



Oslo kommune
Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 4/14

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Bydelsadm., Trygve Lies plass 1, inngang C
Møtetid: Tirsdag 23. september 2014 kl. 17.00
Sekretariat: 95821892

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Godkjenning av protokoll
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

| | | |
|-------------------|--|----|
| Sak 17/14 | Alnabruveien 3 - byggesak - tilbygg til Sikhtempel | 1 |
| Sak 18/14 | Søknad om hundefriområder i Bydel Alna | 4 |
| Sak 19/14 | Lindebergveien 10 - Lindeberg omsorgssenter - detaljregulering | 8 |
| Referatsaker..... | | 13 |

Bydel Alna, 16.09.2014

Knut Røli
leder

Antti-Jussi Andresen
sekretær

Sak 17/14 Alnabruveien 3 - byggesak - tilbygg til Sikhtempel

Arkivsak: 201401159

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Antti-Jussi Andresen

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|--------------------------------|----------|-------|
| Miljø- og byutviklingskomiteen | 23.09.14 | 17/14 |

ALNABRUEIEN 3 - BYGGESAK - TILBYGG TIL SIKHTEMPEL

Sammendrag:

Bydelen har i brev av 26.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten mottatt ovennevnte byggesak til uttalelse. Frist for tilbakemelding er 4 uker.

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende sikhtempel. Tilbygget er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Regulert formål i KDP 11 for Groruddalen.
- Fravik fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljregulering).
- Avstand til nabogrense i reguleringsbestemmelsenes § 6.
- Høyde på tiltak i reguleringsbestemmelsenes § 6.

Saksframstilling:

Søknad om rammetillatelse

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende Sikhtempel med nytt inngangsparti, nye garderobe- og toalettforhold, økt kapasitet på tempelrom og spisesal samt bedring av kontorarealer. Det vises til vedlegg for nærmere beskrivelse av tiltaket.

Historikk

Det ble i 2009 gitt rammetillatelse for garderobebygget, men det ble etter dette ikke søkt om igangsettingstillatelse. Rammetillatelsen bortfalt da etter tre år, i 2011.

I 2013 ble det søkt om rammetillatelse for søknad om tillatelse til garderobebrakker/tilbygg til tempelbygning. Søknaden var i strid med arealdelen i Kommunedelplan for Groruddalens sentrale deler (KDP 11) og avhengig av at det gis dispensasjon fra regulert formål ("næring-industri, lager, kontor").

Søknaden omfattet formalisering av et tidligere ulovlig oppført garderobetilbygg til eksisterende Sikhtempel. Søknaden omfattet også en estetisk bedring av tilbygget etter krav i tidligere rammetillatelse.

Søknaden ble godkjent av Plan- og bygningsetaten 22.05.2013. Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i 10 år for fravikelse av arealbruken, som er næring til allmennyttig formål – tempel. Tiltaket var også avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6 vedrørende avstand til nabogrense.

Dispensasjoner

Tilbygget er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Regulert formål i KDP 11 for Groruddalen.
- Fravik fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljregulering).
- Avstand til nabogrense i reguleringsbestemmelsenes § 6.
- Høyde på tiltak i reguleringsbestemmelsenes § 6.

Tidligere saksgang (uttalelse)

Bydelsadministrasjonen avga i brev av 06.05.2013 følgende merknader til søknad om rammetillatelse for garderobebrakker/tilbygg til tempelbygning:

Tilbygget som sådan synes ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for området, og kan aksepteres, forutsatt at tilbygget oppgraderes estetisk etter krav i tidligere rammetillatelse.

Hva angår dispensasjon fra regulert formål, er bydelen skeptisk til en permanent dispensasjon til allmennyttig formål, fordi formålet kan være i strid med fremtidige behov og ønsker for arealbruk. Bydelen viser til at det i flere overordnede planer, herunder Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen, Områdeprogram for Alnabruområdet, Planprogrammet for Alnabru-/Breivollområdet og KDP Alna Miljøpark, er vist ulike alternativer for fremtidig utnyttelse av tomte og omkringliggende arealer. Arealene er blant annet foreslått som grøntområde knyttet opp mot Alnaelva, del av viktig gang-/sykkelforbindelse over E6, mulig T-banetrase, område for byutvikling og alternativ kjøreatkomst til Alnabruterminalen.

Ettersom fremtidig arealbruk er uavklart og eventuell gjennomføring av tiltak og transformasjon ligger et stykke fram i tid, og siden det tidligere er gitt rammetillatelse, mener bydelen det kan gis en midlertidig dispensasjon fra regulert formål for 10 år.

Vi påpeker at saken ikke er behandlet politisk i bydelen, men denne uttalelsen er utarbeidet i samråd med leder og nestleder i bydelens miljø- og byutviklingskomite etter fullmakt fra komiteen.

Bydelsadministrasjonens merknader

Bydelen har i uttalelse til tilsvarende tidligere søknad på eiendommen vedrørende dispensasjon fra regulert formål, uttrykt skepsis til en permanent dispensasjon til allmennyttig formål, fordi formålet kan være i strid med fremtidige behov og ønsker for arealbruk. Bydelen har derfor foreslått midlertidig dispensasjon fra regulert formål for 10 år. Det er fortsatt knyttet usikkerhet til fremtidig arealbruk i området (på lang sikt) med hensyn til grønnstruktur, turdrag og krysningspunkt over E6 (jf. forslag til kommuneplan 2030, Temakart blågrønn struktur i byggesonen), eventuell atkomst til Alnabruterminalen og generelt byutvikling i omkringliggende områder. Imidlertid antas det at uansett dagens regulerte arealformål og dispensasjoner som eventuelt gis, vil formål mv. kunne endres ved senere omregulering dersom det er behov for dette. (Reguleringsformål kan dog ha betydning for tomteverdi.)

Bydelsadministrasjonen har således ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra arealbruken gitt i KDP 11. Bydelsadministrasjonen viser også til at KPD 11 foreslås opphevet i ny kommuneplan. I kommuneplanens arealkart er eiendommen del av område med arealformål *bebyggelse og anlegg*, uten krav om felles planlegging. Imidlertid påpekes at eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare/ kvikkleire (H310-1). Dette må det tas hensyn til når det er snakk om arbeider i grunn og bebyggelse for varig opphold.

Bydelsadministrasjonen har i utgangspunktet heller ingen innvendinger til dispensasjon fra avstand til nabogrense, bestemmelse om maksimal høyde eller krav om bebyggelsesplan. Bydelsadministrasjonen viser til søkers begrunnelse. Tiltakets påvirkning på omgivelsene skal vurderes, og bydelsadministrasjonen registrerer at det foreligger nabomerknader. Bydelsadministrasjonen ber Plan- og bygningsetaten vurdere dette spesielt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter delegert fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til mottatt byggesak for tilbygg til sikhtempel i Alnabruveien 3.

Bydelen har i uttalelse til tilsvarende tidligere søknad på eiendommen vedrørende dispensasjon fra regulert formål, uttrykt skepsis til en permanent dispensasjon til allmenntilgjengelig formål, fordi formålet kan være i strid med fremtidige behov og ønsker for arealbruk. Bydelen har derfor foreslått midlertidig dispensasjon fra regulert formål. Det er fortsatt knyttet usikkerhet til fremtidig arealbruk i området med hensyn til grønstruktur, turdrag og krysningspunkt over E6 (jf. forslag til Kommuneplan Oslo 2030; Temakart blågrønn struktur i byggesonen), eventuell atkomst til Alnabruterminalen og generelt byutvikling i omkringliggende områder. Imidlertid antas det at uansett dagens regulerte arealformål og dispensasjoner som eventuelt gis, vil formål mv. kunne endres ved senere omregulering dersom det er behov for dette.

Bydelen har således ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra arealbruken gitt i KDP 11. Bydelen viser også til at KPD 11 foreslås opphevet i ny kommuneplan. I kommuneplanens arealkart er eiendommen del av område med arealformål *bebyggelse og anlegg*, uten krav om felles planlegging. Imidlertid påpekes at eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare/ kvikkleire (H310-1). Dette må det tas hensyn til når det er snakk om arbeider i grunn og bebyggelse for varig opphold.

Bydelen har i utgangspunktet heller ingen innvendinger til dispensasjon fra avstand til nabogrense, bestemmelse om maksimal høyde eller krav om bebyggelsesplan. Bydelsadministrasjonen viser til søkers begrunnelse.

Tiltakets påvirkning på omgivelsene skal vurderes, og bydelsadministrasjonen registrerer at det foreligger nabomerknader. Bydelen ber Plan- og bygningsetaten vurdere dette spesielt.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Oversendelse av sak til uttalelse til Alna bydel – Alnabruveien 3. Brev av 26.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten

Sak 18/14 Søknad om hundefriområder i Bydel Alna

Arkivsak: 201400819

Arkivkode: 012.9

Saksbehandler: Antti-Jussi Andresen

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|--------------------------------|----------|-------|
| Miljø- og byutviklingskomiteen | 23.09.14 | 18/14 |

SØKNAD OM HUNDEFRIOMRÅDER I BYDEL ALNA

Sammendrag:

Bydelen har i brev av 29.08.2014 fra hundeiere i borettslag og Furuset vel mottatt søknad om etablering av hundefriområder/hundeinnhegning (dressurområder for hund) i hhv. Alnaparken og Kulturparken på Furuset.

Et hundefriområde, formelt dressurområde for hund, er et avgrenset område der hunder kan slippes løs helt uavhengig av gjeldende båndtvangsbestemmelser. Oslo kommune kan, med samtykke fra eventuell annen grunneier, opprette slike områder ved forskrift eller enkeltvedtak. Områdene det søkes om er friområder som forvaltes av Bymiljøetaten.

Saksframstilling:

Hundefriområder i Oslo

Oslo kommune kan, med samtykke fra eventuell annen grunneier, opprette særskilte dressurområder for hunder («friområder for hund»). I slike områder er det gjort unntak fra båndtvangsbestemmelsene i hundeloven.

Gjennom forskrift fastsatt av Friluftsetaten, ble det i 2007 opprettet 10 dressurområder i Oslo. (Ett område ble tatt ut i 2010 da forskriften ble revidert.)

I Bydel Alna finnes to slike områder: «Lille Webley» på Haugerud og et område ved Nuggerud utfartsparkering på Ellingsrud.

(Se

http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/friluftsomrader/hundehold/friomrader_for_hund/)

Søknaden

Hundeiere på Furuset og Furuset Vel søker om tillatelse til å gjerde inn et område til friområde for hund bak trafostasjonen i Alnaparken og tillatelse til å bruke innhegningen i Kulturparken på Furuset til løse hunder når ingen husdyr beiter der. Det opplyses at innhegningen i Kulturparken har vært benyttet av mange hunder i vintermånedene i noen år. Områdene er avmerket på vedlagt kart. (Bydelsadministrasjonen bemerker at området i Furuset kulturpark er avmerket feil. Området ligger i parken på andre siden av Ulsholtveien, og ikke på eiendommen Ulsholtveien 64 som avmerket.)

Søknaden begrunnes med at hundeierne på Furuset har et stort behov for helårs hundeeinnhegning. Innhegningene er tenkt å være allment tilgjengelig, men det trengs gjerde for

å kunne slippe hundene løs da det er båndtvang. Sosialisering, trening og trivsel for hundene og mennesker er hovedformålet.

Sakshistorikk

Hundeeiere og beboere på Furuset søkte i e-post av 21.05.2014 Bydel Alna om å få benytte innhegningen i Kulturparken som en helårs hundeinnehegning. Dersom Nordre Lindeberg gård ikke kan flytte sine husdyr til Alnaparken, ble det søkt om tillatelse til å gjerde inn et område i Alnaparken alternativt del av Ulsholtveien 64 (tilsvarende områdene avmerket i vedlagte kart i foreliggende søknad).

I bydelens svarbrev datert 27.05.2014 viste bydelen til at områdene som er foreslått, er regulerte friområder som forvaltes av Bymiljøetaten, som da er rette instans for en slik søknad.

Søknad ble sendt Bymiljøetaten 28.05.2014.

Søknaden ble avvist av Bymiljøetaten 23.06.2014. Bymiljøetaten mener det ikke er aktuelt å opprette et særskilt dressurområde der hundeeierne foreslår på det nåværende tidspunkt. Bymiljøetaten presiserte følgende:

«I henhold til reguleringen av parker og friområder, er dette arealer som skal være allment tilgjengelig for alle. Å avgrense dressurområdene har hittil vært vurdert som ekskluderende for andre brukergrupper. Opprettelse av flere dressurområder for hund og en eventuell inngjerding av disse må med andre ord sees opp i mot andre brukergrupper av området.

Inngjerding er etterlyst flere steder, hovedsakelig av hundeeiere som er engstelige for at hunder skal løpe ut av området og bli påkjørt på veier i nærheten. Ingen av områdene er i dag inngjerdet av ovennevnte årsak. I flere områder danner høy kantvegetasjon en naturlig avgrensning for hele eller deler av området.

Det er et stort og økende problem at hundeeiere ignorerer bestemmelsene om båndtvang/kontroll på hunden etter hundeloven og politivedtekten. Vi får henvendelser fra folk som er redde for hunder og som ikke tørr bruke parker og friområder pga. løse hunder (dette inkluderer også hundeeiere som opplever at hunden deres stadig blir angrepet av løse hunder).»

Bydelen har i vedlagte brev av 12.08.2014 kommentert ovennevnte søknad.

Bydelsadministrasjonens vurdering

Generelt

Bydelsadministrasjonen har forståelse for hundeeieres ønsker og argumenter for etablering av flere hundefriområder. Det er mange hundeeiere i Oslo og 9 områder er ikke tilstrekkelig, og for mange ligger nok eksisterende område for langt unna eget bosted. Slik også i Bydel Alna.

Bydelsadministrasjonen er i utgangspunktet positiv til at det i bydelen etableres flere områder der hunder kan løpe fritt, trenes og sosialiseres. Som det fremgår av vedlagte brev, er bydelsadministrasjonen samtidig bekymret for at bydelens parker og friområder i stadig større grad skal bli beslaglagt av ulike aktiviteter som setter begrensninger for allmenn ferdsel og bruk, i strid med arealformålet. Friområder skal være allment tilgjengelig for alle. Bydelsadministrasjonen har derfor også forståelse for Bymiljøetatens argumenter.

Søknad om hundefriområde i Alnaparken og Kulturparken

Bydelsadministrasjonen vurderer det slik at arealet i Alnaparken kan være godt egnet som friområde for hund. Dette arealet under kraftledningene anses som en mindre attraktiv og lite brukt del av parken. Arealet er ikke særlig egnet til rekreasjon og bruk for andre brukergrupper, og området bør derfor kunne gjerdes inn. Inngjerding innebærer at området ikke er åpent for allmenn ferdsel, men et gjerde vil gi tilstrekkelig sikkerhet og trygghet for forbipasserende og hindre eventuelle konflikter med hester/ridebanen rett ved, jf. hundelovens § 4, Alminnelige regler om sikring av hund. Vilkår for å la hund være løs. (Arealet synes for øvrig å bli benyttet som beiteområde for hest, tilsynelatende inngjerdet av strømgjerde. I reguleringsplanen er arealet, tilsvarende, ikke avsatt til beite.)

Likeledes bør innhegningen i Kulturparken på Furuset kunne brukes av hunder vinterstid, når det ikke benyttes til husdyr. Det forutsettes at hundeeierne fjerner eventuell hundebæsj etter sine hunder. (Dette gjelder alle friområder.) Det må også forutsettes at naboer ikke forstyrres av unødig bjeffing og tilrop.

Bydelsadministrasjonen legger også til grunn hundelovens generelle aktsomhetskrav (§ 3) i vurderingen av søknaden: «En hundeholder skal vise aktsomhet for å unngå at hunden volder skade på folk, dyr, eiendom eller ting. Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, miljø eller andre interesser. Blant annet skal hundeholderen søke å avverge at hunden eller hundeholdet skaper utrygghet for andre.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Miljø- og byutviklingskomiteen viser til søknad fra hundeeiere i borettslag og Furuset vel om hundefriområder i Bydel Alna.

Miljø- og byutviklingskomiteen vurderer det slik at arealet i Alnaparken kan være godt egnet som friområde for hund. Dette arealet under kraftledningene er en mindre attraktiv og lite brukt del av parken. Arealet er ikke særlig egnet til rekreasjon og bruk for andre brukergrupper, det er få (ingen) brukerkonflikter, og området bør derfor også kunne gjerdes inn. Inngjerding innebærer riktig nok at området ikke er åpent for allmenn ferdsel, men et gjerde vil gi tilstrekkelig sikkerhet og trygghet for forbipasserende og hindre eventuelle konflikter med hester/ridebanen rett ved (jf. hundelovens § 4, Alminnelige regler om sikring av hund. Vilkår for å la hund være løs). Miljø- og byutviklingskomiteen bemerker at arealet i dag synes å bli benyttet som beiteområde for hest, tilsynelatende inngjerdet av et strømgjerde. I reguleringsplanen er arealet, tilsvarende, ikke avsatt til beite.

Likeledes bør innhegningen i Kulturparken på Furuset kunne brukes av hunder vinterstid, når det ikke benyttes til husdyr. Det forutsettes at naboer ikke forstyrres av unødig bjeffing og tilrop, og at hundeeierne holder orden på området og fjerner eventuell hundebæsj etter sine hunder.

I vurderingen av søknaden legger miljø- og byutviklingskomiteen for øvrig til grunn hundelovens generelle aktsomhetskrav (§ 3): «En hundeholder skal vise aktsomhet for å unngå at hunden volder skade på folk, dyr, eiendom eller ting. Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, miljø eller andre interesser. Blant annet skal hundeholderen søke å avverge at hunden eller hundeholdet skaper utrygghet for andre.»

På denne bakgrunn anmoder miljø- og byutviklingskomiteen Bymiljøetaten om å fatte nødvendige vedtak, slik at det kan etableres et hundefriområde på angitt sted i Alnaparken og

eventuelt at Kulturparken på Furuset kan benyttes som hundefriområde, når det ikke benyttes til husdyr.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Søknad om hundefriområde med ønske om politisk behandling. Brev av 29.08.2014 fra Anne Winge.
- Vedr. søknad om hundefriområde. Brev av 12.08.2014 til Anne Winge.

Sak 19/14 Lindebergveien 10 - Lindeberg omsorgssenter - detaljregulering

Arkivsak: 201401173

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Antti-Jussi Andresen

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|--------------------------------|----------|-------|
| Eldrerådet | 22.09.14 | 15/14 |
| Miljø- og byutviklingskomiteen | 23.09.14 | 19/14 |
| Helse- og sosialkomiteen | 24.09.14 | 23/14 |

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

LINDEBERGVEIEN 10 - LINDEBERG OMSORGSSENTER - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Bydel Alna har i brev av 28.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten mottatt kunngjøring om detaljregulering av Lindeberg omsorgssenter. Frist for bemerkninger er 13.10.2014.

Omsorgsbygg Oslo KF foreslår å omregulere Lindeberg omsorgssenter fra sykehjem til *sykehjem, gang- og sykkelveg og turdrag* for å legge til rette for nytt sykehjem med dagens standard, og sikre grøntområdet i sør som del av grønn tverrforbindelse i Groruddalen.

Sykehjemmet vil gi plass til 144 beboere og et dagsenter. Maks høyde tilsvarende 7 etasjer, inkludert heisoppbygg. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at gjenåpning av Lindebergbekken sikres med rekkefølgebestemmelse og at det ikke tillates balkonger utenfor byggegrenser med overbygget uterom i sørøst.

Saksframstilling:

Planforslaget

Sammendrag (planforslagets tekst)

«Planforslaget følger opp vedtak i sykehjemsbehovsplanen om å rive og bygge nytt sykehjem på Lindeberg for å oppgradere til dagens standard med eget rom og bad. Nybygget gir plass til 144 beboere samt et dagsenter. Hovedatkomst legges på nivå med Lindebergveien, og atkomst for nyttekjøretøy opprettholdes som i dag. Det nye bygget legger seg i tomtas skålform, med fire fløyer som danner atskilte uterom. En av fløyene avtrappes mot sør. Maks høyde tilsvarende syv etasjer fra laveste nivå, og fire etasjer fra atkomsten i Lindebergveien, inkludert heisoppbygg. Planen sikrer store utearealer på terreng, balkonger tilknyttet fellesareal samt balkonger i stille sone på hver etasje. Utearealet på terreng forbindes med en intern gangvei og kobler seg på grøntdraget i sør. Løvskogområdet, som er en del av Grønn tverrforbindelse i Groruddalen, er foreslått regulert til grønnstruktur – turdrag, og vil bli en del av det sammenhengende turveinettet. Plansaken legger til rette for gjenåpning av Lindebergbekken, men dette er ikke sikret.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om at bekkeåpning sikres med rekkefølgebestemmelse og at det ikke tillates etablering av balkonger utenfor byggegrensene.»



Illustrasjonsplan

Tidligere saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen behandlet varsel om oppstart av reguleringsarbeidet i møte 20.09.2011, sak 27/11. Komiteen fattet følgende vedtak (enstemmig):

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Lindebergveien 10.

Bydelen ser det som svært positivt at Lindeberg omsorgssenter skal oppgraderes slik at sykehjemmet får en kvalitetsheving som løfter sykehjemstilbudet til et nivå som er gjeldende ellers i samfunnet. Dette både av hensyn til beboerne og personalet.

Bydelen har følgende foreløpige merknader til selve planarbeidet (jf. bydels tidligere innspill til område- og prosessavklaring):

- Støykart viser at eiendommen er støyutsatt. Bydelen forutsetter derfor at det utarbeides en støyfaglig utredning for nytt sykehjem iht. planretningslinje T-1442.
- Planforslaget må samordnes med planene for gjenåpning av Lindebergbekken langs/over planområde og opparbeidelsen av en turvei langs bekken. Bydelen viser til Bymiljøetatens arbeid med ”Grønn tverrforbindelse i Groruddalen” – en sammenhengende grønnstruktur fra Lindeberg til Rødtvet. Bydelen mener det er viktig at tilliggende gang-/turveinett er lett tilgjengelig fra sykehjemmets uteområde, slik at gangsystem og grønnstruktur/parker i nærområdet enkelt kan brukes også av sykehjemmets beboere i rullestol. Universell utforming må legges til grunn.
- Hovedatkomst (bilatkomst) må være fra Lindebergveien og kjøring på gangveier må unngås.
- Det viktig at eksisterende nabobebyggelse hensyntas, herunder at ny bebyggelse innrettes slik at bebyggelsen ikke gir dårligere solforhold på naboeiendommene. Sol- og skyggeforhold må illustreres i planforslaget.

Bydelsadministrasjonens vurdering

Støy

Støyfaglig utredning er utført. Støyutredningen viser at tomten er støyutsatt fra alle sider. Det er gitt bestemmelser for støy for å ivareta støykrav. Ifølge Plan- og bygningsetaten er foreslått støydempende tiltak for fasader i rød sone (at aktuelle vinduer ikke kan åpnes) en dårlig løsning som bidrar til redusert bokvalitet. Etaten anbefaler i stedet at byggets høyder reduseres for de gjeldende fløyene, slik at ingen beboerrom eller fellesarealer ligger i rød støysone. Bydelsadministrasjonen er enig.

Gjenåpning av Lindebergbekken og grønn tverrforbindelse

Bydelsadministrasjonen anser at bydelens innspill om Lindebergbekken og turvei, er ivarettatt. Planforslaget legger til rette for åpning av Lindebergbekken og etablering av turvei sør i planområdet som gjøres tilgjengelig fra sykehjemmets uteområde, med universell utforming der det er mulig. Planen sikrer imidlertid ikke, som Plan- og bygningsetaten påpeker, at bekkeåpning gjennomføres. Bydelsadministrasjonen støtter etatens forslag om at bekkeåpning, og i tillegg opparbeidelse av turvei, sikres ved rekkefølgebestemmelse.

Hovedadkomst

Hovedadkomst og varelevering vil være fra Lindebergveien. Bydelsadministrasjonen er tilfreds med denne løsningen. Det foreslås å tillate innkjøring fra Hockeyveien "for høyst nødvendig kjøretrafikk som brannbil og kjøretøy i forbindelse med vedlikeholdsarbeider og snømåking og lignende." Bydelen har påpekt at kjøring på gangveier må unngås, men bydelen har tidligere ikke hatt innvendinger mot at det tillates «nødvendig kjøretrafikk». Bydelsadministrasjonen viser likevel til politiets uttalelse av 02.09.2014, der politiet anser et slikt forslag som uheldig. Politiet bemerker følgende «Kjøring på gang og sykkelveier er et betydelig problem i Oslo. Viljen til å kjøre i strid med skilt 522 "Gang og sykkelvei", mener vi kan tilskrives løsninger der dette tillates unntaksvis. Enhver kjørende vil ved kontroll, påberope seg en årsak i samsvar med unntaket. Følgelig vil ikke politiet regulere gang og sykkelveier med skilt 522, dersom kjøring tillates på samme vei. Praksisen skaper en falsk trygghet for gående og dette vil ha størst konsekvenser for barn og unge.» Politiet minner samtidig om at fører av utrykningskjøretøy, herunder biler tilhørende Oslo brann og redningsetat, med hjemmel i Vegtrafikkloven § 11, kan fravike bestemmelsene i §§ 4, 5, 6,7, 8 og 9. De trenger således ikke noen tillatelse fra vegholder, for å kjøre utrykning på en G/S vei.» Bydelsadministrasjonen er enig med politiet i dette.

Hensynet til eksisterende nabobebyggelse

Sol- og skyggeforhold er belyst. Forholdet til eksisterende nabobebyggelse tas det hensyn til ved at ny bebyggelse legges lengst inn i den skålformede topografien og vekk fra bebyggelse i Hockeyveien. I sommerhalvåret har byggets slagskygge ingen innvirkning på omkringliggende bebyggelse. Bygget kaster noe slagskygge på bebyggelse langs Hockeyveien tidlig på dagen høst og vinter. Dette finner bydelsadministrasjonen akseptabelt.

Bydelsadministrasjonen er imidlertid enig med Plan- og bygningsetaten om at tilpasning til tomtas store terrengvariasjoner sikres bedre ved ytterligere avtrapping av fløyene mot nordvest og sørøst, både av hensyn til støyforhold (se over) og bebyggelsens tilpasning til terreng og omgivelser.

Bydelsadministrasjonen ser også positivt på en vandrerute som kobler seg på turveien i friområdet, men bydelsadministrasjonen støtter Plan- og bygningsetatens anbefaling at det ikke tillates overbygget utenom på 80 m² utenfor byggegrensene for å unngå å la balkongen i sørøst krage ut over turveien og etablere en mørk tunnel.

Skolevei

Bydelen har i tidligere innspill til Groruddalssatsingen påpekt behov for sikring av skolevei ved Lindeberg omsorgssenter. I planområdet (nord og syd for sykehjemmet) er det stier/trapper som fungerer som snarveier til buss og skole. Skoleelever krysser veiene i stedet for å benytte eksisterende undergang. Disse forhold bør ivaretas i planarbeidet med tanke på plassering av bussholdeplass, fortau, sikre fotgjengeroverganger, etablering av ny turveiforbindelse og snarveier. Det må sikres en trafikksikker skolevei for barn i Lindeberglia.

Sosial infrastruktur

I planforslaget pekes det på at modernisering av sykehjemmet med dagens fokus på utadrettede funksjoner vil kunne forbedre tilbudet til nærmiljøet. Temaet omtales ikke nærmere i planforslaget, men hva sykehjemmet kan tilby lokalsamfunnet og hva lokalsamfunnet kan tilby sykehjemmet, bør diskuteres.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter delegert fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til offentlig ettersyn av planforslag for Lindebergveien 10, Lindeberg omsorgssenter – detaljregulering.

Bydel Alna er positiv til forslag til oppgradering av Lindeberg omsorgssenter og omregulering fra sykehjem til sykehjem, gang- og sykkelveg og turdrag. Etter bydelens oppfatning legger planforslaget til rette for nytt sykehjem med dagens standard og sikrer grøntområdet i sør som del av grønn tverrforbindelse i Groruddalen. Bydelens tidligere innspill til planarbeidet anses i hovedsak å være godt ivaretatt.

Bydel Alna anbefaler derfor planforslaget med følgende presiseringer (forbehold):

1. Bydelen er enig med Plan- og bygningsetaten at tilpasning til tomtas store terrengvariasjoner bør sikres ved ytterligere avtrapping av fløyene mot nordvest og sørøst, både av hensyn til støyforhold og bebyggelsens tilpasning til terreng og omgivelser. Videre at de to siste setningene i § 3.2 i reguleringsbestemmelsene strykes.

2. Bydelen forutsetter at gjenåpning av Lindebergbekken og opparbeidelse av turvei sikres som rekkefølgebestemmelse.
3. Bydelen har tidligere påpekt behov for sikring av skolevei ved Lindeberg omsorgssenter. I planområdet er det stier/trapper som fungerer som snarveier til buss og skole. Skoleelever krysser veiene i stedet for å benytte eksisterende undergang. Barns skolevei må ivaretas i planarbeidet i forhold til plassering av bussholdeplass, fortau, sikre fotgjengeroverganger, etablering av ny turveiforbindelse og snarveier. Det må sikres en trafiksikker skolevei for barn i Lindeberglia.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Kunngjøring om offentlig ettersyn 01.09.2014-13.10.2014. Detaljregulering – Lindebergveien 10. Brev av 28.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- Planforslag til offentlig ettersyn
- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Samrådsinnspill
- Forhåndsuttalelser
- Trafikkanalyse
- Utendørs støyutredning
- Utendørs støy på balkonger og takterrasser
- Redegjørelse om bokvalitet og organisering – romforløp
- Lindebergbekken – grønn tverrforbindelse⁷
- Historisk trase Lindebergbekken
- ROS-analyse

Referatsaker

Periode: 21. mai 2014 - 23. september 2014

| Sak nr. | Arkivsak | Tittel |
|---------|--------------|--|
| 42/14 | 201400381-6 | Søknad om beskyttelse mot støy på Lindeberg Dokument innkommet: Henvendelse fra Søndre Lindeberg Borettslag og Lindebergskogen Borettslag, mottatt 25.03.2014. |
| 43/14 | 201400826-1 | Vedr. om beskyttelse mot støy på Lindeberg Dokument innkommet: Brev av 21.05.2014 fra Bymiljøetaten. |
| 44/14 | 201400817-1 | Oversendelse av byggesak til uttalelse - Nedre Kalbakkvei 40 Dokument innkommet: Brev av 26.05.2014 fra Plan- og bygningsetaten. |
| 45/14 | 201400817-2 | Nedre Kalbakkvei 40 - byggesak. Bydelens merknader Brev av 04.06.2014 til Plan- og bygningsetaten. |
| 46/14 | 201400275-4 | Høringsuttalelse til kommuneplan "Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn" Dokument innkommet: Kopi av høringsuttalelse av 30.05.2014 fra Bo-Vel Furuset og Furuset Vel til Byrådsavdeling for finans. |
| 47/14 | 201400275-5 | Høringsuttalelse - kommuneplan for Oslo mot 2030 Dokument innkommet: Kopi av høringsuttalelse av 29.05.2014 fra Østmarkas Venner til Byrådsavdeling for finans. |
| 48/14 | 201400882-1 | Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i 2014 - kommunens ansvar og viktige overordnede hensyn Dokument innkommet: Brev av 12.06.2014 fra Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester. |
| 49/14 | 201400895-1 | Kommunen ansvar for veiledning og vurderinger av aktsomhetsplikten for utvalgte naturtyper Dokument innkommet: Brev av 12.06.2014 fra Bymiljøetaten. |
| 50/14 | 201400381-12 | Vedrørende støy på Lindeberg Dokument innkommet: Brev av 10.06.2014 til Søndre Lindeberg Borettslag og Lindebergskogen Borettslag. |

- 51/14 201400817-3 Dispensasjon - Nedre Kalbakkvei 40
Dokument innkommet:
Kopi av brev av 26.06.2014 fra Plan- og bygningsetaten til Hjellnes Consult AS.
- 52/14 201400821-1 Oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og planprogram til offentlig ettersyn
Dokument innkommet:
Brev av 26.05.2014 fra Hjellnes Consult AS.
- 53/14 201400821-2 Vedr. oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og planprogram for Lutvannsveien 60, Lutvann leir
Brev til Hjellnes Consult AS datert 02.07.2014.
- 54/14 201400868-1 Kunngjøring om offentlig ettersyn - Ulsholtveien 31
Dokument innkommet:
Brev av 19.06.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 55/14 201400821-3 Detaljregulering ved konsekvensutredning - forslag til planprogram for Lutvann leir - kommentarer til planprogrammet
Dokument innkommet:
Kopi av brev av 02.07.2014 fra Boligsameiet Haukåsen IV til Hjellnes Consult AS.
- 56/14 201400821-4 Lutvann leir - Oppstart av planarbeid og forslag til planprogram – høringsuttalelse
Dokument innkommet:
Kopi av brev av 05.07.2014 fra Groruddalen Miljøforum til Hjellnes Consult AS.
- 57/14 201401000-2 Underretning om vedtatt plan - detaljplanregulering - Østensjøveien 40-50 m.fl.
Dokument innkommet:
Brev av 07.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 58/14 201401090-1 Underretning av politisk planvedtak Breivollveien 25 B-C
Dokument innkommet:
Brev av 07.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 59/14 201401047-1 Ber om uttalelse til forslag til endringer i byggt teknisk forskrift
Dokument innkommet:
Brev av 11.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 60/14 201401047-2 Uttalelse til forslag til endringer i byggt teknisk forskrift
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 07.08.2014.
- 61/14 201401000-1 Bryn - Østensjøveien 40-50 mfl. - utbyggingsavtaler til offentlig ettersyn
Dokument innkommet:
Brev av 04.07.2014 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

- 62/14 201400868-2 Ulsholtveien 31 - detaljregulering. Bydelens merknader til offentlig ettersyn
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 15.08.2014.
- 63/14 201401039-1 Ber om uttalelse - Lørenskog kommune - planprogram kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap
Dokument innkommet:
Brev av 09.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 64/14 201401039-2 Vedr. Lørenskog kommune - planprogram for kulturminneplan
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 15.08.2014.
- 65/14 201401000-3 Vedr. Bryn - Østensjøveien 40-50 mfl. - utbyggingsavtaler til offentlig ettersyn
Brev til Eiendoms- og byfornyelsesetaten datert 19.08.2014.
- 66/14 201401137-1 Notat om planlagte samferdselstiltak i Groruddalen
Dokument innkommet:
Brev av 20.08.2014 fra Byrådsavdeling for byutvikling.
- 67/14 201400821-5 Lutvannsveien 60, Lutvann leir, Oslo - Oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og planprogram til offentlig ettersyn
Dokument innkommet:
Kopi av brev av 20.08.2014 fra Øvre Haukåsen Velforening til Hjellnes Consult og Plan- og bygningsetaten.
- 68/14 201401001-1 Uttalelse for kommunedelplan 2015-2025 for Skedsmo kommune
Dokument innkommet:
Brev av 04.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 69/14 201401001-2 Vedr. kommuneplan 2015-2025 for Skedsmo kommune
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 29.08.2014.
- 70/14 201400223-4 Kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Smalvollveien 63
Dokument innkommet:
Brev av 12.08.2014 fra Hille Melbye Arkitekter AS.
- 71/14 201400223-5 Vedr. kunngjøring om oppstart av detaljregulering for Smalvollveien 63
Brev til Hille Melbye Arkitekter AS datert 09.09.2014.
- 72/14 201401044-1 Ber om uttalelse til forslag om endringer i forskrift
Dokument innkommet:
Brev av 11.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 73/14 201401044-2 Uttalelse til forslag om endringer i forskrift om byggesak
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 09.09.2014.

- 74/14 201401046-1 Innspill til høring om endringer i KU-forskriften
Dokument innkommet:
Brev av 11.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 75/14 201401046-2 Vedr. høring om endringer i KU-forskriften
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 11.09.2014.
- 76/14 201401081-1 Innspill til høring av utkast til forskrift om miljøvurderinger av tiltak etter sektorlover
Dokument innkommet:
Brev av 04.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 77/14 201401081-2 Vedr. høring av utkast til forskrift om miljøvurderinger av tiltak etter sektorlover
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 11.09.2014.
- 78/14 201401135-1 Klage på støy, parkering og ferdsel, på/til/fra Grorudveien 100
Dokument innkommet:
Kopi av brev av 18.08.2014 fra Grorudveien 98 sameie til Rådhuset.
- 79/14 201401136-1 Klage på ferdsel, hastighet samt støy på/fra/til Gamleveien 6
Dokument innkommet:
Kopi av brev av 18.08.2014 fra Grorudveien 98 sameie til Rådhuset.
- 80/14 201401248-1 Oslo området - dispensasjon fra forskrift om begrensning av støy for skjæring av spor i asfalt for legging av kabler til automatisk trafikk kontroll (ATK) og tellepunkter
Dokument innkommet:
Brev av 11.09.2014 fra Helseetaten.
- 81/14 201401009-1 Høring av planforslag - Lørenskog - kommuneplan 2014-2025
Dokument innkommet:
Brev av 04.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- 82/14 201401009-2 Vedr. høring av planforslag - Lørenskog - kommuneplan 2014-2025
Brev til Plan- og bygningsetaten datert 11.09.2014.
- 83/14 201400984-1 Høringsinnspill til forvaltningsplan med tiltaksprogram for Glomma vannregion
Dokument innkommet:
Brev av 01.07.2014 fra Bymiljøetaten