01.12.2011

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Ullern bydelsutvalg utsetter behandling av saken i påvente av at tilsynskomiteen oversender til helse- og sosialkomiteen brev sendt fra tilsynsutvalget til helsetilsynet og til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester.”

PS 12/16 Søknad om fornyelse av bevillinger

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Ullern bydelsutvalg anbefaler at salgs- eller skjenkebevilgning fornyes for følgende steder:

Sted, adresse, søker, organisasjonsnr

Coop Marked Lilleaker, Lilleakerveien 32, COOP ØST SA, 948432617

Ica supermarked avd 8304, Karenslyst allé 9, ICA NORGE AS, 931186744

Vinmonopolet CC Vest, Lilleakerveien 16, AS Vinmonopolet, 817209882

Coop mega Skøyen, Hovfaret 17, COOP ØST SA, 948432617

Ica Sjølyst, Karenslyst allé 58, ICA NORGE AS, 931186744

Rimi Lysehagan, Lysehagan 46, ICA NORGE AS, 931186744

Kiwi 410 Lilleaker, Lilleakerveien 31, NG KIWI OSLO AKERSHUS AS, 937846231

REMA 1000 Vækerøveien, Vækerøveien 114d, Margaretha Mathe AS, 979923902

Ica nær Bestum, Vækerøveien 24, Opsving AS v/Bente Opheim, 988421081

Gondal mat, Skøyenveien 51, Gondal Mat A/S v Javad Tariq, 986366067

Meny CC Vest, Lilleakerveien 16, CC Vest Mat AS, 952749854

Bunnpris Skøyen, Drammensveien 147, Bunnpris Skøyen AS, 984151993

Rimi Skøyen, Hoffveien 10, ICA NORGE AS, 931186744

Kiwi 371 Skøyen, Karenslyst allé 5, NG KIWI OSLO AKERSHUS AS, 937846231

OM Kro, Drammensveien 160, ELI CATERING, 994171488

Versthuset Da Capo, Drammensveien 130, LB Kjøkken Shanjun Bei, 988031704

R/S Idun, Drammensveien 208, Cruise Compagniet DA, 968668021

M/S Fjordvind c/o Maritim båtforening, Drammensveien 208, FJORDVIND Charter Tom Scott, 980857662

Norsk Hydro Vækerø, Drammensveien 260, Eurest Personalrestauranter AS, 952507729

Statoil Vækerø, Drammensveien 264, Eurest Personalrestauranter AS, 952507729

Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2, Eurest Personalrestauranter AS, 952507729

Bocata Skøyen, Karenslyst allé 55, Bocata Skøyen, 992900229

Radiumhospitalet hotell, Ullernschausseen 70, Norlandia Omsorg AS, 980478076

Villa Lille, Lilleakerveien 29, Nils Christian Marstrander, 994903608

Ullern seniorsenter, Ullernschausseen 111b, Ullern seniorsenter, 974089386

Skøyen/ Smedstad seniorsenter; Skøyen terrasse 1, Skøyen/Smedstad seniorsenter, 974162997

Norsk Hydro Kantine, Drammensveien 260, Norsk Hydro ASA, 914778271

Peppes Pizza Skøyen, Karenslyst allé 18, PEPPE'S PIZZA, 984388659
 Amfitryon Cafe & Bar, Drammensveien 130b, Bevertningsutvikling AS,
 875816322
 Kaktus Mat & Vinhus, Lilleakerveien 23, Kaktus Mat & Vinhus AS, 979619545
 Fazer Skøyen Atrium, Drammensveien 145a, FAZER FOOD SERVICES AS,
 984785224
 Scandic Sjølyst, Sjølyst plass 5, SCANDIC HOTELS AS, 877393852
 Dolly Dimples, Sjølyst Sjølyst plass 5, DOLLY DIMPLE A/S, 940077982
 Spaghetteria Santinos Sjølyst, Karenslyst allé 7b, Leonardo Restauranter AS,
 974393697
 Gjensidige Forsikring Kantine Sollerud, Drammensveien 288, GJENSIDIGE
 FORSIKRING AS, 995568217
 Via Conditto, Drammensveien 134, Friends Company AS, 996066525
 Mats&Martin, Lilleakerveien 16, Mats og Martin AS, 994356550

Ullern bydelsutvalg ber administrasjonen oversende brev til næringsetaten hvor det bes om at næringsetaten, som en rutine, informerer Bydel Ullern om skjenkesteder som har fått inndratt sin bevilling og grunnlaget for dette.”

PS 12/17 Innspill om anlegg til plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2013-2016
 Med bakgrunn i de tilsendte forslag til idrettsanlegg utenfor økonomirammen anbefaler Ullern kultur- og oppvekstkomite Ullern bydelsutvalg å prioritere følgende anlegg i Bydel Ullern:

Beliggenhet	Anleggstype	Forslagsstiller	Prioritet bydel	Prioritert andre	Kommentarer
Idrettshaller, prioritert					
Ullernprosjektet	Flerbrukshall basket og fotball	Ullern IF	1	Idrettsetaten(8), ISU og særkrets	Regulert
Prosjektering av ny idrettshall ved Skøyen skole	Flerbrukshall	Bydel Ullern	2		
Ullern vgs	Flerbrukshall	UDE	3	ISU	
Idrettshaller, uprioritert					
Makrellbekken	Turn-/flerbrukshall	Særkrets for gymnastikk og turn		ISU og særkrets	
Bestumkilen	Tennishall			ISU	
Blokkajordet	Tennishall	Ullern tennis		ISU	
Njård livsstilsenter*	Utvidelse av Njårdhallen til flerbrukshall for idrett og kultur	Njård IL		Særkrets	
Njård livsstilsenter*	Basishall (turn)	Særkrets for gymnastikk og turn		Særkrets(1)	
Idrettshaller rehabilitering, prioritert					
Skøyenhallen	Rehabilitering tribune og utstysrom	Bydel(?) og UBF	1	ISU	
Ballbinger/ballbaner, prioritert					
Lilleaker skole	Ballbinge			ISU	

Klubbhus/garderober, uprioritert					
Ullernprosjektet*	Klubbhus, garderobes, kontor og lager	Ullern IF			
Bad- og svømmeanlegg, uprioritert					
Lilleaker skole	Svømmeanlegg	UBF		ISU	
Skianlegg – vinterlekeplass, uprioritert					
Bestum skole	Skilekbakke			ISU	
Vannsport, prioritert					
Bestumkilen	Bøyemerket ro- og padlebane. Rehabilitering og utvidelse	OKK, BR og OR		Idrettsetaten (1)	
Bestumkilen	Båthus			ISU	
Diverse nærmiljøanlegg, uprioritert					
Bestum skole	Klatrevegg			ISU	

*Feil lokalisert til Bydel Vestre Aker

PS 12/18 Hoffsveien - uttalelse til forslag om fjerning av minihumper/todelte busshumper

Bent Erik Bakken(V) fremmet forslag om å støtte Bymiljøetatens forslag om permanent fjerning av minihumpene/buddhumpene samtidig som det ble foretatt fartsmålinger før og etter fjerningen.

Forslaget fra Bent Erik Bakken(V) falt med 4 stemmer (2H og 2V) mot 11 stemmer (7H, 3A og 1F)for bydelsdirektørens forslag.

Etter dette er Ullern bydelsutvalgs vedtak:

”For å hindre at kjørende velger å kjøre ut i sykkelfeltene for å unngå dagens minihumper, bør humpene som av Bymiljøetaten foreslås permanent fjernet reetableres som humper som omfatter hele veibredden inkludert sykkelfeltene. Gangfeltene v/Jarlsborgveien, Linden barnehage og ved Hoffsveien 65 bør være opphøyede.”

PS 12/19 Aksjon skolevei - forslag om nye humper i bydel Ullern

Forslag om fartshump i Skogfaret og Bestumveien ble behandlet for atskilt.

Forslaget om fartshump i Skogfaret ble vedtatt med 14 stemmer (7H, 3A, 2V og 1F) mot 1 stemme (1H).

Forslaget om fartshump i Bestumveien ble vedtatt med 8 stemmer (3H, 3A, 1V og 1F) mot 7 stemmer (6H og 1V)

OS 12/2 Sluttrapport evaluering av fire spesialiserte korttidsenheter

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Bydelsutvalget tar sluttrapport evaluering av fire korttidsenheter til orientering.”

OS 12/3 Endring i reglement for bydelene

Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:

”Bystyrets vedtak i sak 453 – 14.12.2011 om endringer i bydelsreglementets §3 tas til etterretning.”

- OS 12/4** **Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
"Protokoll fra Ullern byutviklings- og samferdselskomite 02.02.2012 tas til orientering."
- OS 12/5** **Protokoll fra Ullern helse- og sosialkomite 02.02.2012**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
"Protokoll fra Ullern helse- og sosialkomite 02.02.2012 tas til orientering."
- OS 12/6** **Protokoll fra Ullern kultur- og oppvekstkomite 02.02.2012**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
Protokoll fra Ullern kultur- og oppvekstkomite 02.02.2012 tas til orientering.
- OS 12/7** **Rapportering fra tjenestene 1/2012**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
"Rapportering fra tjenestene 1/2012 tas til orientering."
- OS 12/8** **Rapportering pleie - og omsorgstjenester**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
"Rapportering pleie- og omsorgstjenester tas til orientering."
- OS 12/9** **Referat fra arbeidsutvalgets møte 23.01.2012**
Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
"Referat fra arbeidsutvalgets møte 23.01.2012 tas til orientering med følgende rettelse: Liv H Wiborg representerer Venstre."



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 28.02.2012

Saksmappe:
2012/14

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
027.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/12	Ullern byutviklings- og samferdselskomité	15.03.2012

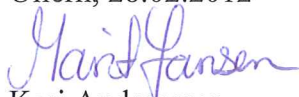
ARBEIDSPLAN FOR ULLERN BYUTVIKLINGS- OG SAMFERDSELSKOMITE

Eventuell revisjon av arbeidsplanen foretas i møtet.

Trykte vedlegg:

Arbeidsplan for Ullern byutviklings- og samferdselskomite datert 09.12.2011.

Ullern, 28.02.2012


Kari Andreassen
bydelsdirektør

STATUS FOR RULLERENDE ARBEIDSPLAN UBSK 2011/2012

09.12.2011/02.02.2012

	Pri	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		Ta rede på status for parken, herunder eiendomsforhold.
8		Ørakertunellen		Samarbeid med Bærum	Arne Helgerud (H) forhører seg i Bærum kommune
9		Områdene lang Hoffselva mellom Hovfaret 17 og Hoff sveien 1	Gjennomføring av reguleringsplan		Omfattes av bydelsutvalgets innspill til forslag til grøntplan for Oslo
10		På- og avkjøringsramper på E-18 Vestkorridoren			
11		Forenbubanen, traseer og holdeplasser			
12		Reguleringsplan for Ullernchausseen 52 m.fl. status for oppfølging av vedtatt plan.			
13		Kartlegging av biologisk mangfold/naturtyper i Bydel Ullern			
14		Oppfølging av sak vedrørende turvei langs Lysakerelva i Bydel Ullern			
15		Oppfølging av bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen Bydel Ullern			



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 28.02.2012

Saksmappe:
2012/14

Saksbeh:
Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:
027.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/13	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	15.03.2012

SAKER FRA KOMITEMEDLEMMENE

Det er ikke saksdokumenter til saken.

Ullern, 28.02.2012

Kari Andreassen
for Kari Andreassen
bydelsdirektør

