



Oslo kommune  
**Bydel Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

## **Møteinnkalling 2/13**

**Møte:** Byutvikling, miljø og samferdsel  
**Møtested:** Bydelsadministrasjonen, Ekebergveien 243  
**Møtetid:** Tirsdag 12. mars 2013 kl. 19.00  
**Sekretariat:** 02 180

### **SAKSKART**

**Åpen halvtime**  
**Informasjon**  
**Eventuelt**

#### **Saker til behandling**

Sak 6/13	Godkjenning av innkallelse og sakskart til møte 12.3.2013- BMS komiteen.....	1
Sak 7/13	Godkjenning av protokoll fra møte 5.2.2013 - BMS komiteen .....	2
Sak 8/13	Innbyggerinitiativ om trafikk ved Munkerud skole og barnehage.....	3
Sak 9/13	Nordstrandveien 40 - 46 Sæter - forslag til detaljregulering.....	6
Sak 10/13	Heimlibakken 1 - varsel om reguleringsplanarbeid .....	9
Sak 11/13	Mulighetsstudie Ormsund- foreløpig versjon for kommentarer .....	12
Sak 12/13	Etablering av modulhus i Bydel Nordstrand.....	15
Sak 13/13	Medvirkning til revidering av handlingsplan mot støy 2013-2018 for Oslo kommune.....	19
Sak 14/13	Leilighetsnormen i reguleringsplaner - evaluering .....	23
Sak 15/13	Samlokalisering av tjenestesteder i bydelen .....	26

Bydel Nordstrand, 5.3.2013

Bjørn Fjellheim (H)/s/  
leder av byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen

**Sak 6/13 Godkjenning av innkallelse og sakskart til møte  
12.3.2013- BMS komiteen**

Arkivsak: 201300078

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Irene Borge-Hansen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	6/13

**GODKJENNING AV INNKALLELSE OG SAKSKART TIL MØTE 12.3.2013- BMS  
KOMITEEN**

**BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

*Innkalling og sakskart til møte 12.3.2013 godkjennes*

Oslo, 27.2.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

## **Sak 7/13 Godkjenning av protokoll fra møte 5.2.2013 - BMS komiteen**

Arkivsak: 201300080

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Irene Borge-Hansen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	7/13

### **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 5.2.2013 - BMS KOMITEEN**

#### **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

*Protokoll fra møte 5.2.2013 godkjennes*

Oslo, 28.2.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

## **Sak 8/13 Innbyggerinitiativ om trafikk ved Munkerud skole og barnehage**

Arkivsak: 200800084

Arkivkode: 615

Saksbehandler: Jan Nordahl

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	04.03.13	24/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	8/13

### **INNBYGGERINITIATIV OM TRAFIKK VED MUNKERUD SKOLE OG BARNEHAGE**

#### **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

##### **Til arbeidsutvalget:**

*Saken behandles i BMS-komiteen og BU.*

##### **Til komiteer og råd:**

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

##### **Til bydelsutvalget:**

*Nedenstående uttalelse oversendes byrådsavdelingen og PBE med anmodning om at uttalelsen legges frem sammen med innbyggerinitiativet for bystyret:*

*Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand har mottatt innbyggerinitiativ om en fornuftig trafikk-løsning rundt nye Munkerud skole, som ble oversendt bystyret i brev av 10.01.2013 og senere behandlet av forretningsutvalget i sak 13/00097-2, dato 04.02.2013.*

*Bydelsutvalget vil med dette orientere om bydelsutvalgets syn på saken, som fremkom i sak 161/12, dato 20.12.2012. Bydelsutvalget vedtok:*

- 1) Bydelsutvalget stiller seg positivt til planene om bygging av ny Munkerud skole og en 6-avdelings barnehage.*
- 2) Bydelsutvalget anbefaler alternativet i pkt 5.1 i trafikkutredningen fra Asplan Viak AS som den beste løsningen for trafikkavviklingen til og fra Munkerud skole, samtidig som trafikken forbi skolen ikke øker.*
- 3) Bydelsutvalget anbefaler en delt løsning for trafikkavvikling til og fra barnehagen via Munkerudtunet og P.A. Holms vei.*
- 4) Bydelsutvalget ber om en utredning av mulig gangvei mellom Munkerudtunet og barnehagen og skolen*

*Dette er fortsatt bydelsutvalgets syn på denne saken, og det bes om at bydelsutvalgets uttalelse blir behandlet av bystyret samtidig med behandlingen av innbyggerinitiativet.*

#### **BEHANDLING OG VEDTAK I KOMITEER, RÅD OG UTVALG**

**Arbeidsutvalgets behandling 4.3.2013:**

Arve Edvardsen (H) fremmet følgende alternative forslag til vedtak:

*AU ber om at BMS-komiteen utreder trafikksituasjonen for Munkerudområdet med sikte på at saken fremmes for BUK og BU i juni 2013*

**Votering:**

Arve Edvardsens (H) alternative forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

**Arbeidsutvalgets vedtak:**

*AU ber om at BMS-komiteen utreder trafikksituasjonen for Munkerudområdet med sikte på at saken fremmes for BUK og BU i juni 2013*

**SAKSBEHANDLING****VEDLEGG:**

- 1) [Innbyggerinitiativ av 10.01.2013 fra Munkerud skoles FAU med saksfremstilling for forretningsutvalget av 04.02.2013](#)
- 2) [Trafikkanalyse fra Asplan Viak AS](#)

**BAKGRUNN FOR SAKEN**

BU-leder har bedt om å få utarbeidet en sak, der bydelsutvalget kan uttale seg i forhold til trafikksituasjonen rundt Munkerud skole. Det er ønskelig at uttalelsen følger innbyggerinitiativet til bystyret.

**TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER**

Bydelsutvalget vedtok følgende i sak 161/12 den 20.12.2012:

- 1) *Bydelsutvalget stiller seg positivt til planene om bygging av ny Munkerud skole og en 6-avdelings barnehage.*
- 2) *Bydelsutvalget anbefaler alternativet i pkt 5.1 i trafikkutredningen fra Asplan Viak AS som den beste løsningen for trafikkavviklingen til og fra Munkerud skole, samtidig som trafikken forbi skolen ikke øker.*
- 3) *Bydelsutvalget anbefaler en delt løsning for trafikkavvikling til og fra barnehagen via Munkerudtunet og P.A. Holms vei.*
- 4) *Bydelsutvalget ber om en utredning av mulig gangvei mellom Munkerudtunet og barnehagen og skolen*

I tillegg ble det gitt orientering av beboer i åpen halvtime den 14.02.2013.

**BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

## **Faktaopplysninger**

FAU ved Munkerud skole har sendt inn et innbyggerinitiativ til bystyret den 10.01.2013. Initiativet gjelder trafikkløsning rundt nye Munkerud skole. Ifølge reglement for bystyret skal bystyret ta stilling til et forslag som gjelder kommunens virksomhet dersom minst 300 innbyggere i kommunen står bak forslaget. I denne saken anser forretningsutvalget at vilkårene for innbyggerinitiativ er oppfylt. Initiativet gjelder pågående plansak etter plan- og bygningsloven og oversendes derfor Plan- og bygningsetaten (PBE) for vurdering i den videre planprosessen. Bystyret vil få initiativet til behandling i forbindelse med behandlingen av plansaken. Fra bydelens side er det ønskelig at bydelsutvalget får uttale seg til innbyggerinitiativet og at uttalelsen følger initiativet videre til bystyrebehandling. Bydelsutvalgets uttalelse vil derfor bli sendt både til PBE og til byrådsavdelingen med anmodning om å fremme uttalelsen sammen med innbyggerinitiativet i den videre saksbehandling frem mot bystyrebehandling.

## **Sammendrag**

Bydelsutvalget ønsker med dette å avgi uttalelse som følger innbyggerinitiativ videre frem mot bystyrebehandling av sak om trafikkløsning rundt nye Munkerud skole.

## **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

## **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser.

## **Vurdering**

Innbyggerinitiativet fra Munkerud skoles FAU bygger på de vurderinger og anbefalinger som fremkommer i trafikkanalysen fra Asplan Viak (vedlagt). Dette ligger også til grunn for bydelsutvalgets vedtak i sak 161/12 fra 20.12.2012.

Bydelsdirektøren foreslår at bydelsutvalget støtter innbyggerinitiativet ved å minne om vedtaket i sak 161/12.

Oslo, 03.03.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

## **Sak 9/13 Nordstrandveien 40 - 46 Sæter - forslag til detaljregulering**

Arkivsak: 201100353

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Jan Nordahl

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	04.03.13	35/13
Eldrerådet	11.03.13	18/13
Rådet for funksjonshemmede	11.03.13	17/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	9/13
Bydelsutvalget	21.03.13	

### **NORDSTRANDVEIEN 40 - 46 SÆTER - FORSLAG TIL DETALJREGULERING**

### **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

#### **Til arbeidsutvalget:**

*Saken behandles i:*

- Eldrerådet
- Rådet for funksjonshemmede
- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Bydelsutvalget

#### **Til komiteer og råd:**

*De innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

#### **Til bydelsutvalget:**

1. Bydelsutvalget finner at det foreliggende planforslaget for Nordstrandveien 40 – 46 bør omarbeides.
2. Generelt må bebyggelsen reduseres i høyden og gjøres mindre dominerende i lokalmiljøet. Alle utkrager, balkonger og karnapper bør ligge innenfor byggelinjer og byggegrenser.
3. Det er uakseptabelt at Sæter barnehages uteareal får skyggevirksomhet av ny bebyggelse. Hvis dette skjer, må eksisterende Sæter barnehage rives og erstattes av ny barnehage på dertil egnet tomt, eventuelt kan ny barnehage vurderes innpasset i det foreliggende planforslaget.
4. Planforslaget må sikre løsninger som er trygge og lett forståelige for gående og syklende.
5. Bydelsutvalget vil igjen be om at parkeringsnormen for ytre by gjøres gjeldende for planforslaget. Erfaring fra knutepunktfortettingen på Holtet har vist at mangel på parkeringsplasser i utbyggingsprosjektet gir uønsket parkering på småveiene i nabolaget.

## SAKSBEHANDLING

### VEDLEGG:

- 1) Forslagsstillers planbeskrivelse i farger
- 2) Kunngjøring om offentlig ettersyn av 07.02.2013 med vedlegg

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Bydelen har fått oversendt flere kunngjøringer om offentlig ettersyn og planbeskrivelser for deler av Sæter-området. Denne gangen gjelder det søndre del av felt S2, Nordstrandveien 40 – 46. Bydelsutvalget avgir uttalelse i henhold til avtale mellom Plan- og bygningsetaten og bydelene.

### TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER

Bydelsutvalget vedtok følgende i sak 4/13 i møte den 14.02.2013:

*«Bydelsutvalget anbefaler at ny bebyggelse deles opp i 2 volumer (alternativ 2 i detaljreguleringen) og at ny bebyggelse reduseres i høyden til 3 etasjer med tilbaketrasket 4. etasje, slik at bebyggelsen vil samsvare med retningslinjene til § 12.3 i reguleringsplan S-4054.*

*Gjeldende parkeringsnorm for knutepunkter medfører at det ikke etableres gjesteparkeringsplasser. BU viser til erfaringer med knutepunktfortettingen på Holtet, hvor mangel på slike plasser medfører uønsket parkering på villaveiene. Dette fører til dårligere fremkommelighet og en mer trafikkfarlig ferdsel for barn.*

*Bydelsutvalget vil derfor be om at de trafikkmessige konsekvensene av denne parkeringsnormen for knutepunktene tas opp til ny vurdering slik at den ordinære parkeringsnormen for ytre by kan gjøres gjeldende for gjenstående prosjekter, herunder Ekebergvn 226/228»*

### BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER

#### Faktaopplysninger

I de uttalelsene bydelen tidligere har avgitt om Sæter-utbyggingen har det vært lagt vekt på trafikale forhold, parkeringsnormer og bygningsvolumer. Barnehage har også vært inne i bildet, siden nærmeste nabo til S2 mot nord er Sæter barnehage. Den vurderes uansett å være moden for sanering og utskifting i løpet av relativt få år.

I kunngjøringen av offentlig ettersyn fremgår det at Plan- og bygningsetaten (PBE) ikke kan anbefale planforslaget slik det foreligger (side 12 og 13 i dokumentet fra PBE). Innvendingene fra PBE dreier seg blant annet om for høye bygninger og skyggevirksomhet over Sæter barnehages uteareale, utrygg gangatkomst fra torg til friområde, for høy utnyttelsesgrad, for stor grad av utkraging med balkonger og karnapper, løsninger som sikrer mot støy, overbygget varemottak som kommer i konflikt med byggegrenser og avstand til nabogrenser, i tillegg til parkeringsdekning.

#### Sammenheng



Bydelsutvalget er invitert til å avgi uttalelse om forslag til detaljregulering for en del av Sæter-utbyggingen, Nordstrandveien 40 – 46.

#### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

#### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser.

#### **Vurdering**

Bydelsdirektøren merker seg at PBE som plan- og reguleringsmyndighet ikke kan godkjenne det foreliggende planforslaget for Nordstrandveien 40 – 46. Flere av PBE's innvendinger dreier seg om forhold som ble påpekt av bydelsutvalget så sent som 14. februar i år, sak 4/13.

Det må sies å være en forventet interessemotsetning i bygge- og reguleringsaker, der forslagsstiller/utbygger ønsker en høy utnyttelsesgrad og tolker eksisterende regelverk og reguleringsplaner langt for å få mest mulig ut av utbyggingsprosjektet. Dette avspeiles i forslag til utnyttelsesgrad, møne- og gesimshøyder og forslag om utstikkende utkrager, balkonger og karnapper. I denne saken ser bydelsdirektøren at PBE og bydel på flere områder har sammenfallende synspunkter.

Det er for eksempel uakseptabelt at utbyggingen gir skyggevirksomhet på utearealet til Sæter barnehage. En slik løsning må i så fall innebære sanering av eksisterende Sæter barnehage og bygging av ny på egnet tomt, alternativt innpassing av ny barnehage i planforslaget.

Bydelsdirektøren finner ellers at PBE's argumenter for å ikke anbefale planforslaget er rimelige og i hovedsak overensstemmende med bydelens interesser. Det anbefales derfor at bydelsutvalget går inn for at planforslaget omarbeides, slik at bebyggelse senkes og gjøres mindre dominerende, at det blir lett forståelige og trygge atkomstveier for gående og syklende, og at parkeringsnormen for ytre by legges til grunn.

Oslo, 03.03.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

## Sak 10/13 Heimlibakken 1 - varsel om reguleringsplanarbeid

Arkivsak: 201200863

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Jan Nordahl

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	04.03.13	34/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	10/13
Bydelsutvalget	21.03.13	

### HEIMLIBAKKEN 1 - VARSEL OM REGULERINGSPLANARBEID

#### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

##### Til arbeidsutvalget:

*Saken behandles i:*

- Eldrerådet
- Rådet for funksjonshemmede
- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Bydelsutvalget

##### Til komiteer og råd:

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

##### Til bydelsutvalget:

- Bydelsutvalget er opptatt av friarealer og tilgjengelighet, både i kystsonen og ellers. Eiendommen Heimlibakken 1 anses som en unik eiendom med en helt spesiell beliggenhet.*
- Bydelsutvalget har forståelse for behovet for boligbygging, men samtidig må man ta tid til å vurdere helt spesielle kommunale eiendommer nøye. For Heimlibakken 1 mener bydelsutvalget at det bør tas tid til å vurdere flere alternativer for bruk av eiendommen.*
- Det foreslås konkret at eiendommen vurderes på nytt med tanke på tilbud som kan komme innbyggerne i bydelen til gode. Spesielt tenkes det på friluft- og aktivitetstilbud i et folkehelseperspektiv, som kan komme barn og unge til gode.*

#### BEHANDLING OG VEDTAK I KOMITEER, RÅD OG UTVALG

##### Arbeidsutvalgets behandling:

Arve Edvardsen (H) fremmet forslag om at saken ikke behandles i eldrerådet og rådet for funksjonshemmede

##### Votering:

Arve Edvardsens (H) forslag ble enstemmig vedtatt

## **Arbeidsutvalgets vedtak:**

*Saken behandles i:*

- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Bydelsutvalget

## **SAKSBEHANDLING**

### **VEDLEGG:**

- 1) **Oversendelsesbrev av 25.02.2013**
- 2) **Varselbrev til berørte av 25.02.2013**
- 3) **Annonse om oppstart**

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

HK arkitekter har sendt ut varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for Heimlibakken 1 på vegne av Boligbygg, og man ber om uttalelse fra berørte instanser, etater og bydel.

## **TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER**

BU vedtok i sak 131/12 den 18.10.2012 følgende:

*Bydelsutvalget går inn for alternativ 2, da dette sikrer et større friareale enn alternativ 1. Alternativ 2 sikrer også åpne linjer og god tilgjengelighet til strandsonen. Atkomst til boliger i Heimlibakken 1 kan sikres ved tinglyst avtale om bruk og vedlikehold av vei.*

## **BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

### **Faktaopplysninger**

Ovennevnte vedtak av 18.10.2012 gjaldt – som nå - et ønske om omregulering av en del av eiendommen til boligformål med tanke på en fremtidig fradeling og salg til dagens leietagere/beboere. Hele eiendommen er i dag regulert til friområde.

### **Sammendrag**

Bydelen har mottatt varsel om reguleringsplanarbeid for Heimlibakken 1 og er bedt om å avgi høringsuttalelse i den forbindelse.

### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser.

## **Vurdering**

Ved behandling av planinitiativet gikk bydelsutvalget inn for det alternativet som sikret størst friareale.

Ved nærmere vurdering kan det sees betenkeligheter med å omregulere et kommunalt friareale til boligformål med tanke på salg til private eiere. Det fremgår av sakspapirene at man spesielt har tenkt på dagens leietagere/beboere i forbindelse med salg. Det kan være et spørsmål om det burde tenkes på alternativ til boligbygging. Begrunnelsen for dette er eiendommens unike beliggenhet og nærhet til sjøen. Selv om det er behov for boligbygging i Oslo, er denne eiendommen så spesiell at det bør vurderes å bygge andre steder.

Som alternativ til boligbygging tenker bydelsdirektøren spesielt på friluft- og aktivitetstilbud som kan komme barn og unge til gode.

Det bør derfor foreslås at man tar tid til å vurdere alternativ bruk av eiendommen.

Oslo, 27.02.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

## **Sak 11/13 Mulighetsstudie Ormsund- foreløpig versjon for kommentarer**

Arkivsak: 200400520

Arkivkode: 215.7

Saksbehandler: Tove Heggen Larsen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	04.03.13	25/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	11/13
Bydelsutvalget	21.03.13	

### **MULIGHETSSTUDIE ORMSUND- FORELØPIG VERSJON FOR KOMMENTARER**

#### **BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK**

**Til arbeidsutvalget:**

*Saken sendes til:*

*Byutvikling, miljø og samferdsel*

*Bydelsutvalget*

**Til komiteer og råd:**

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget anbefales vedtatt.*

**Til bydelsutvalget:**

*Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens vurdering og ser behovet for at bydelen blir konsultert i det videre arbeid med saken.*

#### **SAKSBEHANDLING**

**VEDLEGG:**

- 1) [Skisseutkast. Mulighetsstudie utarbeidet for Oslo kommune, Eiendoms og byfornyelsesetaten.](#)

#### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Arkitektkontoret GASA AS har utarbeidet mulighetsstudie for Oslo kommune, Eiendoms og byfornyelsesetaten (EBY). 14.02.2013 mottok bydelen dokumentet: «Mulighetsstudie for Ormsund- foreløpig versjon». Endelig versjon vil foreligge 28.02.2013. Arkitektkontoret ba om bydelens kommentarer innen 20.02.2013. Det er søkt om utsettelse til 22.mars. 2013. Følgende fremgår av forslaget: 3 alternative forslag til utvikling av området.

Arkitektkontoret GASA AS ber om bydelens kommentarer til:

- At dokumentet gjennomgås og det kommenteres både til tekst og illustrasjoner.
- De ønsker innspill til temaer som savnes eller som bør utdypes ytterligere.

## **TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER**

### **BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

#### **Faktaopplysninger**

I brev fra 06.06.2012 har Byrådsavdelingen for byutvikling(BYU) gitt EBY oppdraget om å utarbeide mulighetsstudie for området mellom Nedre Bekkelaget skole og båthavna på Ormsund. Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten har etter tilbudskonkurransen engasjert arkitektkontoret GASA AS til å utarbeide mulighetsstudie for området.

Oslo Havn KF eier de fleste eiendommene innenfor området. Øvrige eiendommer eies av EBY og OBY. Eksisterende bygningsmasse er i dårlig forfatning og trenger rehabilitering. Området er i dag regulert til blant annet bolig, tomt for offentlig bygning, spesialområde bevaring, friområde og offentlig trafikkområde/parkering.

Formålet var å utrede bruksmuligheter for sosial infrastruktur på de kommunale eiendommene med sikte på en fremtidig regulering. De har analysert utviklingspotensialet for omsorgsboliger, omsorg+, helseservice, idrettsformål og barnehager, i tillegg til ordinære boliger.

Vedlagt dokument beskriver 3 ulike utviklingsalternativer:

- 1) Det tas utgangspunkt i full bevaring av eksisterende bebyggelse, med boligfortetting i søndre områder. Deler av Bekkelagstunet benyttes til barnehage i kombinasjon med nybygg mot Nedre Bekkelaget skole, og det fortettes med boliger (omsorg, ungdomsboliger, økologiske forsøksboliger etc.). Det foreslås at øvrige bygninger i tunet brukes til «omsorgsboliger light», med helsesenter og tilhørende helsetilbud. Eksisterende parkeringsplass mot vest/båthavna beholdes, men det opparbeides lekeområde/friområde der lekeområdet ligger i dag. Midlertidig barnehage fjernes, og det bebygges med boliger.
- 2) To kasernebygg på Bekkelagstunet rives, og det bygges ny 6-8 avdelings barnehage. Resterende tun bebyggelse restaureres som omsorgsboliger «light». Det fortettes med flere omsorgsboliger. Eksisterende sveitservilla foreslås revet og erstattes med nye boliger. Boliger for Rom-folket foreslås fjernet. Område for lek og spill foreslås lagt til eksisterende parkeringsplass.
- 3) Rivning av hele Bekkelagstunet. Det foreslås sykehjem med tilleggende omsorgsboliger og helsesenter med tilhørende helsetilbud. Ny 6-8 avdelings barnehage etableres på østre del av området, mot dagens SFO- bygg og skolen. Søndre tomter bebygges med boliger. Boliger for Rom-folket foreslås fjernet, og det etableres et servicebygg for badeplassen, roklubben og båthavna (kan kombineres med et felleshus for området). Område for lek og spill foreslås lagt til eksisterende parkeringsplass.

Byantikvaren har 28.01.2013 varslet igangsetting av fredningsforslag for Bekkelagstunet.

## **Sammendrag**

Området omtalt i skissen er modent for oppgradering. Mulighetsstudiet tar for seg 3 alternativer. Studiet viser til disse punkter:

- Gjeldende reguleringsplaner
- Områdets funksjoner per i dag
- Trafikk/adkomst/parkering/støy
- Verne forhold
- Dagens bygninger-funksjoner og standard
- Vegetasjon-overordnede grønt drag - økologisk mangfold
- Møter med berørte etater og organisasjoner
- Forslag til ny organisering, nye funksjoner og fortetting (3 alternativer)

Arkitektkontoret ønsker kommentarer til både tekst og illustrasjoner.

## **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Ingen økonomiske konsekvenser for 2013

## **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser for 2013

## **Vurdering**

Bydelsdirektøren ser at området er modent for en oppgradering fordi det er preget av mye forfall.

- 1) Bydelen har behov for differensierte og behovstilpassede bolig og tjenestetilbud.
- 2) Bydelen har behov for at den eksisterende og provisoriske barnehagen erstattes med en ny og tidsmessig barnehage med minst 6 avdelinger.
- 3) Opprusting av uteareal og gang-/sykkelveier vil gi trygge og trivelige områder å ferdes i og samtidig skape gode møteplasser i området.
- 4) Utviklingen av området må ha en god tilpasning til områdets egenart.

Oslo, 26.02.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

Jorunn Lamson/s/  
folkehelsekoordinator

## Sak 12/13 Etablering av modulhus i Bydel Nordstrand

Arkivsak: 201300224

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Bjarte Sverresvold

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	04.03.13	29/13
Helse- og sosialkomite	12.03.13	19/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	12/13
Bydelsutvalget	21.03.13	

### ETABLERING AV MODULHUS I BYDEL NORDSTRAND

### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

#### Til arbeidsutvalget:

*Saken sendes til behandling i:*

*Helse- og sosialkomiteen*

*Bydelsutvalget*

#### Til komiteer og råd:

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget anbefales vedtatt.*

#### Til bydelsutvalget:

- 1. Bydelsutvalget ser positivt på at boligsosial handlingsplan for Bydel Nordstrand legges til grunn for bydelens botilbud for målgruppene*
- 2. Bydelens boligsosial handlingsplan revideres for 2013 og modulhus legges inn som tiltak for å dekke boligbehovet på kort sikt*

### BEHANDLING OG VEDTAK I KOMITEER, RÅD OG UTVALG

#### Arbeidsutvalgets behandling:

Arve Edvardsen (H) fremmet følgende tilleggsforslag, nytt punkt 3, som forslag til vedtak i bydelsutvalget:

- 3. Det forutsettes at etablering av modulhus i bydelen planlegges med god informasjon til og i dialog med berørte naboer*

Anne Marie Donati (A) fremmet forslag at saken også sendes til behandling i BMS-komiteen

#### Votering:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt, punkt 2

Arve Edvardsens (H) forslag til vedtak i bydelsutvalget, nytt punkt 3, ble enstemmig vedtatt

Anne Marie Donatis (A) forslag at saken også behandles i BMS-komiteen, ble enstemmig vedtatt



## **Arbeidsutvalgets vedtak:**

Arbeidsutvalgets forslag til vedtak i bydelsutvalget:

1. 1. *Bydelsutvalget ser positivt på at boligsosial handlingsplan for Bydel Nordstrand legges til grunn for bydelens botilbud for målgruppene*
  2. *Bydelens boligsosial handlingsplan revideres for 2013 og modulhus legges inn som tiltak for å dekke boligbehovet på kort sikt*
  3. *Det forutsettes at etablering av modulhus i bydelen planlegges med god informasjon til og i dialog med berørte naboer*
- 
2. *Saken sendes til behandling i:*
    - *Helse- og sosialkomiteen*
    - *Byutvikling, miljø og samferdselskomiteen*
    - *Bydelsutvalget*

## **SAKSBEHANDLING**

### **VEDLEGG:**

#### **Trykte/Link til internett**

[Presentasjon av Modulhus - Boligbygg](#)

[Oversikt over aktuelle adresser for utbygging i Oslo Sør](#)

[Virksomhetenes oppgaver i forhold til å møte behovet for boligbygging, brev av 04.02.2013](#)

[Boligsosial handlingsplan for Bydel Nordstrand 2011 - 2014](#)

[Boligbehovsplan 2013 - 2016 i Oslo kommune](#)

[Boligbehovsundersøkelse 2013-16 i Bydel Nordstrand](#)

### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Alle bydeler i Oslo er pålagt til å utarbeide en boligsosial handlingsplan. Bydelens vedtatte plan med mål og tiltaksliste revideres årlig. Prosjektet med modulhus er initiert av Boligbygg Oslo KF og vil bli implementert i denne plan.

Bakgrunnen for Boligbyggs satsing på modulhus er boligbehovsplanen for Oslo kommune 2013-2016 som er utarbeidet av EST og Velferdsetaten i samarbeid med bydelene. I planen ble det anslått et behov for ca. 2 500 boliger i Oslo kommune, totalt i neste fireårsperiode. Bydel Nordstrand sitt behov er anslått å være 101 nye små boenheter fordelt på ulike målgrupper.

### **TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER**

Boligsosial handlingsplan for bydel Nordstrand 2011-2014 vedtatt i BU 14.04.2011, sak 56/11

### **BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

#### **Faktaopplysninger**

Boligbygg har sammen med bydelen vurdert både midlertidige eiendommer (det vil si eiendommer som er kommunale men som i utgangspunktet er regulert til andre formål enn bolig), og andre eiendommer som er regulert til bolig. Det kan gis midlertidig godkjenning på fem år for oppføring og bruk av modulhus. Midlertidig godkjenning kan fornyes slik at bydelen i realiteten vil ha varige tilbud på eiendommene.

Boligbygg er i gang med å skaffe en rammeavtale med tre til fire leverandører av modulhus. Husene skal være universelt utformet. De skal være lette å sette opp og de skal være mulig å flytte dersom det skulle bli nødvendig. Husene er såkalte ”sterke hjem”, det vil si at de har

uknuselige vinduer, ståltoaletter, sluk i gulvet slik at de kan spyles dersom det skulle være nødvendig. Det betyr at de kan brukes av alle våre målgrupper, også dobbeltdiagnoser som bydelen ikke har noe tilbud til i egen regi. Boligene er rimelige noe som gjør at bydelen vil få lave kostnader på husleie.

Bydelen meldte et behov for totalt 101 ettromsleiligheter i boligbehovsplanen som ble utarbeidet i 2012. Vedlegget om boligbehov i Bydel Nordstrand 2013-2016 viser hvilke typer boliger og hvilke målgrupper bydelen mangler boliger til, i den kommende fireårsperioden.

I samarbeid med Boligbygg Oslo KF har bydelen vurdert fire adresser som er godt egnet for modulhus.

### **Storåsveien**

Storåsveien ligger på andre siden av Storåsveien bofellesskap (Storåsveien 52).

Tomten er på ca. 7 000 kvm med utnyttelsesgrad på ca. 24%. Boligbygg har foreslått 12 modulhus her. Eiendom og Byutviklingsetaten er hjemmelshaver for området som er regulert til veiformål. Det betyr at vi får midlertidige boliger som kan søkes for fem år av gangen.

Tomten er ubebodd nå. Det har tidligere lagt et hus på tomten, det burde være mulig å få knyttet modulhusene relativt enkelt til strøm, vann og kloakk. Tomten ligger ikke langt fra Hauketo tog stasjon. Det er heller ikke langt til nærmeste busstopp, ca. 5-10 min gange.

Tomten ligger skjermet, det er derfor mulig å bosette de aller fleste målgrupper her. Dette er et prosjekt som burde kunne realiseres innen utgangen av året.

Det foreslås at disse 12 modulene som er foreslått satt opp her benyttes til ordinære kommunale utleieboliger. Herunder: unge flyktninger, lett rus og unge med lettere psykiske utfordringer.

### **Radarveien**

Radarveien 76 B ligger ved siden av Radarveien bofellesskap, på baksiden av Lambertseter senter. Tomten er på 1 700 kvm. Eiendommen er regulert til bolig og utnyttelsesgraden er 24%. Også her er det lagt strøm, vei og vann/kloakk til eksisterende bygg. Tomten ligger nære både buss og T-bane (Lambertseter stasjon). Også dette prosjektet burde kunne realiseres i løpet av året. Boligbygg har foreslått fire moduler her, eventuelt to.

Siden det allerede er et bofellesskap på tomten foreslås det å utvide eksisterende bofellesskap med fire plasser over to etasjer.

### **Østerli Terrasse**

Østerli terrasse ligger ned mot ring tre mellom Brattlikollen og Lambertseter. Eiendom og Byutviklingsetaten er hjemmelshaver til skogsområdet på ca. 30 000 kvm som er regulert til annet. Området ligger svært skjermet til slik at eventuelle utagerende beboere ikke vil være en plage for naboene. Det er ikke langt å gå til offentlig kommunikasjon. Brattlikollen t-banestasjon ligger ikke langt derfra. Det går også buss forbi Brattlikollen. Dette vil kanskje ta litt lengre tid å realisere da det ikke er lagt inn strøm, vei, vann og kloakk.

Det foreslås å sette opp modulhus til personer med dobbeltdiagnose på denne tomten.

### **Ormsundveien 22B**

Ormsundveien 22B er i dag to småhus, som i dag benyttes som ordinære kommunale boliger. Boligbygg ønsker å sette opp inntil ti små modulhus på tomten. Det har vært klager på nåværende beboere i disse boligene, derfor antas det å være hensiktsmessig å få inn en annen

brukergruppe som ikke vil gi de samme utfordringene for nabolaget. Det går buss i nærheten av adressen.

Det foreslås at disse ti modulene som er foreslått satt opp her benyttes til for eksempel mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det er under vurdering hvilken gruppe som bydelen ønsker å prioritere på denne adressen.

### **Sammendrag**

Boligbygg har i samarbeid med bydelen utarbeidet en oversikt over mulige eiendommer hvor modulhusene installeres, se vedlegg.

Bydelen vurderer fire alternative adresser som er egnet til utbygging i løpet av kort tid (med mulighet for levering medio desember 2013). Det forutsettes at nødvendige godkjenninger foreligger.

### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Bydelen har en intensjon om å tilby botilbud til vanskeligstilte og andre brukergrupper uten at dette medfører økte kostnader. Finansiering av boutgifter vil skje via ulike boligvirkemidler og reduserte utgifter av blant annet hospitsutgiftene og kjøpsplasser.

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Dersom bydelen tilbyr booppfølgingstjenester til målgruppen må tjenesten tilrettelegges i forhold til behov. Bydelens boligkontor vil få økt arbeidsmengde i form av flere tildelinger, forvaltningsoppgaver, med mer.

### **Vurdering**

Boligbygg forutsetter nøkkelklare boliger innen utgangen av 2013. I den sammenheng forventes det en klar bestilling fra bydelen. Behandling av saken i bydelsutvalget vil være retningsgivende for det videre arbeidet med å dekke boligbehovet i Bydel Nordstrand.

Det tas utgangspunkt i byrådslederens brev av 04.02.2013 hvor virksomhetene i Oslo kommune oppfordres til å bidra til økt boligbygging. Det vises til befolkningsprognose og kommunens utfordringer knyttet til en sterk befolkningsvekst. Det forventes at virksomhetene tilrettelegger for tilstrekkelig antall boliger som en overordnet føring og at det arbeides for gode løsninger i forhold til arealdisponering. Det bes også om en effektiv behandling av saker knyttet til en økning av antall kommunale boliger.

Arbeidet med modulhus er i tråd med overordnede føringer. Bydelsutvalgets vedtak i saken vil støtte kommunens mål om økning i antall kommunale boliger i planperioden 2013-2016.

Oslo, 21.02.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

Mihriban Rai/s/  
enhetsleder

## Sak 13/13 Medvirkning til revidering av handlingsplan mot støy 2013-2018 for Oslo kommune

Arkivsak: 201300161  
Arkivkode: 938  
Saksbehandler: Jorunn Lamson

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	04.03.13	26/13
Helse- og sosialkomite	12.03.13	18/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	13/13
Bydelsutvalget	21.03.13	

### MEDVIRKNING TIL REVIDERING AV HANDLINGSPLAN MOT STØY 2013-2018 FOR OSLO KOMMUNE

#### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

##### Til arbeidsutvalget:

Saken behandles i:

- *Byutvikling, miljø og samferdsel*
- *Helse og sosialkomiteen*
- *Bydelsutvalget*

##### Til komiteer og råd:

*Bydelsdirektørens forslag til bydelsutvalget anbefales vedtatt.*

##### Til bydelsutvalget:

- 1. For å sikre og trygge befolkningens helse er det nødvendig med et godt og tydelig regelverk som beskytter befolkningen mot helseskadelig støy.*
- 2. Bydelen får inn flere støyklager. Oslo Havn står i en særstilling, og bydelsutvalget ser fram til at det nå kommer en ny handlingsplan mot støy fra havnevirksomhet i Oslo og med reduksjon av støy på nattestid.*
- 3. Bydelsutvalget ser også betydningen av at det utvikles bedre generelle indikatorer for støyplager som fanger opp tidsvariasjon. Erfaringer tilsier at dette er et nødvendig forebyggende tiltak. Dette fordi det i dag er «støytoppene» som forårsaker helseplager, mens nåværende grenseverdier i forskrifter baserer seg på gjennomsnittsverdier (målt gjennom 24 timer).*

#### SAKSBEHANDLING

##### VEDLEGG:

[Handlingsplan mot støy i Oslo 2008-2013](#)

## BAKGRUNN FOR SAKEN

I forbindelse med strategisk støykartlegging etter forurensingsforskriften kapittel 5 er det krav om utarbeidelse av handlingsplaner mot støy. Intensjonene med handlingsplanene er at det lokalt skal utformes tiltaksstrategier som skal avbøte støyproblemene i særlig utsatte områder. Friluftsetaten la frem *Handlingsplan mot støy 2008-2013 i Oslo* på grunnlag av uttalelser som fremkom i høringsrunden. Handlingsplanen har i etterkant fått noe kritikk for at den er detaljrik, tung å lese, samt at det er ønskelig å ha større fokus på hva som kan bli gjort. Ved oppstart av den nye handlingsplanen ønsker man å imøtekomme kritikken, ved å be bydeler og andre aktører om tidlig medvirkning til forbedring.

## TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER

Bydelen har fått utsettelse på høringsuttalelse til 22. mars 2013.

## BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER

### Faktaopplysninger

Oslo kommune ved Bymiljøetaten (miljødivisjonen) er prosjektleder, og skal koordinere handlingsplanarbeidet for egen kommune og følgende 6 omkringliggende kommuner: Asker, Bærum, Skedsmo, Rælingen, Lørenskog og Oppegård. Hver av de kartleggingspliktige kommunene er ansvarlige for å sammenstille planene fra de ulike støykildene i sin kommune. I Oslo kommune er disse støykildedeierne ansvarlige: Statens vegvesen region øst, Jernbaneverket, Kollektivtransportproduksjon AS, Oslo Havn KF og Bymiljøetaten (Utviklingsdivisjonen)

Folkehelseinstituttet opplyser at bortimot en halv million mennesker er sterkt plaget av støy, og veitrafikken alene står for nærmere 80% (SSB, 2007, Miljøstatus.no). Statistisk sentralbyrå har gjennomført en levekårsundersøkelse som går over flere år, hvor 5% av befolkningen angir at de har problemer med søvnen på grunn av støy (SSB, 1997, 2004). Et av målene i regjeringens Handlingsplan mot støy (2006-2011) var å arbeide for å redusere støyplagene med 10% innen 2020. Handlingsplan mot støy i Oslo 2008-2013 viser til en kartlegging av utfordringer vi møter med en stadig økende befolknings- og trafikkvekst.

*«Sterk støyplage og søvnforstyrrelser ble estimert til å bidra årlig med henholdsvis 4512 og 10245 tapte friske leveår (beregnet DALYs. Disability Adjusted Life Years)... (...) Antall tapte friske leveår på grunn av hjerte-karsykdom eller død som kan knyttes til trafikkstøy er estimert til 198.» (Folkehelseinstituttet 2012. Helsebelastning som skyldes veitrafikkstøy i Norge)*

Oslo kommune er i hovedsak interessert i hvilke behov bydelen har i forhold til støykilder som er relatert til samferdselsstøy. Bydelen får stadig inn klager vedrørende støy og ønsker fokus på følgende:

Generelt:

- Fokus på støy bør komme tidlig inn i arbeid som skal gjøres i kommunen (plan- og bygg etc). Det bør lages konkrete og forpliktende planer for å unngå nye støykonflikter. Et forebyggende fokus der støy blir prioritert fra starten kan bidra i arbeidet med å nå de nasjonale støymålene om reduserte støyplager. Dette er spesielt gjeldende i Oslo som har økende press med befolkning og trafikk, derav fare for støyplager.

- Forpliktende bruk av støyretningslinjer ved utbygging/nyetableringer. Støy bør synliggjøres på arealkart/arealplanlegging. Støykart bør brukes helt fra starten i ulike prosjekt for å unngå støykonflikter. Ved utbygging må gul-sone og rød-sone respekteres.
- Nattstøy – konkrete og forpliktende tiltak rettet mot støy og natt. Det er alvorlige konsekvenser knyttet til støy om nettene som forårsaker søvnplager, og mange i bydelen klager på støy om natten. (Gunn Marit Aasvang et al. har skrevet en rapport rettet mot dette. «Nattstøy og søvnforstyrrelser».)
- Tilgang til stille områder – forpliktende planer om utbygging av stille områder for å få det under grenseverdiene som retningslinjene sier *«Et stille område i tettstedsbebyggelse er et avgrenset område (park, skog, kirkegårder og lignende), som er egnet til rekreasjonsaktivitet og hvor støynivået er under Lden 50 dB.»*
- Utvikling av bedre indikator for støyplager som fanger opp tidsvariasjon. Med det menes å fange opp om det er kontinuerlig støy eller støy med «topper». anbefalte støygrenser bør relateres til ulike typer støykilder. Etter regjeringens forslag til nasjonale mål for støy: *«Antall personer utsatt for over 38dB innendørs (ekvivalens) støynivå skal reduseres med 30 % innen 2020 i forhold til 2005»* bør det i tillegg sees på indikator for støynivå. Forurensningsforskriften kap. 5: For støy fra eksisterende samferdselsanlegg gjelder grenseverdier i Forurensningsforskriftens kap. 5, som er en ”oppryddingsforskrift” som kun gjelder innendørsforhold. Kildeeier plikter å gjøre tiltak dersom innendørs A-veid døgnekvivalent lydtryknivå overstiger  $L_{pA,eq,24h} = 42$  dB med lukkede vinduer og ventiler. Tiltaket skal tilstrebe å redusere A-veid døgnekvivalent lydtryknivå ned til  $L_{pA,ekv,24t} = 35$  dB. Forurensningsforskriften har ikke grenser for utendørs støynivå fra samferdselsanlegg eller maksimalt støynivå innendørs. Det kommer inn flere klager i forbindelse med støytopper som går over 42 dB, som kan påvirke individets helse negativt. Da grenseverdien baserer seg på en gjennomsnittsverdi (24 timer) tas disse «støytoppene» ikke etter betraktning.
- SPI – Støyplage indeks er basert på mest eksponert fasade. Flere tiltak kan redusere støyplager men fanges ikke opp av denne indikatoren (slik som tilgang til stille side). Det bør utarbeides bedre mål/indikator som fanger opp slike helsefremmende tiltak. De nasjonale støymålene er knyttet til SPI. Det er derfor fare for at tiltak som gir utslag på SPI blir prioritert fremfor andre typer tiltak som kan ha god helseeffekt.
- Folkehelseinstituttet er et av Norges ledende forskningsmiljøer på bl. a støy. De bør også inkluderes i høringsrunden, da de sitter inne med mye kompetanse i forhold til støykilder som påvirker helsen negativt.

Vesentlige støykilder som bydelen mottar klager ifra:

- Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand konstaterer at mange av bydelens innbyggere er plaget av støy fra containerterminalen på Ormsund. Dette er bekymringsfullt, ikke minst med tanke på helse og trivsel. Mange klager dreier seg om beboere som vekkes på natten og ikke får sove igjen, og barn som våkner og blir skremt av drønn og dunk fra containerterminalen. Det kommer også mange klager på støyproblemer på dag- og kveldstid
- Mosseveien og østhellingsen ned mot E6 (ved Lambertseter) er et støybelastet område. Der går det tungtrafikk hele døgnet.

- Holtet-området er et trafikknutepunkt med Ekebergveien, Kongsveien og Raschsvei. Beboere klager på bl. a støy fra trikkeverkstedet. Ekebergveien går det trafikk døgnet rundt. Spesielt i rushtiden. Flere veier i bydelen er belastet med støyende gjønnomgangstrafikk.
- T-bane, linje 4. Har fått inn klager særlig relatert til nattesøvn. Anleggsarbeid og sliping av skinner.
- Økende klager i forbindelse med bygg- og anleggsstøy.
- Follobanen vil medføre økt støy i anleggsfasen (tunnelbygging).
- Nye typer støyklager som kommer inn er i forbindelse med varmpumper som installeres på private boliger (noe de oppfordres til å gjøre i større grad), og blir et nytt forstyrrende element for naboer. Også ventilasjonsanlegg representerer støykider.

### **Sammendrag**

Intensjonen med handlingsplanene er at det skal utformes lokale tiltaksstrategier, som skal avbøte støyproblemer i særlig utsatte områder. Kartleggingen skal gi en oversikt over støyproblemenes omfang, og i handlingsplanarbeidet skal ulike tiltak i de utsatte områdene vurderes. Planen skal gjelde for perioden 2013-2018, og vil erstatte den gjeldende handlingsplanen for Oslo (2008-2013). Oslo kommune ønsker en tidlig medvirkning, og ber om innspill til den reviderte planen. Heretter kommer en planfase, hvor forslag til handlingsplan blir produsert. Dette forslaget vil bli sendt på offentlig ettersyn fra 1. juli 2013 til 1. september 2013.

### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for 2013

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for 2013

### **Vurdering:**

For å sikre og trygge befolkningens helse er det nødvendig med et godt og tydelig regelverk som beskytter befolkningen mot helseskadelig støy. Bydelen får inn flere støyklager. Oslo Havn står i en særstilling, hvor det nå kommer en ny handlingsplan mot støy fra havnevirksomhet i Oslo og reduksjon av støy på nattestid. Bydelsdirektøren ser også at det utvikles bedre generelle indikatorer for støyplager som fanger opp tidsvariasjon. Erfaringer tilsier at dette er et nødvendig forebyggende tiltak. Dette fordi det i dag er «støytoppene» som forårsaker helseplager, men grenseverdier i forskrifter baserer seg nå kun på gjennomsnittsverdier (målt gjennom 24 timer).

Oslo, 28.02.13

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektøren

Jorunn Lamson/s/  
folkehelsekoordinator

## Sak 14/13 Leilighetsnormen i reguleringsplaner - evaluering

Arkivsak: 201300212

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Jan Nordahl

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	04.03.13	36/13
Eldrerådet	11.03.13	19/13
Rådet for funksjonshemmede	11.03.13	18/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	14/13
Bydelsutvalget	21.03.13	

### LEILIGHETSNORMEN I REGULERINGSPLANER - EVALUERING

#### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

##### Til arbeidsutvalget:

*Saken behandles i:*

- Eldrerådet
- Rådet for funksjonshemmede
- Komite for byutvikling, miljø og samferdsel
- Bydelsutvalget

##### Til komiteer og råd:

*Den innstillingen som legges frem for bydelsutvalget, anbefales vedtatt.*

##### Til bydelsutvalget:

*Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand mener at det er riktig å justere og myke opp norm for leilighetsfordeling i reguleringsplaner, slik at normen nærmer seg de behov som utbyggerne registrerer i sin kontakt med boligkjøpere.*

### SAKSBEHANDLING

#### VEDLEGG:

- 1) Høringsbrev av 25.02.2013
- 2) Forslag til revidert norm fra PBE av 26.11.2013
- 3) Demografisk utvikling 2004 – 2012
- 4) Utviklingen på boligmarkedet i Oslo etter bystyrets leilighetsnorm i 2007
- 5) Adresseliste

### BAKGRUNN FOR SAKEN



Saken gjelder evaluering av Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling, som ble vedtatt av bystyret i 2007 og har vært i bruk siden 2008. Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet en evaluering av 26.11.2012 med forslag til revidert norm (vedlegg 2), og OBOS og andre utbyggere har oversendt et vurderingsdokument av 01.11.2012 (vedlegg 4).

Det er søkt om forlenget svarfrist fra 15.03.2013 til 22.03.2013.

## **TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER**

Det sees ikke vedtak eller andre dokumenter om denne saken i bydelens elektroniske arkiv, som går tilbake til 2004.

## **BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER**

### **Faktaopplysninger**

I debatt om boligbygging i Oslo har utbyggere uttrykt at kommunens norm for leilighetsfordeling er til hinder for økt boligbygging i Oslo, og byråden har signalisert at normen skal revurderes. Byrådsavdelingen har bedt PBE legge ut følgende alternativer til høring:

0. Gjeldende norm
1. PBE's forslag til ny norm
2. OBOS mfl's forslag til norm
3. Byrådets opprinnelig forslag i sak 315, 26.06.2007
4. Ingen norm.

Alternativene 0, 1 og 2 gjelder bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St.Hanshaugen og Nydalen, mens alternativ 3 også gjelder Frogner (minus Bygdøy) og Økern, i tillegg til de nevnte bydelene.

Ytre by, som Bydel Nordstrand, er ikke omfattet av leilighetsnorm, men kan avgi uttalelse, om man ønsker det.

En viktig målsetting med norm for leilighetsfordeling har vært å sikre boliger med tilstrekkelig god standard og en mer balansert befolkningssammensetning i indre by. Utbyggerne (OBOS mfl) mener på sin side at en leilighetsnorm med gode intensjoner bærer galt av sted, og at arealkrav og krav til leilighetsfordeling bidrar til å forverre de unges og aleneboernes adgang til boligmarkedet. PBE kommenterer utbyggerens syn med at det synes å være et behov for å øke antall små leiligheter og i tillegg gjøre normen mer fleksibel.

### **Sammendrag**

Forslag til ny leilighetsfordeling i reguleringsplaner er sendt til uttalelse.

### **Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

### **Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser.

### **Vurdering**

Bydelsdirektøren ser at det er ulike syn, der bransjen ønsker å bygge flere små leiligheter og færre store, og foreslår opphevelse av forbudet mot å bygge ettroms leiligheter. Selv om PBE kommer dette synet i møte med sitt nye forslag, er det fortsatt en uenighet mellom bransjen og PBE.

Bydelsdirektøren er ikke i tvil om at en by som Oslo, med store innslag av høyskoler og universiteter, behøver et godt utbygget tilbud med små leiligheter og hybler til studenter, unge boligkjøpere i etableringsfasen og aleneboende. Erfaring tyder på at det er et stort behov for små leiligheter, og at beliggenhet i sentrale områder i byen er spesielt etterspurt. På hvilken måte dette eventuelt kan reguleres, er en politisk vurdering.

Oslo, 03.03.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

## Sak 15/13 Samlokalisering av tjenestesteder i bydelen

Arkivsak: 201300277

Arkivkode: 0

Saksbehandler: Mihriban Rai

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Arbeidsutvalget	04.03.13	33/13
Helse- og sosialkomite	12.03.13	21/13
Byutvikling, miljø og samferdsel	12.03.13	15/13
Barn, ungdom og kultur komite	12.03.13	14/13
Bydelsutvalget	21.03.13	
Arbeidsmiljøutvalg	22.04.13	
Medbestemmelsesutvalg	22.04.13	

### SAMLOKALISERING AV TJENESTESTEDER I BYDELEN

### BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

**Til arbeidsutvalget:**

*Saken sendes til behandling i:*

*Bydelsutvalget*

**Til medbestemmelsesutvalget:**

*Saken om samlokalisering av tjenestesteder tas til orientering*

**Til arbeidsmiljøutvalget:**

*Saken om samlokalisering av tjenestesteder tas til orientering*

**Til bydelsutvalget:**

- 1. Bydelsutvalget tar til orientering at alternativer for framtidig lokalisering utredes*
- 2. Før beslutning om framtidig lokalisering tas må saken fremmes for bydelsutvalget*

### BEHANDLING OG VEDTAK I KOMITEER, RÅD OG UTVALG

**Arbeidsutvalgets behandling:**

Lars Petter Solås (FrP) fremmet forslag at saken behandles forslag fremmet også behandles i tre komiteene

**Votering:**

Lars Petters Solås (FrP) forslag ble enstemmig vedtatt

**Arbeidsutvalgets vedtak:**

*Saken sendes til behandling i:*

*Barn,- ungdom og kulturkomiteen*

*Byutvikling, miljø og samferdselskomiteen*

*Helse- og sosialkomiteen*

*Bydelsutvalget*

**SAKSBEHANDLING****VEDLEGG:**

**Trykte/Link til internett**

**BAKGRUNN FOR SAKEN**

Bydelen ønsker å komme i gang med utredning av mulighetene for en eventuell samlokalisering av flere tjenestesteder. Årsakene til dette er hovedsakelig ønske om bedre kommunikasjon, økt tilgjengelighet for publikum og arealbehov.

**TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER****BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER****Faktaopplysninger**

Leieavtaler for flere av lokasjonene utgår i løpet av 2016 og 2017. Enkelte leieavtaler er løpende med et års oppsigelsestid. Disse er intern leie i Oslo kommune.

**Sammendrag**

Det er ønskelig å se nærmere på mulighetene for en mer effektiv lokalisering av bydelens tjenester. Det annonseres etter egnede kontorlokaler i et sentralt område i bydelen. Ut i fra tilbakemeldingene fra utleierte/utbyggere vurderes alternative løsninger.

**Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre**

Vurderes i forbindelse med beslutning om fremtidig lokalisering.

**Arbeidsmiljømessige konsekvenser**

Ansatte, tillitsvalgte og verneombudene vil bli involvert i prosessen i henhold til gjeldende regelverk.

**Vurdering**

Flere tjenestesteder har et økt arealbehov, i tillegg til at fasilitetene ikke dekker dagens behov. Mange av bydelens tjenestesteder er lokalisert i området Lambertseter. Bydelshusets nåværende beliggenhet gir ikke en optimal tilgjengelighet for publikum og ansatte. Fremkommelighet og tidsbruk i forbindelse med møter og lignende er et tilbakevendende tema.

En samlokalisering vil bidra til at vi får en mer effektiv organisasjon som sikrer god kommunikasjon og bedre utnyttelse av ressurser.

Intensjonen er å flytte til egnede lokaler i et område i bydelen som blant annet reduserer behovet for transport. En samlokalisering vil også kunne øke informasjonssikkerheten, som for eksempel internpost mellom enhetene.

Det vil være positivt for bydelens befolkning å få økt tilgjengelighet til våre tjenester. Både publikum og ansatte vil oppleve det som økt service og effektiviserte tjenester.

Oslo den 28.02.2013

Tove Heggen Larsen/s/  
bydelsdirektør

Mihriban Rai/s/  
enhetsleder