



Oslo kommune
Bydel Østern
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 02/13

Møte: Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite
Møtested: Olaf Helsets vei 6
Møtetid: Mandag 11. mars 2013 kl. 18.30
Sekretariat: Eigil Lunden 23 43 85 71

SAKSKART II

Åpen halvtime

Saker til behandling

Sak 14/13	Evaluering av leilighetsnormen - Høring	1
Sak 15/13	Vern av fire friluftsområder i Oslo kommune iht. markaloven § 11	3
Sak 16/13	Bølerlia 73 B, forslag til detaljregulering	4
Eventuelt		

Britt Inglingstad (V)
komiteleder

Eigil Lunden
komitesekretær

Sak 14/13 Evaluering av leilighetsnormen - Høring

Arkivsak: 201300187

Arkivkode: 377.0

Saksbehandler: Mary Ann Gursli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	14/13
Oppvekstkomite	11.03.13	20/13
Bydelsutvalget	18.03.13	47/13

EVALUERING AV LEILIGHETSNORMEN - HØRING

Bakgrunn:

Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling ble vedtatt av bystyret 26.09.2007, og har vært gjeldende siden 01.01.2008. Målsettingen med denne normen var å sikre boliger med tilstrekkelig god standard, tilrettelegge for et større antall boliger egnet til barnefamilier og å oppnå mer balansert befolkningssammensetning i de indre bydelene. I tråd med tidligere varsel fra Byrådsavdeling for byutvikling skal normen nå evalueres. En av hovedårsakene til at dette skjer nå, er at normen er blitt ansett for å være til hinder for økt boligbygging i Oslo. Plan- og bygningsetaten (PBE) har fått i oppdrag å gjennomføre evalueringen og etter dette vurdere om normen bør endres.

PBE har sendt 5 ulike alternativer ut til høring. Alternativene gjelder i hovedsak de indre bydeler, men vil i noen grad også ha innvirkning på de øvrige bydeler.

PBE ønsker å få innspill fra bydeler og andre aktører som har vært aktive i diskusjonen vedr. boligbygging i Oslo.

Saksframstilling

PBE har evaluert virkningen av gjeldende norm for leilighetsfordeling, og har utarbeidet et forslag til revidert norm. Bydel Østensjø vurderer at dette er det viktigste alternativet å ta stilling til. De øvrige alternativene er; gjeldende norm, sentrale utbygges (OBOS m.fl.) forslag til norm, byrådets opprinnelige forslag i sak 315, 26.09.2007, samt ingen norm. I følgende saksframstilling vil disse alternativene kun bli berørt i mindre grad.

Bydel Østensjø er i stor grad enig i PBEs forslag til revidert norm. Når det gjelder leilighetsfordeling mellom størrelsesintervallene, medfører revidert norm en endring i form av mer fleksibilitet, flere små leiligheter, flere store kombinasjonsboliger og bedre spredning i størrelsen på boligene.

a) Det er særdeles stor etterspørsel etter små leiligheter (40-49,9 m²), og etterspørselen er betydelig større enn andelen av denne type boliger som finnes i dag. Etterspørselen skyldes i stor grad økt antall unge og aleneboere i de indre bydelene. For å redusere denne forskjellen i etterspørsel og tilbud, økes derfor andelen små leiligheter fra 20 % til 30 % i revidert forslag til norm. Bydelen støtter her ikke utbyggenes forslag om 35 m² som minste areal, 40 m² bør være et minimum for å ivareta grunnleggende funksjonskrav og livskvalitet. Dette er i tråd med PBEs forslag.

b) Andelen mellomstore leiligheter (50-79,9 m²) ligger i dag over dagens norm, og denne reduseres derfor i revidert norm fra 30 % til 20 %.

c) PBE ønsker fortsatt å beholde nåværende krav om 50 % store leiligheter (80 m² og større). Da det imidlertid i perioden 2000-2012 har vært vanskelig å oppnå målet, foreslås en vesentlig endring – bygging av kombinasjonsboliger. Da prisene på større boliger ofte er høye, foreslås at 20 % av disse boligene kan bygges som kombinasjonsboliger, med en autonom hybel ned til 20 m² integrert i boligen. Hybelen kan da fungere som en utleiedel. TEK10 stiller generelle krav om at alle boenheter skal ha minst ett bad og toalett utformet i henhold til krav om universell utforming. Bydelen støtter PBEs forslag om at det bør være mulig å søke unntak fra disse kravene for utleiedel i kombinasjonsbolig.

Bydelen ser på dette som en viktig nyskaping, da huskjøpere i etableringsfasen kan skaffe seg en bolig som over tid kan øke i størrelse, samtidig som de i starten kan styrke finansieringsgrunnlaget gjennom utleie. Sannsynligvis vil dette medføre at flere barnefamilier vil kunne skaffe seg bolig. Dette vil ha innvirkning på bydelens boligarbeid, særlig i forbindelse med vurdering av inntektsgrunnlag og behov vedrørende Startlån og tilskudd til personer som trenger bolig i denne kategorien. Store boliger vil også kunne bidra til flere fleksible boligløsninger, som for eksempel kollektiv.

En løsning med kombinasjonsboliger vil kunne medføre tilførsel av en liten andel 1-roms leiligheter på boligmarkedet, noe som også kan imøtekomme behovet for små leiligheter, jf pkt. a.

Det finnes situasjoner der det er vanskelig å oppfylle normen, og PBE oppstiller en rekke kriterier for når avvik fra normen kan vurderes. Bydelen vurderer kriteriene som adekvate, og at disse omfatter spesielle tilfeller hvor det er naturlig at det avvikes fra norm. Ett av kriteriene er at kravet til store leiligheter kan ”fravikes for boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse”. For at dette skal komme til anvendelse, må uttrykket ”begrenset arealstørrelse” defineres – noe som ikke er gjort i forslaget. Dette er viktig for at utbyggere ikke skal kunne misbruke kriteriet, og bygge mindre leiligheter enn tillatt ved å tolke uttrykket i deres favør. Kriteriet om at leiligheter ned til 35 m² kan tillates dersom etasjehøyden er minimum 4,7 m, kan imidlertid virke noe illusorisk, da dette trolig i svært liten grad vil komme til anvendelse.

PBEs legger fram et forslag til størrelsesnorm for studentboliger. Bydelen ser på dette som positivt, da det vil bidra til å skape ryddighet og forutsigbarhet på et område hvor det er vanskelig å sikre tilfredsstillende bokvalitet. Det er også positivt at det tas høyde for å sikre studentboliger for par og familier.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

[Bydelsdirektørens kommentarer til høring, *Evaluering av leilighetsnormen*, tilsluttes.](#)

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Mary Ann Gursli /s
avdelingssjef

Vedlegg: 5

Sak 15/13 Vern av fire friluftsområder i Oslo kommune iht. markaloven § 11

Arkivsak: 201200321

Arkivkode: 930

Saksbehandler: Therese Lundstedt

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	15/13
Bydelsutvalget	18.03.13	48/13

VERN AV FIRE FRILUFTSOMRÅDER I OSLO KOMMUNE IHT. MARKALOVEN § 11

Sammendrag:

Saken ble satt på kart av arbeidsutvalget 04.03.2013.

Lenke til [Høring av verneforslag](#).

Sak 16/13 Bølerlia 73 B, forslag til detaljregulering

Arkivsak: 201300183

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	16/13
Bydelsutvalget	18.03.13	

BØLERLIA 73 B, FORSLAG TIL DETALJREGULERING

Bakgrunn:

Det vises til oversendelse av revidert planforslag for Bølerlia 73B fra Plan- og bygningsetaten, datert 28.02.2013.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2010 til 18.08.2010. Planforslaget ble deretter oversendt til politisk behandling 03.12.2010. Bystyret behandlet saken i møte 28.03.2012, og fattet følgende vedtak:

1. *Reguleringsforslaget sendes tilbake til Byrådet.*
2. *Byrådet bes fremme en sak om bruk av taket på Bølerlia 73B.*
3. *Byrådet bes vurdere endrede trafikale løsninger som foreslått i notat fra tiltakshaver datert 13.03.2012, samt de trafikale forholdene i hele Bølerlia og Utmarkveien.*

Endringen av forslaget omfatter at en oppdatert og utvidet trafikkanalyse ligger til grunn for forslaget, og at en omarbeidet illustrasjon av ubebygde arealer gjøres til en bindende utomhusplan.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 21 dager etter dato for oversendt brev.

Saksframstilling:

Eiendommen ønskes omregulert fra: "Fellesområde, parkering (parkeringshus)" til: "Fellesområde, parkering (parkeringshus) og varehandel". I planforslaget skal den eksisterende bygningen beholdes og 1.etasje skal gjøres om til delvis dagligvarehandel og til parkeringsplasser for besøkende til denne. Arealet for butikk planlegges til 1200m², hvorav salgsareal skal være 800m². 2. og 3. etasje beholdes uendret fra dagens situasjon, med boligparkering i 2. etasje og lager i 3. etasje. Utearealet er tenkt oppgradert for å gi plass for parkering og varemottak.

Forslagsstillers kommentarer til Bystyrets vedtak av 28.03.2012:

(Forslagsstillers notat av 13.03.2012 jf. Bystyrets vedtak pkt. 3 se vedleggshefte).

Til pkt1:

Saken ble iht. ovennevnte sendt i retur til Byrådsavdeling og Plan- og bygningsetaten for ny saksforberedelse.

Til pkt 2:

I brev av 20. mars 2012 tilbød forslagsstiller henholdsvis Byrådsavdeling for byutvikling og Bydel Østensjø å få disponere taket. Forutsetningen fra forslagsstillerens side har hele tiden vært at kommunen bærer «kostnadene knyttet til godkjenning, opparbeidelse, drift og vedlikehold». Verken bydelen eller kommunen sentral har respondert på tilbudet. Forslagsstiller legger derfor il grunn at det ikke er aktuelt å benytte seg av denne muligheten. Forslagsstiller anser det derfor som uaktuelt å bearbeide planforslaget på dette punktet så lenge tilbudt bruk ikke synes å være aktuell.

Til pkt. 3:

Trafikkanalysen er revider slik at den belyser eksisterende trafikksituasjon bedre. Mens trafikkanalysen som ble oversendt i 2012 beskrev eksisterende situasjon med utgangspunkt i erfaringstall for turproduksjon, beskriver den reviderte trafikkanalyse eksisterende situasjon på grunnlag av trafikktegninger i Bølerlia og Umarksveien.

I tillegg har landskapsarkitekt Dronninga Landskap AS blitt engasjert for utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusarealene er vesentlig bearbeidet og detaljert, og viser en oppgradering av utearealene. Planen viser også belysning.

Det er inngått en avtale mellom eier av eiendommen, Bøler parkering AS, og Asko Øst AS om at vareleveringen skal foregå mellom 18:00 og 07:00. Asko Øst AS er en av de aller største leverandørene, og vil stå for mellom 80- og 90 % av de samlede leveransene til butikken. Gjennom denne avtalen vil man få begrenset disse potensielle konfliktene til et minimum.

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringen:

Den utvidede trafikkanalysen endrer ikke etatens syn i saken.

Utomhusplan

Illustrasjonen av ubebygde arealer er i tråd med forslag til endrede trafikale løsninger datert 13.03.2012 som Bystyret ved deres behandling av saken den 28.03.2012 ba Byrådet vurdere. Plan- og bygningsetaten vurderer at illustrasjonen viser en hensiktsmessig løsning av trafikksituasjonen og at den må gjøres juridisk bindende som utomhusplan.

Tidligere vedtak i saken:

Administrativ forhånduttalelse av 08.10.2009:

Med en estimert øket trafikkmengde på 934 bilturer pr døgn, og planområdets nærhet til barnehager og skole, må trafikksikkerhetsmessige tiltak gjennomføres som foreslått i vedlagte konsulentrapport for trafikkkarealer og adkomst fra Sweco Grøner AS. Dette innebærer skilting og et mulig forbud mot parkering i deler av Bølerlia i tillegg til parkeringsforbudssoenen på 25 meter i hver retning fra midten av adkomsten.

Vedtak i bydelsutvalget 16.11.2009:

1. *"Bemerkninger til reguleringsforslag til forhåndsuttalelse for Bølerlia 73B tilsluttes.*
2. *I tillegg til administrasjonens bemerkninger ønsker BU å uttale at Bølerlia 73 B anses lite egnet som dagligvareforretning. De trafikale forholdene i området er allerede i dag vanskelige. En dagligvareforretning i området vil gjøre forholdene enda vanskeligere".*

Administrativ forhåndsuttalelse av 12.07.2010:

Bydel Østensjø viser til tidligere uttalelser av 08.10.2009 og 27.11.2009 vedrørende trafikksikkerhetstiltak og trafikale forhold.

Bydel Østensjø kan kun anbefale det foreslåtte planforslag dersom beskrevne trafikksikringstiltak, inklusive parkeringsforbud i deler av Bølerlia, gjennomføres.

Vedtak i bydelsutvalget 13.09.2010:

Administrative bemerkninger til planforslag til offentlig ettersyn for Bølerlia 73 B tilsluttes.

Utdrag fra trafikkanalysen:

Biltrafikk til og fra eiendommen etter utbygging:

Det er beregnet totalt cirka 77 bilturer til og 77 bilturer fra forretningen i ettermiddagsrushet. Totalt vurderes trafikken til og fra planområdet å bli cirka 200 kjt/time i sum til og fra i ettermiddagsrushet. Maksimal timetrafikk til og fra eiendommen er beregnet å øke med under 10 bilturer i sum til og fra om morgenen og øke med 140 bilturer om ettermiddagen. På hverdager antas det cirka 1300 bilturer i sum til og fra pr. døgn.

Adkomst:

Adkomsten er gitt trafikksikkerhetsmessig god utforming. Adkomsten fra Bølerlia skjer over nedsenket kantstein og fortauet er gjennomgående over adkomsten. De gående er gitt egen gangadkomst fra fortauet adskilt fra de kjørende. Sikten er god for både bilister, gående og syklende, og eksponeringen av fotgjengere og syklende er god. Utenfor adkomsten bør det ikke stå parkerte biler nærmere enn 25 meter i hver retting fra midten av adkomsten. Fartsgrensen på Bølerlia er 30 km/t og fartsnivået ved konfliktpunktet antas å bli lav ved at adkomsten er utformet med gjennomgående fortau og nedsenket kantstein. Det anbefales likevel å varsle om at barn beveger seg i området. Trafikkskilt «142 Barn» kan derfor benyttes langs Bølerlia i nærheten av adkomsten. I håndbok 050 står at «Skiltet varsler om sted på eller langs veg hvor barn ofte ferdes eller oppholder seg i forbindelse med skole, barnehage, lekeplass e.l.»

Utdrag fra utomhusplanen:

Forslag til tiltak

Planen foreslår å rydde opp i den trafikale situasjonen ved å stramme opp de trafikale områdene og skape en tydelig markering og overgang mellom avkjøring, fortau og p-plasser. Denne oppstrammingen gjøres i første rekke med kantstein og skille mellom harde og myke (grønne) flater. Markeringen forsterkes ytterligere ved bruk av gatetrær og annen vegetasjon i tillegg til belysning.

Utendørs parkering

Det foreslås 6 parkeringsplasser på nordsiden av bygget, som kan forbeholdes barnehagen. I tillegg er det satt av 13 p-plasser på østsiden av bygget. Parkeringsplassene er plassert slik at de ikke hindrer varelevering, adkomst til innvendig parkering eller adkomst til butikk.

Markering av inngangspartiet

Inngangspartiet vil tydeliggjøres med en bred gangvei fra Bølerlia. Dette har et annet dekke enn de

kjørbare flatene, for eksempel store betongheller som er komfortable å gå på. Denne gangveien vil bli den foretrukne gangadkomsten til området siden den er kort og logisk plassert. Dekket trekkes frem til inngangen ved fasaden og vil fungere som et fartsdempende element der hvor det krysser kjørebanelen. Inngangspartiet tilføres frodighet ved hjelp av et grønt område med blomstrende busker og en benk for opphold. Her er det foreslått syrinbusker. Ved inngangsdøren er en liten forplass med sykkelparkering (ca 10 plasser) under et utkraget tak.

Lys

Det plasseres enkle lysmaster rundt parkeringsplassen og ved gangadkomsten for å lyse opp disse områdene. Lysmastene plasseres inntil trærne fordi dette vil gi en stemningsfull skyggevirkning om vinteren. Lysmastene vil også kaste noe strølys til turvegen langs parkeringsplassen i øst. I tillegg er inngangspartiene lyst opp med lyspunkt i fasade/tak og strølys fra glassfasader (innsiden av bygget).

Utomhusplanen inneholder forøvrig flere forslag vedrørende oppgradering av grønnstruktur bl.a. ved nyplanting av trær og bevaring av eksisterende trær.

Administrasjonens vurderinger:

Bydelsadministrasjonen anbefaler de foreslåtte endringer i revidert planforslag for Bølerlia 73B, under forutsetning av at de beskrevne trafikksikkerhetstiltak ivaretas.

Utomhusplanen må gjøres juridisk bindende.

Ny trafikkanalyse viser omtrent samme økning i trafikken som følge av butikketablering som den forrige.

Varelevering før kl. 07:00 kan gi støyplager for nærliggende beboelse.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Østensjø anbefaler de foreslåtte endringer i revidert planforslag for Bølerlia 73B, under forutsetning av at de beskrevne trafikksikkerhetstiltak ivaretas.

Utomhusplanen må gjøres juridisk bindende.

Tove stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege