



Sakstittel:

**Helga Vaneks vei - Felt 6, distriktpsykiatrisk senter (DPS), Mortensrud -
Planforslag til offentlig ettersyn - Detaljregulering**

Saken behandles i:

Miljø- og teknisk komite
Bydelsutvalget

Møtedato:

15.03.2012
29.03.2012

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 512.1

Saksmappe: 2010/1013

Utredning

1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken.

2 Bakgrunn

2.1 Tidligere vedtak

Helga Vaneks vei felt 6, Mortensrud - Invitasjon til innspill fra bydelen - Område- og prosessavklaring. Bydelsutvalgets vedtak av 16.12.2010:

Bydelsutvalget har følgende bemerkning:

Bydelsutvalget savner henvisning til KDP 7 Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd som gir føringer for utviklingen av Mortensrud - Lofsrud området.

I forbindelse med den store utbyggingen i området vil bydelsutvalget be om at det fortas analyser av trafikksituasjonen, særlig er Bu bekymret for kryssløsningen Helga Vaneks vei Mortensrudveien.

På dette stedet er det både kryssing i forhold til kjøretøy, pluss gang sykkelvei i samme kryss, denne gang/ sykkelveien er også turveien mellom Mortensrud og Østmarka. Bydelsutvalget ber også om at det vurderes løsninger som vil lette russtrafikken i Mortensrud veien, en sterkt trafikkert vei som her vil få vikeplikt for trafikk fra Helga Vaneks vei. Her bør det vurderes en løsning med rundkjøring.

BU var bekymret for de trafikale problemene og ikke minst de parkeringsmessige forhold i forbindelse med byggingen av de ca 200 leilighetene som nevnt over vil kunne skape i området. Etter BU sin bekymring ble innkjøringen og parkeringen til boligområdet tatt hensyn til og endret.

Bydelsutvalget ber også om at det innenfor den planlagte og den foreslåtte bebyggelsen sikres nok parkering på egne områder, Helga Vaneks vei bør skiltes med parkeringsforbud, dette med bakgrunn i at det allerede er parkerings problemer i denne veien. Bu er også redd for at parkeringsforholdene for Senter Syd blir uholdbare hvis mer parkering flyttes hit. Det bør og

nevnes at Senter Syd sin parkeringsplass ikke er dimensjonert til parkering for eventuell kommende bebyggelse.

Bydelsutvalget ber også om det vurderes tiltak for å redusere støy fra E6, vi vil minne om at det for boliger som lå langt bedre til for støy fra E6 ble forlangt fraflyttet og revet på grunn av støy og støyproblemer fra denne veien.

Bydelsutvalget uttrykker med dette bekymring for den økende trafikken i Mortensrudområdet. I lys av de mange utbyggingsprosjektene ber vi også om at det blir utarbeidet en helhetlig trafikal plan.

Kunngjøring om igangsetting av detaljregulering av Helga Vaneks vei felt 6, Mortensrud. Bydelsutvalgets vedtak av 19.05.2011:

Bydelsutvalget er sterkt bekymret for den trafikale situasjonen i området.

Bydelsutvalget mener det må redegjøres for konsekvensene av forslaget til bebyggelse i forhold til opplevelsen av gårdsmiljøene og grøntdraget mellom Mortensrud gård og Lofsrud gård. Silhuettvirkningen fra E6 skal være skog. Det bes i denne sammenheng om at de føringene som gis i kommunedelplanene for området skal følges opp i det videre planarbeidet (KDP 7 og KDP 12).

2.2 Faktaopplysninger

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg- institusjon/kontor felt A, - bolig/institusjon (omsorgsboliger, boliger med service) felt B. Hensikten med planen er å legge til rette for et distriktpsikiatrisk senter (DPS) og et boligbygg. Bruksareal for felt A settes til maks BRA= 13600 m² eksklusiv parkering under terreng. Bygningen foreslås med inntil 3 etasjer. Bruksareal for felt B settes til maks BRA=3000 m² eksklusiv parkering under terreng. Maks tillatt høyde settes til kote 173, tilsvarende 3 etasjer.

2.3 Vedlegg

Trykte vedlegg:

Høringsbrev med saksfremstilling fra Plan- og bygningsetaten, reguleringskart og bestemmelser.

Utrykte vedlegg:

Følgende dokumenter foreligger på www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no under fanen plankunngjøring - uke 10:

- [saksfremstilling](#)
- [forslagstillers saksfremstilling](#)
- [forhåndsuttalelser 1](#)
- [forhåndsuttalelser 2](#)
- [stedsanalyse](#)
- [støyberegning](#)
- [trafikkanalyse](#)
- [risiko- og sårbarhetsanalyse](#)
- [illustrasjonsplan](#)
- [illustrasjonsplan underjordisk parkering](#)
- [plankart](#)

3 Vurdering/konklusjon

Bydelsutvalget har tidligere rettet søkelyset på trafikksituasjon, parkeringsdekning, støy og bevaring av landskap mellom gårdsanleggene i området.

Bydelsdirektøren viser til tidligere høringsrunder og merker seg følgende ved offentlig ettersyn:

- Administrasjonsbygget i nord er flyttet lengre mot vest og vil ikke være synlig sett fra E6.
- I følge Plan- og bygningsetaten vil plassering av institusjon og boligbygg langs Helga Vaneks vei verken komme i konflikt med turveidraget, Mortensrud gård, Mortensrud kirke eller landskapet og vil slik sett ivareta disse aspektene på en fin måte.
- Det er stilt krav om helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Herunder skal boligbygg i sør ha en farge som samspiller med landskapet.
- Det legges inn en reguleringsbestemmelse som sikrer å bevare mest mulig vegetasjon mot kollen i øst og sør.
- Kapasiteten i krysset Mortensrudveien/Helga Vaneks vei vil kun være belastet med 50% av sin kapasitet. Trafikkavviklingen anses å være uproblematisk. Trafikksikkerheten i Mortensrudveien anses å være akseptabel. Den lille trafikkveksten som institusjonen og nye boliger vil medføre anses ikke å endre trafikksikkerheten i Helga Vaneks vei, Mortensrudveien og krysset i disse i nevneverdig grad, også sett sammen med senterutbyggingen i følge Plan- og bygningsetaten.
- Oslo universitetssykehus har gjennomført en egen analyse av parkeringsbehovet.
Felt A: Parkering tar utgangspunkt i parkeringsnorm for Oslo kommune ytre by, og til anslått behov for institusjon. Plasser under terreng: 70, Plasser på terreng: 14, Plasser for sykkelparkering: 20.
Felt B: Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune ytre by. Plasser under terreng: 31, Plasser på terreng: 2, Plasser for sykkelparkering: 52.
- Det er i følge forslagstiller foretatt en støyanalyse som konkluderer med at døgnenhetene vil få tilfredstillende forhold, og at boligbebyggelsen vil ha en stille side. Plan- og bygningsetaten viser til at reguleringsbestemmelsene sikrer håndtering av støy i henhold til Miljøverdepartementets retningslinje T-1442.

Bydelsdirektøren mener innspillene fra bydelen er imøtekommet gjennom utredninger og de plangrepene som er foretatt. Bydelsdirektøren har ingen merknader i forbindelse med offentlig ettersyn, og slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefaling.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget har ingen merknader i forbindelse med offentlig ettersyn, og slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefaling.

Bydel Søndre Nordstrand, 07.03.2012


Jan Hagen
bydelsdirektør



Helga Vaneks vei - Felt 6, distriktspsykiatrisk senter (DPS), Mortensrud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg- institusjon/kontor felt A, - bolig/institusjon (omsorgsboliger, boliger med service) felt B. Hensikten med planen er å legge til rette for et distriktspsykiatrisk senter (DPS) og et boligbygg. Bruksareal for felt A settes til maks BRA= 13600 m² eksklusive parkering under terreng. Bygningen foreslås med inntil 3 etasjer. Bruksareal for felt B settes til maks BRA= 3000 m² eksklusive parkering under terreng. Maks tillatt høyde settes til kote 173, tilsvarende 3 etasjer. Atkomst skal skje fra Helga Vaneks vei. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Civitas AS for OBOS Forretningsbygg AS



Bydel: Nordstrand
Gnr./bnr.: del av 179/1, 178/1
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201013775
Dokumentnummer: 30



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
 2. Forhåndsuttalelser
 3. Stedsanalyse
 4. Trafikkanalyse
 5. Støyberegning
 6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
 7. Illustrasjonsplan
 8. Illustrasjon underjordisk parkering
 9. Bilde fysisk modell
-
1. Plankart i målestokk 1:1000, doknr. 36, fil 1

FAKTAARK

Forslagsstiller: OBOS Forretningsbygg v/ Kjell Bjørke, postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo, tlf.99108635, epost: kjell.bjorke@obos.no

Konsulenter: Civitas AS v/ Reidun Rimberg, Grubbegata 14, 0179 Oslo, tlf. 2294 2433/ 97751608, epost: reidun.rimberg@civitas.no
Hille Melby arkitekter AS v/ Matthias Bager, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo, tlf. 23327261, epost: mattias.bager@hilmel.no

Eieropplysninger

Gnr. 179 bnr.1 OBOS Nye hjem
Gnr. 178 bnr. 1 Oslo kommune v/ EBY

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 15.343 m²
Areal for hvert formål:
- Institusjon/kontor 11.808 m²
- Bolig/institusjon (omsorgsboliger, boliger med service) 3.535 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 16.600 m²
Under terreng: P-kjellere/ lager/ boder 4.300 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal institusjon BRA = 13.600 m²
Bruksareal boliger/omsorgsboliger BRA = 3.000 m²
Antatt antall boligenheter: ca. 22 stk.
Antatt boligtype: blokk
Maks. 20 % på 40 - 50 m², Min. 30 % på 50 - 80 m², Min. 50 % på over 80 m²
Evt. ca. 22 omsorgsleiligheter á ca. 55 m² (pluss fellesarealer).
Størrelse på utearealer angis med 45 m² per bolig.

Parkering

Felt A: Parkering tar utgangspunkt i parkeringsnorm for Oslo kommune ytre by, og til anslått behov for institusjon.

Plasser under terreng: 70, Plasser på terreng: 14, Plasser for sykkelparkering: 20

Felt B: Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune ytre by.

Plasser under terreng: 31, Plasser på terreng: 2, Plasser for sykkelparkering: 52

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varslng

Igangsetting av planarbeidet ble 14.04.2011 annonsert i Aftenposten og lagt ut på Dagsavisens nettside. Grunneiere og andre rettighetshavere ble samtidig varslet direkte ved brev.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling III. tertial 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet dekker et areal på totalt 15343 m². Like sydvest for området ligger Mortensrud kirke, og 130 meter lenger vest ligger kjøpesenteret Senter syd. Et større bolig- og senterprosjekt er under utbygging mellom tomten og eksisterende senter. Mortensrud gård grenser til tomten i nord. Friområder strekker seg langs tomten i øst. I dag er området delvis kledd med furutrær, to koller ligger delvis på tomten som ellers er flat og ligger brakk. Planområdet er regulert til byggeområde for boliger, S-3922, 28.08.2002, blokkbebyggelse, maks mønehøyde fra 171,5 til 174,5, tilsvarende 4 etasjer. Nordre del eies av OBOS, søndre del eies av Oslo kommune.

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås et nybygg for Ullevål sykehus, distriktpsikiatrisk senter i 1-3 etasjer (felt A) og en 3-4 etasjers boligblokk (felt B i sør). Bruksareal for bebyggelse og anlegg- institusjon/kontor angis med BRA=13.600 m² og bruksareal for bolig/institusjon (omsorgsboliger/boliger med service) angis med 3.000 m². Dette tilsvarer rundt 22 leiligheter. Arealstørrelse under terreng for p-kjeller er angitt med 4300 m².

Det foreslås to avkjørsler fra Helga Vaneks vei til distriktpsikiatrisk senter (DPS), den sydligste av disse skal bare tillates benyttet for ambulanse og akuttmottak. Avkjørsel fra Helga Vaneks vei til boligbebyggelse foreslås nord for boligbygget.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter at bebyggelsen til DPS skal ha en variert og oppdelt utforming mot gaten. Fasadelengder på maks. 25 meter skal ligge i byggelinje mot Helga Vaneks vei, med noe tilbaketrukket mellomliggende bebyggelse. Reguleringsplanen fastsetter byggelinjer, byggegrenser og forskjellige gesimshøyder for å oppnå en bymessig karakter mot Helga Vaneks vei og en åpen, nedtonet karakter mot landskapet. Byggegrense for felt B er skrå i nord og sør for å gi muligheter til utforming og tar hensyn til terrenget. Boligbygget sikres vestvendte utearealer på 45 m²/bolig gjennom byggegrense og reguleringsbestemmelser.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 18 forhåndsuttalelser. Det gis et sammendrag av uttalelsene som er vesentlig for saken. Samtlige samråds- og kunngjøringsinnspill kan ses i vedlegget.

1. Bydel Søndre Nordstrand

Bydelsutvalget er sterkt bekymret for den trafikale situasjonen i området. Bydelsutvalget mener det må redegjøres for konsekvensene av forslaget til bebyggelse i forhold til opplevelsen av gårdsmiljøene og grøntdraget mellom Mortensrud gård og Lofsrud gård. Silhuettvirkningen fra E6 skal være skog. Det bes i denne sammenheng om at de føringene som gis i kommunedelplanene for området skal følges opp i det videre planarbeidet (KDP 7 og KDP 12).

2. Bymiljøetaten, Divisjon Friluft:

- Trærne på eiendommen er en del av et gammelt skogbelte. Bymiljøetaten viser til naturmangfoldloven som angir prinsipper for utøving av offentlig myndighet, og mener det bør utføres naturtypekartlegginger i de delene av skogen som vil bli berørt av utbyggingen.
- Bymiljøetaten oppfordrer til å bevare så mye som mulig av eksisterende vegetasjon.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY skal ivareta kommunale eiendomsinteresser og forventer derfor å være deltagende part i planprosessen. Planprosessen bør derfor håndtere følgende:

- Belyse hvordan forslaget kan bygge opp under Mortensrud som bydelssenter og derved forsterke dagens positive utvikling.
- Vurdere planavgrensningen for en hensiktsmessig distribuering av program innen de enkelte formål.
- Gjennom alternative vurderinger belyse konsekvensene av disponering av de foreslåtte formålene.

- Belyse formålet/ programmets hensiktsmessighet innenfor felt 6, evt. om programmet bør lokaliseres andre steder innen planområdet for kommunedelplanen.

EBY er skeptiske til en boligenklave ved enden av Helga Vaneks vei, omsluttet av kirke og institusjon. De mener reguleringsplanen bør legge mindre vekt på eiendomsforhold ved disponering av formål.

4. Byantikvaren

- Viser til at Mortensrud gård har stor verneverdi og er regulert til bevaring, og at det er regulert et grønt parkbelte mellom gården og planområdet felt 6. Hensynssonen er smal, og det kan bli kort avstand mellom ny bebyggelse og gården. Byantikvaren anbefaler at det i det videre planarbeidet blir tatt hensyn til og redegjort for forslagetts konsekvenser for det vernede gårdsanlegget.

Byantikvaren bekrefter i en ettersendt epost, datert 30.11.2011 at Byantikvaren er positiv til endringene som er gjort i planforslaget og har ingen merknader.

5. Statens vegvesen

- Det må utføres en støyberegning. For institusjon, boliger og omsorgsboliger må støyforholdene sikres i henhold til retningslinje T-1442.

- Det må utføres en trafikkberegning som beskriver dagens trafikale situasjon og konsekvensene ved planlagt virksomhet, spesielt for Mortensrudkrysset med avkjørslene til E6. Det må også vises planer for parkeringsløsninger.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

1. Bydel Søndre Nordstrand

- Trafikksituasjonen er utredet i egen trafikkanalyse. Denne konkluderer med at det planlagte tiltaket ikke vil medføre vesentlig økt trafikk i området, og kapasiteten i nærliggende kryss vil fremdeles være god.

- Den nye bebyggelsen er utformet blant annet med utgangspunkt i at den ikke skal forringe opplevelsen av tilliggende Mortensrud gård eller grøntdraget fra denne og sydover mot Lofsrud gård. Det er redegjort for dette i saksfremstillingen. Avgrensningen av området følger grensen for felt 6 i KDP for Mortensrud-Lofsrud. Bebyggelsen er relativt lav, og silhuettvirkningen fra E6 vil fortsatt være skog.

2. Bymiljøetaten, Divisjon Friluft

Planområdet er i flere planer vedtatt til utbyggingsområde.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

- I saksfremstillingen og tilhørende vedlegg er det belyst hvordan de foreslåtte formålene kan bidra til å bygge opp under Mortensrud senterområde. Institusjonen vil som virksomhet kunne tilknyttes sentrumsvirksomhetene på Mortensrud. Inngangspartiet er plassert i forlengelsen av den sentrale gangaksen fra senteret til Helga Vaneks vei, noe som bidrar til ytterligere tilknytning til sentrum. Forslagsstiller mener at en disponering med boliger i nord og institusjonen syd på tomten ville gi en totalt sett mindre heldig løsning.

- Forslagsstiller ønsker å utvikle sin eiendom. EBYs eiendom i syd tas med fordi det er nødvendig å tilpasse gjeldende regulering til den foreslåtte nye bebyggelsen. Gjeldende regulering her foreslås i all hovedsak opprettholdt som før. Så lenge den totale løsningen er vurdert å kunne ivareta intensjonene i KDP for Mortensrud - Lofsrud, er forslagsstiller ikke innstilt på å måtte erverve arealer for å utvide sitt formål eller å makeskifte arealer med sikte på annen plassering av institusjonen.

- På bakgrunn av dette ser forslagsstiller ikke behov for å utarbeide alternativvurderinger for ulike bruk. Søndre Oslo DPS har i flere år sett etter tomt for bygging av ny institusjon. Det er ikke andre tomter innen planområdet Mortensrud-Lofsrud som er tilgjengelig og egnet for formålet.

4. Byantikvaren

Ved utforming av forslaget er det tatt spesielt hensyn til det bevaringsverdige gårdsanlegget, både når det gjelder plassering og utforming av ny bebyggelse. Det er nærmere redegjort for forholdet til Mortensrud gård i planbeskrivelsen.

5. Statens vegvesen

- Det er utført en støyberegning i tilknytning til forslaget. Det er videre utformet en reguleringsbestemmelse om at støyforholdene skal sikres i henhold til T-1442.
- Det er også utført en trafikkanalyse. Utbyggingen vil ikke gi avviklingsproblemer for nærliggende veikryss.
- Parkering skal ordnes på egen tomt. Det er redegjort for dette i saksfremstillingen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Bydel Søndre Nordstrand: Under planprosessen er administrasjonsbygget i nord blitt flyttet lengre mot vest og vil slik ikke være synlig sett fra E6. Det er for øvrig regulert et byggeområde mellom tomten og E6.

Bymiljøetaten, Divisjon Friluft: Det legges inn en reguleringsbestemmelse som sikrer å bevare mest mulig vegetasjon mot kollen i øst og sør. Plan- og bygningsetaten har undersøkt flere kilder i Kommunenes database som viser biologisk mangfold. For del av gnr/bnr 179/1 og 178/1 er det ikke registrert biologisk mangfold.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Plan- og bygningsetaten har vurdert bytte plassering for formålene. Etaten har kommet til den beslutningen at det ville ha ført til for mye trafikk til DPS langs boligene.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

En utbygging av senterområdet på Mortensrud med helseinstitusjon og boliger er prinsipielt i tråd med overordnede mål om arealeffektivisering i nær tilknytning til kollektivtransport. Planforslaget legger til rette for gode utearealer i tilknytning til friområdet, og forholder seg til RPR for unge og barn. Planforslaget er i tråd med *Byøkologisk program 2011 – 2026* som skal sikre Oslo en bærekraftig byutvikling. Byøkologisk program legger bla vekt på trivsel i nærmiljøet, og servicetilbud innen gangavstand, noe som planforslaget støtter.

Kommuneplan 2008/2009 utpeker Mortensrud som stasjonsnært område med fokus på boligutvikling. I kommunedelplan (KDP) Mortensrud-Lofsrud foreslås det boligbebyggelse i felt 6, og næring/forretning/kontor og offentlig bygning/allmennyttige formål i felt 3 og 4 vest for Helga Vaneks vei. Felt 3 og 4 ble i 2009 regulert til boliger og senterbebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener formålet bebyggelse og anlegg- institusjon egner seg på tomten med hensyn til den sentrale beliggenheten ved Mortensrud senter og nærhet til kollektivtrafikk og E6.

Lofsrud bydelspark som tilgrenser planområdet i øst og sør er sikret som annen overordnet møteplass i KDP for torg- og møteplasser. Dette bekrefter viktigheten av å bevare kollene mot øst og sør og vegetasjon på planområdet mest mulig.

Landskap

Det er viktig å bevare åpenheten mot det sammenhengende grøntdraget som går fra Mortensrud gård forbi Lofsrud gård til Klemetsrud fjernvarmeanlegg. Det er viktig at Mortensrud gårds tilknytning til kulturlandskapet opprettholdes. Planforslaget forholder seg på en god måte til karakteristiske koller ved Mortensrud kirke i vest, øst for foreslått nybygg for DPS, samt ved boligbyggets sørlige del. Under planprosessen er administrasjonsbygget i nord blitt forskjøvet noen meter fra øst til vest og tilpasser seg godt til grøntdraget/ landskapsryggen i øst. Utearealene henvender seg mot kollen i øst. Foreslått bebyggelse er godt tilpasset til terreng og landskap. Planforslaget ivaretar mest mulig vegetasjon på tomten. En grønn silhuett sett fra E6 opprettholdes. Turveidraget/ridestien i øst blir ikke berørt. Plassering av institusjon og boligbygg langs Helga Vaneks vei vil verken komme i konflikt med turveidraget, Mortensrud gård, Mortensrud kirke eller landskapet og vil slik sett ivareta alle disse aspektene på en fin måte.

Kulturminner

Det er ikke registrert verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer innen planområdet. Mortensrud gård i nord har høy verneverdi og er regulert til spesialområde bevaring. Det samme gjelder Lofsrud gård i sør, en annen Akergård med høy verneverdi. Friområdet i øst knytter gårdene sammen. Det er ikke gjort nye og uventede funn av kulturminner i nærområdet til tomten. Det kreves derfor ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Administrasjonsbygget i nord plasseres lengre fra Mortensrud gård enn regulert i gjeldende plan og holder nok avstand fra den bevaringsverdige bygningen. Mortensrud kirke i sørvest er et nyere byggverk som har kulturhistorisk interesse/verneverdi. En plassering av boligbygget som illustrert vil forholde seg respektfullt til Mortensrud kirke.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Planområdet er en del av et planlagt større område på Mortensrud med senterfunksjoner, og planforslaget vil kunne tilknyttes denne sentervirksomheten. I nær fremtid vil byggefelt 3, vest for Helga Vaneks vei, være ferdigstilt. Senere følger utbygging av felt 4, vest for Helga Vaneks vei. Felt 3 og 4 innebærer bygging av boliger, med tilliggende forretninger og allmenn funksjon, gågate fra senteret til Mortensrud gård. DPS bygningen blir via gågaten og atkomstplass godt tilknyttet til det nye Mortensrud senter.

Foreslått formål institusjon/kontor og boliger, eventuelt omsorgsboliger vil godt kunne innpasses i Mortensrud senterområde.

Plassering og høyder, utnyttelse

Felt A: DPS-bygningens nordre del/ administrasjon med 3 etasjer åpner seg mot gågaten, samt mot Mortensrud gård. Bygningen åpner seg med 1etasjers fløyer mot stille, skjermede arealer bak kollen og danner en rygg mot Helga Vaneks vei. DPS bygget på 3 etasjer mot Helga Vaneks vei bidrar til et bymessig preg i gaten, sett sammen med regulert bebyggelse på motsatt side. Det oppnås en god volummessig sammenheng i prosjektet, pluss den nevnte urbane gatekarakter iht vedtatte KDP og reguleringsplaner, noe Plan- og bygningsetaten anser som positivt.

Byggehøydene er med 1-3 etasjer lav og har ingen stor betydning i forhold til fjern-/nærvirkning. DPS- og boligbygget er lite eksponert fra E6 i øst pga landskapsryggen som er bevokest med høye trær. Bygningen foreslås plassert i tilknytning til gateløpet, og ligger i god avstand fra bevaringsverdige bygg på nabotomtene. Bebyggelsen blir en del av landskapet med kollene. Bygningens form skiller seg fra omkringliggende og planlagte bebyggelse, men dette anses som akseptabel i forhold til innholdet, institusjon, og fordi bebyggelsen legger seg godt inn i terrenget. DPS bygningens markante karakter passer godt til den markante bebyggelsen i bygningsområdene felt 3 og 4.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at DPS bygningen legges i byggelinjen mot Helga Vaneks vei. Det er bra at illustrert prosjekt deles opp etter maks 25 meter fasadelengde, og at fasaden trekkes noe tilbake. Reguleringsbestemmelser ivaretar dette. Slik blir volumet redusert og bygget virker mindre langstrakt. Oppdelingen er i samsvar med regulering på motsatt side av Helga Vaneks vei og bidrar til en sammenstemt rytme av byggehøyde og tilbaketrekning av fasader, samt opplevelse av gaterommet.

Felt B: Bygningen i sør på tomten eiet av Oslo kommune, vises i 3-4 etasjer. Bygningen ligger pga terrenget litt høyere. Boligbyggets plassering og høyde baserer seg hovedsakelig på gjeldende regulering. Boligbygget ligger inntil en kolle med variert vegetasjon som blir hyppig brukt. Byggegrense i nord og sør går skrå, endret i samråd med EBY. Dette gir bygget mer muligheter ift form, frigjøreren kollen i sør mest mulig og beskytter mot støy fra E6.

Planområdet, felt A og felt B, får en relativ lav utnyttelse med et bruksareal på 16600 m² over terreng på et område på 15000 m². Plan- og bygningsetaten anser det som akseptabelt med hensyn til at planområdet ligger i overgang til friområdet, i tillegg til at planforslaget forholder seg godt til terrenget og omkringliggende bebyggelse.

Siktlinjer, uterom, byrom

Siktlinjen fra gågaten Mortensrud senter til turveien/ friområdet i øst holdes åpen pga bygningenes – Mortensrud gård og DPS - avstand fra hverandre. Siktlinjen fra Helga Vaneks vei sett fra nord mot sør holdes åpen og det gis fri sikt til landskapet. Plan- og bygningsetaten vurderer siktlinjene som positivt.

Det offentlige rom ved Mortensrud gård, turveien og adkomstplassen DPS danner tilsammen et større offentlig byrom. Å legge til rette for åpenhet rundt gården er også positiv ift planinitiativ for ny katolsk kirke på Mortensrud gård som ønskes plassert langs Helga Vaneks vei.

Boligbyggets utearealer vurderes å være kvalitativt gode ift størrelse med 45 m²/bolig og vestvendt plassering i hvit støysone. Kollen i sør og byggets plassering skjerner utearealene mot støy. Plan- og bygningsetaten fremhever at det dannes et landskapsrom mellom Mortensrud kirke, kollen, boligbygget og DPS.

Trafikkforhold

Planområdet har nær tilknytning til kollektivtrafikk med T-bane og diverse bussruter. Gang- og sykkelveier planlagt i sammenheng med Lofsrud bydelspark, Mortensrud gård og senter, omkranser planområdet. Helga Vaneks vei med rundkjøring i sør er opparbeidet med tosidigfortau. Trafikkvurderingen viser at institusjonen vil medføre 340 bilturer per døgn, forutsatt 50% kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset dette. Boligbygget antas å gi en trafikk på 75 nye bilturer. Sett sammen med Mortensrud senter som utbygges nå med boliger og senterutvidelse, som får en forventet trafikkvekst på 4100 ÅDT på Mortensrudveien, vil nordre del Helga Vaneks vei få en ÅDT på 2500, hvorav 2000 er til boligene i felt 3 og 4. Kapasiteten til krysset Mortensrudveien/ Helga Vaneks vei vil kun være belastet med 50% av sin kapasitet. Trafikkavvikling anses å være uproblematisk. Trafikksikkerheten i Mortensrudveien beskrives i dag å være akseptabel. Den lille trafikkveksten som institusjonen og nye boliger vil medføre anses ikke å endre trafikksikkerhet i Helga Vaneks vei, Mortensrud veien og i krysset av disse i nevneverdig grad, også sett sammen med senterutbyggingen.

En avkjørsel er foreslått lagt til atkomstplassen/inngangen til DPS, varelevering og underjordisk parkering. En annen avkjørsel for ambulansevogn lengre sør skal bare brukes i nødstilfelle. Med hensyn til det spesielle formålet institusjon (DPS) kan 2 avkjørsler være nødvendig. Boligbygget i sør foreslås å få avkjørsel fra nord, noe som vurderes som positivt ift frie, sammenhengende utearealer.

Felt A: Oslo kommunes parkeringsnorm for ytre by krever 3-8 p-plasser per 10 senger for et sykehus. Institusjonens pleieenhet planlegges med 30 senger, som gir 9-24 p-plasser etter norm. Parkeringsbehovet anses å ligge høyere enn det med antagelse om 50% kollektivandel og 40 ansatte på nattskift. Det vil være 235 ansatte til sammen for DPS og for psykiatri for barn og unge. Forslagsstiller angir et parkeringsbehov på 70 p-plasser i underetasje for ansatte, besøkende, pasienter og pårørende. Ved inngangen til døgnbehandling planlegges det 4 p-plasser for ambulante team, og ved hovedinngangen 10 p-plasser til drosjer og forflytningshemmede. Antall p-plasser vurderes å være akseptable, nattskifte og døgnpasienter tatt i betraktning, samt flere ansatte i administrasjon enn i et sykehus.

Felt B: Boligene vil få underjordisk parkering iht Oslo kommunes parkeringsnorm. Det foreslås 2 p-plasser på bakkenivå som anses å være nyttig ift eventuelle omsorgsboliger.

Miljøfaglige forhold/ Risiko- og sårbarhet

Området er delvis trebevokst. Eksisterende vegetasjon mot kollene bevares mest mulig. Etter utbygging skal deler av området beplantes med stedegen vegetasjon, noe som sikres i reguleringsbestemmelsene. Vedlagt støyutredning viser at støykilden er hovedsakelig E6. Administrasjonsbyggets østre fasade vil ligge i rød sone, med ≥ 65 dB, og vestre fasade i gul sone, med ≥ 55 dB. For døgnhetene vil alle fasader ligge i gul sone. Boligbyggets østre fasade og deler av nordre og søndre fasade vil ha støynivåer i rød sone og delvis gul sone. Øvrige fasader og uteområder i vest har støynivåer i hvit sone. Det kan bli behov for støydempende tiltak på de fasadene som ligger i rød sone. Det er imidlertid lite ønskelig med støyskjerm langs et grøntdrag/kolle. Reguleringsbestemmelsene sikrer håndtering av støy iht Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Leilighetene skal være gjennomgående, noe som kreves i reguleringsbestemmelsene. Utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse konkluderer med at utviklingen ikke medfører noen spesielle farer eller risikomomenter for skade på mennesker, miljø eller samfunnsfunksjoner, verken for tiltaket eller omgivelsene. Det er ikke behov for risikoreduserende tiltak.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Sosial infrastruktur/ Barns interesser

Planområdet ligger sentralt på Mortensrud-Lofsrud. Kjøpesenteret tilbyr ulike tilbud med bla allmennyttige formål. I tillegg blir Mortensrud gård brukt som sosialt samlingssted. Mortensrud kirke ligger sørvest for tomten. Planforslaget bidrar til å utvide dette sosiale infrastrukturtilbudet i Søndre Oslo. Det ligger barnehage og skoler i nærhet til området. På motsatt side av Helga Vaneks vei skal det etableres en 4 avdelings-barnehage sør for torget. Det foreslås 22 boliger, hvorav maks. 20 % er på 40 - 50 m², min. 30 % på 50 - 80 m², og min. 50 % på over 80 m². Formålet institusjon gir også en mulighet for 22 omsorgsboliger/boliger med service på 50 til 60 m², pluss fellesarealer. Plan- og bygningsetaten vurderer leilighetsfordelingen å være bra iht fleksibilitet og behov i bydelen. Tomt i sør vurderes mindre egnet som barnehage pga støyforhold som vil utløse krav om støyskjermende tiltak mot E6. En støyskjerm mot den verdifulle kollen anses som svært uheldig. Institusjonen vil gi et tilbud også for barn og unge fordi det legges til rette for psykiatri for barn og unge. Boligblokken i sør får tilstrekkelige vestvendte utearealer i hvit støysone, og dermed kvalitativ gode utearealer som sikres i bestemmelsene. Leke- og oppholdsarealer til barn finnes også i nærheten til tomten f eks i friområdet.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger i Helga Vaneks vei og området kan tilknyttes disse. Det stilles krav til lokal overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Reguleringsbestemmelsene sikrer krav om tilknytning til fjernvarme. Det angis samtidig at tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Universell utforming

DPS og boligbygget skal være tilgjengelig for alle brukere. Universell utforming av bebyggelse og uterom vil bli tatt hensyn til ved detaljprosjekteringen, og iht gjeldende lover og forskrifter.

Økonomiske konsekvenser

Søndre del av planområdet er kommunal tomt. Tiltaket medfører for øvrig ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

Ingen

Interessemotsetninger

Ingen kjente som har betydning for saken.

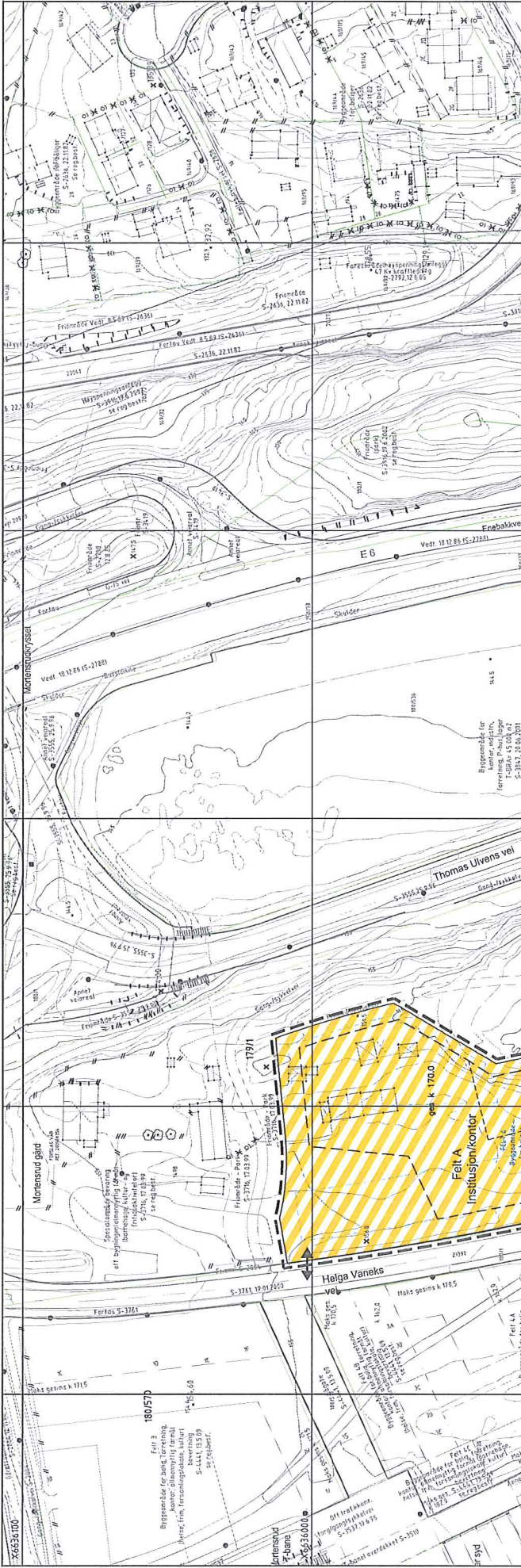
Foreløpig konklusjon

Forslaget er i tråd med overordnede mål, planer, rikspolitiske retningslinjer og nasjonale føringer. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget i hovedtrekk ivaretar overordnede målsettinger for utvikling av Mortensrud senterområde. Planforslaget bidrar til stedsutvikling på Mortensrud med utbygging og med å støtte bydelsrelaterte sosiale tjenester og boligtilbud. Formålet institusjon og boliger kan godt passe her pga nær tilknytning til senter, kollektivtrafikk, hovedveier og friområdet.

Det vurderes som positivt at foreslått adkomstplass åpner seg mot planlagt gangakse til/fra senter og Mortensrud gård. Slik vil bygget bli godt tilknyttet til senteret. Bebyggelsen er tilpasset grøntdraget og kollene på en god måte. Helga Vaneks vei blir definert av bebyggelsen som plasseres i byggelinjen, noe som er viktig ift opplevelsen av den bymessige gaten. Boligbygget i sør gir en god avslutning av bebyggelsen.

Bygningshøyder er godt tilpasset omkringliggende og planlagte bygninger, samt terreng. Foreslåtte nybygg plasseres med tilstrekkelig avstand fra bevaringsverdige Mortensrud gård og Mortensrud kirke. Bebyggelsens plassering og form bidrar til at bygningen åpner seg mot gården, senteret, friområdet og karakteristisk landskap med kollene. Planforslaget kobler hensyn til terreng, bevaringsverdi, tilknytning til senter, samt byrom på en balansert måte.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Bolig/institusjon (omsorgsboliger, boliger med service)
 - Institusjon/kontor

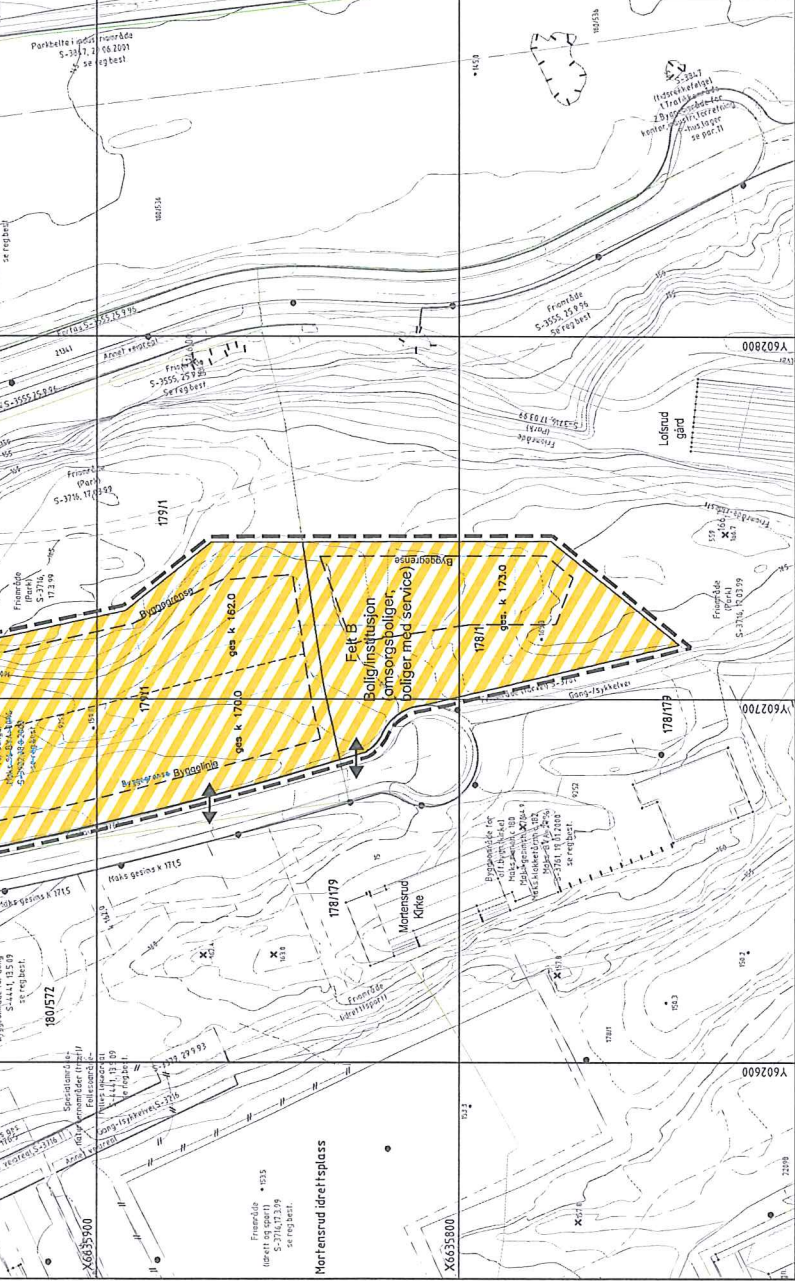
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- Byggeløp
- Regulert høyde
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

Grunnteknik grunnlag: EIKREF99 - UTM soneZ2 Hevedningslag: Oslo lagsl NIS: FNS-A - tjuar 13.04.2010 Målestokk: 1:1000 	
Forhållingsfor: OBOS Foreningsbygg AS Kvalitetssjef: [navn]	Tegnmr.: OP2201013775 Dato: 12.01.2012 Rev.:
Sakshandling i følge plan- og bygningsetaten Plan- og bygningsetaten vedtak om utøppløse til ut. utersyn Byggetype vedtak Kuningdning av vedtak	Signatur: [navn] Dato: 201013775 201013775 201013775
Oslo kommune Vahis gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180	



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELGA VANEKS VEI, FELT 6 - MORTENSRUD

Del av gnr/bnr 179/1, 178/1

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket OP2-201013775, datert 12.01.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anlegg

- Bolig/institusjon (omsorgsboliger, boliger med service) (felt B)

- Institusjon/kontor (felt A)

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 13.600 \text{ m}^2$ i felt A, og $BRA = 3.000 \text{ m}^2$ i felt B.

Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.

Plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer, med maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Trafo på atkomstplass til institusjonsbygg i nord og overdekket nedkjøring til parkeringsanlegg tillates plassert utenfor byggegrense.

Over angitte maksimale gesimshøyder tillates takoppbygg for overlys, heis og nødvendige tekniske installasjoner, begrenset til 3 meter over byggets høyde.

§ 5 Utforming

Området skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.

Bebyggelsen skal ha en variert og oppdelt utforming mot gaten, slik at fasadelengder på maks. 25 meter skal ligge i byggelinjen mot Helga Vaneks vei, med tilbaketrukket mellomliggende bebyggelse.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.

Boligbygg i sør skal ha en farge som samspiller med landskapet.

Etter utbygging skal området beplantes med stedegen vegetasjon.

Det skal bevares mest mulig av eksisterende vegetasjon mot kollen i øst og sør.

Det skal plantes trerekke langs Helga Vaneks vei.

§ 6 Leiligheter og bokvalitet

Boliger skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i følgende fordeling:

maks. 20 % på 40 - 50 m^2 , min. 30 % på 50 - 80 m^2 , min. 50 % på over 80 m^2 . Det tillates ingen leiligheter under 40 m^2 . Leilighetene skal være gjennomgående.

§ 7 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes min. 45 m² uteoppholdsareal pr bolig, inkl. terrasser og balkonger. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold.

§ 8 Atkomst og varelevering

Området skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Sydlig atkomst til felt A tillates bare benyttet for ambulanse og akuttmottak.

Varelevering skal skje fra nordre atkomst i Helga Vaneks vei.

§ 9 Parkering

I felt A tillates til sammen inntil 70 bilplasser i underjordisk anlegg. I tillegg tillates inntil 14 plasser på terreng.

I felt B kan det etableres parkering for biler i henhold til gjeldende parkeringsnorm. 2 bilplasser tillates etablert på terreng.

Min. 5 % av bilplassene skal utformes og reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

Bebyggelsen skal ha sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 for opparbeidelse av ubebygd areal. Utomhusplanen skal vise:

- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Eksisterende og framtidige vegetasjon og beplantning
- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og eksisterende og nye kotehøyder på terreng
- Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- Murer, trapper, ramper, farger, type dekker, gjerder, porter, søppelhåndtering
- Plasser, oppholdsarealer, interne veier
- Sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler
- Hvordan krav til universell utforming ivaretas
- Håndtering av overvann
- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende arealer og gangveier, stier.

Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Utomhusplanen skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

§ 11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 12 Lokal håndtering av overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 13 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Helga Vaneks vei - felt 6/Mortensrud som omreguleres fra byggeområde for boliger til

- Kombinert bebyggelse og anlegg
 - Bolig/institusjon (omsorgsboliger/boliger med service) (felt B)
 - Institusjon/kontor (felt A)

som foreslått av OBOS Forretningsbygg AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201013775, datert 12.01.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2012 av:

Karen Echelmeyer - Saksbehandler

Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder