



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

Varsel om oppstart av mindre detaljregulering i Oslo - Dalssvingen 8, Søndre Dal

Saken behandles i:
Miljø- og teknisk komite
Bydelsutvalget

Møtedato:
11.04.2013
25.04.2013

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 512.1

Saksmappe: 2012/862

Utredning

1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. På grunn av tidsfristen, satt til 19.04.2013, oversendes innstillingen fra miljø- og teknisk komite med forbehold om endelig uttalelse fra bydelsutvalget.

2 Bakgrunn

2.1 Tidligere vedtak

Invitasjon til innspill fra bydel – Dalssvingen 8 Bydelsutvalgets vedtak av 22.11.2012:

Bydelen har følgende bemerkning til planinitiativet:

- 1. Bydelsutvalget stiller seg positive til at det i dette tilfellet kan åpnes for en mindre reguleringsmessig endring som foreslått av Eiendoms- og byfornyelsesetaten.*
- 2. Bydelsutvalget kjenner ikke til forhold som har betydning for dette planinitiativet.*

Vedtaket var enstemmig.

2.2 Faktaopplysninger

I forbindelse med Veivesenets opparbeidelse av Dalssvingen, på midten av 80 tallet, til vedtatt regulert bredde på 11,5 meter, måtte eieren av daværende gnr. 169, bnr. 52 avgi ca. 100 m² av sin eiendom til veiutvidelse, da det ble nødvendig for Oslo kommune å erverve grunn fra tilstøtende eiendommer. Eier ønsket i 1985 å oppføre en dobbeltgarasje. På grunn av vanskelighetene med plasseringen av tekniske anlegg i fortauet, ønsket Veivesenet å flytte avkjørselen sørover og at det ble satt opp en dobbeltgarasje i tilknytning til denne. Eiendommens grense mot turvei E11 gjorde en fornuftig plassering av garasjen vanskelig. Oslo kommune Boligrådmannen ba derfor Park- og idrettsvesenet om tillatelse til å justere grensene mellom gnr. 169, bnr. 52 og turvei E11, slik at garasjen kunne oppføres over eiendomsgrensen delvis på areal regulert til friområde – turvei.

Park- og idrettsvesenet hadde ingen bemerkninger til den foreslåtte justeringen av tomtegrenser, men forutsatte at byplansjefen i forbindelse med byggemelding, kunne foreta en reguleringsendring.

Reguleringsendringen og grensejusteringen ble ikke foretatt.

I det foreliggende varselet foreslås det mindre endring i gjeldende reguleringsplan S-2636 ved at friområdet som er på ca. 100 m² endres til byggeområde for bolig.

Planområdet er på ca. 750 m², og omfatter eiendommen Dalssvingen 8, med gnr. 169, bnr. 236. Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan S-2636 regulert til boligformål. Planområdet omfatter også ca. 100 m² av forannevnte tomt som endres fra friområde til byggeområde for bolig.

Med varselet følger forslagstillers utkast til planbeskrivelse med forslag til reguleringsbestemmelser for Dalssvingen 8. For utfyllende opplysninger vises det til disse vedleggene.

2.3 Vedlegg

Mottatt varsel av 22.03.2013

3 Vurderinger

I gjeldende reguleringsplan (S-2636), som tomten er omfattet av, kan det oppføres åpen småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad 0,25 eller konsentrert småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, pluss eventuell underetasje, når forholdene etter bygningsrådets skjønn legger til rette for det. Videre skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser per bolig, og ved konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplass per bolig.

Av forslagstillers planbeskrivelse fremgår det av grad av utnytting og høyder at utnyttingsgraden og høyder på tomten tar utgangspunkt i bygningsmassen som er oppført. Det totale målbare arealet av huset, dobbeltgarasjen og platting er 189 m². Dette er totalt 26% av tomtas størrelse i følge forslagstiller. Planforslaget legger opp til en % bebygd areal (BYA)=30% og 7,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Høyden tilsvarer to etasjer ved bygging av saltak.

Bydelsdirektøren stiller spørsmål ved om det er ca. 740 m² eller ca. 750 m², som begge nevnes i planforslaget, som er planområdets størrelse i forhold til beregning av bebygd areal. Bydelsdirektøren ser at planforslaget legger opp til en BYA på 30%, noe som virker høyt i forhold til en reguleringsmessig opprydding med tanke på dagens situasjon (totale målbare arealet av huset, dobbeltgarasjen og platting er 189 m² - dette er totalt 26% av tomtas størrelse i følge forslagstiller), og sett i forhold til gjeldende regulering for området. Avslutningsvis mener bydelsdirektøren det er viktig at planforslaget avstemmes i forhold til gjeldende reguleringsplan for området i forhold til utnyttelse, høyder og biloppstillingsplasser.

4 Oppsummering/konklusjon

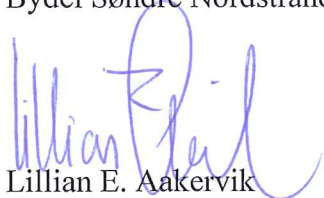
Se vurdering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget stiller spørsmål ved om det er ca. 740 m² eller ca. 750 m², som begge nevnes i planforslaget, som er planområdets størrelse i forhold til beregning av bebygd areal.

Bydelsutvalget ser at planforslaget legger opp til en BYA på 30%, noe som virker høyt i forhold til en reguleringsmessig opprydding i forhold til dagens situasjon (totale målbare arealet av huset, dobbeltgarasjen og platting er 189 m² - dette er totalt 26% av tomtas størrelse i følge forslagstiller), og sett i forhold til gjeldende regulering for området. Avslutningsvis mener bydelsutvalget det er viktig at planforslaget avstemmes i forhold til gjeldende reguleringsplan for området i forhold til utnyttelse, høyder og biloppstillingsplasser.

Bydel Søndre Nordstrand, 27.03.2013



Lillian E. Aakervik
fungerende bydelsdirektør

Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand

25 MAR 2013

Opplysningstjenesten i Bydel Søndre Nordstrand
Pb. 180 Holmlia
1203 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 212213

Gol: 22.03.13

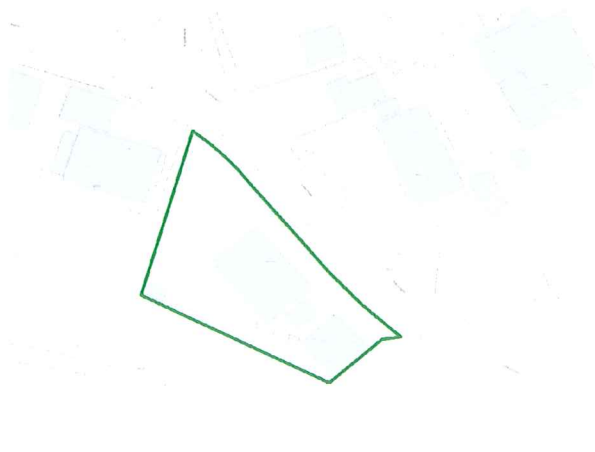
VARSEL OM OPPSTART AV MINDRE DETALJREGULERING I OSLO:

Mindre detaljregulering for Dalssvingen 8, Søndre Dal

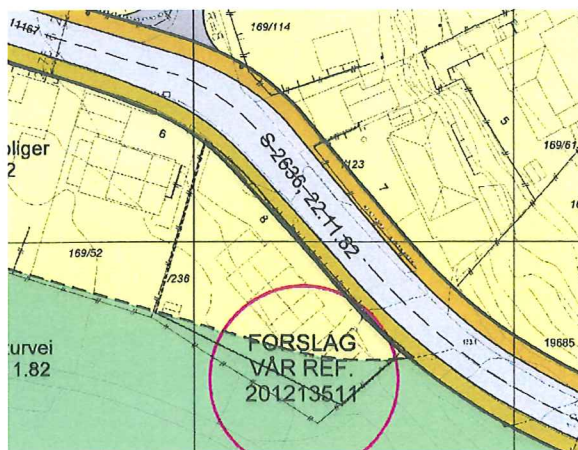
I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 blir det med dette varslet om oppstart av planarbeid (mindre detaljregulering) i Søndre Dal.

I samband med vegvesenet si opparbeiding av Dalssvingen på midten av 80- talet måtte eigaren av gbnr. 169/236 gi frå seg om lag 100 m² av eigedom for å få utvida vegen på ein hensiktsmessig måte. På eigedomen skulle det settast opp garsje, denne måtte flyttast på grunn av utbetringa. For å få til ei god arrondering av tomte vart garasjen lagt delevis i friområde. Oslo kommune avd. park- og idrettsvesen hadde på den tid ingen merknader til ei justering av grensa ut i friområde, men forutsette at det i samband med byggemeldinga måtte gjerast ei reguleringsendring. Dette vart ikkje gjort, garasjen står no delevis på areal regulet friområde og delevis på areal regulet til bustad.

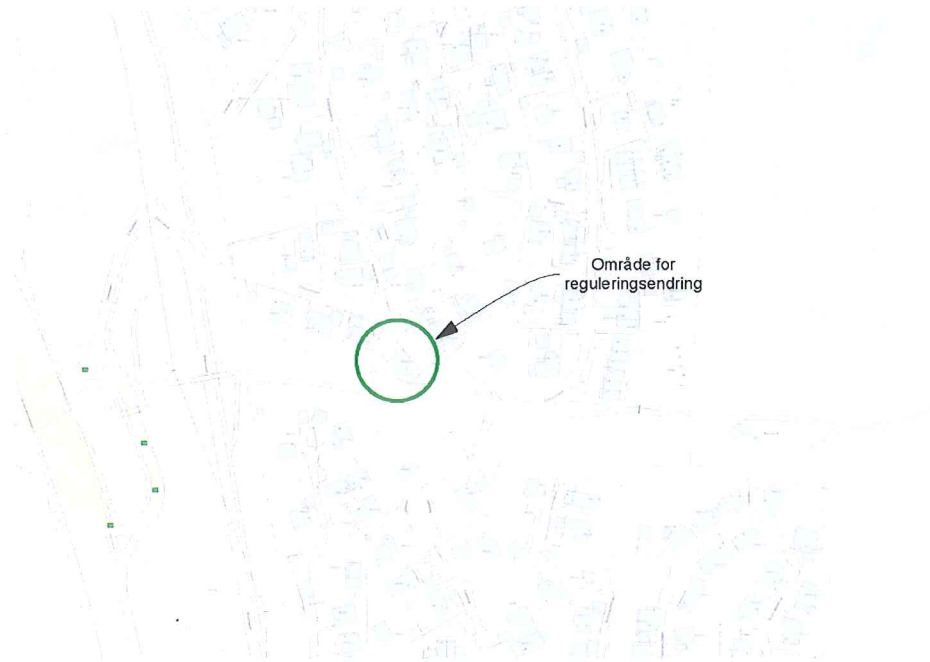
Oslo kommune eiendoms- og byfornyelsesetaten vil no å rydde opp i dette forholdet, for å skaffe juridisk grunnlag for garasjen. Ein ynskjer i den samband å regulere om eigedomen som ein mindre detaljreguleringsplan. Gjeldande plan for området er reguleringsplan S-2636. Endringa vil gå ut på å gjere om lag 100 m² friområde om til bustadforemål. Reguleringsplanarbeidet kan føre til endring av kommuneplanenes arealdel.



Planområde synt med grønt omriss



Planområdet med svart omriss på reguleringsplan



Oversiktskart med eigedomen ein yskjer å regulere innanfor grøn sirkel

Eigedomane som vert råka av omreguleringa vil vere Gbnr. 169/236 og 169/28 og er på om lag 750 m2.

Dette er eit varsel om oppstart. Konkret planforslag vert utforma etter kvart, og vil etter kommunen sin handsaming bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Merknader eller spørsmål til planarbeidet må gjerast innan **19.04.2013** til:

DBC as, avd. Arkitektur, Gamlevegen 6, 3550 GOL.

Eller til e-post: thh@dbc.no

Med venleg helsing

DBC as
Avd arkitektur

T H Hagen

Torstein Haug Hagen
Master i arkitektur MNAL
Tlf: 45 41 25 98
E-mail: thh@dbc.no

Vedlegg: Planomtale, føresegn, plankart og forenkla ROS-analyse

Adresseliste:

Etat		Adresse	Postnr	Poststed
Brann og redningsetaten		Arne Garborgsplass 1	0179	Oslo
Bymiljøetaten		pb. 9336 Grønland	0135	Oslo
Renovasjonsetaten	Gjerdrums vei 10B	Pb. 4533 Nydalen	0404	Oslo
Bydelsutvalget i Bydel Søndre Nordstrand	v/bydelsad ministrasjon en	Pb. 180 Holmlia	1203	Oslo
Opplysningstjenesten i Bydel Søndre Nordstrand		Pb. 180 Holmlia	1203	Oslo
Bydelsadm. i Bydel Søndre Nordstrand	v/barnas rep. i plansaker	Pb. 180 Holmlia	1203	Oslo
Oslo idrettskrets		Ekebergveien	1178	Oslo
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo	v/ Per Brandsdal	Vetlandsveien 98	0685	Oslo
Eiendoms- og Byfornyelsesetaten		Pb. 491 Sentrum	0105	Oslo

Forslagsstillers planbeskrivelse

Dalssvingen 8, Søndre Dal

Planskisse til prosjektavklaring

Mindre detaljregulering

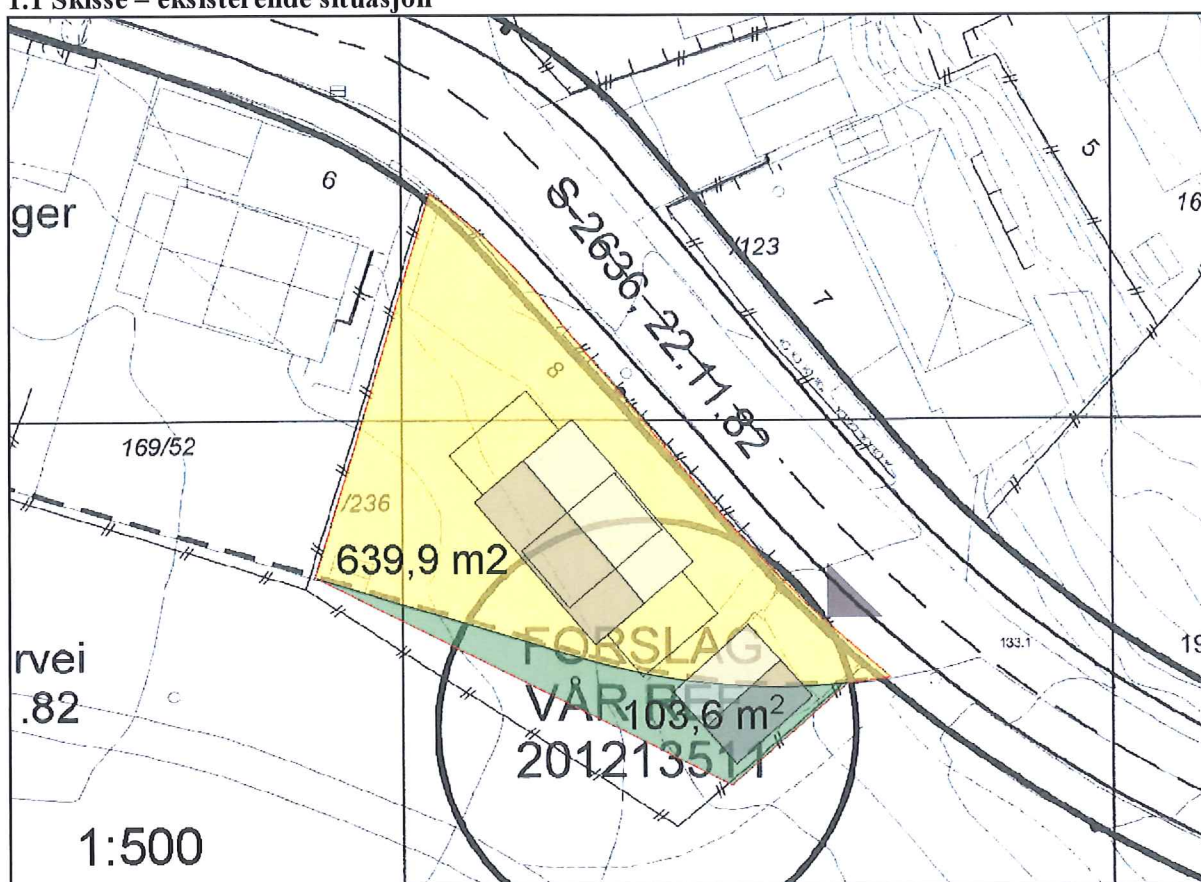
Utarbeidet av: DBC as, avd. arkitektur for Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Innhold

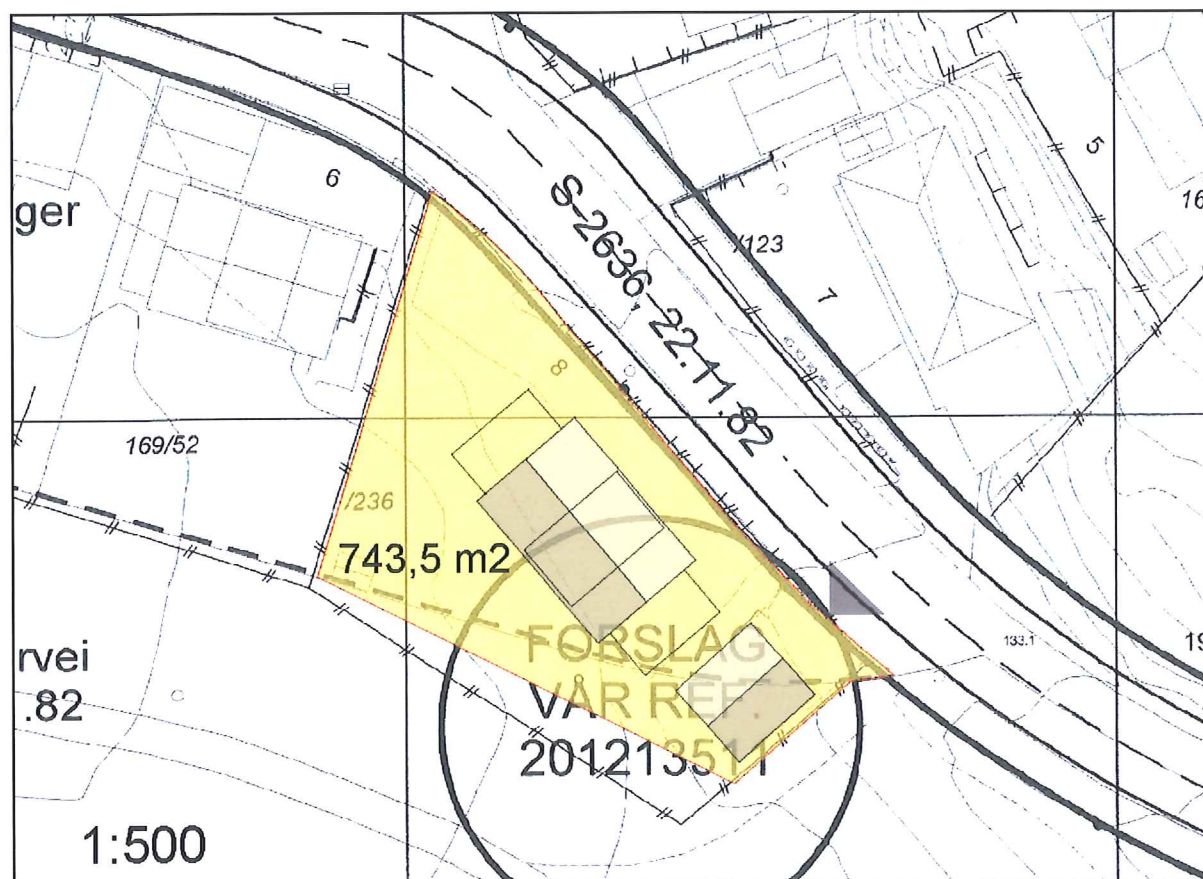
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
5. MEDVIRKNING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

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å skaffe juridisk grunnlag for ein garasje som vart oppført på 80-talet.

I samband med det som då heitte «veivesenet» sin opparbeiding av Dalssvingen til vedtatt regulert breidde (11,5 meter) måtte eigar av eigedomen, som då hadde gnr./bnr. 169/52, gje frå seg eit areal på om lag 100 m² til utviding av vegen. Oslo kommune måtte då skaffe grunn frå nabo eigedomane. Eigar ynskte i 1985 å sette opp ein dobbel garasje. På grunn av vanskar med plassering av tekniske anlegg i fortauet, ynskte veivesenet å flytte avkøyringa til eigedomen sørover, og at ein dobbel garasje vart sett opp i samband med ny avkøyring. Då eigedomen grensa mot turveg E 11 i gjeldane reguleringsplan, vart ein fornuftig plassering av garasjen vanskeleg. Oslo kommune Boligrådmannen ba derfor Park- og idrettsvesenet om løyve til å justere grensa mellom gnr./bnr. 169/52 og turveg E-11 (gnr./bnr. 169/28), slik at garasjen kunne setjast opp over eigedomsgrensa delevis på areal regulert til friområde-turveg.

Park og idrettsvesenet hadde ingen merknad til foreslått justering av eigedomsgrensa, men tok atterhald om at byplansjefen i samband med byggemelding kunne gjere ei reguleringsendring. Reguleringsendring og grensejustering vart ikkje gjennomført. Garasjen er godkjent av Plan og bygningsetaten.

Oslo kommune eiendoms- og byfornyelsesetaten vil no rydde opp i dette forholdet for å skaffe juridisk grunnlag for garasjen. Ein ynskjer i den samband å regulere eigedomen som ein mindre detaljregulering for å endre gjeldande reguleringsplan S-2636. Endringa vil gå ut på å gjere om lag 100 m² friområde om til bustadføre mål.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eksisterande tomt er regulert gjennom reguleringsplan S-2636 som bustadføre mål. På tomta står det i dag bustad, garasje i tillegg er det bygd plattingar/veranda på aust og vestsida av huset. På nordsida av bustaden er det ein uteplass med fast dekke opp mot vegen Dalssvingen. Denne er skilt frå vegen med eit gjerde. Areal på sør og vestsida av huset er opparbeidd til hage.

Oppført garasjen står no delevis på areal regule til friområde og delevis på areal regule til bustad.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftsinteresser: Omsøkt område er ein del av friområde-turveg regulert i plan S-2636. Friområdet er eit viktig rekreasjonsområde for dei som bur i området. Like aust for garasjen går det ein snarveg/stig som koplar vegen Dalssvingen saman med turvegen gjennom friområdet. Turvegen gjennom friområdet ligg eit stykke frå det omsøkte området.

Landskap

Vegetasjon/grøntstruktur: Friområdet består av grasmark som er delevis skogskledd. Friområdet er ein del av eit større grøntdrag gjennom området. Friområdet er eit pusterom og friområde mellom eigedomane i området.

Naturmangfold

Ein kjenner ikkje til at det er registrert formar for biologisk mangfald innanfor planområdet

Kulturminner

Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Det har ikkje vorte gjort nokon arkeologisk undersøkingar i samband med planframlegget.

Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold: Egedomen ligg inn mot vegen Dalssvingen. Det er om lag 200 meter i luftline til E-6. Temakart for støynivå på Oslokart syner at tomta ligg innanfor gul kategori (Støynivå 55-60 db)
Grunnforhold: Nærområdet består i hovudsak av jorddekk mark og fjell i dagen.
Forureiningskjelder: For forslagstillar er det ingen kjente forureiningskjelder innanfor planområdet. Det er heller ikkje avmerkt noko hending eller fare for forureining i temakart forureining i Oslokart.

Trafikkforhold

Åtkomst til området som skal regulerast er frå Dalssvingen. Denne har avkjøring frå E-6 via Dalsåsen og Brennavn. Vegen Dalssvingen er opparbeidd i 11,5 meter breidde med gang og sykkelveg.
Parkering: På egedomen står det i dag ein dobbel garasje som vert nytta til parkering for bustad på egedomen.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidd ei enkel ros-analyse for planen (denne ligg vedlagt planen). Analyse syner at det for området må visast høg aktsemd i samband med bygging og radon i grunnen. Alle andre tema i analysa syner at planframlegget har liten sansynlegheit for å påverke/ eller bli påverka av uønska hendingar som rører ved samfunnsikkerheit og beredskap.

Sosial infrastruktur

Barnehage: Søndre Dal gård barnehage AS ligg innan 100 meter gangavstand frå planområdet. Barnehagen har tre avdelingar og er ein privat foreldreeigd barnehage.

Teknisk infrastruktur

Tomta er opparbeidd med vatn, avløp og straum. Avfallshandtering skjer på eige tomt.

Stedsutvikling

Planområdet er ein del av gjeldane reguleringsplan som vart vedteke i 1982. Området er i dag opparbeidd med einbustader og friområde. Det er kort avstand til barnehage, skule og kollektivt knutepunkt.

Barns interesser

Leike- og opphaldsareal: Tomta er på om lag 640 m² med utviding av arealet til reguleringsframlegget vil tomte vere på om lag 740 m². Areal på tomt som det ikkje er bygd på er opparbeidd med plen eller uteplass med faste dekker. Inntil planområdet ligg det eit større friområde.
Erstattingsareal: Planen legg opp til at areal 100 m² regulert til friområde vert regulert til område for bygnad, anlegg og bustadforemål.
Anna: Skule og barnehage med opparbeidd uteleikeområde ligg i umiddelbar nærleik til planområdet, med tilrettelagt tilkomst frå planområdet.

Universell utforming

Bygnad: På tomte står det eit eldre bustadhus. Verken åtkomst til inngangspartiet eller bustaden er utforma med tanke på tilkomst for rørslehema.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringar og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

T-5/93 Areal og transportplanlegging

T-2/08 Om barn og planlegging

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 «Arealstrategi mot 2025»

Kommuneplan 2008 «Oslo mot 2025»

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo

Gjeldende regulering

Reguleringsplan S-2636. 22.11.82. Arealbruken innanfor framlegg til planområde er i gjeldande reguleringsplan sett til to føremål: «område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse» og «friområde».

Pågående planarbeid

Ingen

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. Ruter As	30.10.2012
2. Brann og redningsetaten	05.11.2012
3. Undervisningsbygg	06.11.2012
4. Vann- og avløpsetaten	01.11.2012
5. Bymiljøetaten	09.11.2012
6. Oslo Havn KF	12.11.2012
7. Renovasjonsetaten	13.11.2012
8. Bydel Søndre Nordstrand	12.11.2012
9. Byantikvaren	14.11.2012
10. Bymiljøetaten	13.02.2013

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Ruter As: Ruter as kjenner ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området
2. Brann og redningsetaten: Det vert ikkje gjeve opplysningar om kva bustad ein ynskjer å bygge, brann- og redningsetaten (BRE) kan derfor ha fleire kommentarar seinare i prosessen. Forslaget må ivareta BRE sin moglegheit for å utføre innsats i bygningane ved brann. Viktig med forhold knytt til tilkomst og søkkevatt. Åtkomst for BRE sine utrykkingskøyretøy til eksisterande bygg og omkringliggjane eigedomar må ikkje hindrast eller forverrast. Det skal vere køyrbar åtkomst til fram til bygg samt oppstillingsplass for BRE sine bilar og utstyr. Ein må ta ekstra omsyn ved prosjektering av underjordiske garasjeanlegg med tanke på; innsatsveggar, utlufting av røykgassar og rømmingsveggar. Ved dekkar over garasjeanlegg må desse vere dimensjonert for last og påkjenning frå BRE sine køyretøy. Om det er nødvendig å etablere nye sløkkevatnuttak ynskjer ein brannhydrantar framfor brannkummar.
3. Undervisningsbygg: Undervisningsbygg kjenner ikkje til forhold innanfor deira ansvarsområde som har påverknad på dette planframlegget.
4. Vann- og avløpsetaten: Vatn- og avløpsetaten skriv at eksisterande leidningar som ligg i området ikkje vert råka av tiltaket. Gjennomføring av tiltaket i planinitiativet utløyser ikkje behov for utbyggingsavtale.
5. Bymiljøetaten: Med bakgrunn i forhistoria til eigedomen, samt Park- og idrettsvesenets tidlegare uttale aksepterer Bymiljøetaten foreslått justering. Det bør vere 4 meter mellom garasje og den nye friområdegrensa. Dette fordi innehavar av eigedomen ikkje skal drive vedlikehald på areal regulert til friområde. Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløyser ikkje behov for utbyggingsavtale. (Bymiljøetaten kom seinare med utvida uttale, sjå punkt 10)
6. Oslo Havn KF: Planområdet ligg ikkje innanfor mynde- og interesseområdet for Oslo Hamn KF, ynskjer derfor ikkje å delta på samråd.
7. Renovasjonsetaten: Ved bygging av nye bustader må ein ta til etterretning: «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune», samt krav og anbefalingar i «Veileder for plassering av avfallsbeholdere». For inntil 40 personar vert det anbefalt med beholder/container i avfallsrom/hus. For 40-150 bueininar vert det anbefalt djupoppsamlingsløyser. Renovasjonsetaten (REN) er lovpålagt å samle inn avfall frå hushald. Næringslivet er ikkje

omfatta av dette lovverket. Hushaldsavfall og næringsavfall må derfor ikkje blandast. Det må sikrast at renovasjonsbil har tilgang til omkringliggjande bustadområder både under og etter arbeidet, slika at REN kan utføre avfallshandteringa på ein forsvarleg måte. Før bygging ber REN om at det vert teke kontakt slik at plassering og avfallslysing kan godkjennast.

8. Bydel Søndre Nordstrand: Bydelsutvalet stiller seg positiv til mindre reguleringsendring som forslått av eiendoms- og byfornyelsesetaten. Bydelsutvalet kjenner ikkje til forhold som har innverknad for dette planinitiativet.
9. Byantikvaren: Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Ei omregulering vil etter Byantikvaren si vurdering ikkje kome i konflikt med eventuelle nyare tids kulturminner i nærområdet. Byantikvaren vil ikkje krevje arkeologisk registrering av planområdet.
10. Bymiljøetaten: Utvida utale. Ei regulering av heile arealet som er opparbeidd til hage vil medføre at om lag 185 m² av friområdet vert omregulert. Heimelshavar gav i si tid frå seg om lag 100 m² til utviding av vegen. Med bakgrunn i historia til eigedomen og tidlegare uttale frå Park- og idrettsvesenet aksepterer Bymiljøetaten derfor at om lag 100 m² av friområdet vert omregulert til bustadforemål. Gjerde må flyttast og eventuelle privatiserande element må fjernast. Byrådet har ved tidlegare uttale skrive at det bør vere 4 meter mellom garasje og den nye friområdegrensa. Ved nærare ettersyn kan dette gå utover stigen som går her. Det vert derfor foreslått at den nye eigedomsgrensa følgjer gjerder langs garasjen i staden.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Ruter AS: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
2. Brann og redningsetaten: På eigedomen står det i dag eit bustadhus og og ein dobbel garasje. Mellom garasjen og vegen Dalssvingen er det ein plass som vert nytta til inn og utkøyring av garasjen. Denne kan nyttast til oppstilling av brannbil. Ved ein eventuell brann i bustadhuset vil ein truleg ynskje større avstand til brannobjektet. Det vil då vere mogleg både i stå i vegen Dalssvingen på nordsida av huset, og på turveg på sørsida av huset. Ein ser det ikkje som aktuelt i framtida å lage underjordisk parkeringsanlegg på tomte. I og med at planområdet er ein del av eit etablert bustadfelt går ein ut frå at sløkkevatnet i området er tilfredstillande.
3. Undervisningsbygg: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
4. Vann- og avløpsetaten: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
5. Bymiljøetaten: Sjå kommentar til siste innspel frå bymiljøetaten punkt 10.
6. Oslo Havn KF: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
7. Renovasjonsetaten: Det er i dag etablert avfallslysing for tomte. Ein har i planføresegnene teke inn punkt som sikrar at forhold rundt avfallshandtering vert i vareteke i framtida.
8. Bydel Søndre Nordstrand: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
9. Byantikvaren: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
10. Bymiljøetaten: På oppfordring frå Plan- og bygningsetaten er plangrensa sett til å omfatte heile eigedomen Dalssvingen 8, då det ikkje er hensiktsmessig å ha to reguleringsplanar å forholde seg til på ein liten eigedom. For å sikre at vedlikehald av garasjen ikkje må skje frå friområdet er plangrensa trekt 1 meter frå veggen på garasjen. Etter som heimelshavar i sin tid gav frå seg om lag 100 m² av eigedomen, er det om lag same areal som no er lagt til eigedomen frå friområdet i planframlegget. Til ynsket om flytting av gjerde og fjerning av privatiserande element er dette forhold som ligg utanfor planområdet til reguleringa. Det kan derfor ikkje lagast føresegnar som ordnar opp i dette. Ei slik fjerning finst det opningar for å krevje i anna lovverk.

5.2 Forhåndsuttalelser < *Uttalelser i forbindelse med kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid.* >

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

11. <navn>

<dato>

12.

Listen skal ha følgende rekkefølge:

Bydelene

*Kommunale etater
Statlige instanser
Organisasjoner
Private*

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

<tekst>

Det er viktig at alle uttalelsene refereres uttømmende, da de vil inngå som bakgrunn for Plan- og bygningsetatens faglige avklaring. Dersom det viser seg at relevante tema er utelatt, kan det medføre en eventuell senere endring av Plan- og bygningsetatens konklusjon. Forhåndsuttalelser refereres i samme rekkefølge som listen over. Det må klart fremgå hvem som sier hva.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

<tekst>

Uttalelsene kommenteres kort. Redegjør for om forhåndsuttalelsene er tatt til følge eller ikke og hvorfor, ikke gjenta uttalelsene.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Eigar av gbnr. 169/236 har fått avkorta tomte si i samband med opparbeiding av veg, og har mista store delar av eigedomen sin. Eksisterande bygningsmasse framstår som for stor i forhold til tomte. Dette har gjeve ein uheldig tomtesituasjon. Planforslaget rettar opp i et forhold som ikkje har vorte ordna opp i gjennom tidlegare avtaler og vedtak. Plankart og føresegn er utarbeidd med grunnlag i eksisterande reguleringsplan og blir og rekne som ei mindre endring av eksisterande plan. Planen regulerar eit område på om lag 100 m² frå friområde til bustad. Det er i utgangspunktet ikkje ynskjeleg å gjere ei slik omregulering, men her er det snakk om eit relativt lite areal. Arealet har i fleire tiår vore opparbeidd som ein del av eigedomen på bakgrunn av ei avtale. Eigaren har handla i god tru om at alt var i orden og omverda har truleg ikkje hatt nokon ulemper med dette. Arealbruk, volum og høgde i planframlegget tek utgangspunkt i bygnad på tomte. Med bakgrunn i at planomfanget er relativt beskjedent har det ikkje vorte utarbeidd nokon analyser utover ROS-analyse. Planforslaget er justert og tilpassa innspel som har kome gjennom medverknadsprosessar.

7. PLANSKISSEN

Planområdet er på om lag 750 m². Planen omfattar eigedomen Dalssvingen 8, med gnr. 169 bnr. 236. Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan S-2636 regulert til bustadføremål. Den omfattar også om lag 100 m² av eigedomen gnr. 169 bnr. 28. som er regulert til friområde i same plan.

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1) - Bustad, frittliggende småhus

Grad av utnytting og høyer

Utnyttingsgraden og høyer på tomte tek utgangspunkt i bygningsmassen som er oppført. Det totale målbare arealet for bustaden, garasjen og platting er 189 m². Dette er 26 % av total tomtestørleik i planframlegget.

Planforslaget legg opp til %-BYA = 30% og 7,5 meter mønehøyer over gjennomsnittleg planert terreng. Høgda tilsvarar to etasjar ved bygging med saltak.

Bebyggelsens plassering

Bygg skal plasserast innanfor reguleringsføremålet

Trafikkforhold

Planforslaget legg opp til at det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar pr. bustad.

Avkøyring til tomte er frå Dalssvingen. Avkøyringa er markert med avkøyringspil, både inn og utkøyring.

Teknisk infrastruktur

Bustad skal koplast til offentlig vann- og avløpsanlegg. Alle typar kablar skal leggst i bakken. Ved oppføring av ny bustad skal «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune» og «Veileder for plassering av avfallsbeholder» følgast.

Estetikk og byggeskikk

Bygnad skal ha ein arkitektur som vert tilpassa terrenget, og som syner den tidsepoka det vert bygd i. I samband med søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Det skal også leggjast fram profilar som viser eksisterande og nytt terreng saman med bygningshøgder.

Juridiske forhold

Alt areal innafor plangrensa er ein eining.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planframlegget strir mot alle dei tre overordna planane og mål ai desse. Planframlegget er ikkje med på å fylle måla i desse planane. Planframlegget vil dog ikkje påverke intensjonen eller hovudtrekka ved planane i vesentleg grad.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget fører med seg at areal regulet til friområde, vert regulert til område for bebyggelse, anlegg, boligbebyggelse. Omregulering synt i planframlegget vil ikkje hindre allmenn fredsel og bruk av turstigen. Ein vil heller ikkje oppleve turvegen som privatisert som følgje av reguleringsendringa.

Naturmangfold

Me har gjort følgjande vurderingar av planforlaget opp mot naturmangfaldet og naturmangfoldslova. Formålet med naturmangfoldslova er å ta vare på det biologiske mangfaldet gjennom bærekraftig bruk og vern, både no og i framtida. For dette vesle området, som alt er nedbygd og opparbeidd vil det ikkje vere artar som treng eit spesielt vern, og dette er ikkje staden for å oppretthalde eit slikt biologisk mangfald jf §4 og §5. Ein må dog til ein kvar tid opptre aktsom og unngå å gjere skade naturens mangfald jf. §6.

Kulturminner

Ei omregulering vil etter byantikvaren si vurdering ikkje koma i konflikt med eventuelle nyare tids kulturminne i nærområdet. Byantikvaren har ikkje sett krav om ei arkeologisk registrering av planområdet.

Miljøfaglige forhold

Omregulering av tomta skapar ikkje situasjonar eller fører med seg endringar som er med på å skade tomta eller omkringliggjande områder.

Trafikkforhold

Samleveg til tomta er opparbeidd med god breidde og god standard og har gang- og sykkelfelt. Avkøyring til tomta er oversiktleg og skapar ikkje farlege situasjonar med tanke på av- og påkøyring. Framfor garasjen er det ein plass gjer at ein ikkje ryggar direkte ut i vegen. Antall avsette parkeringsplassar oppfyller krav til parkering for bustader sett i rapport nr.2-2003 «parkeringsnormer for boliger i Oslo».

Risiko- og sårbarhet

Einast punkt i ROS-analyse med eit kryss på ja er tema rundt radon. Aktsemdkart frå NGU syner høg aktsemd for radon i området. Det er i føresegnene til planen ikkje lagt inn føresegn som omhandlar

radon. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven sett klare grenseverdier og tiltak i samband med radon og byggesak.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikkje endre på eksisterande sosial infrastruktur. Tomta ligg nært til både barnehage og skule, og er soleis godt egna til føremålet.

Teknisk infrastruktur

Alt av teknisk infrastruktur er alt etablert i området. Ei omregulering vil ikkje føre med seg noko arbeid eller ulemper i samband med dette tema.

Estetikk og byggeskikk

Føresegn i plan legg opp til ei vidareføring av den bygnaden som alt er på tomta, denne føyer seg godt inn blant omringliggande bygg. Utbyggingsgraden legg også opp til ei vidareføring av bygningsstrukturen i området.

Stedsutvikling

Areal innafor planframlegget ligg i eit område med mykje bustader, og er godt eigna til dette føremålet.

Barns interesser

Leike- og opphaldsareal: Om lag 190 m² av tomta er i dag bebygd resten av arealet er tilgjengeleg for leik. Nord for bustaden mellom huset og vegen Dalssvingen er det eit uteareal med fast dekke som er skjerma frå Dalssvingen med gjerde. Sør og vest for bustaden er det opparbeidd ein hage. Sør for eigedomen ligg det eit større område som er regulert til friområde. Ein er av den oppfatning at planforlaget i varetek barn og unges moglegheit til leik og utfolding.

Erstatningsareal: Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal ein finne fullverdig erstatningsareal for «tapt» friområde (jf. T-2/08 Om barn og planlegging). I dette tilfelle er ikkje den delen av planområdet som i dag er regulert til friområde opparbeidd til rekreasjon. Det er også lite eigna til leik og utan åtkomst for ålmannheita.

Universell utforming

Planforslaget regulerer eksisterande forhold på tomta. Dagens bustad har ikkje planfri tilkomst til inngangsdør, og er heller ikkje tilrettelagt innvendig for funksjons-, rørsle-, eller orienteringshemma. Det er i planforslaget ikkje lagt inn føringar i samband med universell utforming. Teknisk forskrift har pr. i dag reglar som sikrar tilkomst og funksjonar i bustadene vert tilrettelagt for universell utforming.

Juridiske forhold

I dag ligg areal innanfor plangrensa på to forskjellige gards- og bruksnummer. Som følge av reguleringa må dei to eigedomane slåast saman til ein eining.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
DALSSVINGEN 8, SØNDRE DAL
Gnr.169 Bnr.236

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1) - Bustad, frittliggende småhus

§ 3 Fellesbestemmelser

Alt areal innafor plangrensa er ein eining.

Bygningar, høgder og areal skal målast etter gjeldande TEK og Norsk Standard.

§4 Utnyttelse

Innanfor planområdet kan det oppførast ein bustad med tilhøyrande garasje og uthus

Max utnytting av tomta er % - BYA 30%

§5 Plassering og høyer

Bygg skal plasserast innanfor reguleringsføremålet. Maks mønehøgde er på 7,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Bygningsplassering i plankartet illustrerande og ikkje bindande.

§ 6 Utforming

Bygnad skal ha ein arkitektur som vert tilpassa terrenget, og som syner tidsepoka det vert bygd i.

Ubygd areal skal ha ein tiltalende behandling og haldast i orden og god stand.

§ 7 Avkjørsel

Avkjøring til tomta er frå Dalssvingen. Avkjøring (både inn- og utkjøring) er markert med pil på plankartet.

§ 8 Parkering

Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar i samband med bustad på tomta.

§ 9 Utomhusplan

I samband med søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Det skal også leggjast fram profilar som viser eksisterande og nytt terreng saman med bygningshøgder.

§ 10 Teknisk infrastruktur

Bustad skal koplust til offentlig vann- og avløpsanlegg. Alle typer kablar skal leggjast i bakken.

Ved oppføring av ny bustad skal «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune» og «Veileder for plassering av avfallsbeholder» følgast.

ROS sjekkliste – Dalssvingen 8, Søndre Dal

Sjekklisten er et hjelpemiddel for forslagsstillers utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som skal inngå i planbeskrivelsen. Sett kryss i ”ja” eller ”nei”-kolonnen for alle spørsmålene i listen. I kommentarfeltet redegjøres kort for vurderinger og vurderingsgrunnlag (eventuelle nærmere undersøkelser, foreliggende overordnede farekart, skjønnsvurderinger etc.). Kommentarene kan benyttes som grunnlag for ROS-omtalen i selve planbeskrivelsen, mens selve sjekklisten og annen mer omfattende dokumentasjon kan følge plansaken som vedlegg. Listen er veiledende og ikke nødvendigvis uttømmende. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for at ROS-analysen omfatter alle planrelevante farer av betydning for samfunnssikkerhet og beredskap.

Faretype	ja	nei	kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		x	Sjekka aktsemdkart, ingen fare avmerkt (skrednett)
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)			Sjekka aktsemdkart ingen fare faresonesonekart eller risikokart. (Skrednett)
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/ flomskred/erosjon		x	Sjekka aktsemdkart, ingen aktsemd steinsprang og snøskred avmerkt (Skrednett)
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		x	Planområdet ligg 130 m.o.h.
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling	x		Aktsemdskart for radon syner «høg aktsemd» (NGU)
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		x	Lite truleg
2. Virksomhetsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eksplosjon i /akutt forurensning fra nærliggende virksomhet (herunder håndtering/ lagring/transport av farlige stoffer, terrormål etc)		x	Det ligg ein bensinstasjon ca. 300 m i luftlinje vest for eigedomen. E-6 ligg om lag 250 meter vest for eigedomen.
b) Planområdet/Tiltaket medfører risikoer omtalt under 2a for nærliggende arealbruk		x	Bustad
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stråling fra høyspenningsanlegg		x	Det går ein høgspenn 125 meter vest for eigedomen.
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for fare fra skytebane eller område for militær virksomhet		x	Ingen bane i nærleiken
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for/skape annen virksomhetsfare		x	Nei, tomte ligg i eit etablert bustadområde
3. Forsynings- og beredskapsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning		x	Lite truleg
b) Annen forsynings- og beredskapsrisiko		x	Lite truleg

Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse

Planområde

Punktsymbol

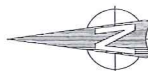
Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kartgrunnlag: FKB
Plandata: SOSI

Ekvidistanse:
Kartmålestokk:

Dato: 14.03.13
Sist revidert (dato):

Planid:



Dalssvingen 8, Søndre Dal

[illegible]

DBC Arkitektur as
Gamleveien 6
3550 Gol

PLANEN UTARBEIDET AV:

603050

603100

6636200

6636150

6636100