



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:
Enebakkveien 446-448
Invitasjon til innspill fra bydelen
Område- og prosessavklaring

Saken behandles i:
Miljø- og teknisk komite
Bydelsutvalget

Møtedato:
31.01.2013
14.02.2013

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen
Arkivkode: 512.1
Saksmappe: 2011/493

Utredning

1 Problemstilling

Plan- og bygningssetaten (PBE) har mottatt et planinitiativ for Enebakkveien 446-448.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i PBE. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi PBE føringer for området.

Bydelen inviteres til å komme med innspill til område- og prosessavklaringen. PBE ber om at innspill blir gitt i form av to alternativer:

Alt 1: "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området".

Alt 2: "Bydelen har følgende bemerkning til planinitiativet:"

Bydelen bes spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Fristen for uttalelse er 01.02.2013. Dersom uttalelser kommer senere vil ikke uttalelsen være en del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøte.

I de tilfeller det ikke er tid til å legge fram planinitiativ til bydelsutvalget, har bydelsutvalget gitt en generell fullmakt til komiteer og utvalg til å uttale seg¹. I denne saken oversendes

¹ Bydelsutvalgets vedtak i sak *Håndtering av tidlige forhåndsuttalelser til arealplansaker*, 27.10.05:

"Det er positivt at bydelen inviteres til å uttale seg til planinitiativ, men med en svarfrist på 12 dager er det ikke mulig å gjennomføre en reell politisk behandling. BU mener på bakgrunn av dette at svarfristen bør utvides. Dette oversendes Plan- og bygningssetaten

Bydelsutvalget gir herved komiteer og arbeidsutvalg en generell fullmakt til å uttale seg til tilsendte planinitiativ i de tilfellene hvor det ikke er tid til å fremme en sak i bydelsutvalget."

innstillingen fra miljø- og teknisk komite på grunn av at saken ikke rekker frem til bydelsutvalget før fristens utløpt. Bydelsutvalgets uttalelse ettersendes og bes overlevert forslagstiller i oppstartmøte.

2 Bakgrunn

2.1 Tidligere vedtak

Bydelsutvalget har tidligere uttalt seg til et planinitiativ for den ene eiendommen.

Enebakkveien 446, Klemetsrud - Invitasjon til innspill fra bydelen - Område- og prosessavklaring - Bydelsutvalgets vedtak av 15.09.2011:

- Deler av planområdet ligger i rød sone. Ved avvik fra bestemmelsene i gul og rød sone må det gjennomføres en støyfaglig utredning, jf. T-1442. Denne må dokumentere at støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 er tilfredsstillt. Videre skal man ved tillatelse av avvik legge vekt på at alle boenheter får en stille side med nivåer under anbefalte grenseverdier, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Tomta er ikke egnet til barnehage på grunn av støysituasjonen på stedet.
- Bydelsutvalget merker seg at det legges opp til høy utnyttelse av tomte med terrasserte boliger. Det bør redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til omgivelsene, eksisterende bebyggelse og landskapstrekk.

2.2 Faktaopplysninger

Forslagstiller er Einer Bygg AS for Drammen Boligbygg AS.

Eiendommene er uregulert og ligger i Enebakkveien 446 og 448. Området er nedgrodd og har ingen bruk. Planområdets størrelse er på 3580 m². Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for boligutbygging. Planforslaget legger opp til at det etableres ny adkomst fra Enebakkveien. Kommunen har i medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 tidligere krevd at det utarbeides reguleringsplan som ser eiendommene i sammenheng. I det foreliggende planinitiativet sammenføres eiendommene, og utvikles dermed i følge forslagstiller i tråd med kommunens signaler i tidligere byggesaker og reguleringsinitiativ.

For utfyllende opplysninger vises det til vedlegg.

2.3 Vedlegg

Brev fra Plan- og bygningssetaten av 18.01.2013 med vedlegg:

Enebakkveien 446-448

Invitasjon til innspill fra bydelen

Område- og prosessavklaring

3 Vurderinger

Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningssetatens føringer for området. Tidligere uttalelse videreføres i all hovedsak med nytt innspill knyttet til felles uteareal og kollektivfelt i Enebakkveien:

- Felles uteareal synes av oversendt materiale å være plassert svært nær Enebakkveien og det stilles spørsmålstegn om kvaliteten på dette området. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - 5. Krav til fysisk utforming. Her fremgår det blant annet:
 - a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
 - b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg å skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egnet til lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Utbyggingen av Gjersrud-Stensrud aktualiserer kollektivfelt i Enebakkveien. Det bør vurderes om plasseringen av bebyggelsen vanskeliggjør dette.

4 Oppsummering/konklusjon

Tidligere uttalelse videreføres i all hovedsak med nytt innspill knyttet til felles uteareal og kollektivfelt i Enebakkveien.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelen har følgende bemerkninger til planinitiativet:

- Deler av planområdet ligger i rød sone. Ved avvik fra bestemmelsene i gul og rød sone må det gjennomføres en støyfaglig utredning, jf. T-1442/2012. Det må dokumenteres at støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 er tilfredsstilt. Videre skal man ved tillatelse av avvik legge vekt på at alle boenheter får en stille side med nivåer under anbefalte grenseverdier, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Det bes tatt med i vurderingen at trafikken i Enebakkveien vil øke ved en fremtidig utbygging av Gjersrud-Stensrud. Planinitiativet aktualiserer på grunn av sin beliggenhet støyavbøtende tiltak.
- Felles ute og oppholdsareal synes av oversendt materiale å være plassert svært nær Enebakkveien og det stilles spørsmålsteget om kvaliteten på dette området. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- 5. Krav til fysisk utforming. Her fremgår det blant annet:
 - a) Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
 - b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg å skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egnet til lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Tomta er ikke egnet til barnehage på grunn av støysituasjonen på stedet.
- Utbyggingen av Gjersrud-Stensrud aktualiserer kollektivfelt i Enebakkveien. Det bør vurderes om plasseringen av bebyggelsen vanskeliggjør dette.
- Det bør redegjøres for hvordan planforslaget forholder seg til omgivelsene, eksisterende bebyggelse, og landskapstrekk.

Bydel Søndre Nordstrand, 18.01.2013


Jan Hagen
bydelsdirektør



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Søndre Nordstrand
Postboks 180 Holmlia
1203 OSLO

Dato: 18.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201215869-16 Saksbeh: Vivi Larsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

ENEBAKKVEIEN 446 - 448 - INVITASJON TIL INSPILL FRA BYDELEN OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201215869-1.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 01.02.2013. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ved tilbakemelding må saksnr oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2013 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler

PLANINITIATIV

Detaljregulering Reguleringsplan Enebakkveien 446-448

Forslagsstiller: Einer Bygg AS for Drammen Boligbygg AS

1. BAKGRUNN

1.1 Hva utløser planbehov?

Eiendommene er uregulert. Kommunen har i medhold av pbl § 12-1 krevd at det utarbeides reguleringsplan for eiendommene. Eiere har nå valgt å fremme felles planinitiativ i tråd med kommunens ønske om en utvikling der tomtene ses i sammenheng.

1.2 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for boligbygging på eiendommene.

1.3 Hovedpunkter i planforslaget.

Planforslaget legger opp til at det etableres ny adkomst til Enebakkveien. Eiendommene sammenføres og utvikles dermed i sammenheng i tråd med kommunens signaler i tidligere byggesaker og reguleringsinitiativ.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer eller statlige planbestemmelser.

2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Planforslaget berøres ikke av rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser.

2.3 Regionale føringer

Regionale føringer berøres ikke av planforslaget.

2.4 Føringer i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke planforslagets avgrensning.

2.5 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene er uregulert. Planforslaget grenser til reguleringsplan S-2705 i sør. Ny adkomst vil medføre en mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2705 ved planlagt adkomst.

2.6 Konsekvensutredning

Planforslaget er begrenset til et lite område og er vurdert å ikke komme inn under forskrift om konsekvensutredning.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedsangivelse: Enebakkveien 446 og 448. Gnr 172, Bnr 27 og 181

Planområdets størrelse: 3580m² = 3,6 dekar

Dagens bruk av området: Området er nedgrodd og har ingen bruk.

3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Følgende tema:

Biologisk mangfold

Kulturminner

Miljøfaglige forhold

Trafikkforhold

Sosial infrastruktur

Teknisk infrastruktur

Estetikk og byggeskikk

Stedsutvikling

Barns interesser

Universell utforming

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ingen kjente interessemotsetninger innen planområdet. Eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet vil få endret adkomst, men forslagstiller vurderer dette som positivt.

PLANFORSLAG FAKTAARK

Reguleringsplan Enebakkveien 446 og 448

FAKTAARK

Detaljregulering

Forslagsstiller:

Oppdragsgiver:

Drammen Boligbygg AS

org.nr. 995 637 804

Gamle Sørlandske 232

3036 DRAMMEN

v/Svein Bøe

tlf: 93801019

e-post: svein.boe@ebnett.no

Fagkyndig:

Einer Bygg AS

org.nr. 997 151 577

Einogjerdet 6

9514 ALTA

v/Roger Skarvik

tlf: 97626617

e-post: einerbygg@gmail.com

Eieropplysninger:

Gnr: 172, Bnr: 28

Eier: Drammen Boligbygg AS

Gnr: 172, Bnr: 181

Eier: JFT Invest AS

Planområde:

Planområdet totalt: 3,6 dekar

PLANFORSLAG VEDLEGGSLISTE

- 1 - Planområdet
- 2 - Utomhusplan
- 3 - Lengdeprofil av vei
- 4 - Profil av terreng



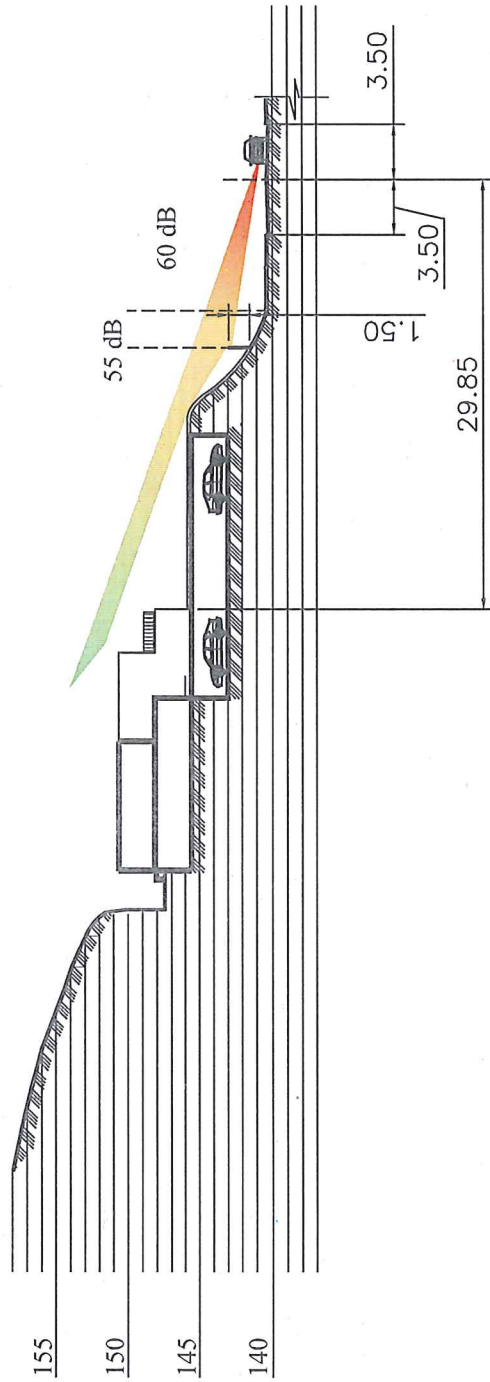
		Målestokk:	1:500
		Tegn.nr.:	2
		Saksbeh./tegn.:	
		Dato:	07.11.2012
		Rev.:	1
Forslagsstiller:	Drammen boligbygg AS	Dato	Saksnr.
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			
Plan- og bygningsetatens vedtak			

Oslo kommune
 Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00




a-a

Lengdeprofil
M 1:500



Målestokk:		
Tegn.nr.:	4	
Saksbeh./tegn.:		
Dato:	07.11.2012	
Rev.:	1	
Forslagstiller:	Drammen boligbygg AS	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningsetatens vedtak		

Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00



Plan- og bygningsetaten