



Sakstittel:

**Varsel om offentlig ettersyn fra 19.08.2013 til 30.09.2013
Forslag til detaljregulering - Dalssvingen 8**

Saken behandles i:

Miljø- og teknisk komite
Bydelsutvalget

Møtedato:

05.09.2013
19.09.2013

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 512.1

Saksmappe: 2012/862

Utredning

1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. Høringsfristen er satt til 30.09.2013.

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.

Varsel om oppstart av mindre detaljregulering i Oslo - Dalssvingen 8, Søndre Dal. Bydelsutvalgets vedtak av 25.04.2013:

Bydelsutvalget tar saken til orientering uten merknader.

Enstemmig vedtatt

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.

Gjeldende reguleringsplan for området er S-2636. Garasjen fra 80-tallet og hagen er delvis oppført på areal regulert til friområde. Hensikten med planforslaget er å regulere denne delen av friområdet til bolig, slik at eier godtgjøres den eksproprierte delen av eiendommen mot Dalssvingen. Planavgrensningen omfatter hele eiendommen (gnr. 169/bnr. 236) i tillegg til del av friområde (gnr. 169/bnr. 28).

Planområdets størrelse er 750 m² og maks utnyttelse av tomte er i % BYA 25%. Maks mønehøyde blir 9 meter og gesimshøyde 6.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm (2 plasser i dette tilfellet).

I følge forslagstiller tar planforslaget utgangspunkt i dagens situasjon med tanke på arealbruk, volum og høyder i forhold til bebyggelse på tomte.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

2.3 Vedlegg

Trykt vedlegg:

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Utrykte vedlegg:

Forslagstillers planbeskrivelse

3 Vurderinger/konklusjon

I forbindelse med forrige høringsrunde var det lagt opp til en BYA på 30%. I etterkant er utnyttelsen av tomte satt til en BYA på 25%. Mønehøyde blir 9 meter og gesimshøyde 6.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og en ser en tilnærming til småhusplanen.

Bydelsdirektøren stiller spørsmål ved § 5, hvor det står at bygningen skal ha en arkitektur som blir tilpasset terrenget, og som viser tidsepoken det blir bygd i. Ved et eventuelt nytt tiltak på eiendommen vil småhuskarakter og utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet, jf. de elementene som fremgår av § 7 i "Småhusplanen", være anvendelige, dersom hensikten er å ta vare på områdets karakter.

Planområdet er allerede utbygd, og konsekvensene av planforslaget er akseptable sett fra et lokalt perspektiv. Bydelsdirektøren stiller seg i dette tilfellet positiv til omregulering av friområde til bolig som en reguleringsmessig opprydding og formalisering av tidligere

disposisjoner i planområdet. Det bes om at det blir tatt stilling til spørsmål vedrørende § 5. Ut over dette har bydelsdirektøren ingen merknader til planforslaget.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

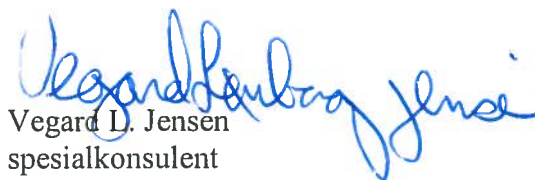
Bydelsutvalget stiller spørsmål ved § 5, hvor det står at bygningen skal ha en arkitektur som blir tilpasset terrenget, og som viser tidsepoken det blir bygd i. Ved et eventuelt nytt tiltak på eiendommen vil småhuskarakter og utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet, jf. de elementene som fremgår av § 7 i "Småhusplanen", være anvendelige, dersom hensikten er å ta vare på områdets karakter.

Planområdet er allerede utbygd, og konsekvensene av planforslaget er akseptable sett fra et lokalt perspektiv. Bydelsdirektøren stiller seg i dette tilfellet positiv til omregulering av friområde til bolig som en reguleringsmessig opprydding og formalisering av tidligere disposisjoner i planområdet. Det bes om at det blir tatt stilling til spørsmål vedrørende § 5. Ut over dette har bydelsdirektøren ingen merknader til planforslaget.

Bydel Søndre Nordstrand, 21.08.2013



Hans Reidar Ness
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen
spesialkonsulent