



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 09.05.2014

Saksmappe:

2014/202

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

112

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/21	Ullern kultur- og oppvekstkomite	05.06.2014
14/27	Ullern helse- og sosialkomitè	05.06.2014
14/25	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Bydel Ullern	05.06.2014
14/34	Ullern eldreråd	05.06.2014
	Ullern ungdomsråd	04.06.2014
14/57	Ullern bydelsutvalg	19.06.2014
14/17	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	05.06.2014

UTTALELSE TIL UTKAST TIL KOMMUNEPLAN "OSLO MOT 2030 - SMART, TRYGG OG GRØNN" - OFFENTLIG ETTERSYN

Ullern eldreråd fattet følgende enstemmige vedtak 05.06.2014:

«Ullern eldreråd anbefaler bydelsdirektørens forslag til vedtak med følgende tillegg:
Ullern eldreråd er generelt bekymret for at de helsemessige konsekvenser ved bygging av høye hus og vil spesielt vise lys- og skyggeforhold i etasjene nærmest bakkenivå. Eldrerådet mener at helsemessige- og levekårskonsekvenser av disse forholdene er undervurdert. Forholdene gjelder indre by spesielt, men også ved bymessig fortetting i Bydel Ullern. Ullern eldreråd vil også vise til kravene til universell utforming og betydning av at kravene legges til grunn ved realisering av kommuneplanen.»

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Bydel Ullern fattet følgende enstemmige vedtak 05.06.2014:

«Saken tas til etterretning.»

Ullern helse- og sosialkomitè fattet følgende enstemmige vedtak 05.06.2014:

«Komiteen vedtok enstemmig å ikke behandle saken som en politisk sak. Saken kan gå direkte til Ullern bydelsutvalg for behandling i utvalget. Ullern helse- og sosialkomite tar saken til orientering.»

Etter dette er Ullern kultur- og oppvekstkomites enstemmige vedtak 05.06.2014:

Planforslaget anbefales med følgende endringer:

1. Formulering av mål og satsinger strammes opp og bør etterleve Byrådsavdeling for finans sin veileder i mål- og resultatstyring i Oslo kommune, slik at oppnåelse av mål og satsinger lettere kan etterprøves.
2. Arealet mellom Skøyen og Lysaker avsatt til felles planlegging (områderegulering) utvides til å omfatte Lilleakerveien og arealet vest for denne og nordover til trikketraseen,

dvs deler av arealet som inngår i mulighetsstudie for Vækerø/Sollerud/Lysaker som bydelen nå har under utarbeidelse. Tilgang til sjøområdet og ivaretagelse av grøntområdene prioriteres.

3. Planens forslag om avgrensning av utviklingsområdet rundt Smestad t-banestasjon endres slik at ny grense (dvs i Bydel Ullern) i sydøst blir mellom krysset Monolitveien/Priorveien og Priorveien/Sørkedalsveien.
4. Unntak fra krav om reguleringsplan før tiltak settes i gang, jfr bestemmelsenes § 3.2 punkt 2, skal ikke gjelde i ytre by.
5. I bestemmelsenes § 6.3 om skoler og barnehager tas inn et punkt om at ved enhver planlegging av boligprosjekter skal det vurderes om det er behov for å øke kapasiteten på slike funksjoner, og at behov for kapasitetsøkninger innarbeides som en del av utbyggingen.
6. Vurdering av kapasitet innen skole og barnehage må bli en del av fremtidige kommuneplanrullinger, slik at planlagt utbyggingsmønster, lokalisering av funksjonene og kapasitet samordnes.
7. Det etableres ny molo med nye båtplasser utenfor Sollerudstranda uten tilhørende opplagsplasser slik bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen viser. De to innerste småbåthavnene vist i plankart 1 av 2 (1-2)-arealformål, flyttes lengre ut i kilen der det er bedre plass. Hensynet til organiserte ro- og padleaktiviteter må ivaretas.
8. Grense for avvikssone vist i temakart T1 til § 7.1 om støy endres på følgende måte: Ny grense starter der ring 2 går inn på E-18 på Skøyen (nord for båtopplaget), videre langs ring 2 til Thune, via Drammensveien til Halvdan Svartes gate og Kirkeveien. Fra krysset Kirkeveien/Sørkedalsveien følger ny grense for avvikssone Sørkedalsveien til Smestad der bydelens forslag møter planforslagets grense.
9. Retningslinjene til bestemmelsenes § 13.3 vedrørende vassdrag endres slik: Soner der det ikke bør oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep økes til 30 meter for hovedløp og for sideløp til 20 meter. Retningslinjene om bredden på sonene omgjøres til juridisk bindende bestemmelser.

Ullern kultur- og oppvekstkomite ber bydelsdirektøren klargjøre vedtakets pkt. 8.»

Ullern byutviklings- og samferdselskomitèns fattet følgende enstemmige vedtak

05.06.2014:

Planforslaget anbefales med følgende endringer:

1. Formulering av mål og satsinger strammes opp og bør etterleve Byrådsavdeling for finans sin veileder i mål- og resultatstyring i Oslo kommune, slik at oppnåelse av mål og satsinger lettere kan etterprøves.
2. Arealet mellom Skøyen og Lysaker avsatt til felles planlegging (områderegulering) utvides til å omfatte Lilleakerveien og arealet vest for denne og nordover til trikketraseen, dvs deler av arealet som inngår i mulighetsstudie for Vækerø/Sollerud/Lysaker som bydelen nå har under utarbeidelse
3. Planens forslag om avgrensning av utviklingsområdet rundt Smestad t-banestasjon endres slik at ny grense blir (dvs i Bydel Ullern) Monolittveien – Priorveien – Sørkedalsveien – Ullernchausseen.
4. Unntak fra krav om reguleringsplan før tiltak settes i gang, jfr bestemmelsenes § 3.2 punkt 2, skal ikke gjelde i ytre by.
5. I bestemmelsenes § 6.3 om skoler og barnehager tas inn et punkt om at ved enhver planlegging av boligprosjekter skal det vurderes om det er behov for å øke kapasiteten på slike funksjoner, og at eventuelle behov for kapasitetsøkninger innarbeides som en del av utbyggingen.

6. Vurdering av kapasitet innen skole og barnehage må bli en del av fremtidige kommuneplanrullinger, slik at planlagt utbyggingsmønster, lokalisering av funksjonene og kapasitet samordnes.
7. Det etableres ny molo med nye båtplasser utenfor Sollerudstranda uten tilhørende opplagsplasser slik bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen viser. De to innerste småbåthavnene vist i plankart 1 av 2 (1-2)-arealformål, flyttes lengre ut i kilen der det er bedre plass.
8. Grense for avvikssone vist i temakart T1 til § 7.1 om støy endres på følgende måte: Ny grense starter der ring 2 går inn på E-18 på Skøyen (nord for båttopplaget), videre langs ring 2 til Thune, via Drammensveien til Halvdan Svartes gate og Kirkeveien. Fra krysset Kirkeveien/Sørkedalsveien følger ny grense for avvikssone Sørkedalsveien til Smestad der bydelens forslag møter planforslagets grense.
9. Retningslinjene til bestemmelsenes § 13.3 vedrørende vassdrag endres slik: Soner der det ikke bør oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep økes til 30 meter for hovedløp og for sideløp til 20 meter. Retningslinjene om bredden på sonene omgjøres til juridisk bindende bestemmelser.

Ullern ungdomsråd fattet følgende enstemmige vedtak i sitt møte 04.06.2014:

«Saken tas til etterretning. SUR (sentralt ungdomsråd) har sendt inn sitt hørings svar og Ullern ungdomsråd slutter seg til dette.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Planforslaget anbefales med følgende endringer:

1. Formulering av mål og satsinger strammes opp og bør etterleve Byrådsavdeling for finans sin veileder i mål- og resultatstyring i Oslo kommune, slik at oppnåelse av mål og satsinger lettere kan etterprøves.
2. Arealet mellom Skøyen og Lysaker avsatt til felles planlegging (områderegulering) utvides til å omfatte Lilleakerveien og arealet vest for denne og nordover til trikketraseen, dvs deler av arealet som inngår i mulighetsstudie for Vækerø/Sollerud/Lysaker som bydelen nå har under utarbeidelse
3. Planens forslag om avgrensning av utviklingsområdet rundt Smestad t-banestasjon endres slik at ny grense (dvs i Bydel Ullern) i sydøst blir mellom krysset Monolitveien/Priorveien og Priorveien/Sørkedalsveien.
4. Unntak fra krav om reguleringsplan før tiltak settes i gang, jfr bestemmelsenes § 3.2 punkt 2, skal ikke gjelde i ytre by.
5. I bestemmelsenes § 6.3 om skoler og barnehager tas inn et punkt om at ved enhver planlegging av boligprosjekter skal det vurderes om det er behov for å øke kapasiteten på slike funksjoner, og at eventuelle behov for kapasitetsøkninger innarbeides som en del av utbyggingen.
6. Vurdering av kapasitet innen skole og barnehage må bli en del av fremtidige kommuneplanrullinger, slik at planlagt utbyggingsmønster, lokalisering av funksjonene og kapasitet samordnes.
7. Det etableres ny molo med nye båtplasser utenfor Sollerudstranda uten tilhørende opplagsplasser slik bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen viser. De to innerste småbåthavnene vist i plankart 1 av 2 (1-2)-arealformål, flyttes lengre ut i kilen der det er bedre plass.
8. Grense for avvikssone vist i temakart T1 til § 7.1 om støy endres på følgende måte: Ny grense starter der ring 2 går inn på E-18 på Skøyen (nord for båttopplaget), videre langs ring 2 til Thune, via Drammensveien til Halvdan Svartes gate og Kirkeveien. Fra krysset

Kirkeveien/Sørkedalsveien følger ny grense for avvikssone Sørkedalsveien til Smestad der bydelens forslag møter planforslagets grense.

9. Retningslinjene til bestemmelsen § 13.3 vedrørende vassdrag endres slik: Soner der det ikke bør oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep økes til 30 meter for hovedløp og for sideløp til 20 meter. Retningslinjene om bredden på sonene omgjøres til juridisk bindende bestemmelser.

Saksfremstilling

Fristen for uttalelse den 30.05.2014 er for Bydel Ullern forlenget til 23.06.

Planforslaget består av to deler:

- Del 1: «Samfunnsdel og byutviklingsstrategi»
- Del 2 «Juridisk arealdel»

Del 1 inneholder tre satsingsområder; Smart, trygg og grønn med tilhørende mål og satsinger, samt en byutviklingsstrategi som bygger opp under disse satsingsområdene.

Del 2 er et viktig arealpolitisk styringsverktøy for å kunne nå mål og føringer i byutviklingsstrategien. Denne delen består av bl.a plankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer. Den inneholder også en gjennomgang av planer i Marka for å bringe dem i samsvar med markaloven.

Nærmere om del 1 - samfunnsdel og byutviklingsstrategi

Byrådets visjon for Oslos utvikling er «Oslo 2030: Smart, trygg og grønn.» (s 5). For hvert av visjonens tre satsingsområder smart, trygg og grønn er det formulert mål og satsinger for videre utvikling av Oslo som samfunn, kommunens virksomhet og byens fysiske utvikling. Byutviklingsstrategien beskriver byplangrep som ivaretar kommuneplanens mål og viser strategiske kart for 2030 og 2050.

Hovedtema for kommuneplanen er den rekordstore befolkningsveksten og de utfordringer dette skaper for kommunen både som tjenesteyter og som samfunn, herunder kommunens disponering av arealene. Befolkningsfremskrivningen tilsier at Oslo i 2030 kan ha ca 830 000 innbyggere (s. 8). Antall innbyggere i Oslo i 2013 var ca 620 000. Befolkningsøkningen i Bydel Ullern er estimert til ca 5000 innbyggere i tidsrommet 2013-2024. Bydelen vil således ha ca 36 400 innbyggere i 2024.

Oslo har en stor andel unge voksne og barn i barnehagealder. I følge befolkningsfremskrivningen vil ikke dette forholdet endre seg vesentlig frem mot 2030. Imidlertid vil andelen unge voksne bli noe mindre og andelen eldre noe høyere i 2030. Således vil den største prosentvise veksten komme i de eldste aldersgruppene, dvs aldersgruppene 67-79 år og 80—89 år (s. 8 og s. 9 figur 2.2 og 2.3)

Befolkningsøkningen kommer ikke bare i Oslo men i hele regionen. Mange av Oslos utfordringer må sees i sammenheng med hele regionen. Derfor er kommuneplanen «--koordinert med plansamarbeidet i Oslo/Akershus som skal fremme en god samordnet areal- og transportplanlegging, planprosessen for Oslopakke 3 og prosessen for NTP (Nasjonal transportplan 2014–2023). Full utbygging av InterCity-trianglet vil være et viktig tiltak for å løse transportutfordringene i regionen og til utlandet – både for person- og godstransport. Nye sentrumstuneller for T-bane og jernbane er nødvendig for å gi kollektiv- og godstrafikken økt kapasitet.» (s. 8).

Mål og satsinger

Som introduksjon til satsingsområdet «smart» i kommunens visjon fremgår følgende (s. 10): «OSLO er en by i vekst og må løse sine oppgaver smartere og mer effektivt for å tilfredsstille befolkningens behov for tjenester også i fremtiden. Dette krever at Oslo kommune har omstillingsevne og gjennomføringskraft til å ta i bruk ny kunnskap og teknologi. Byens oppvoksende generasjon skal få utvikle sine evner og talenter gjennom hele opplæringsløpet fra barnehagen, gjennom grunnskolen og i den videregående opplæringen slik at de står godt rustet for videre utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Oslo skal som landets kultur- og kunnskapshovedstad ha utdannings- og forskningsinstitusjoner på høyt internasjonalt nivå og arbeide aktivt for å tiltrekke seg selskaper og talenter fra hele verden.» Oversikt over mål og satsinger finnes på side 11.

Satsingsområdet «smart» har følgende mål:

Mål 1: Landets kunnskapshovedstad

Mål 2: En attraktiv by nasjonalt og internasjonalt

Mål 3: Fremtidens oppgaver skal løses smartere

Som introduksjon til satsingsområdet «trygg» i kommunens visjon fremgår følgende (s. 18): «OSLO skal være en trygg by både for byens innbyggere og besøkende. Byens innbyggere skal kunne leve gode og aktive liv og bevege seg fritt uten frykt for å bli utsatt for kriminelle handlinger i byrommet. Kommunen skal arbeide for økt sosial mobilitet og reduksjon av dårlige levekår. Oslos innbyggere skal ha trygghet for at de får kommunale tjenester av god kvalitet gjennom alle livets faser når de har behov for det. Beredskapen i Oslo skal være god, slik at befolkningen får den hjelpen de trenger ved brann, ulykker og andre uønskede hendelser.» Oversikt over mål og satsinger finnes på side 19.

Satsingsområdet «trygg» har følgende mål:

«Mål 1: Trygg, åpen og tilgjengelig by

Mål 2: Trygghet for å få kommunale tjenester med kvalitet

Mål 3: Alle skal ha muligheter for et godt og aktivt liv» (side 19)

Under mål 2, satsing 4 er hensynet til folkehelse ivaretatt slik: «Kommunen skal være ledende på folkehelsearbeid». På side 23 er dette punktet konkretisert.

Som introduksjon til satsingsområdet «grønn» i kommunens visjon fremgår følgende (s. 26): «OSLO står overfor en rekke miljø- og klimautfordringer i årene fremover. Sterk befolkningsvekst medfører økt behov for energi og stadig større behov for transport og utbygging av boliger og næringsvirksomhet. Oslo møter utfordringene frem mot 2030 med en ambisjon om å være en verdensledende miljøby. Oslo kommune vil jobbe for en kraftig reduksjon i klimagassutslipp ved å tilrettelegge for miljøvennlig person- og godstransport, mer effektiv ressursutnyttelse og utvikling av klimanøytrale byområder. Byutviklingen skal støtte opp om klimamålene gjennom banebasert fortetting etter «innenfra og ut» prinsippet. Til tross for et sterkt behov for utbygging skal Marka bevares og all utbygging og fortetting skal skje innenfor byggesonen. Byens blågrønne struktur skal videreutvikles og bevares gjennom aktive tiltak for å verne om naturmangfoldet i Oslo.» Oversikt over mål og satsinger finnes på side 27.

Satsingsområdet «grønn» har følgende mål:

«Mål 1: Internasjonalt ledende miljøby

Mål 2: Styrke Oslos blågrønne preg

Mål 3: Vekst gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting» (s.27)

Byutviklingsstrategi

Byutviklingsstrategien bygger på satsingsområdene i kapitlene «smart», «trygg» og «grønn». To strategier/byplangrep vurderes i planforslaget (s.41):

«To mulige byplangrep er utviklet for å drøfte mulige retninger for fremtidig byutvikling. Disse kan karakteriseres som «innenfra og ut» og «desentralisert utbygging». Hovedprinsippet i «innenfra og ut» er å bruke veksten til å utvide den tette byen i vest, nord og øst. Dette kan karakteriseres som en utvidelse av «indre by» til dens nåværende randsoner.

Hovedintensjonen er å skape nye bymessige kvaliteter, samt sikre bærekraft gjennom å utvikle byen over korte avstander som muliggjør gange og sykling. «Desentralisert utbygging» sprer utbygging på større områder, følgelig med en lavere tetthet i indre by og dens randsoner. Alternativet muliggjør større variasjon i utbyggingen og fordeler innsatsen ytterligere utover hele byen.»

På side 42 finnes illustrasjoner av de to konkurrerende strategier som vurderes i planforslaget.

Etter en drøfting av de to strategiene mht «miljø og klima», «attraktivitet og kvalitet» og flere andre kriterier (se s. 44-45), konkluderer planforslaget med at «innenfra og ut» bør velges som strategi for den fremtidige byutvikling i Oslo kommune.

Den valgte strategien er omtalt på side 46. I tabell 3.2 (s. 47) er områder/knutepunkter mm i bydelen nevnt med tanke på hvilken fortetningskategori områdene tilhører. I kartvedlegg kalt «arealbruksstrategi mot 2030» og «arealbruksstrategi mot 2050» er den valgte strategien kartfestet.

For å kunne forstå kartet som viser valgt strategi og tabell 3.2 side 47 er det nyttig å kjenne til følgende definisjoner som benyttes i planforslaget (s. 46):

«Utviklingsområder innbefatter både det som vanligvis defineres som transformasjons- og utviklingsområder. Med transformasjonsområder menes områder som behøver ny gate- og byromsstruktur, mens utviklingsområder bygger på og videreutvikler eksisterende gate og byromsstrukturer.»

«Kollektivknutepunkt defineres i kommuneplanen som områder med potensial for bymessig utvikling og kobling av to eller flere banebaserte linjer, hvorav minst en med regional funksjon.

«Prioriterte stasjonsnære områder» er områder med T-banelinje, busslinje og senterfunksjon, samt arealpotensial.»

Det er i det strategiske kartet skilt mellom utviklingsområder i indre by og utviklingsområder i ytre by som bydel Ullern tilhører. I ytre by er bestemmelsene for transformasjons- og utviklingsområder like, derfor benevnes alt som utviklingsområder i ytre by også i den juridiske arealdelen.

I tabell 3.2 side 47 er områder i bydelen kategorisert i henhold til ovennevnte definisjoner:

- Kollektivknutepunkt: Lysaker og Skøyen.
- Prioriterte stasjonsnære områder: Vækerø, Smestad og Åsjordet.
- Utviklingsområder i ytre by: Lilleaker, Skøyen «stasjon», Skøyen «nord», Vækerø og Smestad.

Med henvisning til kommuneplanens hovedtema som er den rekordstore befolkningsveksten, vises til illustrasjon side 41. Her fremgår at Vestkorridoren – med høy avhengighet av banebasert infrastruktur – har et potensial på 5000 nye boliger. I bydelens mulighetsstudie for Skøyen er potensialet for nye boliger anslått til 6000 (forutsatt gjennomsnittsstørrelse på 84 kvadratmeter pr bolig). I samme illustrasjon s. 41 fremgår at

Vestkorridoren har et potensiale på 240 000 kvadratmeter næringsarealer. I bydelens mulighetsstudie for Skøyen er potensialet for næringsarealer anslått til det dobbelte - altså ca 500 000 kvadratmeter. (Tallene for Skøyen mulighetsstudie omfatter både «sentrale» Skøyen og Vækerø)

Nærmere om del 2 - juridisk arealdel

Kommuneplanens juridisk bindende arealdel viser sammenhengen mellom fremtidig ønsket samfunnsutvikling beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel og fremtidig arealbruk. Dette inkluderer inntil 100 000 nye boliger og 6–7 mill kvadratmeter næring innen 2030

Til arealdelen gjelder følgende juridisk bindende plankart:

- Plankart 1 av 2 (1-2): Arealformål (for hele kommunen).
- Plankart 2 av 2 (2-2): Hensynssoner – sikrings- og faresone.

I tillegg er det utarbeidet følgende juridisk bindende temakart:

- T1 (støy)
- T4 (naturmiljø)
- T6 (storulykke)
- T7 (blågrønn struktur i byggesonen).

Disse er gjort juridisk bindende ved at de er knyttet til planen gjennom bestemmelser. De er således å betrakte som del av (hoved)plankartet.

Følgende temakart er ikke juridisk bindende men kun retningsgivende:

- T2 / T3 (luftforurensning)
- T5 (kulturminnevern)

Hovedvekten i denne saksfremstillingen blir lagt på tema med juridisk bindende kart.

I Bydel Ullern er ingen soner avmerket med brann- og eksplosjonsfare i temakart T 6 (storulykke), og temaet vil derfor ikke bli omtalt her.

Plankart 1 av 2 (1-2)- hovedkartet

Plankart 1 av 2 (1-2), hovedkart: Arealformål (for hele kommunen) gir et overordnet – dog ikke fullstendig – svar på hvilken arealbruk som må iverksettes for å bidra til ønsket samfunnsutvikling beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel. Et virkemiddel i så henseende er å avsette areal til såkalte utviklingsområder. Disse områdene er avmerket med «U» i plankart 1. Følgende utviklingsområder er avsatt i bydelen:

Lilleaker, langs Bestumkilen fra ca. Maritim til Sollerudstranda, nord og sør for Skøyen «sentrum» og rundt Smestad t-banestasjon.

Utviklingsområdene Lilleaker og Smestad er i kartet merket med «H810_2.» Dette betyr (i henhold til tegnforklaringen) at for disse arealene er det krav om felles planlegging. Det innebærer at planleggingsarbeidet skal legges opp slik at arealbruken skal sees under ett og ikke planlegges stykkevis og (opp)delt.

Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene og Husebyåsen vel mener at utviklingsområdet rundt Smestad t-banestasjon har for stort omfang, jfr vedlagte brev av 24.04.2014 fra utvalget og brev av 05.05.2014 fra vellet. Begrunnelsen for at utviklingsområdet har for stort omfang er at forslaget i for stor grad rammer småhusbebyggelsen.

Et område fra kollektivknutepunkt Skøyen til kollektivknutepunkt Lysaker (knutepunktene er merket i kartet med en svart sirkel) er skravert og merket med «H810_1.» Dette betyr at for

det skraverte arealet er det «krav om felles planlegging (områderegulering).» Dette betyr at det skraverte arealet skal planlegges og reguleres i regi av offentlig planmyndighet i en såkalt områdereguleringsplan før utbygging tillates, jfr bestemmelsenes § 3.1 side 19. I en slik plan kan det fastsettes juridisk bindende arealbruk.

I en slik fremtidig områderegulering kan bydelen benytte mulighetsstudiene for Skøyenområdet og Vækerø/Sollerud/Lilleaker samt mulighetsstudie for Bestumkilen som innspill i planprosessen. Her vil viktige tema være lokalisering av ny bebyggelse, fordeling av ny bebyggelse på bolig/næring/offentlige formål, grad av utnytting/antall etasjer, grønt belte langs Bestumkilen m/kyststi etc.

Nærmere om utviklingsområdene

Utviklingsområdene inngår i arealformålet «bebyggelse og anlegg». I dette formålet er det ikke angitt nærmere underformål. Dette for å gi høy fleksibilitet og unngå at en må gå veien om endring av kommuneplanen for å kunne realisere tiltak på steder der en per i dag ikke har sett muligheten til denne arealbruken.

I bestemmelsene § 11.2 (side 26) settes det krav til hvordan arealbruken skal planlegges i utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder, herunder krav til sosial infrastruktur, arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur, skjerming mot støy og luftforurensning, tetthet etc. Når det gjelder tetthet fremgår følgende på side 36:

«For utviklingsområder i ytre by er det gitt retningslinjer for utnyttelse som veiledning for ønsket tetthet i disse områdene. Tetthet angitt som områdeutnyttelse gir et utbyggingspotensial der det er tatt høyde for et antatt behov for areal til veier, grønnstruktur, offentlige rom og så videre. Områdeutnyttelse beregner bruksareal i prosent av områdeareal som inkluderer alt bebygd og ubebygd areal innenfor et nærmere avgrenset område.»

I retningslinjene til bestemmelsene § 11.2 fremgår følgende (side 26):

- «For utviklingsområder i ytre by uten kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 100 prosent.
- For utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, med høyest utnyttelse rundt kollektivknutepunktet»

En områdeutnyttelse (OU) på 100% kan gi en tomteutnyttelsen (dvs. utnyttelsen på areal avsatt til byggeområde) på anslagsvis 150–250 prosent bruksareal. En områdeutnyttelse på 125 prosent vil kunne tilsi tomteutnyttelser på mellom anslagsvis 200–400 prosent bruksareal.

Til sammenligning er samlet prosent bruksareal i mulighetsstudien for Skøyen ca 160%, for Skøyen nabolag ca 280%», for Hoff nabolag ca 100% og for Vækerø nabolag ca 120%.

Arealer utenom utviklingsområdene

I bestemmelsenes § 3.2 punkt 2 (side 19) fremgår at for arealer avsatt til bebyggelse og anlegg unntatt utviklings-områder i ytre by, kollektivknutepunkter, transformasjonsområder etc, kan kommunen gi unntak fra krav om detaljregulering før det gis tillatelse til toppføring av nybygg/tilbygg/påbygg og bruksendring på tomteareal under 1500 kvadratmeter etter nærmere angitte vilkår. Disse vilkårene kan være at tiltaket opprettholder området gate- og byroms struktur, dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse etc. For prosjekter med mer enn 60 prosent boliger kan det gis unntak for tomter inntil 2 500 kvadratmeter. For ytre by gjelder at området dominerende arealformål skal opprettholdes.

Sosial infrastruktur

Bestemmelsenes §§ 6.3 og 6.4 setter krav til utforming av barnehager og skoler, herunder at disse skal utformes som lokal møteplass med kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter. Ved større utbygginger av skoleanlegg skal flerbrukshall vurderes innpasset i anlegget.

Fremtidig byutvikling har vesentlig innvirkning på hvor i byen behovet for skoler oppstår, samtidig som lokalisering av skoleanlegg gir føringer for byutviklingen. Skolelokaliseringen vil i stor grad påvirke lokal- og nærsenterstrukturen i byen.

Sjøareal

I Bestumkilen vises småbåthavner langs nordvestre strand. Vedtatt ro- og padlebane på motsatt side av kilen er ikke vist i kartet. Småbåthavn vises også utenfor Sollerudstranda.

I bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen ble følgende større tiltak foreslått:

- Det etableres ny molo med nye båtplasser utenfor Sollerudstranda (uten tilhørende opplagsplasser)
- Flytte båtplassene lengre ut i kilen der det er bedre plass

Plankart 2 av 2 (2-2): Hensynssoner – sikrings- og faresone

Aktuelle bestemmelsene til disse sonene finnes i §§ 14.2, 14.3 og 14.4 (s.29-30).

Her kan en merke seg at Sollerudstranda, stranda langs Bestumkilen fra ca Vækerø til innerst i kilen og store deler av Skøyens sentrale områder er utsatt for stormflo. Sistnevnte område er avsatt til utviklingsområde i plankart 1 av 2 (hovedkartet).

Fremtidig sone for t-bane er lagt inn i sone H190-2.

Temakart T 1 Støy

Bestemmelser om støy er gitt i § 7.1 (s 22).

Temakartet viser stille områder (grønn skravur), gule områder der det i utgangspunktet kan vurderes å etablere f.eks. boliger. I rød sone skal det i utgangspunktet ikke etableres boliger eller annet bruksformål som er følsomt for støy, eksempelvis sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. En blå linje skiller mellom avvikssone og sone der støyretningslinjen skal gjelde uten tillempinger. «Støyretningslinjen» er det samme som «T-1442/2012» og er gjengitt i tegnforklaringen til kartet.

I Bydel Ullern utgjør arealet på østsiden av den blå linjen en avvikssone, «der støy kan håndteres mer lempelig av hensyn til viktige føringer i overordnet rikspolitisk retningslinje om samordnet areal- og transportplanlegging.» (s.74). Nærmere redegjørelse for bestemmelser i avvikssonen gis under.

Bestemmelsene opererer med følgende inndeling i forskjellige områder i forbindelse med tillatte støynivåer ved etablering av støyfølsomt bruksformål (s. 75):

Område A, Byggesonen utenfor avvikssonen: Støyretningslinjen skal gjelde uten tillempinger

Område B, Avvikssonen, jfr. avgrensning på temakart støy (Avvik fra retningslinjene for fasadestøy og utearealer)

Område C, Småhusområder deriblant områder i «Småhusplanen»: Planens bestemmelser gjelder uavhengig av om det aktuelle arealet ligger innenfor eller utenfor avvikssonen, men skal i hovedtrekk følge støyretningslinjene. (Område C vises ikke i plankartet).

I bestemmelsene til planen (§ 7.1, s. 22) er det et generelt krav at ved regulering der støyforholdene overskrider anbefalt grense i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal støyforholdene dokumenteres. Videre gjelder det at for byggesaker med støyfølsomt bruksformål (eksempelvis bolig, skoler og barnehager) i

småhusområder i område C, må plan for tiltak som dokumenterer støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

For støyfølsomt bruksformål (eksempelvis bolig, skoler og barnehager) gjelder, iht. temakart for støy (§ 7.1 punkt 3a og b, s. 23) følgende:

- «a. Utenfor avvikssonen, område A, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen.
- b. I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone (deriblant områder innenfor Småhusplanen, S-4220). Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442/12.»

Mesteparten av arealene i bydelen blir liggende innenfor avvikssonen, dvs der «støy kan håndteres mer lempelig.»

Temakart T 4 naturmiljø

Naturtypeområdene består av vegetasjons- og naturtyper som er sjeldne eller sterkt truet, og disse er klassifisert etter om de er svært viktig (A-område - nasjonal verdi), viktig (B-område - regional verdi) eller lokalt viktig (C-område - lokal verdi)

Ifølge bestemmelsenes § 7.6 (s.33) er tiltak i A-områder ikke tillatt, i B-områder er tiltak tillatt dersom særlige grunner for tiltak foreligger og i C-områder skal tiltak søkes unngått. Bestemmelsen angir at ved regulering skal verdifull vegetasjon og trær bevares.

Av kartet fremgår at områder langs Merradalsbekken er sikret/båndlagt etter plan- og bygningsloven.

Temakart T 7 blågrønn struktur i byggesonen

Sentrale bestemmelser om dette tema finnes i §§ 12.3 (s.27), 13.3 (s.28).

Juridisk bindende arealbruk her er blant annet «viktige kommunikasjonsårer med eksisterende og nye trær.» Dette formålet vises langs ringveien og langs E-18. Et annet formål er «Elv, bekk, vann og dam». Elver og dammer i bydelen inngår her.

I retningslinjene – dvs forhold som ikke er juridisk bindende fremgår blant annet følgende (s.27-28): «Byggesonen bør ha en dekningsgrad av planmessig sikrede parker innenfor angitte gangavstander langs offentlig vei i henhold til følgende norm.»

«2. Park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand (indre og ytre by)»

Og videre heter det:

«Ved tiltak som omfatter 40 000 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 40 000 m² BRA eller mer, skal park etableres innenfor 500 meter gangavstand (indre og ytre by) --»

Områder med behov for park i vår bydel er vist på kartet med grå skravur.

For alle vassdragene i kommunen er det blant annet gitt følgende retningslinjer (s.29):

«Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.»

I tillegg fremgår at lukkede elvestrekninger og sidebekker angitt på temakart T 7 bør søkes åpnet.

Andre tema

Følgende temakart er ikke juridisk bindende men kun retningsgivende:

Luftkvalitet temakart T 2 og T 3

Bestemmelsenes § 7.2 (s. 23) angir at ved regulering og søknad om tiltak skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Anbefalte grenser for luftkvalitet (T-1520) skal være retningsgivende

Kulturminnevern temakart T 5

Bestemmelsenes § 8 (s. 24) angir at i plan- og byggesaksbehandlingen skal kulturminner og kulturmiljøer dokumenteres, og det skal vises hvordan viktige kulturminneverdier ivaretas.

Økonomiske konsekvenser:Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser: Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Del 1 - samfunnsdel og byutviklingsstrategi

Mål og satsinger

Det er bydelsdirektørens oppfatning at valget av satsingsområdene «smart», «trygg» og «grønn» er kloke, og reflekterer byens (og kanskje Norges) muligheter og utfordringer på en utmerket måte.

Formulering av mål og satsinger bør imidlertid strammes opp og følge Byrådsavdeling for finans sin veileder i mål- og resultatstyring i Oslo. Her defineres mål, strategier og tiltak på en stringent måte. En slik oppstramming vil i større grad gjøre det mulig i etterkant å finne ut om målene ble nådd.

Byutviklingsstrategi

Bydelsdirektøren slutter seg til valget av byplangrepet «innenfra og ut». Denne måten å planlegge på sikrer at man utnytter potensialet for fortetting og transformasjon av dagens byområder og bidrar til at fremtidig byutvikling foregår på et begrenset areal og ikke spres for mye. På denne måten utvikles byen over korte avstander og muliggjør persontransport bedre i form av gange og sykling enn det alternative byplangrepet «desentralisert utbygging».

Del 2 – juridisk arealdel

Plankart 1 av 2 (1-2) hovedkartet

Det er positivt at arealet mellom Skøyen og Lysaker (skravert areal merket «H810_1») er utpekt til areal med krav om fellesplanlegging (områderegulering). Dette betyr at bydelen i prinsippet kan få en juridisk bindende plan som avløser kommunedelplan for Skøyen av 1994. Den foreslåtte planen vil dekke et større areal enn nevnte kommunedelplan og kan bli et viktig styringsverktøy for bydelens holdning til hvordan området mellom Skøyen og Lysaker skal utvikles i nærmeste fremtid.

Området rundt Lysaker som inngår i areal for felles planlegging (områderegulering) mellom Skøyen og Lysaker, bør sees i sammenheng med areal langs Lysakerelva opp til Lilleaker stasjon. Det innebærer at arealet for fellesplanlegging (områderegulering) mellom Skøyen og Lysaker bør utvides nordover til å omfatte Lilleakerveien og arealet vest for denne og

nordover til trikketraseen, dvs deler av arealet som inngår i mulighetsstudie for Vækerø/Sollerud/Lysaker som bydelen nå har under utarbeidelse

Det er også positivt at planforslaget setter krav om at utviklingsområdene Smestad og Lilleaker skal planlegges under ett og ikke stykkevis og delt. Imidlertid er bydelsdirektøren enig med Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene som mener at utviklingsområdet rundt Smestad t-banestasjon bør innskrenkes. Sett på bakgrunn av at bydelen foreslår en betydelig fortetting og transformasjon i Skøyenområdet, er behovet for fortetting rundt Smestad stasjon mindre. En sterk økning av utnyttelsen i Skøyenområdet slik at det blir mindre behov for økt fortetting rundt Smestad t-banestasjon, er også i tråd med byplangrepet «innenfra og ut», dvs at sterk vekt legges på utvidelse av "indre by". Derfor bør kommuneplanens forslag om avgrensning av utviklingsområdet endres slik at ny grense (for arealet i Bydel Ullern) i sydøst blir mellom krysset Monolitveien/Priorveien og Priorveien/Sørkedalsveien.

Nærmere om utviklingsområdene

Bydelsdirektøren bemerker med tilfredshet at planforslagets forslag til tetthet/grad av utnyttelse i utviklingsområdene i store trekk samsvarer noenlunde med bydelens mulighetsstudie for Skøyenområdet.

Arealer utenom utviklingsområdene

Bestemmelsen § 3.2 punkt 2 som gir muligheter for unntak fra krav om reguleringsplan før tiltak settes i gang, kan føre til at prosjekter settes i gang uten en grundig vurdering slik det vanligvis skjer gjennom en ordinær reguleringsplanprosess. Forslaget gjør det mulig å søke byggetillatelse direkte etter kommuneplanen der kravene i denne er tilfredsstillt. Dette kan svekke medvirkningsmulighetene for berørte naboer. I tillegg kan det føre til at nye byggeprosjekter ikke tilpasses godt nok omkringliggende bebyggelse og landskap. Derfor bør det tas inn i bestemmelsene at dette unntaket ikke skal gjelde i ytre by.

Sosial infrastruktur

Det er positivt at bestemmelsen §§ 6.3 og 6.4 setter som krav at skoler og barnehager skal utformes som lokal møteplass. I tillegg bør det inn en bestemmelse om at ved større boligutbygginger skal det alltid vurderes om det er behov for å øke kapasiteten på slike funksjoner, og at eventuelle behov for kapasitetsøkninger blir en del av utbyggingen. For utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder er dette ivarettatt i bestemmelsen § 11.2 punkt 1. Men det bør føyes til et punkt i § 6.3 at dette gjelder enhver utbygging av boligområder. På denne måten sikres at nødvendig kapasitet alltid er tilgjengelig innen disse funksjonene. Vurdering av kapasitet innen skole og barnehage må bli en del av fremtidige kommuneplanrullinger, slik at planlagt utbyggingsmønster, lokalisering av funksjonene og kapasitet samordnes.

Sjøareal

I henhold til bydelens mulighetsstudie for Bestumkilen foreslås at følgende «hovedgrep» tas inn i plankart 1 av 2 (1-2) direkte:

- Det etableres ny molo med nye båtplasser utenfor Sollerudstranda uten tilhørende opplagsplasser.
- De to innerste småbåthavnene vist i plankart 1 av 2 (1-2)-arealformål, flyttes lengre ut i kilen der det er bedre plass.

Temakart T 1 Støy

Mesteparten av arealene i bydelen blir liggende innenfor avvikssonen, dvs der «støy kan håndteres mer lempelig.» Planforslagets forslag indikerer en svært defensiv holdning til

bekjempelse av vegtrafikkstøy. Derfor bør planforslaget endres slik at ny grense for avvikssonen blir som følger:

Grensen starter der ring 2 går inn på E-18 på Skøyen (nord for båtopplaget), videre langs ring 2 til Thune, via Drammensveien til Halvdan Svartes gate og Kirkeveien. Fra krysset Kirkeveien/Sørkedalsveien følger ny grense for avvikssone Sørkedalsveien til Smestad der bydelens forslag møter planforslagets grense for avvikssone.

Temakart T 7 blågrønn struktur i byggesonen

Det vises til retningslinjene til bestemmelsenes § 13.3 vedrørende vassdrag (s.29) der det blant annet heter:

«Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.»

Elvenes betydning for rekreasjon blir viktigere i fremtiden i en situasjon med kraftig befolkningsvekst og økt utnyttelse arealene, herunder tettere boligområder. Derfor er nevnte soner for smale. For smale soner er en lite fremtidsrettet holdning til forvaltning av elvene.

Sonene bør derfor økes til 30 meter for hovedløp og sideløp til 20 meter. Retningslinjene om bredden på sonene bør omgjøres til juridisk bindende bestemmelser

Trykte vedlegg:

- Brev av 14.02.2014 fra Byrådsavdeling for finans – utkast kommuneplan «Oslo mot 2030- smart, trygg og grønn» til offentlig ettersyn
- Kommuneplan for Oslo – Oslo mot 2030 – høringsutkast del 1
- Utdrag fra Kommuneplan for Oslo – Oslo mot 2030 – høringsutkast del 2: side 1-51.
- Brev av 01.11.2011 fra bydelen til Byrådsavdeling for finans og næring (bydelens uttalelse til planstrategi og planprogram-kommuneplan 2013-2030)
- Brev av 05.05.2014 fra Husebyåsen Vel til Oslo kommune
- Brev av 24.04.2014 fra Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene til Ullern byutviklings- og samferdselskomite.
- Utsnitt av plankart 1 av 2 (1-2), datert 04.12.2013.
- Utsnitt av plankart 2 av 2 (2-2, hensynssoner: sikrings- og faresoner, datert 04.12.2013.
- Utsnitt av temakart T1 til § 7.1 – støy, datert 04.12.2013.
- Utsnitt av temakart T4 til § 7.6 – Naturmiljø, datert 04.12.2013.
- Utsnitt av temakart T7 til §§ 12.3 og 13.3 – Blågrønn struktur byggesonen, datert 04.12.2013.

Utrykte vedlegg:

Linker til dokumenter:

Kommuneplandokumentene:

<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/>

Byrådsavdeling for finans sin veileder i mål- og resultatstyring datert 15.12.2011:

<http://cpub.byrådsavdeling-for->

[finans.oslo.kommune.no/virksomhetsstyring/veiledere kompetansetiltak maler og verktoy/](http://finans.oslo.kommune.no/virksomhetsstyring/veiledere_kompetansetiltak_maler_og_verktoy/),

(Pr 14.04.2014)

Befolkningsfremskrivning:

<http://www.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no/oslostatistikken/befolkningsfremskrivninger/>
(Pr 14.04.2014)

Mulighetsstudie for Bestumkilen-sluttrapport datert 22.10.2010:

http://www.bydel-ullern.oslo.kommune.no/folkehelse_og_narmiljo/bestumkilen/

Bydelens mulighetsstudie for Skøyenområdet:

<http://www.bydel-ullern.oslo.kommune.no/article263842-3718.html>

Ullern, 09.05.2014

Kari Andreassen
bydelsdirektør