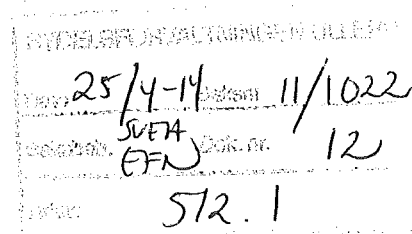




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201306065-48 Saksbeh: Siri Nicolaisen
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 25.04.2014

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
28.04.2014 – 10.06.2014
DETALJREGULERING
HUSEBYBAKKEN 6

Plan- og bygningsetaten har 09.04.2014, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - institusjon. Hensikten med planen er å tilrettelegge for omsorgsboliger. Det foreslås å rive eksisterende barnehagebygg, og oppføre et bygg i 3 til 4 etasjer med en utnyttelsesgrad på maks % **BYA** = 38%. Uteoppholdsarealet skal utgjøre minst 50 ml per boenhet. Parkering legges under terreng. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at antall kvm **BRA** til fellesareal sikres i reguleringsbestemmelse. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Ullern, Hoffsveien 48

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **10.06.2014**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

Vedlegg

Vedlegg i sak 201306065-48	
Nr	Beskrivelse
1	Underretning om offentlig ettersyn, Husebybakken 6 (Dette dokument)
2	Forslagsstillers planbeskrivelse
3	Forhåndsuttalelser
4	Plankart

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret
Kontorservice

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2014 av:

Ragnhild Sigvartsen - Saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Barnas representant i plansaker, Bydelsadministrasjonen i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo, postmottak@bun.oslo.kommune.no

Boligbygg Oslo KF, Pb 1192 Sentrum, 0107 Oslo, postmottak@bby.oslo.kommune.no

Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo, postmottak@bre.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydelsutvalget i Bydel Ullern v/bydelsadministrasjonen, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo, postmottak@bun.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Byrådsavd. for byutvikling, Rådhuset, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byrådsavd. for kunnskap og utdanning, Barnehageprosjektet, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byutviklingskomiteen, Rådhuset, postmottak@oslobystyre.no
Deichmanske bibliotek, Arne Garborgs plass 4, 0179 Oslo
Det sentrale eldreråd, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
EMK Eiendom AS, Parkveien 71, 0254 OSLO, kimfalster@me.com
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16, 0186 Oslo, postmottak@eby.oslo.kommune.no
Energigjenvinningsetaten, Pb. 54, Mortensrud, 1215 Oslo, postmottak@ege.oslo.kommune.no
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Hafslund Fjernvarme AS, , 0247 Oslo, Firmapost.fjernvarme@hafslund.no
Hafslund Nett, , 0247 Oslo, firmapost@hafslund.no
Helseetaten, Storgata 40, 0182 Oslo, postmottak@hel.oslo.kommune.no
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo v/ Per Brandsdal, Vetlandsveien 98 A, 0685 Oslo, eobrand@online.no
Make arkitekter AS, Maridalsveien 10, 0178 OSLO, make@make.no
Omsorgbygg Oslo KF, Pb. 2773 Solli, 0201 Oslo, postmottak@oby.oslo.kommune.no
Opplysningstjenesten i Bydel Ullern, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo
Oslo politidistrikt, Trafikkseksjonen, Trafikkplan, Postboks 8101 Dep. 2, 0030 Oslo, post.oslo@politiet.no
Renovasjonsetaten, Gjerdrums vei 10 B, Pb. 4533 Nydalen, 0404 Oslo, postmottak@ren.oslo.kommune.no
Rådet for funksjonshemmede i bydel Ullern v/ BU sekretær, Pb. 43 Skøyen, 0212 Oslo, postmottak@bun.oslo.kommune.no
Rådet for funksjonshemmede, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
Telenor A/S, Servicesenter for nettutb., Postboks 7150, 5020 Bergen, sfn@telenor.com
Vann- og avløpsetaten, Pb. 4704 Sofienberg, 0560 Oslo, postmottak@vav.oslo.kommune.no
Velferdsetaten, Pb. 7104, St.Olavs plass, 0130 Oslo, postmottak@vel.oslo.kommune.no

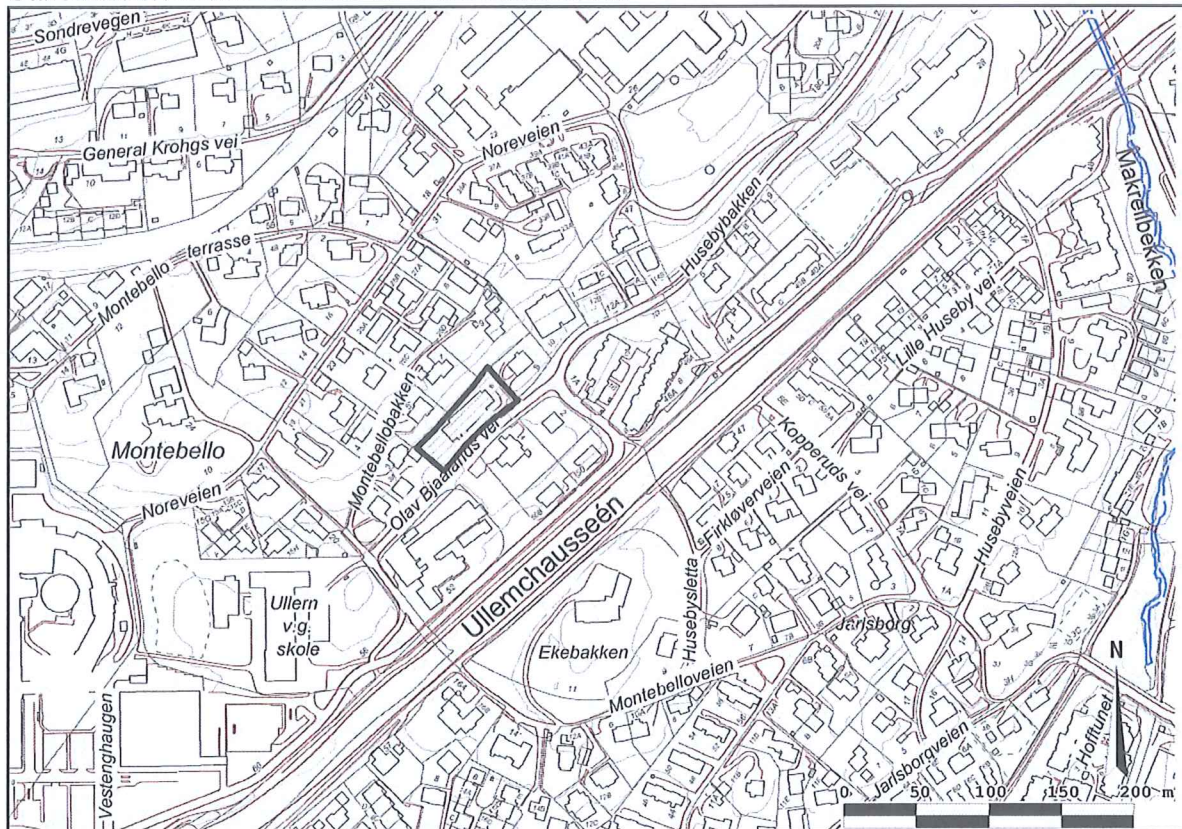


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Husebybakken 6, Ullern Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – institusjon. Hensikten med planen er å tilrettelegge for omsorgsboliger. Det foreslås å rive eksisterende barnehagebygg, og oppføre et bygg i 3 til 4 etasjer med en utnyttelsesgrad på maks % BYA = 38%. Uteoppholdsarealet skal utgjøre minst 50 m² per boenhet. Parkering legges under terreng. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at antall kvm BRA til fellesareal sikres i reguleringsbestemmelse. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Make Arkitekter for EMK Eiendom AS

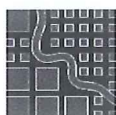


Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 29/133 og 630

Saksnummer: 201306065
Dokumentnummer: 44

Dato: 07.04.2014. Basert på innsendt dokument med dato: 16.01.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
1.1	SAMMENDRAG.....	4
1.2	EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER) ...	5
1.2.1	Skisse – eksisterende situasjon.....	5
1.2.2	Skisse av fremtidig byplangrep.....	5
1.3	FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	6
2	FAKTADEL.....	7
2.1	BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	7
2.2	PLANSTATUS	7
2.2.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	8
2.3	EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
2.3.1	Forslagsstillers stedsanalyse.....	10
2.3.2	Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	14
2.4	PLANFORSLAGET	15
2.4.1	Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	15
2.4.2	Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	16
2.5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19
2.5.1	Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	19
3	MEDVIRKNING	22
3.1	FORHÅNDSUTTALELSER.....	22
3.1.1	Liste over forhåndsuttalelser	22
3.1.2	Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer 22	
4	FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	29
4.1	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	29
4.2	FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	29
5	PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	32
5.1	PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	32
5.1.1	Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	32
5.1.2	Foreløpig konklusjon.....	34
6	KART OG BESTEMMELSER.....	35
6.1	NEDSKALERT PLANKART	35
6.2	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUSEBYBAKKEN 6	36
7	VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	38

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

Disse kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse
3. Støyutredning
4. Brannutredning

HVORDAN LESE DOKUMENTET?

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4) har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling <nummer> tertial.

1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Planområdet ligger like sør for T-banestoppet på Montebello, i en rolig gate ved foten av et åsdrag, der terrenget flater ut mot Ullernchausséen (Ring 3). Området har variert bebyggelse, med eneboliger, blokker, et nylig regulert næringsbygg og flere større utbyggingsprosjekter.

Planområdet er regulert til barnehageformål, og er bebygd med en barnehage som ikke er i bruk. Planforslaget legger til grunn at eksisterende barnehagebygg rives og erstattes med omsorgsboliger. Omsorgsboligene er foreslått i 3 til 4 etasjer, og vil øke høyder og utnyttelse på tomten. Bygningsvolumet vil ha dimensjoner tilsvarende andre boligblokker i området, og størrelsen på bygget vil formidle mellom eneboligene og næringsbygget på nabotomten. Forslaget er bearbeidet etter område- og prosessavklaring med tanke på stedstilpasning og for å oppnå gode uteareal.

Bebyggelsen legger til rette for uteoppholdsareal sørvest på tomten, og samlet uteareal vil utgjøre minst 50 m² per boenhet. Høydeforskjellen til nabotomtene i nordvest bidrar til at foreslåtte byggehøyder på 3-4 etasjer i liten grad vil hindre sikt eller påvirke solforhold på disse. Forslaget legger opp til ca. 20 boenheter tilrettelagt for eldre beboere, og vil ikke gi vesentlige konsekvenser for trafikkøkning i området.

Flere naboer i tilliggende villabebyggelse som har uttalt seg i saken er negative til forslaget. Det er driftsmessige utfordringer med utbygging av barnehage knyttet til tomtens størrelse, og barnehagen har ikke vært i bruk siden 2006.

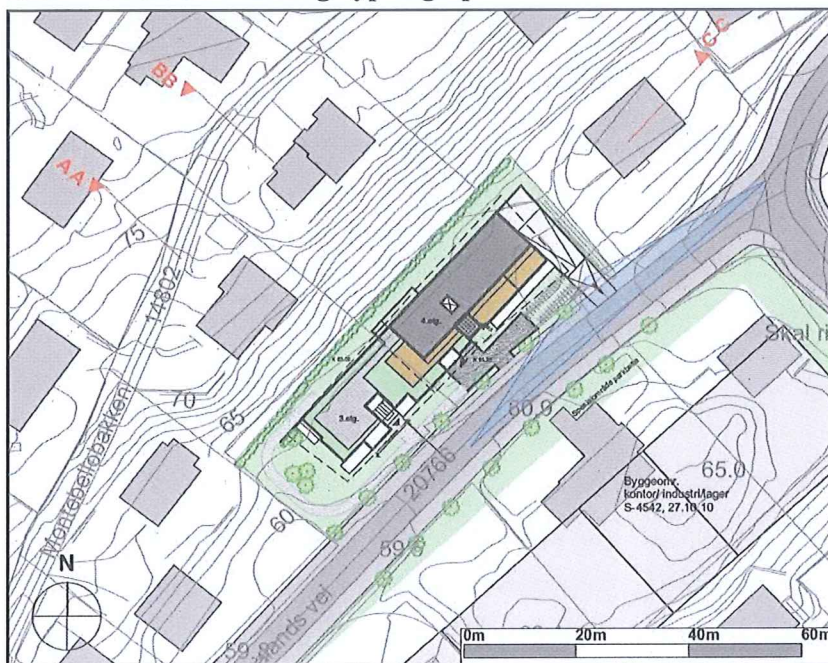
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, (bestillerenhet for barnehage i Oslo kommune), vurderer at barnehagekapasiteten i bydelen er god, og er positive til omregulering til omsorgsboliger.

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: EMK Eiendom AS, Parkveien 71, 0254 Oslo, v/ Kim Falster kimfalster@me.com
Fagkyndig: Make Arkitekter AS, Maridalsveien 10, 0178 Oslo v/ Kai Gundersen, kai@make.no

Eieropplysninger

Gnr. 29 bnr.133 EMK Eiendom AS
Gnr. 29 bnr.630 Eiendom og byfornyelsesetaten
(smal parsell mot gate)

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1800 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (institusjon): 1800 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=2050 m²

Under terreng: BRA=670 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Rives i sin helhet.

Utnyttelse m. m.

Prosent bebygd areal % - BYA= 38%

Antatt antall boligenheter: 20 stk.

Antatt boligtype: Blokk.

Antatt leilighetsfordeling: Ca. 6 stk. ca. 40 m² BRA og ca. 14 stk. ca. 60-80 m² BRA.

Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng: 18 stk. Dette svarer til P –norm næring (sykehus og sykehjem) med 3-8

parkeringsplasser/ 10 senger.

Plasser for sykkelparkering: 30 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvens utredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 09.07.2013 i Aftenposten papirutgave og digitalt samt på Make Arkitekters hjemmeside.

Grunneiere og andre rettighetshavere iht kommunens liste er varslet ved brev datert 04.07.2013 og postet 09.07.2013. De som har ønsket det har fått utsatt svarfrist pga. ferieavvikling.

Diverse kommunale instanser og interessegrupper iht kommunens liste er varslet pr. mail, 04.07.2013

2 FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (*forslagstillers tekst*)

Forslagsstiller EMK Eiendom AS ønsker å omregulere gnr. 29 bnr. 133 til offentlig eller privat tjenesteyting rettet mot eldreomsorg. Dette utløser et planbehov fordi eksisterende formål barnehage endres. Planforslaget er bearbeidet etter innspill på varsling og i dialogmøter med Plan og bygningsetaten

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Reguleringshistorikk

Husebybakken 6 ble ved en feil ble omfattet av Småhusplanen i 1997. Gjeldende regulering til barnehageformål er del av en samleregulering for å rette opp i dette, vedtatt i 2004. (se s.9)

Forslagsstiller EMK Eiendom AS har tidligere foreslått omregulering til kontor på tomten, med saksnr. 20111041. Plan- og bygningsetaten vurderte at omregulering fra barnehage til kontor var i strid med overordnede føringer og politiske mål, Kommuneplan 2009 og T-2/08 om barn og planlegging, og avslo å behandle forslaget. Byrådsavdeling for byutvikling uttalte at reguleringshistorikken på tomten tilsa at det ikke var tilstrekkelig å ta en beslutning ut fra prinsipielle føringer, men at det burde gjøres en konkret vurdering av formålet på tomten, som ville opplyses ved en fullstendig reguleringssak.

Etter dialog med Plan- og bygningsetaten besluttet forslagsstiller å ikke gå videre med forslaget, men heller se på mulighetene for å regulere til et annet formål, i tråd med uttalelse fra Omsorgsbygg. Omsorgsbygg har åpnet for utbygging av omsorgsboliger dersom det ikke er behov for barnehage.

Bakgrunn - planforslaget

Planforslaget som nå fremmes på tomten, regulerer innenfor samme hovedformål som i dag - offentlig eller privat tjenesteyting, mens underformålet foreslås endret fra barnehage til institusjon.

Eksisterende barnehagebygg har ikke vært i bruk siden 2006. Det foreligger ikke forslag om utbygging av ny barnehage på tomten. Tomtens størrelse og mangel på tilgang til kompensierende utearealer, tilsier at det kun vil være kapasitet for utbygging av en mindre barnehage. Av driftsmessige årsaker er det vanskelig å etablere barnehager med mindre enn 4 avdelinger.

Byråd for kunnskap og utdanning, har i brev av 30.09.2013 (dok. nr. 24) redegjort for at det ikke er behov for barnehage i bydelen i dag, og uttalte i brev av 03.09.2013 at de ikke vil motsette seg omregulering til omsorgsboliger. Dette begrunnes med vurderingen av tomtens størrelse og egnethet til barnehage, god barnehagedekning i bydelen, og behov for omsorgsboliger.

2.2 PLANSTATUS

Kommuneplaner

Oslo kommuneplan 2008, mot 2025 vil at byen skal ha en bærekraftig byutvikling. Byens blågrønne profil skal ivaretas, ved blant annet å ta vare på Marka. Oslo vil tilrettelegge for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelse, herunder ved sammenhengende turveitraseer mot Marka. Barn og unge skal ha tilbud om deltagelse i idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Kommunedelplan for Grøntstrukturen definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag i byggesonen. Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene skal bevares. Det er viktig å opprettholde åslandskapet i Marka som danner den grønne rammen rundt byen. Overgangssonene mot disse er viktige.

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer Statlige planretningslinjer for Klima- og energiplanlegging.

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser (RPR)

Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal – og transportplanlegging (RPR)

Oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging.

Gjeldende overordnede planer

Oslo kommuneplan 2008, mot 2025 vil at byen skal ha en bærekraftig byutvikling. Byens blågrønne profil skal ivaretas, ved blant annet å ta vare på Marka. Oslo vil tilrettelegge for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelse, herunder ved sammenhengende turveitraseer mot Marka. Barn og unge skal ha tilbud om deltagelse i idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

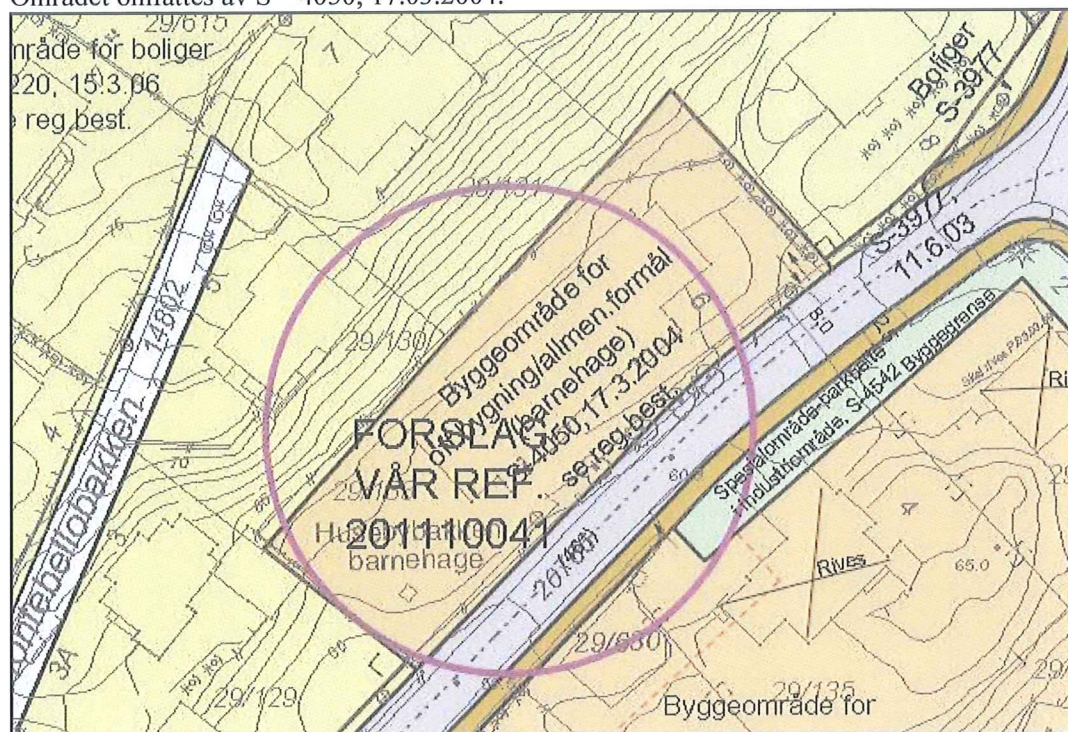
Kommunedelplan for Grøntstrukturen definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag i byggesonen. Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene skal bevares. Det er viktig å opprettholde åslandskapet i Marka som danner den grønne rammen rundt byen. Overgangssonene mot disse er viktige.

Byøkologisk program 2002–2014 sier blant annet at Oslo skal være en by i bærekraftig utvikling preget av økonomisk, sosial og kulturell vekst innenfor naturens økologiske bæreevne. Det skal tilrettelegges for friluftsliv.

I Oslo kommuneplan 2008 registreres i økende grad etterspørsel eller individuelle løsninger og utvidede valgmuligheter (om boliger for eldre). Eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative botilbud som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser i livet. Planforslaget er ikke i strid med Kommuneplanens foreløpige arealdel 2009, og kommuneplan 2008.

Gjeldende regulering

Området omfattes av S – 4050, 17.03.2004.



Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Overordnede planer

Byrådets høringsutkast til Kommuneplan for Oslo mot 2030:

I kommuneplanen er fokus på utvikling av tjenester for eldre et av hovedmålene:

"Allerede i dag ser vi et økende behov for flere eldreboliger med ulike grader av servicetjenester, som eldre kan kjøpe og eie selv. Byutviklingen fremover må legge til rette for at denne type boliger kan utvikles på eiendomsmarkedet".

Gjeldende regulering

Husebybakken 6 er en av ti tomter som ved en feiltakelse ble tatt med i småhusplanen, Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (S-3591), vedtatt 25.06.1997. Disse tomtene ble omregulert til tidligere vedtatte formål eller dagens faktiske bruk, gjennom byrådsvedtak 108/2004. Tomten har ikke undergått en konkret vurdering med tanke på høyder og utnyttelse, og er regulert med lavere utnyttelsesgrad enn småhusplanen.

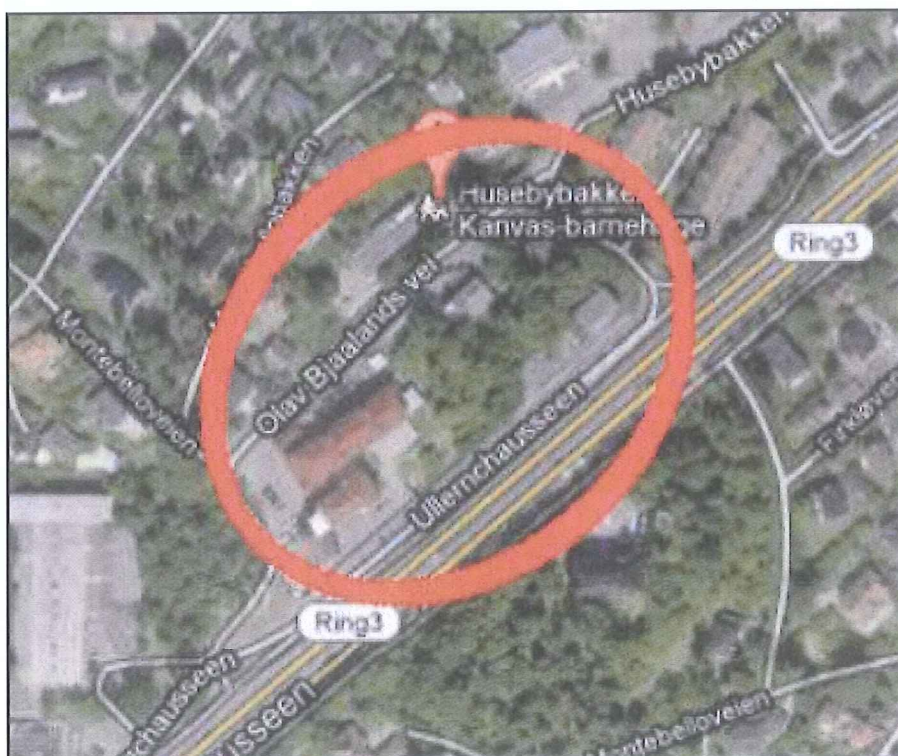
Vedtatt reguleringsplan i området

Det er regulert et større næringsbygg, (Invitrogen – Dynal), på tomt sørøst for planområdet, (S-4542, vedtatt 27.10.10).

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

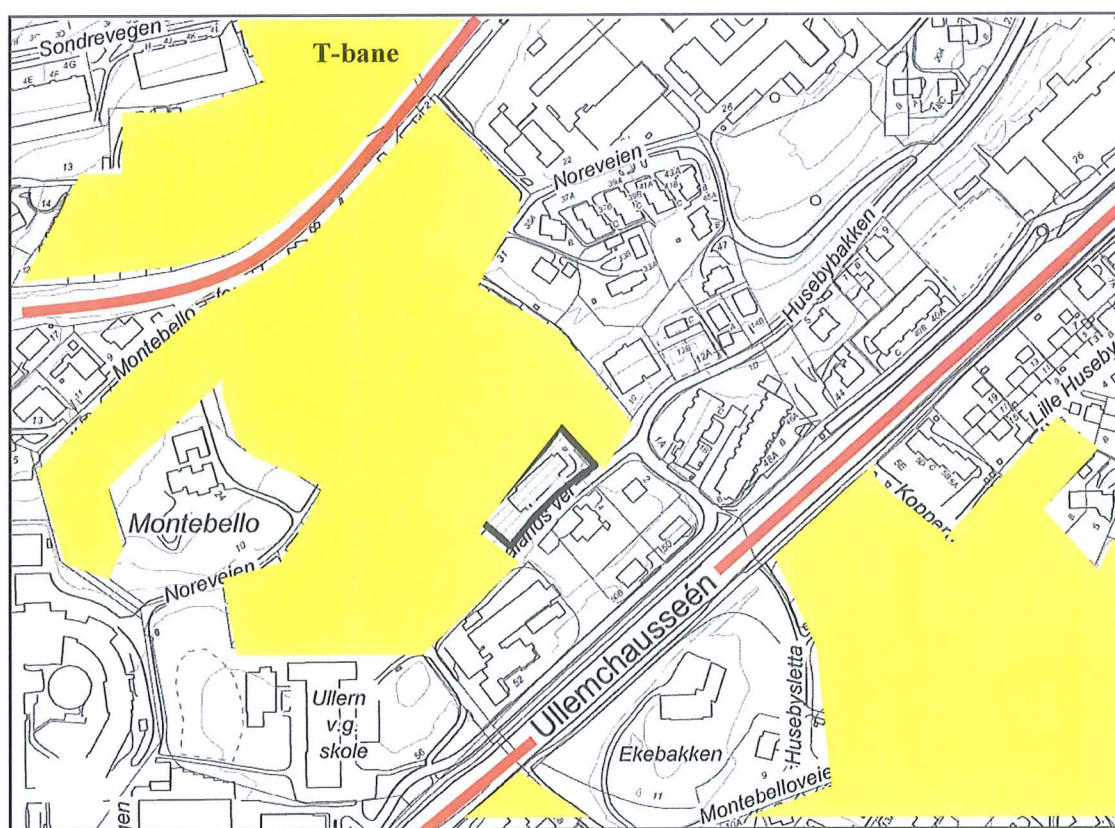
Området preges av Ullernchaussèen (Ring 3) som skjærer gjennom et tett bebygget landskap bestående av sykehus – og forskningspark utbygging, skole, regulert næringsutbygging i kombinasjon med blokkbebyggelse for boliger og småhusbebyggelse. Det grønne ås landskapet faller ned mot Ring 3 hvor landskapet flater mer ut. Ring 3 utgjør en støykilde for området.



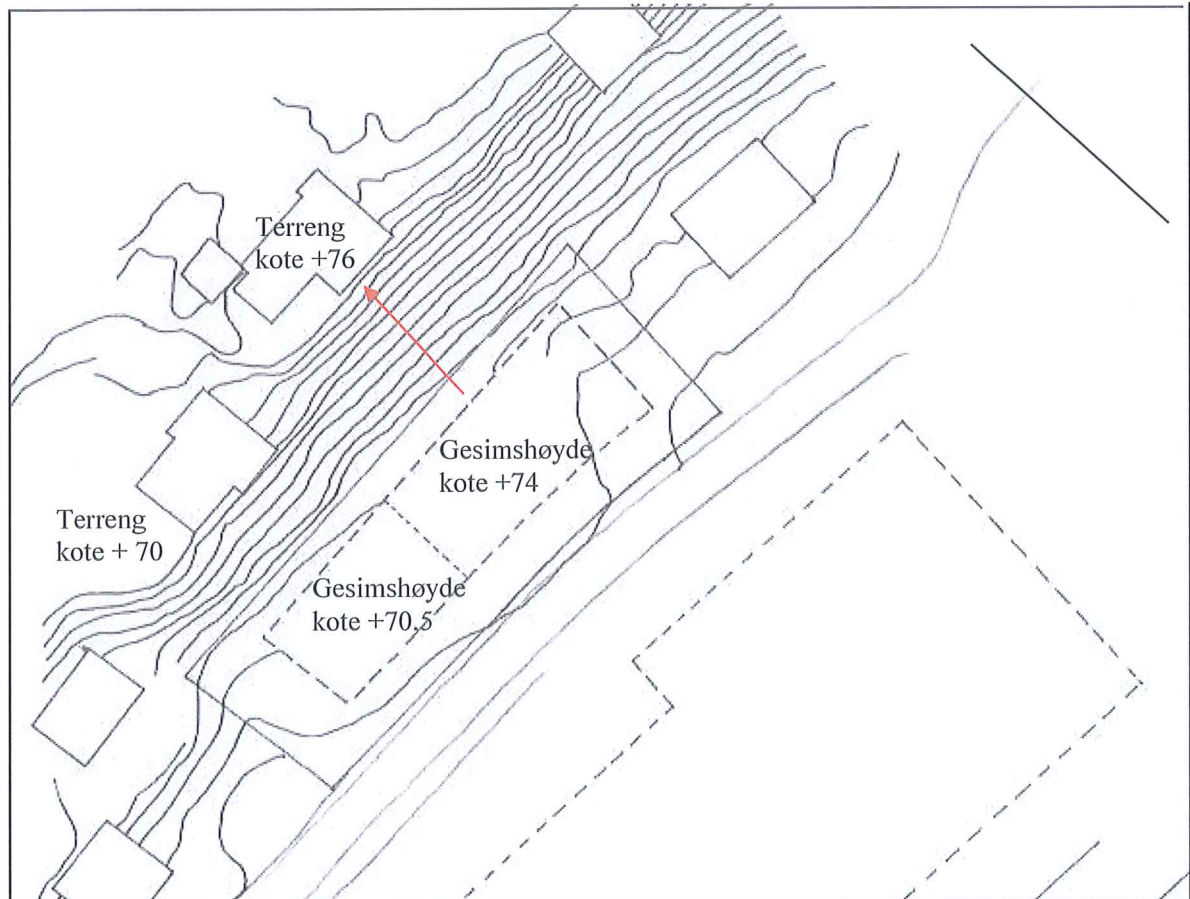
Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer*Plan- og bygningsetatens stedsanalyse:*

Planområdet ligger i overgangen mellom eneboligbebyggelse (småhusplanen) som strekker seg opp mot T-banen, og mer variert og tettere bebyggelse mot Ullernchausséen.

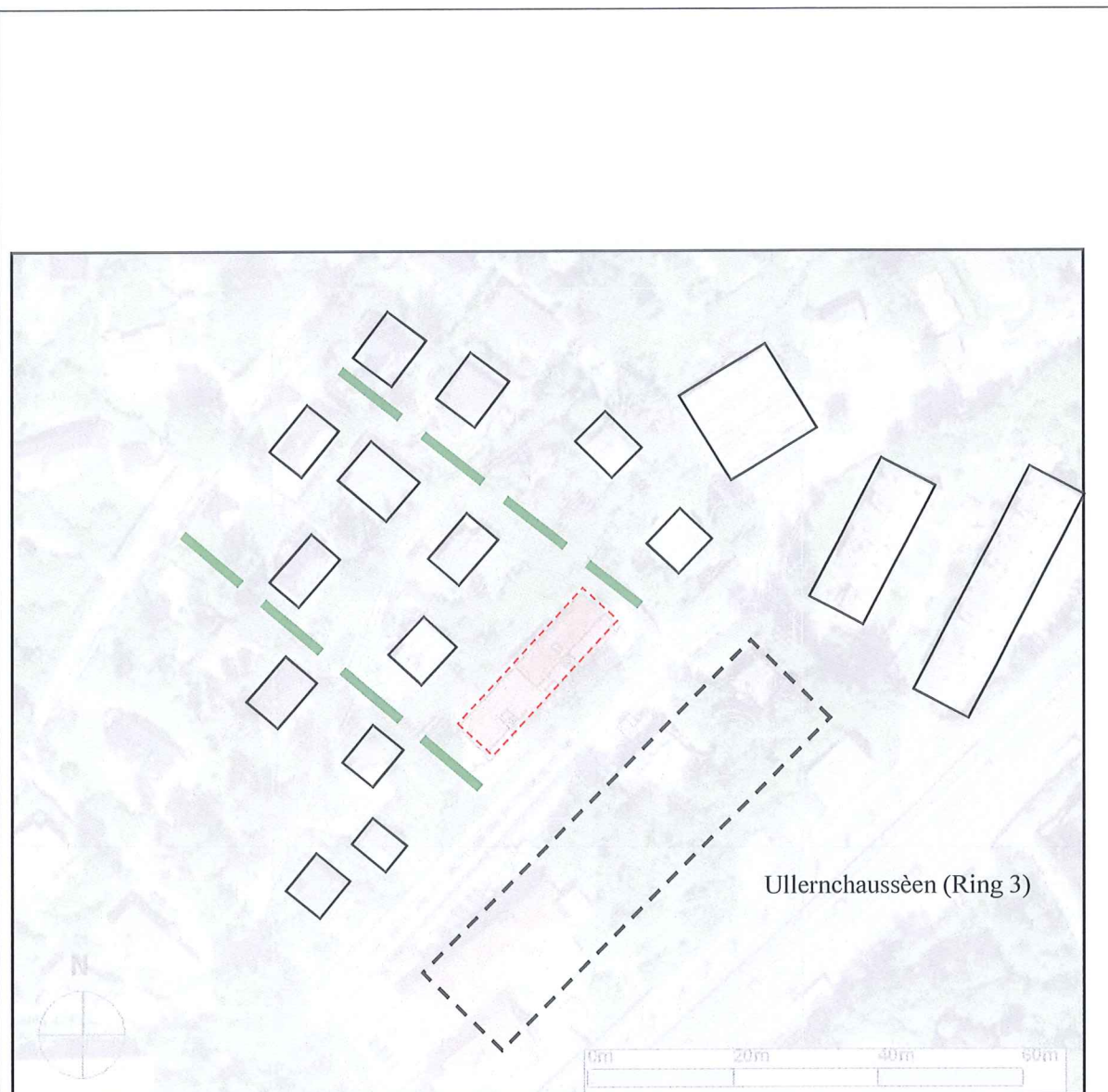
Terrenget bak planområdet mot eneboliger i nordvest stiger bratt, og flater ut fra planområdet og ned til Ullernchausséen. Stor høydeforskjell til eneboligbebyggelsen bak, gjør at planområdet knytter seg til områdene som ligger mot Ullernchausséen.



Småhusplanens avgrensning er markert i gult. Planområdet er markert med svart ramme



Terrengforskjell – boligene i nordvest ligger inntil 12-13 høydemeter over planområdet



Forhold til eksisterende og regulert bebyggelse

- Byggegrenser for foreslåtte bygg - - -
- Byggegrenser for regulert næringsbygg - - -
- Fotavtrykk eksisterende bebyggelse ———
- (Sammenhengende) ubebygd areal mellom byggene - - - - -

2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold		Gir ikke premisser		Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Flom		Gir ikke premisser		Det er ikke registrert elver eller bekkefar nær planområdet.
Geotekniske forhold		Gir ikke premisser		Det er ikke registrert spesiell fare for kvikkleire eller masseutglidning i området.
Kulturminner		Gir ikke premisser		Det er ikke bebyggelse registrert på Gul liste innenfor planområdet, og Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av planområdet.
Miljøforhold		Kan gi premisser		Tiltaket kan være utsatt for radonstråling. Grunnen kan være forurenset (byjord). Planområdet ligger dels i gul støysone.
Teknisk infrastruktur		Gir ikke premisser		Planområdet ligger like utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
Barn og unges interesser		Kan gi premisser		Planforslaget regulerer bort barnehage, men tomten er ikke i bruk til barnehage eller lekearealer i dag.
Virksomhetsfare		Gir ikke premisser		Det er ikke kjente risikobedrifter i området.

2.4 PLANFORSLAGET

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting (institusjon).

Grad av utnytting og høyder

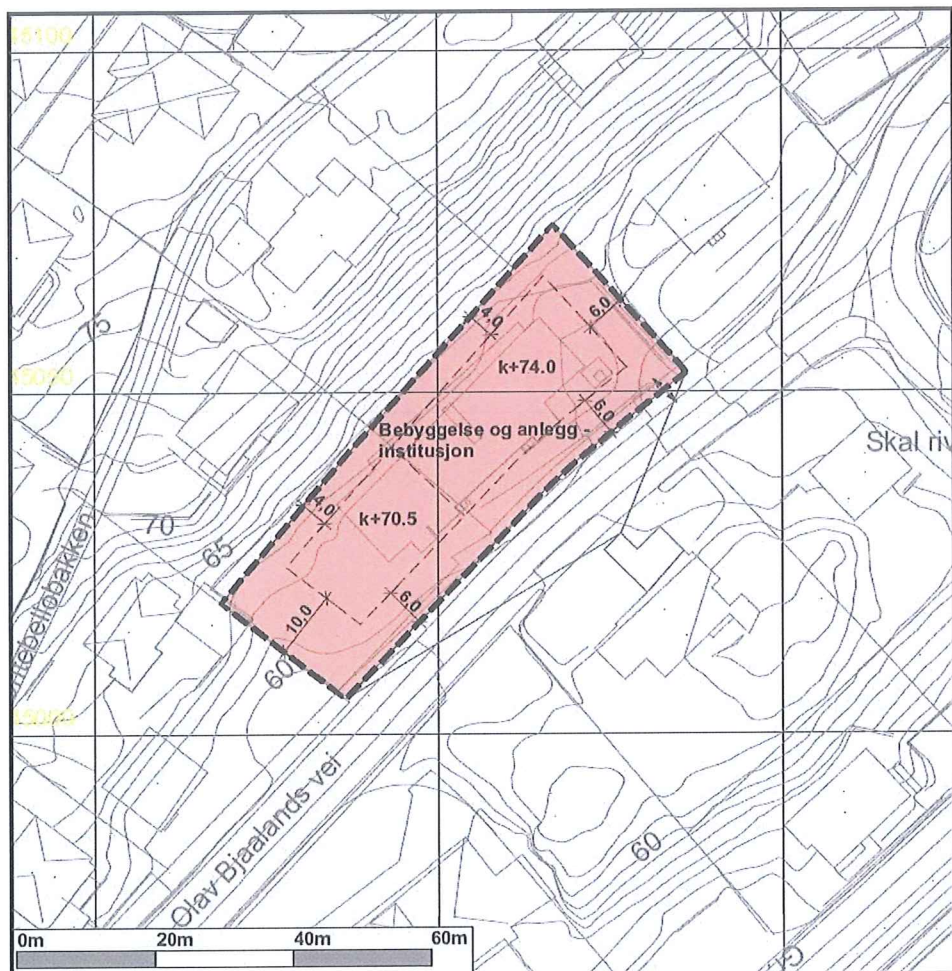
Bebyggelsen – og anleggets fotavtrykk angis med byggeformålsgrenser og maksimale gesimshøyder på plankartet. Maksimal prosent bebygget areal angis i bestemmelsene.

Maksimal gesimsh. for bebyggelse i tre etasjer = k+ 70.5

Maksimal gesimsh. for inntrukket bebyggelse i fire etasjer = k+ 74.0

Heisoppbygg kan stikke 1,0 meter over tak.

Trappehus kan stikke 2,7 meter over takterrasser plan 4.



2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)

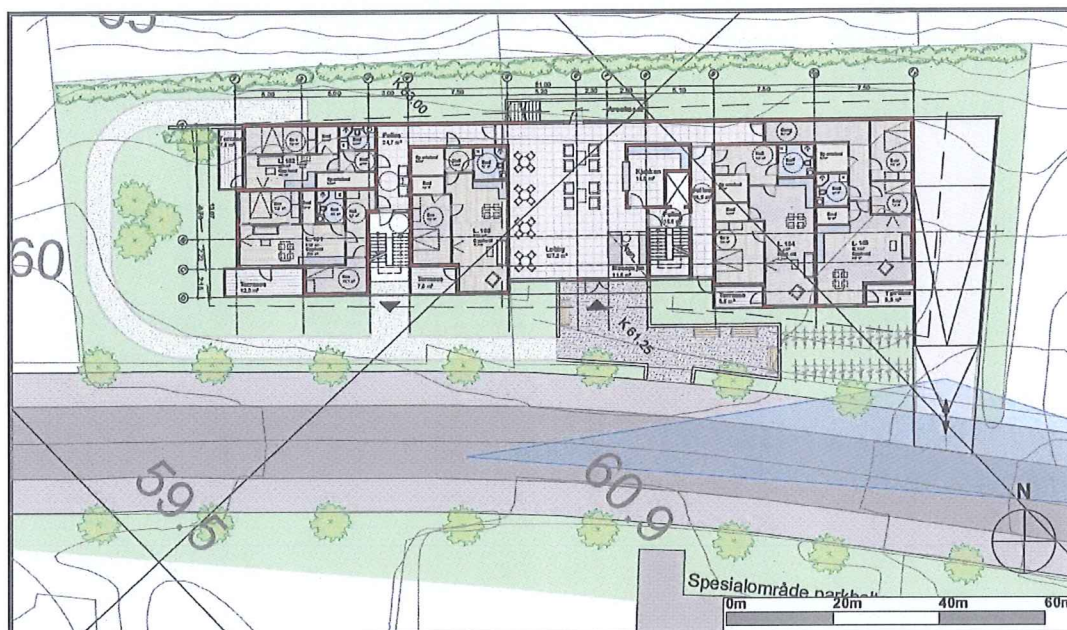
Bruk

Bebyggelsen skal i sin helhet benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting (institusjon), som et senior + leilighetshus. Parkering skal plasseres i underjordisk kjeller.

Fellesarealer for beboerne skal både ivareta påkrevde servicefunksjoner for både tjenesteyting, felles sosiale rom og en oversiktlig sirkulasjon til boligene.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Det reguleres ikke spesifikke leilighetsstørrelser, men de skal være romslige nok til brukes som selvstendige leiligheter for en til to personer.



Utforming

For bebyggelse i tre etasjer skal fasaden mot gate brytes opp for å motvirke monotoni.

For bebyggelse i fire etasjer skal fasadelivet mot gate i sydøst trekkes minimum 4,0 meter fra forkant gesims og fasadeliv mot gavl i sydvest trekkes ca. 20 meter fra forkant gesims.

Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelsene. Bebyggelsen skal fremstå som tre oppdelte volumer hvor fjerde etasjen skal være inntrukket fra gate og felles takterrasse.

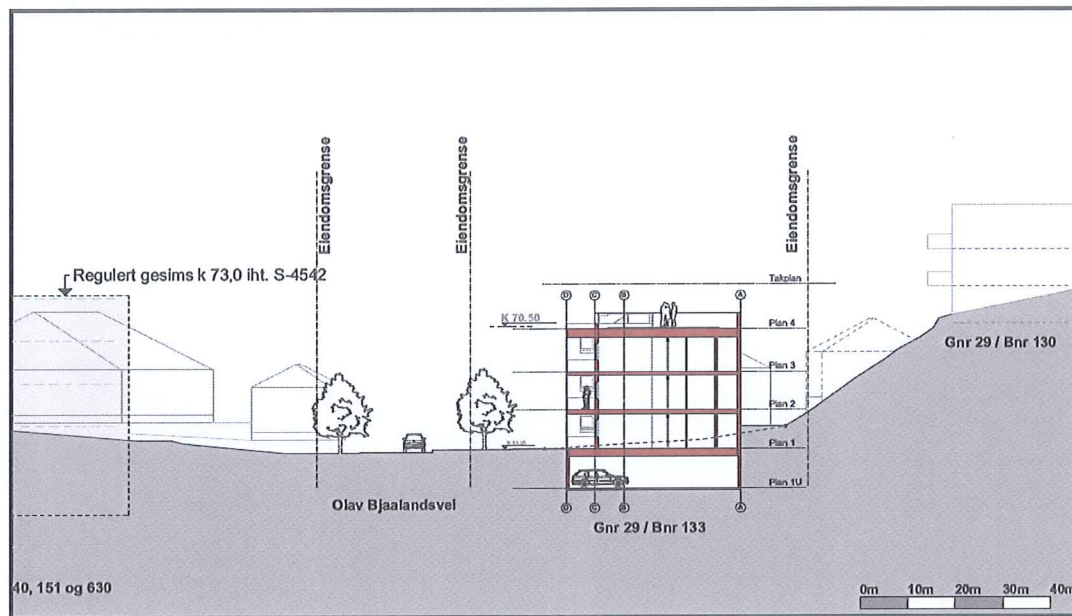
Fasadene skal ha lys fargeholdning der pusset mur eller tilsvarende skal være dominerende for det ytre fasadelivet, mens glass og treverk skal være dominerende for de inntrukne bygningsdelene. Materialene skal ha god holdbarhet og kvalitet.

Landskap/ Uteoppholdsarealer og utomhusplan

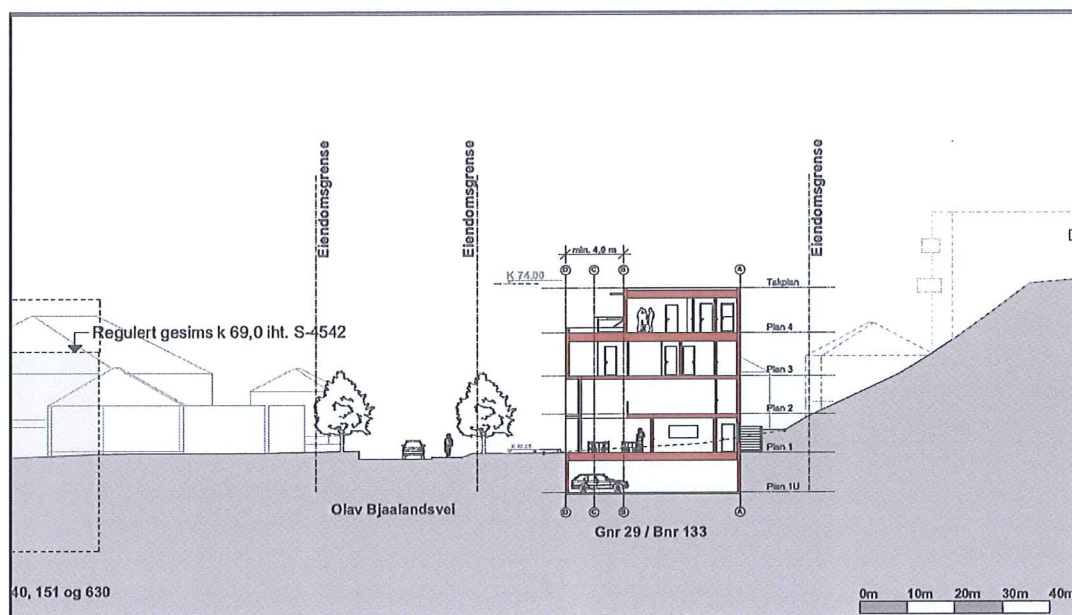
Bebyggelsen skal integreres i terrenget og sikre en tilknytning mellom det øvre nivået mot skråningen i sydvest, og utearealene på det nedre partiet mot Olav Bjaalandsgate i sydøst og hovedinngangen / fortau.

Parkering for sykkel etableres på nordøstsiden av bebyggelsen og foran hovedinngangen. Tilkomst for brann utrykning skal ivaretas langs gaten og ved tilstrekkelige gangveier rundt bebyggelsen. Det skal opparbeides minimum 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet som inkluderer terreng, balkonger og takterrasser.

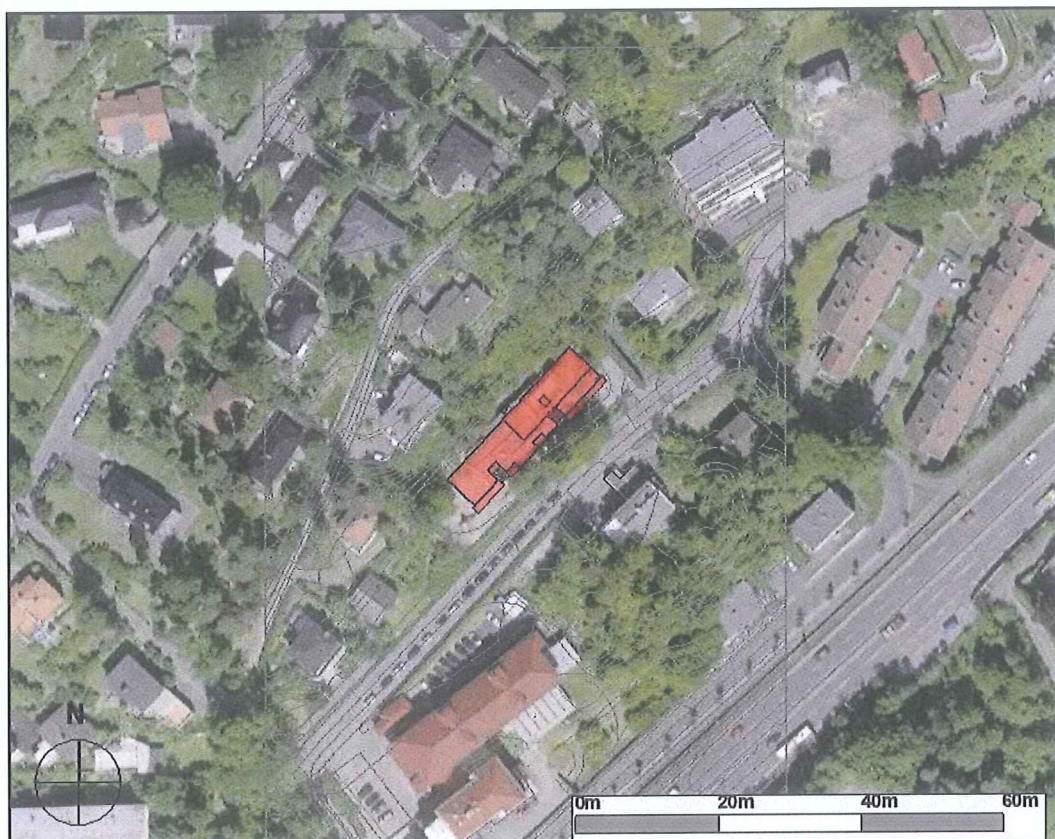
Byggegrensen mot sydvest trekkes tilstrekkelig tilbake fra grense for å sikre et brukbart felles uteoppholdsareal på terreng med gode solforhold.



Snitt AA



Snitt BB



Bebyggelsesstruktur/ ortofoto

Trafikkforhold

Avkjøringen anlegges mot Olav Bjaalandsgate nordøst på tomta. Det vil der også anlegges renovasjonssystem og tilgang sykkelparkering.

Hensynssoner og båndleggingssoner.

Planforslaget berører ikke spesielle hensynssoner.

Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, fjernvarme, miljøoppfølgingsprogram).

I forbindelse med planforslaget gjøres både en brannteknisk og støyfaglig vurdering med nødvendige forslag til tiltak. Håndtering overvann skal skje på egen grunn og prosjekteres senere i forbindelse med søknad om igangsetting iht gjeldende lovverk.

Byggverk skal i likhet med øvrige felt på området tilknyttes kommunens fjernvarmeanlegg hvis dette er tilgjengelig. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i kommunen. Det tillates etablering energibrønner som alternativ til fjernvarme eller andre energikilder.

Risiko- og sårbarhet

Hovedtrekk for ROS – forhold som planforslaget tar hensyn til er, støy, brann, delvis forurensning og sikring grunn og geotekniske forhold.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Planforslaget utløser behov for ervervelse av smal tomteparsell langs gate tilhørende Eiendom og byfornyelsesetaten. Behov for eventuelt utbyggingsavtale avklares.

Dokumentasjonskrav

Det er ingen spesielle dokumentasjonskrav ut over planfaglig tema som omhandles og de uttalelsene som innhentes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringerLeilighetsutforming og bokvalitet

Minsteareal på leilighetene og fellesarealer for påkrevde servicefunksjoner er sikret i reguleringsbestemmelsene. Plan- og bygningsetaten vil også kreve at bruksareal som skal avsettes til fellesarealer skal tallfestes i bestemmelsene, ref. kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget, avsnitt om bokvalitet*.

Reguleringsformål

Foreslått hovedformål, *bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting* tilsvarer gjeldende regulering, som har den eldre betegnelsen *byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål*. Underformålet, *barnehage* er foreslått omregulert til *institusjon*. Institusjonsformål brukes ved tilrettelagte boliger der det vil være behov for døgnbemanning.

Grad av utnytting og høyder

Maksimal prosent bebygget areal er foreslått til % BYA = 38%.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.**Overordnede planer og mål

Planforslaget er ikke i konflikt med overordnede planer og mål. Planforslaget svarer på Oslo kommuneplan 2008 hvor det etterspørres flere individuelle løsninger og flere valgmuligheter for eldre. Planforslaget muliggjør en alternativ boform for eldre som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet.

Stedsutvikling

Planforslaget bringer inn et nytt boligtilbud for eldre i området. Planområdet er egnet til boligformål.

Barn og unges interesser

Planforslaget får konsekvenser for barn og unges interesser da nåværende formål barnehage utgår til fordel for et senior pluss boligkonsept. Men hovedformålet tjenesteyting videreføres. Planområdets størrelse på 1800m² anses i dag som lite egnet til barnehage da lek – og oppholdsarealer blir begrenset i sammenheng med en bygningsmasse for f.eks. fire avdelinger.

Landskap

Eksisterende topografi blir lite endret som følge av planforslaget da foreslått nybygg legger seg naturlig inn i landskapet. Da eiendommen er bebygget blir det lite konsekvenser for vegetasjon/ grøntstruktur som er begrenset.

Trafikkforhold

Veistandarden for Olav Bjaalandsvei anses som god og tilgjengeligheten til Ring 3 og offentlig transport, er meget god. Det blir marginal trafikkøkning som følge av planforslaget pga. begrenset antall seniorboliger.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget medfører ikke negative konsekvenser for estetikk og byggeskikk. Planforslaget ordner en eksisterende rotete situasjon med et regulert volum skalert til omkringliggende bebyggelsesmønster.

Kulturminner

Det blir ikke konsekvenser for kulturminner.

Sosial infrastruktur

Formålet offentlig eller privat tjenesteyting for eldre medfører ikke negative konsekvenser, men dekker et behov i nærområdet og bydelen.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ikke negative konsekvenser for teknisk infrastruktur. Overvann dreneres på egen grunn og det stilles krav til bruk av fjernvarme hvis tilgjengelig eller bruk av alternative energikilder.

Universell utforming

Planforslaget medfører ikke negative konsekvenser for universell utforming. Planområdets form og beliggenhet muliggjør gjennomføring av universell utforming i nybygg og fellesarealer.

Naturmangfold

Det blir ingen konsekvenser for naturmangfold da tomten allerede er bebygget med tilnærmet samme fotavtrykk. Det er ikke registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper.

Miljøfaglige forhold

Planområdets form og beliggenhet i landskapsrommet og plassering i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur gjør at det ikke blir konsekvenser vedr. sol – og skyggeforhold for naboer. Støy fra økt trafikk blir minimal og bruken av nybygget til tjenesteyting for eldre medfører lite støyende aktiviteter. Eksisterende bygningsmasse skal rives.

Risiko- og sårbarhet**Risikomatrise (basert på MDs veileder): Konsekvenser av forslaget.**

Hendelse/situasjon	Aktuel t	Sannsynlig	Konsekve ns	Risik o	Kommentar/ tiltak
Jord-/ leirras Sikring utearealer	Ja	Mindre sannsynlig 2	2	4	Etableringen av nyanlegget vil stabilisere grunnen ved støttemurer og bygg.
Flomfare	Nei	Lite sannsynlig 1	2	2	Flomfare anses som lite sannsynlig. Drenerende overvann tas på egen grunn iht gjeldende lovverk.
Støy	Ja	Sannsynlig 3	2	6	Krav om støyteknisk utredning. Ref. rapport fra Cowi AS.
Luftforurensning	Ja	Mindre sannsynlig 2	2	4	Ingen endring eksisterende situasjon, og avstand fra Ring 3 anses som stor nok.
Forurensning grunn Stabilitet	Ja	Sannsynlig	2	6	Geoteknisk og forurensningsanalyse skal gjennomføres.
Trafikk	Ja	Lite sannsynlig 1	2	2	Gjerder mellom terrasser og buet tak som må sikres.
Beredskap/ ulykke	Ja	Lite sannsynlig 2	2	2	Konsekvens for brann pga institusjonsformål. Brannteknisk analyse skal utarbeides.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringerRisiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse utført i henhold til veileder fra Direktorat for sikkerhet og beredskap
ligger som vedlegg i saken, dok. nr 45, fil nr.3.

Universell utforming

Foreslåtte reguleringsformål – institusjon, vil utløse krav i Tek.10, §12 – universell utforming for
arbeidsplasser og publikumsrettede bygg.

3 MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Ullern	16.09.2013
2. Byrådet for kunnskap og utdanning	03.09.2013
3. Byantikvaren	27.08.2013
4. Bymiljøetaten	21.08.2013
5. Brann- og redningsetaten	10.07.2013
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	11.07.2013
7. Renovasjonsetaten	08.08.2013
8. Vann og Avløpsetaten	29.08.2013
9. Aksjon Nærmiljø Ullernchausseen	26.08.2013
10. Montebello Vel	10.09.2013
11. Hildur og Pål Voss	06.09.2013
12. Enuike Ditlefsen v/ Elden Advokatfirma	09.09.2013
13. Erik Johansen	28.08.2013
14. Vilborg Hovet	25.08.2013

3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

Bydel Ullern: Ullern bydelsutvalg fattet den 05.09.2013 enstemmig vedtak: "Dagens regulering til barnehageformål opprettholdes".

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet tas til etterretning, men det kommenteres at tomten er for liten til en moderne barnehage med f.eks. 4 avdelinger og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det vises til *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, kap. 5, *reguleringsformål*.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning: Svar på henvendelse av 26.08.2013, der det bes om uttalelse angående omregulering av Husebybakken 6 til formål offentlig/privat tjenesteyting – institusjon: Byrådsavdelingen vil på prinsipielt grunnlag ikke anbefale omregulering fra barnehage til andre bruksformål. Byrådsavdelingen vil imidlertid ikke motsette seg regulering til omsorgsboliger, grunnet tomtens størrelse og at bydelen ikke har behov for flere barnehager nå, mens det er et behov for omsorgsboliger.

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet om at omregulering til omsorgsboliger støttes tas til etterretning.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det vises til *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, kap. 5, *reguleringsformål*.

Byantikvaren: Ingen merknader til forslaget. Det kreves ikke arkeologiske forundersøkelser i forbindelse med forslaget. Forholdet til automatisk fredete kulturminner anses for å være avklart innenfor planområdet.

Forslagsstillers tilsvaer:
Innspillet tas til etterretning.

Bymiljøetaten: Planområdet ligger delvis i gul sone og støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det skal søkes å bevare eksisterende trær. Felte trær bør erstattes med nyplanting av stedegne trær. Byggegrense mellom offentlig vei og bebyggelse skal være i henhold til Veilovens § 29.

Forslagsstillers tilsvaer:
Støyfaglig utredning av Cowi AS følger planforslaget. I bestemmelsene og plankart settes krav til detaljert utomhusplan, minsteavstand på 15 meter til senter vei og 6 meter til kant regulert vei og krav til avkjøring og parkering.

Plan- og bygningsetatens kommentar:
Etaten viser til forslagsstillers tilsvaer. Støyfaglig utredning viser at støy fra vei overskrider grenseverdien i T-1442/2012 på fasader og balkonger som vender mot veien, og på felles takterrasse. Overskridelsen av støygrensen er marginal, og tiltak vil kunne gi tilfredsstillende støyforhold.

Brann- og redningsetaten : Omsorgsboligene skal prosjekteres og bygges med sikkerhetskrav angitt i risikoklasse 6.

Forslagsstillers tilsvaer:
Bemerkede forhold skal ivaretas. Det vises til vedlagte brannutredning fra Rambøll AS iht. TEK 10.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Det forutsettes at barnehagebehovet er vurdert. Etaten er positive til omsorgsboliger, og forutsetter at prosjektet følger normer for utforming av Omsorg+. Oslo kommune eier en tomtestripe på 105 m² mellom regulert vei og Husebybakken 6. Arealet utgjør del av gnr/bnr 29/630 og kan selges til utbygger.

Forslagsstillers tilsvaer:
Barnehagebehovet er vurdert av Byrådet for kunnskap og utdanning og forslagsstiller vil kontakte Oslo kommunen angående tomtekjøp.

Plan- og bygningsetatens kommentar:
Etaten viser til forslagsstillers tilsvaer og *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, kapittel 5, avsnitt om *bokvalitet*.

Renovasjonsetaten : ingen kommentarer utover standarduttalelse.

Forslagsstillers tilsvaer: Innspillene følges i planen og senere byggesak.

Vann og Avløpsetaten: Vedlagte ledningskart viser at det ligger va-ledninger i offentlig vei. Det er ikke tillatt å bygge nærmere enn 2 meter, og byggegrenser må settes slik at dette ivaretas.

Forslagsstillers tilsvaer: Innspillene følges i planen og senere byggesak.

Aksjon Nærmiljø Ullernchaussen: Aksjonen protesterer på enhver ny utbygging i området som kan medføre økt trafikk i området. Barnehagereguleringen må opprettholdes da arbeidsplassene i området vil medføre behov for barnehager.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det kommenteres på nytt at tomten er for liten til en moderne barnehage med f.eks. 4 avdelinger og tilstrekkelig uteoppholdsareal. I vår vurdering av trafikale konsekvenser for Olav Bjaalandsgate anses disse som relativt små pga. planforslagets nå begrensede størrelse, som da heller ikke vil belaste området.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Etaten viser til forslagsstillers tilsvaer og *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, kapittel 5, avsnitt om *reguleringsformål og konsekvenser for nabotomter*.

Montebello Vel: Eiendommen bør ikke omreguleres da det er behov for barnehager i området, ref. Plan- og bygningsetaten sitt brev av 18.01.2012 med saks- og dok.nr. 201110041-21. Utbygging og boligfortetting i området tilsier at det vil bli et behov for barnehager i nær fremtid. Å vektlegge dagens behov for barnehageplasser er i strid med lovens formål i henhold til pbl.§ 1-1, som skal ivareta langsiktige løsninger og forutsigbarhet.

Velforeningen støtter etatens syn på utforming med hensyn til omgivelser, ref. brev datert 05.06.2013.

Tekniske anlegg bør legges i kjeller, ikke på tak. Byggehøyder bør ikke være høyere enn tillatt gesimshøyde for Dynals bygg i nordøst mot Husebybakken. Balkonger vil være støyutsatt, og takterrasser gir innsyn til/fra naboeiendommer. Byggehøyder må ikke hindre utsikt for naboer, og bør brytes opp for å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Det må være plass til en bil per boenhet, samt gjesteparkering og parkering for tjenesteytere.

Forslagsstillers tilsvaer:

Vedr. ønsket formål barnehage vises det til pkt. 1 over. Når det gjelder kommentarer om estetisk uttrykk, byggehøyder, ønske om å bryte opp fasadene, parkering og reduksjon felles takterrasse er alle forholdene bearbeidet i foreslåtte planforslag.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Uttalelser vedrørende omregulering av barnehageformål og tidligere planhistorikk på tomten besvares gjennom etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering*, avsnitt om *reguleringsformål*, samt faktadelen kapittel 2, avsnitt om *reguleringshistorikk*.

Utnyttelsesgrad på tomten, volum, uttrykk og byggehøyder er bearbeidet i forslaget, og det vises til etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, avsnitt om *stedstilpasning*.

Fortetting innenfor byggesonen vil i mange tilfeller medføre endrete forhold for innsyn til nabotomter.

Støyutredning viser at støytiltak vil kunne gi tilfredsstillende støyforhold på balkonger.

Foreslåtte parkering er i henhold til gjeldende parkeringsnorm for institusjonsformål i Oslo kommune.

Hildur og Pål Voss: Det stilles spørsmål til om varsling av naboer/berørte har vært korrekt, og det kreves lengre varslingsfrist. Saksbehandlingen har ikke vært tilfredsstillende, med tanke på skifte av saksbehandler.

Det stilles spørsmål til hvorfor Plan- og bygningsetaten har skiftet mening om omregulering av barnehageformål. Det vises til tidligere reguleringssak på tomten, forslag om omregulering til næringsformål, 12.10.2011, pkt. 6.2, der Plan- og bygningsetaten uttalte at det er et overordnet politisk mål med full barnehagedekning, og at areal til barnehager må sikres som fremtidig reserve.

Plan- og bygningsetaten uttaler at tomten ikke er egnet til barnehage uten å ta hensyn til forutsetning om barnehagebehov i bydelen. Selv om Omsorgsbygg ikke ønsker å drifte barnehagen, så kan den driftes av private. Uteareal på tomta, 14 m² vil være i minste laget, men likevel brukbart i en by med arealpress. Plan- og bygningsetaten må redegjøre for hvorfor tomten egner seg til omsorg+ boliger.

Strøket bebos av eldre mennesker med store villaer, som ikke vil bo i leiligheter på 30-35 m². Bygget vil ikke ha sol på ettermiddag/kveld. Forslaget legger opp til bebyggelse 4 meter fra tomtengrense og i 5 plan., og høyden på bygget tilsier at byggegrensene må trekkes lenger vekk fra tomtengrenser.

Forslagsstillers tilsvaer:

På spørsmål om varsling er dette gjort etter kommunens lister/ kart for tilliggende naboeiendommer. Oppstart regulering er også varslet i Aftenposten samt i avisens nettutgave. Enkelte naboer og høringsinstanser som ønsket utvidet frist har fått dette. Det er utført støyrapport av Cowi AS samt vurdert konsekvenser for Olav Bjaalandsgate- som er relativt små pga. planforslagets nå begrensede størrelse. Antall enheter foreslås regulert større og dermed blir det færre enheter, samt sikring av tilstrekkelig med fellesarealer med tilhørende funksjoner. Egnetheten av et «senior +» konsept/ omsorgsboliger for eldre med tilgjengelige leiligheter og tilhørende døgnservice er et påvist behov i Oslo Vest generelt.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vedrørende varsling så vises det til forslagsstillers tilsvaer. Naboer og høringsinstanser som har bedt om utvidet frist har fått innvilget dette.

Tidligere innsendte planforslag, med saksnr. 201110041, er en egen plansak som nå er avsluttet, og vil dermed ha et annet saksnummer enn pågående reguleringssak på samme tomt.

Uttalelser vedrørende omregulering av barnehageformål og tidligere planhistorikk på tomten besvares gjennom etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering*, avsnitt om *reguleringsformål, herunder tomtens egnethet*, samt faktadelen kapittel 2, avsnitt om *reguleringshistorikk og gjeldende regulering*. Angående størrelse på boenhetene, vises det til forslagsstillers tilsvaer og etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, avsnitt om *bokvalitet*.

Forslaget legger opp til byggehøyder på 3 og 4 etasjer, og Plan- og bygningsetaten vurderer at byggegrenser kan settes 4 meter fra tomtengrense blant annet grunnet stor høydeforskjell til nabobygg. Dersom det i innspill om byggehøyder og avstand til tomtengrense siktes til *Pbl. § 29*, så gjelder disse reglene for bygg som oppføres på tomt uten regulerte byggegrenser fastsatt i reguleringsplan.

For ytterligere utdyping av innspill om byggets volum og utnyttelse av tomten, vises det til etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, avsnitt om *stedstilpasing – konsekvenser for nabotomter*.

Enuike Ditlefsen v/ Elden Advokatfirma:

Det stilles spørsmål til om varsling er gjort korrekt, om skifte av saksbehandler/team og saksnummer, og om hvordan kunnskapsoverføringen sikres.

Plan- og bygningsetaten uttaler i referat fra oppstartsmøte 22. juni 2013 at de ikke ønsker barnehage på tomta, mens de i tidligere plansak på tomta om omregulering fra barnehage til næring på tomta, (saksnr. 201110041), vurderte at forslaget var i strid med overordnede føringer og politiske mål.

Det etterspørres dokumentasjon som tilsier at det er greit å bortregulere barnehage, så lenge formålet er institusjon. Det stilles spørsmål til hvorfor Plan- og bygningsetaten har endret mening om omregulering av barnehage i løpet av 1,5 år, og hvilken dekning har etaten for å si at det ikke er behov for barnehage. Barnehagebehovet i bydelen må vurderes både for dagens og fremtidens behov. Barns interesser i planprosessen må ivaretas, og areal til barnehager må sikres.

Det stilles spørsmål til om forslaget vil sikre omsorgsboliger for eldre, eller om andre bruksformål vil kunne bli benyttet.

Forslaget vil bidra til belastning for berørte i et område med stadig utbygging, økt trafikkbelastning og store bygg med dårlig stedstilpasning. Husebybakken omkranses kun av småhusbebyggelse og Olav Bjordals vei, og det stilles spørsmål til hvordan den reviderte småhusplanen ivaretas med tanke på strøktstilpasning. Tegninger må illustrere konsekvenser for lys, og utsyn/innsyn for nabotomter.

Den regulerte gesimshøyden i planforslaget på nabotomten Invitrogen-Dynal er ikke kote +73. De to vestvendte volumene er regulert til maks. kote + 73, men bygget har regulert gesims til maks. kote +69 på hovedvolum mot Husebybakken i nordøst, med mellombygg på makskote +64. Dersom bygget skal virke støydempende, må høyden på foreslåtte bygg være lavere enn dette. Invitrogen-Dynal måtte redusere byggets størrelse i forhold til eksisterende forslag. I følge forvaltningsrettslig prinsipp om likebehandling, må dette også gjelde for Husebybakken 6. Virkning av foreslåtte byggehøyder må dokumenteres bedre.

Forslagsstillers tilsvaer:

Vedr. varsling vises det til svar i pkt. 10 over. Vedr. ønsket formål barnehage vises det til pkt. 1 over. Formålet omsorgsboliger for eldre skal sikres gjennom foreslåtte bestemmelser. Når det gjelder kommentarer om estetisk uttrykk, byggehøyder, og volum, parkering etc. er alle forholdene bearbeidet i foreslåtte planforslag og beskrevet. Bygget er redusert og plasseres ganske likt som eksisterende bebyggelse på eiendommen, men mulig noe mer i plan med gaten. Innsendte illustrasjoner og planbeskrivelsen forklarer byggets uttrykk og form. Det planlegges ervervet andel tomtestripe langs veien som tilhører kommunen. Solforholdene blir gode i planforslaget da byggegrensene sikrer uteoppholdsareal på tomtens sydvestre side, samt mot gaten.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Vedrørende varsling så vises det til forslagsstillers tilsvaer. Naboer og høringsinstanser som har bedt om utvidet frist har fått innvilget dette.

Tidligere innsendte planforslag, med saksnr. 201110041, er en egen plansak som nå er avsluttet, og vil dermed ha et annet saksnummer enn pågående reguleringssak på samme tomt. Kunnskapsoverføringen sikres ved at saken ligger tilgjengelig for ny saksbehandler i etatens arkiv- og saksbehandlingssystem.

Uttalelser vedrørende omregulering av barnehageformål og tidligere planhistorikk på tomten besvares gjennom etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering*, avsnitt om *reguleringsformål*, samt faktadelen, kapittel 2, avsnitt om *reguleringshistorikk*.

Det er ikke mulig å juridisk sikre at omsorgsboligene utelukkende kan bebos av eldre, men institusjonsformålet vil sikre tomteareal avsatt til tilpassete boliger, - enten for eldre eller for andre grupper med behov for tilrettelagte boliger med døgnbemanning og fellesarealer.

Forslagets utnyttelsesgrad, fotavtrykk og utforming er bearbeidet med tanke på innpassing i området, og for å oppnå gode uteoppholdsareal. Foreslåtte bruksareal er redusert fra 4000 m² til 2050 m² over terreng og 670 m² under terreng (parkeringsgarasje). Tomtas størrelse vil totalt utgjøre 1800 m², når det kommunale tomtearealet på 105 m² tas med i planområdet.

Dersom det i innspill om byggehøyder og avstand til tomtegrense siktes til Pbl. § 29, så gjelder disse reglene for bygg som oppføres på tomt uten regulerte byggegrenser fastsatt i reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten vurderer at byggegrenser kan settes 4 meter fra tomtegrense blant annet grunnet stor høydeforskjell til nabobygg. Forslaget har vært supplert med flere tegninger i løpet av planprosessen, og det innsendte materialet er etter etatens mening tilstrekkelig for å belyse virkning av foreslåtte byggehøyder.

Fortetting innenfor byggesonen vil i mange tilfeller medføre endrete forhold for innsyn til nabotomter.

For ytterligere utdyping av innspill om byggets volum og utnyttelse av tomten, vises det til etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget*, avsnitt om *stedstilpasning – konsekvenser for nabotomter*.

Erik Johansen v/ Life technologies AS, Ullernchauseen 52, Husebybakken 2 og 4:

Adkomst til våre bygg er via Olav Bjaalandsvei. Denne oppfyller ikke krav til veibredde. Varelevering skjer daglig, og i dag er det allerede vanskelig vinterstid pga manglende brøyting. Det uttrykkes bekymring for om varslet prosjekt vil medføre ytterligere problemer for varelevering/atkomst og parkeringsbehov under byggeperioden og når det er ferdigbygget.

Forslagsstillers tilsvare:

Vedr. ønsket formål barnehage vises det til pkt. 1 og 12 over. Vedrørende trafikk i byggeperioden vil dette følge helt normale forhold relatert til oppføring mindre leilighetsbygg. Arbeidsmiljølovens regler for HSA skal ivareta sikker transportavvikling i byggeperioden.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Olav Bjaalandsvei er ikke opparbeidet i henhold til regulering og ved behandling i byggesaken vil det bli vurdert om det skal stilles krav til veiopparbeidelse etter pbl. §18-1.

Vilborg Stubseid Hovet, nabo i vest, gnr. 29, bnr. 129

Planlagt bygg er mye høyere og har et mye større volum enn bebyggelsen rundt og er ikke tilpasset terrenget. Det er planlagt en utnyttelse på 4000 m² og en byggehøyde på 5 etg. på ei tomt på 1800 m². Under 50 % av uteoppholdsarealet er på terreng, og noe av dette er inneklemt mellom bygning og bratt skråning. Takterrasse og balkonger vil gi sjenerende innsyn i naboenes uteareal.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget til tross for at de påviser mangler ved omsorgsboligene. Etaten har dårlig kjennskap til området og er tilfreds med udokumenterte eller kortsiktige fakta (Eks.: Ikke behov for barnehageplasser i området). Planlagte bygg har mye større grunnflate enn den gamle barnehagen, motsatt hva etaten sier "Eksisterende bygg erstattes med nytt bygg med tilsvarende grunnflate og 3-4 etasjer."

Forslagsstillers tilsvaer:

Når det gjelder kommentarer om utnyttelse, uteareal, volum, byggehøyder, og bebyggelsesstruktur etc. er alle forholdene bearbeidet i foreslåtte planforslaget. Bygget har fått redusert fotavtrykk og utnyttelse for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal på terreng. Volumene tenkes også delt mer opp for bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse. Innsendte illustrasjoner og planbeskrivelsen forklarer byggets uttrykk og form.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det foreslåtte bygget har et større fotavtrykk enn eksisterende barnehagebygning, men lengden på bygget har i løpet av planprosessen blitt avkortet for å tilpasse seg stedet, og oppnå tilstrekkelig uteareal for beboere. For dokumentasjon av byggets lengde, se innsendte langsnitt av bygget øst-vest (Snitt CC).

Bruksarealet er redusert fra 4000 m² til 2050 m² over terreng, og 670 m² til parkeringsgarasje under terreng. Uteoppholdsarealet er på minst 50 m² per boenhet og etaten vurderer at størrelsen på arealet er tilfredsstillende. Arealet mellom bygning og bratt skråning er ikke medregnet som uteoppholdsareal. Byggehøyder vil være på 3 og 4 etasjer, med kotehøyder hhv. + 70,5 og +74. Bokvalitet inne og ute for omsorgsboliger er bearbeidet i planforslaget, og vil tilfredsstille krav og funksjoner. Fortetting innenfor byggesonen vil i mange tilfeller medføre endrete forhold for innsyn til nabotomter.

For ytterligere utdyping av innspill om byggets volum og utnyttelsesgrad på tomten, vises det til etatens saksfremstilling, kapittel 5, *Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget, avsnitt om stedstilpasning*.

4 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Forslagsstiller ønsker å etablere et leilighetsbygg i 3 til 4 etasjer med formål offentlig eller privat tjenesteyting for seniorer. Parkering legges i underliggende kjeller. Eiendommen som er regulert til barnehage ligger i en variert bebyggelsesstruktur preget av nyere blokkbebyggelse for bolig og næringsbebyggelse mot Ullernchausséen (Ring 3), samt en eldre villabebyggelse i åsen mot nordvest. Planforslaget søker å sikre en bygningsform med oppbrutte volumer tilpasset omgivelsene.

Med formålet offentlig eller privat tjenesteyting for seniorer muliggjør planforslaget en alternativ boform for eldre som gjør det mulig å bli boende i eget nærområde i ulike faser av livet.

Formålet offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon omhandler i praksis mindre leiligheter for eldre med tilhørende fellesarealer og servicefunksjoner. Dette kalles et «omsorg + konsept» som er tilrettelagte boliger for eldre. Omsorg + konseptet skal tilrettelegge heldøgnsbemanning og ha tilstrekkelig med fellesarealer. Innendørs fellesarealer skal omfatte resepsjon og felles oppholdsarealer, i tilknytning til inngangsparti. I tillegg skal fellesarealene ivareta funksjon for felles bespisning og mulighet for tilberedning mat. Boenhetene skal fungere som selvstendige enheter med eget soverom, kjøkkenfunksjon, bad og oppbevaringsplass.

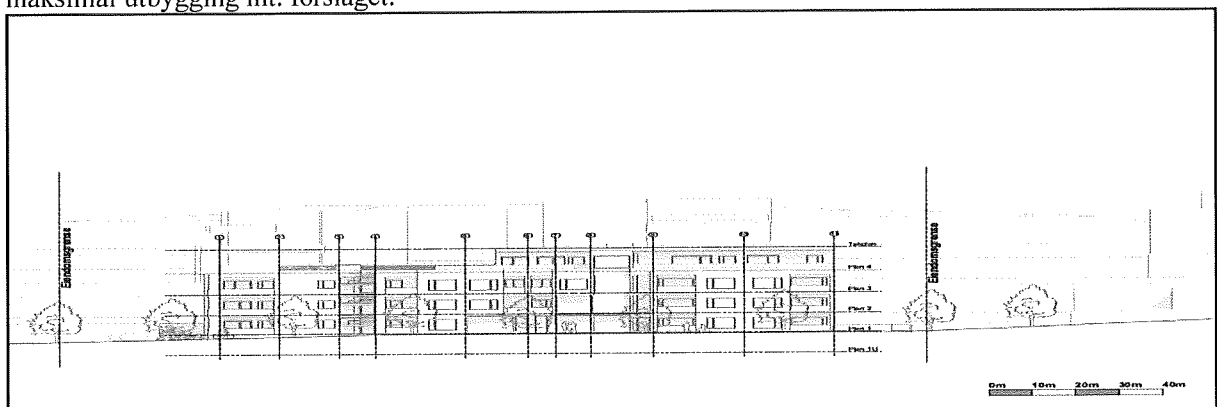
Bygningsvolumet skal reguleres med avtrappet form med funksuttrykk tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur og volumer.

Tomta disponeres slik at det sikres uteoppholdsareal mot sydvest. Pga eksisterende topografi genererer ikke tiltaket sjenerende skygger for naboer.

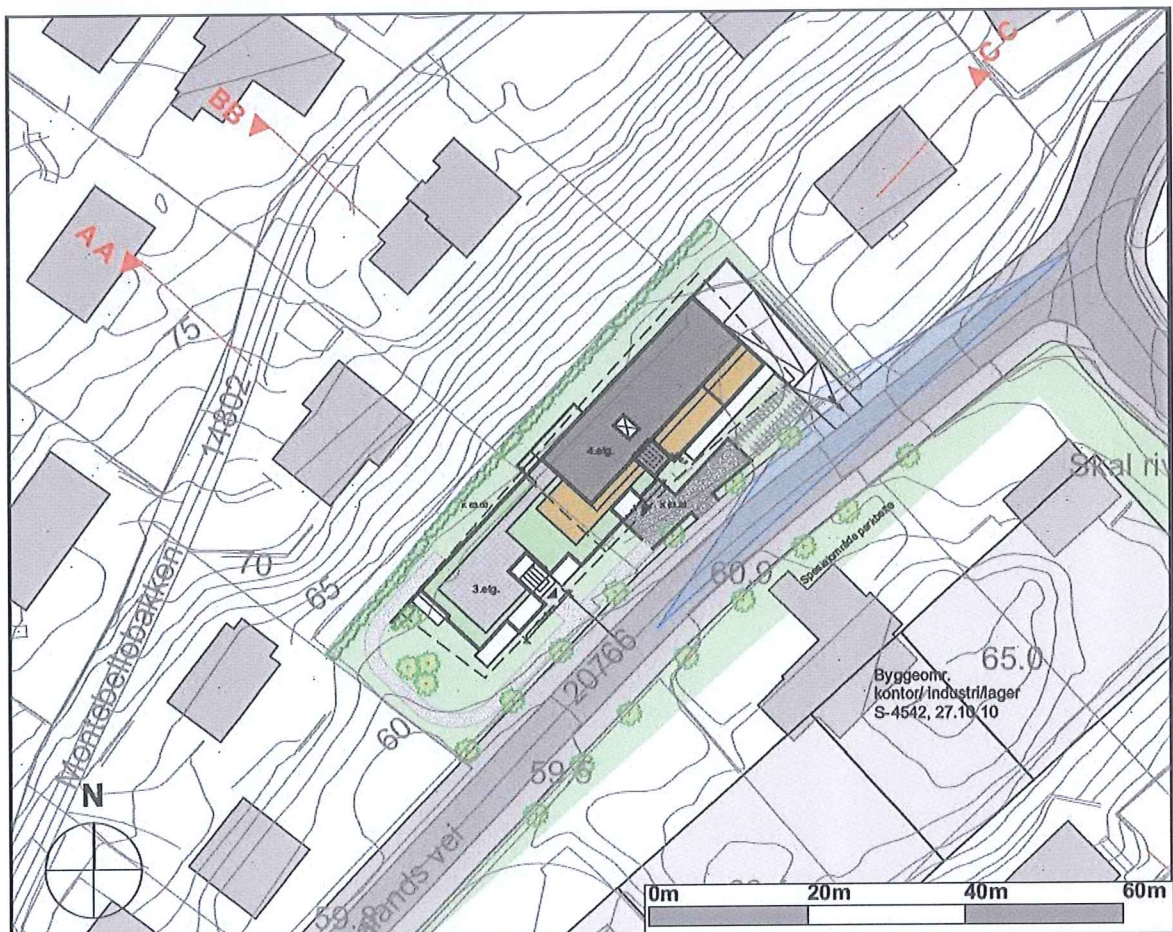
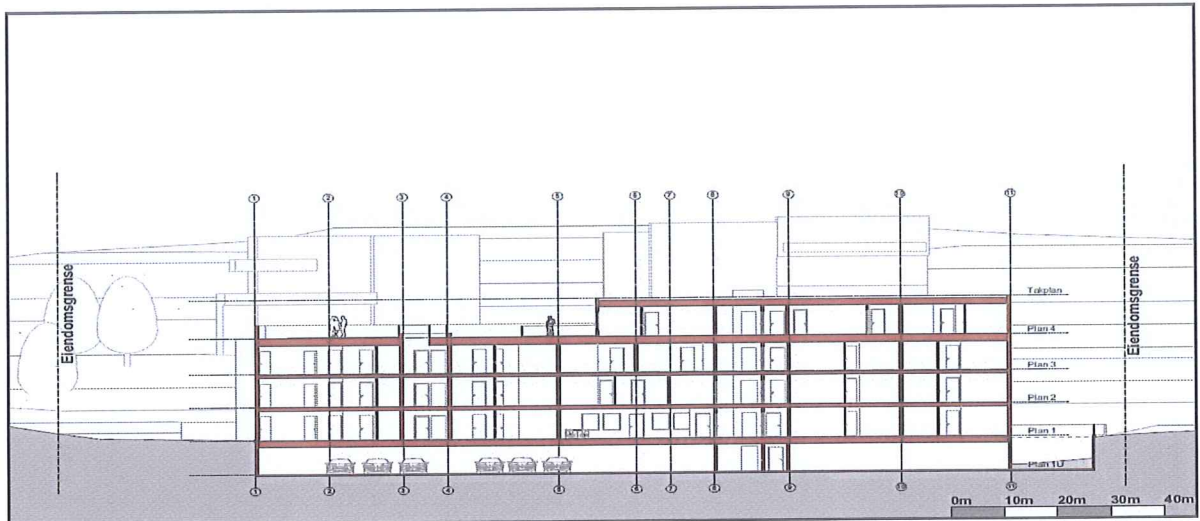
Plasseringen av bebyggelsen sees i sammenheng med at Olav Bjaalandsvei i fremtiden kan få et aveny preg med grøntstruktur langs veien, noe både planforslaget og tilliggende regulering for næringsbygg på motsatt side av gaten mot sydøst ivaretar pga. krav til minsteavstand vei og omfang grøntareal.

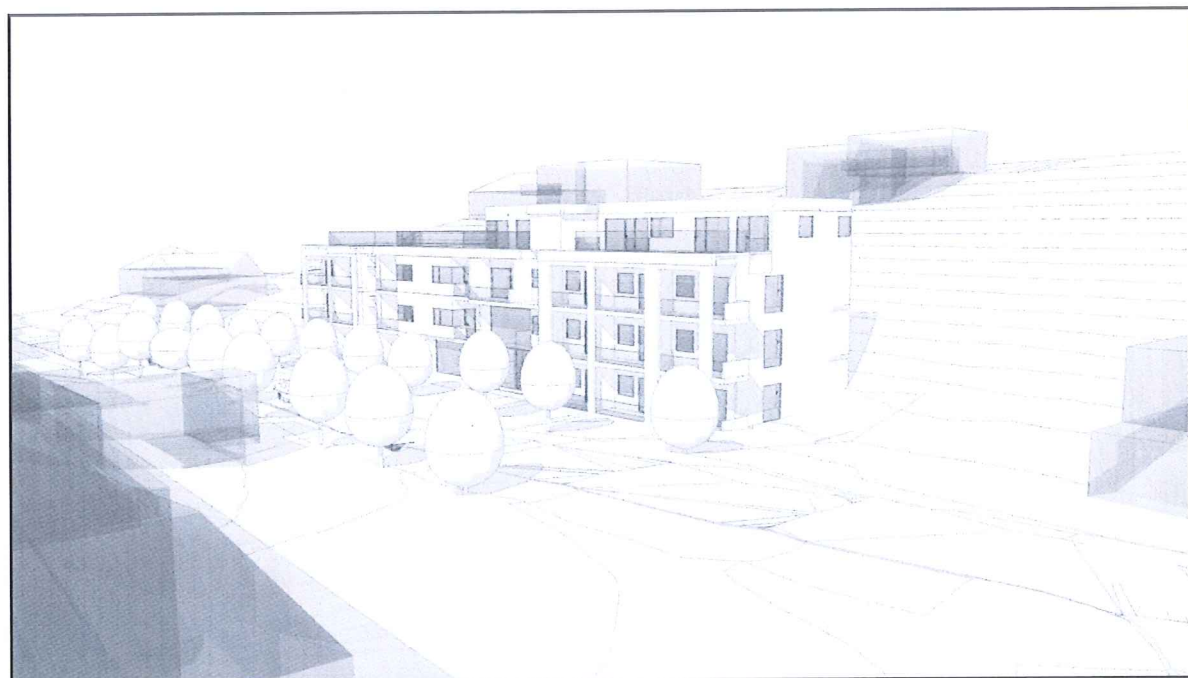
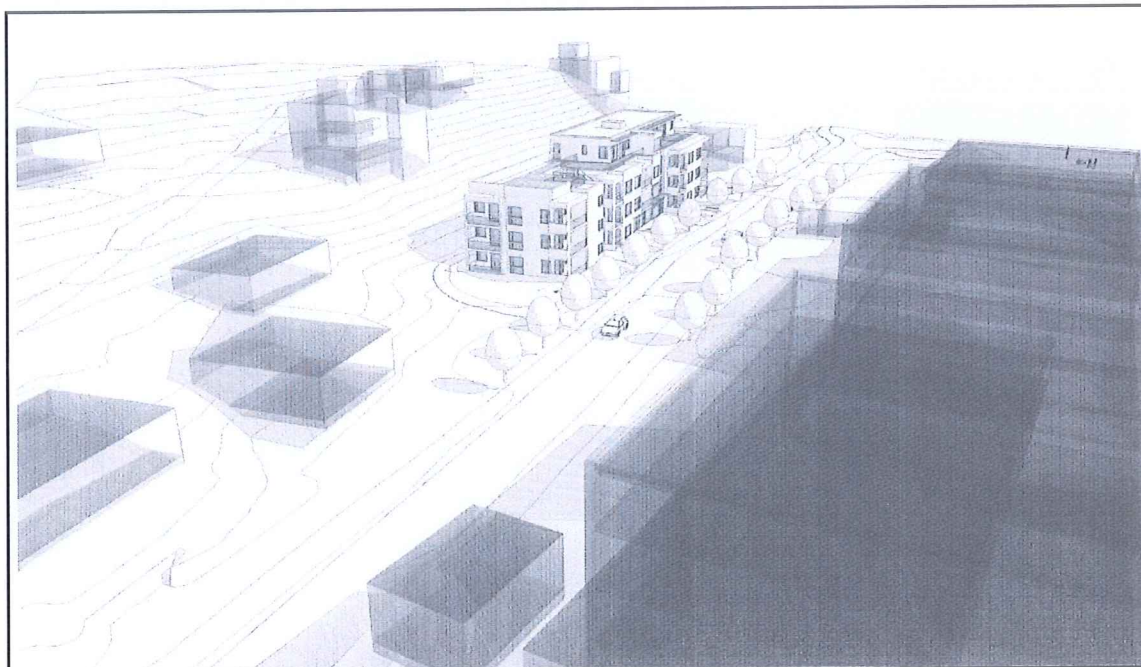
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



Fasade sydøst mot gate





5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Reguleringsformål

Overordnede planer og føringer

Planområdet er regulert til barnehage, og foreslås omregulert til omsorgsboliger tilrettelagt for eldre. Både barnehage og omsorgsboliger er bruksformål som er i tråd med overordnede planer og politiske mål. Byråd for kunnskap og utdanning har redegjort for at det er god barnehagedekning i bydelen. Plan- og bygningsetaten ser at ved vurdering av arealer som er avsatt til barnehage må også hensyn til fremtidige behov ivaretas. Samtidig er det stort behov for utbygging av omsorgsboliger i hele Oslo, også i bydel Ullern, og regulering til tilrettelagte boliger for eldre med institusjonsformål vil bidra til å sikre areal til tjenesteyting/sosial infrastruktur i bydelen. Planforslaget vil bidra til boligløsninger for eldre, og gi muligheter for de som ønsker det å flytte til tilpassede boliger i eget nærområde. Plan- og bygningsetaten anbefaler omregulering til omsorgsboliger.

Tomtens egnethet

Planområdet ligger i utkanten av et etablert boligstrøk, med kort avstand til T-bane, og etaten vurderer at tomten egner seg til omsorgsboligformål (se *bokvalitet*).

Tomten er bebygget med en barnehage som ikke har vært i bruk siden 2006. Størrelsen på tomten tilsier at det kun vil være kapasitet for en mindre barnehage, for å kunne oppnå store nok uteareal til lek- og opphold for barna.

Tomten er i utgangspunktet egnet både til omsorgsboliger og barnehage, som begge er prioriterte formål. Det foreligger imidlertid ingen forslag eller planer om utbygging av ny barnehage, og Plan- og bygningsetaten vurderer at forutsetningene for barnehagedrift ikke sannsynliggjør at tomten vil bli tatt i bruk til barnehage.

Plan- og bygningsetaten har gjort en avveining mellom de to formålene ut fra dagens tjenestebehov i bydelen og tomtens egnethet til formålene, og anbefaler foreslåtte omregulering til omsorgsboliger på tomten.

Stedstilpasning

Området fremstår som uensartet, med en blanding av institusjons- kontor- og boligbygg, og varierende grad av tetthet på tomtene. Planområdet ligger i overgangen mellom eneboliger regulert i småhusplanen og tettere og mer variert bebyggelse. Omsorgsboligene er foreslått i 3 til 4 etasjer, med en utnyttelse på % BYA = 38 %.

Forslaget vil øke utnyttelsen på tomten, men Plan- og bygningsetaten vurderer at størrelsen på foreslåtte volum formidler overgangen mellom eneboligbebyggelsen og regulerte næringsbygg på nabotomten (se Kap. 2.3, avsnitt illustrert med *Plan- og bygningsetatens stedsanalyse*).

Utformingen av bygget har i løpet av planprosessen vært bearbeidet med tanke på tilpasning til området, volumet er avkortet mot sørvest, og fasaden som vender mot Olav Bjaalandsvei er oppbrutt for å gi

variasjon til byggets lengde. Bygget vil ligge parallelt med og noe tilbaketrukket fra Olav Bjaalsandsvei, og legger til rette for uteoppholdsareal sørvest på tomten, med god avstand til nabotomt i sørvest. Byggegrensene vil opprettholde/videreføre mellomrommene i eksisterende bebyggelse. (se Kap. 2.3, avsnitt illustrert med *Plan- og bygningsetatens stedsanalyse*). Foreslåtte volum og utnyttelse vil etter Plan- og bygningsetaten vurdering være tilpasset til området.

Konsekvenser for nabotomter

Forslaget er bearbeidet ved at bygget er avkortet mot sørvest, noe som gir et mindre fotavtrykk, og lengdevirkningen på bygget reduseres ved en oppbrutt fasade. Endringene i forslaget vil til dels imøtegå innspill fra naboer om byggets innpassing i området.

Bygget er foreslått i 3 og 4 etasjer, og Plan- og bygningsetaten vurderer at høydeforskjellen på inntil 12-13 meter til nabotomter i nordvest bidrar til at foreslåtte byggehøyder i liten grad vil hindre sikt eller påvirke solforhold på naboeiendommer. (se Kap. 2.3, *Plan- og bygningsetatens stedsanalyse*). Antall boenheter er redusert i planforslaget, og etaten vurderer at ca. 20 boenheter for eldre i liten grad vil bidra til å øke trafikkbelastningen i området.

Bokvalitet

Planforslaget tar utgangspunkt i det kommunale omsorg+ konseptet, som er et botilbud tilrettelagt for eldre beboere som har behov for personale som er tilgjengelig hele døgnet, ulike servicetilbud gjennom bydelen, tilbud om fellesbespisning osv. Regulering til institusjonsformål sikrer at tiltaket er tilrettelagt med krav til universell utforming tilpasset personer med funksjonsnedsettelse samt krav til tilrettelegging av arbeidsplass for ansatte.

Forslaget tilrettelegger for omsorgsboliger i et etablert boligområde med god kollektivdekning, og etaten vurderer at tomtens lokalisering og kvaliteter egner seg for å etablere omsorgsboliger. I løpet av planprosessen har forslaget økt størrelsen på leiligheter etter Husbankens standard for omsorgsboliger, og det er lagt vekt på at fellesarealer skal kunne ivareta ulike service- og omsorgsbehov. Omsorgsboligene er foreslått med uteoppholdsarealer med god størrelse og gode solforhold, fellesarealer med tilknytning til inngangspartiet, og krav til minstestørrelse på boenhetene. Plan- og bygningsetaten vurderer at forslaget vil sikre god bokvalitet for beboere.

Omsorgsboligene må ha arealer som er store nok for de ulike servicefunksjoner, - døgnbemannet resepsjon og gode fellesarealer for bespisning og sosialt samvær. Plan- og bygningsetaten anbefaler at areal til de påkrevde funksjonene sikres ved at bruksareal avsatt til fellesarealer tallfestes i reguleringsbestemmelse. Etaten ber i høringsperioden spesielt om uttalelse fra Omsorgsbygg KF og bydelen angående kvaliteter og størrelse på innendørs fellesarealer.

Interessemotsetninger

Naboer i tilliggende villabebyggelse som har uttalt seg i saken er negative til foreslåtte volum og ønsker å opprettholde dagens regulering til barnehageformål.

Planforslaget er bearbeidet for en bedre stedstilpasning i løpet av planprosessen, og foreslåtte formål er i tråd med overordnede føringer.

5.1.2 Foreløpig konklusjon

Forslaget er i tråd med overordnede planer og mål, og etaten vurderer at formålet er riktig i området. Det er behov for tilpassede boliger for eldre, og forslaget fanger opp føringer om nye boligløsninger for seniorer. Tomten er regulert til barnehage, og Plan- og bygningsetaten har gjort en avveining mellom to prioriterte formål ut fra tjenestebehovet i bydelen og tomtens egnethet til formålene.

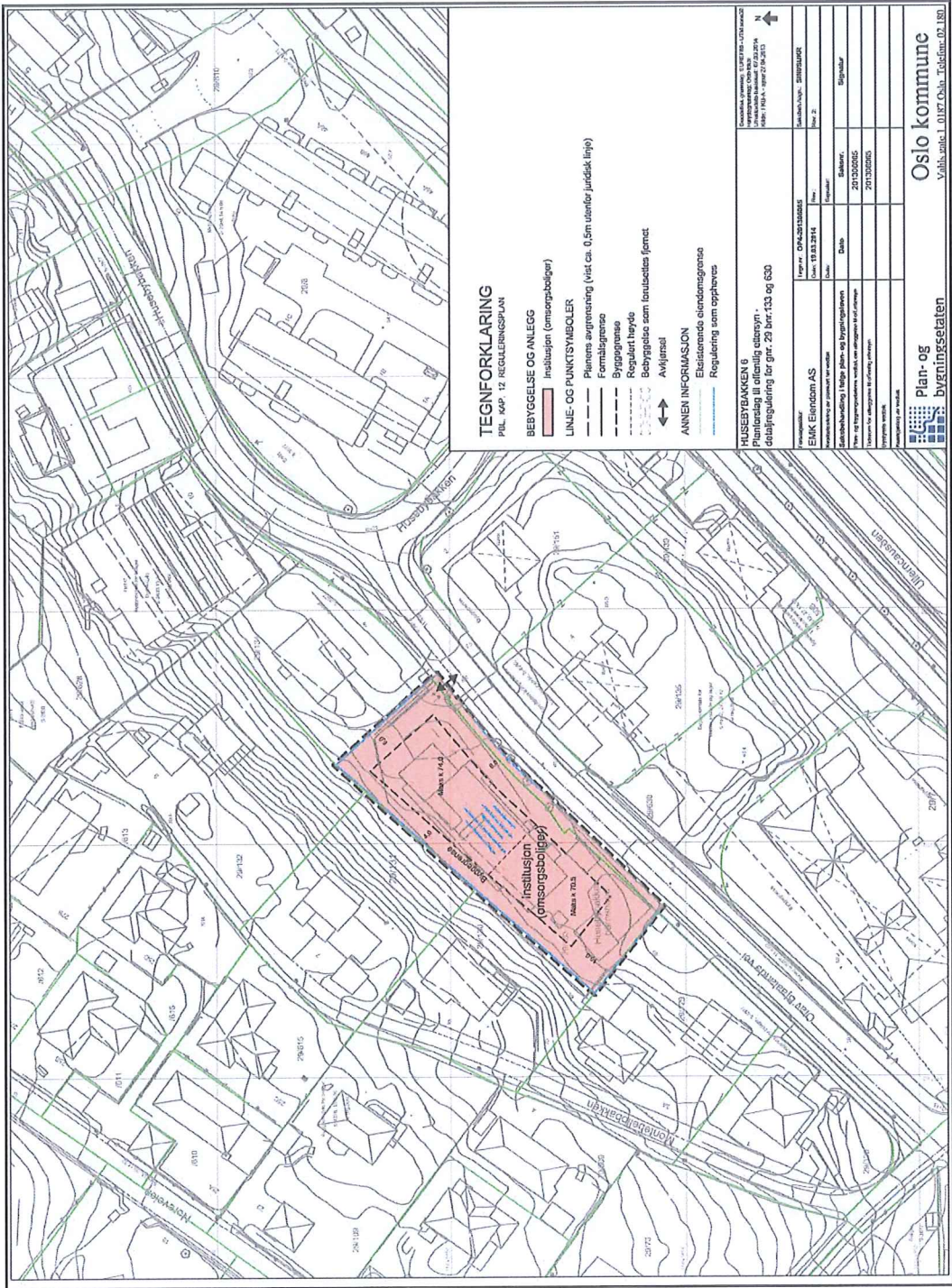
Reguleringsforslaget er innenfor samme hovedformål, og opprettholder tjenesteytingen og tomteareal til tjenesteyting/sosial infrastruktur i bydelen.

Foreslåtte volum vil formidle overgang fra boligområdet til kontorbygget, både med tanke på størrelse og formål. Utnyttelsesgraden er redusert i planprosessen, og forslaget har vært bearbeidet med tanke på byggets dimensjoner og uttrykk, og for å oppnå gode uteareal. Stedstilpassing og bokvaliteter for omsorgsboligene vurderes som ivare tatt med forslaget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at bruksareal (kvadratmeter BRA) avsatt til fellesarealer skal tallfestes i reguleringsbestemmelsene for å sikre arealene til påkrevde servicefunksjoner.

6 KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUSEBYBAKKEN 6

Gnr.29 Bnr.133

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4 - 201306065 og datert 15.01.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon.

§ 3 Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 38%

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og kotehøyder som vist på plankartet.

Det skal opparbeides felles takterrasse med kotehøyde maks. 70,5. Trappehus kan stikke 2,7 meter over takterrasse. Overbygg heis kan stikke maksimalt 1,0 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 3.3 Utforming

Fasadelengde mot Olav Bjaalandsvei skal brytes opp for å motvirke monotoni.

I øverste etasje skal fasadelivet mot Olav Bjaalandsvei trekkes minimum 4,0 meter inn fra forkant gesims.

Boenhetene skal ha et bruksareal på minst 40 m² BRA.

Minst 50% av boenhetene skal ha et bruksareal på mer enn 50 m² BRA.

Ensidig orienterte boenheter mot nordvest tillates ikke.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trapp/ heisoppbygg og ventilasjon m.m skal integreres i den arkitektoniske utformingen. På takterrassen mot sydvest tillates utkraget baldakin som en forlengelse av taket, på maksimalt 5,0 meter. Materialene skal ha god holdbarhet og kvalitet.

Der rekkverk på takterrasser står i fasadelivet skal det utføres i samme materiale som fasaden, som en videreføring av fasaden, med inntil 1,20 meter utover maks. kotehøyde på takterrasse.

Det skal tilrettelegges for heldøgnsbemanning og ha tilstrekkelig med fellesarealer. Innendørs fellesarealer skal omfatte resepsjon og felles oppholdsarealer, i tilknytning til inngangsparti. I tillegg skal fellesarealene ivareta funksjon for felles bespising og mulighet for tilberedning av mat.

§ 3.4 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 50m². Uteoppholdsarealet inkluderer terreng, takterrasse og private balkonger. Det skal benyttes kun blendingsfri miljøbelysning for utearealene.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise anleggets integrering i terrenget og tilknytning mellom utearealene, hovedinngangen og fortauet/ gateforløpet i Olav Bjaalandsvei. Planen skal vise beplantning, felles oppholdsarealer, eventuelle ramper og forstøtningsmurer, parkering for sykkel, eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, type dekker, herunder belegningsstein og terrassedekker, grusarealer, møblering av området, sikring av skråning, blendingsfri belysning, gjerder og porter. Planen skal redegjøre for overvann/ takvann / overgang skråning i nordvest. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Det kan etableres nødvendige støttemurer med rekkverk utenfor byggegrenser.

§ 5 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet

§ 7 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkeringsplasser for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng.

Minst to av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Avkjøringsrampe kan utføres utenfor byggegrenser.

§ 8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om tiltak.

§ 9 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Husebybakken 6, Montebello, som reguleres fra offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) til

- Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon.

som foreslått av EMK Eiendom AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, < kartnr>, datert <dato - åtte siffer>.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2014 av:

Siri Nicolaisen - Saksbehandler

Margrethe Øyvann Tviberg - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Omsorgsbygg Oslo KF

Postadresse: Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo
Besøksadresse: Sommerrogata 1

Sentralbord: 23 48 80 00
E-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no
Org.nr. 985 987 246

www.omsorgsbygg.oslo.kommune.no

Deres ref:
PBE-201306065-48

Vår ref.:
14/00013-62

Saksbehandler:
Bjørn Brekke, 954 81 605

Dokumentdato: 28.04.2014
Arkivkode:
512

HUSEBYBAKKEN 6 - KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN

Planområdet er regulert til barnehageformål, og er bebygd med en barnehage som ikke er i bruk. Planforslaget legger til grunn at eksisterende barnehagebygg rives og erstattes med omsorgsboliger. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning (bestillerenhet for barnehager i Oslo kommune), vurderer at barnehagekapasiteten i bydelen er god, og er positive til omregulering til omsorgsboliger. Omsorgsbygg (OBY) har åpnet for utbygging av omsorgsboliger dersom det ikke er behov for barnehage.

OBY er bedt om å uttale seg om angående kvaliteter og størrelse på innendørs fellesarealer.

Oslo kommune har utarbeidet kravspesifikasjonen for bl.a. omsorgsboliger, med utgangspunkt i politiske vedtak og erfarings basert kunnskap om utvikling, bygging, drift og vedlikehold av kommunens eiendomsportefølje, og finnes her:

http://www.kravspesifikasjon.oslo.kommune.no/fkok_omsorgsboliger/

Kravspesifikasjonen er premissgiver for Oslo kommunes egen bygningsmasse, og er i hovedsak kvalitetskrav og tallfester i liten grad f.eks. størrelse på fellesareal. Private utbyggere kan ha nytte av sette seg inn i kravspesifikasjonen, men det er ikke noe krav om at de skal legges til grunn for deres arbeid.

Med hilsen

Eldar Brynjulfsen
seksjonsleder fag- og utviklingsseksjon

Bjørn Brekke
prosjektutvikler

Kopi til: Bydel Ullern, Postboks 43 Skøyen, 0212 OSLO

Godkjent og ekspedert elektronisk



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Hildur og Pål Voss
Doktorodden 6
3960 STATHELLE

30.9.13 11/1022
SUEH
EFN 11

512-1

Dato: 30.09.2013

Deres ref:
201306065

Vår ref (saksnr):
201200343-11

Saksbeh:
Tonje Andersen, 23 46 19 57

Arkivkode:
512

**VEDRØRENDE OMREGULERING AV BARNEHAGETOMT I HUSEBYBAKKEN 6
TIL ANNET FORMÅL**

Vi viser til deres brev av 06.09.2013.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning har tidligere uttalt seg til barnehagebehovet i forhold til Husebybakken 6 og sagt at vi på prinsipielt grunnlag ikke kan anbefale at barnehagetomter blir omregulert til annet formål. Dette fordi vi må ta høyde for et fremtidig behov. Samtidig må også tomtene vurderes ut i fra størrelse og egnethet. Videre kan det også være politiske føringer som må hensyntas.

Når det gjelder Husebybakken 6 så ser vi at tomten er liten og kun kan gi 2-3 avdelinger. Av økonomiske og driftsmessige hensyn anbefales det ikke barnehager på mindre enn 4 avdelinger.

Videre vurderer vi at Bydel Ullern ikke har behov for flere barnehageplasser før i 2021, basert på befolkningsprognoser fra mai i år, planlagt barnehageutbygging og avvikling av midlertidige plasser. Befolkningsprognosene, som er utarbeidet av Utviklings- og kompetanseetaten (UKE), bygger på befolkningsutviklingen de senere årene, i tillegg til forutsetninger om blant annet fertilitet, dødelighet, flyttemønster mellom bydeler, alderssammensetning – hvor mange i fertil alder og sammensetning mellom gammel og ung, den forventede alderssammensetningen, antall bosatt per husstand – enslige eldre eller barnefamilier, samt PBE sin oversikt over boligreserver i bydelen. Prognoser for barn i barnehagealder brukes deretter for å beregne behovet for barnehageplasser i bydelene i et ti-årig perspektiv. Vi legger til grunn at kun barn født før 01.09 har lovfestet rett til barnehageplass, hvilket betyr at vi tar ut 1/3 av 1-åringene i våre beregninger. For Bydel Ullern antar vi en etterspørselsandel på 92 % blant småbarn (1-2 åringer) og 98 % blant store barn (3-5 åringer). Dette er noe lavere enn den faktiske dekningsgraden i bydelen. På bakgrunn av disse antagelsene finner vi altså at det ikke er behov for barnehageplasser i bydelen før i 2021, dersom man inkluderer forventet utbygging og avvikling av midlertidige plasser. I tillegg til å oppfylle den lovfestede retten til barnehageplasser, hadde i underkant av 80 % av de 1-åringene som ikke hadde lovfestet rett til plass (født etter 01.09 året før) barnehageplass per 15.12.2012.

Byrådsavdeling for kunnskap
og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Postadresse:

Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

I brev av 26.08.2013 får vi opplyst fra PBE om at det foreslås omsorgsboliger på eiendommen, da etaten vurderer tomten som bedre egnet for omsorgsboliger enn barnehage, og at kommunen har behov for omsorgsboliger.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering konkluderte byrådsavdelingen i brev av 03.09.2013 med at vi ikke vil motsette oss at tomten blir omregulert til omsorgsboliger.

Dette ble begrunnet ut i fra tomtens arealstørrelse, mangel på behov for ytterligere barnehagekapasitet i Bydel Ullern og at det er behov for omsorgsboliger.

Byrådsavdelingen har ingen ytterligere kommentarer til saken.

Med hilsen

Bente T. Fagerli
kommunaldirektør

Bente Borgen Wold
seksjonssjef

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift

Kopi til: PBE
Bydel Ullern



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Mkæ arkitekter AS
Att. Kai Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Underretning om vedtak

			Dato: 16.09.2013
Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	2011/1022	Svein Hjelmtveit, 953 07 138	512.1

VARSEL OPPSTART DETALJREGULERING HUSEBYBAKKEN 6

Ovennevnte sak er behandlet av Ullern bydelsutvalg i utvalgets møte 05.09.2013. Ullern bydelsutvalg fattet følgende enstemmige vedtak:
«Dagens regulering til barnehageformål opprettholdes.»

Med vennlig hilsen
Bydel Ullern

Kari Andreassen
Bydelsdirektør

Tore Gleditsch
Rådgiver – leder politisk sekretariat



Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Hoffsveien 48
Postadresse:
Postboks 43 Skøyen
0212 OSLO

Telefon : 02 180 Bankgiro : 1315 01 00156
Telefaks: 22 51 58 69 Org.nr : 971 022 051
E-post: postmottak@bun.oslo.kommune.no
Internett adresse : www.bun.oslo.kommune.no