



Møteinnkalling 3/07

Møte: Byutvikling, miljø og samferdsel
Møtested: BU salen, Ekebergveien 243
Møtetid: Tirsdag 24. april 2007 kl. 19.00
Sekretariat:

SAKSKART

Åpen halvtime

Informasjon

Saker til behandling

Sak 21/07	Godkjenning av innkalling og sakskart.....	1
Sak 22/07	Godkjenning av protokoll fra komiteens møte 20.03.2007.....	2
Sak 23/07	Jomfrubråten gnr 152 bnr 119 m.fl. - planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan	3
Sak 24/07	Varsel om igangsetting av bebyggelsesplan for Sørengutstikkeren i Bjørvika.....	5
Sak 25/07	Lyngveien 44 og 46 Ryen - planforslag til offentlig ettersyn	7
Sak 26/07	Byantikvarens forslag til bystyremelding om maritime kulturminner i Oslo - Høring.....	9
Sak 27/07	Kommuneplan 2008 - offentlig ettersyn	11
Eventuelt		

Referatsaker

1. Solveien 115, Nordstrand – Varsel om vedtak av reguleringsplan.
2. Brev fra Samferdselsetaten av 10.04.2007. Vedrørende forslag om fartshumper i Rosendalsveien.

Bydel Nordstrand

Steinar Lende (A)/s/
leder av komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel

Sak 21/07 Godkjenning av innkalling og sakskart

Arkivsak: 200700037

Arkivkode: 027.2

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	21/07

GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSKART

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel:

Innkalling og sakskart til komiteens møte 24.04.2007 godkjennes.

Oslo. 19.04.2007

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Sak 22/07 Godkjenning av protokoll fra komiteens møte 20.03.2007

Arkivsak: 200700038

Arkivkode: 027.2

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	22/07

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA KOMITEENS MØTE 20.03.2007

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel:

Protokoll fra komiteens møte 20.03.2007 godkjennes.

Oslo, 19.04.2007

Per Johannessen/s/

bydelsdirektør

VEDLEGG: PROTOKOLL FRA MØTE 20.3

Sak 23/07 Jomfrubråten gnr 152 bnr 119 m.fl. - planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan

Arkivsak: 200700488

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	23/07
Bydelsutvalget	03.05.07	
Arbeidsutvalget	16.04.07	45/07

JOMFRUBRÅTEN GNR 152 BNR 119 M.FL. - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til arbeidsutvalget:

Saken sendes til:

byutvikling, miljø og samferdsel

bydelsutvalget

Til komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel:

Komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel slutter seg til bydelsdirektørens vurdering.

Til bydelsutvalget:

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens vurdering.

SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn

Plan og bygningsetaten har lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn. Området forslås i hovedsak regulert til byggeområde for bolig. Hensikten med planforslaget er å bygge ca. 14 boliger, totalt ca. 2500 m² BRA, i et område rett øst for Jomfrubråten trikkeholdeplass.

Planforslaget legger opp til småhusbebyggelse med utnyttelse og byggehøyder i tråd med "småhusplanen", ca. 2 – 2½ etasje. Forslaget er ikke i konflikt med overordnede planer og legger til rette for ulike boligtyper. En offentlig gangsti gjennom området sikres. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For utfyllende saksopplysninger se vedlagt høringsdokument.

Tidligere behandling

Bydelsutvalget har uttalt seg til saken i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeidet (sak 108/05 av 15.09.2005). Brev med uttalelse følger vedlagt.

Bydelsdirektørens vurdering

Planforslaget til offentlig ettersyn er vurdert opp mot tidligere uttalelse i forbindelse varsel om igangsetting av planarbeidet. Bydelsdirektøren finner at innspillene i hovedsak er ivaretatt i det foreliggende planforslaget med reguleringsbestemmelser med tanke på støy, rekreasjon og nærmiljø, radon, bygningsvolumer og fornminner.

Som det fremgår av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling, side 7, er det et felleseid grøntareal sørvest i felt B1, gnr/bnr 152/1, som er et potensielt lekeområde for barn. Plan- og bygningsetaten vil avvente konklusjon til etter offentlig ettersyn. Bydelsdirektøren ønsker på generelt grunnlag å påpeke at det synes å være en mangel på nære, trygge lekeområder i bydelens småhusområder. Områder satt av til lek må være av god kvalitet, blant annet med tanke på mulig støypåvirkning fra Ekebergbanen.

Oslo, 18.04.2007

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Berit Nissen-Meyer/s/
avdelingssjef

Vedlegg: **Jomfrubråten, gnr/bnr 152/119m. Fl. –Planforslag til offentlig ettersyn, reguleringsplan**
 Bydelens uttalelse. Brev til Asplan Viak AS av 16.09.2006

Sak 24/07 Varsel om igangsetting av bebyggelsesplan for Sørengutstikkeren i Bjørvika

Arkivsak: 200601337

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	24/07
Bydelsutvalget	03.05.07	
Arbeidsutvalget	16.04.07	41/07

VARSEL OM IGANGSETTING AV BEBYGGELSESPLAN FOR SØRENGUTSTIKKEREN I BJØRVIKA

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til arbeidsutvalget:

Saken sendes til:

byutvikling, miljø og samferdsel

bydelsutvalget

Til komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel:

Komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel slutter seg til bydelsdirektørens merknad til varselet.

Til bydelsutvalget:

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens merknad til varselet.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Bydelsdirektøren viser til det foreliggende varselet fra LPO arkitektur & design as mottatt 03.04.2007 for saksopplysninger. Bydelen har bedt om utsatt høringsfrist for å ivareta behandling i bydelsutvalget.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren har følgende merknader til varselet:

I varselet vises det til Byrådets notat nr. 204/2006 av 11.10.2006 ligger til grunn for det foreliggende planarbeidet. I dette notatet fremgår det av konklusjonen at maksimal utnyttelse for felt D1a og D1b ikke samlet skal overskride 100 000 m². Det vises i varselet også til vedtatt regulering for Bjørvika – Bispevika – Lohavn vedtatt av Oslo bystyre 27.08.2003, sak 274. Av reguleringsbestemmelsene fremgår det av § 15.2 Byggeområdene D1a-D1b a) Maksimal tillatt utnyttelse er: Felt D1a og D1b samlet 93 000 m² T-BRA. Forutsatt at bebyggelsesplanen tar utgangspunkt i en maksimal utnyttelse for felt D1a og D1b på 100 000 m² T-BRA foreligger det en overskridelse på 7000 m² T-BRA i forhold til vedtatt reguleringsplan for området. En tomteutnyttelse som går utover det som fremgår av reguleringsbestemmelsene kan få mulige konsekvenser med tanke på byggehøyder og øvrig utnyttelse av arealene, solforhold, kontakt

mellom fjorden og bakenforliggende områder som Ekebergskrånningen, og dette bør avklares i forhold til intensjonen bak den vedtatte reguleringsplanen.

Sørengutstikkeren inngår i Fjordbyplanen.

Komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel i Bydel Nordstrand behandlet program for planarbeide for fjordbyplanen 12.12.2005, sak 71/05 etter delegert vedtaksmyndighet fra bydelsutvalget. Av vedtakets punkt 4 fremgår det:

4. Bystyrets vedtak av 26.11.2003, punkt 7, som omhandler tilrettelegging av Ormsundområdet for byutviklingsformål fra 2008, bes fulgt opp i den videre planprosessen.

I den grad overskridelsen skyldes økt arealbehov til byutviklingsformål for å realisere de ulike områdene i "Fjordbyplanen" viser bydelsdirektøren til ovennevnte vedtak da det nå foreligger ulike forslag for fremtidig utnyttelse av Ormsund. For eksempel en videreføring av enkelte havnefunksjoner i området. Det vil derfor være av betydning at det foreligger en avklaring i forhold til dette området med tanke på byutviklingsformål.

Bydelsdirektøren har for øvrig ingen andre merknader til varselet og forutsetter at øvrige forhold gjenspeiler vedtatt regulering for området.

Oslo, 13.04.2007

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Berit Nissen-Meyer/s/
avdelingssjef

Vedlegg:

Varsel om igangsetting av bebyggelsesplan for sørengutstikkeren i Bjørvika
Notat nr. 204/2006
Reguleringsbestemmelser for Bjørvika – Bispevika - Lohavn

Sak 25/07 Lyngveien 44 og 46 Ryen - planforslag til offentlig ettersyn

Arkivsak: 200601237

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	25/07
Bydelsutvalget	03.05.07	
Arbeidsutvalget	16.04.07	42/07

LYNGVEIEN 44 OG 46 RYEN - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til arbeidsutvalget:

Saken sendes til:

byutvikling, miljø og samferdsel

bydelsutvalget

Til komiteer, råd og utvalg:

Komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel har ingen nye opplysninger eller andre merknader som har betydning for planforslaget.

Til bydelsutvalget:

Bydelsutvalget har ingen nye opplysninger eller andre merknader som har betydning for planforslaget.

SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for kjøreatomst for eiendommene gnr. 149 bnr.157, 264,

672, 673, 674, 687 og 721. Disse ligger i skråningen mellom Lyngveien og Vårveien og ble fradelt/bebygget på 70 tallet. De nevnte eiendommer hadde kun en tinglyst rett til parkering på hovedbølet og med gangatomst til egen tomt. På grunn av stort terrengfall er det ikke mulig å etablere kjøreatomsten fra Lyngveien. Det viser seg også at det i dag er umulig å oppnå tilstrekkelig parkering ved Lyngveien. Det ble etablert en anleggsvei fra Vårveien ved bygging av boligene. De ovennevnte eiendommene har benyttet denne anleggsveien som kjøreatomst til eiendommene sine frem til den ble fysisk stengt av grunneier høsten 2006. Anleggsveien ble stengt i forbindelse med at eier ønsket å selge eiendommen. Han ønsker ikke å bidra til at de angjeldende eiendommene får kjøreadgang. Vann og avløp ligger også i denne anleggsveien.

Planområdet er regulert til byggeområde for boliger (småhusområder i Oslo ytre by) i S-4220, og ligger i nord- østvendt skråning mellom Lyngveien og område avsatt til sporvei samt tomt for kommunalteknisk virksomhet. Sistnevnte område grenser mot Vårveien.

I vedt. 08.07.1994 (S-2784) og vedt. 12.10.1995 (S-2784) ble det regulert en felles avkjørsel over kommunal grunn fra Vårveien frem til gnr. 149 bnr. 264 der foreliggende forslag om felles

avkjørsel er inntegnet. Gjeldende felles avkjørsel ble anlagt slik at den ble liggende utenfor eksisterende gjerde for ”Ryenanlegget” slik at det ble en sikkerhetssone til Ryenanleggets tappekraner. Avkjørselen ble også anlagt for så langt å tilrettelegge for kjøreatkomst for eiendommene Lyngveien 44, 46B og C, 48B og C, 50 og 52B, som er sammenfallende med eiendommene i foreliggende planforslag. Ved regulering av gjeldende felles avkjørsel ble det uttalt at en videreføring av traseen var avhengig av en tinglyst rett eller en videreføring av regulert felles avkjørsel over gnr. 149 bnr. 264 og bnr. 721. Eier av bnr. 721 nekter nå å bidra til å løse atkomsten over sin eiendom. For å få orden på atkomsten til de respektive eiendommene har det vært forsøkt med flere private innspill til løsning. Det ble tatt ut stevning mot denne eier med påstand om at det forelå en veirett for de angjeldende eiendommene på det grunnlag at veien var brukt i over 30 år. Tingretten kom til at det ikke forelå en veirett. Det er opplyst at saken er anket, men ikke er tillatt fremmet for videre behandling i rettsapparatet. Partene har ikke kommet til enighet og det er derfor ønskelig å sikre avkjørselen reguleringsmessig med påfølgende ekspropriasjon.

Beskrivelse av planforslaget

Forslaget innebærer regulering av eksisterende situasjon. Felles avkjørsel foreslås regulert i en bredde på 6 meter og i en lengde av ca 42 meter for eiendommene gnr. 149 bnr. 157, 264, 672, 673, 674, 687 og 721. Området er til sammen på ca 250m². Innenfor området er det plass til snøopplag på begge sider. Reguleringsforslagets avgrensning følger den allerede bygde anleggsvei som inntil nylig er brukt. Ettersom forslaget kun er atkomst til et begrenset antall boliger, som igjen er en oppfølging av eksisterende situasjon inntil nylig, vil ikke planforslaget medføre nevneverdig trafikkøkning. Planforslaget medfører at eiendommen gnr. 149 bnr. 721 blir delt av felles avkjørselen, noe som gjør eiendommen ubebyggelig som enkelttomt. Dersom deler av eiendommen skal kunne vurderes som byggetomt må den tillegges nabotomt, noe som muligens vil kunne gi rom for utvidelse av eksisterende boligareal.

Forslag om avkjørsel er vist fram til gnr. 149 bnr. 673 og det forutsettes da at bnr. 157 får tinglyst atkomstrett over bnr. 673 og at bnr. 687 får tinglyst atkomstrett over gnr. 149 bnr. 673 og 157. Alle eiendommene unntatt gnr. 149 bnr. 721 er sikret tinglyst rett til å kjøre over gnr. 149 bnr. 264.

Det har kommet inn 10 forhåndsuttalelser til saken. Disse er kommentert av forslagstiller. Det vises til side 5 i Plan- og bygningsetatens saksfremstilling.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og konklusjon på side 7 og 8 i deres saksfremstilling. Bydelsdirektøren har ingen nye opplysninger eller andre merknader som har betydning for planforslaget.

Oslo, 12.04.2007

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Berit Nissen-Meyer/s/
avdelingssjef

Trykte vedlegg: [Lyngveien 44 og 46, Ryen – Planforslag til offentlig ettersyn](#)
Utrykte vedlegg: Ingen

Sak 26/07 Byantikvarens forslag til bystyremelding om maritime kulturminner i Oslo - Høring

Arkivsak: 200700429

Arkivkode: 849

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	26/07
Bydelsutvalget	03.05.07	
Arbeidsutvalget	16.04.07	44/07

BYANTIKVARENS FORSLAG TIL BYSTYREMELDING OM MARITIME KULTURMINNER I OSLO - HØRING

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til Arbeidsutvalget:

Saken sendes til:

byutvikling, miljø og samferdsel

bydelsutvalget

Til komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel:

Komiteen slutter seg til bydelsdirektørens vurdering. Denne oversendes Byantikvaren.

Til bydelsutvalget:

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens vurdering. Denne oversendes Byantikvaren.

SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn

Byantikvaren har utarbeidet et forslag til Bystyremelding om maritime kulturminner i Oslo. Meldingen er et av oppdragene fra Bystyret i forbindelse med behandlingen av Bystyremelding 4/2003 "Kulturminnevern i Oslo."

Oslos sjøfront er i rask endring og temaet er derfor høyst aktuelt. Tiltak for å sikre kulturminner knyttet til Oslos maritime dimensjon er nødvendige. Byantikvaren ber om synspunkter på innholdet i meldingen og supplerende forslag.

Bydelen har bedt om utsatt høringsfrist til 07.05.2007.

Bydelen har tidligere kommet med innspill i forhold til fartøysvern med mer i forbindelse med at Program for planarbeid for fjordbyplanen ble behandlet av komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel, 12.12.2005, sak 71/05.

Om meldingen

Bystyremeldingen om maritime kulturminner er en oversikt over kulturminneverdier knyttet til bydens maritime historie, samt overordnede målsetninger og strategier for vern. De store endringene som er under planlegging gjør det viktig å være konkret slik at kulturminnene kan være en sentral og forutsigbar premiss. Selv om meldingen ikke er en verneplan, foreslås det

derfor i noen grad konkrete vernetiltak. Konkrete beslutninger om bevaring forutsettes likevel å behandles gjennom ordinære prosesser.

Virkemidlene i arbeidet med å ivareta de maritime kulturminnene er først og fremst å synliggjøre kulturminneverdiene ved oppføring på Byantikvarens gule liste og regulere prioriterte objekter og miljøer til spesialområde bevaring i forbindelse med pågående og fremtidige planprosesser i området. Dernest vil Byantikvaren bidra til arbeidet med kulturminneplanen for havnevirksomhet som Oslo Havn KF har satt i gang. Videre kan Oslo kommune gjennom planarbeid, eiendomsforvaltning og økonomiske tilskudd bidra med gode rammebetingelser for det store frivillige arbeidet som gjøres av det private fartøyvernet og kystkulturorganisasjonene.

Meldingen er lagt opp som en historisk gjennomgang av de maritime aktivitetene i Oslo i kapittel 3, mens kapittel 4 tar for seg de maritime kulturmiljøene og foreslår målsetninger, strategier og tiltak for bevaring av disse. Fartøyvernet er behandlet i kapittel 5, mens kapittel 6 redegjør for virkemidler i vernearbeidet. Avslutningsvis er hovedmål, delmål, strategier og tiltak samlet i et kapittel som forslag til målsetninger for den videre forvaltningen av Oslos maritime kulturarv.

Bydelsdirektørens vurdering

Høringsutkastet er bygd opp på en spennende, informativ og ryddig måte. Bydelsdirektøren ser verdien av å synliggjøre og bevare maritime kulturminner, spesielt med tanke på den transformasjonen som foregår ved Oslos sjøfront. Kulturminnene bør sikres og trekkes frem som historiefortellere og spennende elementer i den varslede byutviklingen. Som det fremgår av høringsutkastet er enkelte av kulturminnene lokalisert i vår bydel. Arbeidet som er lagt ned av Byantikvaren kan være et nyttig verktøy i forhold til bydelens arbeid med plansaker i de områdene der disse befinner seg.

Komiteen for byutvikling, miljø og samferdsel behandlet den 12.12.2005, sak 71/05, Program for planarbeid for fjordbyplanen, etter delegert vedtaksmyndighet fra bydelsutvalget. Av punkt 6 i vedtaket fremgår det:

6. Gamle havnebygninger som frigis, så som verkstedsbygninger og slipp vurderes brukt til for eksempel kulturvernssenter for fartøysvern (reparasjon og vedlikehold av gamle trefartøy) og maritimt opplevelsessenter/museum.

Bydelsdirektøren ønsker i den forbindelse å påpeke at dette innspillet er ivaretatt gjennom høringsutkastets delmål 5, side 64.

Bydelsdirektøren har ingen supplerende forslag til innholdet i meldingen.

Oslo, 18.04.2007

Per Johannessen/s/
bydelsdirektør

Berit Nissen-Meyer/s/
avdelingssjef

Trykte vedlegg: Forslag til Bystyremelding om maritime kulturminner i Oslo – høring
Utrykte vedlegg: BMS-sak 71/05

Sak 27/07 Kommuneplan 2008 - offentlig ettersyn

Arkivsak: 200600712

Arkivkode: 511.1

Saksbehandler: Vegard Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutvikling, miljø og samferdsel	24.04.07	27/07
Bydelsutvalget	03.05.07	
Arbeidsutvalget	16.04.07	43/07

KOMMUNEPLAN 2008 - OFFENTLIG ETTERSYN

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Vedlegg: [kommuneplan](#)