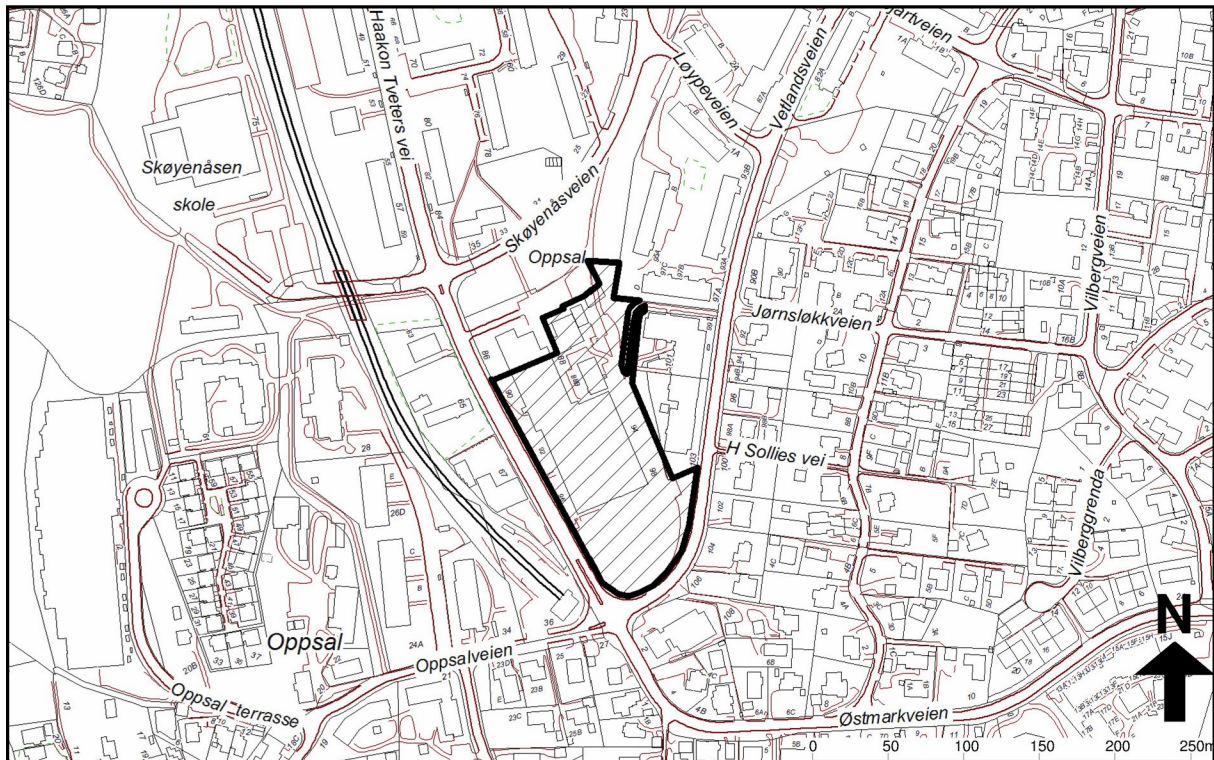




## Haakon Tveters vei 88 – 98, Oppsal senter Planforslag revidert alternativ 3 til begrenset høring Detaljregulering

Det vises til siste begrenset høring fra 30.01.2012 til 13.02.2012 for alternativ 3 med redusert lengde av bebyggelse i øst, samt en 4avd.barnehage i planområdets nordøstre del. I etterkant av dette har forslagsstiller OBOS Forretningsbygg AS foreslått å omlegge gangveien langs bebyggelse i nord mot øst. Gangveien ligger dermed i forbindelse med regulert gangvei fra Vetlandsveien og regulert turvei nord for planområdet. Videre blir det i etterkant foreslått å legge inn barnehage i eksisterende 3etasjers bygning i nord. I ”mellomrommet” mellom bygningene i øst foreslås 2 etasjer med boliger. Samlet BRA er 21950 m<sup>2</sup>.

Utarbeidet av ark 19 arkitekter for byrådsavdeling for byutvikling



Bydel: Østensjø  
Gnr./bnr.: 146/61, del av 146/59, 146/242

Saksnummer: 200806492  
Dokumentnummer: 114

**Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse**



## **INNHOOLD**

### **Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark – alternativ 3	side	3
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	6
Plan- og bygningsetatens vurdering	side	6
Forminsket plankart – alternativ 3	side	8
Planbestemmelser – alternativ 3	side	9

### **Trykte vedlegg**

1. Forslag til endret terrengprofil
2. Eksisterende terrengprofil
3. Utomhusplan
4. Utomhusplan – viktige gangforbindelser
5. Utearealer
6. Fasader foreløpig
7. 3D Perspektiv 1
8. 3D Perspektiv 2
9. 3D Perspektiv 3
10. 3D Perspektiv 4
11. Perspektiv 3
12. Plan underetasje foreløpig
13. Plan 1.etasje foreløpig

### **Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:**

1. Plankart alternativ 3 i målestokk 1:1000

## FAKTAARK – ALTERNATIV 3

Oppsal senter, Håkon Tveters vei 88-98 - 146/61 med flere.

**Forslagsstiller:** Byrådsavdeling for byutvikling

### Eieropplysninger:

Gnr. 146 bnr 61, Eier: OBOS Forretningsbygg AS Gnr.  
144 bnr 2199, Eier: OBOS Forretningsbygg AS (ervertet  
fra Oslo kommune i 2007)  
Gnr. 146 bnr 59, Eier: Oslo kommune  
Gnr. 146 bnr 242, Eier: Vetlandsveien Borettslag  
Gnr. 146 bnr 330, Eier: Oppsaljordet Borettslag

### Arealstørrelse – planområde:

Planområdet totalt:	15.088 m <sup>2</sup>
Areal for hvert formål:	
Bebyggelse og anlegg	
- offentlig eller privat tjenesteyting	68 m <sup>2</sup>
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
- bolig/forretning/barnehage/kontor/bevert	13.769 m <sup>2</sup>
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- torg	1.040 m <sup>2</sup>
- gangvei	212 m <sup>2</sup>

### Arealstørrelse – ny bebyggelse:

Over terreng:	14.450 m <sup>2</sup> BRA
Under terreng:	4.443 m <sup>2</sup> BRA

### Utnyttelse m. m.:

Eksisterende forretning	5.960 m <sup>2</sup> BRA
Eksisterende bolig	0 m <sup>2</sup> BRA
Eksisterende under terreng	5.312 m <sup>2</sup> BRA
Bruksareal nye boliger	12.500 m <sup>2</sup> BRA
Bruksareal ny næring	950 m <sup>2</sup> BRA
Bruksareal ny barnehage	750 m <sup>2</sup> BRA
Bruksareal nytt garasjeanlegg	6.202 m <sup>2</sup> BRA

Antatt nye antall boligenheter: ca. 124 stk, leiligheter

Leilighetsfordeling: Det tillates ikke leiligheter under 40 m<sup>2</sup>. Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m<sup>2</sup>. Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.

### Parkering

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette innebærer: 7.000 m<sup>2</sup> forretning: 175 plasser. 1.900 m<sup>2</sup> kontor: 30 plasser. 125 leiligheter, fordelt på 2-, 3- og 4-roms: 137 bilplasser. Sykkelplasser 230 sykkelplasser hvor ca. 200 kan plasseres i boder. Maksimalt 75 p-plasser kan anlegges på terreng.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

## SAKSGANG

Planforslaget ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 04.10.2010. Forslagsstiller ble orientert om mangler i brev 14.10.2010.

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 04.11.2010.

Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 17.01.2011.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn fra 24.01.2011 til 07.03.2011. Planforslaget ble sendt over til politisk behandling 28.06.2011. Etter en bestilling fra byrådsavdelingen for byutvikling ble planforslaget alternativ 3 sendt til begrenset høring fra 30.01.2012 til 13.02.2012. Byrådsavdeling for byutvikling skrev følgende i sin bestilling, datert 09.01.2012: ”Byrådsavdelingen ønsker at det i denne saken også fremlegges et alternativ 3 for vurdering. Plan- og bygningsetaten bes i denne forbindelse om å utarbeide et alternativ hvor alternativ 1 legges til grunn, men med en reduksjon i bebyggelsen mot øst som tilsvarende alternativ 2 sitt forslag om å splitte den største boliglamellen i to bygninger med felles base. Høyden på bygningene beholdes som i alternativ 1, mens ”mellomrommet” får høyde tilsvarende alternativ 2. Videre bes det om at det legges inn barnehage med tilhørende uteareal (annet uteoppholdsareal) som i alternativ 2. Plan- og bygningsetaten bes foreta nødvendig saksbehandling i forhold til alternativ 3, herunder gi en uttalelse til alternativet, redegjøre for nye arealstørrelser, konsekvenser for antall leiligheter og parkering, vurdere begrenset høring etc. Det bes om at saken prioriteres.” I etterkant av den siste begrenset høring er det innkommet flere uttalelser og nye forslag fra forslagsstillers side, noe som medfører en ny begrenset høring.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Planområdet måler 14,7 dekar og ligger like nordøst for Oppsal t-banestasjon. Gjeldende regulering er byggeområde for forretning. I sammenheng med vedtaket for reguleringsplan for Haakon Tveters vei 63 vedtok Bystyret i mars 2009 at PBE skulle samarbeide med bydelen om å gjennomføre en tankesmie som omfattet Oppsal senter og omkringliggende tomter innen 01.11.2009. Tankesmien ble gjennomført fra 7. til 9. september 2009 i Samfunnshuset på Oppsal, hvor det deltok cirka 40 personer fordelt på 3 arbeidsgrupper. PBE utarbeidet en sammendragsrapport til tankesmien, sendt til Rådhuset i begynnelsen av oktober 2009, og anbefalte i denne sammenheng et oppsummerende forslag kalt "optimale Oppsal".

Bystyret vedtok følgende i møte 17.02.2010, sak 55:

1. Bystyret tar rapporten om "tankesmie Oppsal senter og omkringliggende tomter" til orientering.
2. Bystyret ber byrådet legge etatens oppsummering til grunn for videre planarbeid.
3. Reguleringsplan for Oppsal senter legges frem uten ugrunnet opphold.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/barnehage/kontor/bevertning) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (torg) og (gangveg). Et restareal reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale) tilsvarende tilgrensende naboregulering. Eksisterende kjøpesenter utvides med 950m<sup>2</sup> og det legges til rette for 124 nye leiligheter på til sammen 12500m<sup>2</sup>. Eksisterende næringsbebyggelse måler 5960m<sup>2</sup>, hvorav kjøpesenteret utgjør 4040m<sup>2</sup>. Samlet BRA tilsvarer maks 21950 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse foreslås som en utvidelse av eksisterende kjøpesenter, samt boliger i tre bygninger, hvorav to er lokalisert over senteret og en på dagens parkeringsareal, syd for senteret. Foreslåtte bygningshøyder er 4 etasjer mot Haakon Tveters vei og 7-9 etasjer langs østsiden av planområdet, mot Samfunnshuset. Boliglamellen langs østsiden av kjøpesenteret er splittet i to bygninger under siste begrenset høring 30.01.2012-12.02.2012. Eksisterende parkeringsplass syd for kjøpesenteret foreslås i hovedsak opprettholdt som parkeringsplass, mens en mindre del, ca 1/3, av arealet opparbeides som allment tilgjengelig torg.

Antall parkeringsplasser på terreng blir 75. Ellers legges parkering under terreng.

Innearealet for barnehagen legges i eksisterende 3 etasjers bygg i nordre del av planområdet.

Uteoppholdsareal for 4-avdelings barnehage skal ligge øst for barnehagen med en størrelse på 1135 m2.

## BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLINGS ALTERNATIV, ALTERNATIV 3

### Hensikten med forslaget

Byrådsavdeling for byutviklings alternative planforslag vil, med utgangspunkt i forslagsstillers prosjektforslag, tilstrebe å bedre tilgjengelighet og lesbarhet i området, samt ivareta en større grad av bokvalitet for beboere og berørte naboer.

### Planforslaget

Alternativ 3 baseres på de samme tekniske premisser som alternativ 1, men skiller seg fra forslagsstillers planforslag på følgende:

- det legges inn en 4-avd. barnehage i eksisterende 3-etasjers bygg i nordøst.
- gangvei langs Oppsal senter i øst omlegges mot øst med forbindelse til regulert turvei E4
- det legges opp to etasjer mellom de to bygningskroppene i øst, i samsvar med påbygget i vest som har samme høyde

- reguleringsbestemmelsene angående utforming er blitt endret og sier nå: Fasaden mot Samfunnshuset i øst skal være variert og oppdelt og hver fasadedel skal ikke overstige 8,5 meter bredde. Det skal være variert materialbruk.
- reguleringsbestemmelsene angående utnyttelse er blitt endret i forhold til parkeringsarealet under terreng og lyder nå: Parkeringskjeller med himling under kote 161,7 medregnes ikke i BRA.
- Planavgrensningen er justert to steder mot øst pga. rasjonell oppføring av p-kjeller under bakkenivå, i sørøst gjelder det gnr/bnr 146/59.

### **Konsekvenser**

Reduksjonene av bebyggelsesareal i forhold til alternativ 1 er ca 1200 m<sup>2</sup>, og tas av boligarealet, slik at alternativ 3 gir rom for ca 124 leiligheter - en reduksjon fra 140 i alternativ 1- i tillegg til en 4-avdelings barnehage. Det reduserte antall boliger i alternativ 3 medfører også større uteoppholdsarealer per boenhet enn for alternativ 1. Regulering til uteoppholdsareal for barnehage krever erverv av 103 m<sup>2</sup> av gnr/bnr 146/242 fra Vetlandsveien Borettslag. Planavgrensning mot øst er blitt justert for å få plass til underjordisk parkering, noe som må avklares med eier av gnr/bnr 146/59.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING**

Det vises til vurdering i tidligere saksfremstilling til politisk behandling.

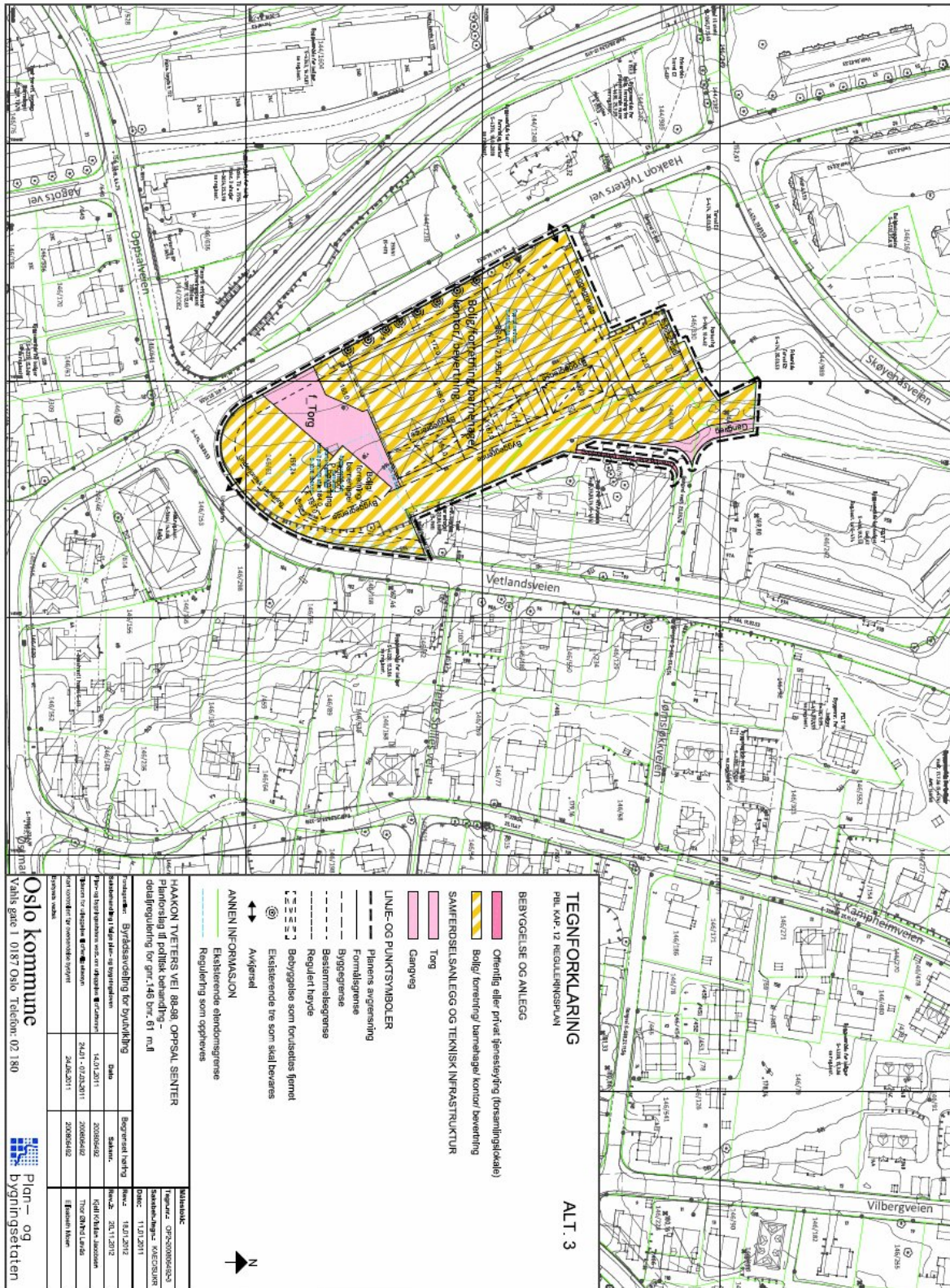
Det er positivt å legge en 4-avd. barnehage i et eksisterende bygg nord for senteret med tilliggende uteoppholdsareal. Barnehagens uteareal vil ligge på ca 60% av kommunens norm, og dette kan likevel anbefales grunnet umiddelbar atkomst til store grøntarealer. Gangveien legges mot øst i forlengelse med regulert gang-/sykkelvei, noe som vurderes å være positivt i forhold til å skape forbindelser med omgivelsene, samt praktiske grunner for barnehagen. I følge forslagsstiller kan gangveien prosjekteres iht universell utforming.

Bebyggelsen langs østsiden av kjøpesenteret er stykket opp slik at det dannes en visuell rytme fra torget i syd til den eksisterende høyblokken i Haakon Tveters vei 86. Det legges to etasjer på mellombygget, noe som medfører at sikt fra gangarealet i øst blir minsket. Reguleringsbestemmelser angående utforming av fasadeoppdeling og variert materialbruk bidrar til en høyere bokvalitet for nye beboere samt omgivelsen. Det reduserte antall boliger i alternativ 3 medfører også større uteoppholdsarealer per boenhet enn for alternativ 1.

Reguleringsbestemmelser som sier at "parkeringskjeller med himling under kote 161,7 medregnes ikke i BRA" er iht tegninger og avklart med forslagsstiller.



Reguleringskart alternativ 3



**TEGNFORKLARING**  
 PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

**ALT. 3**

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale)
  - Bolig/foretning/berednings/ kontor/ bevaring
- SAMFERDSELSSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Torg
  - Gangveg

- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Planens avgrensning
  - Formidlingsgrense
  - Byggegrense
  - Bestemmelsesgrense
  - Reguleret høyde
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Eksisterende tre som skal bevares
  - Avgjørelse

- ANNEN INFORMASJON**
- Eksisterende etendogsgrense
  - Regulerings som oppheves

**HAAKON TVEITERS VEI 88-98, OPPSAL SENTER**  
 Planforslag til politisk behandling -  
 detalfrøpøtting for gr. 148 Dnr. 61 m.ii

Prosjekttype	Beskrivelse	Dato	Reguleringsforhold	Statistikk
Byggesaksbehandling for utvikling				
Statistikk				
Plan- og byggesaksbehandling		14.01.2011	200806492	148/2011
Plan- og byggesaksbehandling		24.01.2011	200806492	148/2011
Plan- og byggesaksbehandling		24.01.2011	200806492	148/2011

**Oslo kommune**  
 Vahlvs gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

**Plan- og bygningssetaten**





### ALTERNATIV 3

#### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL SENTER

Gnr.146, bnr.61, del av gnr.146, bnr.59 og 242

##### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200806492-3, datert 11.01.2011, revidert 18.01.2012, og 20.11.2012.

##### § 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/ barnehage/ kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg

- gangvei

##### § 3 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale)

Området skal ha samme bestemmelser som tilgrensende reguleringsplan for offentlig bygning.

##### § 4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

###### §4.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = 21950 \text{ m}^2$  for eksisterende og ny bebyggelse. Andel forretning skal begrenses til maksimalt  $7000 \text{ m}^2$  BRA. Tillatt bruksareal for 4avdelings-barnehage er  $BRA=750 \text{ m}^2$ .

Barnehagen skal plasseres i områdets nordre del. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i utnyttelsen. Parkeringskjeller med himling under kote 161,7 medregnes ikke i BRA.

###### §4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Mindre tekniske anlegg som rømningstrapp kan etableres utenfor byggegrensene.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Understøttelse av balkonger tillates ført ned til terreng. Det tillates innpasset takterrasser. Rekkverk til takterrasser skal minimum trekkes like langt inn fra gesimskant som rekkverkets høyde. Takoppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt gesimshøyde maks 10% av takflaten. Det tillates takoppbygg for overlys over senterdelen med inntil 2 meter over regulert gesims.

###### §4.3 Utforming

Fasaden mot Samfunnshuset i øst skal være variert og oppdelt og hver fasadedel skal ikke overstige 8,5 meter bredde. Det skal være variert materialbruk. Bebyggelsen skal ha flate tak. 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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

#### §4.4 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Leiligheter skal ikke være ensidig nord- og nord-øst-ventd og ikke ensidig ventd mot støyutsatt side. Det tillates ikke leiligheter under 40 m<sup>2</sup>. Maksimum 30% av leilighetene skal være 40-60 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m<sup>2</sup>. Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.

#### § 5 Krav til uteoppholdsareal for bolig og barnehage

Boligene skal ha utearealer på terreng, lokk og balkonger på min. 25 % av boligens bruksareal. Utearealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold og gi rom for ulike typer aktivitet. Min 75% av utearealet skal være på terreng/lokk, og av dette skal min. 60% ha mulighet for sol den 1. mai kl. 15.

Barnehagen skal ha tilhørende uteareal på min. 1135 m<sup>2</sup> på terreng i områdets nordre del. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

Tomtens østre del skal gis et grønt preg, visuelt tydelig knyttet til friområdet i nord. Det skal anlegges grøntareal mot offentlig vei.

Gjennom området skal det etableres gangforbindelse fra torget til regulert gangvei i nord og til Oppsal Samfunnshus i øst.

#### § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg

##### § 6.1 Torg

Torget skal være felles for gnr/bnr 146/61, 146/59, 146/242. Det skal etableres gangforbindelse mellom torget og eksisterende gangadkomster til planområdet.

Torget skal ha en åpen og grønn karakter. Det skal beplantes, monteres lekeapparater og benker. Fast materiale skal benyttes som belegning på terreng, med unntak av areal for lekeapparater.

Parkeringskjeller til tilliggende byggeområde tillates under torget.

##### § 6.2 Gangvei

Gangveien skal være offentlig og skal sikre forbindelse mellom regulert gangvei fra Vetlandsveien og friområde turvei E2.

#### § 7 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje via en av avkjørselene fra Haakon Tveters vei. Det skal være to atskilte avkjørsel fra Haakon Tveters vei atskilt med en rabatt.

#### § 8 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Inntil 75 bilplasser tillates plassert på bakkeplan, det øvrige skal ordnes i underjordisk anlegg/under lokk.

Underjordisk parkering følger byggegrense, formålsgrænse og bestemmelsesgrænse som vist på plankartet. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelses- og orienteringshemmede.

#### § 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, barnehagens uteareal, gjennomgående gangveger, lekeplasser, torg, parkering for biler og sykler, rabatt mellom avkjørselene ved Haakon Tveters vei, samt plassering av netstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal

redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

#### § 10 Eksisterende trær som skal bevares

Eksisterende trær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet. Trærne skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke skades. Sikringssonen skal være i radius 2 meter fra stammen. Trerekken skal forlenges langs hele planområdet grense mot Haakon Tveters vei, med unntak for torgarealet og innkjøring til p-hus og varelevering. Nye trær skal plantes med samme innbyrdes avstand som eksisterende trær.

#### § 11 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om tillatelse. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens 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.

#### § 12 Rekkefølgebestemmelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal torget og gangvegene være opparbeidet.