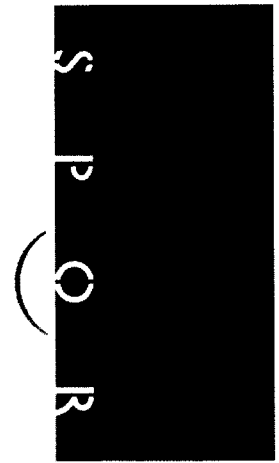


Dato:	4 APR 2007	Saksnr.:	2004/2132
Saksnavn:		Saksbeh.:	54
Saksbeh.:		Arkiv:	512
Opplyst:			



Bydelsutvalget i Bydel Vestre Aker
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 5 Røa
0701 Oslo

Deres ref. : Vår ref : 070328bv varsling
Sak nr. : Husebyskogen 06290 Dato : 28.03.2007
Sak : Regulering Saksbeh. : Y. Gunntveit/A. Sunde

Husebyskogen ved Torjusbakken og Mikjelsbakken Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling

I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet kunngjøres ikke og planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

Vedlagt følger planforslag som er utarbeidet av Spor Arkitekter AS.

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 09.05.2007 til:

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb 5173 Majorstua
0302 Oslo
Telefon 22 93 14 20
yvonne.gunntveit@spor.no

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen
for Spor Arkitekter AS


Yvonne Gunntveit

Vedlegg: Planbeskrivelse, Reguleringskart, Reguleringsbestemmelser

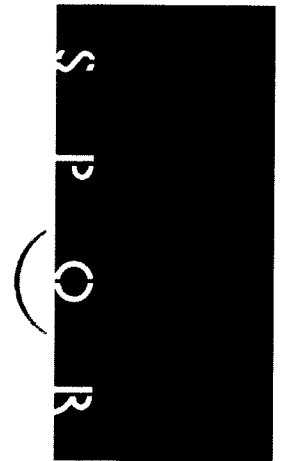
Spor Arkitekter AS

Pilestredet 75 D
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo

Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@sporno
Org.nr: 976 588 614

SPOR ARKITEKTER	
Dato: 4 APR 2007	Saksnr.: 2004/2132
Saksbehov.:	DRUKTID: 54
Saksbeh.: :	NRIV: 512
Titel:	

Bydelsutvalget i Bydel Vestre Aker
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 5 Røa
0701 Oslo



Deres ref. : Vår ref : 070328bv varsling
Sak nr. : Husebyskogen 06290 Dato : 28.03.2007
Sak : Regulering Saksbeh. : Y. Gunntveit/A. Sunde

Husebyskogen ved Torjusbakken og Mikjelsbakken Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling

I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet kunngjøres ikke og planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

Vedlagt følger planforslag som er utarbeidet av Spor Arkitekter AS.

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 09.05.2007 til:

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb 5173 Majorstua
0302 Oslo
Telefon 22 93 14 20
yvonne.gunntveit@spor.no

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen
for Spor Arkitekter AS


Yvonne Gunntveit

Vedlegg: Planbeskrivelse, Reguleringskart, Reguleringsbestemmelser

Spor Arkitekter AS

Pilestredet 75 D
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo

Telefon 22 93 14 20

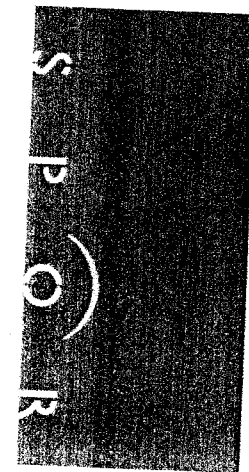
Telefaks 22 93 14 21

E-post spor@sporno

Org.nr.: 976 588 614

Bydel Vestre Aker	
Dato: 4 APR 2007	Saksnr.: 2004/2132
Saksansv.:	Dok.nr.: 54
Saksbeh.:	Arkiv: 512
Kopi:	

Bydelsutvalget i Bydel Vestre Aker
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 5 Røa
0701 Oslo



Deres ref. : Vår ref. : 070328bv varsling
Sak nr. : Husebyskogen 06290 Dato : 28.03.2007
Sak : Regulering Saksbeh. : Y. Gunntveit/A. Sunde

Husebyskogen ved Torjusbakken og Mikjelsbakken Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling

I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet kunngjøres ikke og planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

Vedlagt følger planforslag som er utarbeidet av Spor Arkitekter AS.

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 09.05.2007 til:
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb 5173 Majorstua
0302 Oslo
Telefon 22 93 14 20
yvonne.gunntveit@spor.no

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen
for Spor Arkitekter AS

Yvonne Gunntveit
Yvonne Gunntveit

Vedlegg: Planbeskrivelse, Reguleringskart, Reguleringsbestemmelser

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@sporno
Org.nr: 976 588 614

Forslagsstillers planbeskrivelse

Husebyskogen ved Torjusbakken og Mikjelsbakken

Planforslag med forenklet saksbehandling

Varsling

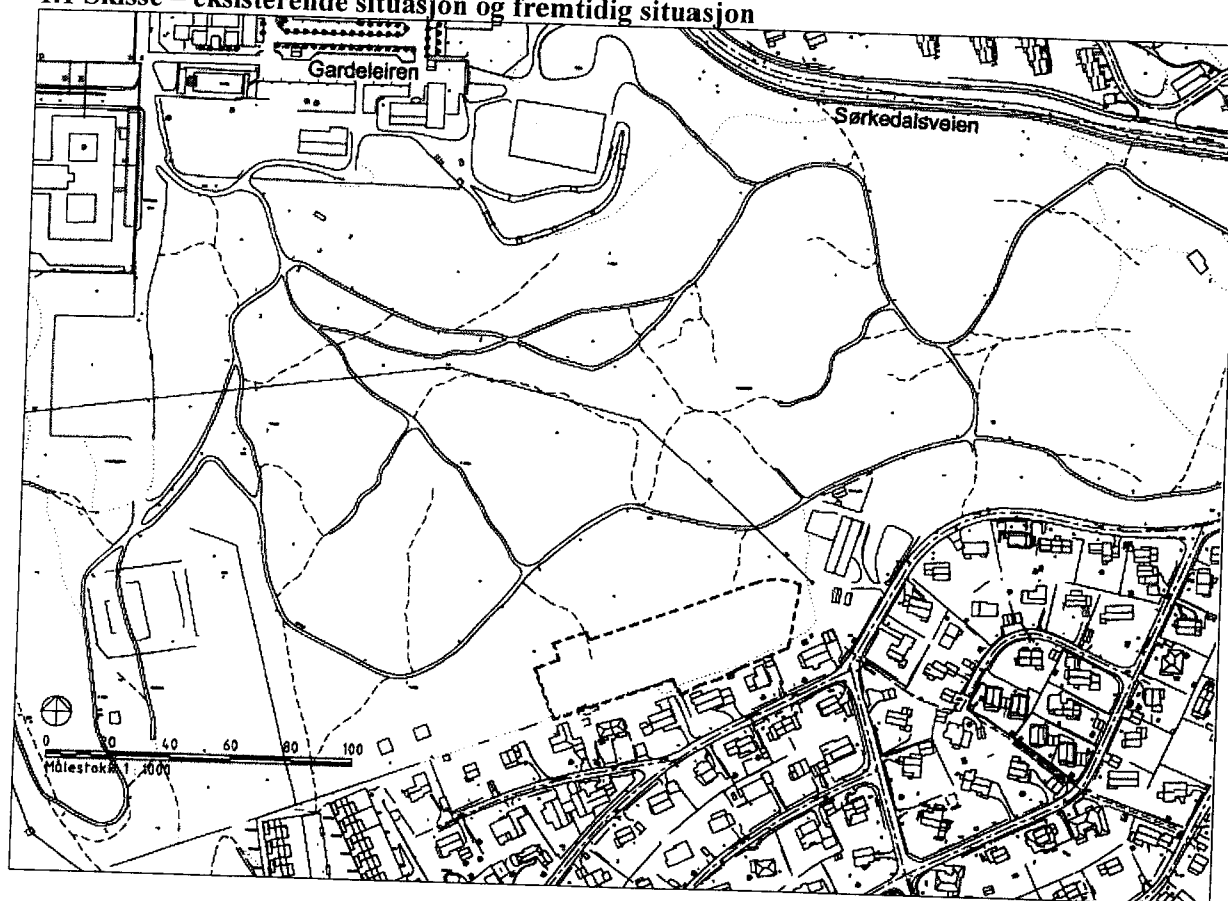
Forslagsstiller: Spor Arkitekter AS for Skifte Eiendom
21.03.2007

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon og fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	2
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	2
3.1 Lokalisering og bruk.....	2
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	2
4. PLANSTATUS	3
5. MEDVIRKNING	4
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	4
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	5
7. PLANFORSLAGET	5
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	6
9. ILLUSTRASJONER.....	7

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon og fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Arealet inngår i statens eiendom Husebyleiren og er uregulert. I henhold til reguleringsplanen for ambassadetomt i Morgedalsvegen er planområdet del av erstatningsareal for ambassadetomten og forutsatt regulert til friområde som del av Husebyskogen.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Naturområdet grenser opp mot boligområdet i syd, Heimevernshuset i øst og Husebyskogen mot nord- og vest. Planområdet størrelse er på ca 7.8 daa og benyttes som del av et større friområde. I tillegg til å være et friområde tilgjengelig for allmennheten, er Husebyskogen øvelsesområde for HM Kongens Garde.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet er en del av Husebyskogen og benyttes i dag til friområde.

Landskap og vegetasjon

Planområdet er dominert av en tett og delvis fuktig ungskog av bjørk, selje, gråor og små graner, med mange liggende stammer og overhengende greiner. Terrenget stiger oppover fra Heimevernshuset, og i brattere partier er skogen tørrere. Her vokser noen større bjørketrær, med innslag av furu og busker av hassel, rødhyll og eik. Lengst vest er et område dominert av hassel.

De flate fuktige områdene har tett skog, med en bunnvegetasjon som i hovedsak antas å være mose, bregner og vårblostmrende planter. I de tørrere stigningene slippes mer lys ned til skogbunnen, med en antatt større artsrikdom, med bla. lyng og markblomster.

Det er registrert rådyrtråkk i området, i tillegg til mer tilfeldige rådyrspor. Det er også registrert spor av ekorn. Det står et par døde bjørketrær i området med hull for hulerugende fugl.

Planområdet domineres av en type tett skog med små, lave grantrær som gir gode levekår for småvilt og rådyr. I døde trær er det også et rikt insektliv som gir føde for fugler.

Verneinteresser

I følge Byantikvaren tilsier funn i nærområdet, topografi, gammel navnetradisjon og kjent middelaldergård stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

I Områdeprogram for Husebyskogen er Husebyskogens biotop gitt karakteren lokal viktig, området består av urskog/gammelskog. I følge områdeprogrammet har Husebyskogen en rik flora og er sammen med Mærradalen en viktig fuglebiotop.

Ifølge Friluftsetaten er deler av planområdet registrert som viktig i forhold til biologisk mangfold. Friluftsetaten påpeker imidlertid at er det ikke nødvendig å sikre arealet ved regulering til naturvernområde.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet er ikke utsatt for natur- og miljøforhold som ras/skred/flom. Det er ingen kjente forhold som tilsier at grunnen er forurenset. En høyspentledning avsluttes like øst for området. Det går ingen høyspentledning gjennom området. Det antas å ikke være andre menneskeskapte spesielle/farlige forhold relatert til planområdet.

Stedsutvikling

Planområdet er en del av Husebyskogens grøntområder. I følge Kommunedelplan for grøntstruktur og Områdeprogram for Husebyskogen har Husebyskogens grøntområde verdi som del av byens overordnede grøntstruktur og et fremtidig potensiale som naturpark/bypark i et fortetningsområde.

Barns interesser

Fra alle nabohusene kan det registreres stier/tråkk til lysløypa (turvei A12). Skogen står tett og er lite framkommelig utenom stiene.

Universell utforming

Ikke relevant i dagens situasjon.

Juridiske forhold

Innsendelse av komplett planforslag for planområdet inngår i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen for den amerikanske ambassade på Huseby. Regulering av ambassadetomt ble endelig godkjent av fylkesmann i brev datert 22.05.2006.

Interessemotsetninger

Det foreligger et søksmål i forbindelse med ambassadesaken. Utfallet av saken er ikke avgjort pr d.d. Bydel Vestre Aker v/Venstre anbefaler i samrådsinnspill at videre saksbehandling av foreliggende planforslag utsettes inntil begjæring om midlertidig forføyning er avgjort av domstolene.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

I retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging sies det bla at det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

Retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til felles areal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Gjeldene overordnede planer

Kommuneplanens visjon for Oslo er som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges.

Kommunedelplanen for grøntstruktur definerer friområder i Husebyskogen som en del av byens overordnede parksystem. Arealene inngår i et overordnet grøntdrag som strekker seg fra Bestumkilen til Bogstad. Området foreslås arealmessig sikret som bypark/naturpark.

Gjeldene regulering

Planområdet er i dag uregulert.

Andre planer

Plan- og bygningsetaten igangsatte arbeid med *Områdeprogram for Husebyskogen* for forsvarets eiendom på Huseby idet forsvaret skulle flytte ut av området. Områdeprogrammet er ment å skulle avklare fremtidig bruk av Husebyskogen. Aspekter som dekker hele bydelen (arealregnskap og sosial infrastruktur) er også vurdert. I etterkant er det avgjort at Garden fortsatt skal bli i området.

I følge områdeprogrammet stiller Husebyskogen i en særstilling pga grøntområdets størrelse, og har et fremtidig potensiale som natur-/bypark også som del av byens overordnede parksystem. En restriktiv holdning til utbygging i grøntområdet ligger til grunn for vurderingene som er foretatt. Områdeprogram for Husebyskogen ble vedtatt av bystyret i møte 31.01.2007.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Vestre Aker	09.10.2006
2. Bydel Vestre Aker v/Venstres gruppe	04.10.2006
3. Friluftsetaten	03.10.2006
4. Byantikvaren	09.10.2006
5. Helse- og velferdsetaten	12.10.2006
6. Omsorgsbygg	09.10.2006
7. Samferdselsetaten	11.10.2006
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	28.09.2006
9. Undervisningsbygg	02.10.2006
10. Vann- og avløpsetaten	06.10.2006
11. Gravferdsetaten	02.10.2006
12. Trafikketaten	02.10.2006

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Vestre Aker har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.
2. Bydel Vestre Aker v/Venstres gruppe anbefaler at man utsetter videre saksbehandling inntil begjæringen om midlertidig forføyning (i ambassadesaken) er avgjort av domstolene. Imidlertid pekes det på at de er opptatt av at lokalmiljøet får best mulig rammevilkår miljømessig og hva angår friarealer/nærrekreasjonsområder uansett utfall av resultat fra domstolsbehandlingen.

3. Friluftsetaten bemerker at deler av planområdet er registrert i etatens naturdatabase som viktig i forhold til biologisk mangfold. Det er ikke nødvendig å sikre arealet ved regulering til naturvernområde. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene kan sikre området tilstrekkelig.
4. Byantikvaren bemerker at det i nærområdet er gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Funn i nærområdet, topografi, gammel navnetradisjon og kjent middelaldergård tilsier et stort potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner. En regulering til friområde sikrer ikke automatisk forhold til uregistrerte automatisk fredede kulturminner. Byantikvaren krever derfor at det foretas en arkeologisk registrering før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Hvis det under Byantikvarens registrering påtreffes automatisk fredede kulturminner, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for nærmere vurdering. Kravet om arkeologisk registrering vil kunne revurderes dersom reguleringsbestemmelsene hindrer alle inngrep i bakken og krever at Byantikvaren kontaktes for vurdering av arkeologiske forhold før gjennomføring av tiltak som krever inngrep i bakken.
5. Helse- og velferdsetaten viser på grunn av ubesatte stillinger vedr jordforurensning og radon til generelle kommentarer. Vedr rekreasjon og nærmiljø vises til uttalelse til ambassadesaken hvor det ble påpekt at området har meget stor verdi for rekreasjon og friluft.
6. Omsorgsbygg bemerker at det er et stort behov for barnehager i området.
7. Samferdselsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet, men vil eventuelt komme tilbake med utdypende kommentarer når mer materiale foreligger i saken.
8. – 12. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Undervisningsbygg, Vann- og avløpsetaten, Gravferdsetaten og Trafikketaten har ingen kjente forhold i området som har betydning for planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

2. Vedrørende Bydels Vestre Aker v/Venstre's anbefalinger om utsettelse. I ambassadesaken er det inntatt rekkefølgebestemmelser som forutsetter at foreliggende reguleringsforslag blir utarbeidet.
3. Friluftsetatens bemerkninger tas til følge. Bestemmelser i reguleringsforslaget sikrer at området bevares, nødvendig skjøtsel tillates og hageavfall eller annet avfall ikke tillates lagt i friluftsområdene.
4. Byantikvarens bemerkninger tas til følge. Det er stilt krav om at Byantikvaren kontaktes for vurdering av arkeologiske forhold før gjennomføring av tiltak som krever inngrep i bakken.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planområdet, som er ubebygd og uregulert, inngår som en naturlig del av Husebyskogen og reguleres derfor til samme bruk, friområde. Området var tidligere regulert til boliger, som del av boligtomter sør for Husebyskogen og inngikk i planene rundt fradeling av boligtomter fra Husebyskogen. Reguleringen ble senere opphevet, men uten noen reguleringsmessig tilbakeføring som friområde. I rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for den amerikanske ambassade er planområdet forutsatt som erstatningsareal for ambassadetomt.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:
Friområdet - park

Det inngår ingen bebyggelse eller byggetiltak i planforslaget.

Natur- og ressursgrunnlag

Områdets verdi som del av et større friområde sikres. Lokalt er tett skog innenfor planområdet med på å skjerme sti i turvei A12 mot boligbebyggelsen i sør.

Landskap og vegetasjon

Planforslaget sikrer at eksisterende vegetasjon beholdes.

Verneinteresser

Planforslaget innebærer ingen form for byggetiltak og sikrer at byantikvaren kontaktes før eventuelle inngrep i bakken.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget søker å sikre biologisk mangfold. Nødvendig skjøtsel innenfor planområdet tillates i samråd med Oslo kommune.

Stedsutvikling

Planforslaget bidrar til å verne om Husebyskogens grøntområder og er med på å forvalte Husebyskogens potensiale som bypark/naturpark.

Barns interesser

Planforslaget er med på å innfri krav til erstatningsareal for ambassadetomt. Planforslaget sikrer at eksisterende naturområde forblir et område til lek og opphold, som del av Husebyskogen.

Juridiske forhold

Planforslaget er i tråd med rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for den amerikanske ambassade.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål om å ivareta Husebyskogens potensiale som natur-/bypark.

Natur- og ressursgrunnlaget

Arealet sikres som friområde.

Landskap og vegetasjon

Eksisterende landskap og vegetasjon beholdes.

Verneinteresser

Byantikvaren vil bli varslet før gjennomføring av tiltak som krever inngrep i bakken.

Miljøfaglige forhold

Biologiske mangfold sikres ivaretatt.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet er ikke utsatt for natur- og miljøforhold som ras/skred/flo. Det er ingen kjente forhold som tilsier at grunnen er forurenset. Det går ingen høyspentledning gjennom området. Det antas å ikke være andre menneskeskapt spesielle/farlige forhold relatert til planområdet. Høyspentledningen utenfor området må sikres mot uønsket lek. Ambassadetomten ligger i tilstrekkelig avstand uten direkte innvirkning på planområdet.

Stedsutvikling

Eksisterende naturområde forblir en del av Husebyskogen grøntarealet.

Barns interesser

Uregulert naturområde sikres til lek og opphold. Deler av erstatningsarealer for ambassadetomt sikres regulert til friområde.

Universell utforming

Ingen konsekvenser.

Juridiske forhold

Planforslaget innfrir krav som står i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplan for den amerikanske ambassade.