



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

Varsel om oppstart - Jordstjerneveien, Mortensrud

Saken behandles i:

Miljø- og teknisk komite
Bydelsutvalget

Møtedato:

30.08.2012
13.09.2012

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 512.1

Saksmappe: 2009/895

Utredning

1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken.

2 Bakgrunn

2.1 Tidligere vedtak

Mortensrudhøyden - Invitasjon til innspill fra bydelen

Bydelsutvalget har tidligere uttalt seg til planinitiativ for Mortensrudhøyden, Gnr 179, Bnr 104. I dette planinitiativet var det snakk om at en del av eiendommen skulle få formålet forretning/bevertning, som i opprinnelig plan, jf. Bu vedtak.

Bydelsutvalgets vedtak (enstemmig)

Bydelsutvalget har følgende bemerkning til planinitiativet:

- Det forutsettes at omreguleringen ikke kommer i konflikt med skolebehovsplanen og de elevtalls-fremskrivninger som Utdanningsetaten har gjennomført.
- T-1442, *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, må inntas i reguleringsbestemmelsene.
- Planen må sikre snarveier gjennom området.
- Naturlekeområdet ved kollen i øst bør videreføres som lekeområde i planen.
- Bydelsutvalget viser til § 8 i gjeldende regulering med spesiell vekt på at større trær, terreng og vegetasjon ikke skal unødvendig endres eller fjernes.
- Eventuell næringsvirksomhet som det legges opp til i planområdet vestre del må ikke komme i konflikt med boligområdet.

2.2 Faktaopplysninger

Planområdet ligger sør for Mortemnsrudveien og Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter. Største del av området er regulert til byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (undervisning) gjennom reguleringsplan S-3704, datert 27.01.1999. Et mindre område mot sør er regulert til barnehage i 2006.

I følge forslagstiller går planarbeidet ut på å omregulere hovedområdet til byggeområde for boliger. Det legges til rette for konsentrert boligbebyggelse, rekkehus med felles garasje under noen av boligrekkene. Det er store høydeforskjeller på tomten. Det er naturlig med ett område/tun med adkomst fra Jordstjerneveien og et område med adkomst fra Bispeluelia. Dagens barnehagetomt i sør innlemmes som naturlig forlengelse av boligbebyggelsen. Forslagstiller foreslår heller å anlegge en ny 2 avdelings barnehage på vestsiden av Bispeluelia. Det kan kanskje være mulighet for samdrift med eksisterende barnehage i Jordstjerneveien 48.

Deler av Bispeluelia inngår i planområdet. Mortensrudveien og Bispeluelia har fortau langs hele planområdet.

2.3 Vedlegg

Varsel om oppstart - Jordstjerneveien, Mortensrud. Brev fra Spor Arkitekter AS av 24.08.2012.

3 Vurderinger

Bydelsdirektøren har ingen store motforestillinger mot den varslede omreguleringen av skoletomta, bl.a. med bakgrunn i at man ser en del utfordringer med hensyn på tomtas egnethet til skoleformål samtidig som det er behov for nye boliger. Tomtas størrelse virker til å være noe knapp dersom man skal bygge en skole som tilfredsstiller dagens krav i forhold til uteareal. I tillegg må man også anta at støy fra veitrafikk vil kunne utgjøre et problem her. Dette vil naturligvis avhenge av bygningene og uteområdets plassering på tomta og i forhold til hverandre.

Bydelsdirektøren vil riktignok understreke viktigheten av at en eventuell omregulering av den angjeldende tomta gjøres i samråd med Utdanningsetaten i forhold til skolebehovsplanen og de elevtalls-fremskrivninger som Utdanningsetaten har gjennomført. Det forutsettes at man har foretatt en avklaring knyttet til fremtidig skolebehov i området, slik at man ikke kommer i en fremtidig situasjon der mangel på tomter skaper kapasitetsproblemer.

Tomta i sør, som er regulert til barnehage og ønskes omregulert til boliger, fordrer også en avklaring i forhold til fremtidig behov for barnehager. Bydelsdirektøren har gjennom kontakt med barnehageadministrasjonen blitt kjent med at det er stor etterspørsel etter barnehageplasser i området. En videre utbygging vil også skape et behov for dette. Ved en eventuell omdisponering av arealer, som skissert i varselet, må det gjennom planarbeidet sikres et tilsvarende og annet egnet område til dette formålet. Bydelsdirektøren gjør i den forbindelse oppmerksom på forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. Av § 6 Krav om godkjenning fremgår det at søknad skal fremlegges for godkjenningsmyndigheten (bydelen) når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten. Videre fremgår det av § 8 Beliggenhet at ved valg av beliggenhet for ny virksomhet som omfattes av forskriften, skal det tas hensyn til trafikkforhold, luftforurensning, støy, klimaforhold og risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi.

Bydelsdirektøren ønsker også å påpeke at Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning ikke fremgår som adressat av varselet, og at denne avdelingen sitter som bestiller av nye barnehager.

Byrådsavdelingen er kontaktet i forbindelse med håndteringen av denne saken og har ytret ønske om kopi av bydelsutvalgets vedtak.

Når det gjelder eventuell omregulering til boligutbygging, så vil støy være et utredningstema som må være med. Bydelsdirektøren vil bemerke at nye reguleringsbestemmelser må oppdateres med hensyn på veitrafikkstøy, da T-8/79 er erstattet med nye T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Det går et nettverk av stier gjennom planområdet, og det tyder på at det her er etablert en snarvei fra Mortensrudveien og over til boligene på Mortensrudhøyden. Videre er det ved tidligere befaring observert at kollen som ligger øst i planområdet blir benyttet til uorganisert lek. Bydelsdirektør ber derfor om at snarveiforbindelse og naturlekeområdet ved kollen i øst blir vurdert inntatt i planen for området.

Bydelsutvalget har i forbindelse med uttalelse til planinitiativ for Mortensrudhøyden, Gnr 179, Bnr 104, vist til § 8 i gjeldende regulering med spesiell vekt på at større trær, terreng og vegetasjon ikke skal unødvendig endres eller fjernes. Bydelsdirektøren forslår at dette innspillet videreføres.

4 Oppsummering/konklusjon

Under forutsetning av at omreguleringen ikke kommer i konflikt med skolebehovsplanen og de elevtalls-fremskrivninger som Utdanningsetaten har gjennomført, så har ikke bydelsdirektør noen store innvendinger mot den varslede omreguleringen av skoletomta.

Det er stor etterspørsel etter barnehageplasser i området. Videre utbygging vil også skape behov for nye plasser. Ved eventuell omdisponering av barnehagetomta må det gjennom planarbeidet sikres et tilsvarende og annet egnet område til dette formålet. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. stiller gjennom § 6 krav om at søknad skal fremlegges for godkjenningmyndigheten (bydelen) når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten. Ved valg av beliggenhet for ny virksomhet som omfattes av forskriften, skal det i følge § 8 tas hensyn til trafikkforhold, luftforurensning, støy, klimaforhold og risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning fremgår ikke som adressat av varselet. Denne byrådsavdelingen sitter som bestiller av nye barnehager.

I forbindelse med det varslede planarbeidet må det videre sikres at følgende forhold avklares/utredes:

- Støy i henhold til T-1442.
- Bevaring av snarveiforbindelse og naturlekeområdet ved kolle i øst
- Større trær, terreng og vegetasjon skal ikke unødvendig endres eller fjernes

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Det forutsettes at omreguleringen ikke kommer i konflikt med skolebehovsplanen og de elevtalls-fremskrivninger som Utdanningsetaten har gjennomført.
2. Det er stor etterspørsel etter barnehageplasser i området. Videre utbygging vil også skape behov for nye plasser. Ved eventuell omdisponering av barnehagetomta må det gjennom planarbeidet sikres et tilsvarende og annet egnet område til dette formålet. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. stiller gjennom § 6 krav om at søknad skal fremlegges for godkjenningmyndigheten (bydelen) når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten. Ved valg av beliggenhet for ny virksomhet som

omfattes av forskriften, skal det i følge § 8 tas hensyn til trafikkforhold, luftforurensning, støy, klimaforhold og risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning fremgår ikke som adressat av varselet. Denne byrådsavdelingen sitter som bestiller av nye barnehager. Kopi av brev med bydelsutvalgets vedtak sendes Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning.

3. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må inntas i reguleringsbestemmelsene.
4. Planen må sikre snarveier gjennom området.
5. Naturlekeområdet ved kollen i øst bør videreføres som lekeområde i planen.
6. Større trær, terreng og vegetasjon skal ikke unødvendig endres eller fjernes, jf. § 8 i gjeldende regulering.

Bydel Søndre Nordstrand, 29.08.2012


Jan Hagen
bydelsdirektør

27 AUG. 2012

2009/895

Boi.	2009/237	Dm	6	54 512.1
Lydet S.	VEJ	Sch	VEJ	
Kopi:				

27 AUG 2012

Naboer og etater

S
P
O
R

Deres ref.:
Prosjekt: Jordstjerneveien
Sak: Regulering

Vår ref : 120813br nabovarsel
Dato: 24. august 2012
Saksbeh.: Aashild Mariussen

Varsel om oppstart regulering – Jordstjerneveien, Mortensrud

Selvaag Bolig as ønsker å fremme reguleringsplan for sin eiendom i Jordstjerneveien, med hoved gårds- og bruksnummer 179/104. Spor Arkitekter AS skal på vegne av Selvaag Bolig utarbeide forslaget. Planarbeidet vil bli varslet under kunngjøringer 27. august i Aftenposten, se vedlagt kopi av annonse. Det legges i tillegg ut på SPORs hjemmeside.

Bakgrunn

Største delen av planområdet er omfattet av gjeldende reguleringsplan S-3704, datert 27.01.1999. Området er regulert til Bygeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (undervisning). Et mindre område mot sør er regulert til barnehage i 2006. Forslagsstiller har vært i dialog med Oslo kommune og berørte etater. Nye behovsplaner viser at det ikke er behov for å opprettholde tomten til skoleformål.

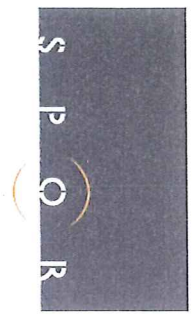
Planområdet

Planområdet ligger sør for Mortensrudveien og Kantarellen bo- og rehabiliterings-senter. Jordstjerneveien ligger mot nordøst og Bispeluelia mot sørøst. Eksisterende boliger (lavblokker) ligger mot begge disse veiene. Feltet utgjør ca. 26 daa.

Planarbeidet

Planarbeidet går ut på å omregulere hovedområdet til byggeområde for boliger. Det legges til rette for konsentrert boligbebyggelse, rekkehus med felles garasjeanlegg under noen av boligrekkene. Det er store høydeforskjeller på tomten. Det er naturlig med ett område/ tun med adkomst fra Jordstjerneveien og et område med adkomst fra Bispeluelia. Dagens barnehagetomt i sør innlemmes som naturlig forlengelse av boligbebyggelsen. Forslagsstiller forslår heller å anlegge en ny 2 avdelings barnehage på vestsiden av Bispeluelia. Det kan kanskje være mulighet for samdrift med eksisterende barnehage (Eventyrlia barnehage) i Jordstjerneveien 48.

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
Web www.spor.no
Org.nr.: 976 588 614



Adkomst

Adkomst vil skje fra Mortensrudveiene via Jordstjerneveien og Bispeluelia. Deler av Bispeluelia inngår i planområdet. Mortensrudveien og Bispeluelia har fortau langs hele planområdet. Det er innregulert gang- og sykkelvei fra området og nordvestover mot Mortensrud senter.

Fremdrift

Reguleringsforslag planlegges innsendt til Oslo kommune, Plan – og bygnings-etaten i løpet av 2012. Eventuelle kommentarer og innspill til planarbeidet bes sendt Spor Arkitekter AS innen 17. september 2012.

Med vennlig hilsen
Spor Arkitekter AS

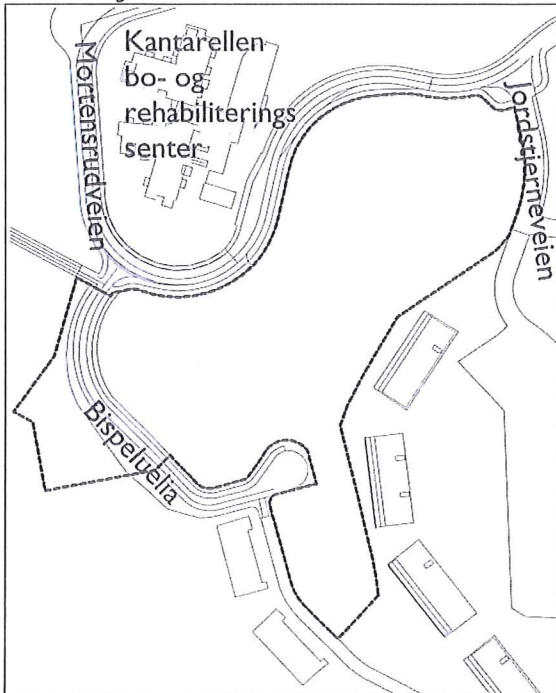
A handwritten signature in blue ink that reads "Aashild Mariussen".

Aashild Mariussen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Varslingsannonse
Skisse planområdets begrensnig
Illustrasjonsskisser og snitt
Naboliste

Navn		Servicecenter for netutbet.	Gateadresse	Postnummer	Sted
Telenor AS			Postboks 7150	5020	Bergen
Statens Vegvesen			Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
Fylkesmannen i Oslo og Akershus			Postboks 8111 Dep	0032	Oslo
Akershus Fylkeskommune	Galleri Oslo		Scheivegårds gate 4	0185	Oslo
Bramn- og redningsetaten			Arne Garborgs plass 1	0179	Oslo
Byantikvaren			Pb. 2094 Grünerløkka	0505	Oslo
Eiendoms- og byfornyelsesetaten			Christian Kroghs gate 16	0186	Oslo
Hafslund Fjernvarme AS				0247	Oslo
Hafslund Nett				0247	Oslo
Bymiljøetaten			Pb. 6703 Eteerstad	0609	Oslo
Omsorgsbygg KF Oslo			Pb 2773	0201	Oslo
Renovasjonsetaten			Pb. 4533 Nydalen	0404	Oslo
Ruter AS	Plandirektøren		Pb. 1030 Sentrum	04104	Oslo
Vann- og avløpsetaten			Herslebs gate 5	0560	Oslo
Opplysningsvesenesteten	Bydel Søndre Nordstrand		Pb 180 Holmlia	1203	Oslo
Bydelsadm. I Bydel Søndre Nordstrand			Pb. 180 Holmlia	1203	Oslo
Funksjonshermmedes Fellesorganisasjon	Bydel Søndre Nordstrand		Pb. 180 Holmlia	1203	Oslo
Norges Handikapforbund			Folke Bernadottes v. 2	0862	Oslo
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo			Velandsveien 98 A	0685	Oslo
Oslo og Omland Friluftsråd			Pb. 8896 Youngstorget	0028	Oslo
Kantrellen Borettslag	v/Christin Møller		Kantrellen Terrasse 15	1286	Oslo
USBL			Postboks 8944 Youngstorget	0028	Oslo
Jordstjerne Boligsameie	Sebra Forvaltning		Gladengveien 1	0661	Oslo
Solhellinga 1 Borettslag	v/OBOS Eiendomsforvaltning		Postboks 6686 St. Olavs plass	0129	Oslo
Solhellinga Mortensrud Boligsameie			Gladengveien 1	0661	Oslo
Jorunn Selbyg			Ljåbruveien 98	1266	Oslo
Oslo Kommune	Eiendoms- og byfornyelsesetaten		Rådhuset	0037	Oslo
Aridl Østbråthen			Ljåbruveien 96	1266	Oslo
Inger Marie Bergheim			Ljåbruveien 96 C	1266	Oslo
Tove Elisabeth Løken			Ljåbruveien 96 A	1266	Oslo
Solhellinga Mortensrud Boligsameie			Gladengveien 1	0661	Oslo
Jorunn Selbyg			Ljåbruveien 98	1266	Oslo
Oslo Kommune	Eiendoms- og byfornyelsesetaten		Rådhuset	0037	Oslo
Aridl Østbråthen			Ljåbruveien 96	1266	Oslo
Inger Marie Bergheim			Ljåbruveien 96 C	1266	Oslo
Tove Elisabeth Løken			Ljåbruveien 96 A	1266	Oslo
Solhellinga Mortensrud Boligsameie			Gladengveien 1	0661	Oslo
Jorunn Selbyg			Ljåbruveien 98	1266	Oslo
Oslo Kommune	Eiendoms- og byfornyelsesetaten		Rådhuset	0037	Oslo
Aridl Østbråthen			Ljåbruveien 96	1266	Oslo
Inger Marie Bergheim			Ljåbruveien 96 C	1266	Oslo
Tove Elisabeth Løken			Ljåbruveien 96 A	1266	Oslo

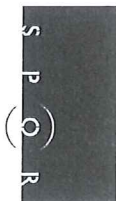
Varsel om regulering Jordstjerneveien, Mortensrud

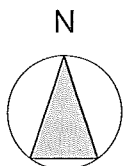
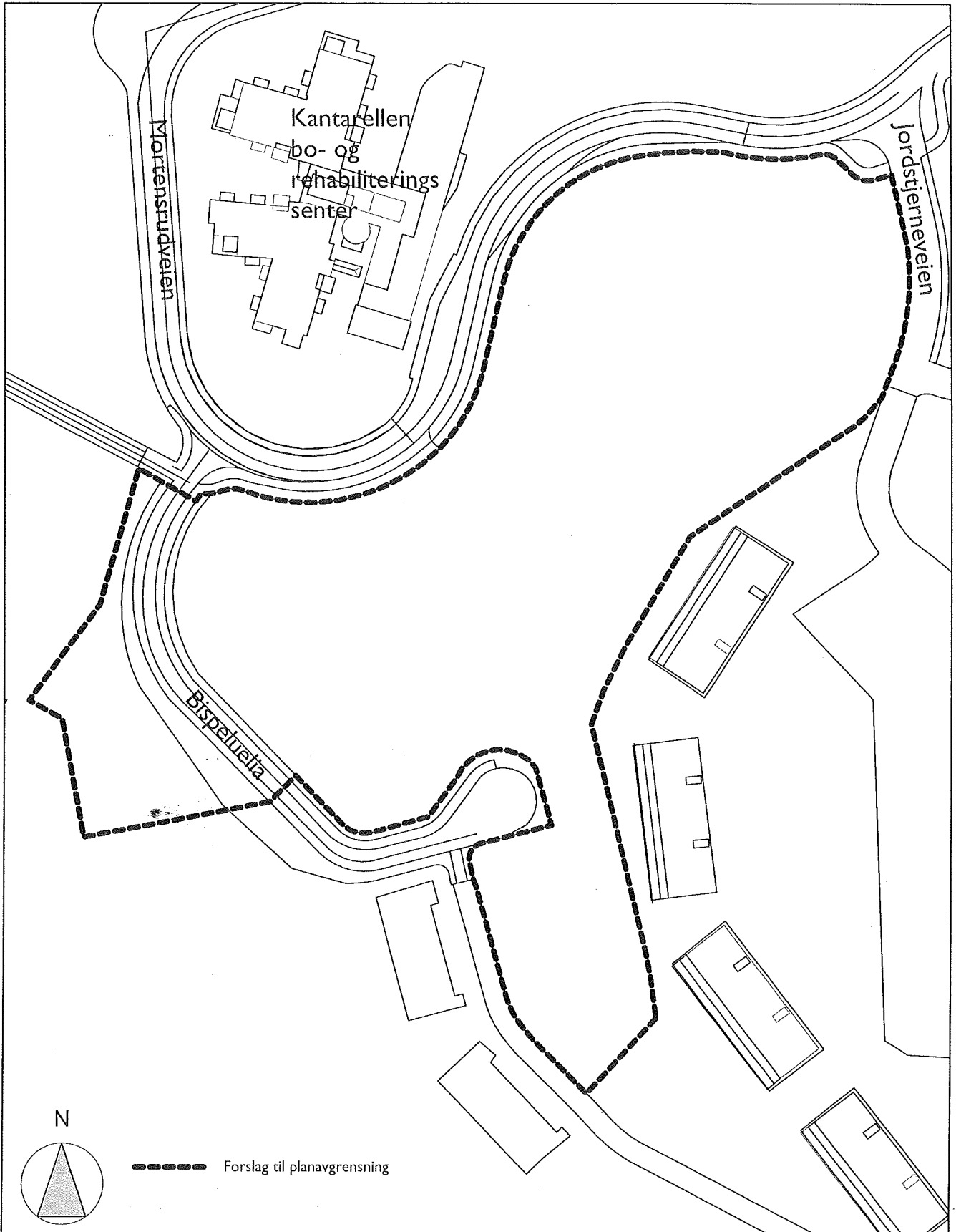


På vegne av Selvaag Bolig as varsles igangsetting av planarbeid for eiendom gnr. 179 bnr. 104 m.fl. Gjeldende regulering er Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig (skole) samt barnehage. Området foreslås omregulert til Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse. Det planlegges å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse/rekkehus og en barnehage.

Synspunkter til planarbeidet bes sendt innen 17. september til:

Spor Arkitekter AS
PB 5173 Majorstuen, 0302 Oslo
v/Aashild Mariussen eller til
aashild.mariussen@spor.no





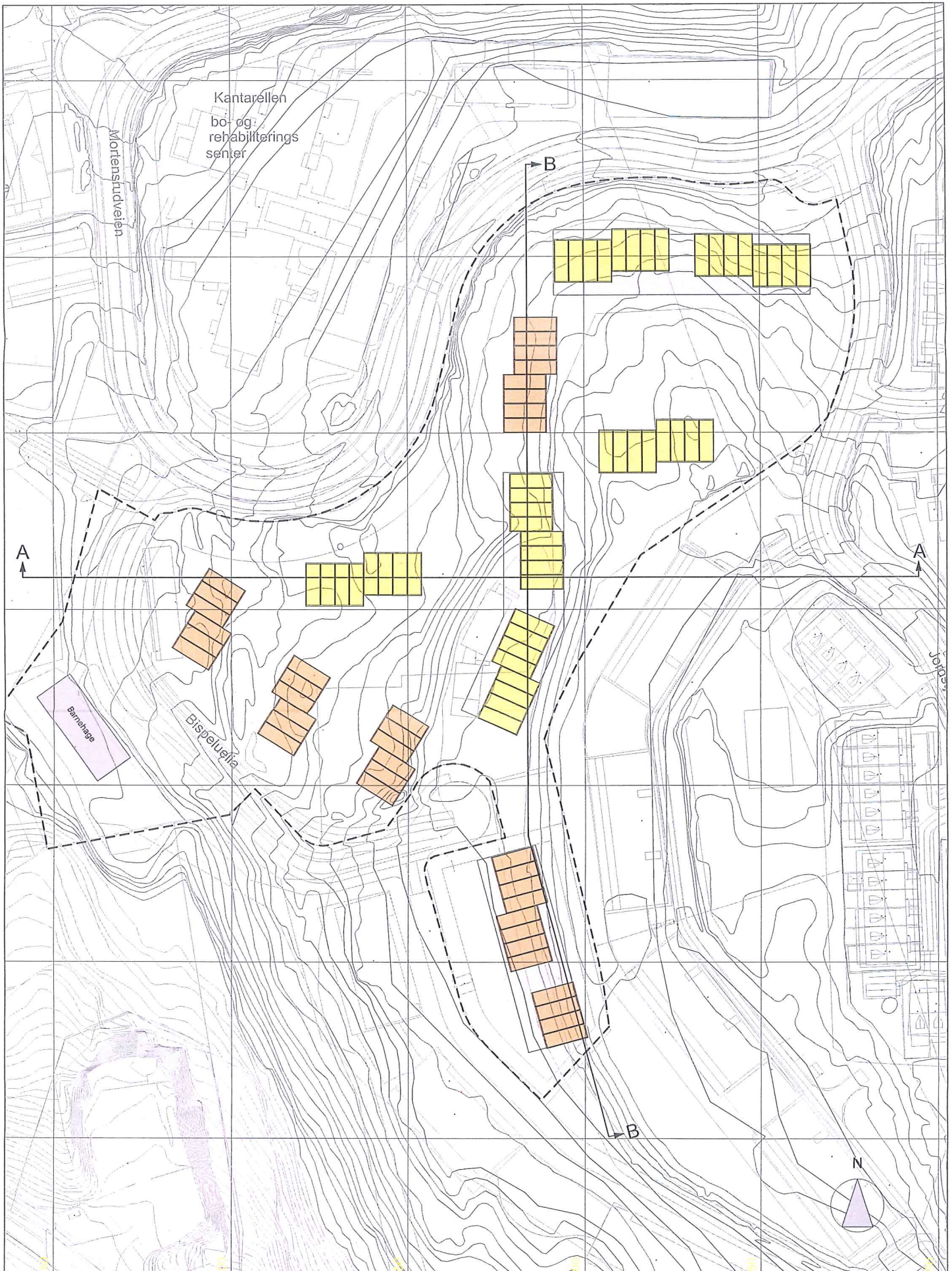
----- Forslag til planavgrensning

Selvaag Bolig AS
Jordstjerneveien
 Oppstart regulering
Forslag til planavgrensning

Spør Arkitekter AS
 Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
 Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no



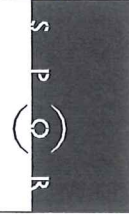
Fil nr.:	3D illustrasjon ny.pln
Dato:	21.08.2012
Sak	Jordstjerneveien
Sign./kontr.:	ud/am
A4:	1:1500
Tegn. nr.:	Rev.:



- 2+G+O
- 2+U

Selvaag Bolig AS
 Jordstjerneveien
 Oppstart Regulering
 Situasjonsplan

Spor Arkitekter AS
 Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
 Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no



Fil nr.: 3D illustrasjon ny plan
 Dato: 21.07.2012
 Sak: Jordstjerneveien
 Sign./kontr.: ud/am
 A3: 1:1000
 Tegn. nr.: Rev.:



Selvaag Bolig AS
Jordsjerneveien
Oppstart regulering
3D oversikt over området

Spør Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

SPOR

File nr.: SPOR template.tpl

Dato: 23.08.2012

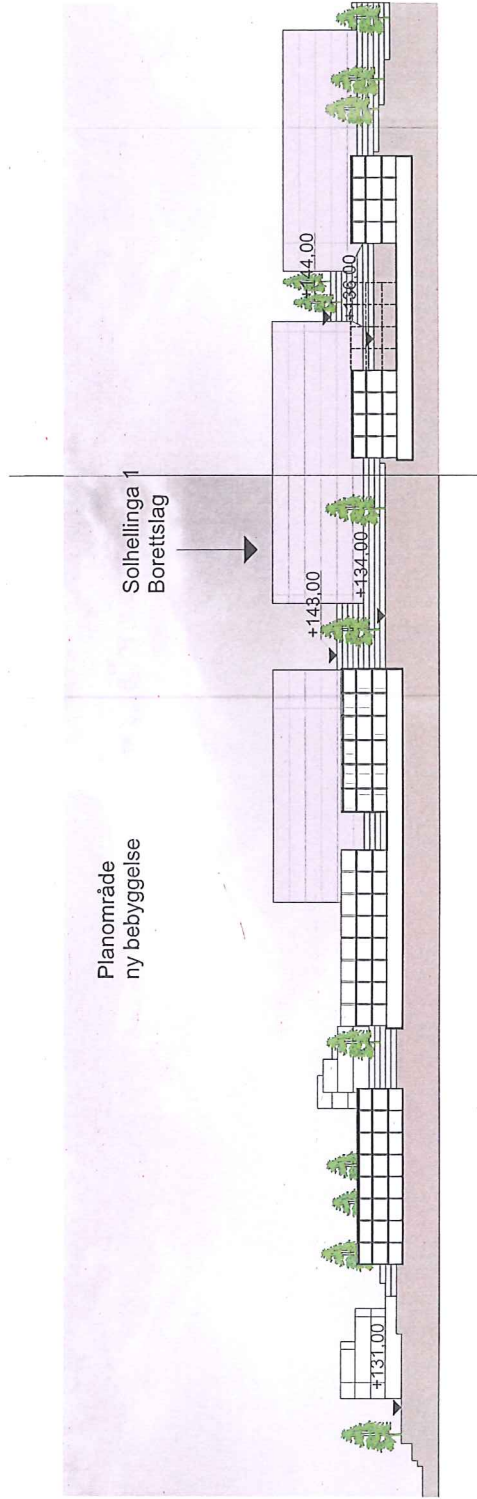
Sak: Jordsjerneveien

Sign./kontr.: ud/lam

A4:

Tegn. nr.:

Rev.:

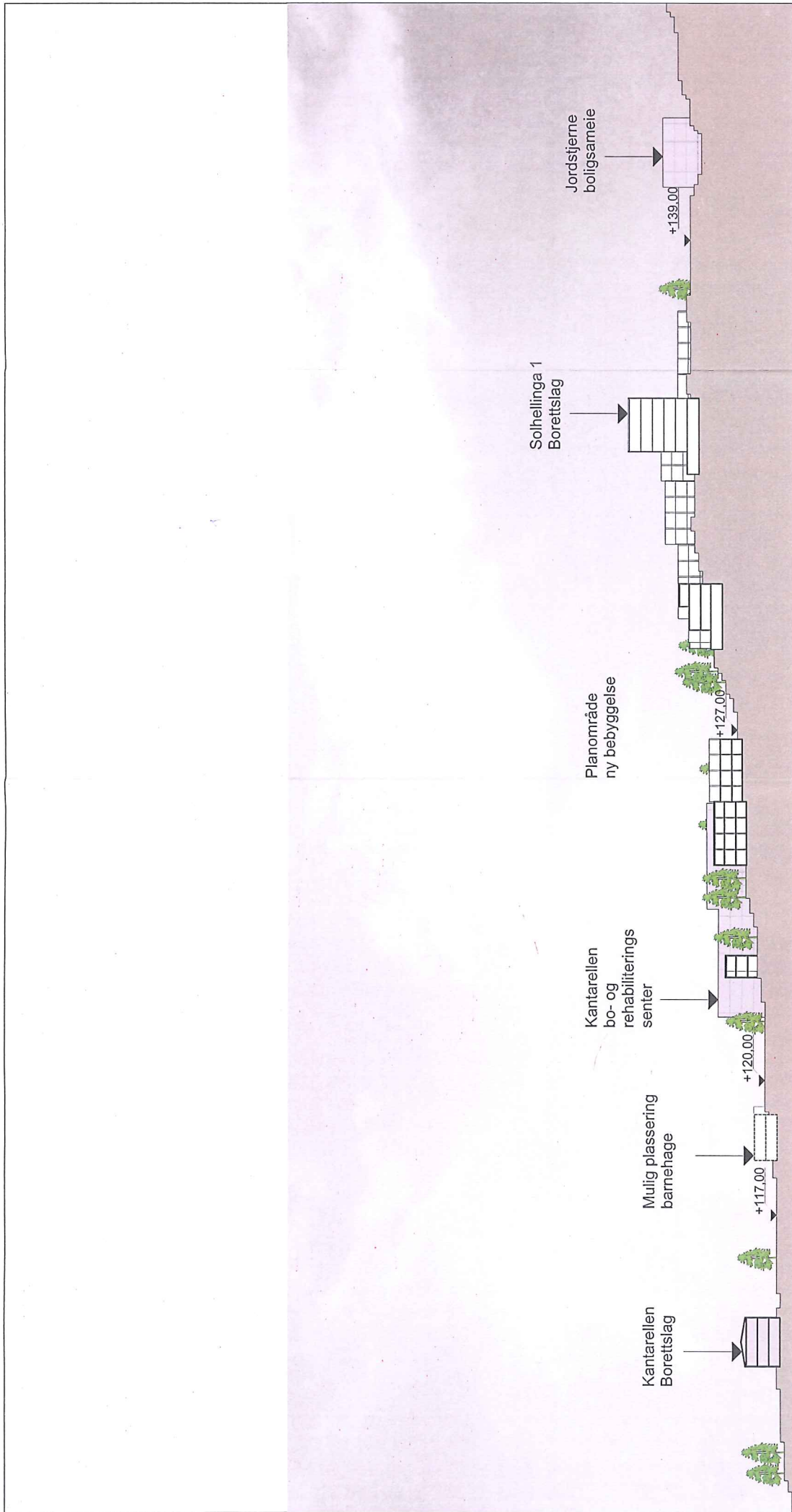


Fil nr.: 3D illustrasjon ny.pln
 Dato: 21.08.2012
 Sak: Jordstjerneveien
 Sign./kontr.: ud/am
 A3: 1:1000
 Tegnr. nr.:
 Rev.:

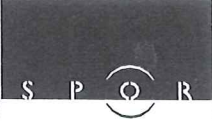


Selvaag Bolig AS
Jordstjerneveien
Oppstart regulering
Snitt B-B

Spor Arkitekt AS
 Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
 Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no



Fil nr.: 3D illustrasjon nypin
 Dato: 21.08.2012
 Sak: Jordstjerneveien
 Sign./kontr.: ud/am
 A3: 1:1000
 Tegn. nr.:
 Rev.:



Selvaag Bolig AS
Jordstjerneveien
Oppstart regulering
Snitt A-A

Spor Arkitekter AS
 Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
 Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no