



Oslo kommune  
**Bydel Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

## **Møteinnkalling 4/14**

---

**Møte:** Eldrerådet  
**Møtested:** Bydelsadministrasjonen, Ekebergveien 243  
**Møtetid:** **Tirsdag 10. juni 2014 kl. 10.00**  
**Sekretariat:** 02 180

---

### **SAKSKART**

Åpen halvtime  
Informasjon  
Eventuelt

#### **Saker til behandling**

Sak 37/14	Innkalling og sakskart til møte i ER 10.6.2014.....	1
Sak 38/14	Godkjenning av protokoll fra møte i ER 5.5.2014.....	2
Sak 39/14	Avviksrapport for Bydel Nordstrand pr 30.04.2014 .....	3
Sak 40/14	KFUM - utbygging på Ekebergsletta - bestilling av oppstartmøte .....	6
Sak 41/14	Detaljregulering Kongsveien 82, offentlig ettersyn .....	10
Sak 42/14	Offentlig ettersyn - detaljregulering for Langbølgen 39 .....	15

#### Vedlegg:

- se referat sak- **Rullering av handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse - innspill til plan 2015-2016**
- **Nordseter gård « Eldresenter»**

Oslo, 3.6.2014

Aasmund Steenstrup/s/  
leder av eldrerådet

## **Sak 37/14 Innkalling og sakskart til møte i ER 10.6.2014**

Arkivsak: 201400111

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Irene Borge-Hansen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Eldrerådet	10.06.14	37/14

### **INNKALLING OG SAKSKART TIL MØTE I ER 10.6.2014**

#### **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

*Innkalling og sakskart til møte 10.6.14 godkjennes*

Oslo, 2.6.2014

Per Morstad/s/  
bydelsdirektør

## **Sak 38/14 Godkjenning av protokoll fra møte i ER 5.5.2014**

Arkivsak: 201400112

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Irene Borge-Hansen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Eldrerådet	10.06.14	38/14

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE I ER 5.5.2014**

#### **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

*Protokoll fra møte 5.5.2014 godkjennes*

Oslo, 2.5.2014

Per Morstad/s/  
bydelsdirektør

## Sak 39/14 Avviksrapport for Bydel Nordstrand pr 30.04.2014

Arkivsak: 201400367

Arkivkode: 122.9

Saksbehandler: Roger Westgaard

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsmiljøutvalg	10.06.14	26/14
Medbestemmelsesutvalg	10.06.14	21/14
Arbeidsutvalget	02.06.14	50/14
Eldrerådet	10.06.14	39/14
Rådet for funksjonshemmede		
Ungdomsrådet	10.06.14	
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.14	
Barn, ungdom og kultur komite	10.06.14	25/14
Helse- og sosialkomite	10.06.14	38/14
Bydelsutvalget	19.06.14	

### AVVIKSRAPPORT FOR BYDEL NORDSTRAND PR 30.04.2014

### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

#### **Til arbeidsutvalget:**

*Saken sendes til behandling i:*

*Helse- og sosialkomiteen*

*Barn-, ungdom- og kulturkomiteen*

*Byutviklings-, miljø- og samferdselskomiteen*

*Eldrerådet*

*Rådet for funksjonshemmede*

*Ungdomsrådet*

*Bydelsutvalget*

#### **Til komiteer:**

*Bydelsdirektørens forslag til vedtak som faller inn under komiteens ansvarsområde anbefales vedtatt*

#### **Til råd:**

*Bydelsdirektørens forslag til vedtak til bydelsutvalget anbefales vedtatt*

#### **Til medbestemmelsesutvalget:**

*Bydelsdirektørens forslag til vedtak til bydelsutvalget anbefales vedtatt*

#### **Til arbeidsmiljøutvalget:**

*Bydelsdirektørens forslag til vedtak til bydelsutvalget anbefales vedtatt*

#### **Til bydelsutvalget:**

*Avviksrapport for Bydel Nordstrand pr 30.04.2014 godkjennes*

# SAKSBEHANDLING

## VEDLEGG:

[Avviksrapport for Bydel Nordstrand pr 30.04.2014 med vedlegg](#)

### BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til økonomireglementet har bydelsdirektøren ansvar for å holde Bydelsutvalget orientert om utviklingen i løpet av året. Dersom det i løpet av året oppstår vesentlige avvik i forhold til vedtatt budsjett og/eller aktivitetsplaner, skal bydelsdirektøren straks iverksette nødvendig tiltak.

### TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER

Bydelsdirektøren legger frem månedlige avviksrapporter for Bydelsutvalget. I forkant av saksfremleggelsene sendes avviksrapporten rutinemessig ut pr e-post til bydelsutvalgets medlemmer innen utgangen av den påfølgende måned.

### BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER

#### Faktaopplysninger

Avviksrapport for gjeldende måned er utarbeidet i henhold til bydelens prosedyre for avviksrapportering. Budsjettansvarlige gjennomgår regnskapet, foretar korreksjoner, iverksetter eventuelle tiltak etter behov og melder både passiv og aktiv prognose pr artsgruppe og koststed. Enhetsleder gjennomgår og rapporterer deretter til bydelsdirektøren for sin enhet. Ledergruppen gjennomgår en samlet avviksrapport og bidrar til at bydelsdirektøren straks kan iverksette tiltak ved behov.

#### Sammendrag

Avviksrapport med økonomiske avvik med forklaring pr enhet følger vedlagt saken, sammen med egne rapporteringer på lokale måltall.

#### Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre

Bydelsutvalget behandlet en budsjettjusteringssak i sitt møte 27.03.2014.

#### Arbeidsmiljømessige konsekvenser

Arbeidsmiljømessige konsekvenser vurderes rutinemessig tilknyttet de aktive tiltak man iverksetter. Dersom det fremkommer arbeidsmiljømessige konsekvenser av nevneverdig karakter benevnes dette særskilt i den vedlagte avviksrapporten.

#### Vurdering

Bydel Nordstrand har budsjettert med et mindreforbruk på 56,700 mill kr i 2014. Torsdag 13.02.2014 ble det årlige startmøtet med Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester avholdt (referat i BU-sak 19/14). På bakgrunn av budsjett 2014, regnskap 2013 og utfordringer tilknyttet ny økonomiplanperiode som løper til 2018, var det behov for et forbedret resultat i 2014. Man presenterte der en målsetning om et mindreforbruk på 69,3 mill kr i 2014, mens man i forbindelse med avviksrapporten pr februar justerte dette til 69,0 mill kr. Pr mars ble det prognostiserte mindreforbruket for 2014 nedjustert til 66,127 mill kr, og denne prognosen er videreført pr april. Det nye resultatet vil fortsatt bidra til en stabil økonomisk styring i den nye økonomiplanperioden, men som en følge av forverringen pr mars økte behovet for kutt og/eller

effektiviseringer i budsjettet for 2015 noe. Det vises her til punkt 4 «Økonomiplanperioden 2014-2018» i avviksrapporten.

Oslo, 02.06.2014

Per Morstad /s/  
bydelsdirektør

Roger Westgaard /s/  
fungerende økonomisjef

## Sak 40/14 KFUM - utbygging på Ekebergsletta - bestilling av oppstartmøte

Arkivsak: 201400439

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Jan Nordahl

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.14	51/14
Eldrerådet	10.06.14	40/14
Rådet for funksjonshemmede		
Ungdomsrådet	10.06.14	
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.14	
Barn, ungdom og kultur komite	10.06.14	26/14
Bydelsutvalget	19.06.14	

### KFUM - UTBYGGING PÅ EKEBERGSLETTA - BESTILLING AV OPPSTARTMØTE

#### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

##### Til arbeidsutvalget:

*Saken behandles i:*

- Eldrerådet
- Rådet for funksjonshemmede
- Ungdomsrådet
- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Barn-, ungdoms og kulturkomiteen
- Bydelsutvalget

##### Til komiteer og råd:

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

##### Til bydelsutvalget:

1. *Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand har tidligere gitt klart uttrykk for at friområdene på Ekeberg er unike og bør bevares for fremtidige generasjoner. Dette ble senest gitt uttrykk for i bydelsutvalgets vedtak i sak 150/13 den 19.12.2013.*
2. *Bydelsutvalget mener som tidligere at Ekebergsletta skal være tilgjengelig for alle og brukes til rekreasjon, idrett og fritidsaktiviteter.*
3. *Sletteområdet på begge sider av Ekebergveien må vernes mot fysiske installasjoner.*
4. *Ekebergsletta skal ikke stykkes opp eller gjøres utilgjengelig ved tribuneanlegg, bygninger eller inngjerdinger.*

## SAKSBEHANDLING

### VEDLEGG:

- 1) Oversendelse fra Plan- og bygningsetaten (PBE) av 28.04.2014 med vedlegg, tils 29 sider.
- 2) Innkommet uttalelse med div vedlegg fra Jannicke Birkevold til PBE, med kopi til BU og BMS, tils 28 sider.
- 3) Innkommet uttalelse med vedlegg fra Svein Bæren til PBE, men kopi til BU og BMS, datert 28.05.2014
- 4) Innsigelse fra Riksantikvaren, oversendt PBE den 24.03.2014
- 5) Uttalelse fra Byantikvaren av 20.03.2014
- 6) Brev fra Oslo kommune, Byantikvaren av 13.03.2014 til Riksantikvaren

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Bydelen har fått oversendt melding om bestilling av oppstartmøte fra PBE. Varsel om bestilling av oppstartmøte sendes til aktuelle etater med mulighet for å komme med innspill i saken. Neste skritt etter oppstartmøte er at saken kommer tilbake som regulerings sak til offentlig ettersyn.

Saken gjelder omarbeidede planer fra KFUM for utbygging på Ekebergsletta. PBE har gitt utsatt svarfrist til 18.06.2014. Denne datoen ble det søkt om på det tidspunkt hvor det var aktuelt å legge BU-møtet til den 17. juni. Det meldes til PBE at møtet likevel blir den 19. juni, og at bydelsutvalgets uttalelse kommer dagen etter på epost.

### TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER

Bydelsutvalget behandlet sak om bygging av klubbhus på Ekebergsletta den 20.11.2008, sak 127/08, og fattet følgende vedtak:

1. *Søknaden om oppføring av Cricket klubbhuset/paviljongen anbefales avslått.*
2. *Bydelsutvalget vil gi uttrykk for skepsis til ytterligere, frittliggende bygningsanlegg på Ekebergsletta. Dette bryter med prinsippet om at arealene skal være mest mulig fritt for "kunstige bygningsmessige" inngrep. Et permanent bygg (installasjon) som et klubbhus/paviljong innebærer må eventuelt løses i tilknytning til den øvrige bygningsmassen rundt Ekeberghallen, alternativt på den anleggstomta som ligger på nordsiden av Ekebergveien, og etter ny vedtatt reguleringsplan. Under ingen omstendighet vil bydelsutvalget anbefale frittliggende installasjoner ute på sletta.*

Bydelsutvalget behandlet planinitiativ om utbyggingsplaner fra KFUM i sak 151/12, dato 15.11.2012, og fattet følgende vedtak:

1. *Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand stiller seg kritisk til innholdet i planinitiativet og til prosessen som sådan, og anbefaler at planinitiativet ikke blir videreført.*
2. *Bydelsutvalget foreslår at ulike planinitiativ sees i en større sammenheng, slik at de overordnede målene for den opprinnelige planen overholdes. Det omsøkte arealet er regulert til friareale, til beste for byens befolkning.*



3. *Bydelsutvalget vil minne om vedtak i sak 127/08, der bydelsutvalget avviste planer om nybygg og frittliggende installasjoner på Ekebergsletta.*
4. *Bydelsutvalget vil gi uttrykk for skepsis til ytterligere, frittliggende bygningsanlegg på Ekebergsletta. Dette bryter med prinsippet om at arealene skal være mest mulig fritt for kunstige bygningsmessige inngrep.*
5. *Bydelsutvalget viser til at planinitiativet beskriver nytt bygningsanlegg i tilknytning til tribunearealet i hele fire etasjer samt underetasje. Dette vil være i strid i bydelsutvalgets klare mening om å bevare området åpne karakter. De ulike arealene på sletta bør i utgangspunktet være tilgjengelig for hele befolkningen, noe dagens inngjerding av kunstgressbanene er til hinder for.*
6. *Bydelsutvalget stiller seg avvissende til at det skal etableres boliger i noen form på den aktuelle eiendommen.*
7. *Bydelsutvalget vil ellers påpeke at det er en faktafeil når notat fra Sjøtil & Fornæss opplyser at eiendom 151/335 eies av KFUM. Matrikelopplysninger viser at eiendommen eies av Oslo kommune og er festet av KFUM.*

Bydelsutvalget behandlet planer for KFUM Arena i sak 150/13 den 19.12.2013 og vedtok følgende:

1. *Ekebergsletta vernes mot utbygging.*
2. *Friområdene på Ekeberg er unike og skal bevares for fremtidige generasjoner. De politiske partiene i Nordstrand bydel er enige om at sletteområdet på begge sider av Ekebergveien skal vernes mot fysiske installasjoner. Bydelsutvalget ønsker å bevare den åpne sletta, slik at den fritt kan brukes av alle til rekreasjon og alle slags fritidsaktiviteter også i fremtiden.*
3. *Det vesentligste av det omsøkte arealet er regulert til friareale, til beste for byens befolkning. Bydelsutvalget går imot at det omsøkte arealet skal bygges ned.*
4. *Boligbygging på det omsøkte området bør ikke godkjennes i noen form. Boligblokker i inntil 5 etasjer vil representere et stort inngrep i stedets landskapsprofil og i strid med landskapets åpne karakter.*

## **BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

### **Faktaopplysninger**

KFUM har nå bestilt oppstartmøte for å fremme utbyggingsplaner på Ekebergsletta for tredje gang. Utbyggingsprosjektet kalles nå Ekeberg Familiearena. Bydelsutvalgets holdning til de foregående forslagene er referert i det ovenstående. Forrige forslag (BU-sak 150/13) ble avslått av PBE og ble ikke fremmet videre, da det ble ansett å være i strid med overordnede planer for Oslo og i strid med områdeprogram for Ekeberg by- og idrettspark.

I presentasjonen av hovedgrep (vedlagt) opplyser KFUM at de har behov for å etablere en mindre fotballarena som tilfredsstillende de krav som stilles for ministadion i høyere seriespill. I det nye tribueanlegget tilrettelegges det arealmessig for innendørs flerbrukshall, arealer for fotball SFO og treningsanlegg. I tillegg til eksisterende KFUM-hall, som er på ca 3.000 m<sup>2</sup>, planlegges det overbygde fotballrelaterte arealer på ca 5.000 m<sup>2</sup>, treningsarealer over terreng på ca 5.000 m<sup>2</sup>, tekniske arealer på ca 500 m<sup>2</sup> og treningsrelaterte arealer under terreng på ca 6.000 m<sup>2</sup>.

Det vises ellers til det vedlagte materialet for mer uttømmende gjennomgang av bakgrunn, hensikt, hovedgrep og illustrasjoner.

## **Sammendrag**

Bydelen har fått oversendt melding om oppstartmøte fra PBE knyttet til nytt utbyggingsforslag fra KFUM.

## **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

## **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser for bydelen.

## **Vurdering**

Bydelsutvalget (BU) har i to runder gått imot utbyggingsforslag fra KFUM. Som ovennevnte sitat fra BU-sak 127/08 viser, er det en prinsipiell holdning imot utbygging på Ekebergsletta. Bydelsdirektøren merker seg ellers det klare vedtaket som ble fattet av BU i desember 2013 (sak 150/13), sitert ovenfor. I dette vedtaket er de politiske partiene i bydelen enige om at sletteområdet på begge sider av Ekebergveien skal vernes mot fysiske installasjoner, og at sletta fritt skal kunne brukes av alle til rekreasjon og alle slags fritidsaktiviteter.

Bydelsdirektørens vurdering er at det er et stort press fra mange aktører og interessenter for å bygge ut deler av Ekebergsletta, som er kommunal grunn. Selv om det foreliggende forslaget er nedskalert i forhold til det forslaget som ble behandlet av BU i desember 2013, ser bydelsdirektøren det likevel som en stor utbygging. Tiltaket vil generere mer trafikk og et betydelig parkeringsbehov. Tre tribuneanlegg, hvorav det ene langs Ekebergveien, vil fortsatt oppleves som en «mur» og en visuell og tilgjengelighetsmessig barriere. Med tanke på de klare uttalelsene BU har kommet med om utbygging av Ekebergsletta generelt og KFUM's tidligere planer spesielt, er det vanskelig å se at utbyggingsforslaget kan anbefales, selv om det nå er nedskalert.

Oslo, 03.06.2014

Per Morstad/s/  
bydelsdirektør

## Sak 41/14 Detaljregulering Kongsveien 82, offentlig ettersyn

Arkivsak: 201301616

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Eva Kristin Krogh

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.14	52/14
Eldrerådet	10.06.14	41/14
Rådet for funksjonshemmede		
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.14	
Bydelsutvalget	19.06.14	

### DETALJREGULERING KONGSVEIEN 82, OFFENTLIG ETTERSYN

#### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

##### Til arbeidsutvalget:

*Saken behandles i:*

- Eldrerådet
- Rådet for funksjonshemmede
- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Bydelsutvalget

##### Til komiteer og råd:

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

##### Til bydelsutvalget:

1. *Bydelsutvalget i bydel Nordstrand støtter planforslaget til detaljreguleringsplan for Kongsveien 82 slik det er lagt frem.*
2. *Bydelsutvalget forutsetter at det gjøres nødvendige vurderinger og utredninger som sikrer bevaring av den gamle eika på utsiden av planområdet mot nord, og at det gjøres endringer i planen dersom det er nødvendig for å sikre at eika bevares.*

### BEHANDLING OG VEDTAK I KOMITEER, RÅD OG UTVALG

##### Arbeidsutvalgets behandling:

Arve Edvardsen (H) fremmet følgende endringsforslag som innstilling til vedtak i bydelsutvalget,

punktene 1 og 2 (bydelsdirektørens punkt 2 blir punkt 3):

1. *Bydelsutvalget i bydel Nordstrand opprettholder sitt tidligere vedtak om at eiendommen fortsatt skal være regulert til allmennyttige formål. Eiendommens sentrale plassering i nærheten av kollektivtrafikk og Holtet nærsenter gjør den særlig egnet til offentlig eller privat tjenesteyting. Bydelsutvalget ber derfor om at eiendommen vurderes til slik bruk av berørte kommunale etater før det tas stilling til tiltakshavers forslag om reguleringsendring.*

2. *Bydelsutvalget kan ikke se at tiltakshaver har vist hvor besøkende til boligene skal parkere. Dette er heller ikke konsekvensvurdert. Eiendommen har adkomst fra Kongsveien hvor det ikke er mulig å parkere biler. Utvalget frykter derfor at besøkende vil parkere i tilliggende villaveier som allerede er sterkt belastet.*
3. *Bydelsutvalget forutsetter at det gjøres nødvendige vurderinger og utredninger som sikrer bevaring av den gamle eika på utsiden av planområdet mot nord, og at det gjøres endringer i planen dersom det er nødvendig for å sikre at eika bevares.*

#### **Votering:**

1) Arve Edwardsens (H) endringsforslag til bydelsdirektørens forslag punkt 1, punktene 1 og 2, ble enstemmig vedtatt som innstilling til bydelsutvalget.

Bydelsdirektørens forslag til punkt 2 ble enstemmig vedtatt som punkt 3

#### **Arbeidsutvalgets vedtak:**

##### **Arbeidsutvalgets innstilling til bydelsutvalget :**

- 1) 1. *Bydelsutvalget i bydel Nordstrand opprettholder sitt tidligere vedtak om at eiendommen fortsatt skal være regulert til allmenntilgjengelig formål. Eiendommens sentrale plassering i nærheten av kollektivtrafikk og Holtet nærsenter gjør den særlig egnet til offentlig eller privat tjenesteyting. Bydelsutvalget ber derfor om at eiendommen vurderes til slik bruk av berørte kommunale etater før det tas stilling til tiltakshavers forslag om reguleringsendring.*
  2. *Bydelsutvalget kan ikke se at tiltakshaver har vist hvor besøkende til boligene skal parkere. Dette er heller ikke konsekvensvurdert. Eiendommen har adkomst fra Kongsveien hvor det ikke er mulig å parkere biler. Utvalget frykter derfor at besøkende vil parkere i tilliggende villaveier som allerede er sterkt belastet.*
  3. *Bydelsutvalget forutsetter at det gjøres nødvendige vurderinger og utredninger som sikrer bevaring av den gamle eika på utsiden av planområdet mot nord, og at det gjøres endringer i planen dersom det er nødvendig for å sikre at eika bevares.*
- 2) *Saken behandles i:*
- Eldrerådet
  - Rådet for funksjonshemmede
  - Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
  - Bydelsutvalget

## **SAKSBEHANDLING**

#### **VEDLEGG:**

- 1) [Oversendelsesbrev fra PBE av 25.04.2014](#)
- 2) [PBEs saksfremstilling for Kongsveien 82](#)
- 3) [Forslagsstillers planbeskrivelse](#)
- 4) [Samrådsinnspill](#)
- 5) [Forhåndsuttalelser](#)
- 6) [ROS-analyse](#)
- 7) [Plankart](#)

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Plan- og bygningsetaten (PBE) har oversendt kunngjøring om offentlig ettersyn av detaljreguleringsforslag for Kongsveien 82, datert 25.04.2014, med frist for uttalelse den 10.06.2014. Det er søkt om utsatt høringsfrist og det er godkjent, jf. brev fra PBE datert 06.05.14.

## **TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER**

Sak vedrørende varsel om igangsatt reguleringsarbeid for Kongsveien 82 ble behandlet i BU 02.05.2013, sak 57/13. Følgende vedtak ble fattet:

*Bydelsutvalget i bydel Nordstrand vil i forbindelse med varsel om igangsatt reguleringsarbeid for Kongsveien 82 bemerke følgende:*

*Bydelsutvalget i bydel Nordstrand mener at reguleringsplanen for eiendommen ikke bør endres på grunn av tomtens sentrale beliggenhet og nærhet til offentlig kommunikasjon.*

*I henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal eiendommene som inngår i reguleringsplanen for Holtet lokalsenter følge normen for «Den tette byen». Erfaringene med den nye bebyggelsen på sydsiden av Kongsveien er at utbyggerne i hovedsak opparbeider én parkeringsplass pr leilighet på egen eiendom uten gjesteparkeringsplasser. Dette har ført til uønsket parkering i villaveiene med store ulemper for gående og syklende. Bydelsutvalget vil også særlig peke på at området i tillegg belastes med fremmedparkering på dagtid fordi Holtet ligger rett utenfor bomringen med gode kollektivtilbud til sentrum.*

*Eiendommen Kongsveien 82 er i dag regulert til byggeområde for allmennyttig formål jf. reguleringsplanens § 7. En omregulering til boliger slik det er foreslått vil med stor sannsynlighet forverre parkeringsforholdene i dette området. Bydelsutvalget vil derfor foreslå at parkeringsnormen for knutepunktene evalueres før en eventuell omregulering. Alternativt bør det vurderes unntak fra normen slik at utbygger pålegges å etablere et tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser på eiendommen. Dette kan etter utvalgets oppfatning best ivaretas ved å bruke normen for «Den åpne byen».*

På grunn av spørsmål fra PBE vedr. varslingen som ble gjort i mai 2013, ble det på nytt varslet oppstart av reguleringsplanarbeidet 12.12.2013. BU behandlet saken i møte 19.12.2013, sak 158/13 og fattet følgende vedtak:

*Bydelsutvalget viser til vedtak i sak 57/13 hvor bydelsutvalget går i mot omregulering av eiendommen.*

## **BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

### **Faktaopplysninger**

Detaljreguleringsplan for Kongsveien 82 foreslår at området reguleres til bebyggelses- og anleggsformål (boligbebyggelse), samt samferdsels og infrastruktur (gang-/sykkelveg). Tomten er i dag regulert til allmennyttig formål. Planbehovet er utløst pga. forslaget om formålsendring. Forslaget baseres på føringer fra vedtatt reguleringsplan for Holtet lokalsenter , S-4105 (byggeområde for boliger).

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger på tomten med mulighet for etablering av næringsvirksomhet i første etasje mot Kongsveien. Det planlegges å rive eksisterende bebyggelse på tomten, og at det oppføres fire leilighetsbygg i fire etasjer med til sammen 44 leiligheter. Bruksareal over terreng blir 3883m<sup>2</sup>. Det etableres parkeringskjeller i en etasje under bygninger og terreng. % BYA beregnes til 30 %. Eksisterende gangvei over planområdets vestre del (fra Kongsveien til Heiasvingen) videreføres i ny plan. Eksisterende

avkjørsel fra Kongsveien ønskes opprettholdt, og vil være felles for Kongsveien 82 og naboeiendommene vest for planområdet.

Tomten til Kongsveien 82 ble solgt av Den Evangelisk Lutherske Frikirke og kjøpt av Holtet Panorama AS, som eies av Neptune Properties AS. Streken Arkitekter AS har oppdraget med å videreføre arbeidet med reguleringsplanen.

Intensjonen med reguleringsplanen er å lage en regulering som er basert på PBEs føringer fra prosessavklaringen, 05.10.2011. Prosessavklaringen konkluderte med at tomta bør reguleres i tråd med reguleringen for Holtet Lokalsenter. Det betyr at hovedformålet endres fra «allmennyttig» til «bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse».

For ytterligere faktaopplysninger om planområdet og planforslaget, samt gjennomgang av høringsuttalelser med kommentarer vises det til vedlegg 2. Høringsuttalelser kan leses i sin helhet i vedlegg 5.

### **Sammendrag**

PBE har oversendt kunngjøring om offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Kongsveien 82, og bydelen er invitert til å avgi uttalelse.

### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser for bydelen.

### **Vurdering**

Eiendommen Kongsveien 82 ble regulert til allmennyttige formål i 2004 med bakgrunn i eksisterende situasjon og behov, og ikke med tanke på fremtidig utvikling av eiendommen. De nye eierne av tomta er boligutviklere, og ønsker å utvikle området etter samme intensjoner som reguleringsplanen for Holtet Lokalsenter, S-4105. I høringsforslaget til kommuneplan for Oslo (behandlet i BU 15.05.2014) er Holtet vist som et prioritert stasjonsnært område som er egnet for stedsutvikling. Forslaget til kommuneplan har egne bestemmelser, og § 11.2 i bestemmelsene omhandler stasjonsnære områder. Her heter det blant annet at det skal vurderes økt tetthet, med god bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom. Fortetting rundt banenettet og andre kollektivårer er et strategisk grep man har jobbet med i kommuneplanen og som ligger til grunn for pågående planarbeidet. Utbygging av boliger som har kort avstand til kollektivnettet vil bidra til at arealpotensialet utnyttes bedre, samt at kundegrunnlaget til kollektivtransporten øker.

Planforslaget viderefører intensjoner i gjeldende planer om bymessig fortetting og vurderes å være i tråd med Kommuneplan 2009 og forslaget til kommuneplan «Oslo mot 2030 – smart, trygg og grønn». Det er fokus på at det er underskudd av boliger, spesielt i Oslo, og bydelsdirektøren støtter de vurderingene som er gjort av plan- og bygningsetaten når det gjelder fortetting. Det anses som et godt grep å legge til rette for fortetting i området rundt Holtet i tråd med de overordnede målene for området.

Det vises til tidligere saker der vurderingen fra bydelsdirektøren har vært at det ikke er spesielle innvendinger mot planforslaget annet enn at det er viktig at parkeringsnormen for «den åpne byen» må legges til grunn, samt at et tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser sikres. PBE oppfatter at forslaget til parkeringsdekning for prosjektet er lagt på et hensiktsmessig nivå som

følge av et kompromiss mellom lokalt behov og miljøhensyn. Bydelsdirektøren støtter denne vurderingen.

I høringsforslaget til kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fokus på at Oslo skal være en grønn by og det er mål som sier at det biologiske mangfoldet skal bevares. Den hule eika som står tett opp til planområdets avgrensing mot nord oppfyller i følge Bymiljøetaten kriteriene som utvalgt naturtype. I PBEs anbefaling forutsettes det grundig redegjørelse for prosjektets påvirkning for den hule eika, samt at det anmodes om at planforslaget omarbeides dersom det viser seg at det er nødvendig. Bydelsdirektøren er enig i denne vurderingen og forutsetter på samme måte som PBE at den gamle eika sikres bevart og at planforslaget endres dersom det viser seg nødvendig for å sikre bevaring av eika.

Oppsummering:

Bydelsdirektøren støtter plan- og bygningsetatens anbefalinger og vurderinger av planforslaget og tar forbehold om at den gamle eika på utsiden av planområdet mot nord sikres bevart.

Oslo, 21.05.2014

Per Morstad/s/  
bydelsdirektør

## Sak 42/14 Offentlig ettersyn - detaljregulering for Langbølgen 39

Arkivsak: 201300800

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eva Kristin Krogh

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	02.06.14	53/14
Eldrerådet	10.06.14	42/14
Rådet for funksjonshemmede		
Byutvikling, miljø og samferdsel	10.06.14	
Bydelsutvalget	19.06.14	

### OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING FOR LANGBØLGEN 39

#### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

##### Til arbeidsutvalget:

*Saken behandles i:*

- Eldrerådet
- Rådet for funksjonshemmede
- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Bydelsutvalget

##### Til komiteer og råd:

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

##### Til bydelsutvalget:

- Bydelsutvalget i bydel Nordstrand er positive til forslag til detaljreguleringsplan for Langbølgen 39 og finner at plan- og bygningsetatens forslag, alternativ 2, gir de beste forutsetningene for fortetting og ivaretar bokvalitet, uteoppholdsarealer og områdets estetiske kvaliteter.*
- Bydelsutvalget mener at det er positivt at det legges til rette for utadrettet virksomhet (næringslokaler) i første etasje slik at det fortsatt er mulighet for å ha et sosialt samlingspunkt/møtested i nærmiljøet.*
- Bydelsutvalget vil gjøre oppmerksom på at redusert areal til næringslokaler vil føre til et endret tilbud i nærmiljøet, som videre kan bidra til at det genereres mer biltrafikk i området.*
- Bydelsutvalget vil understreke at det ferdes mange myke trafikanter i området, både barn, unge og eldre. Det er viktig at det i anleggsfasen tas hensyn til dette og at det sikres trygge, trafikksikre og oversiktlige atkomstforhold.*



## SAKSBEHANDLING

### VEDLEGG:

1. Kunngjøring om offentlig ettersyn, oversendelsesbrev fra PBE, 08.05.2014
2. Vedtak om offentlig ettersyn, PBEs saksfremstilling
3. Forhåndsuttalelser samlet
4. Støyutredning
5. Trafikkanalyse
6. ROS-analyse
7. Plankart – alternativ 1
8. Plankart – alternativ 2

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan- og bygningsetaten (PBE) har oversendt kunngjøring om offentlig ettersyn av detaljregulering for Langbølgen 39 - Munkelia, datert 08.05.2014, med frist for uttalelse den 23.06.2014.

### TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER

Bydelen mottok melding om bestilling av oppstartmøte for Langbølgen 39, datert 28.06.2013. Følgende tilbakemelding ble gitt i brev til PBE, datert 08.08.2013.

*Saken er ikke undergitt ordinær politisk behandling i bydelen, men vi har hatt en sondering med bydelsutvalgets leder og nestleder. På dette tidlige stadium i prosessen vil Bydel Nordstrand gi følgende kommentar:*

1. *Bydelen forutsetter at det analyseres nøye hvordan lys- og skyggevirksomheter vil påvirke både boliger, barns lekeområder og rekreasjonsområder for øvrig.*
2. *Bydelen ser det som sterkt ønskelig at det finnes løsninger som sikrer at både nærbutikk og konditori kan innpasses i den nye bygningsmassen.*

*Bydelen vil komme tilbake med uttalelse fra bydelsutvalget når saken kommer på offentlig ettersyn.*

Bydelen har uttrykt at de støtter henvendelser fra bl.a. Munkelia borettslag og Radarveien dagsenter og har bekreftet dette i uttalelser til PBE. Oppsummering av uttalelsene fra bydelen med tilhørende kommentarer fra forslagsstiller og PBE kan leses i vedlegg 2. Alle forhåndsuttalelser kan leses i vedlegg 3.

### BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER

#### Faktaopplysninger

##### Dagens situasjon:

Planområdet er i dag regulert til næring og består av et næringsbygg med dagligvare/forretning og et konditori. Det er store arealer på tomten som er avsatt til overflateparkering. Nord for planområdet ligger Munkelia T-banestasjon, samt en kiosk. Nærområdet består av boligområder med variert boligtypologi. I øst ligger en grønn kolle som danner en visuell skjerming mot boligområdene i Mellombølgen. Innkjøring til planområdet er fra Langbølgen i øst og Mikrobølgen i nord. Det vises til skisse av dagens situasjon på side 5 i vedlegg 2.

### Forslag til detaljreguleringsplan:

Planforslaget omfatter at Langbølgen 39 foreslås regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage/bevertning. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: - Fortau, parkeringsplasser med maks BRA 7950 m<sup>2</sup>, og med høyder tilsvarende 5-8 etasjer over gatenivå i Langbølgen. Planforslaget har to alternativer som er nærmere gjort rede for i teksten nedenfor.

- Forslagstiller, OBOS Nye Hjem – alternativ 1
- Plan – og bygningsetatens (PBE) – alternativ 2

Planforslaget fra Obos Nye Hjem legger opp til at det etableres to nye leilighetsbygg, grønne uteoppholdsarealer og parkering under terreng. Alternativ 1 legger opp til en lamell i maks 8 etasjer mot Langbølgen, og med et punkthus i 5 etasjer mot Mikrobølgen. Dette vil gi omkring 79 boliger og en 4-avdelings barnehage, muligheter for næringslokaler (nord i lamellen) og ny innkjøring fra Mikrobølgen i vest til parkeringskjeller. Det vil bli noe økt trafikk i blindveien Mikrobølgen som følge av at avkjørsel/adkomst til parkeringskjeller er planlagt her. Skyggediagrammer viser at ny bebyggelse har liten konsekvens for omliggende boliger, men ny bebyggelse vil kunne gi noe skygge over eget uteareal. Deler av de nye grøntområdene vil bli benyttet som uteareal for barnehagen.

Det reguleres fire offentlige parkeringsplasser langs Mikrobølgen i nord, og all parkering legges ellers i parkeringskjelleren. I planforslaget er det 80 parkeringsplasser for boligformålet, forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting og barnehage.

Plan- og bygningsetaten fremmer et alternativ 2 som har noe lavere byggehøyde mot Langbølgen, 5 etasjer over gatenivå og følgelig lavere utnyttelsesgrad. Reduksjonen i antall etasjer tilsier at det i PBEs forslag legges opp til cirka 60 leiligheter. Arealene til barnehage og næringslokale er uendret. Lavere utnyttelse vil kunne muliggjøre parkeringsdekning etter ytre bys parkeringsnorm. PBEs alternativ innebærer også noen endringer i bestemmelsene, bl.a. når det gjelder balkong og tekniske anlegg. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Det vises til PBEs og forslagsstillers saksredegjørelse i vedlegg 2 for detaljert informasjon om planforslaget og de to alternativene.

### **Sammendrag**

PBE har oversendt kunngjøring om offentlig ettersyn for detaljregulering for Langbølgen 39, og bydelen er invitert til å avgi uttalelse.

### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser for bydelen.

### **Vurdering**

Etablering av bolig, næring og barnehage ved Munkelia T-banestasjon er i tråd med Oslo kommunes ønsker om å fortette rundt eksisterende kollektivknutepunkt. Munkelia er ikke definert som knutepunkt eller prioritert stasjonsnært område i høringsforslaget til kommuneplan for Oslo (behandlet i BU 15.05.2014), men anses likevel som et område som er egnet for fortetting. Det er behov for å se på områder som er dårlig utnyttet i dag for å dekke mangelen på boliger i Oslo. Bydelsdirektøren støtter vurderingen om at Munkelia er et område som er egnet for fortetting.

I *Planprogram for Lambertseter* (23.05.2006) anbefales det at byggehøydene i Lambertseterområdet opprettholdes, dvs. 4-5 etasjer. Plan- og bygningsetatens forslag, alternativ 2, er i tråd med de anbefalingene som er gitt i planprogrammet for Lambertseter. Konsekvensene av PBE sitt forslag er at det bl.a. vil være færre beboere som skal dele de samme utearealene, samt at bygningen vil kunne oppleves mindre dominerende i området. I innspillet til oppstartsmøte forutsatte bydelen at lys- og skyggeforholdene ble analysert og at det fremgikk hvordan dette vil påvirke boliger og rekreasjonsområder. Illustrasjoner fra sol- og skyggestudiene kan ses i vedlegg 2. Bydelsdirektøren støtter de vurderingene som er gjort av PBE når det gjelder høyder, og mener at alternativ 2 vil bidra til bedre kvaliteter i fortettingen.

Som det fremgår av planbeskrivelsen (vedlegg 2) er det avsatt areal til en 4-avdelings barnehage og et næringslokale på omtrent 250 m<sup>2</sup> i prosjektet. PBE har prioritert at det legges inn en barnehage fremfor et større næringslokale (forretning). Som det fremgår av innspillet fra byrådsavdeling for kunnskap og utdanning (KOU) er det i bydel Nordstrand behov for nye barnehageplasser fra 2018, jf. nye befolkningsprognoser. Bydelsdirektøren har forståelse for PBEs vurdering om å prioritere barnehage, men anser det som viktig at det også legges til rette for konsepter som gjør at aktiviteten i nærmiljøet opprettholdes, jf. bydelens tidligere innspill. En konsekvens av at dagligvareforretningen fjernes er at det kan føre til at det genereres mer trafikk på grunn av at beboere velger å ta bilen til butikken på Lambertseter fremfor å gå.

Det antas at det kan etableres parkering som er i henhold til ytre bys parkeringsnorm i kjelleren (under terreng) da parkeringskravet blir mindre omfattende med lavere utnyttelse slik PBEs alternativ 2 legger opp til. Parkering for ansatte i barnehage og forretning / offentlig eller privat tjenesteyting skal ivaretas i p-anlegget i kjelleren. Bydelsdirektøren mener de vurderingene som er gjort om parkering er gode og at de bidrar til økt trafiksikkerhet i området.

Utearealene tar utgangspunkt i Oslo kommunes norm *Utearealnormer – normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*. Bebyggelsen langs Langbølgen vil skjerme utearealene for støy, samt at ved å legge parkering i kjelleren vil det sikre at kravene til uteareal i normen innfris. Barnehagens utearealer begrenses for å sikre nok uteareal til boligene, men skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens stengetid for å gi en ekstra kvalitet til boligene. Bydelsdirektøren mener det er positivt at man det legges oss til sambruk av utearealene.

#### Oppsummering

Bydelsdirektøren støtter PBEs vurderinger og anbefaler planforslagets alternativ 2. Bydelsdirektøren gjør oppmerksom på at endringer i tjenestetilbudet i nærmiljøet på Munkerud bl.a. kan medføre endringer i trafikken og påpeker at dagens tilbud med dagligvareforretning og konditori er en viktig sosial samlingsplass for beboerne i området.

Oslo, 20.05.2014

Per Morstad/s/  
bydelsdirektør

## REFERATSAKER

**Periode: 06. mai 2014 - 10. juni 2014**

<b>Sak nr.</b>	<b>Arkivsak</b>	<b>Tittel</b>
1/14	200800546-19	Rullering av handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse - innspill til plan 2015-2016