

Sakstittel:

Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud - Regulering av Felt 12 Lofsrud vest til idrett og friluftformål

Saken behandles i:
Miljø- og teknisk komite

Møtedato:
12.04.2012

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh:

Arkivkode: 565.9

Saksmappe: 2012/202

Utredning

Forslag fra Arild Andersson, Søndre Nordstrand Høyre, datert 09.03.2012:

Bydelsutvalget har vedtatt å bygge cricketbane på Mortensrud syd for kunstgressbanen.

Kommunedelplan av 17. juni 1998 for Lofsrud-Mortensrud er Felt 12 Lofsrud vest uregulert.

Når store deler av felt 12 nå reguleres til cricketbane, bør resterende av felt 12 også reguleres til idrett og friluftformål.

Forslag fra Søndre Nordstrand Høyre Oslo 09.03.2012

Bydelsutvalget har vedtatt å bygge Cricket bane på Mortensrud syd for kunstgressbanen.

Komunedelplan av 17 juni 1998 for Lofsrud-Mortensrud er Felt 12 Lofsrud vest uregulert.

Når store deler av felt 12 nå reguleres til Cricket bane, bør resterende av felt 12 også reguleres til idrett og friluftsmål.

Arild Andersson Høyre



Notat

Til:

Miljø- og teknisk komite

Fra: Samfunn og helse
Saksbeh: Vegard L. Jensen
Telefon: 23 49 60 77

Dato: 28.03.2012
Vår ref (saksnr): 2012/202
Arkivkode: 565.9

OPPLYSNINGER OM KOMMUNEDELPLAN 12 LOFSRUD-MORTENSRUD – FELT 12 LOFSRUD VEST

Miljø- og teknisk komite ba 15. mars bydelsadministrasjonen om å fremskaffe kart og opplysninger om ovennevnte område.

Området det vises til er det omkring 30 dekar store Felt 12 Lofsrud vest som ble avsatt til byggeområde for offentlige/allmennyttige formål i Kommunedelplanen for Lofsrud-Mortensrud i 1998.

Ved siden av bydelens forslag om å benytte området til cricketbane er bydelsadministrasjonen blitt kjent med at tomte også kan være aktuell brukt som skoletomt og til ishall i forbindelse med et eventuelt OL. Videre ønsker Klemetsrud legesenter å bli værende sør i området med nye brakker til legene.

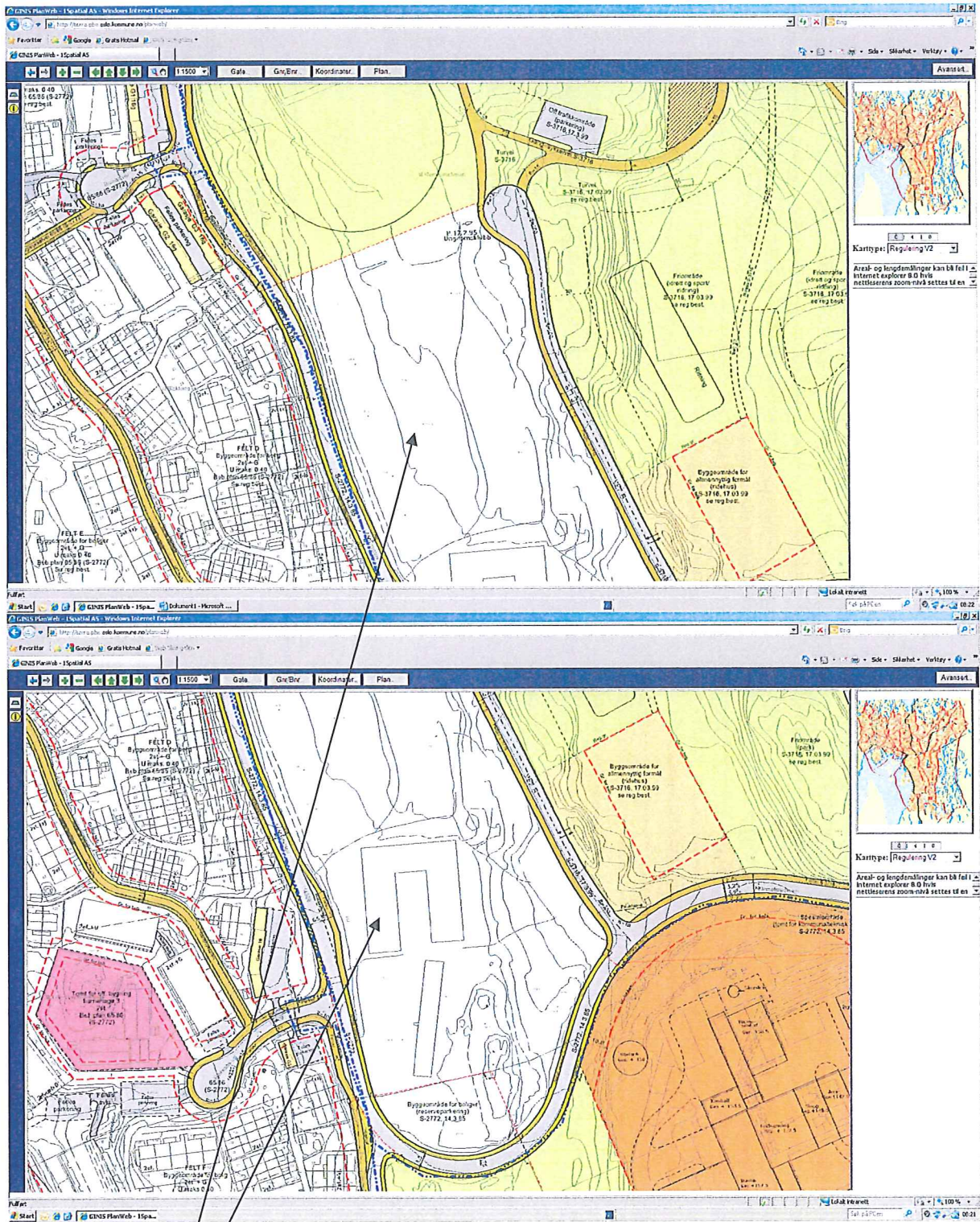
Bruk av området vil avstedkomme at det utarbeides en reguleringsplan for området. Bydelsadministrasjonen har tilskrevet Eiendoms- og byfornyelsesetaten og gjort dem oppmerksom på bydelens forslag om å bruke Felt 12 til cricketbane. Det har også vært kontakt med Idrettsetaten og Hafslund som har fjernvarmerør i området.

Bydelsadministrasjonen vil i løpet av april gjennomføre et møte med Bymiljøetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten for å avklare videre prosess i forhold til Oslo Sør-satsingens investeringsprosjekter, herunder cricketbane på Mortensrud.

Når det gjelder opplysninger om området vises det for øvrig til Kommunedelplan 12 Lofsrud-Mortensrud med kart, samt flyfoto over området som følger dette notatet.


Vegard L. Jensen
spesialkonsulent






Hvitt område Felt 12 Lofsrud vest



*Skraut-
Crickelbane*

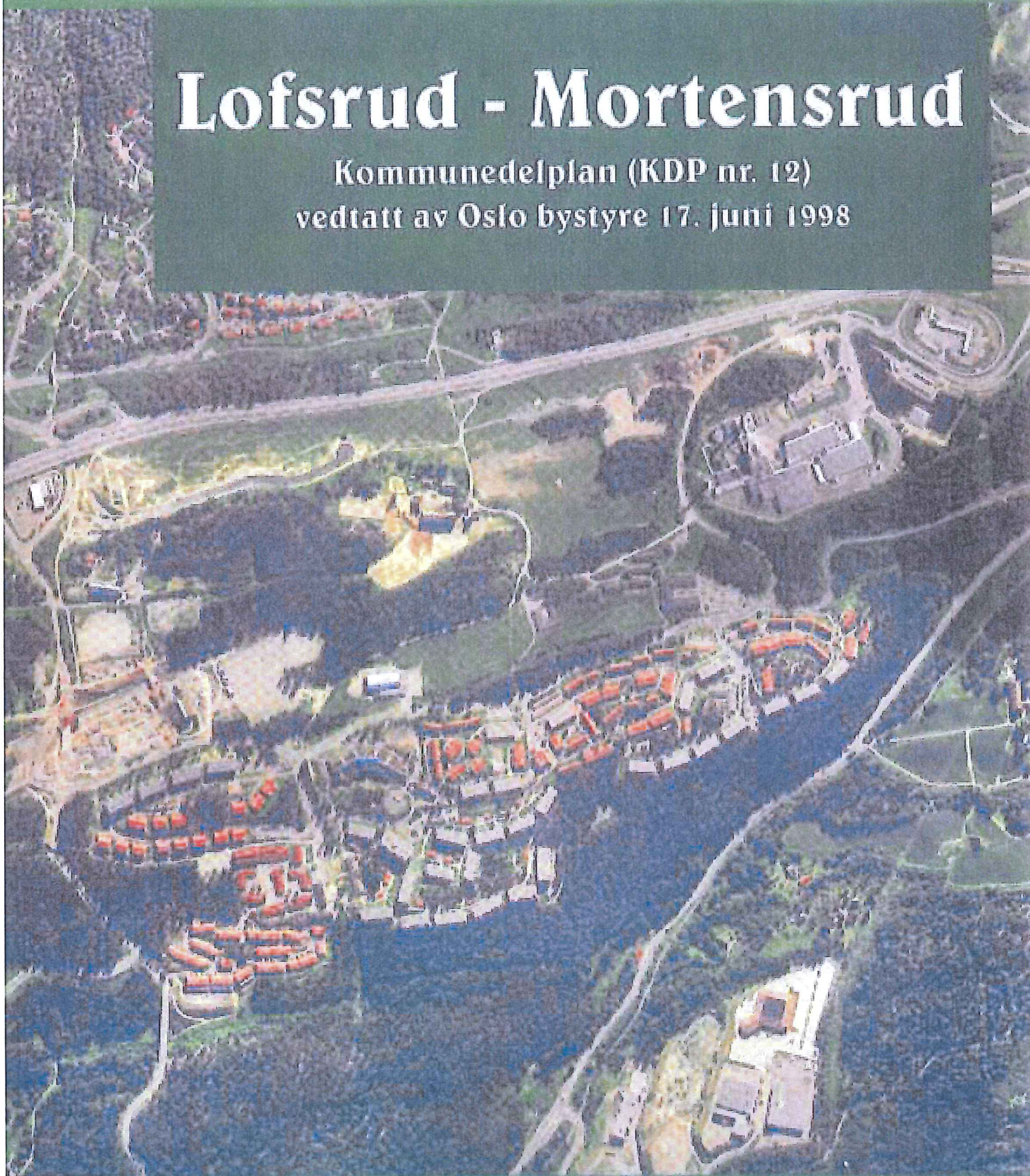
| | |
|---|---|
|  | 08.12.2011 |
| | Målestokk 1:1000 |
| | Oslo kommune, Eymiljøetaten, Divisjon Friluft |



OSLO KOMMUNE

Lofsrud - Mortensrud

Kommunedelplan (KDP nr. 12)
vedtatt av Oslo bystyre 17. juni 1998



PLAN-00
BYGNINGSETATEN

KOMMUNEDELPLAN FOR LOFSRUD-MORTENSRUD HOVEDDOKUMENT

INNHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|-----------|
| FORORD | 3 |
| BYSTYRETS VEDTAK | 4 |
| MÅL FOR UTVIKLING AV OMRÅDET | 6 |
| HOVEDPUNKTENE I PLANFORSLAGET | 7 |
| BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER | 11 |
| OPPFØLGENDE TILTAK OG PLANARBEID | 19 |
| FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER M.M. | 22 |

FORMINSKET PLANKART ER VEDLAGT (TIL SLUTT I DOKUMENTET)

FORORD

"Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud" ble vedtatt av Oslo bystyre 17. juni 1998. Bystyrets vedtak er gjengitt for sammendraget.

Arbeidet med kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud ble oppstartet ved vedtak i byrådet 16. februar 1993. Hensikten med planarbeidet har vært å avklare og konkretisere arealbruken innenfor dette området som også er beskrevet som et tyngdepunkt innenfor kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd. Det inngikk i oppdraget fra byrådet den gang at reguleringsplanen for storsenter ved Mortensrud skulle oppheves, og det skulle i stedet legges til rette for et lokalsenter med en åpen og utadrettet karakter.

Dette dokumentet (hoveddokument) er basert på utgave datert september 1997 som forelå til den politiske behandlingen av planen. Hoveddokumentet er revidert i samsvar med bystyrets vedtak og er forøvrig oppdatert for hendelser i perioden frem til årsskiftet 1998-1999.

Arealkartet i forminsket utgave (målestokk 1:4000) skal følge dette dokumentet.

Til saken foreligger det følgende saksvedlegg:

1. Kommunedelplan for Lofsrud Mortensrud, Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling
2. Utdrag av bemerkninger etter offentlig ettersyn med Plan- og bygningsetatens kommentarer og vurderinger

Andre aktuelle dokumenter som har stor betydning i saken er:

- Forslag til kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud, byrådet, mars 1995
- Forslag til kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud, Plan- og bygningsetatens anbefaling, mars 1995.
- Demografi og servicebehov, vedleggsrapport, Plan- og bygningsetaten, mars 1995

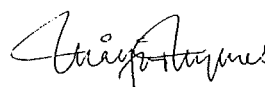
Kommunedelplanen for Lofsrud-Mortensrud forholder seg til overordnede planer, bl.a. kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen ("grøntplanen"), kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd og vedtatt service- og senterstrategi for Oslo. Avveining mellom overordnede og lokale utfordringer og mål har vært et hovedtema i planarbeidet. En hovedutfordring har vært å definere rammebetingelsene for lokalsenter som skal betjene et lokalt byområde med over 10.000 innbyggere og samtidig kunne sikre store, åpne grøntarealer som både skal romme viktige rekreasjonstilbud for lokalbefolkningen og ivareta hensyn til bevaring av natur- og landskapstrekk.

Planen er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, avdeling øst, seksjon for egne planer, på bakgrunn av byrådsvedtak 15.11.94 og 15.11.95 med nærmere avklaringer gitt i møte 19.12.95. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.06. - 27.09.96 og er bearbeidet etter innkomne bemerkninger samt brev fra byrådet 8.07.1997.

Oslo, 22 desember 1998



Tore Langaard
Direktør



Målfrid Nyren
Avdelingsdirektør

BYSTYRETS VEDTAK

Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud. Byrådsak 120 av 02.04.98

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møte 17/06/98 sak 501

Bystyrets behandling:

HABILITET:

Teddy Kjendlie (H) ba om å få sin habilitet vurdert, da hans bolig ikke grenser til reguleringsplanen, men er deleier av vei som gjør det. Kommunedelplanen kan få økonomiske konsekvenser for verdien av eiendommen.

Bystyret fant Teddy Kjendlie habil til å delta ved behandlingen av saken.

FORSLAG:

Forslag fremsatt i komiteen:

Tor Vatsgar på vegne av F fremmet følgende endringsforslag til byrådets innstilling pkt. 1 og 2:

1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 andre ledd kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud med bestemmelser og retningslinjer. Alt som vist på kart med tittel "Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrudområdet", datert Plan- og bygningsetaten 29.09.1997, med unntak av at felt 6 reguleres til friområde.

2.

Innenfor felt 16 i kommunedelplanen kan det ved påfølgende utarbeidelse av reguleringsplan åpnes for boligbebyggelse i inntil 3 - 4 etasjer såfremt utnyttelsen reduseres tilsvarende innenfor områder på Mortensrud som allerede er regulert til boligbebyggelse med høy utnyttelse i reguleringsplan S-2994. Hva som regnes som "tilsvarende" reduksjon skal vurderes på grunnlag av maksimalt tillatt bruksareal i vedtatte bebyggelsesplaner for de aktuelle felt. Bystyret ber byrådet følge saken opp i forhold til OBOS som aktuell grunneier.

Votering:

Byutviklingskomiteens innstilling pkt. 1 og 2 ble vedtatt mot 12 stemmer (F) som stemte for eget forslag.

Byutviklingskomiteens innstilling pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5 andre ledd kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud med bestemmelser og retningslinjer. Alt som vist på kart med tittel "Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrudområdet", datert Plan- og bygningsetaten 29.09.1997.

2.

Innenfor feltene 6 og 16 i kommunedelplanen kan det ved påfølgende utarbeidelse av reguleringsplan åpnes for boligbebyggelse i inntil 3 - 4 etasjer såfremt utnyttelsen reduseres tilsvarende innenfor områder på Mortensrud som allerede er regulert til boligbebyggelse med høy utnyttelse i reguleringsplan S-2994. Hva som regnes som "tilsvarende" reduksjon skal vurderes på grunnlag av maksimalt tillatt bruksareal i vedtatte bebyggelsesplaner for de aktuelle felt. Bystyret ber byrådet følge saken opp i forhold til OBOS som aktuell grunneier.

3.

Omfang av forretningsvirksomhet innenfor feltene 9 og 14 i kommunedelplanen fastsettes i reguleringsplan.

Oslo bystyres sekretariat, den 19. juni 1998

Berit Rannestad

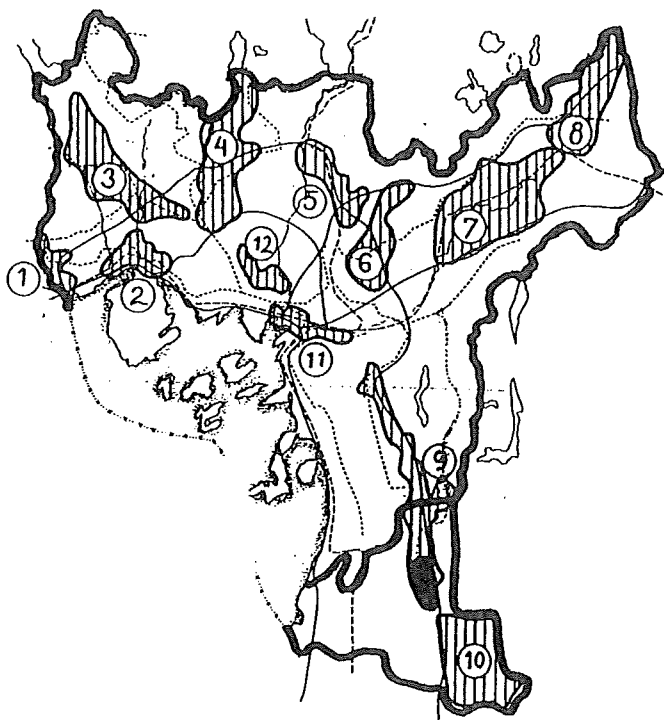
Berit Rannestad

MÅL FOR UTVIKLING AV OMRÅDET

- 1. Lofsrud-Mortensrud som viktig sentrumsområde i bydelen.**
Området skal utvikles som et livskraftig lokalsenter for den østre del av bydel 9, Søndre Nordstrand.
- 2. Stedsrespekt og stedsambisjoner.**
Området skal utvikles som et viktig sted for bydelens befolkning. Stedsrespekt og stedsambisjoner må legges til grunn for utbygging av bygninger og offentlige uteanlegg.
- 3. Hoveddisponering med utgangspunkt i tilgjengelighet for bydelens befolkning.**
Området bør inneholde et bredt spekter av funksjoner og bygninger og gjennom det ivareta mange brukergruppers behov og ønsker. Hoveddisponering må legges med utgangspunkt i hva som gir god tilgjengelighet for bydelens befolkning. Ved utbygging må det legges vekt på å forsterke områdets særtrekk og kvaliteter.

Bygninger og funksjoner må plasseres i bevisst forhold til de viktige offentlige uterom i området; nemlig hovedgatene og -veiene, byparken og turveiene.

- 4. Satsningsområde for byutvikling.**
Lofsrud-Mortensrud skal være et satsningsområde for utbygging av arbeidsplasser og offentlige funksjoner og -anlegg i Søndre Nordstrand. Det må arbeides målbevisst for å få til en funksjonell og estetisk oppgradering av området.



Planområdets beliggenhet i bydel 9 Søndre Nordstrand og i forhold til innsatsområdene i kommunedelplanen.

HOVEDPUNKTENE I PLANFORSLAGET

kommunedelplanen for Lofsrud-Mortensrudområdet består av :

- **målsettinger (side 6)**
- **arealkart i målestokk 1:2000**
- **bestemmelser med retningslinjer (side 11-16)**

Dette dokumentet inneholder foruten den formelle planen, beskrivelser og bakgrunnstoff som er nødvendig for å kunne forstå intensjonene og de viktigste utfordringene i forvaltningen og gjennomføringen av planen.

Bestemmelser

Bestemmelsene er juridisk bindende i medhold av pbl.§20-6 og fokuserer særlig på krav til god utforming av bygninger og det offentlige rom; nemlig torg, gågate, veinettet og Lofsrud Bypark.

Bestemmelsene fastsetter krav om reguleringsplan innenfor feltene som er avsatt til utbyggingsformål for deling og utbygging kan tillates. For noen områder foreligger det vedtatte reguleringsplaner som er i samsvar med kommunedelplanen. Disse reguleringsplanene er listet opp i bestemmelsene.

Planen inneholder også krav til rekkefølge for å kunne sikre at utbygging av viktige offentlige anlegg ikke blir hengende etter i forhold til den øvrige utbyggingen. God planlegging og koordinering mellom de ulike kommunale etatene er en forutsetning for en vellykket gjennomføring av kommunedelplanen. Dette er behandlet i hovedavsnittet om oppfølgende tiltak og planarbeid.

Retningslinjer

Retningslinjene inneholder råd og anbefalinger for den videre planlegging. De er formelt sett ikke juridisk bindende, men fanger opp viktige hensyn som må ivaretas for å kunne følge opp planens mål og intensjoner. Retningslinjene skal vedtas av bystyret sammen med de juridisk bindende bestemmelsene og vil bli lagt til grunn ved vurdering av innsendte planer og byggesøknader.

Planutfordringer

Planområdet ligger innenfor bydel 9 - Søndre Nordstrand, vest for Europaveien/E6 ved Lofsrud- og Mortensrudjordene. Bydelen har Oslos sterkeste befolkningsvekst og de største sammenhengende ledige arealreservene. Når de gjenværende utbyggingsområdene på Mortensrud, Lofsrud, Bjørndal og Gjersrud-Stensrud er bygget ut, vil folketallet i bydelen vokse til nærmere 50.000 personer fra dagens ca. 30.000.

Bydelen har en ung befolkning med et stort fremmedkulturelt innslag. Arealer til offentlige funksjoner, slik som skoler og barnehager, er underdimensjonert selv i forhold til dagens befolkningstall. Kommunedelplanen er en forutsetning for å kunne få i gang en positiv utvikling i et område som de siste 10 år har vært preget av usikkerhet og stagnasjon til tross for statusen som innsatsområde i kommuneplanen.

Store arealer like vest og nord for planområdet med et potensiale på over 1800 boliger har stått ferdig regulert til boligformål i omlag 10 år. Til tross for stor boliggetterspørsel i Oslo, har

etterspørselen lokalt i dette området vært for svak til å kunne holde i gang jevn boligbygging. De store investeringene Oslo kommune la ned i infrastruktur på slutten av 80-tallet betyr at områdene enten er byggeklare eller kan gjøres byggeklare med svært lave kostnader for kommunen.

Planområdet

Samlet areal innenfor planområdet er ca. 600 dekar og er disponert til:

- byggeområder (næring, offentlige bygninger/allmennyttig formål og boliger)
- båndlagte områder (friorråde, park, spesialområde-bevaring m.v.)
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet (offentlige veier, gågate/torg, T-bane og kollektivterminal).

Planområdet skal romme privat og offentlig service som skal betjene befolkningen i nærområdene. Fullt utbygget vil disse romme ca. 4000 boliger med et innbyggertall på i størrelsesorden 10.000. Bjørndal er da ikke medregnet, men vil også egne seg naturlig til et framtidig lokalsenter på Mortensrud.

Byggeområder for offentlige bygninger/allmennyttige formål

Planen viser plass for sentrale bydelsfunksjoner: helse- og sossialsenter, informasjonscenter, kirke, barnehage og evt. bydelsadministrasjon m.m. innenfor felt 4 og 7 på tilsammen 17 dekar. Nord for Mortensrudveien er det avsatt tilsammen 22 dekar, inkludert allerede regulert barnehagetomt, til offentlige bygninger. Felt 12 på 32 dekar sør for Lofsrud gård var i tidligere planforslag avsatt til videregående skole. Arealet er nå avsatt til byggeområde for offentlige/allmennyttige formål uten konkret angivelse av underformål fordi dette må avklares i forhold til alternative tomtevalg for evt. ny videregående skole.

Kombinasjonsformålet offentlige bygninger/allmennyttige formål er valgt for å sikre størst mulig handlefrihet når det gjelder spørsmål om privat drift av ulike typer servicetilbud. Planforslaget muliggjør for eksempel et privat drevet syke- og pleiehjem med servicesentral for eldre etablert på felt 18 og 20.

Lokalsenter og næringsarealer

Planen følger opp den vedtatte senter- og servicestrategien for Oslo. Dette innebærer at det ikke tillates etablert kjøpesenter langs E6, men at det i stedet skal utvikles et lokalsenter med forretninger, kontorer og annen næringsvirksomhet på områdene nærmest Mortensrud T-banestasjon (felt 1 og 3). Her anviser planen et potensiale på tilsammen ca. 22 000 m² bruksareal til næringsformål. Bestemmelsene §4.1-2 fastsetter at virksomhetene skal ha en utadrettet karakter, dvs. at publikumsinngangene skal ligge mot gate eller torg.

Planen viser også to næringsområder (felt 9 og 14) langs Europaveien med potensiale på tilsammen inntil 80.000 m² bruksareal. Her tillates en "mindre andel forretning", kfr. arealkartets tegnforklaring. Intensjonen er å kunne tillate begrenset etablering av forretninger innenfor bransjer/spesialiteter som ikke svekker grunnlaget for å drive lokalsenteret. Ifølge senter- og servicestrategien kan dette være forretninger for "...lagerkrevende og tunge vareslag slik som byggevarer, møbler, hvitevarer o.l."

Fordi plan- og bygningsloven ikke gir mulighet til å skille mellom vareslag i planbestemmelser, ligger det en stor utfordring i å håndheve senter- og servicestrategien i praksis ved utarbeidelse av reguleringsplaner, kfr. bystyrevedtaket punkt 3.

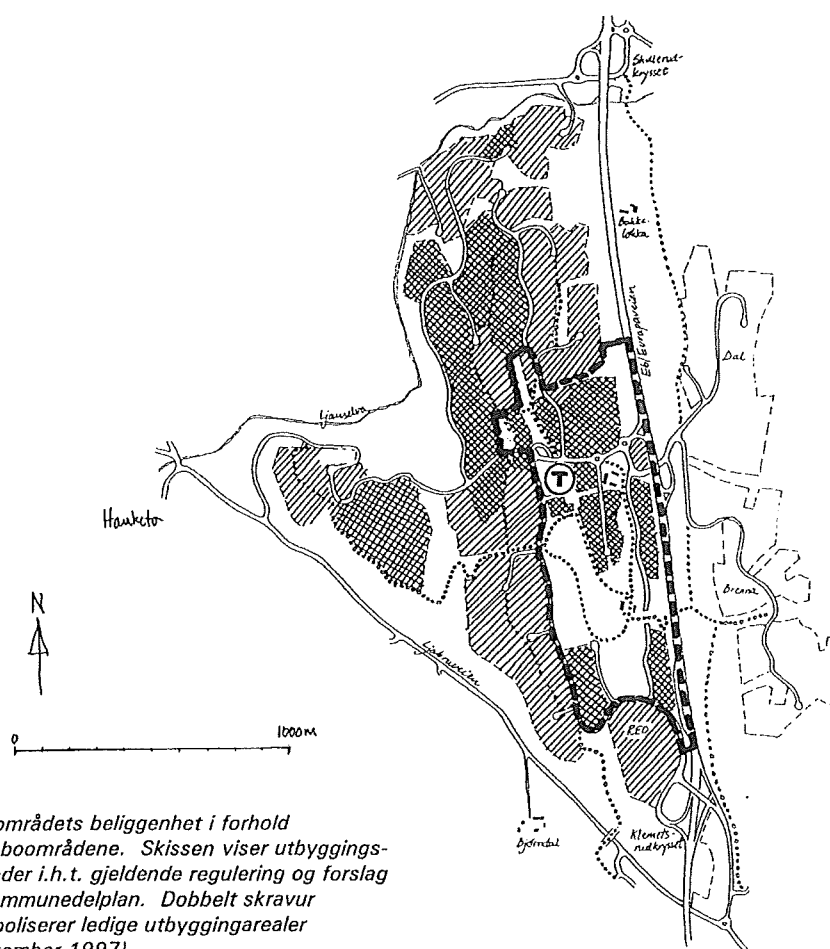
Boligområder

Planen inneholder to boligområder (felt 6 og 16) på tilsammen 71 dekar. Bestemmelsene §4.3 og 4.4 begrenser utnyttelsen til "småhusbebyggelse i 1-2 etasjer" Alt avhengig av parkeringsløsninger og boligtyper kan dette gi plass til i størrelsesorden ca. 110 - 180 boliger som tilsvarer ca. 1,5 - 2,5 boliger pr. dekar feltareal.

Det har vært et tydelig uttrykt ønske både fra byrådet, lokale beboerforeninger og i siste fase også bydelsutvalget å legge til rette for mer småhusbebyggelse i Mortensrudområdet som helhet. Områdene innenfor kommunedelplanen er de siste uregulerte større boligfelt i denne delen av bydelen når man ser bort fra Gjersrud-Stensrud.

Dersom man i dag stod fritt, ville det vært mest logisk å øke småhusandelen i de boligfeltene som ligger i større avstand fra kollektivterminalen og i stedet bygge tettest i de sentrale områdene.

I bystyrevedtaket, punkt 2, er det derfor åpnet for at felt 6 og 16 kan reguleres til boligbebyggelse i 3-4 etasjer dersom utnyttelsen reduseres tilsvarende innenfor de områder som er regulert til tung boligbebyggelse vest for kommunedelplanens planområde. Dette er praktisk gjennomførbart fordi OBOS eier både de store regulerte boligfeltene vest for gamle bygdevei og en betydelig del av arealene innenfor felt 6 og 16 i kommunedelplanen.



Planområdets beliggenhet i forhold til naboområdene. Skissen viser utbyggingsområder i.h.t. gjeldende regulering og forslag til kommunedelplan. Dobbelt skravur symboliserer ledige utbyggingarealer (september 1997).

Båndlagte områder - friområder

Planen følger opp den vedtatte kommunedelplanen for grøntstruktur i byggesonen ("grøntplanen") ved at det er avsatt et sammenhengende areal på ca 100 dekar for utvikling av en bypark på/ved Lofsrudjordene samt ca. 50 dekar til idrettsanlegg. I tillegg til bevaring av kulturlandskap og naturlig vegetasjon skal byparken romme gang- og turveier og anlegg for fritidsaktiviteter. Den endelige og detaljerte utnyttelsen blir fastsatt i reguleringsplan som er oversendt fra Plan- og bygningsetaten til politisk behandling.

Båndlagte områder - spesialområde bevaring

25 dekar i tilknytning til gårdsanleggene på Mortensrud og Lofsrud foreslås båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Disse arealene kommer i tillegg til friområdene som regnes med i byparken.

T-bane og kollektivterminal

Arbeidet med T-baneforlengelsen fra Skullerud ble startet opp våren 1995 og Mortensrud stasjon med bussterminal ble åpnet i januar 1998. Kommunedelplanen båndlegger nødvendige arealer som sikrer muligheter for eventuell senere videreføring av T-banen. Båndleggingen har rettsvirkning i 4 år etter at kommunedelplanen er vedtatt. T-banen, kollektivterminalen og parkeringsanlegget er ferdig regulert i samsvar med kommunedelplanen.

Gågate, torg, parkgate

er de mest sentrale offentlige uterom i planområdet og skal planlegges slik at det blir en god sammenheng estetisk og funksjonell sammenheng med "byparken", se bestemmelsene § 5.2.

Bestemmelsene §7.1 (krav til rekkefølge) stiller krav om at overdekkingen over buttsporet skal bygges for utbygging i kvartal 3 kan tillates. Opparbeidelse for øvrig forutsettes å skje i sammenheng med tilgrensende byggeområder og skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.

Lokalveinettet

I kommunedelplanen inngår både nye kommunale veier og eksisterende veier som ikke har tilstrekkelig standard for å kunne møte den planlagte utbyggingen. Det lokale kommunale veinettet bør reguleres så snart som mulig slik at kommunen kan starte koordinering av videre planlegging og utbygging av den grunnleggende infrastrukturen, både under og over bakken.

På side 25 er det gjengitt en oversikt over den veistandarden som er forutsatt innenfor planområdet.

Bestemmelsene §7.4 (Krav til rekkefølge) fastsetter at veiutbyggingen til enhver tid skal avpasses i forhold til utbyggingen av næringsområdene. Bestemmelsen er en oppfølging av tilsvarende bestemmelser i den vedtatte kommunedelplanen for næringskorridor syd.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

§ 1. RETTSVIRKNING

- 1.1 Kommunedelplanens arealdel med bestemmelser er bindende etter plan- og bygningslovens § 20-4 og § 20-6.

Områdene er vist med formålsgrense på arealkart i målestokk 1:2000 og skal benyttes til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

Næring - forretning, kontor (1 og 3), mindre andel industri kan innpasses

Næring - kontor, industri, lager m/ mindre andel forretning (9 og 14)

Bensinstasjon (15)

Offentlige bygninger/allmennyttige formål - bydelsfunksjoner (4), mindre andel næringsvirksomhet kan innpasses

Offentlige bygninger/allmennyttige formål - skole, barnehage, fritidsfunksjoner, kirke (7,12,17,18,20)

Boliger (6,16)

Allmennyttige formål - frikirke

Parkbelte i industriområde

BÅNDLAGTE OMRÅDER

Båndlagt for regulering til spesialområde bevaring

Båndlagt for senere videreføring av T-banen

Båndlagt for regulering til friområde/idrett

Båndlagt for regulering til friområde/park, naturpark

Båndlagt for regulering til friområde/turvei

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Offentlig vei, parkering

Gågate, torg, parkgate, gang-/sykkelvei, fortau,

T-bane/T-bane i tunnel

Kollektivterminal

- 1.2 Viktige elementer i planforslaget er fastlagt og markert:

Grense for planområdet

Feltgrense og feltbetegnelse

Byggelinje (fasadelinje)

Viktig beplantningsbelte

Kjøreatkomst

Trafikksikker fotgjengerkrysning; prinsipp-plassert

Områder der eksisterende landskaps- og bebyggelseskarakter skal beholdes.

§ 2. PLANKRAV

- 2.1 For områder som er avsatt til utbyggingsformål etter § 20-1, 1. ledd, må arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplanen bør avklare

bebyggelsens karakter i så stor grad at det ikke blir krav om bebyggelsesplan.

Unntatt fra dette plankravet er områder som er regulert ved følgende reguleringsplaner:

- a) Bensinstasjon (S-2788)
- b) Østensjøbanens forlengelse (S-3379)
- c) Barnehage ved Gamle bygdevei (S-5309)
- d) Kollektivterminal på Mortensrud (S-3510)
- e) Mortensrud senter (S-3537)
- f) Næringsarealer langs Europaveien ved Mortensrud (S-3555)
- g) Utekontrollplass (S-3556)

I tillegg er del av følgende reguleringsplaner unntatt fra plankravet:

- h) Areal regulert til friområde (del av S-2713)
- i) Tomt regulert til allmennyttig formål, frikirke (del av S-2994)

- 2.2 Alle planforslag og byggesøknader må dokumentere hvordan prosjekter/tiltak ivaretar kommunedelplanens målsettinger, bestemmelser og retningslinjer.

§ 3 UTFORMING. OMRÅDETS ANSIKT UTAD

- 3.1 Det skal reguleres og opparbeides beplantningsbelte der dette er vist med symbol på plankartet.
- 3.2 Bygningenes hovedvolum skal plasseres i byggelinje (fasadelinje) langs tilliggende gate der dette er vist med symbol på arealkartet. Der fasaden ikke legges i byggelinjen, skal det etableres vegetasjon som erstatter fasadelinjen.

Retningslinjer til §3:

** Området langs E6 skal oppleves som en grønn korridor av høy kvalitet. For den del av strekningen som ligger innenfor Lofsrud-Mortensrudområdet, bør det grønne beltet understreke bebyggelsens sentrums-karakter ved en mer bypreget beplantning slik som allé/trerekker. Vedr. type trær og plassering bør det konfereres med Statens Vegvesen i Oslo fordi dette området landskapsmessig sett bør utformes bevisst som del av hovedveiinnfarten til Oslo.*

§4 BYGGEOMRÅDER, UTNYTTELSE OG UTFORMING

4.1 Felles bestemmelser

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde delen av tomten, pbl. §69. Opparbeidelse skal være ferdig utført i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest.

Retningslinjer til §4:

** Det bør tilstrebes en felles karakter innenfor hvert delfelt. Denne karakteren bør gjenspeiles i formspråk og materialbruk både på bygninger og utomhusanlegg.*

** Tabellen i planbeskrivelsen gir en veiledende oversikt over hvilke funksjoner som det bør reserveres plass til i hvert av delområdene, samt etasjeantall og antall m² som bør kunne bygges i hvert delområde. (Se side 18)*

4.2 Områdene ved torget, felt 1, 3 og 4:

- 4.2-1 Bebyggelsen mot torget skal utformes som sammenhengende bebyggelse med bymessige kvaliteter

- 4.2-2 Virksomhetene i kvartalene skal gis en åpen og utadrettet karakter. Publikumsinngangene skal legges mot gate/vei eller torg. Serviceatkomst skal skje via gårdsrommene i kvartalene.
- 4.2-3 Bebyggelsen i felt 1 og 3 skal være i inntil 4 etasjer med variasjon og markeringer i fasade mot gate og torg. Bebyggelsen skal avtrappes mot Mortensrud gård.
- 4.2-4 Bebyggelsen i felt 4 skal som hovedregel være i 1-2 etasjer mot vei A, men kan trappes opp til 3 etasjer mot torg og gågate.

Retningslinjer til 4.2:

** Det bør tilstrebes et mangfold i funksjoner og virksomheter.*

Publikumsattraksjoner og publikumsorienterte funksjoner slik som bibliotek, informasjonssenter, kafé m.v. bør legges mot gate eller torg.

** Viktige offentlige bygninger og steder, slik som bydelens administrasjonsbygg (evt. rådhus), m.v. bør gis en utforming som framhever bygningens viktighet og symbolverdi i området. Det kan bety at bygget skal kunne markere seg arkitektonisk i gatebildet og i Lofsrud-Mortensrudområdet.*

** Bygninger rundt torget bør bevisst utformes som byvegger rundt et torg.*

** Bebyggelsen inntil friområde bør ikke virke privatiserende på friområdet. Dette bør dokumenteres i planene og gjennom utforming av den konkrete byggesoknad.*

4.3 Boligbebyggelse, felt 6

- 4.3-1 Bebyggelsen skal være småhusbebyggelse i 1-2 etasjer.
- 4.3-2 Det skal anlegges forhager mellom boligbebyggelsen og vei A. Påbudt byggelinje mot vei A skal fastsettes i reguleringsplan.
- 4.3-3 Det skal være åpninger på tvers av bebyggelsen for å gi gangpassasje til friområdet øst for feltet. Åpningene skal plasseres slik at det oppnås god sammenheng med tverrgående gangpassasjer i kvartal 4 og 7.

4.4 Boligbebyggelse, felt 16

- 4.4-1 Bebyggelsen skal være småhusbebyggelse i 1-2 etasjer.
- 4.4-2 Det skal legges vekt på gode grønnsammenhenger til og gjennom området.

4.5 Næringsbebyggelse langs E6, felt 9 og 14

- 4.5-1 Bebyggelsen skal ha inntil 4 etasjer pluss en tilbaketrukket toppetasje
- 4.5-2 Parkbelte i industriområde som vist på arealkartet skal inngå som del av utomhusplanen for de respektive felt og behandles som del av denne.

Retningslinjer til 4.4:

** Bebyggelsen bør ha en åpen karakter der det grønne preget skal få dominere.*

** Bebyggelsen kan gjerne ha en skulpturell karakter som frittliggende volumer i et åpent landskap*

** I felt 14 kan det tilstrebes en mer åpen karakter i bebyggelsen, med markering av åpninger på tvers av feltet.*

§ 5 DET OFFENTLIGE UTEROMMET

5.1 Båndlagte områder

Den detaljerte arealbruken i de båndlagte områdene, herunder krav til plassering og utforming av bebyggelse og anlegg for idrett m.m. skal fastsettes i reguleringsplan.

5.1-1 Områder båndlagt for regulering til spesialområde, bevaring (felt 5 og 8)

Retningslinjer til 5.1-1:

* *Bebyggelsen kan suppleres innenfor det formspråk og den skala som er i området. Videre planlegging og utbygging bør skje i samråd med byantikvaren.*

* *Det bør legges vekt på å ta vare på gårdstunene i et kulturlandskap og som del av et karakteristisk landskap som også omfatter områder med naturpreget vegetasjon.*

5.1-2 Områder båndlagt for regulering til friområde

Retningslinjer til 5.1-2:

* *Utsikt fra området mot omkringliggende landskap bør ivaretas.*

* *De ulike typer grøntområder bør opparbeides med tydelig og forskjelligartet karakter og slik at mangfoldet for ulike brukergrupper tilstrebes. Det kan tillates utbygging av nødvendige anlegg og bygninger for å ivareta den bruk som blir fastlagt ved utarbeidelse av reguleringsplan på de ulike deler, f.eks. til idrett, ridning m.v.*

* *Det bør legges vekt på god sammenheng og utforming av gangveiene gjennom området. Denne sammenhengingen bør markeres bl.a. gjennom overflatemateriale og belysning.*

* *I idrettsområdet bør det legges vekt på plassering av idrettsanleggene slik at terrengets amfiform utnyttes for tribuner.*

* *I område 13 bør nye anlegg for ridning kunne innpasses. Området bør opprettholdes som et åpent og karakteristisk kulturparkområde tilknyttet Lofsrud gård.*

5.2 Torg, gater og veier

Torg, parkgate og gangstrøk mellom feltene 1, 3, 4 og 10 skal opparbeides etter en godkjent utomhusplan. Det skal stilles krav til en god, bymessig opparbeidelsestandard og en god funksjonell og formmessig sammenheng til byparken.

Retningslinjer til §5.2:

* *Torget med tilhørende gangstrøk er en del av byparken og skal utformes med tanke på at arealene både skal tjene som møteplass og uteoppholdsareal i et bymessig, travelt område og som et trafikkareal for gående til/fra kollektivterminalen og til /gjennom området.*

* *Torget bør i uttrykk og karakter utformes i kontrast til de åpne, grønne, naturpregede delene av byparken. Utsikten mot Holmenkollen bør ivaretas.*

* *Enkelte punkter kan med fordel markeres:*

- *overgangen mellom friområdet i sør og torget*

- *torgets avslutning mot nord er åpen og værutsatt og bør skjermes mot trekk og vind*

- *et sentralt plassert element som f.eks. fontene, musikkpaviljong, skulptur el.lign. for å gi karakter til torget; (f.eks. midt på torget i forlengelsen av gågata eller i overgangen mellom det store rommet foran portalbygningen og det mindre mot nord)*

* *Områdets hovedgater er plassert i forhold til viktige retninger i landskapet og i forhold til de viktige bruksmessige sammenhenger i området. Plassering av disse gatene tar også utgangspunkt i at gårdstunene skal innlemmes i planen som viktige steder og målpunkter, både visuelt og funksjonelt.*

5.2-1 Parkgate (mellom felt 4 og 10)

Det skal anlegges parkgate på kulvert over T-banens buttspor og senere over eventuell videreføring av T-banen. Parkgata skal opparbeides parkmessig. Det skal plantes trerekke langs gata i grense mot idrettsanleggene.

5.2-2 Gågate (mellom felt 3 og 4)

Retningslinjer til 5.2-2:

- * *Det bør tilstrebes sammenheng i utforming av gågate og torg.*
- * *Det bør plantes trerekke, f.eks sammen med annen gatemøblering, midt i gata.*
- * *Det bør legges vekt på å understreke sammenhengen mellom torget og tunet på Mortensrud gård.*
- * *Videre planlegging bør ta utgangspunkt i vist prinsippssnitt. (Se figur side 17)*

5.2-3 Gang- og sykkelveier, turveier

Gang- og sykkelveier samt turveier skal i størst mulig grad tilfredsstillende tilgjengelig-hetskrav for bevegelsehemmede, men likevel slik at hensyn til god plassering i terrenget tilfredsstilles. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal stigningsforhold og terrenginngrep dokumenteres.

§ 6 VEITRAFIKKSTØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Detaljerte støyberegninger må foreligge samtidig med byggesøknad. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Der det er nødvendig med støybeskyttelsestiltak, må disse tiltak være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 7. KRAV TIL REKKEFØLGE

- 7.1 Før utbygging i kvartal 3 skal det bygges overdekking av T-banens buttspor. Denne overdekkingen skal anlegges som del av en framtidig parkgate i området, se §5.2-1.
- 7.2 Fotgjengerbro eller annen fullverdig sikring av fotgjengerkryssing over Mortensrudveien ved Gamle Bygdevei skal reguleres og utbygges senest samtidig med regulering og utbygging i felt 3, 16 eller 18.
- 7.3 Utbygging av næringsområdene kan ikke skje før gjennomføring av nødvendige infrastrukturprosjekter er sikret. I disse inngår hovedveier, næringskorridorens tilknytting til hovedveinettet, interne kjøreveier, tiltak for kollektivtrafikken, gang- og sykkelveier kommunaltekniske anlegg, turveier og friområder.
- 7.4 Utbygging i planområdet skal avpasses i forhold til trafikksituasjonen til enhver tid i området. §7.4 gjelder kun for næringsområdene.
Det er fastlagt 3 forskjellige veisnitt hvor trafikkbelastningen i en retning ikke noen time skal overstige følgende antall kjøretøyer i timen:
 - * Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset: 800 kj/t
 - * Parallellvei ved felt 11: 800 kj/t
 - * Klemetsrudveien nord for Klemetsrudkrysset: 900 kj/t

Før utbygging skal det dokumenteres at trafikksituasjonen og trafikksystemet er akseptabelt, bl.a. skal det vises at trafikkmengdene i de aktuelle snitt ikke overstiger tallene ovenfor. Dersom ett eller flere av trafikktallene overskrides, skal det utføres

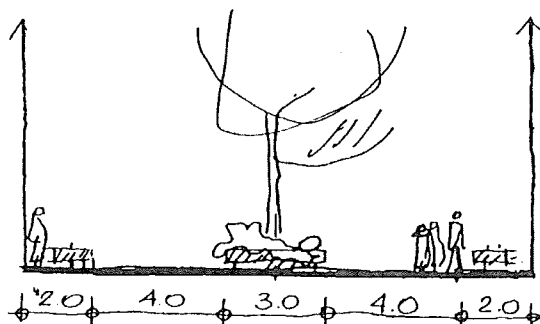
forbedringer i transportsystemet, inkludert tiltak for kollektivtrafikken, før videre utbygging kan skje.

Retningslinje til §7:

** De offentlige uteanlegg, herunder plasser, gågate og parkgate, må opparbeides i takt med utbygging av tilstøtende kvartal.*

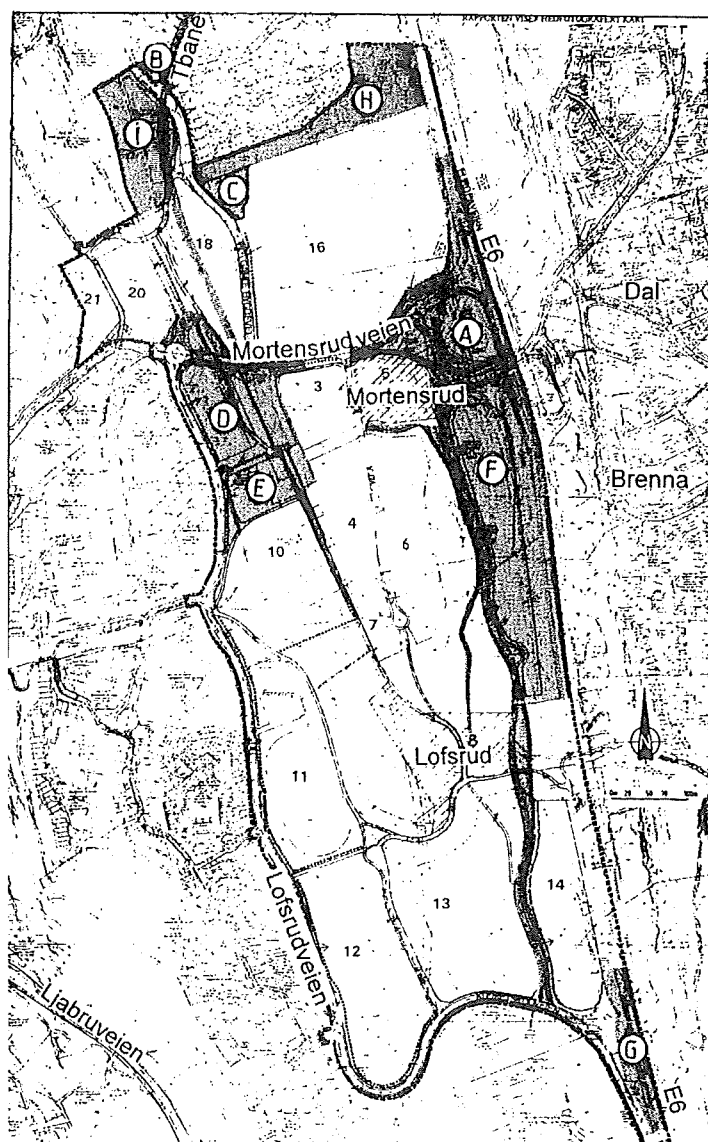
(slutt på bestemmelser og retningslinjer)

Figuren illustrerer prinsippnitt av torget (retningslinjene til § 5.2-2)



Figuren nedenfor illustrerer de områder som er unntatt fra krav til utarbeidelse av reguleringsplan (bestemmelsene til § 2.1)

- A) S-2788
Bensinstasjon
- B) S-3379
Østensjobanens forlengelse
- C) S-3509
Barnehage ved Gamle bygdevei
- D) S-3510
Kollektivterminal på Mortensrud
- E) S-3537
Mortensrud senter
- F) S-3555
Næringsarealer langs
Eurpoaveien ved Mortensrud
- G) S-3556
Utekontrollplass
- H) Del av S-2713
Areal regulert til friområde
- I) Del av S-2994
Tomt regulert til Allmenntilleg
formål, frikirke



Forventet utbyggingspotensiale

| <i>Felt</i> | <i>Betegnelse</i> | <i>Netto areal (dekar)</i> | <i>Dagen bruk</i> | <i>Planforslagets formål</i> | <i>Fordeling på formål (BRA)</i> | <i>Sum (BRA)</i> | <i>P-plasser</i> | <i>Etg.-tall</i> |
|-------------|---------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | Portalbygget | 4,8 | Forretning 2000 m ² | Forretning, kontor | | 9000 | | 3-4 |
| 2 | Terminal | 14,4 | 120 p | Off. trafikkomr. parkering m.m. | | | 415 | |
| 3 | Forretningskvartal | 8,2 | | Forretning, kontor, næring | 7000 6000 | 13000 | 182 | 3-4 |
| 4 | Bydelskvartal | 12,3 | | Bydelsfunksj. | 10000 | 10000 | | 1-3 |
| 5 | Mortensrud gård | 8,2 | | Spesialomr. bevaring | | | | |
| 6 | Mortensrud sør | 14,2 | | Boliger | | | | 1-2 |
| 7 | Mortensrud-toppen | 4,8 | | Kirke, barnehage | 1500 | | | |
| 8 | Lofsrud gård | 16,7 | Bydelsfunksjoner | Spesialområde bevaring | | | | |
| 9 | Næring E6 | 18,6 | | Næring | | 45000 | | 5 |
| 10 | Idrettsanlegg | 21,2 | | Ballplasser | | | | |
| 11 | Idrettsbane | 29,5 | Midlertidig plasthall | Idrettsbane, parkering | | | | |
| 12 | Lofsrud vest | 32,4 | Midlertidig helse/ sosialsenter, asylmottak | Offentlig byggeområde | | | | |
| 13 | Lofsrud sør | 36,8 | | Friomr./bypark | | | | |
| 14 | Lofsrud øst | 17 | | Næring | | 35000 | | 4-5 |
| 15 | Bensinstasjon | 7,0 | Bensinstasjon | Bensinstasjon | | | | |
| 16 | Mortensrud nord | 56,7 | | Boliger | | | | 1-2 |
| 17 | Gamle bygdevei øst | 2,4 | | Barnehage | | | | |
| 18 | Gamle bygdevei vest | 13,3 | | Off. formål, bydelsfunksj. barnehage | | | | |
| 19 | Frikirketomta | 6,4 | | Allmenntilg formål, frikirke | | | | |
| 20 | Stenbråten sør | 9,5 | | Off. formål, bydelsfunksj. | | | | |
| 21 | Stenbråten nord | 5,1 | | Friområde | | | | |

OPPFØLGENDE TILTAK OG PLANARBEID

Kommunens nøkkelrolle

Planområdet er i stor grad et kommunalt eid areal og store deler forutsettes også disponert til offentlige funksjoner (bydelsfunksjoner, skoler, barnehager, friområder og veier, m.v.). Utvikling i området er derfor helt avhengig av at det bevilges midler over kommunens budsjetter.

Bortsett fra framføring av T-banen til Mortensrud, har de senere års utvikling vært preget av stillstand og usikkerhet om den framtidige utviklingen. Dette har igjen medvirket til at private utbyggere har vært tilbakeholdende med investeringer i området. OBOS og AS Selvaagbygg, som eier store regulerte boligarealer vest for planområdet, har vært usikre på hvilke boligkonsepter som passer best for etterspørselen i Mortensrudområdet.

Koordineringsbehov

Kommunedelplanen legger grunnlaget for få til en positiv snuoperasjon i området. Dette forutsetter at de mange kommunale aktørene er enige om å prioritere investeringer innenfor planområdet. De viktigste kommunale aktørene i den videre planlegging og utbygging på Lofsrud-Mortensrud er:

Bydel 9: Planlegging, utbygging og drift av service som hører inn under bydelens virkefelt (helse og sosialsektoren, barnehager og fritidstilbud, voksenopplæring og kulturaktiviteter m.m.)

Skolesejfen: Planlegging, utbygging og drift av skoler

Park- og idrettsvesenet: Planlegging, utbygging og drift av friområder med turveier og idrettsanlegg m.m.

Bolig- og eiendomsetaten: Planlegging og tilrettelegging for salg av kommunale eiendommer til private utbyggere

Samferdselsetaten: Planlegging, utbygging og drift av kommunale veier og gangveier

Oslo Vann- og avløpsverk: Planlegging, utbygging og drift av offentlig ledningsnett

Oslo Energi: Planlegging, utbygging og drift av energiforsyning, herunder fjernvarme.

Plan- og bygningsetaten: Overordnet arealplanlegging og saksbehandling av planer og bygge-/delesøknader i.h.t. plan- og bygningsloven.

Etter at Søndre Nordstrand plan- og anleggskontor ("Holmliakontoret") ble nedlagt i 1990 har det manglet et kommunalt organ med ansvar for å koordinere de omfattende planleggings- og investeringsoppgavene som venter i de store utbyggingsområdene i Søndre Nordstrand. Denne situasjonen har skapt usikkerhet omkring kommunens vilje til å satse på feltutbygging og større risiko for dårlig ressursutnyttelse.

Koordineringsgruppe for Søndre Nordstrand- østområdet

30. mai 1997 vedtok byrådet å opprette en tverretattlig koordineringsgruppe som skal koordinere kommunens interesser i planlegging og gjennomføring av utbyggingsoppgaver i bydel 9, Søndre Nordstrand (østområdet). Gruppens sekretariat er lagt til Plan- og bygningsetaten. Prosjektleder ble ansatt høsten 1998 og gruppen vil konstitueres formelt tidlig i 1999. Bydel 9 og kommunale

etater med planleggings- og utbyggingsoppgaver skal knyttes til gruppens virksomhet.

Status og avklaringsbehov:

T-banestasjon og kollektivterminal.

T-bane og kollektivterminal ble åpnet i januar 1998. Finansiering har skjedd med riksvegmidler ("Oslopakka"). Parkeringsanlegget (felt 2) er et flerbruksanlegg for hele Mortensrud senter inkludert kollektivterminalen. P-anlegget er planlagt ferdigstilt med over 400 plasser til åpningen av det nye forretningsbygget på portalbyggtomta våren 1999.

Næringsområdene

Utbygging av forretningsbygg på felt i ("portalbyggtomta") ventes ferdigstilt våren 1999. Byggearbeidene for lokket over T-banens buttspor er igangsatt i regi av Samferdselsetaten. Kostnadene er dekket av inntekter ved kommunens salg av tilleggsarealene til portalbygget. I første omgang blir lokket bare tekket med membran og asfaltert.

På **felt 9**, næringsareal langs Europaveien, har bystyret bedt om at de vedtatte reguleringsbestemmelsene endres for å gi muligheter til en større andel forretningsareal. Plan- og bygningsetaten samarbeider med eieren (Thon-gruppen) om formuleringer i nye reguleringsbestemmelser som følger opp bystyrets vedtak uten å være i strid med den vedtatte senter- og servicestrategien. Dette betyr at forretningsvirksomhet langs Europaveien må begrenses til bransjeutslag for lagerkrevende og tunge vareslag.

BOE har utarbeidet forslag til reguleringsplan for **felt 14** (næring) som ledd i tilretteleggingen for salg. I denne forbindelse er det utarbeidet trafikkanalyse for å dokumentere konsekvensene av evt. høy forretningsandel.

Områder for offentlige bygninger/allmennyttige formål

I den grad bydel 9 selv skal stå som byggherre, har de også ansvaret for å utarbeide og fremme reguleringsplaner for **felt 4, 7, 18 og 20** (offentlige bygninger og allmennyttige formål). Det kan bli aktuelt med utbyggingsmodeller hvor bydelen er leietaker.

Kirkelig Fellesråd har startet planarbeid for felt 7 som også vil omfatte **vei A**. BOE har sendt inn et meget enkelt reguleringsforslag for **felt 3** (næring) og bydel 9 er i startfasen med programmering av innhold i felt 4. OBOS er interessert i å sette i gang regulering av **felt 6** (bolig). Reguleringsforslag for felt 3 (næring), felt 4 og felt 7 (offentlig/allmennyttig) samt vei A griper sterkt inn i hverandre og krever god koordinering både i tid og innhold. For å kunne etablere et helhetlig og velfungerende senterområde rundt torgarealene er det nødvendig at reguleringsplanarbeid for felt 3 og 4 går parallelt og fremmes samlet. Gjennom koordineringsgruppen vil Plan- og bygningsetaten ta de nødvendige initiativ til å sørge for at planprosessen ikke stopper opp på grunn av manglende avklaring fra noen av aktørene.

Boligområder

OBOS eier en betydelig del av de områdene som er foreslått til boligbebyggelse (**felt 6 og 16**). Reguleringsforslag bør utarbeides i samarbeid med den andre grunneieren, Oslo kommune ved BOE. OBOS har gitt uttrykk for ønske om høyere utnyttelse enn foreslått i kommunedelplanen. Ved en eventuell økning av utnyttelsen i felt 6 og i 6 i tråd med bystyrevedtaket, punkt 2, må det legges avgjørende vekt på at planene forplikter til en utførelse med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.

Det er ønskelig at område 6 bygges ut først for å kunne få til en mest mulig samtidig utbygging

av de mest sentrale feltene i planområdet.

Områder båndlagt for regulering til friområder

Plan- og bygningsetaten sendte reguleringsforslag for Lofsrud bypark over til politisk behandling i desember 1997. Planen avklarer hvilke funksjoner og anlegg som skal tillates i de ulike deler av området og er en forutsetning for å kunne få bevilget midler til opparbeidelse og andre tiltak. Det er en oppgave for koordineringsgruppen å arbeide for at investeringer til byparken i dette folkerike utbyggingsområdet blir prioritert.

Kommunal infrastruktur (veier, gater, plasser, ledningsanlegg, fjernvarme)

Behov for utbygging av ny kommunal infrastruktur innenfor planområdet er lite sammenlignet med utbyggingspotensialet. Dette skyldes at de tyngste investeringene i vei, VA-anlegg og fjernvarme allerede ble gjort for utbyggingen i området stoppet opp på slutten av 80-tallet. Sannsynligvis er inntektspotensialet fra tilknytningsavgifter og pålegg/refusjon fra utbyggere samlet større enn utgiftene til utvikling av den resterende infrastrukturen.

Opparbeidelse av **torg, parkgate og gågate** (se reguleringsbestemmelsen § 5.2) forutsettes å skje etter godkjent utomhusplan og i sammenheng med utbygging av tilgrensende bygge-områder (§7.1 og retn.linje til §7). Kommunedelplanen fastsetter ikke hvem som skal finansiere opparbeidelsen. Gjennom koordineringsgruppen må derfor avklares om opparbeidelse av torg/gangstrøk skal dekkes over kommunens budsjetter (som gir en økning av salgsverdien for tomtegrunn) eller om det skal forutsettes at utbyggerne på tilgrensende felt (4 og 3) skal ta ansvar for opparbeidelse. Også ansvaret for drift og vedlikehold må avklares, helst som ledd i reguleringsplanprosessen.

Internvei forbi felt 9 (næring) ble bygget ferdig fram til regulert snuplass for kommunale midler i 1997. Utbygging på felt 14 krever at internveien forlenges fram til Klemetsrudveien med planskilt passasje under lokk ved Lofsrud gård, som fastsatt i reguleringsplan S-3555. Ansvar for finansiering og gjennomføring av dette anlegget er ikke avklart.

De fleste **eksisterende veianlegg** innenfor planområdet har understandard i forhold til den trafikkøkning som ventes som følge av utbyggingen. Ved offentlig ettersyn av planforslaget i 1996 ble det utarbeidet en oversikt over hvilke veianlegg dette gjelder. Der det forutsettes reguleringsmessig endring, må dette ivaretas i forbindelse med regulering av de tilstøtende arealene innenfor planområdet. Nevnte oversikt fra planforslag i 1996 er gjengitt på siste side, og omfatter kun kjøreveiene. Det bør avklares hvilke kostnader som kan dekkes inn ved veipålegg, evt. refusjon for å redusere utleggene for kommunen.

Ut fra tidligere vurderinger har eksisterende **hovedledninger for vann- og avløp** tilstrekkelig kapasitet. Dette må likevel undersøkes nærmere i OVA fordi det totale utbyggingsvolumet i området er øket i forhold til forutsetningene da hovedledningene ble prosjektert og bygget.

Lofsrud-Mortensrud hører til de områder hvor Oslo Energi har konsesjon for **fjernvarme**. Det betyr at Oslo Energi kan kreve at nye byggeprosjekter må tilknyttes fjernvarme. Det er allerede bygd ut et omfattende distribusjonsnett i området, og en må regne med at tilknytning er en forutsetning for utbyggingen.

FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER M.M.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging (Fastsatt ved kgl. resolusjon 20.08.1993)

Retningslinjene pålegger kommunen å samordne arealbruk og transportsystem ".. slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen."

Kommunedelplanen følger opp retningslinjene ved at de viktigste publikumsorienterte servicefunksjonene skal konsentreres til områdene nærmest T-banestasjon og kollektivterminal og at det ikke åpnes for bilbasert kjøpesenter i områdene langs E6. For å oppfylle intensjonene i RPR best mulig burde alle byggeområdene i gangavstand fra kollektivterminalen hatt en relativt høy utnyttelse. Sterke lokale og politiske ønsker om mer lav småhusbebyggelse har imidlertid vært utslagsgivende.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (Fastsatt ved kgl. resolusjon 01.09.1989)

Retningslinjene pålegger kommunene å ta hensyn til barn og unges interesser i planleggingen. De positive virkningene av kommunedelplanen er at den sikrer arealer til bypark og idrettsanlegg med viktige fritidstilbud for barn og unge: idrettsbaner, ballplasser, turveier, ridestier, klubbhus, aktivitetshus m.m. Planen legger til rette for utvikling av varierte aktivitetstilbud med relativt korte og trafikk sikre gangforbindelser til folkerike boligområder.

Oslo kommuneplan 1991 - arealdelen

(Oslo kommune, vedtatt av bystyret 27.06.1991. Behandlet som fylkesplan med godkjenning ved kgl res. i statsråd 20.11.1992)

Arealdelen i Oslos kommuneplan er en strategisk plan for kommunens arealmessige og fysiske utvikling. Planens hovedtema er: innsatsområder, fortettingsområder, grøntstruktur, byform, boligutvikling og næringsutvikling. Mortensrud-Lofsrud ligger innenfor "næringskorridor Oslo syd" som er ett av de 12 innsatsområdene i kommuneplanen hvor det ønskes tilrettelagt for konsentrert byutvikling.

Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd

(Oslo kommune, vedtatt av bystyret 26.5.1993)

I planen forutsettes Lofsrud-Mortensrud delområde utviklet som et satsningsområde for bolig- og næringsutvikling. Området bør i funksjonsinnhold utnytte de spesielle mulighetene som ligger i stort utbyggingspotensiale og nærheten til storsenter og T-banestasjon. Planen fastsetter ikke konkrete rammer for utnyttning av arealene, men anslår utbyggingspotensiale for de ulike delområdene.

Kommunedelplanen for næringskorridor Oslo syd har bestemmelser (punkt 3) som fastsetter øvre grenser for trafikk i bestemte veisnitt for utbedringstiltak må gjennomføres. Bestemmelsene § 7.4

i kommunedelplanen for Lofsrud-Mortensrud inneholder bestemmelser som er en direkte videreføring av disse.

Kommunedelplanen for næringskorridor Oslo syd fastlegger ellers følgende for arealer innenfor Lofsrud-Mortensrud:

- * Ved fremming av reguleringsplan for område NBF1 (dvs. sør for Mortensrudveien, mellom ny internvei og Lofsrudveien) må det dokumenteres at trafikkapasiteten i Mortensrudkrysset er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.
- * Området må ikke bygges ut før areal til framtidig T-banetrase sørover fra Klemetsrud er avklart og reservert.
- * Før utbygging i områdene NBF1 og NBF2 må det foreligge en godkjent samlet reguleringsplan for området mellom Mortensrudveien, Lofsrudveien og Europaveien.
- * Ved regulering av NBF1 og NBF2 skal gårdsanleggene på Mortensrud reguleres til spesialområde, bevaring. Viktige landskapstrekk skal bevares slik som den østvendte skråningen mellom REO og Lofsrud gård.

Retningslinjer:

- * Dersom deler av byggeområdene må gis adkomst fra Lofsrudveien, bør de aktuelle delene gis en arealbruk og en utnyttelsesgrad som er tilpasset Lofsrudveien som boligvei.
- * Ved utbygging av areal NBF1 bør eksisterende åkerholmer bevares og benyttes som naturlige innslag.
- * Ved Lofsrud og Mortensrud gårdstun bør utforming av ny bebyggelse vise spesiell tilpasning.

Service- og senterstrategi for Oslo 1994

(Plan- og bygningssetaten 1994. Vedtatt av bystyret 26.04.1995)

Kommunedelplanen følger opp vedtatt senter- og servicestrategi for Oslo. Denne slår fast at eksisterende lokalsentra skal opprettholdes og videreutvikles. Det tillates ikke etablert nye, bilbaserte kjøpesentra. Det kan kreves utarbeidet konsekvensanalyse for forretningsentre større enn 4000m² for på en best mulig måte å få dokumentert virkningene for handelsnæringen og miljøet. Om kategorien "spesielle bransjesentra" heter det bl.a. i service- og senterstrategien pkt. 5.6:

" Av hensyn til befolkningens behov og det regionale handelsmønsteret bør det etableres konkurransedyktige forretningsentre for lagerkrevende og tunge vareslag slik som byggevarer, møbler, hvitevarer o.l.. Bransjesentrene må ha god tilgjengelighet til hovedveinettet. Virksomheten er transportkrevende slik at sentrene fortrinnsvis bør lokaliseres utenom boligområder eller andre miljøutsatte områder. Det settes ingen størrelseskrav til bransjesentra utover det som måtte følge av belastningsvurderinger i forbindelse med planleggingen"

Dette gir føringer for at forretninger for tunge vareslag bør tillates på felt 9 og 14. Plan- og bygningsloven er imidlertid ikke oppdatert i forhold til dagens åpenbare behov for å kunne skille mellom vareslag i reguleringsbestemmelser.

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen, Oslo kommune ("Grøntplanen")

(Plan- og bygningssetaten 1992. Vedtatt av bystyret 15.12.1993)

Grøntplanen er en plan for overordnet grøntstruktur i Oslos byggesone. Dens formål er bl.a. å sikre nære grøntområder for rekreasjon, lenket sammen i et gjennomgående turveisystem.

Ved Lofsrud gård viser grøntplanen avmerket et parkområde som skal opparbeides som "bypark". Som ny park er foreslått et areal på ca. 100 dekar. Lofsrud og Mortensrud gård betegnes som viktige gårdsanlegg som bør bevares. Grøntplanen viser turvei E-1 7 (Skullerudkrysset - Lofsrud - N.Slime - Åsbråten) og turvei E11 (Ljabru - Ljanselva - Lofsrud Østmarka) gjennom området.

Grøntplanen inneholder ellers retningslinjer for parksystem, turveier og landbruksområder/kulturlandskap som er fulgt opp i arbeidet med foreliggende kommunedelplan.

Utrednings- og planarbeid for transportsystemet i Sørrkorridoren

Statens Vegvesen i Oslo og Akershus har sammen med NSB, Oslo kommune og Follokommunene lagt opp et koordinert plan- og utredningsarbeid for transportsystem i sørrkorridoren. Konkret betydning for KDP-området er hvorvidt ny stamvei skal legges til E6 eller E18 (evt. kombinasjonsløsning), ulike løsninger for Ljabrudiagonal og forlengelse av T-banen. Dersom det vedtas et alternativ for nytt dobbeltspor med stasjon på Hauketo (alt. B), kan dette få konsekvenser for lokalisering av service- og senterfunksjoner i bydelen. (Forslag til KDP for nytt dobbeltspor Oslo-Ski anbefaler dette alternativet og i utkast til fylkesdelplanen er dette alternativet lagt inn som en forutsetning for et optimalt transportsystem.)

Arbeidet omfatter følgende delutredninger og planarbeid som har betydning for planområdet:

- * **Melding** for hovedvegssystemet i sørrkorridoren som blir etterfulgt av
- * **Konsekvensutredning** for hovedvegssystem i sørrkorridoren. Denne lå til offentlig høring høsten 1998.
- * **Konsekvensutredning** for nytt dobbeltspor Oslo-Ski fase II som ble godkjent av NSB Infrastrukturdirektøren i samråd med miljøverndepartementet i juli 1996 og videreført i form av
- * Forslag til **kommunedelplan** for nytt dobbeltspor Oslo-Ski (parsell Oslo) som lå ute til offentlig ettersyn høsten 1996 og ble oversendt til politisk behandling i juli 1997.
- * Utkast til **fylkesdelplan** for transportsystem i sørrkorridoren ble oversendt til politisk behandling høsten 1998.

Aktuelle reguleringsplaner innenfor planområdet

Fordi det har tatt lenger tid enn forutsatt å få fram kommunedelplanen, har det vært nødvendig å forsere utarbeidelsen av reguleringsplaner for visse deler av planområdet. Bestemmelsene §2 lister opp hvilke reguleringsplaner dette gjelder og slår fast at disse beholder sin rettskraft uavhengig av (senere) vedtatt kommunedelplan. Se også figur side 17.

VEISYSTEM

| BETEGNELSE | STREKNING | EKSISTERENDE SITUASJON | PLANSTATUS | PLANFORSLAG | KOMMENTARER |
|--------------------------------------|--|---|--|--|--|
| Lofsrudveien | mellom portalbygget og Lofsrudhøgda | Opparbeidet kjørevei | Regulert offentlig kjørevei i 10,5m bredde m/ busslomme og fortau ved holdeplassen | Regulering - offentlig trafikkområde: fortau langs østsiden av veien. Tverrprofil: (2,75 + 3,25 + 3,25 + 2) m | Ny veibredde: 11,25 m. Tiltak for å markere at dette er skolevei og boligvei. Reguleres i egen sak. |
| Lofsrudveien / Klemetsrudveien | sør for Lofsrudhøgda til ny internvei | Opparbeidet kjørevei med fortau ved bussholdeplasser. | Regulert til offentlig kjørevei i 10,5 m bredde m/ busslommer og fortau arealer i 3 m bredde. | Regulering - offentlig trafikkområde: fortau langs begge sider av kjøreveien. Tverrprofil: (2,75+3,25+3,25+2,75) m. | Ny veibredde: 12 m. Tiltak for å markere at dette er skolevei og boligvei. Reguleres i egen sak. |
| Gamle Bygdevei | mellom Mortensrudveien og selvbyggerfeltet | Opparbeidet kjørevei med fortau på østsiden fortau ikke regulert. | Regulert til offentlig kjørevei i 10,5 m bredde. | Regulering - offentlig trafikkområde: fortau på begge sider av veien. Tverrprofil: (2,75 + 3,25 + 3,25 + 2,75)m | Ny veibredde: 12 m. Reguleres i egen sak |
| Gamle Bygdevei | mellom selvbyggerfeltet og Olavarudveien | Opparbeidet kjørevei med fortau på østsiden | Regulert offentlig kjørevei med separat g-/s-vei og busslomme | Regulering - offentlig trafikkområde: fortau på vestsiden. | Reguleres i egen sak. |
| Ny internvei | mellom Dalsåsen og Klemetsrudveien | | Regulert internvei som går lengere øst parallelt med E-6. | Regulering - offentlig trafikkområde: kjørevei m/fortau på østsiden og separat gang-/sykkelvei på vestsiden. Veien legges i kulvert v/Lofsrud gård der turveien krysser. | Regulering pågår i forbindelse med næringsarealer langs E-6. |
| Vei A Atkomstvei ved Mortensrud gård | mellom Mortensrudveien og felt g | Opparbeidet atkomst mellom Mortensrudveien og Mortensrud gård, gruset. | ikke regulert | Regulering - offentlig trafikkområde: atkomstvei m/ tosidig fortau. Tverrprofil: (2,75 + 3,25 + 3,25 + 2,75)m | Ny veibredde: 12 m. Reguleres i egen sak. |
| Vei B Atkomstvei fra Lofsrudveien | fra Lofsrudveien langs felt 14 | Opparbeidet som atkomstvei til Lofsrud gård og asylmottak | ikke regulert | Regulering - offentlig trafikkområde: atkomstvei m/ fortau m/ snuplass i enden. Tverrprofil: (2,75+6,25)m | Ny veibredde: 9 m. Reguleres i egen sak. |
| Mortensrudveien | vest for Lofsrudveien | Opparbeidet kjørevei, ikke opparbeidet etter regulering. | regulert offentlig kjørevei med gang-/sykkelvei på nordsiden. | Regulering - trafikkområde offentlig gang-/sykkelvei på sørsiden av veien i 3m bredde m/ramper til gang-/sykkelveibro. | Må opparbeides etter regulering. Reguleres i egen sak. |
| Mortensrudveien | ved Lofsrudveien | Opparbeidet t-kryss | regulert delvis som rundkjøring, med 3- armer i 4 -armet rundkjøring. | Regulering - offentlig trafikkområde: 4-armet rundkjøring | Regulering pågår i forbindelse med kollektivterminal. Ny vei-forbindelse fra kollektivterminalen og atkomstvei fra Stenbråten skole kobles på rundkjøringen. |
| Mortensrudveien | mellom Lofsrudveien og Gml. Bygdevei | Opparbeidet kjørevei | regulert offentlig kjørevei i 11 m bredde. Tverrprofil: 2m skulder + 7m kjørebane + 2m skulder | Regulering - offentlig trafikkområde: gang-/sykkelvei (3 m) på sørsiden og fortau (3 m) på nordsiden. | Regulering pågår i forbindelse med kollektivterminal. Brokonstruksjon på en strekning. |
| Mortensrudveien | mellom Gml. Bygdevei og atkomstvei Mortensrud gård (vei A) | Opparbeidet kjørevei med separat gang-/sykkelvei. | regulert offentlig kjørevei i 11 m bredde og separat gang-/sykkelvei i 3m bredde. | Regulering - offentlig trafikkområde: utvidelse av kjøreveien pga rundkjøring ved atkomstveien til Mortensrud gård (vei A). | Reguleres i egen sak. |
| Mortensrudveien | ved atkomstvei til Mortensrud Gård (vei A) | Opparbeidet kjørevei med atkomst til Mortensrud gård, og separat gang-/sykkelvei. | regulert offentlig kjørevei i 11 m bredde og gang-/sykkelvei i 3 m bredde | Regulering - offentlig trafikkområde: 3-armet rundkjøring | Reguleres i egen sak. |
| Mortensrudveien | øst for atkomstveien ved Mortensrud gård | Opparbeidet med t-kryss til Dalsåsen og ramper E-6 og separat gang-/sykkelvei. | regulert med rundkjøring og filterfelt og forlengelse av ramper til E-6 og separat gang-/sykkelvei | Regulering - offentlig trafikkområde endret på plassering av rundkjøring og Dalsåsens trasé og gang-/sykkelvei. | Regulering pågår i forbindelse med næringsarealer langs E-6. |
| Lofsrudveien | mellom Mortensrudveien og portalbygget | Opparbeidet kjørevei | regulert offentlig kjørevei i 10,5m bredde. Tverrprofil: (2 + 3,25 + 3,25 + 2) m. | Regulering - offentlig trafikkområde: kjørevei med fortau på østsiden, 11,25 m bredde. Tverrprofil: (2 + 3,25 + 3,25 + 2,75) m. | Regulering pågår - kollektivterminalen. |

Vedlegg til planforslag datert mars 1996: De foreslåtte standarder på veinettet skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner.

