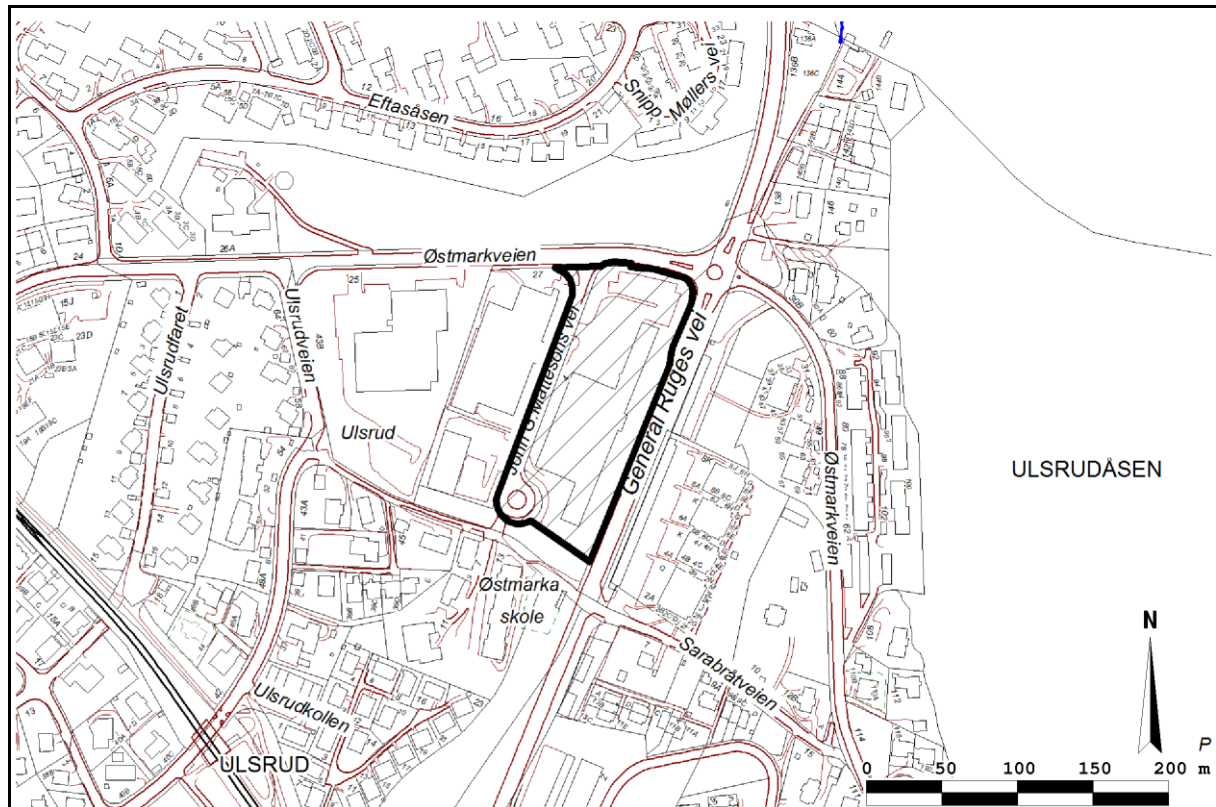




John G. Mattesons vei 4, Ulsrud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg- annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter/lekeland) /kontor /bevertning; samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- veg, fortau og torg; grønnstruktur-vegetasjonsskjerm. Hensikten med planen er å øke utnyttelsen og legge til rette for bevertning og sport-/ fritidsaktiviteter, samt underjordisk anlegg. Prosentbruksareal tilsvarer 135%BRA, samlet bruksareal er maks 15000 m². Maks gesimshøyde foreslås med k= 170. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Bios Arkitekter AS for Ulsrud Eiendom AS



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 145/361, 145/425
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201215800
Dokumentnummer: 52



INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	10
Planbestemmelser	side	11
Vedtak om offentlig ettersyn	side	13

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Plankart til offentlig ettersyn
3. Samrådsinnspill
4. Forhåndsuttalelser
5. Trafikkanalyse
6. ROS-analyse
7. Vurdering Bølerbekken
8. Utomhusplan
9. Illustrasjon Mc Donalds

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn:

Brannstrategisk dokument Leos lekeland, saksnr. 201215800, dokumentnr. 50

1. Plankart i målestokk 1:1000

FAKTAARK

Forslagsstiller:

Ulsrud Eiendom as
org nr.926907034
c/o Advokat Einar Edin
Postboks 3151 Elisenberg
0208 Oslo
ved: Hans Kristian Aamodt
Tel: 90043711, Mail: hans.kristian@moskin.no

Konsulent:

Bios Arkitekter as
Engebrets vei 5
0275 Oslo
Ved: Birgit Hessner
Tel: 90639528, Mail: bih@bios-arkitekter.no

Eieropplysninger

Gnr 145/ Bnr 361 Eier: ULSRUD EIENDOM AS
Gnr 145/ Bnr 425 Eier: Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 13,9 daa

BRA:

Lekeland, treningsstudio, kontorer, bevertning, parkering, torg, kjøreveg, fortau, grøntbelte:
15.000 m²

Illustrert BRA pr. formål:

Kontor: BRA=4270 m²
Lekeland: BRA=2035 m²
Beverting (tilhører til lekeland): BRA=1308 m²
Restaurant: BRA=570 m²
Treningssenter: BRA=2618 m²
Parkering: BRA=850 m²
Reserveutb.: BRA=2035 m²
Kjøreveg.: 1,8 daa
Fortau.: 0,6 daa
Torg: 0,4 daa
Grøntbelte 3,1 daa

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=4370 m²
Under terreng: BRA= 2850 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=7759 m²
Under terreng: BRA= 707 m²

Utnyttelse m. m.

Tomt 11240 m²
Maks BRA= 15000 m²

%BRA 135%

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 70 stk.

Plasser på terreng: 47 stk.

Plasser for sykkelparkering: 50 stk.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.04.2013 i Aftenposten

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 16.04.2013

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Tomten med en størrelse på 11240 m² er del av et lite næringsområde, cirka 700 meter øst for Oppsal senter. Nord for tomten ligger friområde, i øst grenser planområdet mot General Ruges vei. I vest ligger et supermarked, tannlege, og bank/eiendomsmegler. Turvei og skole/kirke ligger i sør. Planområdet er omkranset av boliger med småhuskarakter og lavblokker. Planområdet ligger inntil atkomstvei til Østmarka. I dag blir området brukt til lekeland, kontor og lager. Gjeldende regulering er byggeområde for industri, S-1480, datert 19.08.1968.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg- offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter/lekeland) /kontor /bevertning; samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- veg, fortau og torg; grønnstruktur-vegetasjonsskjerm. Det legges til rette for treningscenter og lekeland i eksisterende bebyggelse, samt bevertning i et nytt toetasjers bygg for Mc Donalds nordvest på tomten. Torget på 380 m² foreslås lagt midt på tomten mot eksisterende bygg. Prosent bruksareal angis med 135%BRA, samlet bruksareal er 15000 m². Maks gesimshøyde foreslås med k= 170. Atkomst til tomten er lik dagens, fra blindveien John G. Mattesons vei. Parkeringen legges på og under terreng. Det foreslås 70 p-plasser under bakken, og 47 p-plasser på bakken. Planområdet anses ikke å være egnet til bolig fordi det er skrånende terreng/skygge og støyutsatt fra General Ruges vei, i tillegg er det lite uteareal. Kvalitet til utforming av på- og nybygg er sikret i bestemmelsene som sier: Påbygg skal følge formspråket til eksisterende bygning. Nytt frittstående bygg skal ha et enkelt arkitektonisk uttrykk med variasjon i fasaden og materialer. Bestemmelsene fastsetter også tilrettelegging for trær på grøntbelte, parkeringsareal og torg. Rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeiding av torg og fortau med avkjørsel før brukstillatelse gis.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 16 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren anser ikke at det er bevaringshensyn innenfor planområdet og at planen ikke berører andre verneverdier i området. Det kreves ikke arkeologiske registrering av planområdet.

Bydelsadministrasjonen, Østensjø Bydel, barnerepresentant Grunnet nærhet til skole, kirke og boliger må de trafikale forhold ivaretas når det gjelder trafiksikkerhet og tilstrekkelig parkeringskapasitet. Bydelen har behov for barnehageplasser i Oppsalområdet, men planområdet anses ikke som egnet til etablering av barnehage. En Mac Donalds restaurant (som inkluderer «drive-through!»), og på sikt formål som treningsstudio og lekeland, vil generere mye ny trafikk på lokalveinettet. Det må derfor utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil medføre mht. trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan Bydelen akseptere at det gis dispensasjon fra Veiloven med inntil 8-10 meter fra kant regulert hovedvei og 6 meter fra kant regulert samlevei. Langs regulert adkomstvei og gang- og sykkelvei kan Bydelen akseptere at byggegrensen legges 5 meter fra kant regulert vei. I henhold til Oslo kommunes «blå liste» ligger det en historisk bekketrásé innenfor planområdet. Separate spill- og overvannsledninger ligger i dag på andre siden av General Ruges vei, ca. 3,5 meter under bakkenivå. Det er en politisk målsetning å gjenåpne rørlagte elve- og bekketrekninger, jf. By økologisk program 2011-2026. Vi ber om at mulighet for gjenåpning av bekken utredes og vurderes innpasset i planarbeidet (og sees i sammenheng med tilstøtende planarbeid). Utredningen må inkludere en undersøkelse av om bekkevannet finnes i overvannsledning innenfor eller tilstøtende til planområdet, og om det er mulig å lede dette til overflaten mht. ledningsdybder og terrengforhold.

Vann og avløpsetaten: Sentralt i planområdet ligger det en 230 mm spillvannsledning og en 380 mm overvannsledning som krysser eiendommen. Vann- og avløpsetaten (VAV) minner om at det ikke er tillatt

å bygge nærmere hovedledning enn 2 meter. VAV ber derfor om at byggegrenser settes slik at det ikke er nødvendig å flytte ledninger.

Bymiljøetaten foreslår at det utarbeides en trafikkanalyse for å kartlegge hvilken betydning utnyttelsesformålene vil medføre av trafikkbelastning og sikkerhet på det offentlige veinettet.

Parkeringsnorm for bil og sykkel skal ivaretas. Avstand for bygg til friområdet må ikke være mindre enn 4 m. Bekken som tangerer eiendommen bør vurderes gjenåpnet.

Oppsal Vel viser til trafikkavvikling på visse dager i forbindelse med Leos Lekeland, og ber om at trafikkproblematikken hensyntas i ny reguleringsplan.

Tilsvar til forhåndsuttalelser fra forslagsstiller

De innkomne innspillene blir ivaretatt når det er aktuelt slik som renovasjonsavtaler for næring og restauranter. Bydelsadministrasjonens innspill er ivaretatt. Det er liten motstand til at området vitaliseres og befolkes i tråd med forslaget. Det anses at planforslaget er velkomment, men at trafikken er til bekymring. Forslagsstiller henviser til planbeskrivelsen som ytterlige svar på uttalelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Forslagsstiller/konsulent har redegjort for at Bølerbekken ikke ligger innenfor planområdet, men på den andre siden av General Ruges vei. Tomtens østre del foreslås regulert til grøntstruktur og gir dermed mulighet for eventuell senere omlegging av bekken på denne delen av tomten. Det anses ikke nødvendig med en omfattende utredning angående gjenåpning av bekken siden den ligger lengre øst. Det vil være mer sannsynlig med anlegging av en planlagt turvei nordøst for tomten senere i stedet for en bekkeåpning (pga plassmangel).

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge legger vekt på å skape omgivelser som gir rom for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse. Planforslaget bidra til å styrke gode oppvekstvilkår for barn. I Kommuneplanen 2009 arealdel og Kommuneplanen 2008 er planområdet ikke markert, planområdet er ellers omgitt av boligområdet. Planforslaget er ikke i strid med Kommuneplanen.

Kommunedelplan for torg- og møteplasser viser planområdet som del av område med behov for torg- og møteplass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg. Planforslaget legger til rette for en plass med en størrelse på 380 m², som anses å være tilstrekkelig ift tomtens størrelse og foreslått bruksareal.

Byøkologisk program: Oslos blågrønne struktur skal bevares og sikres. Rørlagte elver/bekker skal gjenåpnes. Planforslaget styrker Oslos blågrønne struktur gjennom forbindelser til turvei/friområde. Bølerbekken er foreslått i KDP for den blågrønne strukturen som en av de prioriterte bekker som skal åpnes. Men det beskrives også i et vedlegg til samme KDP: ”Videre nordover langs Ytre ringvei går det ikke turveitrasé i dag. Nyttan av en gjenåpning av Bølerbekken på denne strekningen må vurderes opp i mot kostnadene forbundet med en gjenåpning.” Bekken ligger øst for ytre ringvei, utenfor tomten.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase.

Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse.

Biologisk mangfold:

Nordvest for tomten i friområdet er det registrert biologisk mangfold beskrevet som sørvendt berg og rasmark av lokal verdi C. Planforslaget på andre siden av Østmarkveien anses ikke å komme i konflikt med det.

Miljøfaglige forhold/ Risiko- og sårbarhet

Kommunenes naturdatabase viser rød sone med høye støyverdier langs General Ruges vei og Østmarkveien. Resten av tomten ligger i gul støysone. Foreslåtte formål som kontor, tjenesteyting, bevertning vil være gjennomførbar på tomten. Ros-analysen konkluderer at området vurderes som lite sårbart.

Trafikkforhold

Lekeland og restaurant med ”drive inn” genererer relativt mye trafikk, det er en fordel at tomten ligger ved ytre ringvei General Ruges vei, med god tilknytning til hovedvei E6. Planområdet er også godt tilknyttet til offentlig kollektivtransport med bussholdeplasser rett ved rundkjøringen, og Ulsrud T-banestasjon cirka 400 meter i sørvest. Lokalveinettet vil tåle en trafikkøkning fra 27 til 120 bilturer i makstimen.

Kapacitetsberegningen i trafikkanalysen viser kun en ekstra bil i kø og at det vil være en betydelig kapasitetsreserve. Omreguleringen kan medføre en trafikkøkning på cirka 1000 bilturer per døgn

sammenlignet med nåværende regulering industriområde, noe som kan gi utslag i trafikksikkerheten. Det gjøres oppmerksom på at lekelandet allerede er etablert. God utforming av avkjørslene blir et viktig moment for å forebygge ulykkesskader. Det bes om en uttalelse fra Bymiljøetaten angående antall, og beliggenhet av avkjørslene. Avkjørslene krysser fortauet, noe som også kan bidra til usikkerhet. Det er flere elever og beboere som bruker fortauene. Foreslåtte antall parkeringsplasser er med 70 plasser under bakken og 47 på bakken iht Oslo kommunes parkeringsnorm. Foreslåtte 50 sykkelplasser ligger over parkeringsnormen, og vil kunne bidra til å redusere biltrafikken og parkeringsbehovet. Det kan være hensiktsmessig med en gangvei som skiller fotgjengere fra kjørearealet, og det etterspørres en uttalelse fra Bymiljøetaten angående dette. Varelevering blir ivaretatt fra midterste avkjørsel.

Stedsutvikling

Oppsal og Ulsrud kjennetegnes av en åpen bebyggelsesstruktur, hovedsakelig bebyggelse med småhuskarakter og boligblokker. Planforslaget vil bidra til å danne et lite møtested på Ulsrud, som allerede har begynt vest for tomten hvor tidligere industriareal brukes til næring/forretning med bla supermarked. Restaurant, treningssenter og lekeland gir mer variasjon til området og kompenserer for det som planlegges ved Oppsal senter (forretning, barnehage og boliger). Det er positivt å legge til rette for en liten plass som gir anledning for opphold og til å møtes. Aktivitetene som foreslås og møtested retter seg mot alle aldersgrupper. Tomten anses ikke å være egnet til bolig pga utfordrende terrengfall og høye støyverdier.

Estetikk og byggeskikk

Plassering og høyder, struktur

Nybygget plasseres nordvest på tomten og nesten innenfor samme byggegrense som eksisterende bygning. Det fremheves at byggegrensene forholder seg til gateløpet. Bygget plasseres dermed også langt nok fra eksisterende byggs sørlige del med inngang til treningssenter/lekeland. Plassering gir nok plass mellom bygningene. Det blir godt mulig å skille mellom rom for myke trafikanter ved inngangspartiet til treningssenter/ lekeland og kjørearealet for bilene til underjordisk parkering og til restauranten. Høyden på eksisterende bygning settes opp til gesims kote= 170, og tilsvarer dermed høyden på 3 etasjers nabobygg i vest, som er del av samme næringsarealet. Nybygget for restauranten føyer seg med 2 etasjer godt inn i omgivelsene.

Bygningene ligger i samme retning som nabobebyggelsen, og passer dermed godt inn i den eksisterende bebyggelsesstrukturen. Siktlinjene langs Østmarkveien til Marka blir ivaretatt.

Formspråk, materialbruk

Det er viktig å sikre kvaliteter til nybygget. Restauranten skal fremstå med et enkelt arkitektonisk uttrykk. Materialvalget skal bidra til et varierende fasadeuttrykk. Dette sikres i bestemmelsene. Fargene skal være i tråd med omgivelsens naturlige farger. Påbygg skal følge formspråket til eksisterende bygning. Det foreslås et senere glasstak over et eventuelt atrium i påbygg med høyde inntil 2 meter over regulert gesims og avstand fra gesims minimum 12 m. Dette vil bidra til bedre lysforhold, og gir variasjon i det arkitektoniske uttrykket.

Uterom, torg- og møteplass

Plan- og bygningsetaten mener det er positivt med et grøntbelte som opprettholdes øst for bygningene. Det hadde vært ønskelig med et tilsvarende bredere grøntbelte i nord mot Østmarkveien, men parkerings- og kjøreareal kommer i konflikt med det. Illustrasjon med utomhusarealet viser mye asfaltert areal for kjørevei, rampe og relativt mange p-plasser på terreng ift at det planlegges underjordisk parkering. Oslo kommune støtter generelt ikke overflateparkering, men økt biltrafikk medfører behovet for p-plasser på bakken. Antall parkeringsplasser på terreng er blitt redusert under planprosessen. Reguleringsbestemmelsene fastsetter nå maks 47 p-plasser på bakken, hvorav 39 på tomtens nordre del. Foreslåtte trær i uterommet vurderes å være positivt fordi de gir et mer grønt preg til området som ellers vil

virke litt trist/grå. Tilrettelegging for trær på parkeringsplassen og torget, samt grøntbeltet er sikret i bestemmelsene.

Planforslaget legger til rette for et lite torg- og møteplass iht krav i KDP for torg- og møteplass. Selv om det med 380 m2 ikke er så stor, er det bra at dette foreslås. Plasseringen ved inngangspartiet til treningssenter/lekeareal er hensiktsmessig og gir et god skille mellom myke trafikanter og bilene. To HC p-plasser er integrert i denne plassen. Soldiagrammene viser at møteplassen vil ligge i skyggen med unntak av 15. august kl. 12 pga skyggen fra eksisterende bygg. Mye skygge på plassen er ikke ønskelig, men anses å være bedre enn et planforslag uten opphold/møtemulighet.

Utnyttelse

Tomten er på en størrelse på 11240 m2. Med maks 15000 m2 BRA tilsvarende prosentbruksareal 135%-BRA. Foreslått utnyttelse anses å være passende for et næringsareal, som ligger ved ytre ringvei, men samtidig inntil friområder, og Østmarka 150 meter mot øst.

Teknisk infrastruktur

Det må tas hensyn til overvannsledninger som går tvers over tomten. Planområdet ligger litt utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Sosial infrastruktur/ barns interesser

Planforslaget bidrar med lekeland og treningssenter til sosial infrastruktur. Disse fritids- og helsetiltak er særlig rettet mot barn og unge. Kirke og privatskole ligger i gangavstand sør for tomten. Det kan gi mulighet for sambruk mellom for eksempel lekeland og skole. Tomtens anses ikke å være egnet til barnehage pga støyverdier fra General Ruges vei, i tillegg til for lite uteareal.

Universell utforming

Universell utforming vil bli ivaretatt for bebyggelse, varige konstruksjoner/ anlegg, samt uterom iht. gjeldende forskrifter.

Juridiske forhold

Tinglysning for offentlig bruk av torget skal være på plass før saken sendes over til politisk behandling.

Foreløpig konklusjon

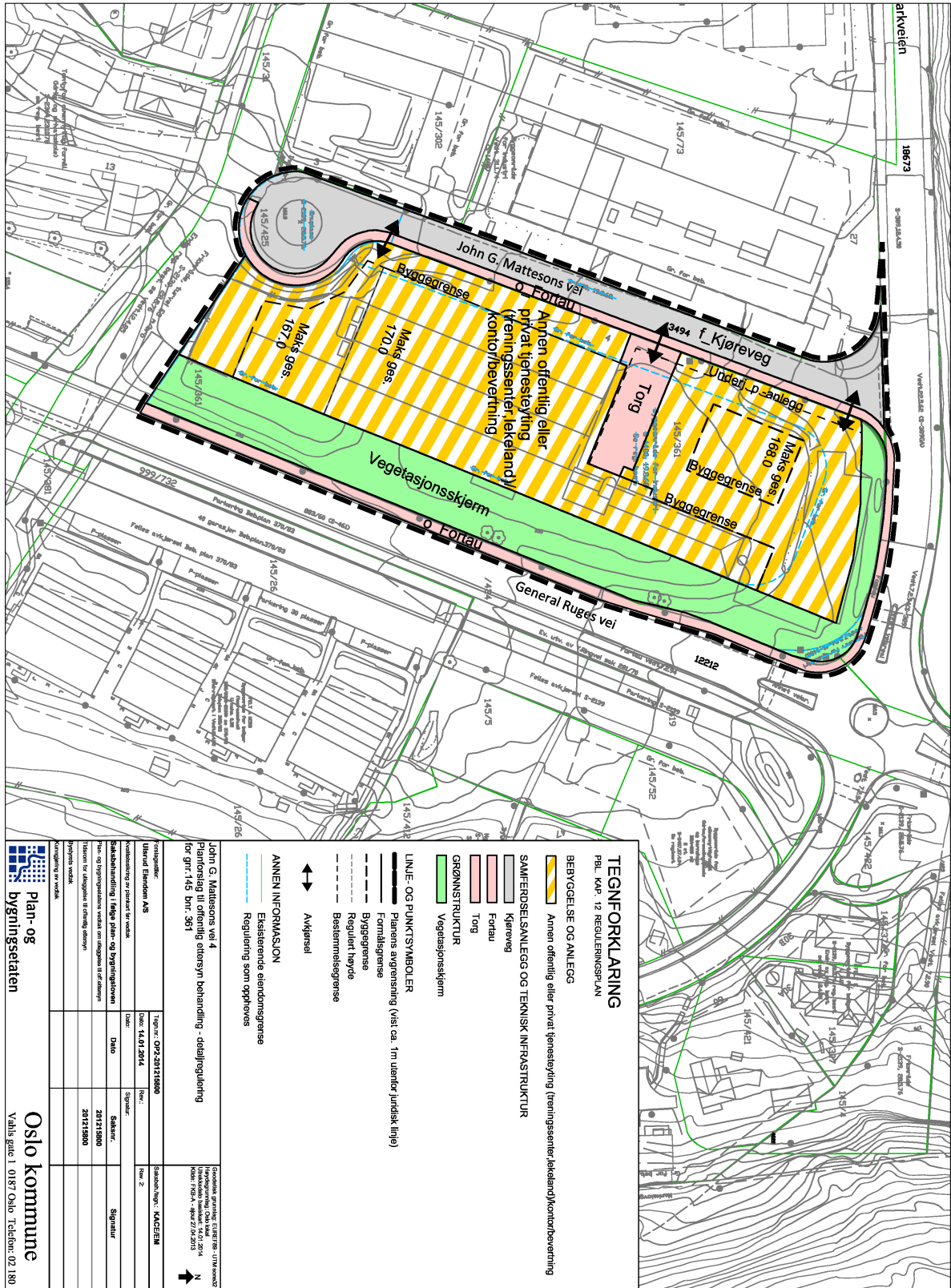
Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget vil bidra til å skape et møtested og nye aktiviteter for Ulsrud og Oppsal. Ny bebyggelse anses å være godt tilpasset bebyggelsesstrukturen og høyden i omgivelsene. Det settes imidlertid av mye plass til kjøreareal og parkeringsplass.

Det er viktig å sikre kvaliteter til nybygget med et naturlig materialvalg og et varierende fasadeuttrykk, samt grøntareal med vegetasjon.

Fargene skal være i tråd med omgivelsens naturlige farger.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING

BERYGGELSE OG ANLEGG
 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (tjeningsenter, lekeland) kontor/bevøring

SMÅERBEI, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 Kjøreveg
 Fortau
 Torg

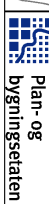
GRØNNSTRUKTUR
 Vegetasjonsskjerm

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
 Planens avgrensning (vist ca. 1m utenfor juridisk linje)
 Formsgrensne
 Byggegrense
 Regulerings høyde
 Bestemmelsegrense

ANNEINFORMASJON
 Eksisterende eiendomsgrænse
 Regulerings som oppheves

John G. Mattessons vei 4
 Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
 for gnr. 145 bnr. 361

Prosjektinformasjon	Tittel: 012-201215800	Saksansvarlig: KACSEEM
Uttalelse	Dato: 14.01.2014	Rev. 2
Konklusjon og forslag til vedtak		
Saksbehandler i Plan- og Bygningsetaten	Dato	Saksnr.
Plan- og Bygningsetaten vedtak om utvalgning til offentlig ettersyn	201215800	201215800
Prosjektinformasjon		
Plan- og Bygningsetaten vedtak om utvalgning til offentlig ettersyn		
Prosjektinformasjon		
Plan- og Bygningsetaten vedtak om utvalgning til offentlig ettersyn		



Oslo kommune
 Vahlis gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JOHN G. MATTESONS VEI 4

Gnr.145 Bnr. 361, Gnr. 145 Bnr. 425

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-201215800 og datert 14.01.2014.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg- annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter/lekeland) / kontor/
bevertning;

Samferdsel og teknisk infrastruktur- Kjøreveg, -Fortau, -Torg

Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm

§ 3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal BRA skal ikke overstige 15.000 m². Andel bevertning begrenses til 2000 m².

Underjordisk parkeringsareal samt boder og tekniske rom under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense, og maks gesimshøyder som vist på plankartet.

Mindre tekniske anlegg som rømningstrapp kan etableres utenfor byggegrensene. Det tillates innpasset takterrasser i forbindelse med påbygg. Rekkverk til takterrasser skal minimum trekkes like langt inn fra gesimskant som rekkverkets høyde på rekkverket, maks 1.2 m. Takoppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt gesimshøyde maks. 10 % av takflaten. Det tillates glasstak over et eventuelt atrium i påbygg med høyde inntil 2 meter over regulert gesims og avstand fra gesims minimum 12 m.

§ 3.3 Utforming

Påbygg skal følge formspråket til eksisterende bygning. Nytt frittstående bygg skal ha et enkelt arkitektonisk uttrykk med variasjon i fasaden og med farge som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg skal være felles for 145/320, 145/302, 145/73 og 145/361.

Det skal anlegges fortau som vist på plankartet langs John G Mattessons vei. Fortauet skal være offentlig.

Det skal anlegges torg som vist på kartet. Torget skal være privat.

§ 5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 6 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

47 plasser tillates plassert på terreng hvorav 39 på tomtens nordre del, de øvrige skal ordnes i underjordisk anlegg/under lokk. Min. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, trær, gjennomgående gangforbindelser, torg, parkering for biler og sykler. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og universell tilgjengelighet. Areal avsatt til parkeringsfritt torg skal minimum være 380 m². Det skal avsettes plass til benker, trær og beplantning på torget. Grøntbeltet mellom Østmarkveien og John G Mattesonsvei skal være beplantet. Det skal være beplantning i kasser og på terrenget på parkeringsområdet.

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

§ 8 Grønnstruktur

Området skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjon. Vegetasjonsskjermen er privat.

§ 9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau med avkjørsel langs Østmarkveien og John G. Mattesons vei, vegetasjonsskjerm og torget være opparbeidet.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for John G. Mattesons vei 4/Ulsrud, som omreguleres fra byggeområde for industri til

- Bebyggelse og anlegg- annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter/lekeland) /kontor/ bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- kjøreveg, -fortau, -torg
- Grønnstruktur- vegetasjonsskjerm

som foreslått av Ulsrud Eiendom AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201215800, datert 14.01.2014.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra formål industri til Bebyggelse og anlegg- annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter/lekeland) /kontor/bevertning; Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- kjøreveg, -fortau, -torg; Grønnstruktur-vegetasjonsskjerm som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201215800, datert 14.01.2014.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2014 av:

Karen Echelmeyer - Saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder