



Oslo kommune
Bydel Østernsjø
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 04/10

Møte: Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite
Møtested: Plenumssal 4. etg. Ryensvingen 1
Møtetid: mandag 07. juni 2010 kl. 18.30
Sekretariat: Eigil Lunden 23 43 85 71

SAKSKART

Åpen halvtime

Saker til behandling

Sak 31/10	Godkjenning av møteinnkalling og sakskart.....	0
Sak 32/10	Godkjenning av protokoll fra møtet 26.04.2010.....	0
Sak 33/10	Barnehager - full behovsdekning, status mai 2010.....	1
Sak 34/10	Informasjonsplan for Bydel Østernsjø 2010-2013.....	5
Sak 35/10	Vårønn veien 17, Manglerud.....	7
	Invitasjon til innspill fra bydelen - Område- og prosessavklaring.....	7
Sak 36/10	Olaf Helsets vei 8, Skullerud.....	8
	Invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring.....	8
Sak 37/10	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Tor Jonssons veg 9 - Myrvold.....	10
Sak 38/10	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid.....	11
	Løvsetfaret 114-116, Søndre Langerud gård.....	11
Sak 39/10	Kunngjøring om offentlig ettersyn - Forslag til mindre endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220.....	12
	Eventuelt	

Bydel Østernsjø

Gunnar Pedersen
komiteleder

Eigil Lunden
komitesekretær

Sak 31/10 Godkjenning av møteinnkalling og sakskart

Arkivsak: 201000182

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	31/10

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING OG SAKSKART

Sak 32/10 Godkjenning av protokoll fra møtet 26.04.2010

Arkivsak: 201000182

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	32/10

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTET 26.04.2010

Sak 33/10 Barnehager - full behovsdekning, status mai 2010

Arkivsak: 201000011

Arkivkode: 323.2

Saksbehandler: Trine Løvvsjø

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	33/10
Oppvekstkomite	07.06.10	0/
Bydelsutvalget	14.06.10	95/10

BARNEHAGER - FULL BEHOVSDEKNING, STATUS MAI 2010

Bakgrunn:

I BU-sak 195/09, Bydelsdirektørens forslag til budsjett 2010, er følgende tiltak vedtatt: *"Det legges fram sak Barnehager – Full behovsdekning i hvert møte i bydelsutvalget.*

Saken bygger på tidligere fremlagte saker, sist i bydelsutvalgets møte 03.05.2010, sak 71/10:

- 1. Barnehager – full behovsdekning, status mars 2010, tas til orientering.*
- 2. I bydelen er det mange barnehager som drives i midlertidige lokaler. Midlertidige barnehagelokaler er som regel dårligere for både barn, ansatte og omgivelsene sammenlignet med permanente barnehager. Bydelsadministrasjonen bes på den bakgrunn utarbeide en prognose på behov for bygging av permanente barnehagelokaler dersom disse skulle avløse alle midlertidige lokaler. Prognosen bør også inneholde en vurdering av hvilke områder i bydelen de permanente barnehagene bør plasseres, gjerne med konkrete forslag til konkrete tomteplasseringer i de tilfeller man allerede har tanker om slike.*

Saksframstilling:

Saksframlegget gir en gjennomgang av aktuelle barnehageprosjekter/ tomter, med vekt på prosjekter/ tomter der det er endringer siden forrige rapportering. Saken angir avslutningsvis antall barn på venteliste til barnehageplass.

I forbindelse med årsrapportering og tertialrapporteringer blir det lagt fram tall som viser antall pedagogiske lederstillinger med dispensasjon fra utdanningskravet.

Permanente prosjekter:

Rønningjordet barnehage

Byggetrinn 1 er ferdigstilt og 6 avdelinger ble tatt i bruk 24.11.2009.

Byggetrinn 2 følger tidsplanen. Bydelen venter å kunne overta den nye delen med ytterligere 4 avdelinger i juni 2010, og da er hele nye Rønningjordet barnehage endelig ferdigstilt.

Det legges opp til fortsatt drift av paviljongen, som har brukstillatelse til 01.01.2014.

Utmarkveien barnehage

Barnehagen åpnet for barn 23.11.2009. I de første ukene etter overtakelse av bygget ble det avdekket til dels omfattende feil og mangler. Resterende arbeider fullføres av Omsorgsbygg Oslo KF nå på forsommeren.

Manglebergveien barnehage

Omsorgsbygg Oslo KF har varslet forsinkelser og barnehagen ser nå ut til å bli ferdigstilt i første halvdel av desember. Byrådsavdelingen avklarer med Undervisningsbygg mulig forlengelse av leieavtalen i Tallberget midlertidige barnehage, slik at barna som skal inn i Manglebergveien barnehage har plass inntil den nye barnehagen står klar.

Christinedal kunst – og kultur barnehage

Barnehagen ble midlertidig stengt 13.11.2009 etter at den midlertidige brukstillatelsen ble trukket tilbake av Plan- og bygningsetaten. For at barna i Christinedal kunst- og kulturbarnehage ikke skulle miste barnehagetilbudet, leide barnehagen lokaler av bydelen i Tallberget midlertidige barnehage på Manglerud videregående skole. Barnehagen fikk midlertidig brukstillatelse fra Plan- og bygningsetaten i midten av mars, og etter påske flyttet barnehagen tilbake til egne lokaler.

Østmarka Idrettsbarnehage AS/ Hellerudveien 80

Byggingen er i full gang. Åpningsdato er satt til 16.10.2010. Barnehagen gir 132 storebarnsekvivalenter. 52 barn flytter fra midlertidige lokaler, Lopperud Idrettsbarnehage, og 46 storebarnsekvivalenter er nye. Barnehagen vil ta inn barn i alderen 1-5 år.

Midlertidige prosjekter

Søndre Skøyen barnehage

Søndre Skøyen barnehage har midlertidig brukstillatelse og leiekontrakt til og med 31.07.2010. Det er søkt om ett års forlengelse av brukstillatelsen hos Plan- og bygningsetaten. Det er ikke mottatt svar på denne søknaden.

Haraløkka paviljong barnehage

Haraløkka paviljong barnehage har fått forlenget brukstillatelse til 01.07.2014.

Rønningjordet paviljong

Rønningjordet paviljong har fått brukstillatelse til 01.01.2014. Barna som går i barnehagen nå, flytter inn i nye lokaler i Rønningjordet barnehage i juni 2010. Paviljongen fylles med nye barn tilsvarende 72 storebarnsekvivalenter i august 2010.

Tallberget midlertidige barnehage

Barnehagen skal være midlertidig for Manglebergveien barnehage. Bydelen startet opp med 9 småbarnsplasser fra og med februar 2010. Fra 01.05. utvidet barnehagen med en avdeling. Leieavtalen for Tallberget midlertidige barnehage i G-bygget med Undervisningsbygg Oslo KF/ Manglerud videregående skole gjelder til og med 30.06.2010. Undervisningsbygg/ Utdanningsetaten er kontaktet av byrådsavdelingen, da det er behov for å forlenge leieavtalen til Manglebergveien barnehage er ferdigstilt. Dette er fortsatt ikke avklart.

Lopperud Idrettsbarnehage AS

Lopperud Idrettsbarnehage AS er per i dag midlertidig for Østmarka Idrettsbarnehage AS, som skal stå ferdig sommeren 2010. Idrettsbarnehager AS har leiekontrakt til 01.07.2011, og ønsker å drive barnehage ut leieperioden. Paviljongen har brukstillatelse for samme periode.

Andre prosjekter

Det er nå avklart at *Vetlandsveien gnr 144, bnr 1268 – parkeringshus* er uaktuelt å bruke til barnehageformål. Dette er vurdert av Plan- og bygningsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF og Byrådsavdeling for kultur og utdanning, og begrunnes med at da området trenger parkeringsplasser, vil eventuelle utbyggere måtte stille med nye p-plasser som erstatning for de som fjernes.

Håkon Tveters vei 8 er planlagt benyttet til barnehageformål. Etter det administrasjonen får opplyst ligger det an til at Trygge Barnehager vil stå for utbygging og drift. Barnehagen er planlagt å stå ferdig i august 2011.

Manglerud Star – Nytt klubbhus med barnehage

Manglerud Star har planer om bygging av barnehage i tilknytning til idrettsanlegget på Manglerud. I møte med representanter for Manglerud Star ble det opplyst at de arbeider med flere mulige løsninger, slik at barnehagen skal kunne realiseres relativt raskt.

Videre barnehageutbygging vil bli sett i lys av status etter hovedopptak, hvilke midlertidige barnehager bydelen har og når disse skal avvikles. Bydelen vil samarbeide nært med

Byrådsavdeling for kultur og utdanning, KOU, om nedbygging av midlertidige lokaler og utbygging av eventuelle nye permanente barnehager. Administrasjonen vil gi en tilbakemelding vedrørende videre utbygging av permanente plasser og nedbygging av midlertidige lokaler til BU høsten 2010.

Barnehageadministrasjonene ble i BU-møte 22.03.2010, sak 39/10, pkt.6, bedt om å opprette ”inntil 10 barnehageplasser i eksisterende barnehager i perioden 01.04.2010-31.12.2010. Dette forutsetter opprettelse av alternative arealer til benyttelse for de barnehagene det gjelder. 5 av bydelens barnehager har reduserte barnegrupper og full bemanning på grunn av knapt med areal i barnehagene”.

Dette gjelder barnehagene Bogerud Gård, Bogerudsletta, Bøler sentrum, Myrvoll og Nøkklevann. Ved gjennomgang av plantegninger og ved befaring er vedtaket løst på følgende måte:

1. Bogerud Gård - 2 plasser for barn under 3 år. Her er det tilstrekkelig areal, og det legges opp til at dette blir permanente plasser.
2. Bogerudsletta – foreløpig ingen ekstra plasser, men det ses blant annet på muligheter for samorganisering med Rustad friluftsbarnehage, eventuelt tilleggslokale satt opp på barnehagens uteområde.
3. Bøler sentrum – ingen ekstra plasser. Det foreslås å redusere barnegruppa med 1 barn under 3 år. Et årsverk assistent foreslås inndratt. Da vil barnehagen ha samsvar mellom antall barn og voksenressurser.
4. Nøkklevann – 2 plasser for barn under 3 år. Barnehagen har en friluftsgruppe som er på tur minst 3 dager i uken, gruppa har en lavvo stående i nærheten. Ved å endre godkjenning, med mindre arealkrav til friluftsgruppa, har barnehagen nok areal til utvidelsen. Plassene gjøres permanente.
5. Myrvoll barnehage - 2 plasser for barn under 3 år. Barnehagehagen har et rom til barnevogner. Ved å innrede dette rommet, får barnehagen nok lekeareal. Plassene gjøres permanente.
Barnehagen vil få ny løsning for vognoppbevaring.

Prognostisert behov

Hovedopptaket er gjennomført. Alle barn som søkte plass ved hovedopptak med lovfestet rett til plass har fått tilbud om barnehageplass. Ikke alle søkerne fikk første eller andre ønsket sitt oppfylt. 114 barn uten plass og tilbud søker barnehageplass innen 31.12.2010 hvorav 108 barn er under 3 år og 6 barn er over 3 år. Som tidligere år er det vanskelig å fylle friluftsbarnehagene, per 21.05.2010 er det 21

ledige plasser fordelt på 4 barnehager. Avdeling for barn og kultur og de aktuelle barnehagene vil sammen se på hvordan plassene kan fylles. Det kan se ut som behovet for barnehageplasser over 3 år er mettet.

Bydelen foretar nå løpende opptak til ledige plasser

Antall pedagogiske lederstillinger med dispensasjon fra utdanningskravet

Bydelen har per 30.04.2010 totalt 213,3 årsverk som pedagogisk leder. 69 pedagogiske ledere med dispensasjon fra utdanningskravet, 55 i kommunale barnehager og 14 i ikke-kommunale barnehager. Det gir en prosentvis andel pedagogisk ledere med dispensasjon på 32,3 %, som er en liten økning fra 31.12.2009, da prosentandelen var 31,1%. Blant pedagogiske ledere med dispensasjon fra utdanningskravet er andelen pedagogiske ledere med annen pedagogisk høgskoleutdanning 23,2 %.

Plan for rekruttering av pedagogisk personale i barnehagene følges opp og har blant annet som mål å redusere antallet pedagogiske ledere med dispensasjon fra utdanningskravet. Planen er rullert og sak blir lagt fram for BU 14.06.2010.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Barnehager – full behovsdekning, status mai 2010, tas til orientering.
2. Det opprettes to nye plasser for barn under 3 år i Bogerud Gård barnehage.

3. Det opprettes to nye plasser for barn under 3 år i Nøklevann barnehage.
4. Det opprettes to nye plasser for barn under 3 år i Myrvoll barnehage.
5. Barnegruppa i Bøler sentrum barnehage reduseres med 1 barn under 3 år. Et årsverk assistent inndras.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Tommy Grotterød /s
avdelingssjef

Sak 34/10 Informasjonsplan for Bydel Østensjø 2010-2013

Arkivsak: 200800330

Arkivkode: 061.0

Saksbehandler: Therese Lundstedt

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	34/10
Omsorgskomite	07.06.10	
Oppvekstkomite	07.06.10	0/
Bydelsutvalget	14.06.10	114/10

INFORMASJONSPLAN FOR BYDEL ØSTENSJØ 2010-2013

Bakgrunn:

Ett av tiltakene i bydelens budsjett 2010 (BU-sak 195/09), er at bydelens informasjonsplan for perioden 2008-2009 skal revideres. Dette ble ytterligere presisert i verbalvedtak av bydelsutvalget under behandlingen av samme sak.

Den reviderte informasjonsplanen, er som tidligere forankret i Strategisk plan for Bydel Østensjø 2010-2013 (BU-sak 12/10), og er gitt samme varighetsperiode som denne. Informasjonsplanen omhandler bydelens eksterne informasjonsvirksomhet.

Revidert informasjonsplan er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestått av avdelingssjef administrasjon (leder), avdelingssjef barn og kultur, informasjonskonsulent og BU-sekretær. Arbeidsgruppen har konsultert bydelsutvalgets leder i løpet av prosessen.

Saksframstilling:

Den reviderte informasjonsplanen som forelegges bydelsutvalget til behandling, bygger på de samme prinsipper for informasjonsvirksomheten som i foregående planperiode. Videre inneholder planen de samme målene, men med omskrivning og tydeliggjøring av mål 4.3 som nå lyder som følger: *”Bydelen gir aktivt brukere og innbyggere informasjon om forhold som angår dem”*.

Når det gjelder tiltakene i planen, har arbeidsgruppen tilstrebet en konkretisering av disse. Videre har arbeidsgruppen sett det som viktig å videreføre flere av tiltakene fra forrige informasjonsplan, da disse fortsatt er relevante å følge opp og arbeide videre med. Enkelte av disse tiltakene er lagt inn under andre mål enn tidligere. I tillegg er nye tiltak er lagt inn.

Under følger en oversikt over hvert mål opp med beskrivelse av de viktigste endringene i tiltak for hvert av målene:

- Mål 4.1: *”Bydelens informasjon er korrekt, tilgjengelig og brukervennlig”*. Enkelte av tiltakene her er konkretisert ved deltiltak, med beskrivelse av hvordan tiltakene skal gjennomføres.
- Mål 4.2: *” Bydelens informasjon bidrar til positivt omdømme og realistiske forventninger til bydelens tjenester”*
Her er to av tiltakene fjernet, de øvrige er beholdt, med språklige justeringer.
- Mål 4.3: *”Bydelen gir aktivt brukere og innbyggere informasjon om forhold som angår dem”*

Her er det lagt inn flere nye tiltak, bl.a. om revisjon og forbedring av innholdet i "Omsorgstrappa", samt et tiltak om at barnehagens årsplaner skal inneholde mål og tiltak for informasjonsformidling til foreldre/foresatte.

- Mål 4.4: "Bydel Østensjø er en aktiv informasjonskanal for formidling av skolers og frivillige lag/foreningers aktiviteter i bydelen"

Her er det lagt inn ett nytt tiltak som gjelder involvering av skoler og frivillige lag/foreninger i å komme med innspill til arrangementer for publisering på internett.

- Mål 4.5: "Innbyggere og brukere inviteres til å være delaktige i videreutvikling av bydelens tjenester og aktiviteter på et tidlig tidspunkt"

Her er det kun foretatt innholdsmessige justeringer i teksten.

- Mål 4.6: "Bydel Østensjø skal fremstå som en helhetlig organisasjon for brukere og beboere"

Her er ett tiltak fjernet, da dette tiltaket gjelder bydelens interne rutiner.

Medieplanen, som følger som vedlegg til informasjonsplanen, gir en oversikt over de målgrupper og informasjonskanaler som bydelen benytter i sin informasjonsformidling. Medieplanen er oppdatert og tilpasset den reviderte informasjonsplanen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Informasjonsplan for Bydel Østensjø for perioden 2010-2013 tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Åse Merete Ternå /s
avdelingssjef

Vedlegg: Informasjonsplan for Bydel Østensjø 2010-2013
Medieplan for Bydel Østensjø 2010-2013

Sak 35/10 Vårnveien 17, Manglerud

Invitasjon til innspill fra bydelen - Område- og prosessavklaring

Arkivsak: 201000279

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	35/10
Bydelsutvalget	14.06.10	117/10

VÅRONN VEIEN 17, MANGLERUD INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN - OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Bakgrunn:

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring for Vårnveien 17, Manglerud. Grunnet svarfrist 27.04.2010 er bemerkningene til planinitiativet gitt administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene vil bli ettersendt etter behandling i bydelsutvalget.

Saksframstilling:

Tomten er i dag regulert til forretning/bolig 250/55 (S-441) vedtatt 15.03.1962. Tidligere bebyggelse er nylig revet pga. brann. Det foreslås omregulering til forretning/kontor, med forretning og bank i første etasje, samt kontor og helse relaterte lokaler i 2.-5. etasje. Parkering er skissert med 20 p-plasser i kjeller og 6 p-plasser på bakken mot Plogveien. Parkeringen er i tråd med p- normen for den åpne byen.

Forslaget vil medføre en høyere utnyttelse enn gjeldende regulering gir mulighet for. Det er skissert en bygning i 5 etasjer med BRA= ca. 2700m² inkludert parkeringskjeller. Prosent bebygget areal (% BYA) blir ca. 60%.

Administrasjonen har gitt følgende uttalelse til planinitiativet:

Foreslåtte omregulering må ikke medføre økt gateparkering i omkringliggende veier.

Byggehøyden er en til to etasjer høyere enn tilstøtende bebyggelse og en eventuell reduksjon av byggehøyden på en etasje bør vurderes.

Illustrasjoner av bygget viser at bygget er større enn omkringliggende bebyggelse, men hjørneplasseringen av bygget vil skjule nåværende gavlvegger på tilstøtende blokker.

Vedlagte soldigram viser at bygget i liten grad berører naboeiendommer med skyggevirkning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

[Administrativ uttalelse til område- og prosessavklaring for Vårnveien 17 tilsluttes.](#)

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Sak 36/10 Olaf Helsets vei 8, Skullerud

Invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring

Arkivsak: 201000331

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	36/10
Bydelsutvalget	14.06.10	118/10

OLAF HELSETS VEI 8, SKULLERUD INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Bakgrunn:

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring for Olaf Helsets vei 8, Skullerud. Grunnet svarfrist 18.05.2010 er bemerkningene gitt administrativt (se vedlagte svarbrev av 10.05.2010). Eventuelle endringer av bemerkningene vil bli ettersendt etter behandling i bydelsutvalget.

Saksframstilling:

Området er regulert til kontor og industri og foreslås omregulert til offentlig formål – helsebygg.

Hensikten er å legge til rette for nybygg av DPS for Oslo Universitetssykehus.

Utnyttelse:

I gjeldende regulering er utnyttelsen regulert til 6000m² BRA + garasje under bakken. Utnyttelsen foreslås øket til 14 000m² (unntatt arealer under bakken) med et bygg på inntil 5 plan.

Bygget foreslås med et fotavtrykk på 3000 m² BRA (parkering ikke medregnet) uten at dette gir inntrykk av at tomten utnyttes for tungt. Omkringliggende bebyggelse kan karakteriseres som store bygg.

Gesimshøyde:

Dagens regulering gir maks gesims på cote +145,5 m (takoppbygg +148,5). Høyden beskrives som noe konservativ ift. omkringliggende bebyggelse, og i ny regulering ønskes det tilrettelagt for maks gesims på +151 (unntatt evt. takoppbygg definert som mindre enn 1/3 del av takflate).

Høyspentlinje:

I dagens regulering er faresone for høyspentlinje lagt feil i forhold til faktisk plassering av denne. Høyspentlinje er tegnet i situasjonskart (den er kontrollert og innmålt og er plassert riktig på kartverket) og det er naturlig å tilpasse faresone til 20 m fra høyspent horisontalt i begge retninger.

Byggegrense:

Byggegrense mot vest blir definert av faresone. Mot nord og sør er dagens regulerte byggegrenser naturlige. Mot øst kan byggegrense settes i forhold til en tidligere veiplan. General Ruges vei er nå utført som en 2-feltsvei (opprinnelig regulert som 4-felts). Byggegrense settes 15 meter fra senterlinje på vei, slik at byggegrense mot øst flyttes østover. Dette har konsekvens for regulert sone med parkbelte i industriområdet. Parkbeltet kan opprettholdes mellom byggegrense og vei med en noe mindre bredde. På motsatt side av veien ligger markagrensa, som sikrer grøntarealer. Flytting av byggegrense skal ikke berøre fredet gravrøys med sikringsone.

Adkomst:

Regulert adkomst i sydvest beskrives som uhensiktsmessig. Dagens adkomst beskrives som brukbar, men vil antagelig bli mer hensiktsmessig ved å bli flyttet til østsiden av tomten (i vedlegg symbolisert med pil fra General Ruges vei.

Arkitekt oppfatter omreguleringen som kurant. Formålet er ”politisk prioritert” og omkringliggende bebyggelse tilsier at planområdet kan utnyttes noe mer enn dagens regulering tilsier. Videre må reguleringsplanen oppdateres ift. ny veisituasjon og de faktiske forhold knyttet til plassering av høyspentledning. Arkeologisk undersøkelse av planområdet er gjennomført.

Administrasjonens vurderinger:

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativ videreført som beskrevet. Parkering bør primært legges under bakkenivå.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

[Administrativ uttalelse til område- og prosessavklaring for Olaf Helsets vei 8, Skullerud tilsluttes.](#)

Tove Stien /s
Bydelsdirektør

Kai Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Sak 37/10 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Tor Jonssons veg 9 - Myrvold

Arkivsak: 200900654

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	37/10
Bydelsutvalget	14.06.10	119/10

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID TOR JONSSONS VEG 9 - MYRVOLD

Bakgrunn:

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsarbeid fra Byantikvaren jf. Plan- og bygningslovens § 12-8, Tor Jonssons veg 9 – Myrvold, gnr. 147 bnr. 6. Svarfrist er 05.06.2010. Saksbehandler hos Byantikvaren er informert om at saken vil bli behandlet i bydelsutvalgsmøtet 14.06.2010.

Saksframstilling:

Eiendommen søkes omregulert fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* og vil i sin helhet markeres med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C*.

Hensikten med arbeidet er å sikre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter, både bygninger og omkringliggende arealer. Tor Jonssons vei 9, Myrvold, er en tidligere husmannsplass under Østensjø gård. Den er en av få bevarte husmannsplasser i Oslo, og er prioritert til bevaring i Verneplan for Akergårdene.

Tidligere vedtak:

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.11.2009, i sak 179/09 tilsluttet følgende bemerkninger til område- og prosessavklaring for Tor Jonssons veg 9:

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativet for Tor Jonssons veg 9.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Omregulering av Tor Jonssons veg 9 fra *Byggeområde for boliger* til arealformål *Bebyggelse og anlegg* med *sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C* tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Sak 38/10 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Løvsetfaret 114-116, Søndre Langerud gård

Arkivsak: 200900655

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	38/10
Bydelsutvalget	14.06.10	120/10

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID LØVSETFARET 114-116, SØNDRE LANGERUD GÅRD

Bakgrunn:

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsarbeid fra Byantikvaren jf. Plan- og bygningsetaten § 12-8, Løvsetfaret 114-116, Søndre Langerud gård, gnr. 162 bnr. 1 m.fl. Svarfrist er 05.06.2010. Saksbehandler hos Byantikvaren er informert om at saken vil bli behandlet i bydelsutvalgsmøtet 14.06.2010.

Saksframstilling:

Eiendommene søkes omregulert fra *Bygeområde for boliger og fri område* til arealformål: *Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m. fl.* og vil i sin helhet markeres med *Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C*.

Hensikten med arbeidet er å sikre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter, både bygninger og omkringliggende arealer. Søndre Langerud gård er prioritert til bevaring i Verneplanen for Akergårdene.

Tidligere vedtak:

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.11.2009, i sak 180/09 tilsluttet følgende bemerkninger til område- og prosessavklaring for Løvsetfaret 114-116.

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte planinitiativ for Løvsetfaret 114-116.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Omregulering av Løvsetfaret 114-116 fra *Bygeområde for boliger og fri område* til arealformål: *Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse, barnehage, næringsbebyggelse (lager) m. fl.* med *Sone med angitte særlige hensyn (kulturmiljø) – hensynssone C* tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege

Sak 39/10 Kunngjøring om offentlig ettersyn - Forslag til mindre endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220

Arkivsak: 200400405

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	07.06.10	39/10
Bydelsutvalget	14.06.10	121/10

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLO YTRE BY, S-4220

Bakgrunn:

Det vises til kunngjøring om offentlig ettersyn – forslag til mindre endring av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220 fra plan- og bygningsetaten.

Saksframstilling:

Hensikten med planjusteringen er å utvikle mer presise og entydige bestemmelser, i hovedsak for bestemmelsene §§ 6, 7, 10 og 12, samt bedre ivareta hensynet til utearealer og terreng. Planens intensjon (§ 3) og områdeavgrensning (plankartet) endres ikke. I etterkant av planarbeidet revideres Småhusplanens veileder og det utarbeides en eksempelsamling.

De viktigste endringene i bestemmelsene er:

- Definisjon av begrepene nærområde, bebyggelsesstruktur og byplanmessig karakter.
- Entydig øvre grense for tomtens utnyttelse på 24 % bebygd areal (BYA).
- Maksimalt avvik fra eksisterende terreng for støttemurer, skjæringer og fyllinger på egen tomt og mot nabotomter.
- Innføring av øvre grense for andel harde overflater på tomten (40 %) og krav til overvannshåndtering lokalt på tomten.
- Definisjon av større trær og krav til bevaring og nyplanting.
- Ny bebyggelse skal videreføre nærområdets karakter og samspille med et flertall av elementer i bebyggelse og landskap/terreng i nærområdet.
- Total høyde for hele tiltaket (bygning inkludert støttemurer, skjæringer og fyllinger) settes til maks 10,5 m.
- Anlegg under bakken skal ligge under overliggende bygnings fotavtrykk og skal maksimalt utgjøre 26 % av tomtens areal.
- Justert krav til parkering på terreng.

- Forslag til nye beregningsregler for uteoppholdsareal, kvalitative krav, samt krav til minste størrelse og solforhold. Krav til felles uteoppholdsareale ved flere enn 6 boenheter.
- Differensierte avstandskrav til tiltak mot vassdrag (§ 9).
- Justerte krav til dokumentasjon (§ 20).

§ 12 Uteoppholdsareal

Mål for endringer

Innføring av kvalitetsnormer for utearealer.

Endringsbegrep

- Det foreslås to alternative normer til minstestørrelse på uteoppholdsareal til offentlig ettersyn, ett av dem skal videreføres
Alternativ 1 er dagens bestemmelse, med en mindre endring: Begrepet boenhet forandres til boenhet/leilighet. Punkt d) kan dermed strykes, kravene til uteoppholdsareal gjelder uavhengig av om det er en hoved- eller sekundærleilighet.
Alternativ 2 innfører en minstestørrelse på uteoppholdsareal lik 100% av bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten. Dette alternativet er et forsøk på å imøtekomme tilfeller hvor det søkes om å bygge f.eks eneboliger, men hvor det deretter seksjoneres til leiligheter etter godkjent ferdigattest. Etter seksjonering oppfyller ikke størrelsen på uteoppholdsarealene lenger kravet i bestemmelsene. En minstestørrelse tilsvarende 100% av bruksarealet vil sikre uteoppholdsareal i slike prosjekter.
- Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen, skal plasseres best mulig ift. sol, støy og andre miljøbelastninger og være egnet for aktivitet og lek. Dette er en klar kvalitets forbedring da dagens bestemmelser ikke stiller noen kvalitative krav til uteoppholdsarealer.
- Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte et samlet areal med et minste areal på 8 x 8 m pr boenhet. Det vil utgjøre en kvalitativ forbedring sammenlignet med eksisterende bestemmelser, men kan utløse dispensasjonssøknader ved inndeling i parseller mindre enn 8 m.
- Ved flere enn 6 boenheter innføres krav om at minimum 1/3 av uteoppholdsarealet skal være et samlet uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 m, hvor minst 60% skal være solbelyst 1. mai kl.15.
- Takterasser skal tilpasses slik at innsyn til nabobebyggelsens uteoppholdsareal unngås.

§ 18 Automatisk fredede kulturminner

Alternativ 2 er som tidligere med unntak av at "innenfor planområdet" i 2. ledd, andre setning er endret til "for det samlede tiltaket".

Alternativ 1 er omtrent identisk med alternativ 2, men med følgende ordlyd lagt til i slutten av 2. ledd, 2. setning: "før rammelillatelse gis" og uten følgende ordlyd i 3. ledd, siste setning: "og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser)".

Kravet om omregulering trer i kraft både når det fremmes søknad om å frigi funn og når funnet er av et slikt omfang at det tilsier regulering til hensynssone bevaring/båndlegging. Dette gjør at ordningen anses som svært uhensiktsmessig i de tilfeller funnene skal frigis. Forslaget til endring (alternativ 1) kan legge til rette for at frigiving kan gjøres uavhengig av en reguleringsendring.

Administrasjonens vurderinger:

Saksfremstillingen nevner de viktigste endringene, mens § 12 og 18, hvor det foreligger to alternativer er nærmere beskrevet.

Administrasjonen anbefaler de foreslåtte endringer og alternativ 2 ift. uteoppholdsarealer og alternativ 1 ift. automatisk fredete kulturminner.

Det vises for øvrig til tidligere vedtatte samrådsinnspill av 09.12.2009.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Østensjø anbefaler de foreslåtte endringer gitt i offentlig ettersyn. Vedrørende uteoppholdsarealer og automatisk fredete kultuminner anbefaler bydelen henholdsvis alternativ 2 og alternativ 1.

Bydel Østensjø viser også til tidligere samrådsinnspill av 09.12.2009.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe/ s
bydelsoverlege