



Oslo kommune  
**Bydel Ullern**  
Bydelsadministrasjonen

## Saksframlegg

**Dato:** 05.05.2014

**Saksmappe:**

2011/1022

**Saksbeh:**

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

**Arkivkode:**

512.1

### Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/18	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	05.06.2014
14/22	Ullern kultur- og oppvekstkomite	05.06.2014
	Ullern bydelsutvalg	19.06.2014

## HUSEBYBAKKEN 6 - UTTALELSE TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN

### Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Dagens regulering til barnehage opprettholdes. Dersom tomten kun er egnet til en mindre barnehage på ca 2-3 avdelinger som ikke er egnet til kommunal drift, vurderes om tomten er interessant med tanke på privat barnehagedrift.

### Saksfremstilling

Frist for uttalelse er satt til 10.06.2014. Administrasjonen søker utsettelse av fristen til 23.06.

I sammendraget til saksfremstilling fra Plan- og bygningsetaten fremgår følgende på side 4: «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. Bygningvolumet 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.»

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon siteres (saksfremstillingen s 34):

«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 ivaretatt 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.»

I brev av 30.09.2013 fra Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning fremgår blant annet følgende:

«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»

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

#### **Administrative/organisatoriske konsekvenser**

Ingen

#### **Bydelsdirektørens vurderinger**

Siden det er få barnehager i dette området bør det fortsatt være regulerte tomter til barnehageformål. Fra Husebyveien 6 til grensen til Bydel Vestre Aker finnes ikke barnehager. I tilfelle av fremtidig boligbygging i dette området vil behovet for barnehager melde seg.

Dersom tomten kun er egnet til en mindre barnehage på ca 2-3 avdelinger, så kan det tenkes at en slik barnehage er interessant for privat drift.

**Trykte vedlegg:**

Brev av 25.04.2014 fra Plan- og bygningsetaten – kunngjøring om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling m/ vedtak om offentlig ettersyn den 09.04.2014

Brev av 28.04.2014 fra Omsorgsbygg

Brev av 30.09.2013 fra Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning

Brev av 16.09.2013 fra bydelen til Mkae arkitekter AS (bydelens forrige uttalelse)

Ullem, 05.05.2014

Kari Andreassen  
bydelsdirektør