

## FAKTAARK

**Forslagsstiller:** Selvaag Bolig AS, Petter Cedell: [pc@selvaag.no](mailto:pc@selvaag.no) Tlf: 90721803

**Konsulent:** Spor Arkitekter AS, Aashild Mariussen: [aashild.mariussen@spor.no](mailto:aashild.mariussen@spor.no) Tlf: 48177848

### Eieropplysninger

Gnr. 179 bnr. 104/105 Selvaag Bolig AS

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 22.400 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegge - Boligbebyggelse 22.400 m<sup>2</sup>

### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 11.700 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA = 3.700 m<sup>2</sup>

(bolig og garasjeplan delvis under terreng er beregnet som ½ etasje)

### Utnyttelse m. m.

Prosent bebygd areal % - BYA = 27 %

Antatt antall boligenheter: 83 stk.

Antatt boligtype: kjedehus/rekkehus

Utomhusareal: min 5500 m<sup>2</sup>

Utomhusareal pr. bolig: min 70 m<sup>2</sup> (inkl privat hage/terrasse/balkong)

Uteareal brattere enn 1:3 er ikke medregnet.

### Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, den åpne byen. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser i parkeringsanlegg under terreng: 141 stk.

Plasser på terreng: 15 stk.

Plasser for sykkelparkering: 208 stk.

### Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27. august 2012 i Aftenposten og på SPORs hjemmeside.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 24. august 2012.

# Trafikale vurderinger

## Jordstjerneveien

---

Til: Aashild Mariussen, Spor Arkitekter AS  
Fra: Håkon Wold, ViaNova Plan og Trafikk AS  
Kopi:  
Dato: 2013-8-9

---

## Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn og avgrensning .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Områdebeskrivelse .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Framtidig situasjon .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Trafikkskaping og trafikkfordeling .....</b>	<b>6</b>
4.1	Trafikkskaping ihht Håndbok 146 .....	6
4.2	Trafikkskaping basert på RVU 2009 .....	6
4.3	Trafikkfordeling .....	7

## Oppsummering

Det vil være viktig å tilrettelegge for enkel og sikker tilgang for gående og syklende, samt ivareta gode forbindelser til kollektivtrafikk og holdeplasser. Det aktuelle området i Jordstjerneveien har god kollektivdekning, og nærhet til både tog, buss og T-bane.

Trafikkøkningen som følge av en fremtidig utbygging av området er relativt beskjeden. Med bakgrunn i resonnementene i dette notatet vil trafikken ut av området i morgenrush ligge på ca 50-90 kjt i makstimen (kl 07:00-08:00).

# 1 Bakgrunn og avgrensning

Spor Arkitekter AS utarbeider reguleringsplan for et område ved Jordstjerneveien på oppdrag for Selvaag Bolig AS. ViaNova Plan og Trafikk AS er bedt om å gjøre en trafikkvurdering for å se på turproduksjon og trafikkfordeling som følge av utbyggingen.

I reguleringsplanen legges det opp til å bygge totalt ca 85 rekkehusenheter, med plassering og fordeling som vist på utsnitt fra illustrasjonsplan i figur 1.



Figur 1: Utsnitt fra illustrasjonsplan for Jordstjerneveien

Dette notatet fokuserer på trafikkskaping, trafikkfordeling og trafikkavvikling som følge av en mulig utbygging i Jordstjerneveien. Notatet beskriver dagens kollektivtilbud i området, og gir en overordnet beskrivelse av dagens lokalvegnett (ÅDT, fartsgrense, gang/sykkelveg etc). Utover dette er det ikke foretatt vurderinger og beskrivelser av veg- og adkomstløsninger, gang-/sykkel, parkering, kollektivtilbud eller trafiksikkerhet.

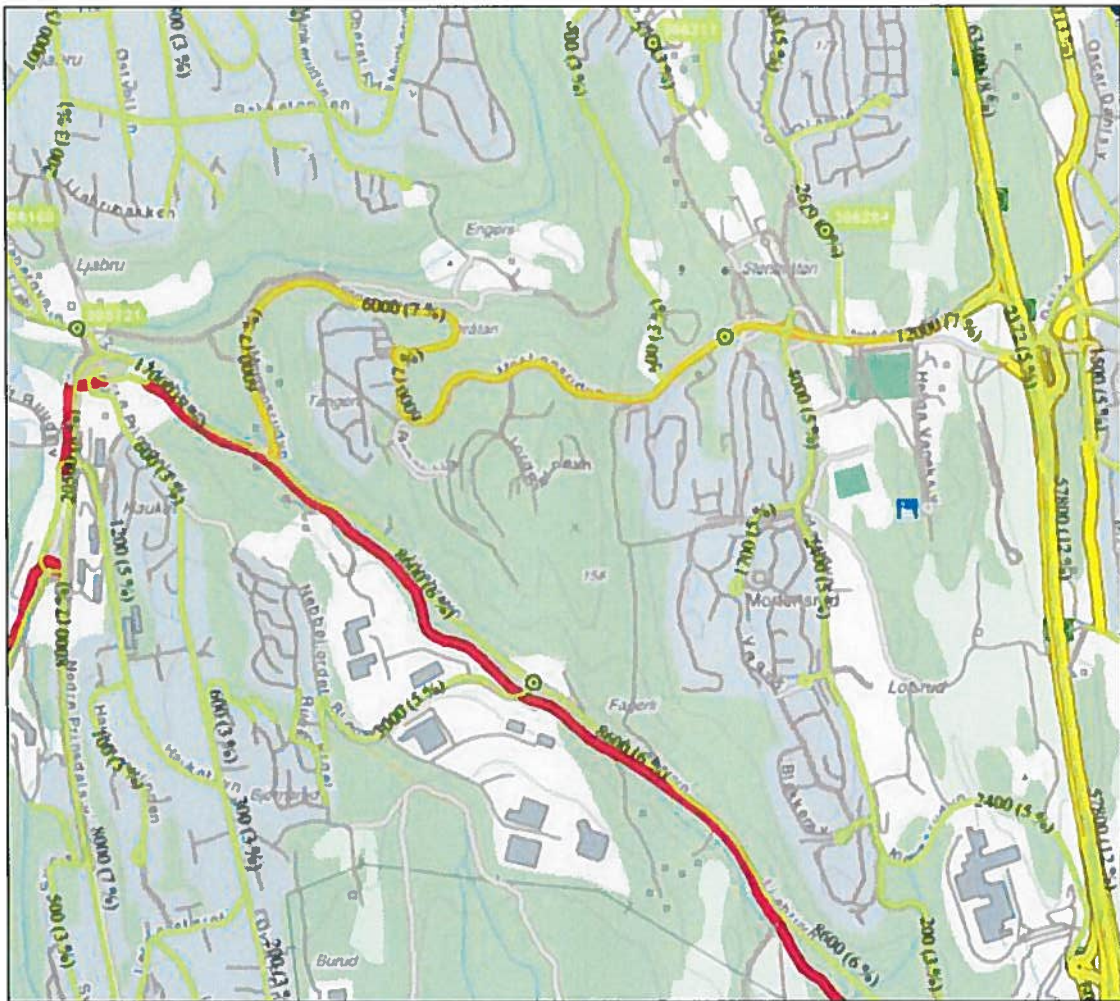


## 2 Områdebeskrivelse

Jordstjerneveien ligger på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Mortensrudveien knytter Jordstjerneveien til E6 i øst og til Ljabruveien og Ljabrudiagonalen i vest. Dette er to alternative kjøreruter i retning Oslo sentrum.

Området langs Mortensrudveien fra Ljabruveien til Senter Syd Mortensrud består i hovedsak av boliger og friområder. Kantarellen, Mortensrudhøyden og Mortensrud/Loftsrud er boligområder/borettslagsområder bestående av i hovedsak leiligheter og rekkehus.

Mortensrudveien har ÅDT 6000 kjt/døgn og fartsgrense 40 km/t. Veien har ensidig fortau og går i jevn stigning fra Ljabruveien til rundkjøringen ved Senter Syd Mortensrud. Trafikktall på øvrige veier i området er hentet fra Statens vegvesens system for trafikktall, NorTraf, og er vist på kart i figur 2 (uttak fra NorTraf pr april 2013). I NorTraf ligger trafikktall for både kommunale veier og riksveier i Oslo.



Figur 2: ÅDT-tall fra NorTraf (fra Oslo kommune Bymiljøetaten, pr. april 2013)

Det tar ca 10 minutter å gå fra Jordstjerneveien til Mortensrud T-banestasjon. Mortensrud er et kollektivknutepunkt med T-bane og flere bussruter, og er

endeholdeplass på T-banens linje 3 som har kvartersruter og bruker ca 25 minutter til Oslo sentrum.

Fra området er det 10-15 minutter (ca 1 km) å gå til Hauketo stasjon, alternativt kan man ta buss fra Kantarellen til stasjonen. Fra Hauketo går lokaltog som tar ca 10 min til Oslo S. I tillegg går det flere bussruter fra Hauketo stasjon. Det er innfartsparkeringsplasser både ved Hauketo stasjon og ved Mortensrud T-banestasjon.

Det er to ulike bussruter som betjener det aktuelle utbyggingsområdet ved Jordstjerneveien, dette er:

- 03-076 Helsefyr-Hauketo-Hvervenbukta
- 03-103 Bjørndal-Helsefyr

Disse to rutene stopper på holdeplasser i Mortensrudveien, hvor det nærmeste til Jordstjerneveien er ved Kantarellen legesenter / Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter. I tillegg er det også andre bussruter som betjener området, blant annet fra Mortensrud T-banestasjon. Flybusekspressen fra Ski til Oslo lufthavn Gardermoen (F4) kjører Mortensrudveien og har stopp både ved Kantarellen Terrasse og ved Mortensrud T-banestasjon.



### 3 Framtidig situasjon

Det skal legges til rette for ca 85 boenheter som rekkehus, plassert som vist i figur 3.



Figur 3: Situasjonsplan som viser rekkehus og garasjeanlegg

Adkomst med bil til området vil være fra Mortensrudveien via Jordstjerneveien eller Bispeluelia. Det planlegges tre felles garasjeanlegg under boligrekkene. Innkjøring til garasjeanleggene er vist med piler på figur 3. To garasjeanlegg har innkjøring fra Bispeluelia og ett har innkjøring fra Jordstjerneveien. Det er viktig at trafikksikkerheten blir ivaretatt i kryssområdene for utkjøring på Mortensrudveien, blant annet med tanke på siktforhold og tilrettelegging i forhold til fotgjengere og syklist.

## 4 Trafikkskaping og trafikkfordeling

Oslo kommunes parkeringsnorm tilsier at det skal etableres 1,7 parkeringsplasser pr boenhet (åpen by, småhus med felles parkering). For ca 85 enheter tilsvarer det ca 145 parkerings-plasser, og ihht normen er besøkparkering inkludert i dette tallet. For det aktuelle området i Jordstjerneveien vil det bli etablert noen ekstra gjesteparkerings-plasser utenfor parkeringsanleggene og langs internveiene, slik at det totale antall tilgjengelige parkeringsplasser blir i størrelsesorden 155. Plassene vil bli fordelt med omtrent likt antall i og ved de tre garasjeanleggene.

To ulike resonnementer legges til grunn for å vurdere nivå på forventet trafikkproduksjon fra området i makstimen om morgenen (antatt fra 07:00-08:00). Den ene er basert på Statens vegvesens håndbok 146 (fra 1988) og tar utgangspunkt i antatt turproduksjon pr største time for ulik arealbruk. Den andre legger til grunn erfaringstall fra Den nasjonale reisevaneundersøkelsen i 2009 (RVU 2009, TØI-rapport 1130/2011).

### 4.1 Trafikkskaping ihht Håndbok 146 Trafikkberegninger

Statens vegvesens håndbok 146 om trafikkberegninger angir turproduksjon pr største time og pr døgn for ulike typer av arealbruk. For bolig gir håndboken en turproduksjon på 3,5 bilturer pr døgn, med et variasjonsområde på 2,5-5,0. Som dimensjonerende timetrafikk angir håndboken en turproduksjon på 0,6 bilturer pr største time, med et variasjonsområde på 0,2-1,0. Største time er i håndboken satt til kl 15:30-16:30, men det forutsettes at morgenrush og ettermiddagsrush vil ligge på omlag samme nivå.

Jordstjerneveien ligger i et område som har forholdsvis god kollektivdekning med både tog, t-bane og buss, noe som kan bidra til å redusere antall turer med privatbil. Samtidig kan rekkehusbebyggelse antas å bestå av flerpersonehusholdninger og det at området ikke ligger veldig sentrumsnært kan bidra til å øke trafikkskapingen. Med utgangspunkt i dette benyttes den anbefalte verdien på 0,6 bilturer for makstimen som grunnlag for å beregne trafikkproduksjon. Av dette følger at området vil bidra med en trafikkskaping i makstime morgenrush på ca 50 turer/time. Dette er basert på turproduksjonstall fra 1988 (Håndbok 146), og kan derfor tenkes å være noe lavere enn hva som er realiteten i dag.

### 4.2 Trafikkskaping basert på RVU 2009

En alternativ fremgangsmåte er å ta utgangspunkt i tall fra RVU 2009 som viser at 38 % av husholdningene i Oslo ikke hadde bil, mens 46 % av husholdningene hadde 1 bil og 16 % av husholdningene hadde 2 eller flere biler. Det aktuelle området på Mortensrud kan tenkes å være mer likt tilsvarende tall for omegnskommunene til Oslo, hvor 10 % av husholdningene hadde 0 biler, 39 % av husholdningene hadde 1 bil og 51 % av husholdningene hadde 2 eller flere biler. I det videre antas derfor bilholdstallene for Oslos omegnskommuner å være representative og benyttes som grunnlag for å beregne turproduksjon. Dette gir at de 85 rekkehusenhetene totalt har ca 120 biler.

Alle de 120 bilene vil ikke kjøre ut på Mortensrudveien i makstimen. Noen vil kjøre tidligere, noen vil kjøre senere og noen vil la være å kjøre (reise kollektivt, gå, sykle

e.l.). Det antas derfor at ca 75 % av de 120 bilene kjører i makstimen, noe som tilsvarer ca 90 kjøretøy. Dette kan være et høyt anslag, blant annet med tanke på at området har et relativt godt kollektivtilbud, men illustrerer i så fall en form for maksimal belastning.

### 4.3 Trafikkfordeling

De to ulike metodene for å beregne trafikkskaping gir et intervall på 50-90 kjøretøy ved en utbygging av det aktuelle området. Begge gir dermed forholdsvis beskjedne bidrag, og i det videre er det tatt utgangspunkt i det høyeste anslaget for å vurdere trafikkfordeling på eksisterende vegnett.

De 90 kjøretøyene vil fordele seg i vestgående retning mot Ljabruveien/ Ljabrudiagonalen og i østgående retning mot E6. Det er rimelig å anta at hovedtyngden av kjøretøyene vil kjøre i retning E6, så fordelingen anslås til ca 30-70. De ca 30 kjøretøyene i vestgående retning i makstimen kan tenkes å fordele seg videre på Nedre Prinsdals vei, Holmliaveien og E18, og vil ikke utgjøre noe stort bidrag til eksisterende trafikk i området.

E6 nord for Mortensrudkrysset har ÅDT ca 63000 kjt/døgn registrert i kontinuerlig tellepunkt (nivå 1) ved Skullerud (300039). Timestrafikken mellom kl 07:00 og 08:00 er på ca 3400 kjt/t i sum begge retninger. Retningsfordelingen er ca 2150 kjt/t i nordgående retning og ca 1250 kjt/t i sørgående retning. Tabell 1 viser antall kjt/døgn i timesperiodene fra 06:00 til 09:00 fra tellepunktet på Skullerud hvor det fremgår at trafikken i retning Oslo er omtrent like høy i timen før, og noe lavere i time etter. Trafikk i sørgående retning på E6 er lavest mellom kl 6 og kl 7.

**Tabell 1: Tellepunkt Skullerud (300039) - Enkelttimer fra NorTraf**

2010			
	06:00-07:00	07:00-08:00	08:00-09:00
Sum begge retninger	2723	3427	3228
Nordgående retning	2103	2164	1852
Sørgående retning	620	1263	1376

Av de ca 60 kjøretøyene som kjører Mortensrudveien i østgående retning i morgenrushet kan man anta at noen vil parkere ved T-banestasjonen på Mortensrud. Men i denne sammenhengen antas at alle bilene kjører ut på E6, og at trafikken fordeler seg i både nordgående og sørgående retning. Retningsfordelingen på E6 mellom kl 07 og 08 er 63 % av trafikken i nordgående retning mot Oslo og 37 % i sørgående retning. Legges dette til grunn for å fordele den økte trafikken fra Mortensrudveien vil ca 40 kjøretøy kjøre nordover på E6 og ca 20 kjøretøy kjøre sørover, noe som utgjør i underkant av 2 % av dagens trafikkvolum.





## NOTAT UTOMHUS/LANDSKAP

---

Prosjektnr:	Prosjekt:	Dato	Sign
13013	Jordstjerneveien	21.06.13	ME
Vedrørende:	Overvann		
Til:	Plan- og bygningsetaten		

---

# Notat overvann

Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av åpne grøfter/ wadier som leder til infiltrasjonsområder. Infiltrasjonsområdene kan utformes som regnbed og/ eller forsenkninger 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 tomtas 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.

Vedlegg:  
Overvannsplan

Med vennlig hilsen

Grindaker AS  
v/ Morten Evensen  
Landskapsarkitekt MNLA



## NOTAT UTOMHUS/LANDSKAP

---

Prosjektnr: 13013	Prosjekt: Jordstjerneveien	Dato 21.06.13	Sign ME
Vedrørende:	Terreng og landskap		
Til:	Plan- og bygningsetaten		

---

# Notat terreng og landskap

### Landskap/topografi

Planområdet er delt i to av en nord-sydgående 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.

Hustyper og plassering er tilpasset landskapsformene for å gi minst mulig terrenginngrep. Planområdet ligger lavere enn bebyggelsen på oversiden (Jordstjerneveien 30-70) og vil således ikke påvirke silhuetten. To sammenhengende områder søkes bevart og avsettes til lek/fellesareal. Det er gode muligheter for å bevare enkeltrær (furuer) og krattvegetasjon i randsonen og mellom bebyggelsen.

### Grunnforhold

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

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.

Med vennlig hilsen

Grindaker AS  
v/ Morten Evensen  
Landskapsarkitekt MNLA



## NOTAT UTOMHUS/LANDSKAP

Prosjektnr:	Prosjekt:	Dato	Sign
13013	Jordstjerneveien	21.06.13	ME
Vedrørende:	Vegetasjonsregistrering i forbindelse med regulering		
Til:	Plan- og bygningsetaten		

# Notat vegetasjon

Planområdet ligger er delt i to av en nord-sydgående 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.

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.

Området har flere flotte furutrær som burde måles inn og bevares i bomiljøet.

Områder med ung krattvegetasjon er egnet for bevaring, da denne tåler godt slitasje og byggevirkosomhet.

Det er to hovedvegetasjonstyper i planområdet; blåbærfuruskog og blåbærgranskog. Typene er nærmere beskrevet nedenfor med utgangspunkt i definisjoner hentet fra *Norsk institutt for skog og landskap sine websider*:

<http://www.skooglandskap.no/temaer/vegetasjonstyper>

## 6b Blåbærfuruskog

### Økologi

Typen finnes oftest i flatt eller litt hellende terreng med god drenering og godt jorddekke. I granas utbredelsesområde vil gran oftest være dominerende treslag på blåbærmark, men furu kan likevel forekomme på de fattigste delene.

### Fysiognomi

Furu er alltid hovedtreslag. Innblanding av gran er vanlig i granskogsområdet. Undervegetasjonen er stort sett den samme som i blåbærbjørke- og granskog (4b og 7b), men vil gjerne ha et noe fattigere preg med mindre gras og urter. Ei rikere småbregneutforming forekommer. I kystnære strøk opptrer innslag av fuktighetskrevende arter.

### Viktige arter

<b>Furu</b>	Fjellkrekling	Stormarimjelle	Stri kråkefor	<b>Etasjehusmose</b>
Bjørk	Skogstjerne	Tepperot *	Fugletelg	<b>Furumose</b>
Gran	Maiblom	Hårfrytle	Bjønnekam *	Kystjammemose *
<b>Blåbær</b>	Gullris	<b>Smyle</b>	Blanksigdmose	
Tyttebær	<b>Skrubbær *</b>	<b>Blåtopp *</b>	Ribbesigdmose	

Utheva skrift: Dominerende arter; \* Spesielt i kyststrøk



## 7b Blåbærgranskog

### Økologi

Dette er parallell til 6b med grandominans. Vegetasjonstypen okkuperer areal som ligger mellom den lav- og lyngrike skogen og engskogen med hensyn på næringstilgang og vannforsyning i jorda. Typen opptrer oftest i flatt eller litt hellende terreng med god drenering og godt jorddekke.

### Fysiognomi

Blåbærgranskog er en artsfattig granskogtype ofte med gran som eneste treslag. På noe magrere mark kommer furu inn, mens friskere parti kan ha innslag av bjørk, rogn og selje. Blåbær, tyttebær og smyle dominerer feltsjiktet sammen med et fåtall urter som maiblom, skogstjerne, nikkevintergrønn, gullris m.fl. På hogstflater og lysåpne steder ellers kan smyle dominere helt. Botsjiktet er ei matte av husmoser, mens lav har beskjeden dekning.

Ei småbregnedominert utforming opptrer på friskere areal. Her finnes noen flere arter i alle sjikt og karakteristisk er flekker med torvmoser i skogbotnen som indikerer rikelig vanntilgang. Innslag av arter som gaukesyre, hengeving og spredt skogstorkenebb er karakteristisk. Hogstflater kan ha mye engkvein og sølvbunke.

### Viktige arter

<b>Gran</b>	<b>Skrubbær</b>	Kvitveis *	Hårfrytle	Blanksigdmose
Bjørk	Maiblom	Gauksyre	Fugletelg	Ribbesigdmose
Furu	Gullris	Stormarimjelle *	Hengeving *	Etasjehusmose
<b>Blåbær</b>	Linnea	Nikkeventergrønn	Sauetelg *	<b>Furumose</b>
Tyttebær	Skogstjerne	<b>Smyle</b>	Smørtelg *	

Utheva skrift: Dominerende arter; \* Spesielt i småbregneutforming





Med vennlig hilsen

Grindaker AS  
v/ Morten Evensen  
Landskapsarkitekt MNLA









6b Blåbærfuruskog  
 7b Blåbærgranskog  
 Ung krattvegetasjon  
 Ingen vegetasjon/ Rigg



Revisjon/ending	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
<b>OPPDRAKSØYER</b>				
<b>Selvaag</b>				
Prosjekt	Ansvar. prosj.	Egnet	Godkjent	Dato
L-13013-901	ME	ME	ME	19.06.13
<b>PROSJEKT</b>				
<b>Jordstjerneveien</b>				
Tegningen gjelder				
<b>Vegetasjonsregistrering</b>				
<b>PROSJEKTFASE</b>				
<b>Regulering</b>				
<b>grindaker</b>				
Grindaker er Landskapsarkitekter Postboks 1340 Vika 0113 Oslo tlf. 23 11 34 40 fax. 23 11 34 41				
FAG	SÅKSNUMMER	TEGN.NR.	901	REVISJON
L	13013			E01

12. august 2013

## **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JORDSTJERNEVEIEN**

Gnr.179 Bnr 104 og 105

### **§ 1**

#### **Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert (..).

### **§ 2**

#### **Arealformål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

### **§ 3**

#### **Utnyttelse**

Bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 27 %.

Innenfor planområdet skal det oppføres kjede/rekkehus med tilhørende uteboder og felles garasjeanlegg. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 15 m<sup>2</sup> pr. plass.

Eventuelle balkonger, boder eller overdekning for sykler, renovasjon, postkasser, trappeadkomster eller lignende skal ikke medregnes.

### **§ 4**

#### **Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Bebyggelsen tillates med inntil 3 etasjer, samt underliggende garasjeplan helt eller delvis under terreng. Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde på maks 11 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt terrengnivå. For byggene A1 og A2 tillates synlig garasje mot nord og gesimshøyde 12 meter.

Boder tillates utenfor byggegrenser. Ved bygg A5 tillates boder plassert i plangrensen mot eiendommene 179/102, 103 og 29.

For bebyggelse med 2 etasjer og underetasje tillates eventuell balkong utenfor byggegrenser.

### **§ 5**

#### **Utforming**

Bebyggelsen skal ha fremstå enhetlig, men kan ha variasjon i etasjeantall, materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, bevaring av tregrupper og tilbakefylling av masser.

### **§ 6**

#### **Uteoppholdsarealer**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet med felles uteoppholdsareal MUA. I tillegg skal boenhetene ha minimum 20 m<sup>2</sup> egne utearealer i form av hage eller terrasse/balkong.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

### **§ 7**

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg**

Avkjørsel til planområdet skal være fra Jordstjerneveien og Bispeluelia som vist på plankartet.

### **§ 8**

#### **Internveier**

Internveier skal anlegges i forhold til eksisterende terreng. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, bevaring av tregrupper og tilbakefylling av masser.



## **§ 9**

### **Parkering**

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo, den åpne byen. Bilparkeringsplassene skal anlegges i felles garasjeanlegg under boligbebyggelsen. Inntil 15 parkeringsplasser kan anlegges utendørs. Minst 5 % av plassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

## **§ 10**

### **Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal bevares, gjerder/ murer/skjermer, atkomst, parkering, interne veier, stier, trapper og ramper, arealer for lek/ opphold, sykkelparkering belysning, materialbruk, møblering og eventuell oppstilling for søppelkasser. Utomhusplanen skal redegjøre for renovasjonsløsning og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

## **§ 10**

### **Vegetasjon og landskap**

I områder som ikke skal bebygges skal eksisterende landskap og vegetasjon bevares. Innenfor byggeområdet skal eksisterende vegetasjon i randsonene og i soner mellom bebyggelsen i størst mulig grad opprettholdes, samt sikres i anleggsperioden. I områder hvor det av hensyn til planlagte tiltak er nødvendig å fjerne/endre eksisterende landskap og vegetasjon skal det plantes ny vegetasjon.

## **§ 11**

### **Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

## **§ 12**

### **Støy**

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.

## **§ 13**

### **Fjernvarme**

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



## Tegnforklaring

**Reguleringsplan PBL 2008  
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse
- Linjesymbol**
- RøGrense
- RøFormelGrense
- Byggegrense
- Punktsymboler**
- Avkjørsel

### Karttopplagning

Kilde for basiskart:  
Dato for basiskart:  
Koordinaatystem:  
Høydegrunnlag:



**Detailregulering  
Jordstjerneveien**

Med tilhørende reguleringsbestemmelser



Arealløp-ID:  
Fremagitter:  
Svavag Bolig

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
Dato	Revisjon	
Dato	Revisjon	
Dato	Revisjon	
Kommunestyret sitt vedtak		
Ny 2. gangs behandling		
Offentlig uttalelse fra		
2. gangs behandling		
Offentlig uttalelse fra		
1. gangs behandling		
Kommisjonering av rapport av planarbeid		
Oppstartsmøte		
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	Spør Arkitekt AS	
SAKS-NR.	DATE	SIGN.
TEG.NR.	DATE	SIGN.
	05.06.2013	am

Det behandles på planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av:

**FORSLAG  
VAR REF.  
201006488**

Byggeområde for offentlig bygningsformål (sykehjem og hjem for beitedølese menn)  
U=0,4  
S-2955: 20,188  
Beb.plan: 102/87

Byggeområde for offentlig bygningsformål (barnehage)  
U=0,4  
S-2955: 20,188  
Se reg.best.

Fellesområde (parkering)  
Vedt. 28.6.90 (S-2955)

Byggeområde for bolig  
U=0,4  
22,4 gaa.  
%BYA=2,7%

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.

Byggeområde for bolig  
U=0,4  
Vedt. 28.6.90 (S-2955)

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.

Fellesområde (lek)  
Vedt. 28.6.90 (S-2955)

Byggeområde for bolig  
U=0,4  
Vedt. 28.6.90 (S-2955)

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.

Spesialområde for drift og vedt. av kom. malmesinsk virksomhet  
U=0,4  
S-2955: 20,188  
Se reg.best.

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.

Byggeområde for offentlig bygningsformål (offentlig bygningsformål)  
U=0,4  
Vedt. 18.12.06 (S-2955)  
se reg.best.