



Opplysningstjenesten i
Postboks 39 Bogerud
0621 OSLO

Bydel Østensjø

Dato: 13.02.2014

Deres ref.:

Vår ref.: 12/22059-3

Saksbeh.: Heidi Udnes

Arkivkode:

Org. enhet: Skog og eiendom

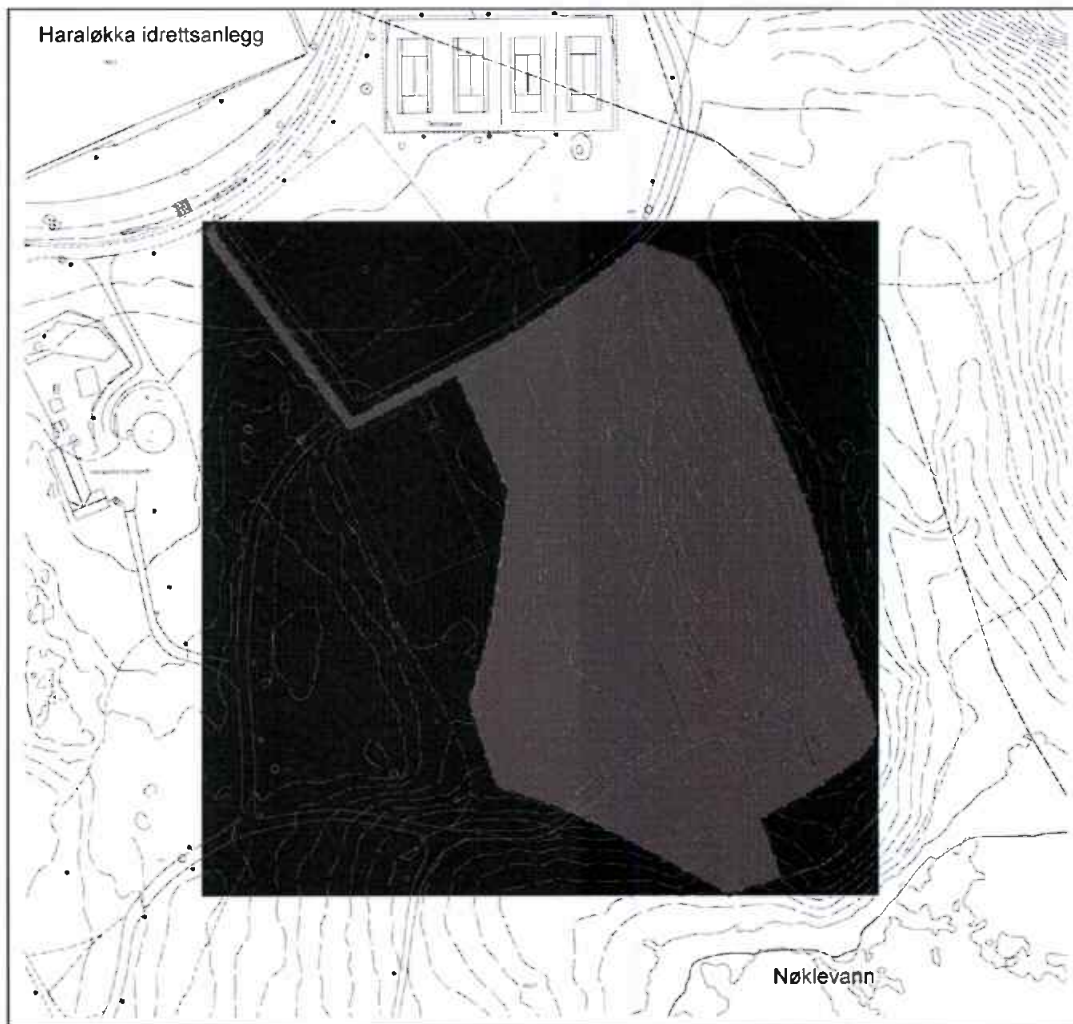
KORRIGERT VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - SØRLI BESØKSGÅRD

Viser til forrige utsending om varsel om oppstart av planarbeid på Sørli, datert 10.02.2014. Frist for innspill 15.02.2014 er feil, frist skal være 26.02.2014.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av reguleringsplanarbeid for Sørli Gård, gnr/bnr 167/1, 165/1.

Hensikten med planarbeidet er regulering av arealer for etablering av nybygg knyttet til den vedtatte omgjøring av Sørli Gård til besøksgård for Oslos skoler, barnehager og allmenheten generelt.

Planforslaget har vært utsendt som planinitiativ for samrådsinnspill. Referansenummer/Saksinnsynsnummer hos Oslo Kommune Plan og bygningsetaten er 201019915.



Planavgrensning - stiplet linje

Planforslaget vil inneholde arealer til nybygg, sikring av adkomst, samt etablering av vann og avløpsløsninger.

Vedlagt følger planbeskrivelse.

Innspill til planarbeidet sendes **innen 26.02.2014** til:

Bymiljøetaten v/ Heidi Udnes
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo
e-post: heidi.udnes@bym.oslo.kommune.no

Med vennlig hilsen

Trond Enkerud
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Heidi Udnes
spesialkonsulent

Forslagsstillers planbeskrivelse

Sørli Gård, Nøklevannsveien 1

Detaljreguleringsplan .

Utarbeidet av: AT Plan&Arkitektur for Oslo Kommune, Bymiljøetaten. 21.01.2014

Innhold

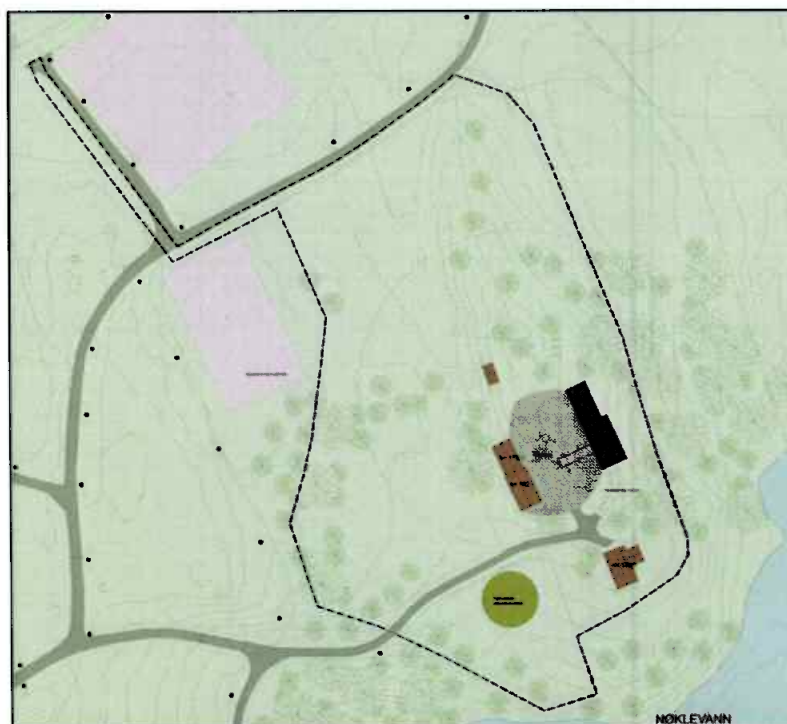
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	4
3.3 Biologisk mangfold – Biologisk vurdering	10
4. PLANSTATUS OG ANDRE RAMMEBETINGELSER	11
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	11
5. MEDVIRKNING.....	13
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	13
5.2 Forhåndsuttalelser.....	15
5.3 Medvirkningsprosess brukere – barn og unge.....	16
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	17
6.1 Veiledende skisseprosjekt.....	17
6.2 Plassering av ny bebyggelse.....	18
6.3 Høyde på ny bebyggelse.....	20
6.4 Planforslagets arealformål	24
7. PLANSKISSEN.....	25
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	29
9. ILLUSTRASJONER	30

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med planarbeidet er å muliggjøre bruk av Sørli Gård som kommunal besøksgård gjennom omregulering av området og etablering av ny bygningsmasse for dyrehold, undervisning og kontor. Planforslaget omfatter også anleggelse av ny teknisk infrastruktur til og gjennom planområdet. Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utført arkeologisk grunnundersøkelse i planområdet. Resultatet av undersøkelsene er vedlagt planmaterialet.

Bakgrunnen for ønsket om anleggelse av en besøksgård på Sørli i Østmarka er Bystyrets vedtak, sak 225 Flerbruksplan for Oslo Kommunes skoger 2007-2015 – Byrådsak 14 av 08.02.2007.

Bystyret behandlet saken i møte 20.06.2007.

Bystyret fattet følgende vedtak under punkt 14:

"Arbeidet med å ta vare på det åpne kulturlandskapet styrkes gjennom økt bruk av beitedyr. Det bygges et nytt husdyrfjøs på Bogstad, og det opprettes en besøksgård på Sørli."

Det er diskutert alternative planforslag. Disse er redegjort for under punkt 6; bebyggelsens plassering. Det er i forbindelse med planarbeidet utført brukerundersøkelse med barn på Bogstad besøksgård. Resultatet fra medvirkningsprosessen ligger vedlagt planmaterialet.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet er en eldre gård i bydel Østensjø, 250 meter sør av Haraløkka idrettsanlegg i umiddelbar nærhet til Nøkle vann. Man når området enten til fots på skogsvei fra Ulsrudvannet, eller fra gjesteparkeringen til Haraløkka idrettsanlegg. Bøler og Bogerud T-banestasjoner ligger ca 1 km unna. Det er ikke tillatt med kjøring frem til området, foruten ved behov knyttet til gårdens drift.

Planområdet ligger innenfor Markagrensen.

Gården og området utenfor brukes per i dag til noe skogsbruk, og lånes ut til ulike tilstelninger som kan benytte eksisterende bebyggelse på gårdstunet. Nærområdet er mye benyttet til friluftsmål, men selve gården/planområdet er inngjerdet med port.



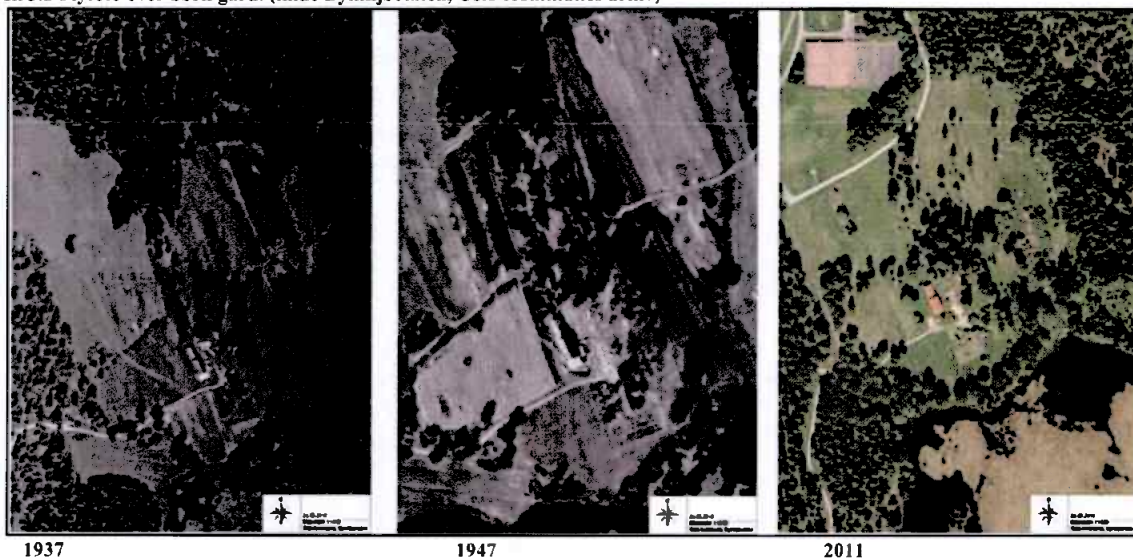
III 3.1 Flyfoto som viser planområdet i blått og markagrensen i rødt.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.

Natur- og ressursgrunnlaget

Dagens jordbruksaktivitet i området er svært liten, men området har blitt beitet på av kyr og sauer enkelte sesonger. Historisk har gården blitt benyttet til beite og dyrking av korn og poteter. Foto fra 1937/47 viser at det har vært opparbeidet jorder og åkre i et landskap med mindre vegetasjon enn i dag. Åkrene tilknyttet gården strekte seg østover mot Bokkeberget, nordover mot Haraløkka, samt sørover mot Nøkle vann. På bakgrunn av dette anses jordkvaliteten i området å ha vært tilstrekkelig for gårdsdrift. Liten benyttelse av jordsmonnet antas å ha hatt konsekvenser på jordkvaliteten.

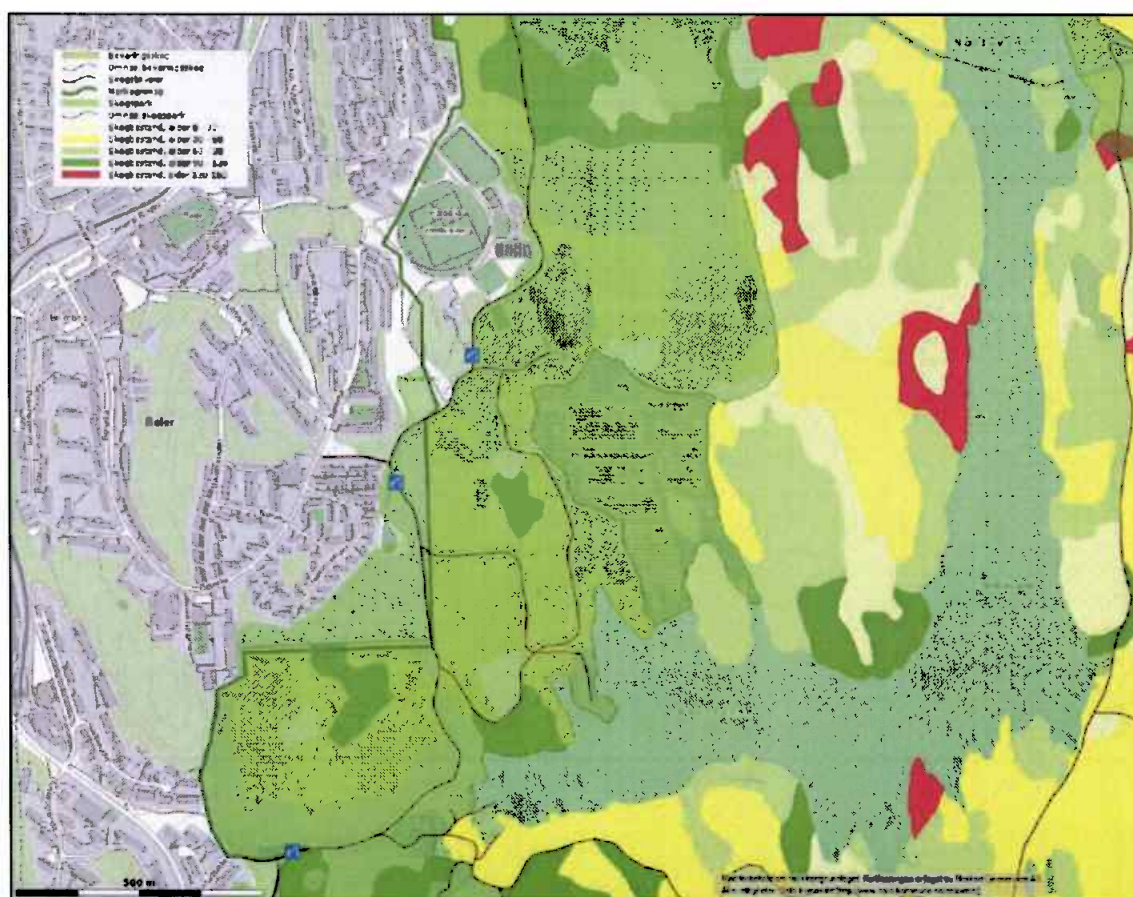
III 3.2 Flyfoto over Sørli gård. (kilde Bymiljøetaten, Oslo Kommunes arkiv)



Skogbruksinteresser

Gården omkranses av i hovedsak lågurtskog og blåbærskog, samt bevaringsskog (området i umiddelbar nærhet til Nøklevann). Opp gjennom årene har det blitt drevet skogbruk her, noe de historiske fotografiene viser. De mest vanlige artene i området er furu, bjørk og gran. Lågurtskogen og blåbærskogen varierer i alder fra 10- 65 år.

Dagens situasjon rundt Sørli gård sammenlignet med foto fra 1937/ 47, viser at enkelte områder er gjengrodd av vegetasjon, og at skog og busker har krøpet tettere opp mot gårdstunet. Dette som følge av manglende benyttelse av området som beiteland og dyrket mark.



III 3.3 Kart over skogområder og typer. (kilde: <http://webhotel2.gisline.no/oslokart/>)

Friluftsjnteresser

Det er kort vei fra Sørli gård og ned til Nøklevann, som er et populært friluftsområde sommer som vinter. I sommersesongen er det mange som sykler/ går langs skogsbilveien fra Østmarksetra, rundt Nøklevann via Sarabråten, Rustadsaga, Haraløkka og tilbake til Østmarksetra. Forøvrig er det tilrettelagt for bading, grilling, fiske og roing flere steder rundt Nøklevann.

I vintersesongen er Haraløkka ofte utgangspunkt for skituren hvor det er preparerte tosporsløyper mot Østmarksetra. Mange skiløpere vil dessuten krysse Nøklevann når isen tillater dette. Planforslaget ligger i utkanten av samtlige turløyper, men har kort vei til disse.



Ill 3.4 Kart over registrert friluftsliv (kilde: <http://webhotel2.gisline.no/oslokart/>)

Landskap

Området i nord er forholdsvis flatt, med en høyde mot øst og i større grad fallende terreng mot Nøklevann i sør. Områdene rundt gården er tett skog, mens selve gården er plassert i et tilnærmet åpent åkerlandskap med noen trær stående enkeltvis rundt bygningene. Gården fremstår som et gårdstun organisert rundt en adkomstvei.

Lavt beitetrykk har medført at området sommerstid oppleves som delvis gjengrodd. Det har vært noe skjøtsel av kulturlandskapet ved at beitedyr som sau og kyr har oppholdt seg her i enkelte sesonger.

Verneinteresser

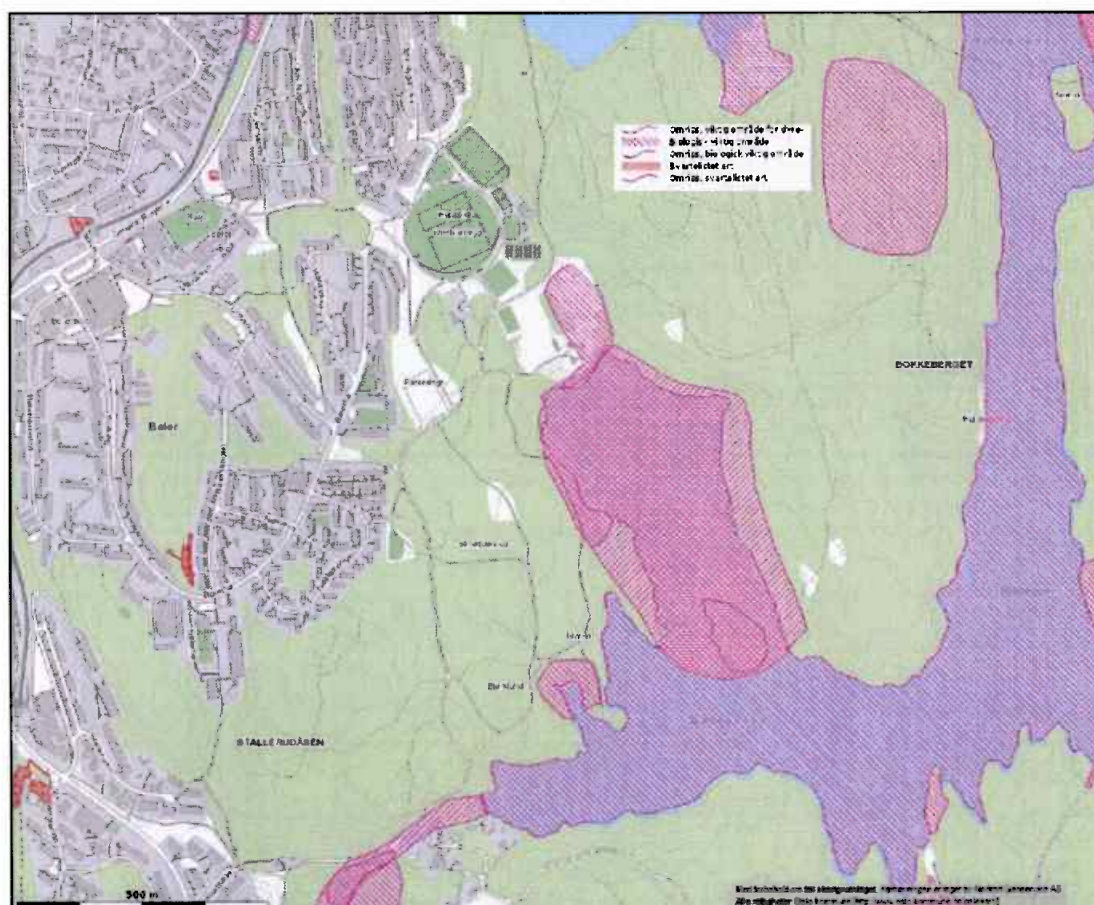
Sørli gård står oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Sørli var husmannsplass under gården Bråten. Plassen ligger i et åpent kulturlandskap og har bevart sin opprinnelige bebyggelse. Plassen og planområdet ligger ca. 170 meter over havet og lå innerst i en bukt i tidlig steinalder.

Byantikvaren har vurdert området i forhold til automatisk fredete kulturminner. Vurderingene er gjort på bakgrunn av kildesøk og topografiske forhold. I første omgang gir dette en indikasjon på at planområdet kan inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Det er tidligere ikke utført arkeologiske registreringer i nærområdet eller i planområdet, noe som i stor grad skyldes byggebegrensningene som gjelder innenfor markagrensen.

Byantikvaren gjennomførte en arkeologisk registrering av planområdet i perioden 8.7-19.8.2013. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner ved registreringen. Metoden som er benyttet ved registreringene er tilpasset reguleringsformål og bestemmelser. Forholdet til automatisk fredete kulturminner er derfor ikke endelig avklart innenfor planområdet, og eventuelle fremtidige endringer av reguleringsbestemmelser og formål kan resultere i behov for ytterligere arkeologiske registreringer.

Området nord- øst for gården og ned mot Nøkle vann karakteriseres som naturbeitemark med stor biologisk verdi. Beitemarken vil være helt avhengig av jevnlig skjøtsel gjennom beite/ drift for å kunne opprettholdes.

Området sør for gården, Sørlivika/ Nøkle vann, karakteriseres som et viktig biologisk område- og viltområde, med et opprinnelig plante- og dyresamfunn.



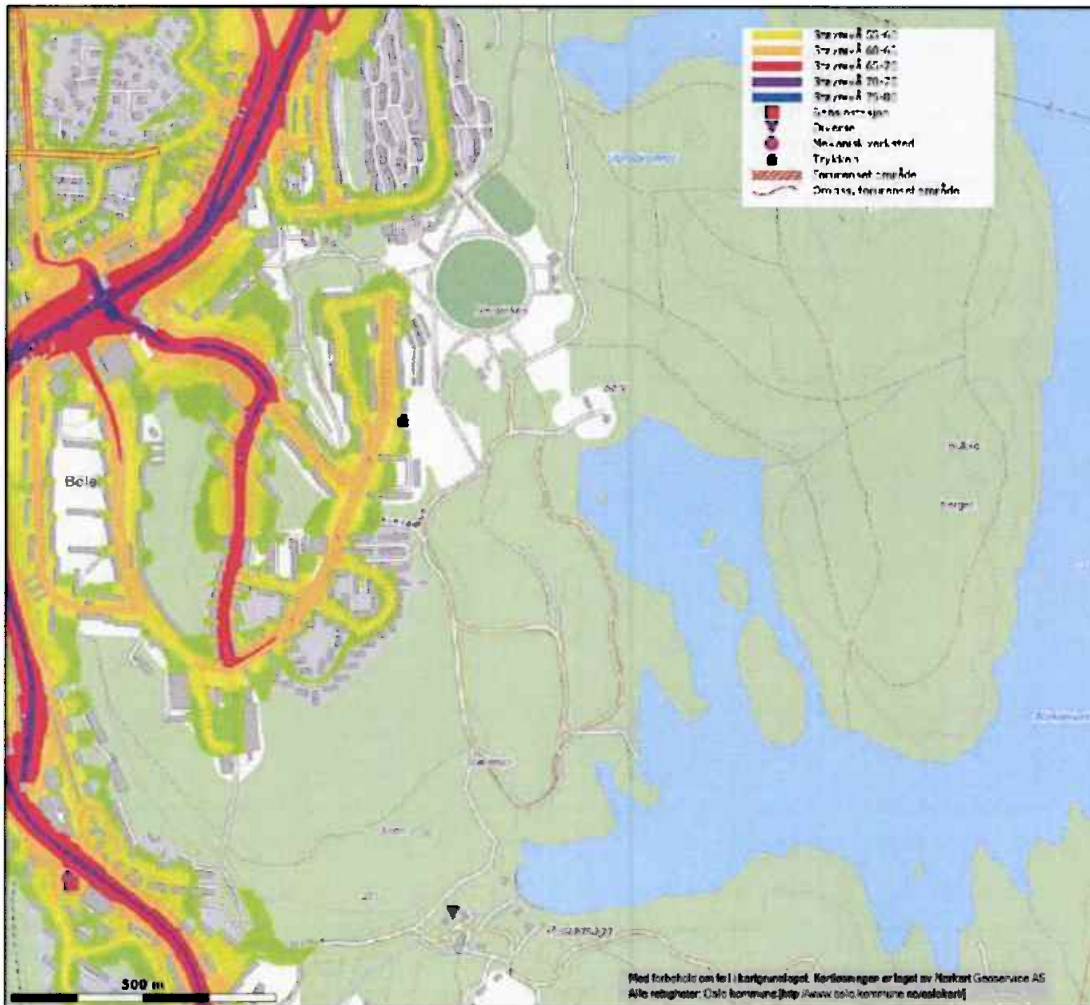
III 3.5 Kart over natur og miljø/ biologisk viktige områder. (kilde: <http://webhotel2.gisline.no/oslokart/>)

Miljøfaglige forhold

Planområdet omfattes av forskrift om vannforsyning og drikkevann.

Det er ingen potensielle forurensningskilder i umiddelbar nærhet til området. Det er registrert lav støyforurensning fra veier i boligområdet vest for planforslaget.

For biologisk mangfold- se verneinteresser under punkt 3.



Ill 3.6 Kart over registrert forurensning og støykilder. (kilde: <http://webhotel2.gisline.no/oslokart/>)

Trafikkforhold

Planområdet ligger i enden av en skogsbilvei, avstengt med bom fra parkeringsplass i forbindelse med Haralokka idrettsplass.



Il 3.7 Flyfoto med eksisterende bebyggelse, markert med rødt, og parkeringsplassen ved Haralokka idrettsanlegg

Risiko- og sårbarhet

Det foreligger ingen kjent fare for hendelser som berører sikkerhet og beredskap innenfor planområdet.

Se planens vedlagte sjekklister for ROS analyse.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i nærhet til sosial infrastruktur. Planområdet kan i mindre grad, den dag i dag, benyttes som del av nærområdets friarealer. I umiddelbar nærhet til planområdet ligger Haraløkka idrettsplass. Opparbeidet idrettsplass og skogsområder grensende til planområdet er flittige brukte friområder for barnehager og skoler i nærområdet. Nærområdet inneholder 5 barnehager, 2 barne- og ungdomsskoler og en 1 videregående skole. Planområdet ligger for øvrig n r andre hyppig brukte offentlige tilgjengelige rekreasjons- og friluftsområder. Planområdet er i dag gjerdet inn og benyttes lite som del av nærområdets naturlige rekreasjonsområder.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er ikke tilknyttet vann- og avløpsanlegget. Planområdet og bebyggelsen har begrenset strømforsyning.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse omfattes av eldre gårdsbygninger i tre. Våningshus, dagens driftsbygning og uthus/ grisehus er alle oppført mellom 1875 og 1900, og er nevnt i Byantikvarens gule liste.

Byggene er samlet rundt et gårdstun. Bebyggelsen ligger i enden av, og markerer avslutningen på skogsveien som fører inn til området fra parkeringsplassen ved Haraløkka idrettsanlegg.



III 3.8 Foto fra eksisterende adkomstveg og inn på planområdet.

Stedsutvikling

Planområdet og eksisterende bebyggelse med inngjerdet gårdstun er ikke representativt for nærområdet ellers. Nærområdet består av sammensatt bolig og tjenesteytingsomr de, typisk for denne delen av byggesonen i Oslo.

Det er et manglende bes ksg rdstilbud i Oslo sør/ Østmarka. Interessen er derfor stor både politisk og lokalt i nærmiljøet for å opprette et slikt tilbud.

Barns interesser

Planområdet benyttes per i dag lite til lek, opphold og rekreasjon. Planområdet må betraktes som en del av et sammensatt rekreasjonsområde med spennvidde fra idrettsanlegget på Haraløkka til skogen og marka.

Universell utforming

Planområdet er basert på sin beskaffenhet og nåværende bruk, ikke universelt utformet.

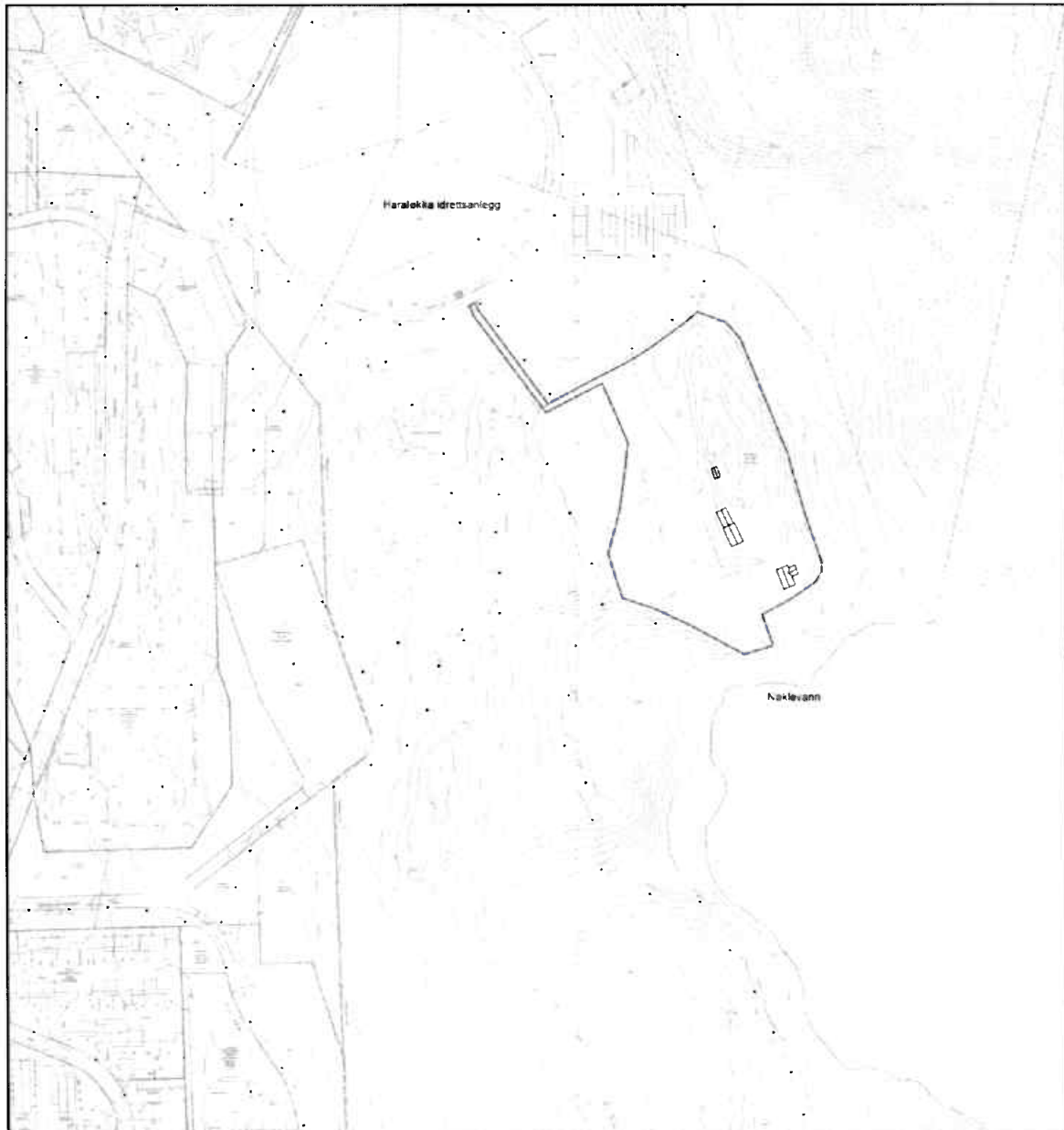
Juridiske forhold

Planområdet eies av Oslo Kommune.

Planområdet består av hele eller deler av følgende eiendommer.

Gnr/bnr: 165/1 Eier: Oslo kommune

Gnr/bnr: 167/1 Eier: Oslo kommune



III 3.9 Oversiktskart over planområdet, markert blått, og omkringliggende eiendommer.

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert interesse motsetninger innenfor planområdet.

3.3 Biologisk mangfold – Biologisk vurdering.

Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet en foreløpig biologisk rapport, Biologisk forhåndsvurdering. Rapporten er utarbeidet av Oslo Kommune, Bymiljøetaten – seksjon for idrett og grønstruktur. Rapporten forventes supplert og fullstendig kartlegging ferdigstilt i løpet av vekstsesongen 2014. Rapporten er vedlagt planmaterialet i sin helhet.

4. PLANSTATUS OG ANDRE RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Relevante Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Lov av 06.06.2009 nr 35 om naturområder i Oslo og nærliggende områder (Markaloven)

Alle søknader om bygge- og anleggstrafikk og alle plan- og regulerings saker innenfor Marka må vurderes etter Markaloven før ordinær byggesaksbehandling kan gjennomføres. Det må gis tillatelse fra MD før oppstart av reguleringsarbeid. Planer får ikke rettsvirkning før de er stadfestet av departementet.

Miljøverndepartementet har i brev av 24.5.2011 gitt tillatelse til igangsetting av planarbeid.

T-2/08 Om barn og planlegging

Barn og unges interesser i planleggingen skal styrkes, og det skal opparbeides gode utearealer for variert bruk.

T-1078 Vernede vassdrag

Alle vassdragene i Oslo, samt tilhørende nedbørsfelt, er vernet gjennom rikspolitiske retningslinjer. Dette gir begrensninger for plassering av bebyggelse i forhold til vassdrag.

Planforslaget er i samsvar med relevante rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer.

Husdyrkonsesjonsloven

Det er videre vurdert dithen planforslaget ikke må konsekvensutredes etter Husdyrkonsesjonsloven. Dette bekreftes i planmaterialets vedlagte epost fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Antall husdyr i planlagt drift er langt under det antall som utløser dette kravet.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen for Oslo Kommune – Arealdelen.

Kommuneplan for Oslo vektlegger at Fjorden og Marka gir Oslo et blågrønt preg som skal styrkes. Videre skal byens spesielle biologiske mangfold ivaretas, gjennom regulering og om nødvendig erverv, samt skjøtsel. Det skal tilrettelegges for at byens befolkning lett kan utøve ulike former for idrett og fysisk aktivitet i sitt nærmiljø. Særlig skal barn og ungdom stimuleres, gjennom blant annet en satsning på friluftsliv i barnehager og skolefritidsordninger og uteundervisning i skolene.

Kommunedelplan for Oslomarka – KDP 6 1992.

Kommunedelplanen er tilsidesatt av Markakaloven.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende overordnede planer.

Gjeldende relevante overordnede bystyrevedtak

Byøkologisk program

Programmet har til hensikt og mål å tilrettelegge for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelser. Kulturarvens egenart og formidlingspotensial skal sikres, og primært gis en bruk som medfører at allmennheten får glede av kulturminnet. Oslo skal bevare og utvikle det biologiske mangfoldet og grønstrukturen, med fokus på sammenheng og kvalitet. Markagrensens randsoner skal benyttes til rekreasjon og tilrettelegges for en blanding av natur og menneskelig aktivitet. Mål og retningslinjer for kommuneskogen legges til grunn for bruk av Marka. Oslo skal tilrettelegge og øke tilgjengeligheten til et variert friluftsliv med gode muligheter for miljø-/uteundervisning. Nasjonale krav til vannforsyning skal være tilfredsstillt.

Flerbruksplan for Oslo kommunes skoger 2007-2015

Det skal ikke foretas flere terrenginngrep og anlegg enn de som er strengt nødvendige, og graden av tilrettelegging skal avta innover i skogen. Det skal tas hensyn til biologisk mangfold. Gjennom forvaltning og drift av de kommunale skogene skal en blant annet:

- bevare og utvikle områdene for allsidig friluftsliv, varierte naturopplevelser, ro og stillhet.
- bevare og videreutvikle et stedegent og variert dyre- og planteliv.
- bevare kulturminner og kulturmiljøer som grunnlag for opplevelse og kunnskap.
- stimulere til størst mulig bruk av skogens trivsels- og helseoppbyggende tilbud.
- gi skoler og barnehager undervisningsmessig bistand innenfor skog, jord, natur og friluftsliv.
- tilfredsstille de krav som drikkevannsmyndighetene stiller for å beskytte drikkevannet.

Planen nevner Sørli som forslag til ny besøksgård i Østmarka:

”Det tas sikte på at Sørli også skal bli et samlingssted, der skoler og barnehager skal få opplæring, der publikum skal få oppleve dyr og kulturlandskap, der det kan avholdes kurs og møter og der bydelen kan innpasse arbeidstreningssopplegg m.v.” Det er forutsatt at Friluftsetaten skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for Sørli besøksgård.

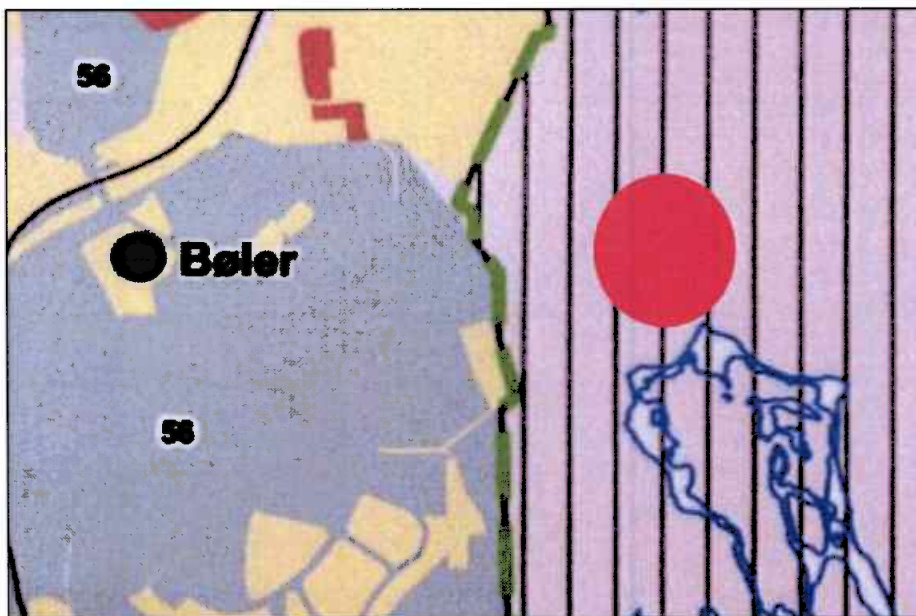
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012

Felles målsetting for idrett og friluftsliv i Oslo er at alle i sin hverdag skal ha gode muligheter til å utøve friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet med tanke på positive opplevelser og helsegevinst. Hovedhensikten med Kommunal plan idrett og friluftsliv er å utvikle en plan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv i kommunen. Barn og unge er en prioritert målgruppe. Hensynet til naturverdier må være et viktig premiss for tilretteleggingen for friluftsliv.

Planforslaget er i samsvar med relevante overordnede bystyrevedtak.

Gjeldende regulering

Planområdet er uregulert og er innenfor Markagrensen. Det er i brev fra Miljøverndepartementet gitt tillatelse til oppstart av detaljregulering av området til besøksgård.



III 4.1 Planområdet markert med rød sirkel innenfor markagrensen, nært tilgrenset kommuneplanens arealdel – byggsone.

Pågående planarbeid

Ikke relevant.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd.

Planforslaget er behandlet som planinitiativ. Samrådsinnspillene er referert under og følger planmaterialet som egne vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø	01.03.2011
2. Barnas representant Bydel Østensjø	11.02.2011
3. Byantikvaren	02.03.2011
4. Bymiljøetaten, divisjon Friluft	07.03.2011
5. Eiendoms og Byfornyelsesetaten	24.02.2011
6. Gravferdsetaten	14.02.2011
7. Hafslund Nett	14.02.2011
8. Omsorgsbygg Oslo KF	15.04.2011
9. Oslo Havn KF	18.02.2011
10. Renovasjonsetaten	28.02.2011
11. Ruter AS	28.02.2011
12. Samferdselsetaten	28.02.2011
13. Undervisningsbygg	24.02.2011
14. Vann- og avløpsetaten	16.02.2011

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø.
Bydel Østensjø har tre merknader til planinitiativet.
 - a) Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativet videreført.
 - b) Planområdet inneholder ruiner fra den gamle husmannsplassen Østensjøbråten som bør skjermes for inngrep som følge av planinitiativet.
 - c) Overvann skal håndteres lokalt og dette bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
2. Barnas representant Bydel Østensjø.
Barnas representant har ingen merknader til planinitiativet.
3. Byantikvaren.
 - a) Byantikvaren krever at det gjennomføres en arkeologisk registrering av planområdet.
 - b) Byantikvaren anbefaler at området reguleres til hensynsone c – bevaring av kulturmiljøer.
4. Bymiljøetaten, divisjon Friluft.
Som forslagstiller har ikke Bymiljøetaten merknader.
5. Eiendoms og Byfornyelsesetaten.
EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet. Videre utløser ikke tiltak i planinitiativet behov for utbyggingsavtale.
6. Gravferdsetaten.
Gravferdsetaten kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativet.
7. Hafslund Nett.
Hafslund nett informerer om at de ikke har noen elektriske anlegg innenfor planområdet. Hafslund nett minner videre om viktigheten av å avsette areal og beregne eventuelle nye behov ved utvikling av planen og tiltak innenfor planområdet. Hafslund Nett påpeker forlagstillers ansvar for å dokumentere og finansiere dette i fremtidig tiltak.
8. Omsorgsbygg Oslo KF.

Omsorgsbygg Oslo KF har ingen bemerkninger til tiltaket.

9. Oslo Havn KF.
Planområdet ligger utenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn. Oslo Havn ønsker derfor ikke å delta på samråd.
10. Renovasjonsetaten.
Renovasjonsetaten påpeker nødvendigheten av tilgjengelighet for renovasjonsbiler under fremtidig anleggsperiode.
11. Ruter AS.
Ruter kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativet.
12. Samferdselsetaten.
Samferdselsetaten har tre kommentarer til planinitiativet.
 - a) Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Bredden på avkjørsel skal være maksimum 4,0 meter. Avkjørsel skal markeres på plankartet.
 - b) Parkering bør være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
 - c) Det bør legges til rette for at biler kan møtes på den nye driftsveien.
13. Undervisningsbygg.
Undervisningsbygg har ingen merknader til tiltaket, men ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planlegging- og anleggs/byggeperioden.
14. Vann- og avløpsetaten.
Vann- og avløpsetaten bemerker at det ikke ligger offentlig vann- og avløpsanlegg i planområdet. Dessuten skal overflatevann, takvann og drensvann behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen. Vann- og avløpsetaten påpeker at gjennomføring av tiltak i planinitiativet ikke utløser behov for utbyggingsavtale.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Bydel Østensjø.
 - a) Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
 - b) Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til planarbeidets behandling av tematikken rundt kulturminner samt resultatet av Byantikvarens arkeologiske utgravninger.
 - c) Forslagsstiller tar merknaden til følge og viser til planens bestemmelser.
2. Barnas representant Bydel Østensjø.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
3. Byantikvaren.
 - a) Det er utført arkeologisk registrering. Resultatet av denne er vedlagt planmaterialet og beskrevet i planbeskrivelsens kap xxx
 - b) Delen av planområdet som faller inn under Sørli Gård, LFNR- B/N/F, er avsatt til båndleggingssone 730 – kulturminner.
4. Bymiljøetaten, divisjon Friluft.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
5. Eiendoms og Byfornyelsesetaten.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
6. Gravferdsetaten.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.

7. Hafslund Nett.
Forslagsstiller tar merknadene til orientering og etterretning. Viser til planens bestemmelser og kap 7 i planbeskrivelsen.
8. Omsorgsbygg Oslo KF.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
9. Oslo Havn KF.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
10. Renovasjonsetaten.
Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.
11. Ruter AS.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
12. Samferdselsetaten.
 - a) Forslagsstiller tar merknaden til orientering og bemerker at planene om ny adkomst er skrinlagt. Sørli besøksgård vil benytte eksisterende adkomst til driftstrafikk.
 - b) Forslagsstiller tar merknaden til orientering og bemerker at parkering for Sørli Besøksgård vil foregå på allerede eksisterende parkeringsplass i tilknytning til Haraløkka idrettsplass.
 - c) Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til at det ikke vil bli anlagt ny adkomstvei.
13. Undervisningsbygg.
Forslagsstiller tar merknaden til orientering.
14. Vann- og avløpsetaten
Forslagsstiller tar merknaden til orientering og etterretning. Håndteringen av vann- og avløpsanlegg er redegjort for av VA- konsulent, se vedlegg...

5.2 Forhåndsuttalelser

Planen er varslet i Aftenposten og Dagsavisen, samt på Oslo Kommunes hjemmesider. Berørte parter, hjemmelshavere og offentlige sektormyndigheter er tilskrevet per brev etter varslingsliste utarbeidet av Oslo Kommune.

Det har innkommet 2 – to- merknader innen fristens utløp. Merknadene følger planmaterialet som egne vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

- | | |
|----------------------|------------|
| 1. Stefanie Reinhart | 25.10.2012 |
| 2. Gro Sandgrin | 28.10.2012 |

Sammen drag av forhåndsuttalelsene

1. Stefanie Reinhart.
Merknadsstiller driver et privat galleri i nærheten av planområdet. Merknadsstiller foreslår at bruken av Sørli besøksgård utvides, eller i det minste vurderes utvidet, til også og være et mulig utstillingsareal for lokale kunstnere, gjerne i samarbeid med kommune og driftsansvarlige for Sørli besøksgård.
2. Gro Sandgrin.
Merknadsstiller kommenterer inngjerdingen av planområdet. Merknadsstiller viser til tidligere bruk av gårdstunet til aking og skiaktiviteter om vinteren. Merknadsstiller foreslår at dette vurderes gjeninnført ved framtidig drift av Sørli besøksgård.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Stefanie Reinhart.
Forslagstiller tar merknaden til orientering og tar merknaden med i framtidige arbeidet knyttet til driftsløsninger av Sørli besøksgård.
2. Gro Sandgrin.
Forslagstiller tar merknaden til orientering og tar merknaden med i framtidige arbeidet knyttet til driftsløsninger av Sørli besøksgård. Det bemerkes dog at inngjerdingen av området vil være nødvendig store deler av året knyttet til gårdsdriften.

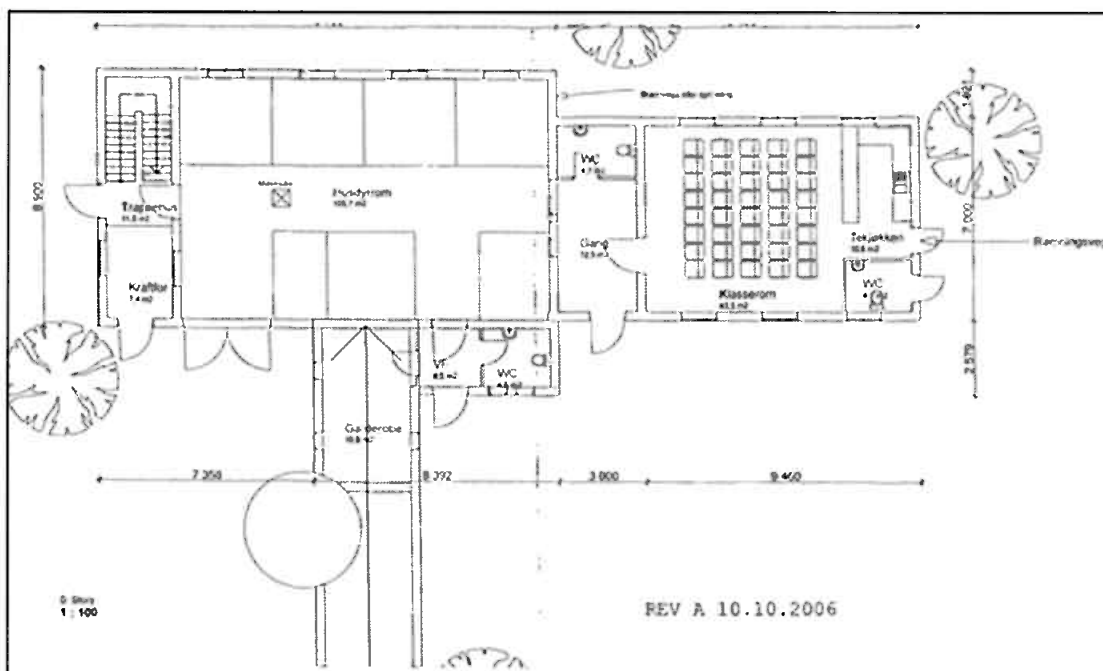
5.3 Medvirkningsprosess brukere – barn og unge.

Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utført brukerundersøkelse med barn. Brukerundersøkelsen ble utført i samarbeid med Bogstad besøksgård og 5.klasse ved Lysjordet skole. Undersøkelsen ble utført som spørsmål hvor barna skulle skrive og tegne sine opplevelser og sine ønsker/meninger knyttet til besøket på Bogstad gård. Brukerundersøkelsen ble utført 18.09.2013. Det er utarbeidet en oppsummerende rapport fra dagen. Rapporten ligger vedlagt planmaterialet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

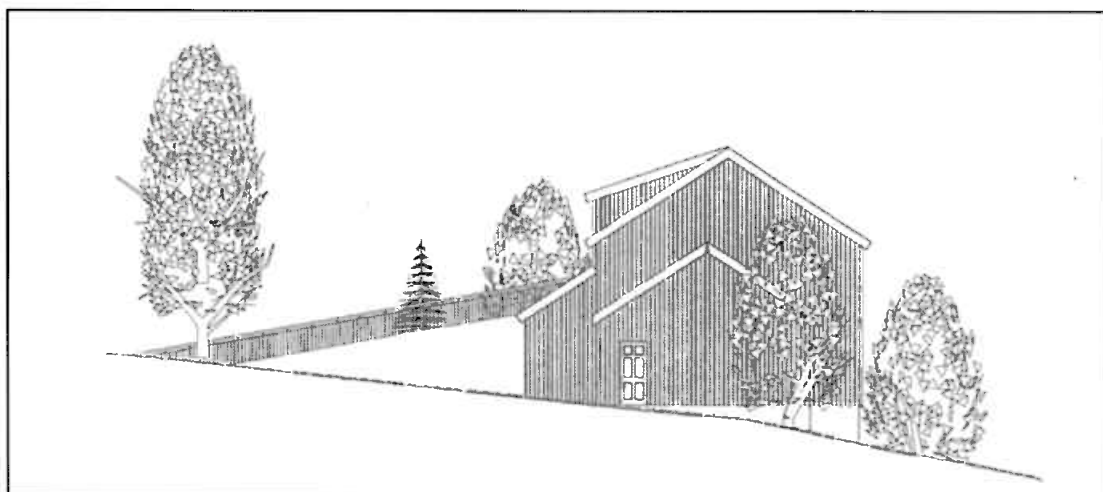
6.1 Veiledende skisseprosjekt.

Til grunn for fremtidig bebyggelse og utvikling av eiendommen i forhold til planforslaget ligger et skisseprosjekt, utarbeidet i 2006. Skisseprosjektet er i stor grad en tradisjonell gårdsbygning. Hovedvolumet består av en "låvedel" over tre plan, en hovedetasje med husdyr, en kjeller for lager og garasje samt et loft med kontor og for-lager. Det er planlagt en låvebro inn til hovedetasjen. Bebyggelsen består videre av en lavere del over to etasjerer med hovedetasje ut mot tunet for undervisning og en kjeller med garderober, lager og toaletter. Skisseprosjektet er vedlagt planmaterialet. Skisseprosjektet er ment som en indikasjon på overordnet utforming og løsning og vil måtte gjennomgå revisjoner før en framtidig byggesak



Ill 6.1 Hovedplan fra skisseprosjekt.

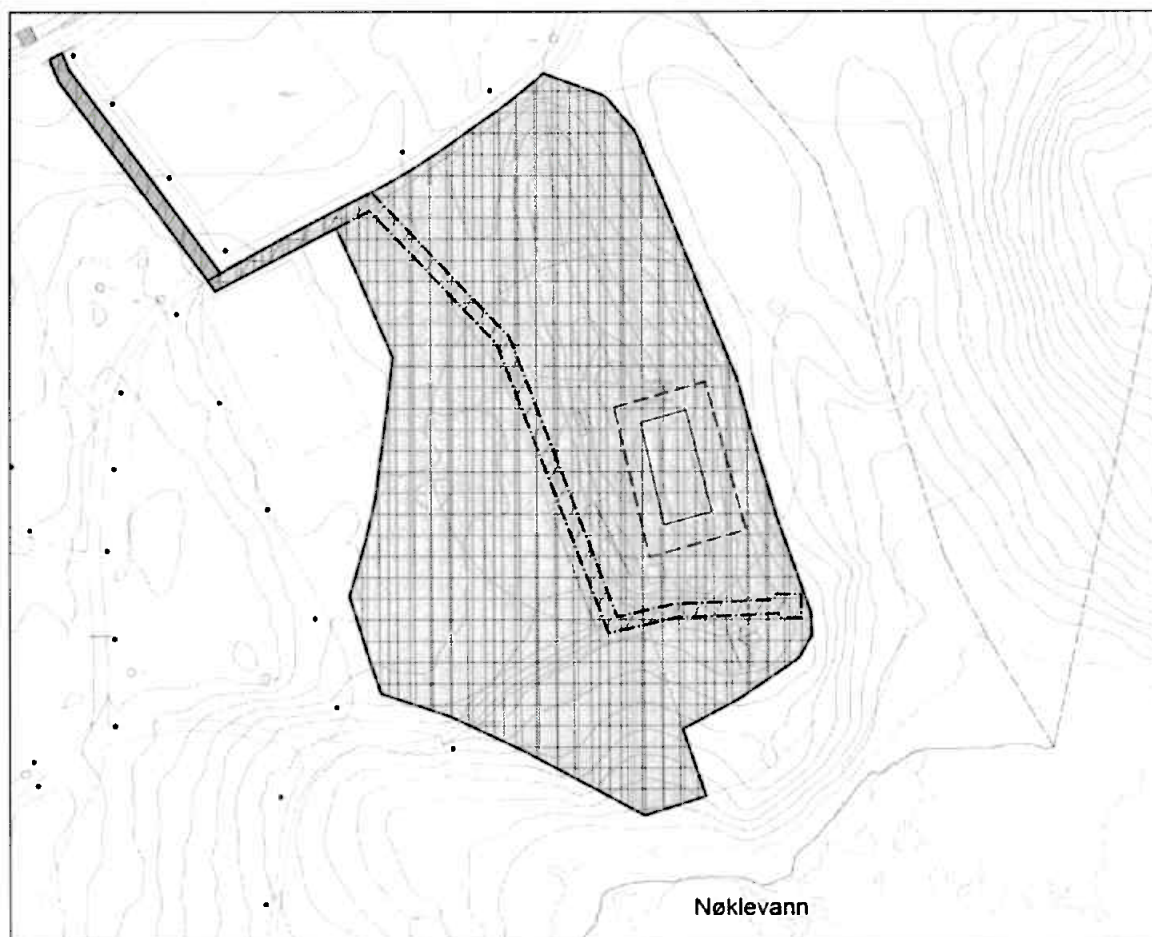
Bebyggelsens utforming og størrelse er utformet i samarbeid med Byantikvaren.



Ill 6.2 Fasadeoppriss syd fra skisseprosjekt.

6.2 Plassering av ny bebyggelse.

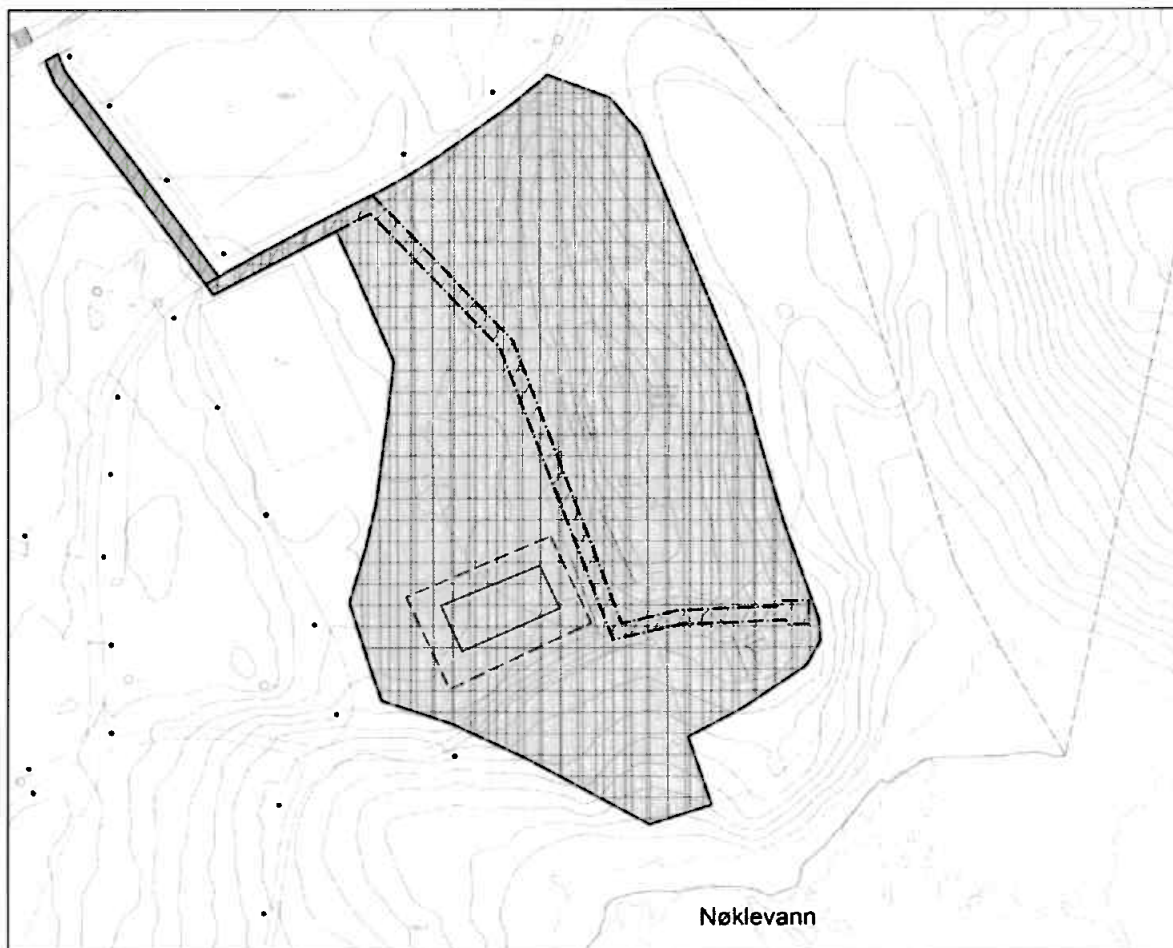
Det er gjennomført undersøkelse av plasseringsalternativ for ny bebyggelse (se alternativ a, b og c nedenfor).



III 6.3 Plassering av ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Alternativ A

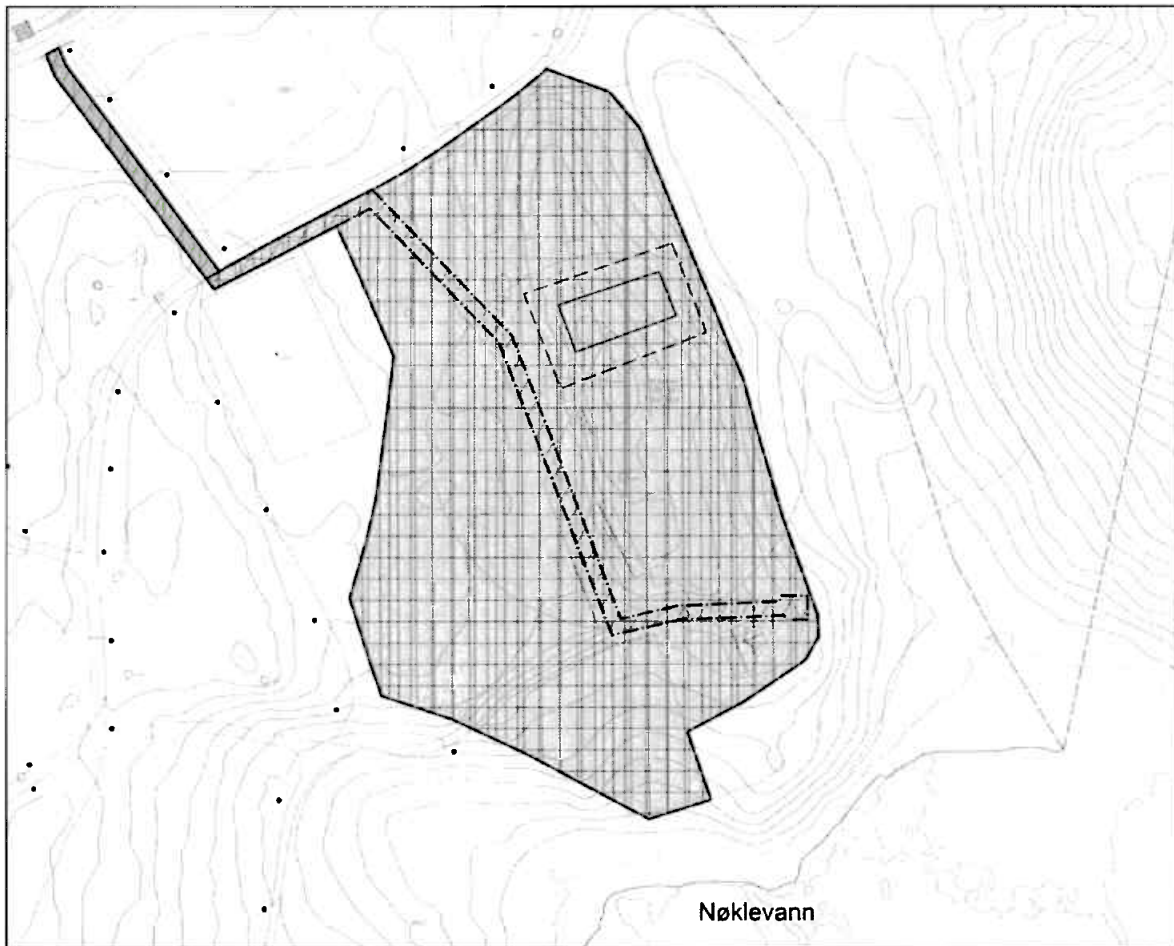
- Viser ny driftsbygning plassert på det eksisterende gårdstunet. Fjernvirkningen av driftsbygningen gjøres mindre fremtredende da den plasseres i bakkant av hovedbygningene (sett fra eksisterende adkomstveg). Samtidig vil den forsterke den eksisterende tundannelsen. Alternativet kan benytte eksisterende adkomstveg.



III 6.3 Plassering av ny bebyggelse langs eksisterende adomstveg.

Alternativ B

- Viser ny driftsbygning plassert i tilknytning til eksisterende driftsvei. Den vil slik være lettere tilgjengelig for all trafikk til og fra anlegget, men den reduserer inntrykket av den eksisterende tundannelsen. I tillegg vil en slik plassering bli den mest fremtredende i landskapet jamfør øvrige alternativ.



III 6.4 Plassering av ny bebyggelse frigjort og nord for eksisterende bebyggelse.
Alternativ C

- Viser ny driftsbygning plassert nordøst for det eksisterende gårdsanlegget. Plasseringen opprettholder til en viss grad tundannelsen, men kontakten med eksisterende bygg reduseres jamfør alternativ A. I tillegg vil terrenginngrepet kunne bli mer omfattende enn de øvrige alternativene. Alternativet fordrer i stor grad anleggelse av ny adkomstveg fra nordsiden. Ny adkomstveg vil ytterligere forringe oppfatningen av alle bygninger som del av et samlet tun.

Konklusjon

Alternativ A er forslagstillers anbefaling. Alternativet kan benytte dagens adkomstveg til nyttekjøretøy. Plasseringen vil understreke tundannelsen best av de alternative løsningene. Alternativet vil videre gi den beste fjernvirkningen, da mye av høydeforskjellene opptas i landskapet. Byantikvaren vektlegger i sin anbefaling fjernvirkning og forsterkning av den eksisterende tundannelsen, og anbefaler en løsning som skissert i planforslag A.

6.3 Høyde på ny bebyggelse.

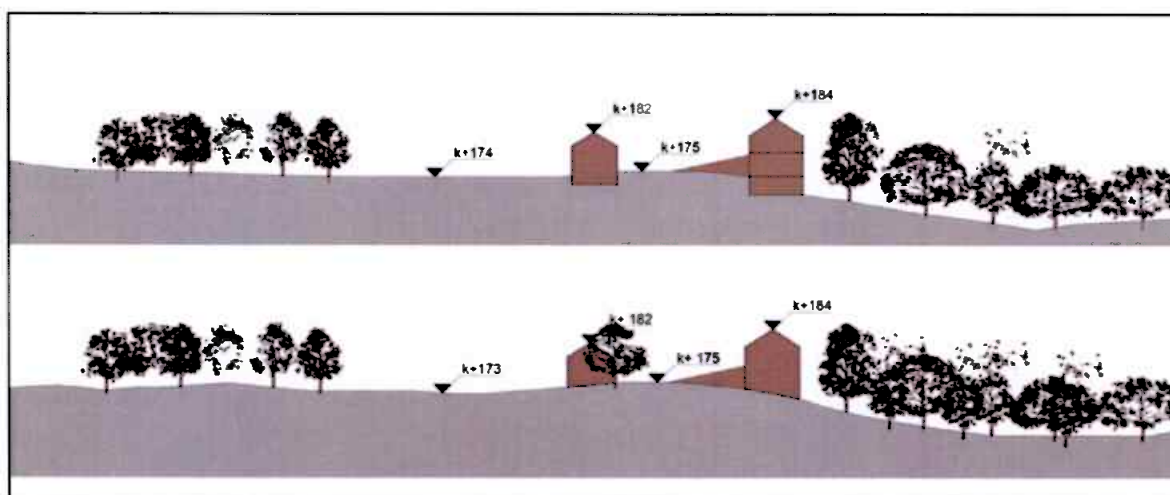
Med utgangspunkt i omfanget til oreliggende skisseprosjekt/utbyggingskonsept er det i forbindelse med planarbeidet gjort undersøkelser knyttet til virkningen ny bebyggelse vil ha på eksisterende landskap og gårdstun. Den valgte plasseringen utnyttet landskapets hellning og reduserer virkningen av ny bebyggelse i størst mulig grad.



Ill 6.5 Illustrasjonsplan med skisseprosjektet plassert i østre skråning. Tynne blå streker viser snitt linjer.

Bebyggelsen foreslås lagt på østre side av gårdstunet med den høyeste bygningsskroppen mot syd og nøkle vann. Det foreslås videre at underetasjen blir tilgjengelig for landbrukskjøretøy ved anleggelse av ny traktorveg/sti nedover i skråningen som en forlengelse av eksisterende skogsveg. Framtidig byggesak vil bestemme endelig utforming av adkomstsituasjon til bruksbygningens underetasje. Det vil i fremtidig byggesak etterstreses minst mulig terrenginngrep knyttet til denne adkomsten.

Låvebroen strekker seg vestover og inn på nytt gårdstun. Det er videre uttrykt ønske om utvendig undervisningsareal i form av en plass eller naturlig amfi. Dette er foreslått lagt på nedsiden av eksisterende skogsveg med utsikt mot Nøkle vann.



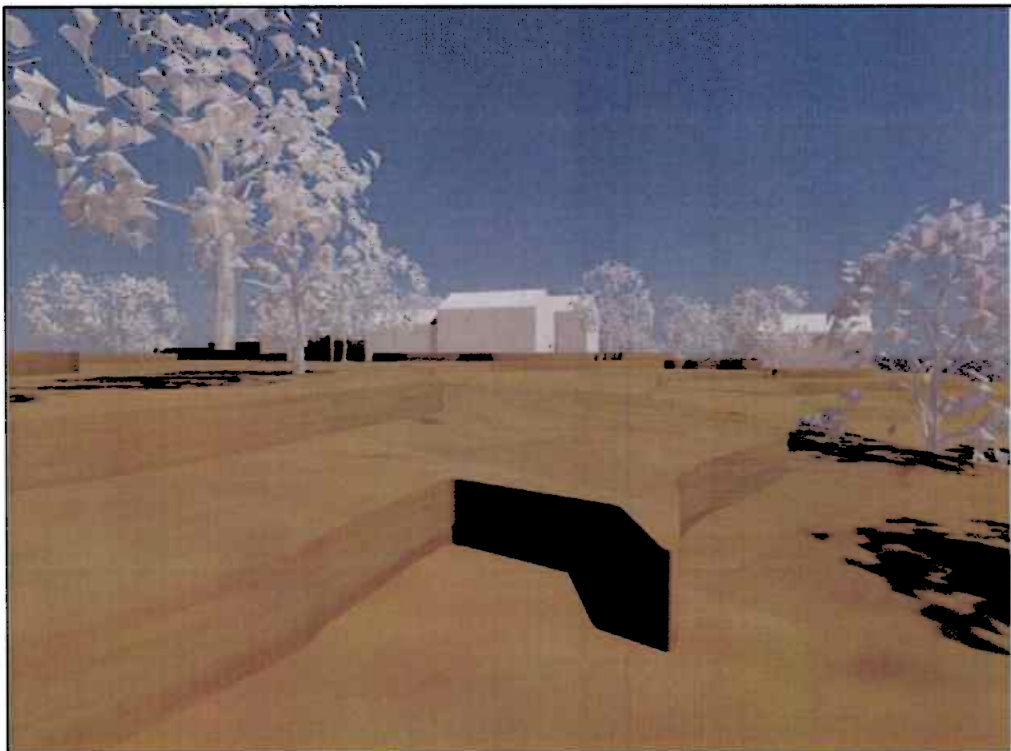
Ill 6.6 Snitt og oppriss gjennom ny bebyggelse og oppriss eksisterende bebyggelse.

Oppsummert viser undersøkelsene at det er fullt mulig å tilpasse en bebyggelse basert på foreliggende skisseprosjekt til eksisterende gårdstun. Det vil i framtidig byggesak måtte utredes nærmere hvordan bebyggelsen og nærliggende uteområde(gårdstun) løser krav til

universell utforming og tilgjengelighet for alle. Adkomstnivået for husdyrrom og undervisning er rett inn fra gårdstun. Det tillates adkomst med kjøretøy via eksisterende skogsvei til gårdstun for bevegelseshemmede. Den videre byggesaken vil også løse disse forholdene sett opp mot andre funksjoner som garderober og toaletter. Med utgangspunkt i foreliggende skisseprosjekt/bebyggelseskonsept, plassering og adkomstløsninger vil det være fullt mulig å løse dette innenfor planforslaget s rammer.



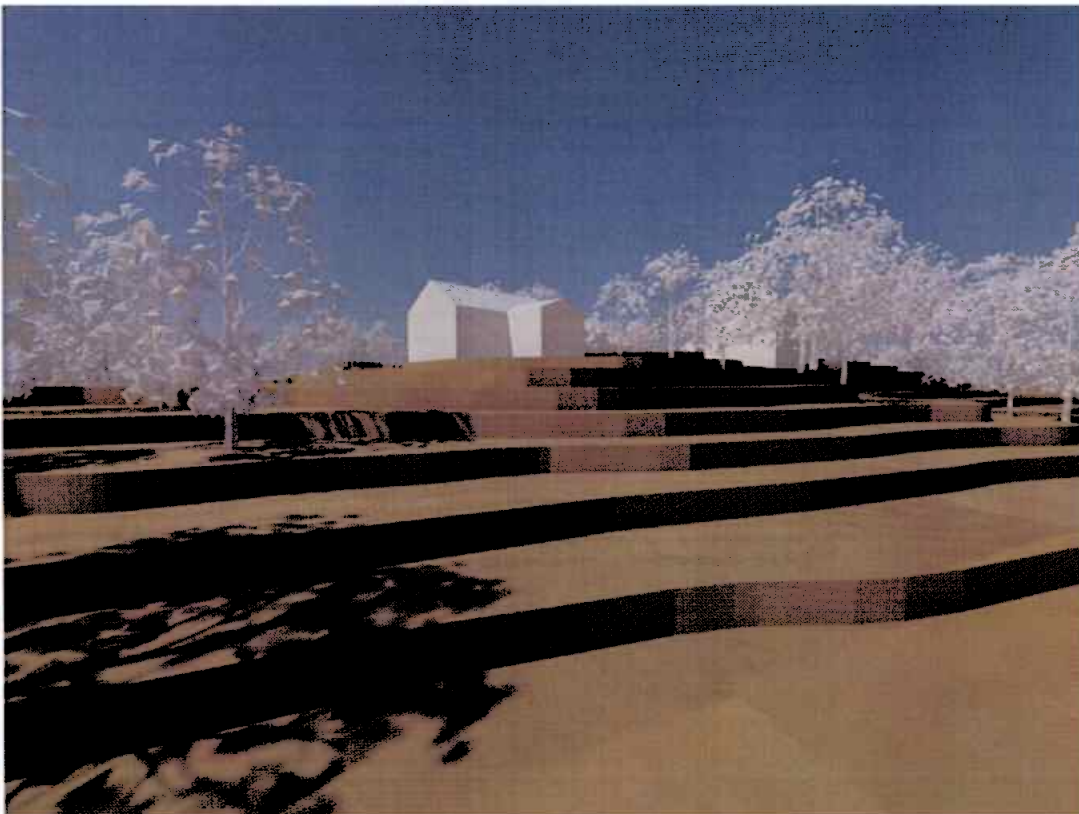
Ill 6.7 Fugleperspektiv som viser nytt gårdstun med skisseprosjekt mot øst.



Ill 6.8 Gårdstunet sett fra adkomstvei.



III 6.8 Gårdstunet sett fra nord ned mot Nøkelevann



III 6.9 Perspektiv fra Nøkelevann. Ny bebyggelse skimtes i bakgrunnen.

6.4 Planforslagets arealformål

BYGGEOMRÅDE	AREAL	BRA	BYGGEHØYDE
LFNR- Friluft	330 kvm	Ikke relevant	Ikke relevant
LFNR- B/F/N	1380 kvm	900 m ²	<i>Maks mønehøyde k +185</i>
LFNR- Landbruk	17 400 kvm	Ikke relevant	Ikke relevant

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

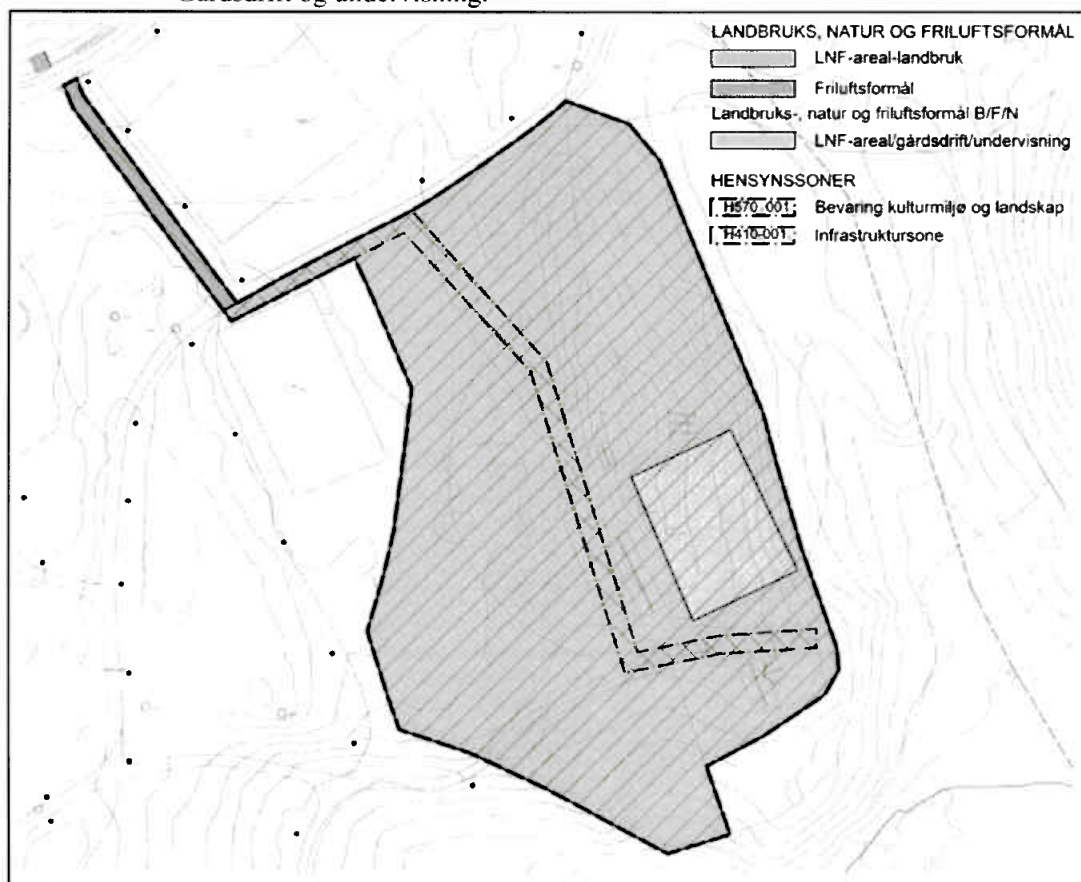
5. Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift.

5110 LNFR – Landbruk

5130 Friluftformål

5200 LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.

- Gårdsdrift og undervisning.



III 7.1 Arealbruk i planforslaget..

Grad av utnytting og høyder

Planområdets størrelse er på 19 080 kvm.

Nytt bygg har et bebygd areal på ca 300 kvm, det gir en økt %BYA for hele planområdet på ca 1,5%.

For ny bebyggelse innenfor LNFR B/N/F foreslås det inntil 900m² BRA. Maksimal mønehøyde settes til kote+ 185

Det foreslås videre muligheter for innvendig ombygging av eksisterende bygningsmasse samt mindre tilbygg på disse innenfor LNFR -landbruk. Her tillates det også utvendige arbeider relatert til gårdsdrift og undervisning. Byantikvaren forutsettes som høringsinstans ved alle tiltak.

Bebyggelsens plassering

Ny driftsbygning foreslås plassert som del av det etablerte gårdstunet. Plassering og utforming av bygget er utviklet i samråd med Byantikvaren. Den nye driftsbygningen er større og høyere enn gårdstunets eksisterende bygningsmasse.

Natur- og ressursgrunnlaget

Området nordøst og sør for gården karakteriseres som naturbeitemark og størstedelen av dette arealet vil fortsatt bli benyttet som beiteområde.

Områdene nord og vest for gården vil kunne benyttes til opparbeiding av jorda for matproduksjon og beite, samt andre aktiviteter tilknyttet besøksgården.

Skogbruksinteresser

Etableringen av en ny besøksgård på Sørli vil ikke ha innvirkning på skogbruksinteresser i området.

Friluftinteresser

Planforslaget vektlegger gården som læringsarena for barn og unge i nærmiljøet, og tilrettelegger for allsidig bruk av området. Forslaget byr på uteliv og fysisk utfoldelse, og gir nærkontakt med dyr.

Det er planlagt undervisning for barneskoler, samt tilbud til barnehager.

Landskap

Den nye driftsbygningen vil ligge i tilknytning til eksisterende gårdstunet.

Ny vann- og avløpsledning vil etableres fra Haraløkka i nord, og over tomten vest for besøksgården.

Nye gjerder forventes å være strømgjerder eller nettinggjerder med minimum 1m høye stolper.

Verneinteresser

Eksisterende bygningsmasse vil ikke berøres av planforslaget. Det tillates mindre innvendige ombygninger og mindre tilbygg til eksisterende bebyggelse. Det er i forbindelse med planarbeidet utført arkeologisk undersøkelse. Byantikvaren har utarbeidet notat fra undersøkelsene. Dette ligger vedlagt planmaterialet. Se også kap. 3.

Hele planområdet er avsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Reguleringsbestemmelsene sikrer verneinteressene i området vedrørende drift og utvikling av eiendommen.

Planforslaget legger til rette for økt intensivering av beite og dyrking av jorda.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget åpner for sterkt begrenset besøkstrafikk – se trafikkforhold.

For biologisk mangfold- se natur- og ressursgrunnlaget samt verneinteresser under punkt 7.

Trafikkforhold

Det planlegges ikke ny adkomsttrase til planområdet. Driftstrafikk til gårdsanlegget vil benytte eksisterende skogsbilvei. Det tillates videre sterkt begrenset besøkstrafikk til gården ved for eksempel varelevering eller at mennesker med nedsatt funksjonsevne trenger og bli kjørt helt inn til gården.

Normal besøkstrafikk påregnes og benytte eksisterende parkeringsanlegg utenfor planområdet i tilknytning til Haraløkka Idrettsplass. Her vil det også til være tilrettelagt for HC- parkering.

Motorisert ferdsel til, fra og innenfor planområdet vil være innenfor vedtatte mål og retningslinjer for Oslo kommunes skoger.

Risiko- og sårbarhet

Det påregnes få til ingen temaer innenfor ROS- analysens sjekklister som representerer en risiko knyttet til planforslaget. Det er like fullt medtatt sikringstiltak i form av dokumentasjonskrav i planens bestemmelser knyttet til verneinteresser og inngrep i natur og anleggelse av nødvendige installasjoner for realisering av Sørli besøksgård.

Sosial infrastruktur

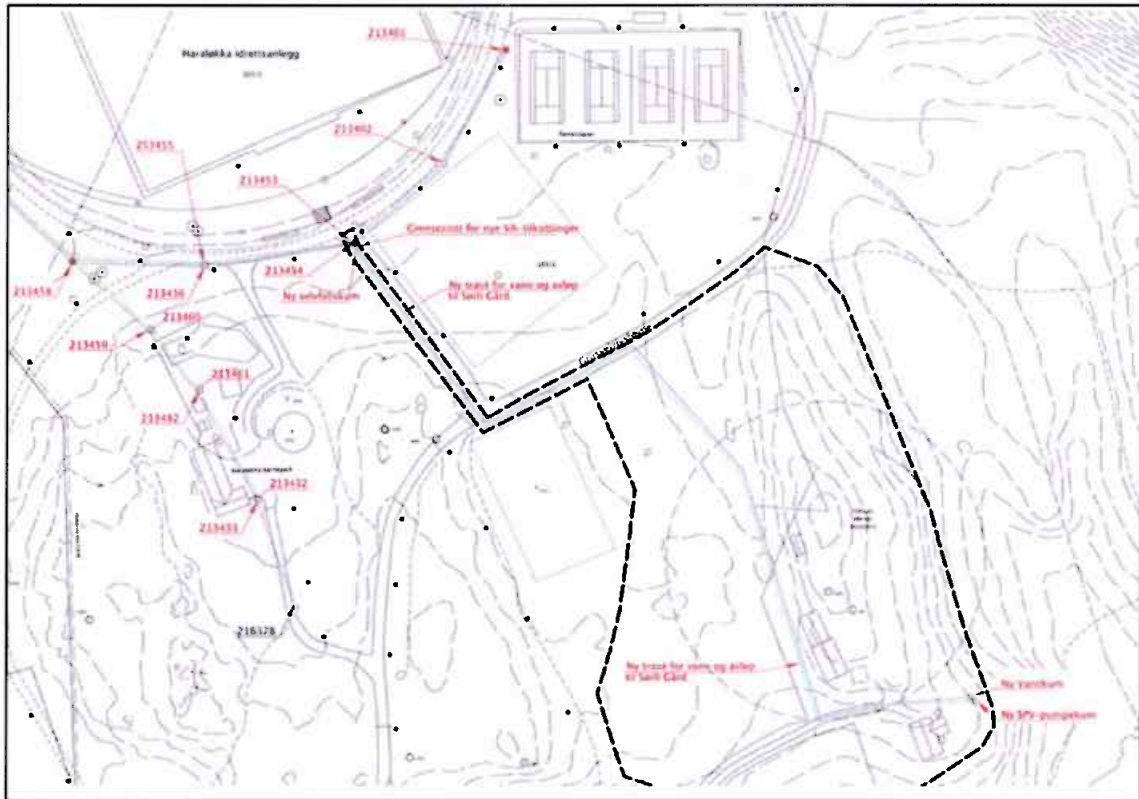
Planforslaget sikrer et variert og utvidet tilbud til skoler, barnehager og andre besøkende i nærområdet.

Teknisk infrastruktur

Det etableres ny VA- ledning fra Haraløkka idrettsanlegg, og over tomten vest for gårdstunet.

Renovasjonsbil (og andre nyttekjøretøy), vil ha anledning til å benytte eksisterende skogsbilvei inn til besøksgården.

Det har i forbindelse med planarbeidet blitt utredet nye løsninger for VA-anlegg, da dette ikke er tilstede innenfor planområdet og nytt anlegg må anlegges og kobles til eksisterende nett.



III 7.2 Overordnet VA-løsning med påkobling til eksisterende nett. VA-planen er også vedlagt planmaterialet.

a) Drikkevannsforsyning

Sørli Gård har pr. dd. vannforsyning fra egen grunnvannsbrønn. Denne brønnen har sannsynligvis ikke kapasitet til å dekke det fremtidige vannbehovet.

For å bedre/sikre vannforsyningen til planlagt virksomhet som besøksgårds er det hensiktsmessig å etablere vannforsyning fra kommunalt nett.

Kommunalt nett ligger ved grusvei/lysløypei ved Haraløkka Idrettsanlegg, dvs. i avstand ca. 220m fra Sørli Gård. Drikkevannsbetøvet (l/s) for besøksgården er pt. ikke definert, men det vurderes dithen at kapasiteten på kommunal ledning (100mm) vil dekke behovet.

Det antas at behovet dekkes med en 63mm PE VL.

b) Brannvann/slokkevann

Kum med uttak (rød kum) for slukkevann er vist på vedlagte skisse. Det er da branndekning innenfor en radius på 220m.

Slukkevannsmengden vil være begrenset av kapasiteten til kilden og en øvre hydraulisk grense på 20 l/s (100mm VL)

Behov for etablering av evt. brannuttak nærmere lokaliteten må vurderes av brannteknisk rådgiver før evt. detaljprosjektering.

c) Spillvann

Ved oppføring av nytt bygg foreslås spillvann ført til kommunalt nett. Dette samhandles også med tanke på rehabilitering av eksist. bygningsmasse på Sørli Gård slik at eksist. infiltrasjonsanlegg saneres.

Alt spillvann føres til ny pumpekum. Ny pumpeledning legges i samme trase som vannledningen fra pumpekum til ny selvføllskum før tilknytning til kommunalt nett.

d) Ledningstrase

Illustrasjon under viser viser trasèvalg for vann og avløp til Sørli Besøksgård.

Primært skal VA-ledningene legges på frostfri dybde (Oslo dybde=1,6m). Nødvendig grøftedybde vil således være ca.2m. Grøfter skal i utgangspunktet graves med hellingsvinkel 1:1.

Angitt trasè vil på terrengoverflaten ha bredde b=4m. Traseen er regulert til hensynsone - infrastruktursone.

e) Overvannshåndtering

Overflatevann, takvann og drenevann vil bli behandlet ved lokal overvannshåndtering. Området på Sørli gård har sin naturlige drenering som opprettholdes i planarbeidet.

Estetikk og byggeskikk

Ny driftsbygning plasseres i tilknytning til det eksisterende gårdstunet som en del av tundannelsen. Den nye driftsbygningen er større og høyere enn gårdstunets eksisterende bygningsmasse.

Stedsutvikling

Planforslaget sikrer et nytt besøksgårdstilbud i Oslo som tilfredsstillende politiske- og lokale interesser.

Barns interesser

Planforslaget legger til rette for en variert bruk av området til undervisningsformål og leke- og oppholdsarealer for barn.

Universell utforming

Planforslagets framtidige tiltak vil omfattes av TEK10, herunder krav til universell utforming (§12, §8). Store deler av arealet sorterer under uteareal med krav om universell utforming, jf §8.2. Det vises også til vegvesenets håndbok om universell utforming av veier og gater, som et hjelpemiddel for videre prosjektering. (HB 278).

Universell utforming er en standard som favner vidt og omhandler like muligheter for bruk, fleksibel bruk, enkel og intuitiv bruk, forståelig informasjon, toleranse for feil, lav fysisk anstrengelse, størrelse og plass for tilgang og bruk (de 7 prinsipper for UU). Når det gjelder uteareal vektlegges UU for å stimulere til økt deltagelse og aktivitet for alle.

Konkret for planområdet vil det gjelde krav for utforming av blant annet atkomst, gangveier, trapper, ramper, lekeareal, inngangssoner til bygg, belysning, skilting og eventuelle dekker. I tillegg må det tilrettelegges for forflyttingshemmede inn til anlegget.

. Blant de viktigste forholdene i utarbeidelse av reguleringsplanen vil være at tilkomster, inngangssoner og brukssoner i forbindelse med nytt bygg og plassen utenfor har stigningsforhold og størrelser som er tilrettelagt for universell utforming. Hovedregelen er at stigningen ikke skal overstige 1:20 når dette er mulig. Det må også avsettes plass til bruk av rullestol.

Forhold som vil være viktig for videre detaljprosjektering, men som ikke vurderes nærmere i forbindelse med reguleringsplanforslaget er:

- Fargeforskjeller og ulik materialbruk for kontrast
- Markering av nivåforskjeller
- Belysningsnivå
- Bruk av fast dekke
- Orienteringsmulighet – siktlinjer og skilting
- Tiltak for å hindre allergi
- Stimulering av ulike sanser

I enkelte deler av planområdet vil terrengets stigningsforhold og høydeforskjeller gjøre det vanskelig å fullt ut tilfredsstillende stigning på maks 1:20. Det må i den videre detaljprosjekteringen vurderes og avklares hvordan avveining mellom drift, vern og landskapsinteresser og kravet til universell utforming løses og behandles.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i samsvar med alle relevante overordnede planer og politiske målsetninger, se kap 5.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget og driften av Sørli besøksgård sikrer en framtidig forvaltning av kultur- og gårdslandskapet. Etableringen av et nytt gårdsbygg muliggjør en forsvarlig drift av beitedyr på området, og vil gi grunnlag for drift og bevaring av kulturlandskapet gjennom besøksgårdens virksomhet.

Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet en foreløpig biologisk rapport, Biologisk forhåndsvurdering. Rapporten er utarbeidet av Oslo Kommune, Bymiljøetaten – seksjon for idrett og grønstruktur. Rapporten forventes supplert og fullstendig kartlegging ferdigstilt i løpet av vekstsesongen 2014. Rapporten er vedlagt planmaterialet i sin helhet. Den foreløpige rapporten og vurderingen har ikke avdekket risiko negative konsekvenser av planforslaget knyttet til det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

Friluftsjnteresser

Planforslaget vil ikke være til hinder for den eksisterende bruken av marka. Tvert imot vil besøksgården kunne bidra til å øke allmennhetens bruk av marka ved at det opprettes et opplevelses- og undervisningstilbud for barn og unge i nærmiljøet.

Besøk og undervisning på en gård i drift forventes å ha positiv effekt på helse og læringsevne hos barn videre i skoleløpet. Dessuten vil gårdsdriften kunne bidra til å fremme befolkningens helse, samt interesse og kunnskap om natur- og kulturlandskapet i Østmarka.

Landskap

Planforslaget er i tråd med Oslos blå- grønne profil, og vil styrke og bevare det eksisterende landskapet i planområdet.

Plassering av den nye driftsbygningen i tilknytning det eksisterende gårdstunet, vil sikre en minst mulig inngripen i kulturlandskapet.

Etableringen av vann- og avløpsledning over tomten forventes ikke å ha større konsekvenser for topografi/ vegetasjon.

Verneinteresser

Planforslaget vil være med på å bevare Sørli gård som husmannsplass, og på den måten sikre kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø for kommende generasjoner.

Intensivering av beite og ny dyrking av jorda vil være med på å hindre gjengroing og sikre det biologiske mangfoldet.

Miljøfaglige forhold

Noe trafikkøkning i forbindelse med anleggsfasen må medregnes, i tillegg til økt driftstrafikk- se trafikkforhold under punkt 8. Trafikkøkning antas allikevel ikke å ha store konsekvenser når det gjelder økt støy/ forurensning av området.

Trafikkforhold

Planforslaget har liten til ingen innvirkning på trafikkbildet i nærområdet. Det må påregnes noe økt driftstrafikk på eksisterende skogsbilvei. Kapasiteten på nærliggende parkeringsområde er stort nok til å håndtere den økte besøksparkeringen knyttet til Sørli Besøksgård.

Risiko- og sårbarhet

Det påregnes få til ingen temaer innenfor ROS- analysens sjekkliste som representerer en risiko knyttet til planforslaget. Det er like fullt medtatt sikringstiltak i form av dokumentasjonskrav i planens bestemmelser knyttet til verneinteresser og inngrep i natur og anleggelse av nødvendige installasjoner for realisering av Sørli besøksgård.

Sosial infrastruktur

Planforslaget styrker og supplerer nærområdets, bydelens og byens sosiale infrastruktur.
Planforslaget endrer ikke mulighetene for senere utvidelse av sosial infrastruktur i området.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur utbedres med etableringen av ny VA- ledning.
Overvannshåndtering er medtatt i reguleringsbestemmelsene.
Planforslaget har for øvrig ingen konsekvenser for den tekniske infrastrukturen i området.

Estetikk og byggeskikk

Plasseringen av ny driftsbygning i tilknytning til det eksisterende gårdstunet vil forsterke den eksisterende tundannelsen. Den nye driftsbygningen er større og høyere enn gårdstunets eksisterende bygningsmasse, men fjernvirkningen reduseres ved at den plasseres i "bakkant" (sett fra atkomst via driftsveg) av eksisterende våningshus/ driftsbygning.

Stedsutvikling

Sørli besøksgård vil bidra til å utvikle nærområdet til et fremtidig samlingssted for skoler, barnehager o.a. Planforslaget sikrer en bevaring av kulturmiljø, kulturlandskap og kulturminne.

Barns interesser

Planforslaget vil ha utelukkende positive konsekvenser for barn og unge i nærområdet og bydelen for øvrig. Oppgraderingen øker nærområdets og bydelens natur-, leke- og rekreasjonsarealer.
Planforslaget styrker videre byens totale undervisningstilbud.

Universell utforming

Utformingen av framtidig besøksgård med nybygg, rehabiliteringer og oppgradering av uterom vil bli utformet etter prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet for alle (TEK10).

Interessemotsetninger

Det forventes ingen interessemotsetninger som konsekvens av forslaget.

9. ILLUSTRASJONER

Se vedlagte skisseprosjekt.