



Oslo kommune
Bydel Bjerke
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 4/12

Møte: Miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Bydelsadm. Økern senter - 3.et. møterom 1
Møtetid: mandag 21. mai 2012 kl. 17.00
Sekretariat: 23439852

SAKSKART

Åpen halvtime

Niels Torp AS kommer og presenterer prosjektet i Hans Møller Gasmannsvei

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

Sak 16/12	Godkjenning av protokoll MOS 16.04.2012.....	1
Sak 17/12	Varsel om igangsatt detaljregulering - Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9	1
Sak 18/12	Offentlig ettersyn - Kabelgaten 22-26.....	3
Sak 19/12	Planinitiativ Spireaveien 6	4

Bydel Bjerke

Thor-Ingar Aasheim
leder

Kristoffer Westad
sekretær

Sak 16/12 Godkjenning av protokoll MOS 16.04.2012

Arkivsak: 201200050
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristoffer Westad

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og samferdselskomiteen	21.05.12	16/12

GODKJENNING AV PROTOKOLL MOS 16.04.2012

Sammendrag:

Protokoll fra møte i MOS 16.04.2012 fremlegges for godkjenning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Protokoll MOS 16.04.2012 ble godkjent.

Bydel Bjerke, 14.05.2012

Kristoffer Westad
Møtesekretær

[Vedlegg - Protokoll MOS 16.04.2011](#)

Sak 17/12 Varsel om igangsatt detaljregulering - Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9

Arkivsak: 201100106
Arkivkode: 510
Saksbehandler: Kristoffer Westad

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvalgets arbeidsutvalg	10.05.12	41/12
Miljø- og samferdselskomiteen	21.05.12	17/12
Bjerke Bydelsutvalg	14.06.12	

Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalgets arbeidsutvalg har behandlet saken i møte 10.05.12 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak oversendes Miljø- og samferdselskomiteen for behandling på delegert fullmakt før den oversendes bydelsutvalget til orientering.

VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING - HANS MØLLER GASMANNNS VEI 7 OG 9

Sammendrag:

Bydel Bjerke har fra Niels Torp AS mottatt et varsel om igangsatt detaljregulering for Hans Møller Gasmannsvei 7-9. Frist for tilbakemelding er 14. mai, men Bydel Bjerke har fått utsatt frist til 22. mai slik at saken kan behandles på delegert fullmakt i Miljø- og samferdselskomiteen. Bydel Bjerke har tidligere uttalt seg på saken og kommenterte da særlig på sykkelveier. Forslagsstiller har tatt dette videre med Statens vegvesen.

Forslagsstiller vil presentere forslaget på neste MOS-møte 21. mai.

Saksframstilling:

Hensikten med reguleringsarbeid er å omregulere tomten fra industri til kontor, lager, industri og forretning for store varegrupper. Det er satt en minimumsbegrensning på kontor på 20%. Planforslaget innebærer at dagens bebyggelse i HMG 9 får ett tilbygg og tre påbygg. Høyden på dette bygget vil hovedsakelig variere fra 3-5 etasjer. I HMG 7 er det planlagt et nybygg som varierer fra 7-2 etasjer med avtrapping ned mot Østre Aker vei. Mellom de to hovedbygningene er det planlagt et torg. Parkering er foreslått løst i parkeringskjeller (137+101) og på terreng (70).

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Bjerke er positive til en utvikling av Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9. Planområdet ligger sentralt plassert i det som kommer til å bli en viktig næringskorridor langs Østre Aker vei, og nybygget synes på mange måter å tilpasse seg eksisterende og planlagt bebyggelse på en god måte. Avtrappingen i høyde ned mot Østre Aker vei bidrar til at bygningene følger terrenget på en god måte. Bydelsutvalget har utover dette følgende kommentarer til planarbeidet:

Reguleringsformål

Av hensyn til den boligutviklingen som er tenkt i området vil det være positivt med en kontorisering av planområdet. Bydelsutvalget er derfor skeptisk til at det kun foreslås en minimumsbegrensning til kontor på 20%. Denne minimumsbegrensningen bør økes.

Bydelsutvalget vil heller ikke anbefale at tomten reguleres til lager og forretning for plasskrevende varegrupper. En slik regulering av tomten vil medføre økt biltrafikk for nærmiljøet, noe som vil være uheldig siden Vollebekområdet nå er inne i en transformasjonsprosess. I april 2012 ble det startet opp et arbeid med å utvikle et planprogram for Vollebekområdet. Formålet med dette planprogrammet er å stimulere til økt boligutvikling. Sett i lyst av den byutviklingen som nå vil komme på Vollebekk vil det være negativt om det anlegges trafikkintensive virksomheter i området.

Videre vurderer Statens vegvesen å redusere antall av- og påkjørsler til Østre Aker vei. Det vil i så fall bidra til ytterligere gjennomkjøring på lokalveiene i området dersom det etableres trafikkintensiv virksomhet på tomten.

Utnyttelse av tomten

Planområdet er en eiendom som tåler en høy utnyttelsesgrad. I det foreliggende planforslaget har nybygget fått et lite tårn på syv etasjer som markerer torgdannelsen i området. Forslaget ligger innenfor byggehøydene slik de er fremsatt i KDP for Økernområdet. Det er fra foreliggende skisser vanskelig å avgjøre hvordan dette tårnet vil påvirke områdets "skyline" og siktlinjer. Bydelsutvalget ønsker derfor at det utarbeides noen illustrasjon på hvordan tårnet vil fremstå i forhold til eksisterende omgivelser.

Friområdet i sør

Friområdet i sør er et flott lite skogsområde. På dette skogsholtet ønsker Bydel Bjerke å melde at bydelen vurderer tomten som et mulig sted for 4-5 fremtidige "skjeve hus". Dette er småhus for personer med bovansker som trenger litt rom rundt seg.

Bydel Bjerke 08.05.2012

Kari-Anne Mathisen
bydelsdirektør

Synøve Bystøl
leder, Stab plan

[Vedlegg 1 - Saksdokumenter](#)

Sak 18/12 Offentlig ettersyn - Kabelgaten 22-26

Arkivsak: 201100520

Arkivkode: 510

Saksbehandler: Kristoffer Westad

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvalgets arbeidsutvalg	10.05.12	42/12
Miljø- og samferdselskomiteen	21.05.12	18/12
Ungdomsråd	21.05.12	
Kultur- og oppvekstkomiteen	21.05.12	
Bjerke Bydelsutvalg	14.06.12	

Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalgets arbeidsutvalg har behandlet saken i møte 10.05.12 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak oversendes Kultur- og oppvekstkomiteen, Ungdomsrådet og Miljø- og samferdselskomiteen før den oversendes bydelsutvalget for realitetsbehandling.

OFFENTLIG ETTERSYN - KABELGATEN 22-26

Sammendrag:

Bydel Bjerke har fra Plan- og bygningsetaten mottatt forslaget til detaljregulering for Kabelgaten 22-26 til offentlig ettersyn. Saken gjelder utvidelse av Kuben Yrkesarena, og bydelsutvalget har tidligere behandlet saken som planinitiativ og som planskisse. Frist for tilbakemelding er satt 04. juni, men Bydel Bjerke har fått utsatt frist til 15. juni slik at saken kan behandles hos bydelsutvalget.

Saksframstilling:

Planforslaget er utarbeidet av Dyrvik arkitekter for Aberdeen Eiendomsfond Norge 1. Formålet med planen er å omregulere tomten fra industri til kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/undervisning/kontor og hensynssone – bevaring kulturmiljø. Oslo kommune vil leie lokalene til å etablere 450 nye elevplasser innenfor studiespesialisering med fokus på teknologi og entreprenørskap. Utvidelsen av skolen er foreslått lokalisert i eksisterende bygningsmasse

og planforslaget vil medføre få bygningsmessige endringer for bygningene som har høy bevaringsverdi. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget på grunn av mangelfulle utearealer.

Som vedlegg ligger et utdrag av saksdokumentene. Fullstendig høringsdokument finnes hos Plan- og bygningsetatens nettsider under 'saksinnsyn'.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget i Bydel Bjerke har ved tidligere uttalelse stilt seg positiv til en utvidelse av Kuben yrkesarena. I tidligere uttalelse understreket bydelsutvalget også viktigheten av å sikre uteareal av særlig høy kvalitet siden uteareal er et knapt gode i planområdet. Bydel Bjerke ser behovet for en utvidelse av skolen og ønsker at det skal etableres et godt utdanningstilbud i bydelen. På tross av dette vil bydelsutvalget nå likevel gå imot planene slik de nå er foreslått. Bydel Bjerke kan ikke anbefale planforslaget på grunn av flere svakheter og mangler ved utearealene.

Forslagsstiller skriver i planforslaget at det vil bli lagt til rette for gode oppholdsarealer både ute og inne, men det synes ikke å foreligge noen konkrete tiltak som hever kvaliteten på utearealene nevneverdig. Luft- og støyforholdene er dårlige og i tillegg er det bare satt av 3 m² uteareal per elev. For å få noe større utearealer vil det være en fordel om parkeringen løses gjennom å leie arealer på en nærliggende eiendom. Videre kan bydelsutvalget heller ikke anbefale §8 i forslag til reguleringsbestemmelser. Dersom kun 50% av utearealene tilfredsstiller anbefalte grenser for støy er det på ingen måte utearealer av særlig høy kvalitet.

Både størrelsen eller kvaliteten på utearealene er langt fra tilfredsstillende og bydelsutvalget støtter derfor Plan- og bygningsetatens vurdering i at forslaget ikke kan anbefales. Siden det er så begrenset med uteareal må det være et krav at hele utearealet tilfredsstiller gjeldende normer og krav vedrørende luft og støy. Bydelsutvalget viser her også til uttalelse fra bydelsoverlegen.

Bydel Bjerke 08.05.2012

Kari-Anne Mathisen
bydelsdirektør

Synøve Bystøl
leder, Stab plan

[Vedlegg 1 - saksdokumenter](#)

Sak 19/12 Planinitiativ Spireaveien 6

Arkivsak: 201200282
Arkivkode: 512
Saksbehandler: Kristoffer Westad

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvalgets arbeidsutvalg	10.05.12	39/12
Miljø- og samferdselskomiteen	21.05.12	19/12
Bjerke Bydelsutvalg	14.06.12	

Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalgets arbeidsutvalg har behandlet saken i møte 10.05.12 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak oversendes Miljø- og samferdselskomiteen for behandling på delegert fullmakt før den oversendes bydelsutvalget til orientering.

PLANINITIATIV SPIREAVEIEN 6

Sammendrag:

Bydel Bjerke har fra Plan- og bygningsetaten mottatt et planinitiativ for Spireaveien 6. Området søkes omregulert til bolig. Opprinnelig frist for tilbakemelding er 14.05, men Bydel Bjerke har fått utsatt fristen til 22.05 slik at saken kan behandles på delegert fullmakt i Miljø- og samferdselskomiteen. Bydel Bjerke er spesielt bedt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Saksframstilling:

Det er JM Norge AS for Spireaveien 6 Utvikling KS som står bak planinitiativet. Spireaveien 6 er en tomt på 10,3 dekar hvor det i dag er det kontor-, lager- og industrivirksomhet. Planinitiativet foreslår boligblokker med 206 boliger rundt et felles uteoppholdsareal. I forslaget er blokkene 6-7 etasjer høye, noe som gir en utnyttelse på ca 170% BRA. Dette samsvarer ikke med kommunedelplanen for Økern, som fastsetter at utnyttelsesgraden i boligområder skal ligge mellom 100% - 150%. Forslagsstiller mener likevel at tomten tåler en høyere utnyttelsesgrad da den ligger høyt og fritt med direkte adgang til friområde i øst.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Bjerke kan anbefale planinitiativet videreført, men har følgende bemerkninger.

Barnehage

Det er et stort behov for barnehager i Bydel Bjerke. Bydelen er i hurtig vekst, og det er viktig for barnehagedekningen at det anlegges barnehager på egnede tomter. Spireaveien 6 vil være veldig godt egnet for en barnehage, siden det er en tomt som ligger fint til i nærhet til både friområder og store boligområder. En eventuell barnehage bør anlegges på tomtens østre side, der den vil være godt skjermet fra lokalveien i tillegg til at den har god adgang til friområdet. Dersom det anlegges barnehage på tomten er det viktig at den sikres tilstrekkelig uteareal. Utearealet for en barnehage skal være 6 ganger større enn netto lekeareal inne, og det videre planarbeidet må ta høyde for dette.

Utbygger mener det vil være urimelig at det anlegges barnehage på tomten, men Bydel Bjerke mener at det er viktig at barnehageutbygging prioriteres på godt egnede tomter.

Uteareal

Dersom det anlegges en barnehage på tomten vil det gå på bekostning av noe av det felles utearealet til boligene. For å kompensere for dette bør forslagstiller revurdere behovet for takterrasser.

Utnyttelsesgrad

Planinitiativet legger opp til en høyere utnyttelsesgrad enn hva som er vedtatt i KDP for Økernområdet. En høyere utnyttelsesgrad kan være realistisk, men det er viktig at utbyggingen tar hensyn til eksisterende kringliggende bebyggelse. Den delen av planområdet som vender mot Spireaveien må ha en lavere byggehøyde enn resten av planområdet slik at bygningene tar

hensyn til gatemiljøet og boligområdet på andre siden av veien. En variasjon i byggehøyder kan være et fint grep for å motvirke at bygningene fremstår som en monoton mur, men bydelsutvalget vil ikke anbefale bygningshøyder på 8 etasjer siden foreslått utnyttelsesgrad allerede ligger over utnyttelsesgraden som er fastsatt i KDP for Økernområdet .

Leilighetsfordeling

Forslagsstiller har foreslått en leilighetsfordeling som følger bystyrevedtak av 22.04.2009. Dette virker fornuftig da det er behov for variasjon i boligmarkedet og større familieleiligheter. Bydel Bjerke ønsker at dette forslaget bør derfor videreføres i planarbeidet.

Bydel Bjerke 08.05.2012

Kari-Anne Mathisen
bydelsdirektør

Synøve Bystøl
leder, Stab plan

[Vedlegg 1 – planinitiativ](#)
[Vedlegg 2 – faktaark](#)
[Vedlegg 3 – reguleringskart](#)
[Vedlegg 4 – skisseutkast](#)
[Vedlegg 5 – uttalelse fra barnas representant](#)