



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 23.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201300908-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marcus Hothmann

Arkivkode: 512.1

PLANSKISSE/BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE – VIDERESENDING JORDSTJERNEVEIEN, MORTENSRUD

Vi orienterer om mottatt planskisse. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201300908.

Plansaken har ikke blitt behandlet som område- og prosessavklaring. Plan- og bygningsetaten vil derfor behandle innsendt planskisse som bestilling av oppstartsmøte etter etatens nye rutiner.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2013 av:

Marcus Hothmann - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Bydel Søndre Nordstrand, Postboks 180 Holmlia, 1203 OSLO, postmottak@bsn.oslo.kommune.no

Forslagsstillers planbeskrivelse **Jordstjerneveien, Mortensrud** **Planskisse til prosjektavklaring** **Detaljregulering**

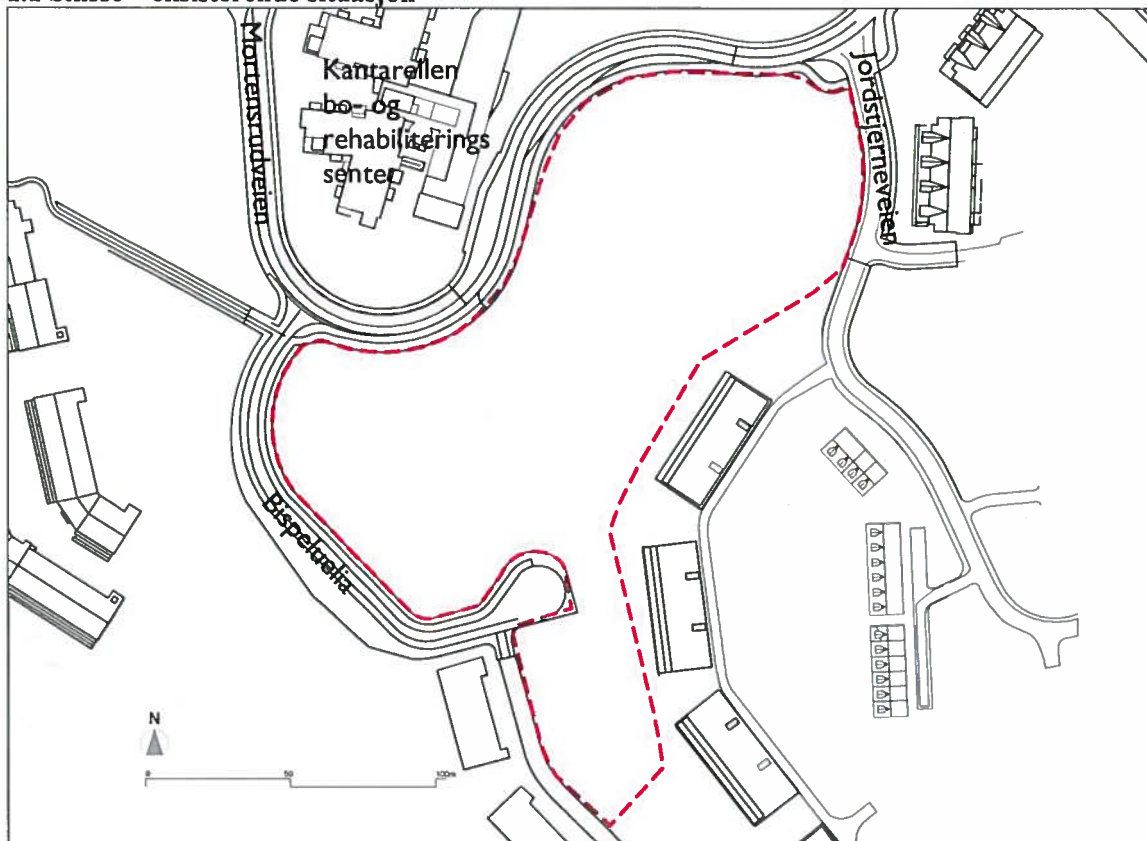
Utarbeidet av: Spor Arkitekter AS for Selvaag Bolig AS

Innhold

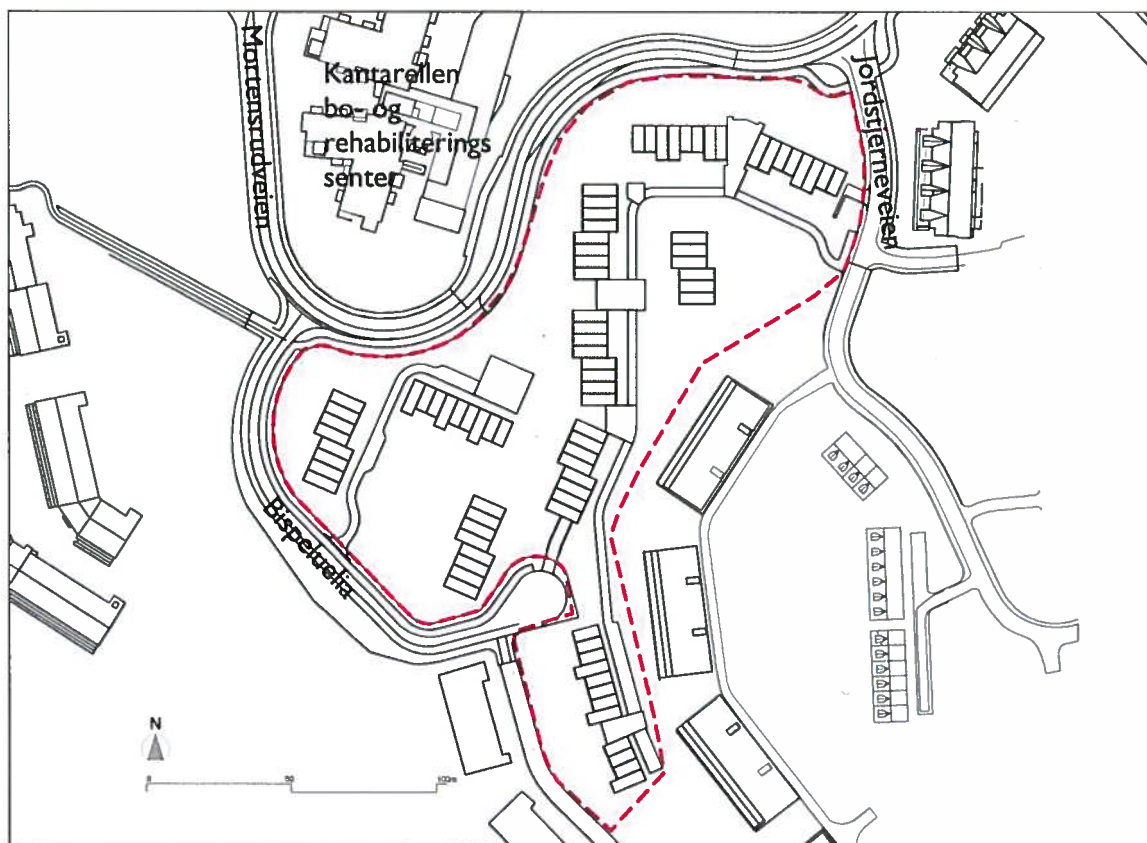
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	5
5. MEDVIRKNING	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Forhåndsuttalelser	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANSKISSEN	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	13
9. ILLUSTRASJONER.....	15

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hoveddelen av planområdet er i dag regulert til byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (undervisning). Et mindre område mot sør er regulert til barnehage. Selvaag Bolig har vært i dialog med Oslo kommune og berørte etater. Det er uavklart i forhold til skolebehovsplanen om det er reelt behov for å opprettholde tomten til skoleformål. Selvaag Bolig ønsker derfor å fremme reguleringsplan for sin eiendom med formål å omregulere til byggeområde for boliger. Spor Arkitekter har på vegne av Selvaag Bolig utarbeidet forslaget. Planarbeidet ble varslet 27. august 2012.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet er på 22,4 daa og er en del av gnr 179 bnr 104 og 105, som eies av Selvaag Bolig AS. Planområdet ligger sør for Mortensrudveien og Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter. Jordstjerneveien ligger mot nordøst og Bispeluelia mot sørvest.

Planområdet er i dag ubebygget og er i hovedsak bevokst med skog. Det er få tråkk eller stier gjennom området. På motsatt side av Bispeluelia ligger det felles lekeareal. Deler av området i nord antas å være i bruk til lek for omkringliggende boligbebyggelse.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det ligger ingen direkte natur- og ressursinteresser innenfor selve planområdet.

Landskap

Planområdet er del av det store landskapsrommet mellom Mortensrud og dalbunnen med Ljanselva og Gjersrudbekken. Landskapet skråner mot vest. Det faller ca 20 meter fra høyeste punkt i nordøst til laveste i vest. Planområdet er delt i to av en nord-sørgående brink. Området øst for brinken har mye fjell i dagen og er eksponert mot vest og nord. Vest for brinken er jordsmonnet noe tykkere og eksponeringen er mot vest. Berggrunnen i området er grunnfjell/ tonalittisk til granittisk gneis, grå, middels- til grovkornet. Ifølge kvartærgeologisk kart er det bart fjell, på nesten hele tomten. På den vestligste (laveste) delen er det tynt humus-/ torvdekke.

Naturmangfold

Furu er dominerende treslag med innslag av gran, bjørk, rogn og selje. Undervegetasjonen består av blåbærlyng med innslag av røsslyng, småbregner og gress. Bunnsjiktet består av moser med noe innslag av lav der det er fjell i dagen. Det er to hovedvegetasjonstyper i planområdet; blåbærfuruskog og blåbærgranskog. Det er ikke registrert anmerkninger i forhold til biologisk mangfold innenfor planområdet.

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er vestvendt og har gode sol og utsiktsforhold. Fra de øvre partiene er det utsikt mot Nesoddlandet og Bunnefjorden. Det er noe trafikkstøy nærmest Mortensrudveien. Vi viser til støyutredning for planområdet, utarbeidet av Akustikk-konsult AS. Området er ubebygget skogsterreng. Forslagsstiller kjenner derfor ikke til at det er foretatt noen undersøkelser vedrørende grunnforurensning eller radon innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Planområdet grenser til Mortensrudveien som er tverrforbindelse mellom E6 i øst og Ljabruveien og Ljabrudiaagonalen i vest. Mortensrudveien har ÅDT 6000 kjt/døgn og fartsgrense 40 km/t. Veien har ensidig fortau mot planområdet. Jordstjerneveien og Bispeluelia er blindveier og er opparbeidet med fortau. Bispeluelia ender i vendeplass syd i planområdet. Fra vendeplassen er det innregulert gang- og sykkelvei nordvestover mot Mortensrud senter. Deler av denne veien blir opparbeidet langs nye boliger i sør. Det er noe tråkk gjennom området som kan være snarvei til Mortensrudveien. Ved

Kantarellen bo- og behandlingssenter på motsatt side av Mortensrudveien er det bussholdeplass for buss i retning mot Hauketo.

Risiko- og sårbarhet

På bakgrunn av en landsomfattende kartlegging av radonforekomster, ansees det som høy sannsynlighet for forhøyede radonverdier på Mortensrud. Tiltakshaver kjenner ikke til at det er foretatt noen radonmålinger innenfor planområdet eller andre spesielle/farlige forhold relatert til planområdet. Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlegg.

Sosial infrastruktur

Området ligger ca 0,5 km vest for Mortensrud, med ca 5-10 minutters gange til senter, T-bane og buss. Senteret inneholder forretninger, apotek, tannlege og treningssenter. Planområdet sogner til Mortensrud barneskole (2-3 parallell) og Loftsrud ungdomsskole (5 parallell). Eventyrlia og Kantarellen barnehage ligger i umiddelbar nærhet. Ytterligere 3 barnehager ligger innenfor ca 500 meters avstand. Klemetsrudhallen med idrettsanlegg og baner ligger rett ved Mortensrud senter. Det er kort vei til Østmarka og til sjøen.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunale vann- og avløpsledninger, samt nettkabler i veiene som grenser til planområdet i nord og syd. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Nærmeste bebyggelse er blokkbebyggelse i tre til fem etasjer. Det er ikke noe ensartet bygningstyper, formspråk, materialbruk eller farger. Deler av eksisterende bebyggelsen og planområdet har utsikt mot sjøen og sees derfor trolig fra Bunnefjorden og Nesodden.

Stedsutvikling

Tomten er i dag ubebygd. Omkringliggende areal består av boliger og boligfelt under bygging, samt Kantarellen bo og rehabiliteringssenter. Boligområdene er i hovedsak nyere og består av lavblokker.

Barns interesser

Planområdet ligger som et ubebygd skogsområde, avgrenset av veier og boligbebyggelse. Det er egnet for lek og opphold, men er til dels bratt. Planområdet er ikke del av en overordnet grønnstruktur i bydelen. Nord for planområdet, vest for Stenbråtveien, ligger et større skogsområde regulert til friområde. Rett vest for planområdet, på motsatt side av veien Bispelua er det stort fellesområde for lek.

Universell utforming

Området er til dels bratt og er ikke tilgjengelig eller til bruk for alle slik det ligger i dag. Det er noe flatere partier i nord og sør som lettere kan nås med adkomstforhold for alle.

Juridiske forhold

Planområdet har vært eiet av Selvaag Bolig i mange år. Største delen har ligger regulert til byggeområde for undervisning/skole siden 1999 uten at det er fattet vedtak om bygging av skole.

Interessemotsetninger

Forslagsstiller ønsker å benytte planområde til boligutvikling. Det har vært dialog mellom partene. Det er ulik oppfatning i etatene om behovet og egnethet til skole. Det ble antatt en beslutning i månedsskifte mai/juni 2013, men det er fortsatt ikke avklart. En del av naboene ønsker at skole og barnehage-reguleringen opprettholdes.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93 Areal og transportplanlegging) tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensyn til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetisk kvalitet.

Retningslinjer for barn og unge (T-2/08 Om barn og planlegging) skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Støy i arealplanlegging (T-1442 Støy i arealplanlegging) er retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging og skal legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket i forhold til støy.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen 2008 - Oslo mot 2025 har som mål at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Planen legger opp til en økning av boligmassen med ca 3400 nye boliger per år frem mot 2025. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne. Kommunen skal tilby brukertilpassede tjenester av høy kvalitet. Innbyggerne skal delta i byens utvikling. Byens blågrønne preg skal bevares og styrkes. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling. Mortensrud er definert som stasjonsnære områder med hovedvekt på boligpotensiale.

Kommuneplanens arealdel 2009 har bakgrunn i den nye plandelen i plan- og bygningsloven, som trådte i kraft i samme år. Det er en foreløpig juridisk bindende arealdel som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 16.12.2009. I kommuneplanen vises planområdet vises med gjeldende regulering (skole og barnehage).

KDP 8 Grøntplan for Oslo, under revisjon, har som ett av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene. Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting. Ljanselvdalen, definert som naturpark, ligger nord og øst for planområdet. Loftsrudparken, definert som bypark, øst for planområdet er ikke realisert.

Forslag til ny gøntplan 2010

Grøntplanen omhandler den blågrønne strukturen innenfor Oslos byggesone. Både grøntområder som allerede er sikret og forslag til nye grøntområder inngår i planen. Videre fastlegger planen hovedturveinettet i Oslo, sikrer eksisterende elver, bekker, vann, dammer og tjern samt foreslår gjenåpning av enkelte lukkede elvestrekninger og sidebekker. Gjerdsrubbekken, sør for planområdet, er del av Ljanselva.

Gjeldende regulering

Største del av planområdet er omfattet av reguleringsplan S-3704, 29.1.99, med formål byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (skole). Innenfor planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks kotehøyde 142. Maksimal tomteutnyttelse er totalt T-BRA = 7800 m², der arealer i underetasjen skal regnes 50 % med i bruksarealet. Minste uteoppholdsareal er satt til 13.600 m². Lengst sør er planområdet omfattet av reguleringsplan S-2955, 18.12.06, med formål byggeområde for

offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage). Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 750m² barnehagebygning i to etasjer. Maks BYA skal ikke overstige 400m².

Skolebehovsplan 2014-2024

Skolebehovsplanen har vært ute til høring (april 2013). Målsetting er vedtak i Bystyret desember 2013. Søndre Nordstrand (Område 20) har som helhet god kapasitet, men lokalt i området er det underkapasitet. Geografiske barrierer gjør det vanskelig å regulere inntaksområdene slik at kapasiteten i området som helhet kan brukes på en optimal måte. Veksten i området tilskrives i stor grad en mulig kommende utbygging av Gjerdsrud - Stensrudområdet. I vest, rundt Holmlia, vil det trolig fortsatt være ledig kapasitet i slutten av planperioden. Her er det ikke forventet boligbygging av betydning. De geografiske begrensningene i området gjør at det kan bli aktuelt med strategisk tomtekjøp for å dekke den lokale underkapasiteten og elevtallsveksten etter planperioden. Det foreslås likevel ingen konkrete tiltak i planen. Utdanningsetaten vil følge utviklingen nøye.

Rådhuset avventer sin beslutning som vil legge til grunn uttalelser fra Undervisningsbygg, Utdanningsetaten, EBY og Plan- og bygningsetaten.

Pågående planarbeid

Follobanen er planlagt å gå på vestsiden av planområdet og hensynssone (sikringsone for anlegg i grunnen) vil berøre den vestre delen av området. Restriksjonssonen er 12 meter over teoretisk tunneltak (kote +54), dvs at restriksjonssonen under boligområdet går til kote +66. Terrenget i denne sonen ligger på kote +120 til +130. Planlagt bebyggelse vil ikke ha betydning i forhold til Follobanen.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Denne saken er ikke behandlet som planinitiativ og har derfor ikke vært til samråd.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Undervisningsbygg Oslo KF	2.10.2012
2. EBY	12.9.2012
3. Omsorgsbygg (OBY)	13.9.2012
4. Bymiljøetaten	13.9.2012
5. Brann- og redningsetaten	10.9.2012
6. Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning	3.3.2013
7. Oslo og omland friluftsråd	17.9.2012
8. Fylkesmannen	14.9.2012
9. Jernbaneverket	15.3.2013
10. Oslo Elveforum og Miljøprosjekt Ljanselva	10.9.2012
11. Solhellinga Mortensrud Boligsameie	17.9.2012

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Oslo kommunens behov for tomten, til skoleformål, blir vurdert i forbindelse pågående skolebehovsarbeid. Undervisningsbygg Oslo KF har stor forståelse for at reguleringsarbeidet er igangsatt i påventet av konklusjon, og vil komme med sin uttalelse så snart vurdering er avklart.
2. EBY forvalter eiendommene gnr/bnr 179/2 og 179/25 og mener ingen av disse eiendommene vil bli negativt påvirket om intensjonene i skisserte reguleringsforslag blir realisert. Det forutsettes at Skoleetaten og Undervisningsbygg Oslo KF i sine bemerkninger gjør grundig rede for hvilken prioritet og betydning denne tomten har for den fremtidige skoleutbyggingen i Bydel Søndre Nordstrand.
3. OBY mener ideen om sambruk/samløsløsning for å få større driftsenheter kan være hensiktsmessig. Ut fra økonomi og driftshensyn, bygger OBY sjeldent barnehager mindre enn 4. avdelinger og gjerne større. Eksisterende barnehagetomt, regulert i

2006, er på 2,9 daa og tilstrekkelig for en 4. avdelings barnehage, men i minste laget for f.eks. 8 avdelinger. Det fremkommer ikke av tilsendt materiale hvor stor barnehagen er tenkt. OBY kan ikke se at foreslått plassering er særlig hensiktsmessig, hverken pga. friområdet eller avstand til Eventyrria barnehage og forutsetning for samdrift. Hvis OBY skal kunne anbefale omregulering av eksisterende barnehagetomt til bolig, bør planforslaget gi en bedre barnehagestruktur.

4. Bymiljøetatens bemerkninger - Støy: Det må tas med i bestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer. Støyforhold innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Radon: Radon i inneluft medfører helsefare. Det blir stilt krav til radonkonsentrasjon i inneluft i byggeteknisk forskrift, som trådte i kraft 1.7.2010. Vegetasjon: Det bør etterstrebes å bevare eksisterende trær. Felte trær bør søkes erstattet med nyplanting av stedegne trær. Overvannshåndtering: Det må redegjøres for overvannshåndtering i saken. Redegjørelsen bør også inneholde forventet nedbør. Det vil bli stilt krav om at overvannet skal håndteres lokalt. Dette bes innarbeidet i bestemmelsene. Overvann skal håndteres som beskrevet i Vann- og avløpsetatens veileder «Overvannshåndtering – en veileder til utbygger» datert 12.10.2011. Avkjørsler: Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortau forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsatt kantstein. Bredde for avkjørsel til bolig skal være 4 m ut fra trafikk-sikkerhetsmessige vurdering. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet. Det må ikke legges flere avkjørselspunkt til Mortensrudveien, som er en kommunal hovedvei. Byggegrense: Byggegrense mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veiloven § 29 være minimum 15 m fra regulert senterlinje vei. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplanen kan det gis dispensasjon fra Veiloven med inntil 8-10 m fra kant regulert hovedvei og 6 m fra kant regulert samlevet. Langs regulert atkomstvei og gang- og sykkelvei kan byggegrense legges 5 m fra kant regulert vei. Dette gjelder også for underjordisk anlegg. Parkering: Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykler. 5-10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Trafikkanalyse: Det må utføres trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil medføre mht. trafikkavvikling og trafikkikkerhet på offentlig veinett. Dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold må belyses. Forventet turproduksjon, reisemiddelfordeling og reisemønster skal også fremgå. Ved planlegging av barnehage må spesielt bringe- og hentesituasjon belyses. Det må ikke legges opp til inn- og utrygging til offentlig trafikk.
5. Brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann må ivaretas. Det vises til krav i Byggeteknisk forskrift § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*. Atkomst for Brann- og redningsetatens sine utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer må ikke hindres eller forverres. Det skal være kjørbare atkomst frem til bygning samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens biler og utstyr. Det må tas ekstra hensyn når det prosjekteres underjordisk garasjeanlegg, her er det behov for egne innsattsveier og muligheter for utlufting av røyk og branngasser uavhengig av rømningsveier for bygningen. Dersom det er dekker over kjeller som vil være kjørbare, må disse være dimensjonert for laster og påkjenninger som Brann- og redningsetaten sine kjøretøyer krever. Ved barnehage må sovende personer spesielt hensyntas. Søppel, containere mm skal plasseres i god avstand til vegg.
6. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, v/Bestiller for barnehager, kan ikke se at det er behov for barnehage for eiendommen gnr/bnr 179/104 m. fl. Bydel Søndre Nordstrand har god barnehagekapasitet i forhold til lovfestet rett. Et par private barnehageprosjekter ligger på vent i påvente av større behov.

7. Oslo og omland friluftsråd ønsker at det i dette stadiet av planprosessen legges til rette for turveier, stier og smett gjennom planområdet slik at disse kan markeres på reguleringsforslaget. På bakgrunn av områdets topografi med store høydeforskjeller, kan trapper være en løsning for å føre frem turveier og stier mellom husene.
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor egne ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har de ingen konkrete merknader.
9. Follobaneprosjektet har ingen merknader på nåværende tidspunkt. Vestre del av planområdet ligger på terreng over Follobane-tunnelen. Jernbaneløpet ber om at planforslaget blir tilsendt ved offentlig ettersyn.
10. Oslo Elveforum og Miljøprosjekt Ljanselva bemerker at deres engasjement gjelder bekkesystemet i området og deres nedslagsfelt. For å holde overvannet og Gjerdsrudbekken så ren og frisk som mulig, er grøfter for overvann med penetrable masser med sandfang mot vei/bekkeløp en god løsning. Kan man bruke overvann/sidebekker som en del av uteområdet med naturlig fall, er det også en god måte å bruke vannet på. Ved å la overvann/bekker renne naturlig og åpent gis vannet mulighet for selvrensing og til å være et forbedrende element i området.
11. Solhellinga Mortensrud Boligsameie mener det er stor trafikkbelastningen i området og for få p-plasser. De mener ytterligere bebyggelse vil medføre et større parkeringsproblem, samt mer trafikk, noe som ikke er ønskelig. Sameie bemerker at beboere ved kjøp av leiligheter i borettslaget var innforstått med blokkene som skulle bygges i Bispeluelia, samt at disse blokkene ville hindre utsikt mot vest for beboere i 1. og 2. etasje. Med planlagt bebyggelse vil disse beboerne også miste utsikt mot nordvest og nord. Sameie mener dette ikke er akseptabelt, da Selvaag tydelig har uttrykt at det på regulert området kommer en lav skole og barnehage som sikrer utsikt mot nordvest og nord. De påklager derfor at området omreguleres til boliger i henhold til planen sameie har mottatt. Sameie bemerker at området i nordøst, i krysset mellom Jordstjerneveien og Mortensrudveien, også er et av få friområder og et attraktivt lekeområde for barn i området. Det bemerkes at de synes svarfristen er alt for kort i forhold til planens omfang.

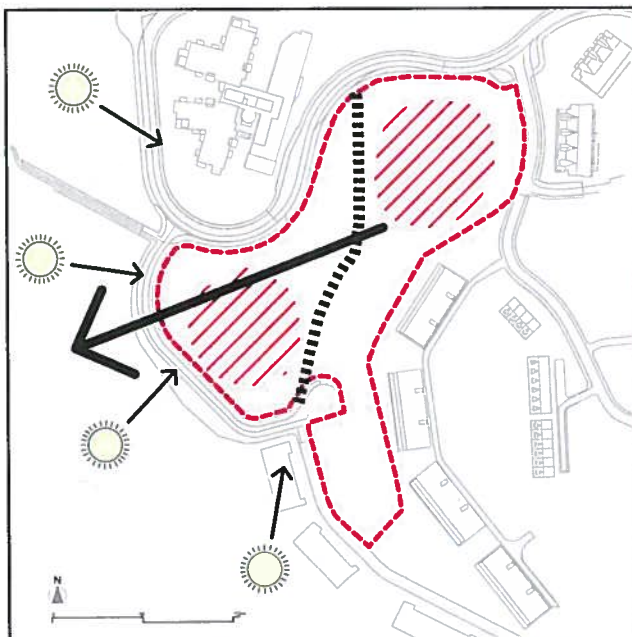
Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Forslagsstiller har i mange år ventet på en avklaring. Planområdet vil være en naturlig fortsettelse av de boligene som allerede er bygget og som er under oppføring. Forslagsstiller ønsker derfor å fremme boligregulering på eiendommene.
2. Skolebehovsplanen har ikke foreslått konkrete tiltak, se ellers kommentar ovenfor.
3. Barnehage er tatt ut av planen, se for øvrig kommentar 6.
4. Krav til støy tas med i bestemmelsene. Støyfaglig utredning er gjennomført (se eget vedlegg). Radon vil bli ivaretatt i henhold til teknisk forskrift og i videre planlegging og bygging. Bevaring av eksisterende vegetasjon vil bli etterstrebet. Overvannshåndtering er vurdert av landskapsarkitekt (se eget vedlegg). Krav til lokal håndtering tas med i bestemmelsene. Krav i forhold til avkjørsler og byggegrenser mot vei vil bli ivaretatt. Parkering vil være i henhold til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Trafikkanalyse er gjennomført (se eget vedlegg).
5. Brannhensyn ivaretas etter byggeteknisk forskrift.
6. Etter uttalelse fra Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, v/Bestiller for barnehager, er barnehage tatt helt ut av planforslaget og planområdet redusert i størrelse.
7. Gangveier og stier vil fremgå av illustrasjon- og utomhusplan.
8. Ingen kommentar.
9. Planforslaget får ingen konsekvens for Follobanen.
10. Det er redegjort for overvannshåndtering.
11. Parkering vil bli løst innenfor egen tomt og belaster ikke nærmiljøet. Trafikkøkningen er marginal. Boligbebyggelsen er lav og vil i liten grad være til sjenanse for nabobebyggelsen.

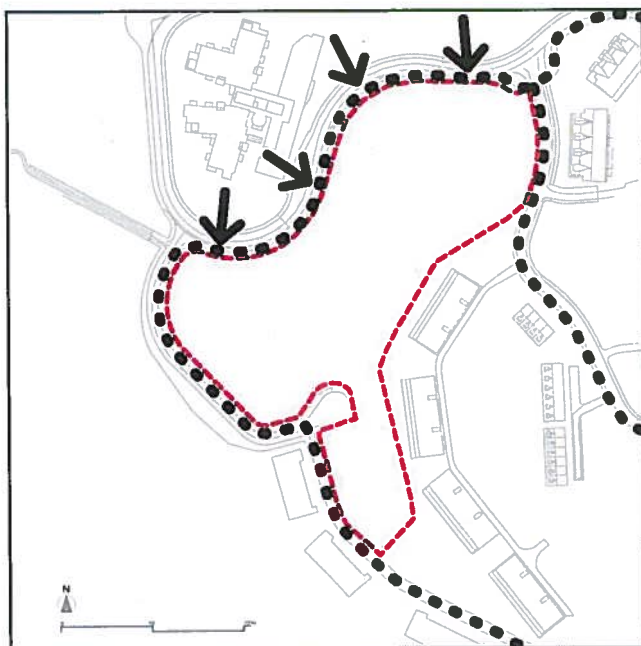
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Område og konsept

Området består av skrånende naturterreng med berg og skog, til dels bratt og vendt mot sol og utsikt mot vest. For å understreke og beskrive terrenget og for å utnytte sol og utsiktsforhold, er bebyggelsen og veiene i hovedsak orientert langs med terrenget og kotene. Det er en markant skråning/brink i retning nordsør. Høydeforskjellene gjør det naturlig å utnytte den med underetasjer og garasjer. Internvei følger også skråningen. Det høyeste området og platået mot nordøst blir liggende uberørt som lekeområde. Et noe flatere og lavereliggende parti i vest gir rom for tundannelse som åpner seg mot sør.



Analyseskisse: Brink/skråning i retning nordsør deler planområdet i to større flater/områder. Gode solforhold fra sør og vest. Utsyn mot fjorden mot sørvest.



Analyseskisse: Støy fra Mortensrudveien. Gangveisystem langs ytterkanten av store deler av planområdet.

Bebyggelse

Planen gir rom for rekkehusbebyggelse, ca 85 enheter med variasjon i antall etasjer og størrelser. Det er stor etterspørsel etter mindre rekkehus og rimelige boliger. Planlagt boligtype vil kunne nå dette markedet. Volumene er enkle og kubiske med variert materialbruk og farger. Det er variasjon og spill i rekkene i form av forskyvninger både horisontalt og vertikalt samt trappinger av etasjer. Tre felles garasjeanlegg er plassert under bebyggelsen. Alle boligene har uteplasser og balkonger/ terrasser mot sør eller vest med gode solforhold. Se sol/skyggeillustrasjoner.

Landskap og vegetasjon

Grindaker Landskapsarkitekter AS har utarbeidet notat angående terreng, vegetasjon og overvann med overvannsplan, se eget vedlegg. Hovedelementer og konklusjoner er bakt inn planbeskrivelsen. Grindaker har bidratt til utforming av illustrasjonsplanen med terrengtilpasning, høyder, koter med mer.

Utearealer

Det legges vekt på god terrengtilpassing og plassering av bebyggelse for å ta vare på naturmark med eksisterende vegetasjon. Dette vil sikre at eksponeringen av utbyggingen ikke blir større enn nødvendig. Planområdet ligger lavere enn bebyggelsen på oversiden (Jordstjerneveien 30-70) og vil ikke påvirke silhuetten. Området har flere flotte furutrær som burde måles inn og bevares i bomiljøet. Områder med ung krattvegetasjon er egnet for bevaring. Den tåler godt slitasje og byggevirkosomhet, se for øvrig egen vegetasjonsregistrering.

Mye av tomten forblir uberørt og avsatt til arealer for lek og rekreasjon. Det er to større sammenhengende områder i nordøst og vest, samt områder mellom og rundt boligrekkene og i randsonene. Mindre lekeplasser anlegges nær husene. Det er gode muligheter for å bevare enkeltrær (furuer) og krattvegetasjon i randsonen og mellom bebyggelsen. Stort felles lekeareal med ballplass ligger på vestsiden av planområdet og Bispeluelia. Planen gir rom for ca 100 m² uteareal per boligenhet.

Overvann

Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av åpne grøfter/ wadier som leder til infiltrasjonsområder. Infiltrasjonsområdene kan utformes som regnbed og/ eller forsengkninger i terrenget. I tillegg til grøfter/ renner vil det være behov for noen sluk/ sandfang der terrenget er vanskelig og som «overløp» ved infiltrasjonsområdene. Disse sandfangene kan ledes til et fordrøyningsmagasin. Den videre prosjekteringen vil avklare om fordrøyningsmagasinet kan utformes som en «dam», eller om det bør være underjordisk. En mulig plassering for et slikt magasin kan være helt vest i området, som er tomtens laveste punkt.

Regnbedene/ infiltrasjonsområdene vil gi en estetisk kvalitet, samtidig som de vil rense, forbruke og fordampe vannet. I tillegg vil man få økt biomangfold.

Tilgjengelighet

Planområdet består av kupert skogsterreng, i enkeltpartier relativt bratt, som gir utfordring ved anleggelse av veier og bebyggelse. Noen gangforbindelser må derfor løses med trapper og stier. Internveiene vil i hovedsak likevel kunne etableres med stigning på 1:20. Alle innganger kan nås fra disse. Noen felles uteoppholdsarealer kan nås fra internveiene og være tilgjengelig for alle. For øvrig vil mye av utearealene være uberørt skogsområde og ikke tilgjengelig for alle.

Støy

Notat angående støy fra veitrafikk er utført av Akustikk-konsult AS, se eget vedlegg. Alle boliger ligger utenfor rød støysone (> 65 dB). Fasader nærmest Mortensrudveien ligger i gul støysone (55-65 dB). Utearealet i beltet mellom boliger og vei ligger i gul støysone. Uteareal mellom boligrekkene og på stille side bak boligene, ligger utenfor gul støysone og kan nås av alle. For boliger med fasade mot Mortensrudveien kan balkonger/terrasser skjermes med hjelp av tette rekkverk, eventuell innglassing. 1. etasje og utearealer på bakkenivå vil bli skjermet ved eventuell støyskjerm plassert mot veien. Det kan bli aktuelt å regulere inn støyskjerm og plasserer den på plankartet. Det vil være soverom som vender både mot støy og mot stille side. Støy kan løses med tunge fasader og gode vinduer og må

utredes nærmere i videre prosjektering og byggesak. (Gjør oppmerksom på at illustrasjonsskissen i støynotatet er en tidligere versjon, men det har ingen betydning for notatets innhold eller konklusjon).

Trafikk

Trafikale vurderinger er utført av ViaNova, se eget vedlegg. De legger til grunn 3,5 bilturer per døgn som gir en økt turproduksjon for området på ca 525 turer/døgn. Bilholdstallene for Oslos omegnskommuner er benyttet som grunnlag for å beregne turproduksjon. Dette gir at ca 85 rekkehusenheter totalt har ca 120 biler. Det antas at ca 80 % av de 120 bilene kjører i makstimen (morgenrush kl 7-8), noe som tilsvarer ca 100 kjøretøy. Dette kan være et høyt anslag, da området har et relativt godt kollektivtilbud, men illustrerer i så fall en form for maksimal belastning. Av disse vil ca 30 kjøretøy kjøre vestover retning Ljabrudiagonalen og E18. Trafikken på E6 vil øke med ca 45 kjøretøy i makstimen i nordgående retning mot Oslo og ca 25 kjøretøy i sørgående retning, noe som utgjør ca 2 % av dagens trafikkvolum.

Parkering

Området vil fremstå som nesten bilfritt. Parkering sentreres i 3 felles garasjeanlegg under deler av boligbebyggelsen. Adkomst og innkjøring til garasjene er fra Jordstjerneveien og fra vendeplass/snuplass i Bispeluelia. Oslo kommunes parkeringsnorm for åpen by, småhus med felles parkering, er lagt til grunn. Det tilsier at det skal etableres 1,7 parkeringsplasser pr boenhet. Dette tilsvarer ca 145 parkeringsplasser, og ihht normen er besøksparkering inkludert i dette tallet. I tillegg er det naturlig å etablere noen ekstra gjesteplasser utenfor garasjeanleggene. For å ivareta tilgjengelighet vil det også blir etablert enkelte parkeringsplasser langs internveiene.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse 22,4 daa

Grad av utnyttning og høyder

Det foreslås en utnyttelse på 27 % BYA som tilsvarer ca 6000 m² BYA. Parkering på terreng medregnes med 15 m² per plass. Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde på maks 11 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt terrengnivå. Dette tilsvarer 3,5 etasje. For boligrekkene, bygg A1 og A2, mot nord tillates synlig garasje mot nord og gesimshøyde 12 meter.

Det skal etableres minimum 50 m² felles uteareal per boligenhet. I tillegg skal det etableres minimum 20 m² uteareal som hage eller terrasse/balkong. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på reguleringsplanen. Byggegrensene er utformet som bånd. Boder og eventuelle balkonger tillates plassert utenfor byggegrenser.

Landskap

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, oppholds- og lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, kjørbare gangveier, belysning og renovasjon. Utomhusplanen skal redegjøre for overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Byggegrensene legger til rette for at ubebygde arealer med opprinnelig naturlandskap vil kunne bevares. Vegetasjon skal sikres i anleggsperioden.

Naturmangfold

Eksisterende naturmangfold bevares gjennom bevaring av vegetasjon i de ubebygde områdene. Det utgjør to større områder i nord og vest, skråning midt i planområdet samt randsonen. Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av åpne grøfter/ wadier som leder til infiltrasjonsområde (regnbed).

Miljøfaglige forhold

På grunn av tomtens skrånende terreng trappes bebyggelsen nedover. Dette er med på å ivareta gode sol- og utsynsforhold internt i feltet og for nabobebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav til at støyskjerming skal tilfredsstilles iht Miljøverndepartementets skriv, T-1442 (eller senere retningslinjer som erstatter denne). Bebyggelsen plassering, planløsning og tiltak i byggesaken vil gi tilfredsstillende støyforhold. Skjermede uterommet vender mot syd og vest. Arealene får gode sol- og lysforhold hele dagen. Det stilles krav til redegjørelse for håndtering av overvann på egen grunn i utomhusplan. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

Trafikkforhold

Avkjørsler til Jordstjerneveien og Bispeluelia er vist på plankartet med adkomstpiler. Internveiene er kjørbare gangveier, men er ikke innregulert på plankartet. Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for den åpne byen, småhus med felles parkering. Parkeringen skal i all hovedsak anlegges under terreng/i garasjekjeller. Det kan tillates inntil 15 parkeringsplasser på terreng.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, se eget vedlegg. Støyforholdene sikres gjennom krav i reguleringsbestemmelsene om at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal tilfredsstilles. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Sosial infrastruktur

Planen inneholder ikke barnehage, men bydelen har god skole- og barnehagedekning og mange barnehager i nærmiljøet.

Teknisk infrastruktur

Boligområdet knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett i omkringliggende veinett, samt fjernvarme. Renovasjonshåndtering skal utføres med nedgravd avfallsløsning i form av felles anlegg ved adkomst til garasjeanlegg. Det skal deles opp i fraksjoner og kildesortering i henhold til kommunens gjenvinning.

Estetikk og byggeskikk

Området vil bli bebygd med småhusbebyggelse/tett lav rekkehus i to til tre etasje. Det stilles krav til bebyggelsens takform, materiale- og fargebruk. Bebyggelsen er i hovedsak lineær. Den følger og trapper seg i forhold til terrenget.

Stedsutvikling

Planen er en videreføring av nærområdets felt med småhus og lavblokkbebyggelse. Området er godt egnet til bolig.

Barns interesser

Foreslått bebyggelsesstruktur gir plass for lek på egnede arealer og med to litt større områder i nord og sørvest. Området er planlagt bilfritt med garasjeanlegg ved adkomst til området. Kun nødvendig kjøring tillates på smale internveien frem til innganger.

Universell utforming

Internveier og en del av ute- og lekearealet blir tilgjengelig for alle.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Forslaget vurderes til å være i tråd med overordnede planer og mål.

Foreslått boligformål bidrar til utvikling av eksisterende boligområder sett i en større sammenheng. Det bidrar til mer variasjon i boligtyper og størrelser, samt bygger opp under utviklingen av transportknutepunktet Mortensrud.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planforslaget innebærer at det vil bli etablert konsentrert boligbebyggelse. Planen bidrar til fortetting i område hvor kollektivtransportsystem er godt utbygget. Det legges til rette for en effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og et begrenset transportbehov.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Planforslaget innebærer at det tilrettelegges for familieboliger med gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Planens ligger i nærhet til friområder med mulighet for varierte aktiviteter.

Støy i arealplanlegging (T-1442 Støy i arealplanlegging)

De av boligene som er noe støyutsatt (mot Mortensrudveien) vil alle ha en stille side. Eventuell plassering av støyskjerm langs vei vil gi tilfredsstillende forhold i 1. etasje og utearealer mot veien. Alle beboere får (uavhengig av støyskjerm) tilgang til utearealer som ikke er støyutsatt.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen 2008 - Oslo mot 2025

Planen legger opp til en økning med ca 85 nye boliger ved stasjonsnært område.

Kommuneplanens arealdel 2009 Omreguleringen betyr en endring av avsatt arealbruk. Gjeldende regulering tillater 7800 m² T-BRA skole. Foreslått regulering vil gi plass til ca 12 000 m² T-BRA boliger.

KDP 8 Grøntplan for Oslo og Forslag til ny gøntplan 2010

Flere boliger og beboere får tilgang til etablert grønnsrukturer med Ljanselvdalen og Gjersrudbekken.

Kommuneplan 2008-2025/Kommuneplanens arealdel 2009

Boligpotensialet ved stasjonsnært område blir utnyttet.

Landskap

Ny bebyggelse er tilpasset terreng og deler av eksisterende vegetasjon bevares. Det legges til rette for gangveier og stier gjennom området.

Naturmangfold

Naturmangfold sikres ved den vegetasjonen som bevares. Det er ikke registrert områder med vern eller foreslått vern, friluftsområder, kulturlandskap, artsmangfold artsforekomst, trekkveier eller andre viktige områder i Direktoratet for Naturforvaltning sine databaser. Grunnforholdene tyder også på få sjeldne planter. Planforslaget ansees derfor ikke å ha vesentlig virkning i forhold til naturmangfold.

Miljøfaglige forhold

Planen gir bolig er med gode sol- og utsiktsforhold. Støyproblematikk løses og gir tilfredsstillende forhold i boliger og på utearealer på bakken. Fordrøyningsbasseng/regnbed/ infiltrasjonsområder vil gi en estetisk kvalitet, samtidig som de vil rense, forbruke og fordampe vannet. I tillegg vil det bidra til økt biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Planforslaget innebærer en beskjeden trafikkøkning i forhold til dagens situasjon.

Risiko- og sårbarhet

Risikovurderingen viser en lite sannsynlig, men alvorlig hendelse. Det er ulykker med gående/syklende. Avkjørlene vil bli utformet ihht normer og krav. Det er sammenhengende gang/sykkelvei/fortau langs største delen av planområdet. Reguleringsbestemmelsene krever felles p-anlegg under bebyggelsen og bidrar til å redusere kjøring innenfor området. Interne gangveier forbinder området med omkringliggende gang/sykkelvei/fortau.

Risikovurderingen viser videre to usannsynlige, men alvorlige hendelser. Det omhandler radon og støy. Tiltak mot radongass skal utføres i forbindelse med bygging slik at anbefalte grenseverdier ikke overskrides. Støy ivaretas i bestemmelsene ihht krav til forskrifter og veiledere. Støyforholdene skal utredes i byggesaken.

Sosial infrastruktur

Planen er en omregulering av gjeldende regulering med allmennyttig formål undervisning og barnehage. Det legges opp til varierte boligstørrelser og plass for barnefamilier. Bydelen har god barnehagedekning. Forholdene omkring skolebehovet er for øyeblikket ikke avklart.

Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse kan kobles til allerede eksisterende infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen tilpasses landskapstrappingen. Den er til dels noe mer småskala enn omkringliggende lavblokker.

Stedsutvikling

Planen bygger opp om Mortensrud som stasjonsnært og etablert senter og boligområde.

Barns interesser

Planforslaget legger til rette for gode leke- og oppholdsarealer for barn.

Universell utforming

Universell utforming av bebyggelse og utearealer blir ivaretatt gjennom videre planlegging og prosjektering i henhold til Plan- og bygningsloven og forskrifter (TEK 10). Området vil gjennom etablering av nye gangveier og stier gi bedre tilgjengelig for flere enn det er i dagens situasjon.

Økonomiske konsekvenser

Dersom skolereguleringen skal opprettholdes må kommunen erverve eiendommen av forslagsstiller.

Interessemotsetninger

Naboer er i utgangspunktet negative til omregulering fra allmennyttig formål skole/barnehage og til bolig. Forholdene omkring skolebehovet og tomtens egnethet er for øyeblikket ikke avklart mellom de ulike etatene og instansene. Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning kan ikke få tatt en beslutning om mulig tomtkjøp før avklaringene er på plass.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

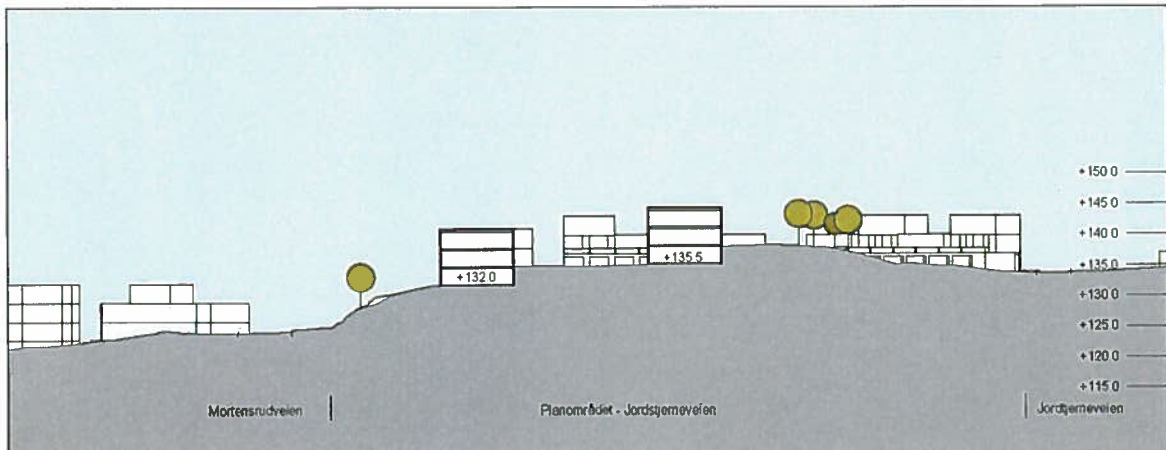
Illustrasjonsplanen er utformet med 83 boligenheter. Planen danner et øvre og nedre felt, samt en midtrekke som understreker brinken/terrengryggen i nordsør-retning. Boligrekkene er sammensatt av seks til ni boenheter. Forskyvninger og sprang er tilpasset terrenget. Innganger ligger i hovedsak på 1. etasjenivå fra nord eller øst. Rekkehusene består av to hovedtyper tilpasset terrenget og inngangssituasjon: 2 etasjer pluss inntrukket overetasje med terrasse og 2 etasjer pluss underetasje. I tillegg er det en variant med 2 etasjer. Boliger med underetasje har boder i underetasjen. De andre boligene er planlagt med utvendige boder. Bodene plasseres i forbindelse med innganger og terrasser/balkonger og bidrar til avskjerming.

Bebyggelsens plassering bevarer store deler av eksisterende vegetasjon i randsonen. Overvannshåndteringen synliggjøres i bekker og regnbed/fordrøyningsbasseng. Alle boligene har tilgang til skjermede utearealer og lekeplasser. Internveiene er kjørbare gangveier. 3 felles garasjeanlegg under boligene i ytterkant skal bidra til indre bilfrie områder i planen.

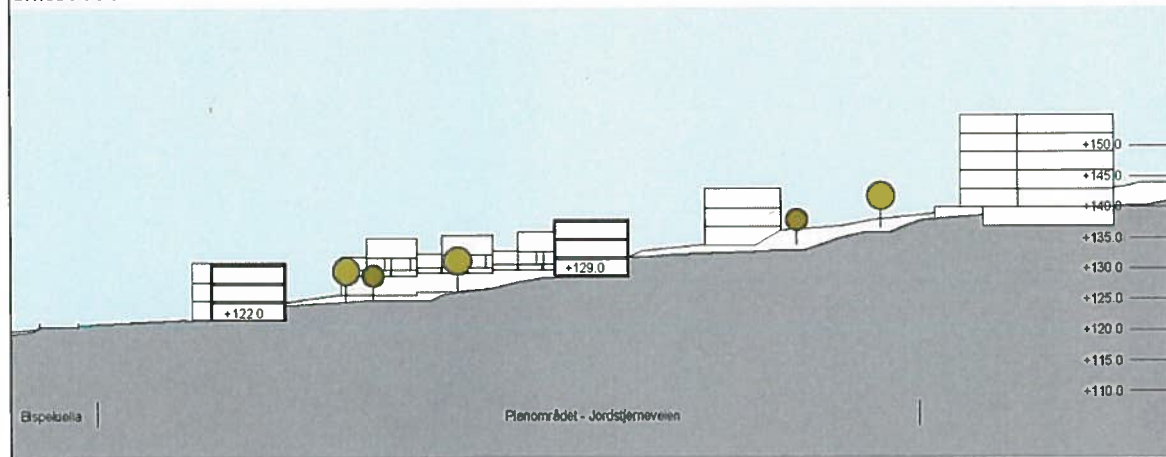
Sol/skyggestudier viser at utbyggingen har liten innvirkning på nabobebyggelsen. Alle boligene får gode sol og lysforhold.



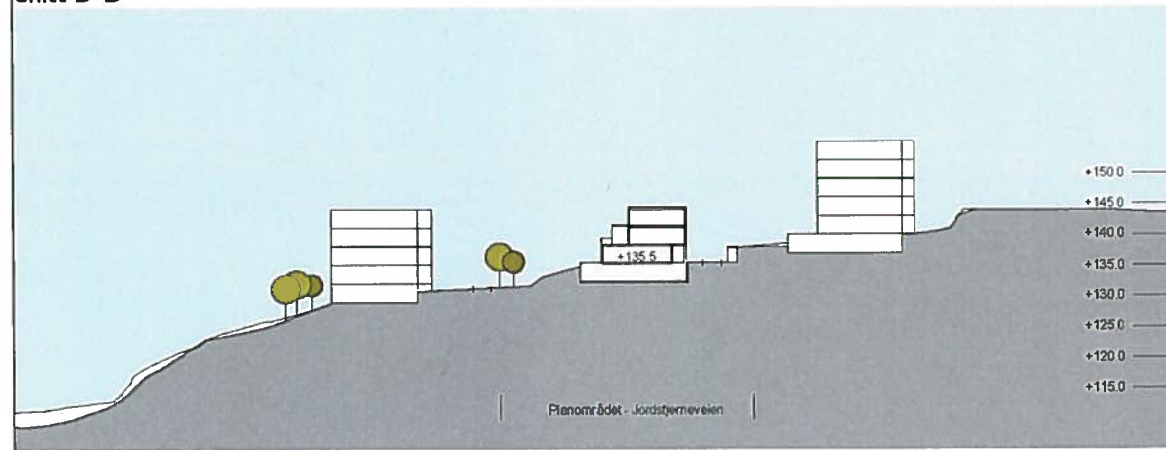
Illustrasjonsplan (illustrasjon GrindakerLandskasparkitekter)



Snitt A-A

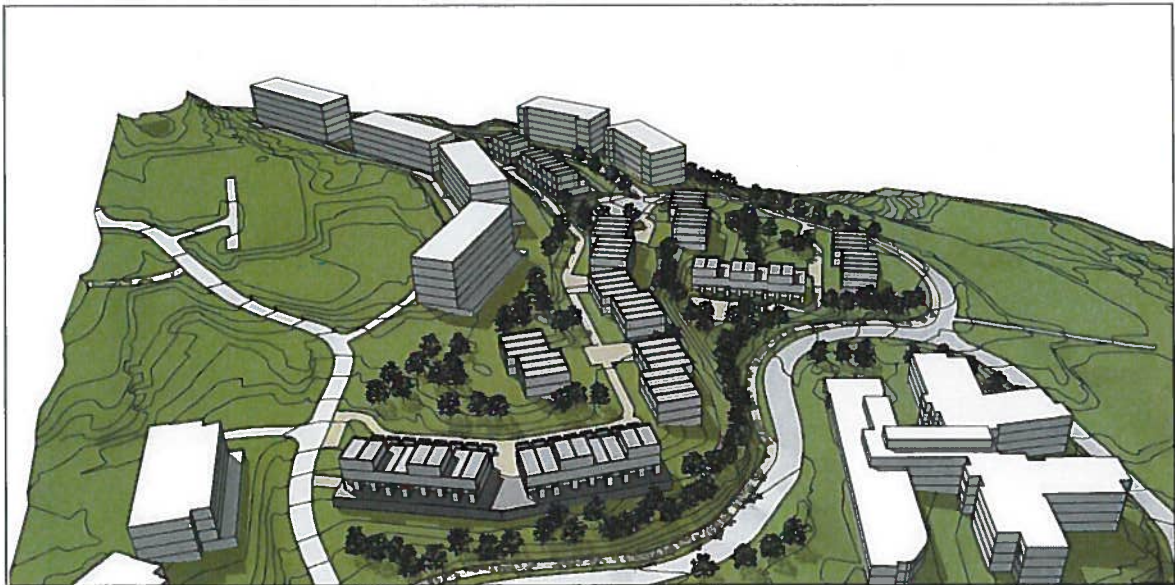


Snitt D-D

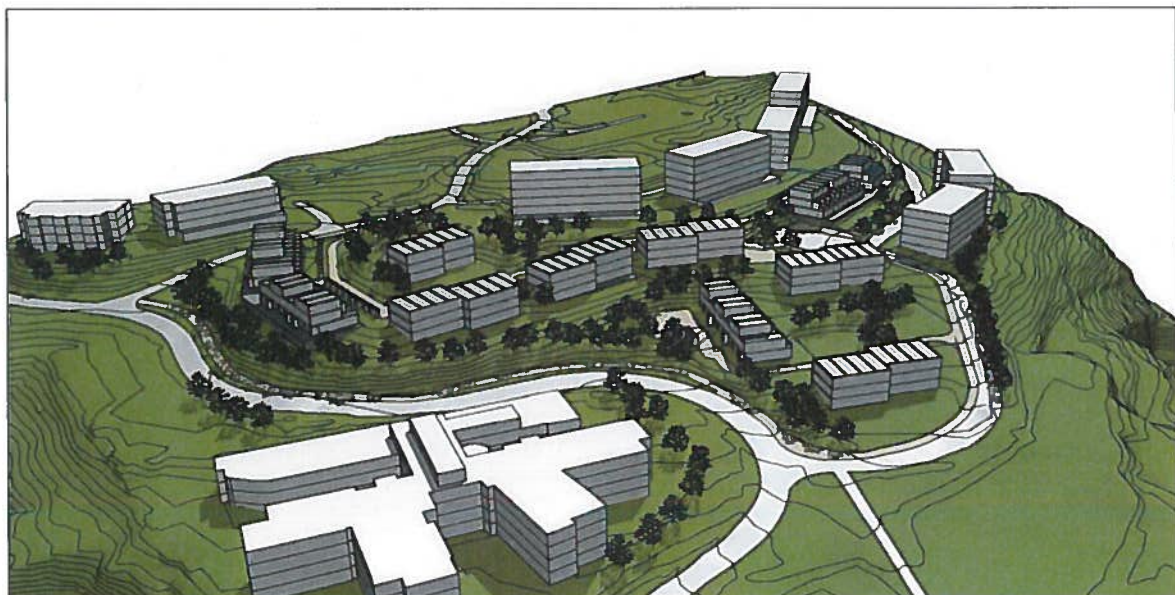


Snitt E-E

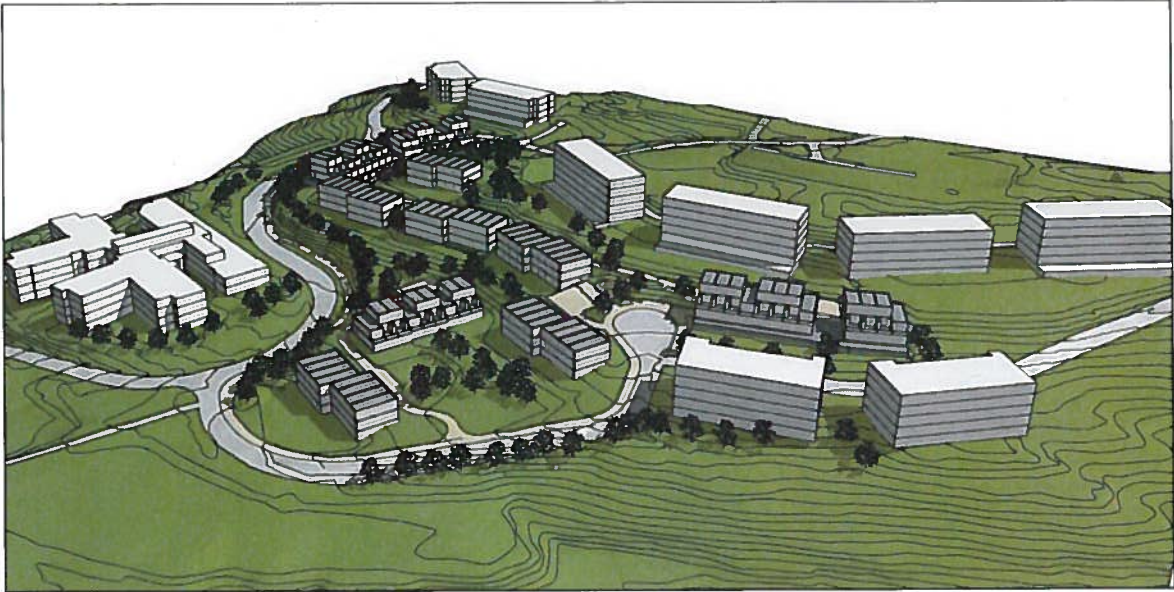
Snitt gjennom planområdet



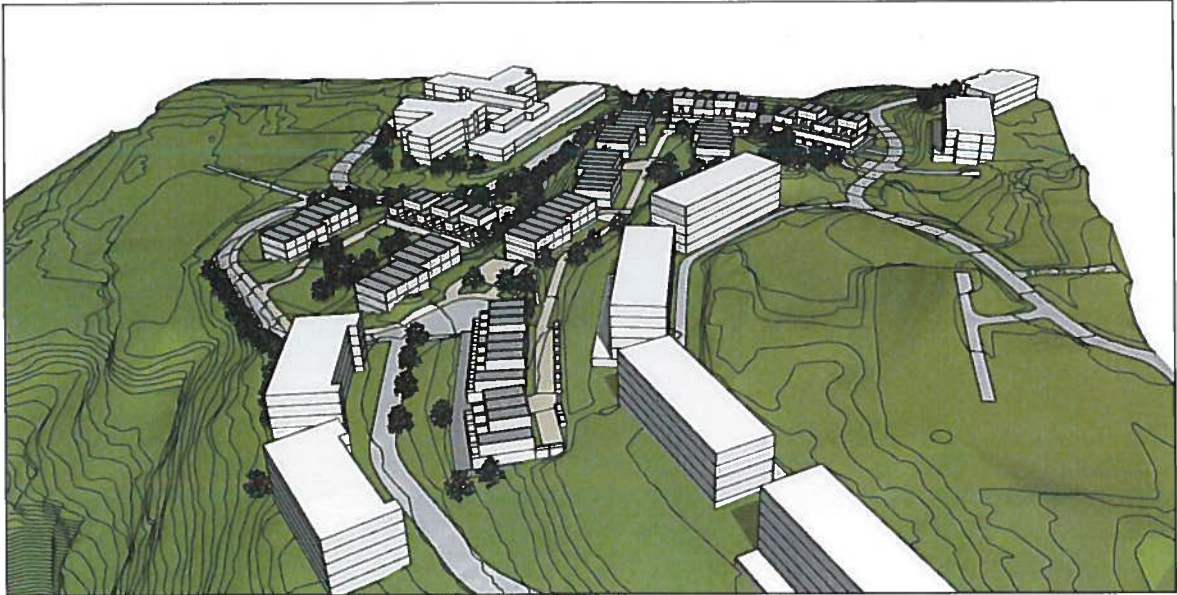
3D illustrasjon sett fra nordøst



3D illustrasjon sett fra nordvest



3D illustrasjon sett fra sørvest



3D illustrasjon sett fra sørøst



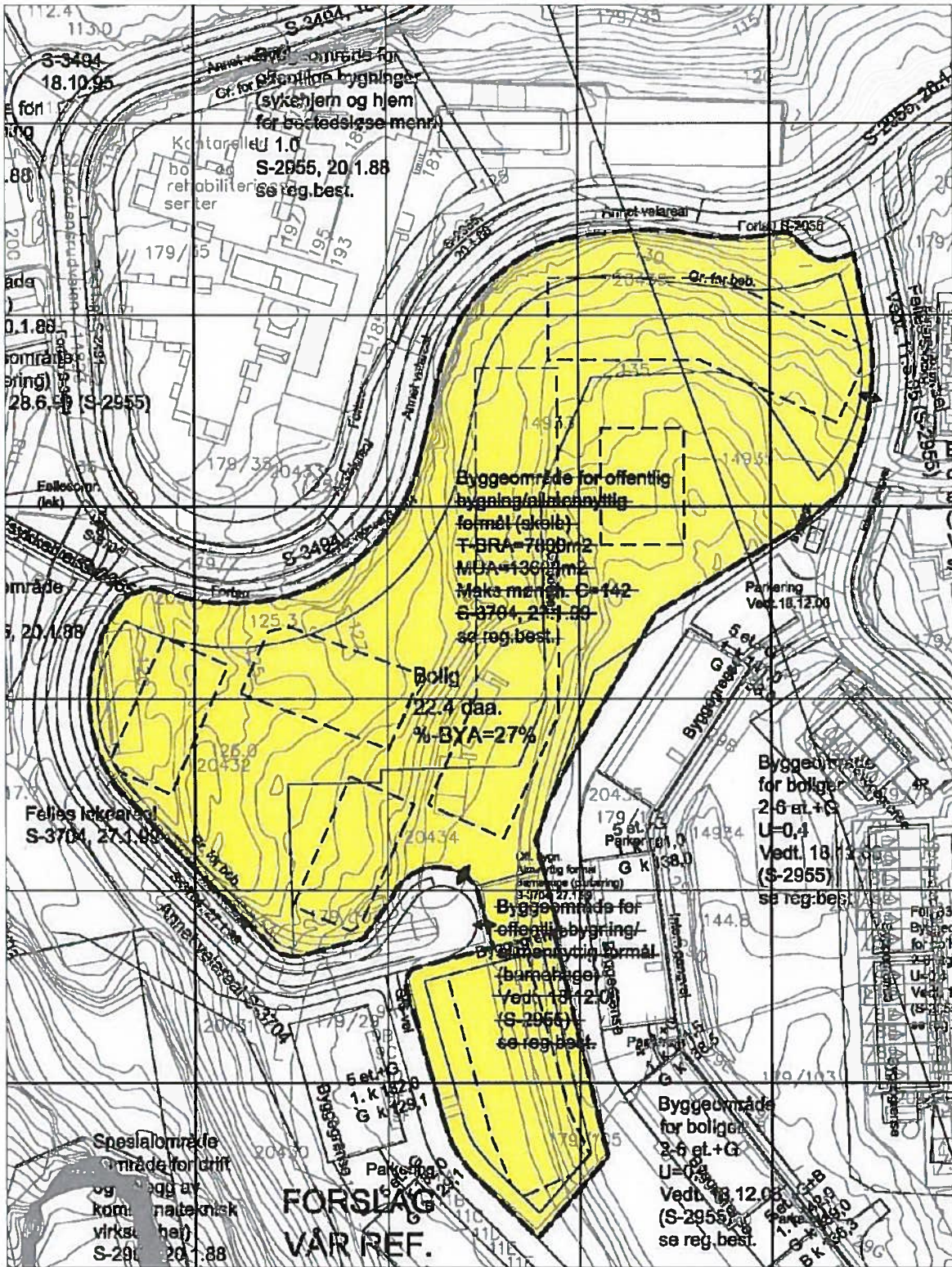
Sol/skygge 1. mai kl. 15



Sol/skygge 1. mai kl. 18



Sol/skygge 21. mars kl. 15



Forslag til plankart