



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

**SAKSFRAMLEGG**

**Sakstittel:**

**Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 05.05.2014 til 16.06.2014  
Forslag til detaljregulering - Helga Vaneks vei 2**

---

Saken behandles i:

Miljø- og teknisk komite  
Bydelsutvalget

Møtedato:

05.06.2014  
19.06.2014

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 512.1

Saksmappe: 2014/1005

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

#### **Enebakkveien 806 - Invitasjon til innspill fra bydelen - Område- og prosessavklaring**

Bydelsutvalgets vedtak av 03.09.2009:

#### Bevaringshensyn

Den foreslåtte bygningsmassen og den foreslåtte utnyttelsen av tomta er av en slik karakter at planinitiativet berører intensjonen bak bevaringshensynene som fremgår av gjeldende regulering, § 5 i S-3716. Bydelsutvalget mener derfor at planforslaget ikke kan behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring, slik det fremgår av forslagstillers konklusjon i den utfyllende planbeskrivelsen.

#### Stedsidentitet

Bygningene og bygningsmiljøet på Mortensrud gård gir området historisk og kulturell dybde som det er svært viktig å bevare, særlig med tanke på en forestående utviklingen av området. Bydelsutvalget mener også at forslaget er av prinsipiell betydning i forhold til vern etter plan- og bygningsloven

#### Støy- og luftforurensning

Av planinitiativet fremgår det at plasseringen av bygningen som skal romme barnehage vil ha en positiv rolle som støyskjerm for utemiljøet som i dag er plaget av støy fra E6. Når det gjelder våningshuset foreslås dette til bolig for prester. Barnehage og boliger er i følge støyretningslinjen T-1442 støyfølsomt bruksformål. Med bakgrunn i dagens trafikksituasjon og økning av biltrafikken som en følge av vedtatt tilgrensende plan ber derfor bydelsutvalget om at

det foretas en støyfaglig utredning hvis forslagstiller velger å gå videre med planene for eiendommen. Det bør også undersøkes om planområdet er utsatt for luftforurensning fra veiene i området dersom barnehage inntas i den videre planprosessen.

#### Behov for barnehage

Det er god barnehagedekning i området rundt Mortensrud. Fremtidig behov for barnehage er også ivaretatt i nylig vedtatt reguleringsplan for Helga Vaneks vei – Mortensrud felt 3 – 4. For øvrig vises det til merknader knyttet til støy- og luftforurensning.

#### Parkering

Bydelsutvalget forutsettes at behovet for parkeringsplasser imøtekommes uten at dette kommer i konflikt med bevaringshensynene for eiendommen. Dette for å unngå kantparkering med dertil rotete trafikkbilde i sideveiene til Mortensrudveien.

#### Trafikale forhold

Bydelsutvalget har tidligere pekt på behovet for en gjennomgang av trafikksituasjonen på Mortensrud i lys av denne og andre planlagte utbyggingsprosjekter.

#### Grunnforhold

Det bør undersøkes om det er fare for at tiltaket påfører bygningene og bygningsmiljøet setningsskader ved eventuelle grave- og sprengningsarbeider.

### **2.2 Faktaopplysninger**

Mortensrud gård er verneverdig.

Kirkebygningen foreslås bygget der den tidligere låven på Mortensrud gård stod.

I tillegg til kirkebygget foreslås menighetshus mot øst som også vil virke som en støyskjerm mot E6, kirketårn, og at de to eksisterende bygningene på tomten bevares. Parkering vil skje i en delvis åpen underetasje under kirkebygget. Parkeringsdekningen tilsvarer øvre del av parkeringsnormen for indre by, 0,5 parkeringsplass per 10 sitteplasser i kirken (33 parkeringsplasser, hvorav 6 HC standard).

Det fremmes kun et alternativ til offentlig ettersyn, men det er beskrevet og illustrert et alternativ B. I dette alternativet er menighetshuset plassert i underetasje under kirken, og med kjøreramper til parkeringsanlegg på 2 etasjer under bakken. Denne løsningen følger parkeringsnormen for ytre by, 1 parkeringsplass per 10 sitteplasser i kirken (60-62 parkeringsplasser, hvorav 6-8 HC standard). I dette alternativet er det aktuelt med en støyskjerm mot E6 for å kunne benytte utearealene.

### **2.3 Vedlegg**

#### **Trykt vedlegg:**

Helga Vaneks vei 2a og 2b, Mortensrud  
Planforslag til offentlig ettersyn  
Detaljregulering

#### **Utrykte vedlegg:**

Øvrige vedlegg tilgjengelig på [www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no), plankunngjøring uke 19

### **3 Vurderinger**

Bydelsdirektøren har følgende innspill/merknader i forbindelse med offentlig ettersyn:

Bydelsutvalget har i en tidligere høringsrunde uttalt at bygningene og bygningsmiljøet på Mortensrud gård gir området historisk og kulturell dybde som det er svært viktig å bevare, særlig med tanke på den forestående utviklingen av området.

Bydelsutvalget mente også at forslaget er av prinsipiell betydning i forhold til vern etter plan- og bygningsloven.

Bydelsutvalget uttalte også at det forutsettes at behovet for parkeringsplasser imøtekommes uten at dette kommer i konflikt med bevaringshensynene for eiendommen. Dette for å unngå kantparkering med dertil rotete trafikkbilde i sideveiene til Mortensrudveien.

Trafikksituasjonen i Mortensrud området, herunder utfordringer knyttet til kantparkering i sideveiene til Mortensrudveien er også berørt i høringsutkastet til bydelens trafikkplan. Planen ser denne situasjonen både i lys av den utbyggingen som har funnet sted på Mortensrud, og det som er i vente. Tatt i betraktning at forslagstiller oppgir at kirken og menighetshuset vil være et samlingspunkt for katolikkene i Oslo Sør og Oppegård som er Norges raskest voksende menighet, er parkeringsdekningen beskjedent på egen grunn, selv om det argumenteres for at stedet har god kollektivdekning. Det er også oppgitt at menigheten har andre aktivitetstider enn forretningssettene, men det har ikke lyktes å få etablert noen avtale om parkering utenfor planområdet, så her har man en uavklart situasjon. At nye prosjekter skal basere seg på parkeringsdekningen til allerede gjennomførte utbyggingsprosjekter på Mortensrud er også betenkelig. Bydelsdirektøren anbefaler at parkeringsnormen for ytre by legges til grunn i det videre planarbeidet, basert på parkeringsskjeller under kirken.

Når det gjelder plasseringen av menighetshuset øst på eiendommen, forutsetter bydelsdirektøren at dette underordner seg øvrig bygninger på eiendommen og gis en god utforming som tar hensyn til landskap og terreng. Dette forutsettes, som også forankret i reguleringsbestemmelsene, at forelegges Byantikvaren og følges opp ved gjennomføring av tiltak.

### **4 Oppsummering/konklusjon**

Se vurdering.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Trafikksituasjonen i Mortensrud området, herunder utfordringer knyttet til kantparkering i sideveiene til Mortensrudveien er berørt i tidligere uttalelse, men også i høringsutkastet til bydelens trafikkplan. Planen ser denne situasjonen både i lys av den utbyggingen som har funnet sted på Mortensrud, og det som er i vente. Tatt i betraktning at forslagstiller oppgir at kirken og menighetshuset vil være et samlingspunkt for katolikkene i Oslo Sør og Oppegård som er Norges raskest voksende menighet, er parkeringsdekningen beskjedent på egen grunn, selv om det argumenteres for at stedet har god kollektivdekning. Det er også oppgitt at menigheten har andre aktivitetstider enn forretningssettene, men det har ikke lyktes å få etablert noen avtale om parkering utenfor planområdet, så her har man en uavklart situasjon. At nye prosjekter skal basere seg på parkeringsdekningen til allerede gjennomførte utbyggingsprosjekter på Mortensrud er også betenkelig. Bydelsutvalget anbefaler at parkeringsnormen for ytre by legges til grunn i det videre planarbeidet, basert på parkeringsskjeller under kirken.

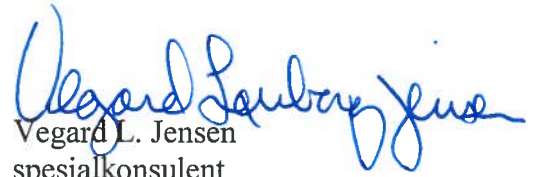
Når det gjelder plasseringen av menighetshuset øst på eiendommen, forutsetter bydelsutvalget at dette underordner seg øvrig bygninger på eiendommen og gis en god utforming som tar

hensyn til landskap og terreng. Dette forutsettes, som også forankret i reguleringsbestemmelsene, at forelegges Byantikvaren og følges opp ved gjennomføring av tiltak.

Bydel Søndre Nordstrand, 26.05.2014



Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent



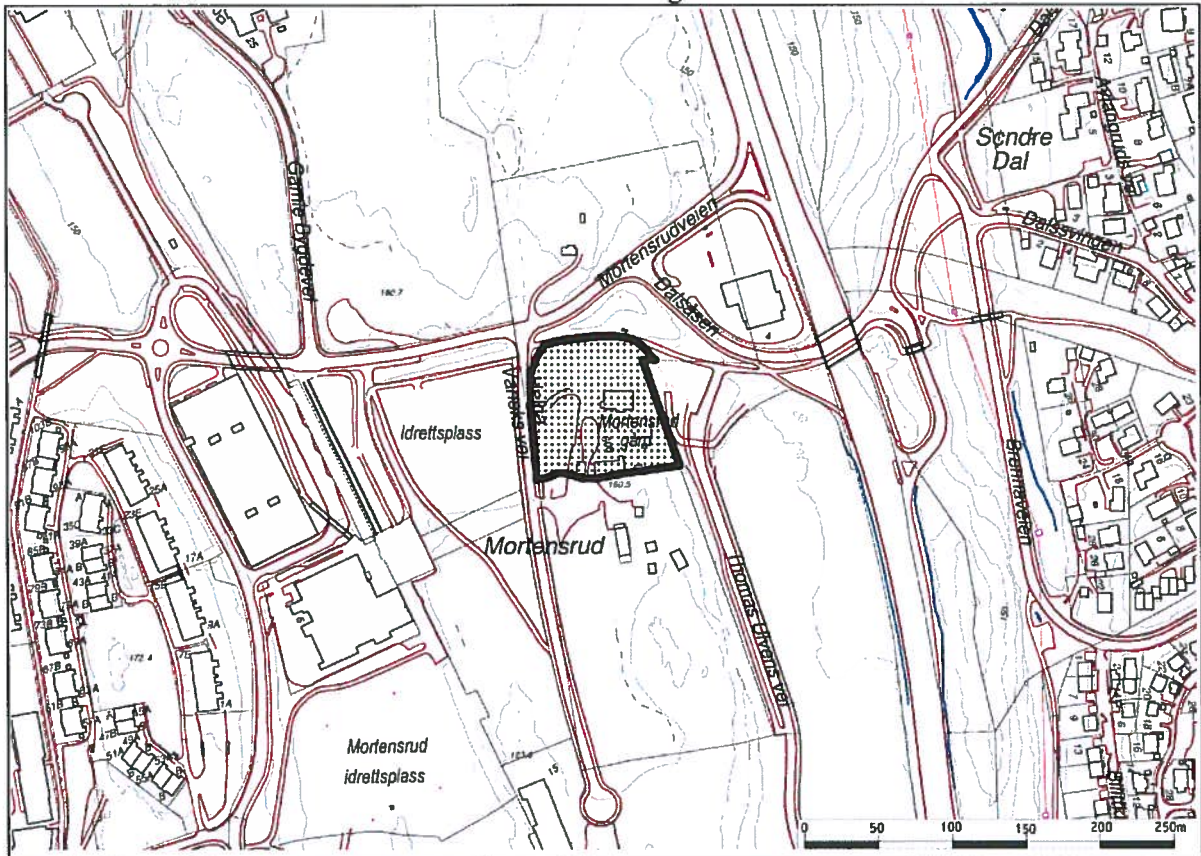
## Helga Vaneks vei 2a og 2b, Mortensrud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området, ved Mortensrud senter og T-banestasjon, foreslås regulert til Bebyggelse og anlegg - Kirke / annen religionsutøvelse med Hensynssone- bevaring kulturmiljø, samt gang-/sykkelveg Maks. tillatt bruksareal 2650m<sup>2</sup> med maks mønehøyde kote 167,0. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for katolsk senter på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Moe-mm as arkitekter for St. Hallvard menighet



Bydel: Søndre Nordstrand

Gnr./bnr.: 179/1

Dato: 09.04.2014

Basert på innsendt dokument med dato: 06.02.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200908354

Dokumentnummer: 36



## INNHold

<b>1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET .....</b>	<b>4</b>
1.1 SAMMENDRAG.....	4
1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER) ...	5
1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon .....	5
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep.....	7
1.2.3 SKISSE - MULIG FREMTIDIG SITUASJON .....	8
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER .....	10
<b>2. FAKTABEL.....</b>	<b>12</b>
2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	12
2.2 PLANSTATUS.....	13
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst) .....	13
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD.....	15
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	15
2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt .....	19
2.4 PLANFORSLAGET .....	19
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst) .....	19
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	24
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget. ....	24
<b>3. MEDVIRKNING.....</b>	<b>27</b>
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	27
3.1.1 Liste over samrådsinnspill/ forhåndsuttalelser .....	27
3.1.2 Sammendrag av samrådsinnspill og forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer .....	27
<b>4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON .....</b>	<b>31</b>
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	31
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER .....	36
<b>5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING .....</b>	<b>37</b>
5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING .....	37
5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.....	37
5.1.2 Foreløpig konklusjon.....	39
<b>6. KART OG BESTEMMELSER.....</b>	<b>40</b>
6.1 NEDSKALERT PLANKART .....	40
6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER .....	41
<b>7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN .....</b>	<b>44</b>

### **Trykte vedlegg**

1. Samrådsinnspill/ Forhåndsuttalelser
2. Rapport luftforurensning
3. Rapport støy
4. ROS sjekklister

### **Utrykte vedlegg**

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

1. Plankart i målestokk 1:1000 dok 39
2. Søknad om dispensasjon fra p-normen dok 35/fil 14
3. Illustrasjonsplan dok 35/ fil 19
4. Oppriss, skisse dok 35/ fil 21
5. Snitt alt A og B dok 35/ fil 22
6. Biladkomst, skisse dok 35/ fil 20
7. Solstudier dok35/ fil 24
8. Perspektiver dok 35/ fil 25

### **HVORDAN LESE DOKUMENTET?**

Dette er et dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 2 og 4) har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

### **SAKSGANG**

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

## **1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET**

### **1.1 SAMMENDRAG**

Det foreslås kirke med tilhørende funksjoner innenfor planområdet. Det knyttes verneinteresser til eiendommen, da det tidligere var gårdsdrift på eiendommen, Mortensrud gård. Ny kirkebygning kan bygges der den tidligere (nedbrente) låven stod, og det har derfor vært viktig for vernemyndigheten at bygningen gir assosiasjoner til den tidligere driftsbygningen, slik at gårdstunet kan gjenoppstå. I tillegg til kirkebygget foreslås menighetshus mot øst, kirketårn og at de to eksisterende bygningen (våningshuset og et uthus) på tomten bevares. Det foreslås parkering i en delvis åpen underetasje under kirkebygget. Parkeringsdekningen tilsvarer øvre del av p-norm for parkering i indre by, 0,5 p-plasser pr. 10 sitteplasser i kirken. Forslagsstiller har også skissert en løsning der p-norm for ytre by følges, og at menighetslokalene legges i underetasje i kirkebygget. Denne løsningen medfører 2 p-etasjer under terreng, i tillegg til at menighetslokalene legges i underetasjen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold



## 1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

### 1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon

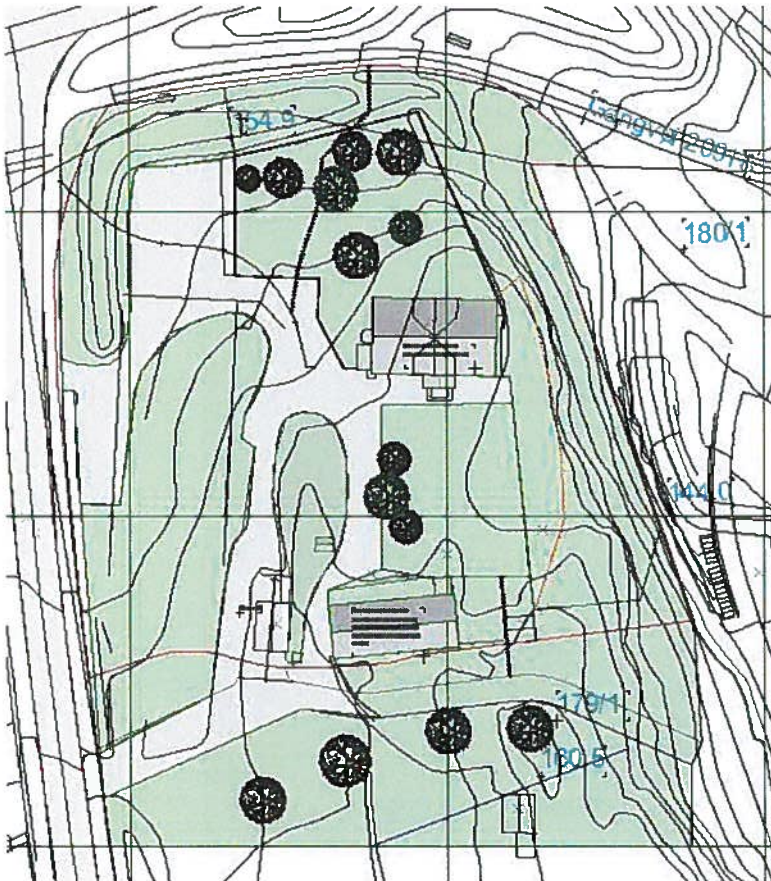
#### 1.2.1A - Flyfoto fra 2004



Flyfoto som viser gården rett etter at låven brant ned i 2004

- Våningshus i nord, uthus i sør
- Branntomt i vest
- Parkering nord for låveruinen og diverse areal med lagre og garasjer i sør
- Nye veier og støyvoller som forberedelse til byutvikling

1.2.1B – Dagens situasjon- Forenklet situasjonsplan

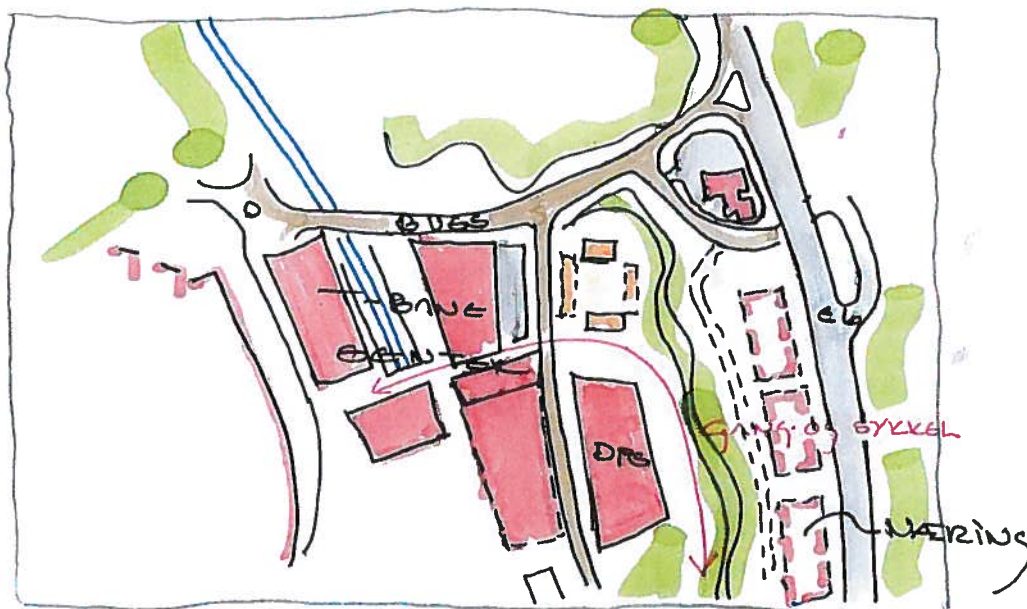


Gårdsbruket er nedlagt. Jordbruk har veket for et nytt drabantbysenter:

- Våningshuset i nord benyttes i dag til fritidssenter for Røde kors / Røde halvmåne
- Uthuset i sør er utleid til en maskinentreprenør
- Der låven sto, vest på eiendommen er det i dag plen og parkeringsplass.
- Det er to innkjøringer til eiendommen, en nord og en sør for den tidligere låven.
- Hagen midt på tunet avgrenses av et stakittgjerde, men har lite igjen av sin tidligere karakter.
- Frukthagen i nord avgrenses av en støyvold. Den er i behold, men vanskjøttet.

I terrengfallet mot øst er det tett med selvgrodde busker og trær.

### 1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



#### Byplan situasjon;

- Gården er omgitt av store tunge elementer.
- Veianlegg
- Senterbebyggelse
- Næringsbygg mot E-18 (kommer)
- DPS senter (kommer)
- Fremstår som en liten overlevering fra fortiden

#### Plassering og omgivelser;

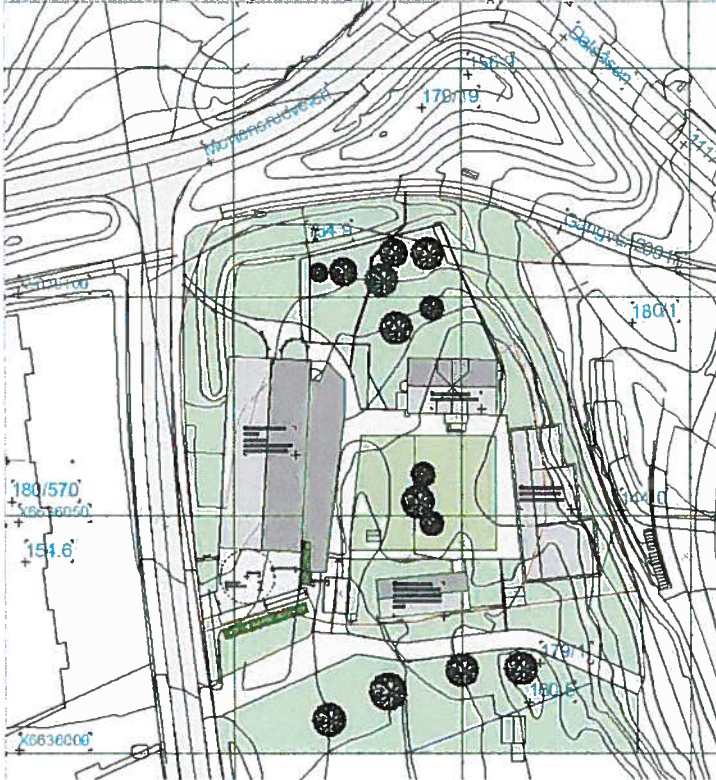
- gårdstunet ligger sentralt ved hovedatkomsten til Mortensrudområdet.
- danner sammen med senteret i vest, et nytt DPS i sør og Mortensrud kirke en kjerne i bydelen
- kraftig vegetasjon i øst og støyvolden mot atkomstveien gjør at stedet er lite synlig
- syd for gårdstunet planlegges et smalt parkbelte med en gang og sykkelvei
- gangveien forlenger gaten inn mot senteret og får en naturlig kontakt med gårdstunet

#### Bruk av gården;

- forslås utviklet til katolsk kirke og menighetshus med tilhørende funksjoner
- tunet er vernet som en av de gamle Akersgårdene, den nedbrente låven gjenreises som kirke.
- eksisterende hovedhus i nord og uthuset i sør bevares og benyttes av menighet og prester
- hagen og andre utearealer bevares og settes i stand.
- hytt menighetshus kan innpasses som egen bygning øst på tunet og som skjerm mot trafikkstøy fra E6, eller som underetasje under kirken
- nødvendig parkering av biler plasseres under kirken

### 1.2.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon

#### 1.2.3A: Forslag (A) Nytt menighetshus øst på eiendommen



Forslag (A): Skisse- ønsket fremtidig situasjon med begrenset parkering under kirken og menighetshus plassert øst på eiendommen:

- adkomst og innkjøring fra sør / sørvest
- inngang til kirken fra tunet
- gjennomgang for fotgjengere fra sør til nordvest
- kirketårn markerer atkomst til gårdstunet og kirken
- menighetshus i en etasje + underetasje. Huset danner en støyskjerm mot E6
- begrenset antall parkeringsplasser på terreng under kirken

### 1.2.3B: Alternativ (B); Nytt menighetshus under kirken



#### Alternativ B: Nytt menighetshus under Kirken, med støyskjerm i tillegg mot øst;

- adkomst og innkjøring fra sør
- gjennomgang for fotgjengere fra sør til nordvest
- kirketårn markerer atkomst til gårdstunet og kirken
- inngang til kirken fra tunet
- Menighetshus nedgravd under terrengplan under kirken
- Parkering i to plan under menighetshuset
- Separat støyskjerm mot E6 i øst

### 1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

#### Forslagsstiller:

St Halvard menighet v. Sogneprest Sigurd Markussen  
 Enerhauggata 4. 0651 Oslo. Tlf.; 2330-3200. sigurd.markussen@katolsk.no  
 Kontakt: Oslo katolske bispedømme v Paul Maric  
 Akersveien 5 0177 Oslo. Tlf.; 2321-9500 paul.maric@katolsk.no

#### Fagkyndig:

Moe-mm as arkitekter v. Ketil Moe, Sivilarkitekt MNAL,  
 Grev Wedels plass 4. 0151 Oslo. Tlf.; 2138-9978 / 905-62-935.  
 ketil@moe-mm.no

#### Eieropplysninger

Gnr. 179 bnr. 145 Helga Vaneks vei 2A og 2B, 1281 Oslo  
 Oslo katolske bispedømme. Akersveien 5 0177 Oslo. Tlf.; 2321-9500  
 Gnr 179 bnr 1(del av) OBOS Posboks 6666 St. Olav plass 0129 Oslo  
 Gnr 179 bnr 19 (del av) Turid Ulven, Gladvoll Terrasse 3 1168 Oslo; Elisabeth Ulven, Fridtjof  
 Nansens vei 20 B, 0369 Oslo

#### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca. 7.689 m<sup>2</sup>

Kirke/ annen religionsutøvelse 7661 m<sup>2</sup>  
 Gang/sykkelvei 28 m<sup>2</sup>

#### Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 1850 m<sup>2</sup>  
 Under terreng: BRA= 320 m<sup>2</sup>

#### Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 480 m<sup>2</sup>  
 Under terreng: BRA= 0 m<sup>2</sup>

#### Utnyttelse m. m.

Bebygd areal	BYA= 1820 /7500 m <sup>2</sup>
Prosent bebygd areal	tilsvarer % - BYA= 25 %,
Bruksareal bolig	BRA= 160 m <sup>2</sup>
Bruksareal næring	BRA= 300 m <sup>2</sup> Kontor for menigheten
Kirke forsamlingshus	BRA= 2390 m <sup>2</sup>

Prosent bruksareal· tilsvarer % - BRA= 35 %

Antatt antall boligenheter: 2-3 stk.  
 Antatt boligtype: presteboliger i rekke, eksisterende uthus  
 Antatt leilighetsfordeling: 2-3 små 40-50 m<sup>2</sup> BRA,

### **Parkering**

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng: 33 stk.

Plasser på terreng: 3 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: (33) stk.

Plasser for sykkelparkering: 60 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 22.9.2011.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 25.10.2011.

## 2. FAKTADEL

### 2.1 BAKGRUNN (forslagstillers tekst)

#### Eierformål

St Halvard menighet har kjøpt gårdstunet med de nærmeste omgivelsene fra OBOS Forretningsbygg sommeren 2011 med sikte på å bruke eiendommen til kirke, menighetshus og tilknyttede aktiviteter. Katolikkene er den raskest voksende religiøse gruppe syd i Oslo og har i dag ikke noe samlingssted sør for sentrum. De ønsker å opprette en ny menighet for området med den planlagte St Martin kirke på Mortensrud gård som sentrum.

#### Reguleringssakens historie

Før kjøp av eiendommen var det viktig for nåværende eier å avklare om den kunne benyttes til det ønskede formålet, samt hvor vidt den kunne gi plass til det ønskede rom- og funksjonsprogrammet.

På initiativ av nåværende eier er følgende prosess gjennomført for å avklare tomtens egnethet.

- Oppstartmøte den 18.12.2009 med Plan- og Bygningsetaten for å utarbeide et Planinitiativ.
- Forslag til planinitiativ utarbeidet og levert PBE den 3.7 2009.
- Oppstartsmøte med PBE for utarbeiding av detaljreguleringsplan ble holdt 1.4.2010.
- Oppstart av arbeid med Detaljreguleringsplan startet høsten 2011.
- Felles møte med Byantikvaren og PBE 29.3 2012
- Arkeologisk registrering på eiendommen i juni 2012
- Prosjektavklaring i PBE avholdt 26.2.2013
- Avklaringsmøte mellom PBE, forslagsstiller og arkitekt avholdt 18.3.2013
- Komplettering av planforslag datert 06.02.2014

#### Alternative løsninger

I planutkastet ble det fremmet et hovedforslag med et menighetshus plassert øst på eiendommen og med parkering under kirken. I tillegg ble det vist en alternativ løsning uten noen bygning mot øst: Menighetshusets lokaler innpasses under kirken med underjordisk parkering under dette slik det fremgår av eget notat og vedlegg.

#### Forslag

Det foreslås en annen parkeringsdekning enn Kommunens parkeringsnorm tilsier. Forslaget innebærer at det anlegges ca. 30 p-plasser under kirken og 3 ved innkjøring fra Helga Vaneks vei. Omfanget bestemmes dels av økonomiske, dels av antikvariske hensyn. Behov for parkering ut over dette må løses på tilstøtende offentlige p-plasser. Dette er mest aktuelt ved viktige gudstjenester og andre høytidsdager.

#### Alternativ

All parkering iht. Parkeringsnormen finner sted på eiendommen ved at det etableres p-anlegg i flere etasjer under kirken.

#### PBEs vurdering

##### Fra Prosjektavklaring 26.2.2013:

- «reguleringsformålet støttes. Videre anbefaling avhenger av fravikelse av p-norm, samt aksept av nybygg i øst. Etaten vurderer at man må kunne gå noe lavere enn ytre bys p-norm, da planområdet



har god kollektivdekning, og at det finnes mange parkeringsplasser i forretningsanlegg i nærheten. Ideelt sett burde det ikke være parkeringsanlegg under kirken, men etaten ser at løsningen med parkering på terreng ikke er heldig, da intensjonen er å beholde den grønne omrammingen av Mortensrud gård.

- Plassering av menighetshuset mot øst er problematisk med tanke på nær og fjernvirkning av bygget fra østsiden, fordi dette vil bli godt synlig i et bratt terreng. Det bør vurderes å trekke byggegrensen noe lenger mot vest, for å få en bedre terrengtilpassing.»

**Fra avklaringsmøte 18.3.2013:** På avklaringsmøtet ble det tatt opp at det kunne være problematisk å få godkjent nødvendig innkjøring for drift og seremonielle anledninger (bryllup og begravelser) via regulert gang og sykkelvei i sør og at dette i så fall forutsatte en egen tinglyst erklæring.

### Bearbeiding av forslaget

Forslaget er bearbeidet på grunnlag av PBEs merknader;

- utkast til bestemmelser er omarbeidet i tråd med PBEs kommentarer
- foreslått plassering av menighetshuset er endret i tråd med kommentarene
- kirkebygget foreslås trukket ca 3m mot nord for å gi plass til kjørerampe mot kirken
- rampen fra kjøreadkomst til kirken foreslås så bred at nødvendig kjøring kan skje på egen eiendom
- søknad om dispensasjon fra den kommunale parkeringsnormen er utarbeidet
- ekstra illustrasjoner er utarbeidet for å vise fjernvirkning og adkomstplass for biler
- gangveitilknytting til offentlig gang- og sykkelvei i sør (Gnr. 179, Bnr 1) er innarbeidet i forslaget med regulert bredde på 3,5m. Opparbeiding er tatt inn i rekkefølgebestemmelsen.

<b>Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer</b>
--

Det fremmes kun et alternativ til offentlig ettersyn, men det er beskrevet og illustrert et alternativ B.
---

## 2.2 PLANSTATUS

### 2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Det er ingen spesielle forhold av betydning for saken.

#### Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008

- Mortensrud markert som stasjonært område i planen.

Kommuneplan Lofsrud - Mortensrud (KDP 12) 17.08.-98.

- Mortensrud gård båndlagt til bevaringsformål, gjennomført ved gjeldende reguleringsplan.

Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (KDP 7) 06.03.-91 med endringer av 26.05.

-93;

- Mortensrud gård skal bevares, denne skal hensyntas ved ny bebyggelse».

Kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen-grøntplanen (KDP 8) 15.12.93;

- Mortensrud gård markert som gårdsanlegg.

Gjeldende regulering

Reguleringsplan S-3716 av 17.03.1999. Lofsrud bydelspark

Formål for denne tomten:

- Spesialområde bevaring, offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage, kultur- og fritidsaktiviteter).

Denne tomten inngår som en del av et større reguleringsområde for Lofsrud bydelspark, omfatter også Lofsrud gård, spesialområde bevaring.

Med henvisning til bestemmelsenes §5; “bygningene tillates bare ombygd, påbygd, eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet” er det stilt krav fra Kommunen til utformingen av ny bebyggelse som erstatter en nedbrent låve som sto her tidligere.

Tidligere politiske vedtak

Forslagstiller er ikke kjent med at det er gjort politiske vedtak i denne saken.

Pågående planarbeid

S-4441 Helga Vaneks vei, Mortensrud felt 3 og 4, regulert til bolig, næring/ forretning, barnehage.

Vedtatt plan på gjenboertomt. Ca. 190 boliger og 7500m2 forretning. Rekkfølgekrav om oppføring av 4 avdelingers barnehage med min. uteareal 1600m2.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer**

Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transport- anbefaler lokalisering av funksjoner i tilknytning til kollektiv nettet

Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringer, og ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan 2014, forslag lagt ut til offentlig ettersyn av Byrådet, Mortensrud markert som prioritert stasjonsnært område i strategikartet, planområdet merket som nåværende bebyggelse- og anlegg i plankartet.

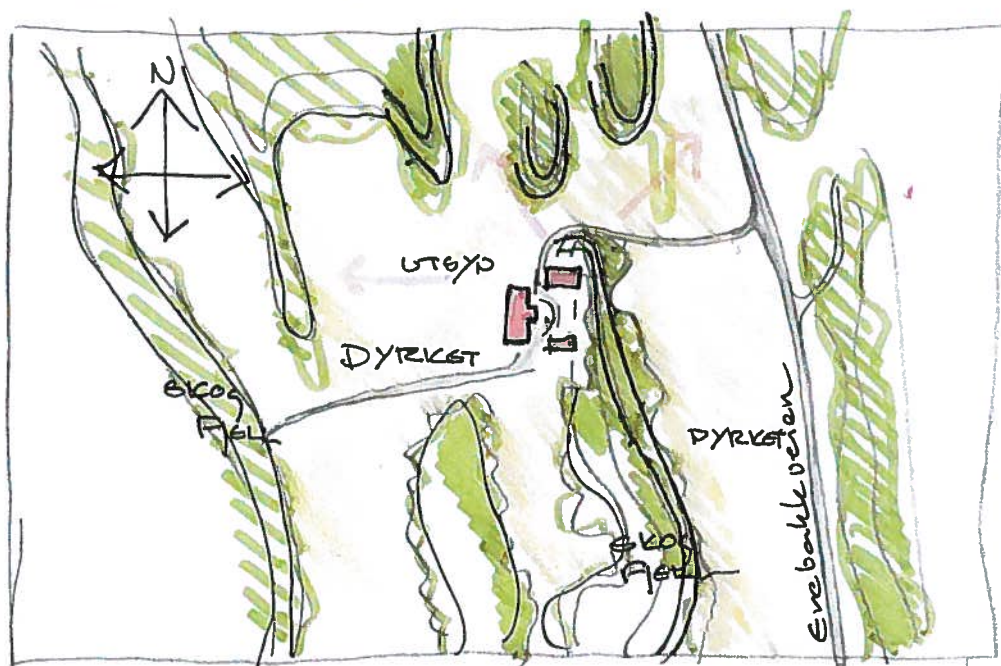
Under punktet pågående planarbeid, vises det til S-4441, dette er en vedtatt plan, med tilhørende byggesaker for Mortensrud torg med boliger og næringslokaler. S-4686 er for øvrig også en plan som er vedtatt, for distriktpsikiatrisk senter i Helga Vaneks vei, det er også her tilhørende byggesaker, med krav om opparbeidelse av gang-sykkelvei.

## 2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

### 2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Skisse 2.3.1 Stedsanalyse

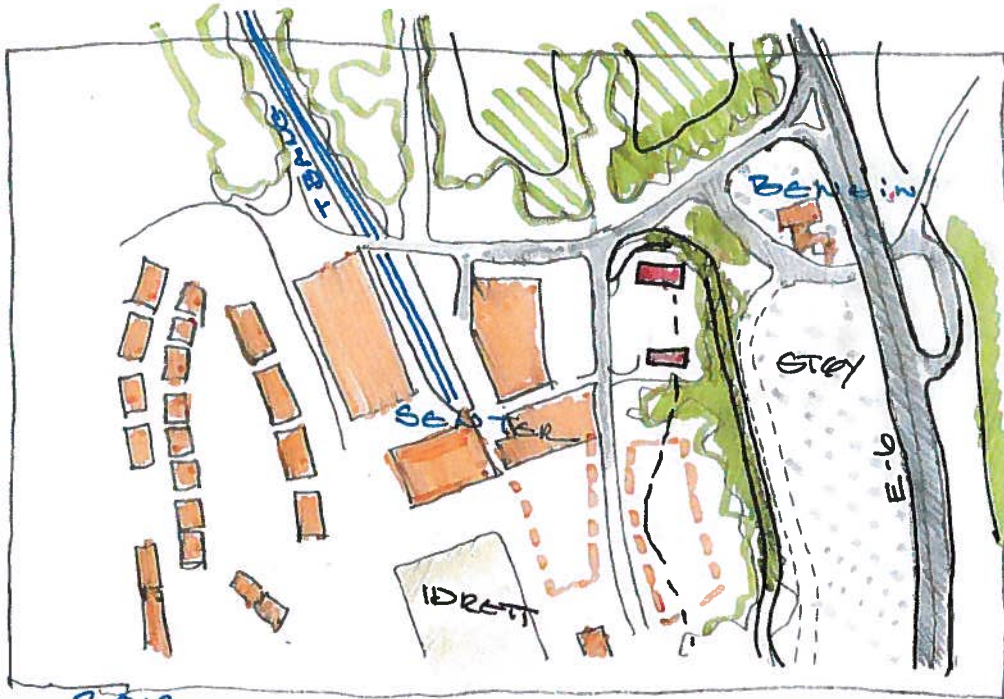
#### 2.3.1A Forholdene i 1973



1973;

- Nord-sør gående terreng.
- Fjellrabber med skog
- Åpne drag med dyrket mark
- Vidt utsyn fra gården
- Tilnærmet firkant tun

### 2.3.1B Forholdene i dag



2013;

- *Terrengformasjoner mindre fremtredende*
- *Skog mer dominerende*
- *Åpen mark gjenbygd eller støybelastet. Veier.*
- *Skråningen øst for gården er tydelig*
- *Åpenhet nord for gården: stengt av jordvold*

### Lokalisering og bruk

Mortensrud er en del av Rudene sør og øst for Oslogryta. Området er i store trekk preget av langstrakte, skrinne åser med fjell, stein og blandet skogsvegetasjon. Mellom disse ligger lavere drag av dyrket mark. Gården ligger på en svak åsrygg og utgjør den historiske kjernen i den nye bydelen Mortensrud. Området ligger 154-158 m. over havet, eiendommen er om lag på 7.500 m<sup>2</sup> (BTA).

Ca. 120m mot øst ligger E6 (Enebakkveien). Hovedveien derfra inn i området (Mortensrudveien) ligger rett mot nord, mens bydelscenteret og stasjon for buss og t-bane ligger umiddelbart vest for gårdstunet. Mot sør ligger Mortensrud (protestantiske) kirke, i tillegg skal det her bygges en helseinstitusjon (Oslo Universitetssykehus; DPS).

Fjellryggen gjennom tunet løfter seg 2-4m over terreng i vest (kote 155) og 5-7m over terreng i øst (kote 147) og fortsetter noen hundre meter sørover.

Våningshuset og en gammel inngjerdet prydhage kronet tidligere landskapet. Nord for våningshuset er det rester av en tidligere frukthage som stopper mot en ny støyvoll.

I den 8-9m høye skråningen mot øst er det buskkratt og viltvoksende trær. Jordsmonnet på tomta har begrenset, med varierende dybde. Flere steder er det fjell i dagen.

#### Avgrensing

Reguleringsområdet grenser i nord, øst og sør til gangveier og friområder med begrenset bredde. Utenfor dette ligger kjøreveiene Mortensrudveien, Dalsåsen, Thomas Ulvens vei og Helga Vaneks vei mot hhv. nord, øst og vest. Mot sør grenser gangvei og friområde mot et byggeområde for den nevnte helseinstitusjonen.

#### **Natur- og ressursgrunnlaget**

Jordbruksarealet som tilhørte gården er kjøpt opp og benyttet til byutvikling. Det er ingen uttrykte interesser knyttet til denne eiendommen.

#### Dagens arealbruk

Våningshuset benyttes i dag som et aktivitetssenter, uthuset benyttes til lager og bolig. Utearealene er dels friområde og dels parkering for stedets brukere. Den nedbrente låven ble de siste årene benyttet til lager og verksted. Prydhage og frukthage er uskjøttet og nokså forfalne.

#### **Karakter og utforming**

##### **Estetikk og byggeskikk**

Gårdstunet er et gammelt, tilnærmet firkant-tun, med uthus i sør og våningshus i nord, låven lå mot vest. Mot øst er det et terrengfall ned mot tidligere dyrket mark. Våningshuset fra slutten av attenhundretallet er i halvannen etasje med ark og glassveranda mot sør. Det er utført i sveitserstil og er hvitmalt. Uthuset fra tidlig på nittenhundretallet er en enkel panelt og rødmalt bygning med saltak.

I tillegg står det en dukkestue og en garasje på eiendommen.

På tunet er det rester etter en inngjerdet prydhage. Nord for våningshuset er det rester etter en frukthage. Alle spor etter låven som brant ned i 2004 er borte.

##### **Verneinteresser**

Hele området er regulert til spesialområde bevaring. Ny bebyggelse skal i følge reguleringsbestemmelsene tilpasse seg gårdstunets karakter. Se avsnitt om Forhistorie.

Mortensrud gård antas å være fra før Svartedauden. Den er kjent under sitt nåværende navn fra tidlig på 1600 tallet og tilhørte Oslo Hospital til 1831. Deretter var gårdsbruket i privat eie og drift frem til utbyggingen av området fra siste del av 1980 tallet. Etter det har bebyggelsen i hovedsak vært brukt som barnehage og aktivitetshus.

Våningshuset er oppført i sveitserstil sent på 1800. Uthuset er fra tidlig på 1900 tallet. Låven som ble oppført i mellomkrigstiden brant ned i 2004. Alle spor etter låven er fjernet.

Det er ikke foretatt noen tilstandsvurdering av eksisterende bebyggelse. Våningshuset er i brukbar stand, men en tilpassing til nye formål vil ventelig løse ut en vesentlig teknisk og arkitektonisk oppgradering. For uthusets del vil en slik oppgradering bli omfattende. Prydhagens opprinnelige utforming og beplantning er

ukjent, men den kan opparbeides i tråd med hva som er vanlig karakter for hager på andre gårdsbruk. Rammer og retningslinjer for disse tiltakene må avklares med Byantikvaren.

#### Arkeologisk registrering

Registrering ble utført av Byantikvaren i mai-juni 2012. Arkeologisk rapport datert 29.10.-12 oppsummerer og konkluderer på side 8; «På bakgrunn av funn i nærområdet ble det ansett som sannsynlig at planlagte tiltak kunne berøre uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

Det ble gravd totalt ni sjakter med maskin under registreringen, hvorav en sjakt var funnførende. I sjakt 4 ble det påvist et eldre dyrkningslag. Undergrunnen var svært ødelagt og forstyrret på store deler av planområdet.

Det ble tatt ut en kullprøve fra det eldre dyrkningslaget (A2) som er C14 -datert til 1020-1160 e.Kr.

Kulturminneområdet er avgrenset av funntomme sjakter og av gårdstunet. Gårdstunet er regulert til bevaring, med reguleringsbestemmelser som sikrer automatisk fredede kulturminner. Imidlertid var det moderne forstyrrelser på store deler av planområdet, slik at andre eventuelle førreformatoriske spor eller anlegg mest sannsynlig kan ha blitt ødelagt tidligere»

### **Planområdet og forholdet til tilleggende arealer**

#### **Stedsutvikling**

Mortensrudområdet er preget av en sterk utbygging de siste årene. Veinett og t-bane er ferdig utbygd. Gården ligger inntil Mortensrud senter med knutepunkt for kollektivtransport. Bebyggelsen rett rundt eiendommen vil i fremtiden domineres av service- nærings- og forretningsbygg, institusjoner og noen boliger plassert over forretningsarealene.

#### **Sosial infrastruktur**

Området har god tilgang til kollektivtrafikk. T-bane og buss stanser 100-150 fra eiendommen. Nødvendige forretninger ligger samme sted. Barnehager er uaktuelt som tilbud.

#### **Veier og Teknisk infrastruktur**

Området betjenes av nyanlagte offentlige veier, vann- og avløpsanlegg og ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Renovasjon i området er offentlig.

#### **Barns interesser**

Barns interesser synes i det store hele å være godt ivaretatt i området: Skoler og barnehager finnes i nærområdet. Våningshuset på gården benyttes i dag som et fritidssenter (Røde kors / Røde halvmåne) og besøkes av ungdom og voksne.

#### **Universell utforming**

Bebyggelse og uteareal er i dag i liten grad tilpasset universell utforming. Gang- og turveier som betjener området er utformet etter regelverket som gjaldt ved opparbeiding. Stedet er derfor lett tilgjengelig.

<b>Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer</b>
--

### 2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold		Gir ikke premisser		sjekket databasen, ikke registrert naturmangfold i/ i nærhet av planområdet.
Flom		Gir ikke premisser		
Geotekniske forhold		Avklares i byggesak		Område ligger under ”marin grense”, ikke kjent om det skulle være lommer av kvikkleire
Kulturminner		Gir premisser		Mortensrud gård i dag regulert til spesialområde bevaring, det reguleres hensynssone med bestemmelser i forslaget
Miljøforhold		Gir premisser		Støyrapport utarbeidet, behov for skjerming av utearealer for støyfølsom arealbruk, rapport vedrørende luftforurensing er utarbeidet
Teknisk infrastruktur		Avklares i byggesak		Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme
Barn og unges interesser		Gir premisser		Tidligere vurdert uegnet for barnehage
Virksomhetsfare		Gir ikke premisser		

## 2.4 PLANFORSLAGET

### 2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)

#### §1 Avgrensning

Reguleringsområdet er sammenfallende med eiendommen Gnr 179 Bnr 145 Mortensrud gård, med et tillegg for tilknytting til offentlig gang / sykkelvei i friområdet sør for eiendommen.

#### §2 Arealformål og hensynssoner;

- Bebyggelse og anlegg- Kirke / annen religionsutøvelse
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø
- Tilknytting til offentlig gang og sykkelvei

Kirke og menighetshus med boliger for menighetens prester

Bevaring av eksisterende bygninger og utearealer, gjenreising av bygning der det tidligere sto en låve, nybygg for å dekke behov samlet rombehov for menighetshus.

### **§3 Bebyggelse og anlegg- kirke og annen religionsutøvelse**

#### **3-1 Grad av utnyttning og høyder**

Maks tillatt bruksareal skal være BRA=2650 m<sup>2</sup>

Det skal ikke beregnes bruksareal for tenkte plan.

Parkeringsareal under kote + 153 skal ikke medregnes i BRA

#### **3-2 Plassering og høyder**

Kirkebygg foreslås med en gesimshøyde på kote161,5m, og mønehøyde på 167,0m Dette tilsvarer 2 ½ -3 normale etasjer mot Helga Vaneks vei og ca. 1- 1 ½ etasje mot tunet.

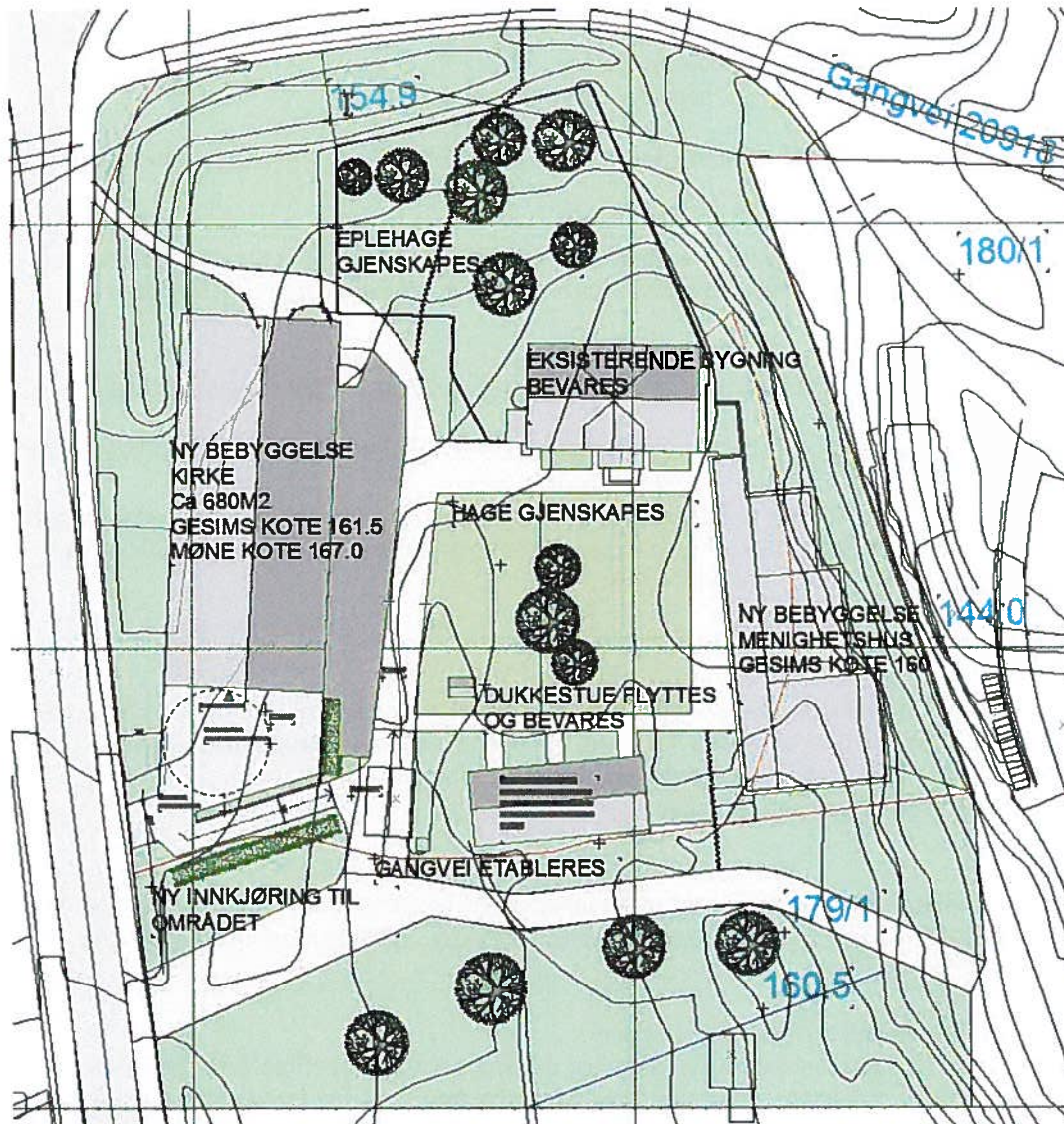
Kirketårn med en gesimshøyde på kote171 syd for kirkebygget. Dette vil rage 13,5 m over terreng, tilsvarende 4 ½ normale etasjer.

Menighetshus med gesims på kote160 vil ha 1 ½ etasjer sett fra tunet og 2 ½ etasjer sett fra øst.

Det tillates terrengtilpassede støttemurer utenfor byggelinjer. Boliger knyttet til virksomheten kan innpasses i eksisterende uthus.



Skisse 2.4.2 Forhold som sikres gjennom planen



Planskisse som illustrerer det som sikres i planforslaget; Vern  
Nybygg  
Utearealer  
Vegetasjonsskjerm

Illustrasjonstekst:

*Det nye kirkebygget har samme proporsjoner som den gamle låven. Grunnflate, høyder og bredder er tilpasset til det samlede gårdsanleggets dimensjoner.*

*Omkringliggende bebyggelse har en annen bymessig skala*

#### **2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser**

Det nye anlegget vil bestå av disse elementene:

Kirke, tårn, menighetshus, forplass, hage og parkeringsanlegg

Det gamle våningshuset skal fortsatt markeres som tunets smykke, mens den øvrige bebyggelsen vil tilstrebe en mer nøytral karakter.

Nybygget mot øst vil inneholde deler av menighetshusets romprogram. Fra tunet vil det framstå som et lavt, enkelt bygningsvolum med en moderne form, og underordne seg i form og uttrykk.

#### **3.3 Utforming**

Materialbruk og fargebruk i eksteriør skal avklares med Byantikvaren. Nye bygninger skal ha en høy arkitektonisk kvalitet.

Kirken skal i materialbruk, hovedform og uttrykk ha referanser til den gamle låven. Takvinkel for saltaket skal være 34grader.

Nytt menighetshus skal tilpasse seg det eldre bygningsmiljøet og underordne seg hovedbygningen i uttrykk og volum. I tilknytning til overdekket inngangsparti ved bygningens nordre del kan det reises en støydempende, klar glassvegg mot nord og øst.

Kirketårnet skal ha en slank og skulpturell utforming.

Plasser, gangveier og fellesareal skal fortrinnsvis ha belegg av singel, grus eller subbus: Ved viktige inngangspartier kan det benyttes fast belegg som heller, stein eller annet naturmateriale.

Utendørsbelysning skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.

Avkjørsel og parkering skal ha fast dekke.

#### **3.4 Parkering**

Biloppstillingsplasser skal etableres vest på eiendommen, i hovedsak under kirkebygget med 0,5 p- plass per 10 sitteplasser i kirken. Se vedlegg om parkeringsdekning. Sykkelparkering etableres iht. parkeringsnormen.

#### **§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Det skal opparbeides forbindelse fra eiendommen til gang / sykkelvei i friområdet sør for eiendommen.

Dette blir kirkens hovedatkomst for fotgjengere. Opparbeiding skal skje før kirken tas i bruk og bekostes av forslagsstiller.

#### **§5 Hensynssone - bevaring kulturmiljø**

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Våningshus, uthus og dukkestue som er avmerket på plankartet med symbolet «bygg, kulturminne m.m. som skal bevares» tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Dukkestuen skal flyttes som helt objekt, til avmerket plass på plankartet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig / eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturfaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige / eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking mm. Bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder, hovedform og materialbruk.

Innenfor hensynssone- bevaring kulturmiljø tillates nye bygninger som anvist i §3.

Eksisterende hage og annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet herunder kulturmiljøet med inntun (hage) driftstun, frukthage og randsonen fra kulturlandskapet skal bevares. Dette innebærer at terreng – og landskapsbearbeiding med markdekke, trær, annen vegetasjon og andre elementer som trapper, murer og øvrige utomhuselementer ikke tillates revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes av ny av tilsvarende type.

#### §6 Avkjørsel

Avkjørsel fra offentlig vei er vist med pil på plankartet.

Gangveier og forplasser kan i begrenset grad benyttes til nødvendig kjøring knyttet til menighetens seremonier og arrangementer.

#### §7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200). Planen skal vise bearbeidet terreng med høydeangivelse på 20cm mellom kotene. Forslag til plassering og type av vegetasjon og beplantning, gressflater, bed, gangveier, områder med beleg, utvendig belysning, møblering og lekeutstyr lekeapparater skal fremgå av planen: Området skal være åpent for fotgjengere fra Helga Vaneks vei i nordvest til offentlig tur /gangvei i sør. Veier og plasser skal utformes for allmenn tilgjengelighet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for kirken.

#### §8 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

#### §9 Rekkefølgebestemmelser

Tilknytting til offentlig gangvei på eiendom Gnr179, Bnr 1 som er vist på forslag til reguleringskart, skal opparbeides av Forslagsstiller med regulert bredde på 3,5m. Opparbeiding skal være utført før brukstillatelse for kirken kan gis.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer**

Lagt inn oppdatert bestemmelse vedrørende fjernvarme, se reg. best.  
Byantikvaren bør uttale seg til utomhusplanen også.

**2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET****2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.****Datagrunnlag og metoder**

Saken forutsetter ikke KU. Temaet er ikke relevant for denne saken.

**Overordnede planer og mål****Planen bidrar til å oppfylle offentlige målsetninger og planer for området slik:**

Gårdstunet med bebyggelse og uteområder vernes og kompletteres med ny bebyggelse iht. reguleringsbestemmelsenes § 7.2 Kirke der tidligere driftsbygg sto, forsamlingshus øst på eiendommen, kirketårn som angitt på plankartet.

Ny bebyggelse mot vest (kirken) vil danne en østre avgrensning av senterbebyggelsen

Ny bebyggelse mot øst (menighetshuset) skjermer tunet mot trafikkstøy fra E6.

Bruken som kirke og menighetshus tilfører bydelen et nytt kulturelt og sosialt samlingssted for folk fra mange nasjoner.

**Stedsutvikling**

Opprustning av gårdstunet med ny bebyggelse iht. bestemmelsene om vern vil forsterke en historisk forankring for bydelen. Kirken og menighetshuset vil være et samlingspunkt for katolikkene i Oslo Sør og Oppegård som er Norges raskest voksende menighet.

**Barn og unges interesser**

Barn vil være en viktig mål- og brukergruppe for kirken og menighetshuset. Bygninger og uteområder vil bli tilrettelagt for å ivareta barns behov og interesser. Utearealene vil være åpne for allmenn bruk også når kirke og menighetshus er stengt. Bruken av utearealene er sterkt avhengig av skjerming mot trafikkstøy fra E6.

**Landskap**

Topografi, vegetasjon/grønnstruktur, naturtype, naturelementer, annet.

Forslagsstiller er ikke kjent med at planforslaget påvirker grunnforhold, topografi, naturtype grøntstruktur eller naturgrunnlaget i eller utenfor reguleringsområdet. Den foreslåtte bygningen øst i området vil ligge på brinken av høydedraget og bli oppfattet som en del av tunet, klart adskilt fra andre bygningsmessige tiltak.

Noe av krattvegetasjonen i området vil måtte fjernes for å plassere en bygning>

**Trafikkforhold**

Det lokale veinettet er nytt og godt dimensjonert med enkel adkomst til E6 uten å passere boliger, lekeplasser eller andre områder som kan sjeneres.

Kollektivnettet i området er godt, stasjoner og holdeplasser finnes innen kort avstand.

Besøkende til Kirken og Menighetshuset ventes i hovedsak å komme med offentlige transportmidler.

Besøkene vil være størst på søndager og kirkelige høytidsdager med begrenset trafikk knyttet til arbeidsreiser og handel.

Gang- og sykkelveinettet rundt reguleringsområdet er ferdig opparbeidet.

Det er god dekning av gang- og sykkelveier med en naturlig plassering rundt reguleringsområdet. Skrenten i øst, støyvollene i nord, plassering av eksisterende og foreslått ny bebyggelse gjør det lite sannsynlig at det vil være behov for eller ønskelig med nye snarveier i reguleringsområdet.

Plasser og adkomstveier som opparbeides vil være åpne for allmenn ferdsel.

### **Estetikk og byggeskikk**

Kirkebygget vil gjenskape volumet til den nedbrente låven. Mønehøyden på dette bygget økes med 2m, og lengden økes med 12m. Silhuetten av bebyggelsen vil forsterke gården som et historisk minne.

Nybygget mot øst holdes så lavt som mulig mot tunet, kan komme til å bryte vegetasjonsskjermen langs skrenten.

Bygningene vil få et stedstilpasset og oppsluttende formspråk, med vekt på at detaljeringen skal fortelle at bebyggelsen er ny. Trepanel og glass vil være de dominerende fasadematerialene på nybyggene.

Fargesettingen vil bli gjort i samråd med Byantikvaren.

En eksisterende, prefabrikkert garasje fra etterkrigstiden vil bli foreslått revet.

Området har ikke potensiale for ytterligere fortetting.

### **Kulturminner**

Hensynet til verneinteresser har vært styrende ved utarbeiding av forslaget. Eksisterende bebyggelse og hager vil bli satt i stand og tilbakeført der det er mulig. Ny kirkebygning og ny bygning mot øst vil bli tilpasset det eksisterende tunets form og gitt et uttrykk som skal passe sammen med den eldre bebyggelsen. Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i området uten at det er gjort funn av interesse.

### **Sosial infrastruktur**

Overordnede planer har forutsatt at området brukes til allmenntilrettelegging og sosiale forhold. Forslagstiller mener dette blir ivarettatt som samlingssted og fritidstilbud.

Tiltaket vil i stor grad være et supplement til det offentlige kulturtilbudet i området.

Tiltaket vil ikke føre til økt behov for skoleplasser, SFO eller lignende.

Infrastrukturen i området anses tilstrekkelig.

### **Teknisk infrastruktur**

Den tekniske infrastrukturen i området er lagt til rette for tiltaket og vil ikke belastes negativt.

### **Universell utforming**

Uteområder og ny bebyggelse vil bli utformet for allmenn tilgjengelighet og vil ikke ha negative konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede eller orienteringshemmede.

Ved oppgradering av det gamle våningshuset vil det være begrenset tilgang til kjeller og 2. etasje. Om det vises seg mulig å innpasse loft/hems i det gamle uthuset vil tilgjengeligheten også her være begrenset.

Om menighetshus og kirke kan plasseres i samme bygning vil bruk og tilgjengelighet bli lettere enn om ny bebyggelse deles på to eller tre bygninger. Dette bl.a. fordi man slipper å gå ut for å nå andre bygg og får færre heiser.

### **Naturmangfold**

Planen tar sikte på å bevare eksisterende hager og vegetasjonstype se § 7.

**Natur- og ressursgrunnlaget**

Forslagsstiller er ikke kjent med at planforslaget påvirker natur- og ressursgrunnlaget i eller utenfor reguleringsområdet

**Miljøfaglige forhold**

Uteområdene vil bli skjermet for trafikkstøy fra E6 ved at det bygges en ny bygning mot øst.

Luftforurensing. Undersøkelsen tilsier ikke at det gjøres spesielle tiltak

Det biologiske mangfoldet søkes opprettholdt ved å benytte stedsegne vekster i opparbeiding av utearealene. Gamle hageplanter, eller samme sort planter vil bli benyttet.

Sol- og skyggeforholdene vil bli tilnærmet de samme som før den tidligere låven brant ned.

**Risiko- og sårbarhet**

ROS analysen har ikke pekt på negative virkninger av tiltaket. Vi vil peke på:

Luftforurensing fra E6

Trafikkstøy fra E6

Skjerming mot trafikkstøy er ivarett ved å plassere en ny bygning øst i området: Effekten av tiltaket fremgår av egen illustrasjon. Tiltaket er vist på plankartet og omtalt i bestemmelsene §7.2

**Økonomiske konsekvenser**

Planen omfatter kun private investeringer for den katolske menigheten i området.

**Juridiske forhold**

Det er ikke kjent noen juridiske bindinger knyttet til eiendommen.

Det er ikke registrert interesse motsetninger i denne saken.

Forslagsstiller søker dispensasjon fra kommunens parkeringsnorm for området

Det er rekkefølgekrav til opparbeiding av gangvei og utearealer

**Andre forhold**

Det er ikke kjent andre forhold som bør nevnes.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer**

Avvik fra p-normen er ikke en dispensasjon, men et forslag til reguleringsbestemmelse, se § 3.4 i forslag til reguleringsbestemmelser. Planområdet omfatter også del av gnr/bnr 179/19, som har en annen hjemmelshaver. Landskap vil bli påvirket i bygge- og anleggsfasen.

### 3. MEDVIRKNING

#### 3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

##### 3.1.1 Liste over samrådsinnspill/ forhåndsuttalelser

1. Bydel Søndre Nordstrand	03.09. 2009
2. Trafikketaten	25.08. 2009
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	26.08. 2009
4. Vann- og avløpsetaten	28.08. 2009
5. Ruter	31.08. 2009
6. Renovasjonsetaten	01.09. 2009
7. Friluftsetaten	03.09. 2009
8. Byantikvaren	02.09. 2009
9. Samferdselsetaten	07.09. 2009
10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	16.11.2011
11. Byantikvaren. Forhåndsuttalelse	15.06.2012
12. Byantikvaren. Arkeologisk registrering	29.10.2012

##### 3.1.2 Sammendrag av samrådsinnspill og forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer

###### 1. Bydel Søndre Nordstrand

Behandlet i bydelsutvalgets møte 03.09. 2009

Saken bør behandles som full reguleringsendring, da planinitiativet berører intensjonen bak bevaringsreguleringen. Bygningstiljøet på Mortensrud gård gir området historisk og kulturell dybde som er viktig å bevare, og at forslaget er av prinsipiell betydning i forhold til vern etter plan- og bygningsloven. Da det foreslås både bolig og barnehage på tomten bør det foretas en støyfaglig utredning. Dersom barnehage inntas videre bør også luftkvalitet undersøkes. Det er god barnehagedekning i området rundt Mortensrud, samt at barnehage er ivarettatt i ny reguleringsplan for Mortensrud felt 3-4. Det vises for øvrig til merknad knyttet til støy og luftforurensning. Det forutsettes at parkeringsplasser imøtekommes uten at dette kommer i konflikt med bevaringshensynene. Bydelsutvalget har tidligere pekt på behovet for en gjennomgang av trafikksituasjonen på Mortensrud i lys av denne og andre planlagte utbyggingsprosjekter. Det bør undersøkes om tiltaket kan påføre eksisterende bygninger setningsskader

Forslagsstillers tilsvare:

*Krav om behandling som full reguleringsendring.* Vi antar dette kommer av en bekymring for at bygging av en kirke bryter med hensynet til bevaring av en låve som ikke lenger finnes. Ser vi dette i et kulturperspektiv er det pussig at en låve som arkitektonisk element skal ha forrang for en kirke. Løsningen utvikles i samråd med Byantikvaren. Skissene fra Planinitiativet videreføres i den detaljerte reguleringsplanen. Det er et klart mål å opprettholde gårdstunets historiske preg.

*Boliger, barnehage og støy.* Hensikten med det foreslåtte nye bygningsvolumet øst på eiendommen er å etablere en støyskjerm mot E6 og å integrere denne skjermen som et naturlig element i tunet.

Gjestebolig og boliger for prester vil bli plassert i det gamle uthuset, bak «støyskjermen» og med gavl mot øst (og E6).

#### *Trafikkstøy og luftforurensning fra E6*

Undersøkelser er utført av Rambøll Norge. Resultatene viser at gårdstunet ligger i rød sone for trafikkstøy, men at en skjerming ved hjelp av bebyggelse i en etasje + saltak vil ha en vesentlig positiv effekt. Målt luftforurensning ligger innenfor akseptable grenser. Se vedleggene nr. 4; Støyberegninger og nr. 5; Lokal luftforurensning.

*Generell gjennomgang av trafikksituasjonen.* Besøkende til Kirken og Menighetshuset ventes i hovedsak å komme med offentlige transportmidler. Besøkene vil være størst på søndager og kirkelige høytidsdager med begrenset trafikk knyttet til arbeidsreiser og handel.

## 2 Trafikketaten

Parkeringsnorm for Oslo, åpen by, skal legges til grunn for planarbeidet

Forslagsstillers tilsvare:

Parkeringsdekning er avklart med PBE og basert på den kommunale parkeringsnormen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Parkeringsdekningen i forslaget er 0,5 p-plasser / 10 sitteplasser i kirken, ytre bys norm tilsier 1,0 p-plass/ 10 sitteplasser i kirken.

## 3 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Så lenge Mortensrud - området er under utbygging og bydelen har behov for flere barnehager, er EBY skeptisk til å regulere bort, eller redusere den allmenne tilgjengeligheten til en framtidig barnehage, EBY mener forslagsstiller bør vurdere å utvide barnehagen betraktelig og åpne for barn utenfor menigheten

Forslagsstillers tilsvare

Deres anbefaling om en utvidet barnehage på eiendommen står i motsetning til Bydelsutvalgets og vil bli så omfattende at det ikke er plass igjen for kirke og menighetshus med støttefunksjoner.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Etaten har tidligere uttalt skepsis til å etablere støyfølsomme formål innenfor planområdet, da støyutredning viser at selv med støyskjerming av tunet, ikke vil oppnå tilfredsstillende støyskjerming av utearealene for eventuell barnehage. Plassering av eventuell barnehage med uteareal er ikke vurdert nærmere i denne sammenhengen.

## 4 Vann- og avløpsetaten

Ingen kjente forhold, men ber om bestemmelser for lokal overvannshåndtering fra tak og andre tette flater.

## 5 Ruter

Ønsker å være orientert om sakens utvikling, og kan være interessert i å delta i planforum. Ruter, Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo T-banedrift AS er prosess om ny base og vognhall for T-banetrokker, og har sett på området Mortensrud felt 9 som en mulighet. Denne er riktignok ikke en del av området de ser på, men i umiddelbar nærhet.

## 6 Renovasjonsetaten

Orienterer om renovasjonsforskriften og forordninger når det gjelder håndtering av nærings- og husholdningsavfall



### 7 Friluftsetaten

Det er viktig at innregulerte friområder i området ivaretas slik at en kan utvikle en god grøntstruktur i området. Parkering/adkomst må løses innenfor regulert område, og ikke på friområdet

Forslagsstillers tilsvare:

Det er ingen planer om å parkere på friområder. Vi ser det som naturlig at adkomsten til kirken knyttes til gang- og sykkelveien sør for området.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det er foreslått en regulert tilknytning til gangveien i syd. Gangvei i syd blir opparbeidet i forbindelse med byggesak for distriktpsykiatrisk senter.

### 8 Byantikvaren

Har ingen merknader til foreslått endret underformål, så lenge det ikke medfører tiltak i strid med hovedformålet, spesialområdet med formål bevaring, på de vilkår som gjennom prosessens gang er formidlet tiltakshaver. Kan ikke anbefale alt. A,B, C, men mener tegning datert 13.05.09 viser en tilnærming som i hovedsak kan anbefales. Det refereres til kommentarer til forelagte alternativ, samt merknader fra internt fagmøte. Når det gjelder parkering, kan byantikvaren anbefale løsning vist på tegning datert 13.05. 2009, der all innkjøring skjer fra syd. Løsningen vil begrense kjøringen, parkeringen og fremtidig utvidelse for parkering i nord. Løsning kan ikke tilfredsstillende normkrav på 60 plasser. Byantikvaren vil derfor opprettholde forslag om kjøp/leie av parkeringsarealer utenfor eiendommen. Byantikvaren krever videre at det foretas arkeologisk registrering av planområdet.

Forslagsstillers tilsvare:

Byantikvarens anbefaling av alternativ fremlagt i fasen med planinitiativ er lagt til grunn for det videre arbeidet med saken. Se BYAs brev datert 15.6.2012 som er vedlagt. Av brevet fremgår det at de helst vil se en løsning der menighetshuset plasseres under kirken «Alternativ (B)», men også kan akseptere at menighetshuset plasseres øst på eiendommen «Forslag (A)». Ved utarbeiding av reguleringsforslaget har det vært arbeidet med alle aktuelle p-løsninger som er omtalt i starten av dette delkapitlet, og de konsekvensene de har for en endelig utforming av området.

Arkeologiske undersøkelser som Byantikvaren har krevd er gjennomført av deres arkeologer i juni 2012. Det er funnet rester av matjord som har vært dyrket tidligere enn hva man før antok. For øvrig er det ikke gjort funn. Se punkt 2.3.1 Verneinteresser og Arkeologisk registrering

### 9 Samferdselsetaten

Avkjørsler skal følge kommunale normer, maks bredde settes til 4-5 meter. Parkering etter norm, også sykkelparkering. Varelevering med snuareal på egen tomt. Bringing og henting av barnehagebarn må planlegges trafiksikkert. Byggegrense på minimum 15 meter fra senterlinje regulert vei, evt. dispensasjon inntil 6,0-8,0. Det bør vurderes om vei langs eiendommen skal opparbeides i henhold til reguleringen.

Forslagsstillers tilsvare:

Kommentarene vil bli lagt til grunn i det videre arbeidet.

Dispensasjon for plassering av kirken inntil 6,0-8,0m fra vei vil bli søkt.

Forslagsstiller mener opparbeiding av vei langs eiendommen må være et offentlig ansvar.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det er ikke krevet veiopparbeidelse av Helga Vaneks vei i byggesaken for Mortensrud torg.

Oslo Havn KF, Gravferdsetaten og Undervisningsbygg

Disse hadde ingen kommentarer.

10 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

«Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttrykker tilfredshet med at det utvikles en detaljert reguleringsplan for komplettering av bygningsmiljøet ved tunet, den østre «veggen» av sentrumsområdet»

## Forslagsstillers tilsvaer:

Forslagstiller er tilfreds med uttalelsen fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

11 Byantikvaren. Forhåndsuttalelse til regulerings sak datert 15.6.2012:

«Byantikvaren vil fremdeles primært anbefale at menighetshuset legges sammen med kirkefunksjonen i det gjenoppbygde driftsbygget i vest...Vi er samtidig opptatt av å finne en løsning som kan gi langsiktig ivaretagelse og bruk av gårdstunet, samt gjenoppbygging av driftsbygningen. Forutsatt at en løsning som angitt over viser seg urealiserbar av tekniske eller økonomiske årsaker, har vi derfor sekundært på visse premisser kommet til å kunne anbefale menighetsbygget etablert øst for tunet»

## Forslagsstillers tilsvaer:

Forslagstiller har undersøkt hva Byantikvarens primære standpunkt om å legge menighetshuset under kirken vil innebære. Det var også vårt første ønske, men da det ikke er mulig å finne andre parkeringsløsninger enn under kirke, vil de økonomiske kostnadene knyttet til løsningen gjøre det umulig å realisere prosjektet. Dette er belyst i saksfremstillingen.

## Plan- og bygningsetatens kommentar:

Det vises til Plan- og bygningsetatens vurdering

12 Byantikvaren Rapport etter arkeologisk registrering datert 29.10.2012:

«Den arkeologiske registreringen fant sted i tidsrommet 31.05.-04.06. 2012: Det ble gravd totalt ni sjakter,... hvorav en sjakt var funnførende: I sjakt 4 ble det påvist et eldre dyrkningslag. Undergrunnen er svært ødelagt og forstyrret på store deler av planområdet...Kulturminneområdet er avgrenset av funntomme sjakter og av gårdstunet.... Imidlertid var det moderne forstyrrelser på store deler av planområdet, slik at andre førreformatoriske spor eller anlegg mest sannsynlig kan ha blitt ødelagt tidligere».

## 4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

### 4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Etablering av en katolsk kirke og menighetshus på Mortensrud gård vil etter forslagsstillers mening være en berikelse for bydelen ved at det tilfører en viktig, åpen sosial funksjon. For gårdstunet betyr det en mulighet til å gjennomføre nødvendige bevaringstiltak. De nye funksjonene og bygningene vil kunne bidra til en spennende helhet. Den detaljerte utformingen som vil skje i samarbeid med byantikvaren vil kunne sikre et vellykket resultat.

Planen har tre overordnede forutsetninger:

Bevaring:

- Eksisterende hovedhus bevares og benyttes til forsamlingsrom og kontorer
- Eksisterende uthus rehabiliteres og benyttes til bolig for menighetens prester. –
- Eksisterende prydhave og eplehage rustes opp. Dukkestue flyttes og bevares

Nybygg:

- Ny kirke bygges der låven sto og skal gi assosiasjoner til denne.
- Nytt menighetshus mot skrenten øst på tunet og skal fungere som støyskjerm
- Nytt kirketårn ved hovedinngang fra offentlig gang og sykkelvei i sør

Adkomst og parkering

- Området blir åpent for almen ferdsel til fots og med sykkel
- Hovedadkomst for gående knyttes til gang og sykkelveien sør for området
- Parkering begrenses og plasseres under kirken vor å bevare uteområdene

Kirkens bygningsvolum blir større en den tidligere låven, men beholder dens form og proporsjoner. Den lave fløyen mot tunet som skal romme ulike støttefunksjoner vil bidra til å dempe inntrykket av kirkens høyde. Fasader med trepanel vil gi et tett, ganske lukket uttrykk som for en låve. Partier i fasaden kan åpnes og lukkes for å vise at bygget er noe annet en en låve. Dette gir ut- og innsyn, markerer når det er aktivitet i kirken og markerer at bygningen nå er et viktig samlingssted for mennesker og ikke en låve.

Tårnet

Tårnet som skal formes som et slankt, høyreist symbol vil bli et lett synlig symbol på tunets nye formål og markere adkomstområdet med gågaten mot Mortensrud senter.

Forplassen

Forplassen vil bli knyttet til aksene fra bydelscenteret og til den regulerte gang- og sykkelveien i sør. Et plantefelt og forstøtningsmur vil skille det fra biladkomsten som vil ligge noe lavere i terrenget. Fra plassen kan besøkende gå inn i kirken eller til tunet.

Parkering

Parkeringsplasser anlegges i et åpent rom under låven som tidligere var båret på høye stabbesteiner. Her var det tidligere en åpen lagringsplass for landbruksutstyr. Det foreslås anlagt 33p-plasser, 3 utendørs for bevegelseshemmede, og 30 på terreng, under kirken. Dette utgjør om lag halvparten av krav etter P-normen for ytre by. Begrunnelsen er sammensatt og fremgår av eget vedlegg: Hovedargumentene er den

sterke interessen for eiendommen som bevaringsområde, den gode kollektivdekningen i området og til sist kostnadene ved å anlegge et større underjordisk p-anlegg.

Utforming og verneinteresser

Ny bebyggelse skal iht. reguleringsbestemmelsene ha dimensjoner, form og uttrykk som slutter opp om stedets karakter av gammelt gårdsbruk. Illustrasjonene som følger reguleringsaken er utviklet i samarbeid med Byantikvaren.

Forslaget som fremmes med nytt menighetshus øst på eiendommen har to fordeler; TUNET skjermes for trafikkstøy og blir et attraktivt uteområde og samlingsplass for Menigheten.

Løsningen gjør det videre mulig å etablere parkering under Kirken uten store og kostbare terrenginngrep og utgravninger.

Byantikvaren vil av prinsipp helst unngå bebyggelse øst på tomten og ønsker derfor fortrinnsvis en løsning der menighetshus og parkering legges i flere etasjer under kirken. De tar forbehold om at dette kan være kostbart og vil sekundært godta at menighetshuset bygges i øst.

Som en følge av Byantikvarens hovedstandpunkt viser planen et Alternativ (B) med disse hovedelementene:

- Menighetshuset er plassert under kirken og ikke øst på eiendommen
- Parkeringsanlegget er senket ned under menighetshuset og nås via en rampe fra innkjøringsplassen.

Forslagstiller har utredet konsekvensene av byantikvarens holdning og mener løsningen både er meget kostbar og at den vil føre til dårlige løsninger for arkitektur, miljø og tilgjengelighet. I tillegg vil de viktigste utearealene bli svært støyutsatt. Forslaget som fremmes bygger på denne konklusjonen. Den alternative løsningen er også illustrert og blir diskutert i dette kapittelet.

#### Alternativene A og B

Forslagene er kort omtalt i den innledende teksten og vist på illustrasjonene 1.2.3A og 1.2.3B. Forskjellen mellom disse består i plassering av arealer for menighetshus. Utforming av alternativene er bestemt av de sterke begrensningene på hvor kjøreadkomst kan plasseres og hvordan tomten kan utnyttes.

I alternativ A er menighetshuset plassert i skråningen øst på tomten. Parkering kan anlegges på terreng under kirken. Menighetshuset vil fungere som en skjerm mot trafikkstøy fra E6.

I alternativ B er menighetshuset plassert under kirken. Det må bygges et nedgravd parkeringsanlegg med kjøreramper. I tillegg bør det bygges en støyskjerm mot E6 for å kunne benytte utearealene. Se pkt. 4 for vurdering av alternativene.

Utbyggingen vil kunne forsterke tunets karakter. Den arkitektoniske bearbeidingen bør understreke kontrasten mellom gammelt gårdsbruk og nye omgivelser. På nært hold er det viktig at besøkende kan skille mellom nytt og gammelt, historie og nåtid. Dette vil skje gjennom en forhåpentligvis moderne, men nennsom detaljering av de nye bygningselementene. Dominerende materialbruk vil være tre, tre og glass, kan hende også stål. Endelig utforming, detaljering, materialvalg og fargebruk vil bli valgt i samarbeid med Byantikvaren.

Korte redegjørelser for utredninger som er utført;

#### Trafikkstøy

Veitrafikkstøy er målt av Rambøll Norge i perioden rundt årsskiftet 2011-12. Se vedlegg nr. 4. Støyutredningen viser at bebyggelsen nærmest E6 mot øst vil ligge i rød sone (over 65 dB) og de resterende bygningene i gul sone. I tillegg er også uteområdene i gul sone. Med foreslått skjerming vil støynivået på uteområdene fortsatt overskride L-den 55dB, men da med marginale verdier

#### Luftforurensning

Luftforurensning er målt av Rambøll Norge i perioden rundt årsskiftet 2011-12. Se vedlegg nr. 5. Den viktigste forurensningskilden er E6, men omfanget anses ikke å overstige Forurensningsforskriftens årsgrenseverdier, selv med antagelse om høye bakgrunnsverdier (Fra pkt. 4.3 Konklusjon).

#### Miljøfaglige forhold

Området er utsatt for støy og luftforurensning fra E6 i øst. Støyutredningen viser at store deler av uteområdet ligger i rød sone. En skjermende bebyggelse mot øst vil gjøre utearealene akseptable. Arealer innendørs vil få et akseptabelt støynivå ved normale bygningsmessige tiltak. Luftforurensningen overskrider ikke Forurensningsforskriftens årsgrenseverdier. Boliger for prester knyttet til eiendommen er ikke orientert mot E6.

#### Sol og skyggeforhold

Området har gode solforhold. Utbyggingen vil ikke skygge for naboer eller annen bruk. Sol og skyggediagrammer fra vinter og sommerjevndøgn, vår og høstjevndøgn vedlegges denne rapporten. Bebyggelsens lave volumer og bruk av skråtak gjør at skygge ikke vil være noe stort problem i områder der medarbeidere eller besøkende ferdes og oppholder seg. Se vedlegg nr. 6.

#### Arkeologiske utgravinger

Utgravinger ble utført av Byantikvaren i juni 2012. Endelig rapport er ikke utarbeidet vi gjengir derfor utdrag av foreløpig melding: Vi har gjort funn av dyrkingslag under påfylte masser. Viser det seg at laget er eldre enn fra 1537, og dermed et automatisk fredet kulturminne, er funnet såpass begrenset at Byantikvaren selv har delegert myndighet til å dispensere for dette kulturminnet: det vil dermed ikke ha noen konsekvenser for reguleringsforslaget. Se vedlegg nr. 2.

#### Mulige parkeringsløsninger

Parkeringsplasser kan plasseres under den foreslåtte kirken, i en eller flere etasjer, i tillegg er det mulig å etablere plasser nordvest på området der det tidligere ikke har vært noen hage. Byantikvaren ønsker ikke parkering under åpen himmel.

Menighetshuset kan plasseres under kirken eller som en egen bygning øst på eiendommen. Om den plasseres øst på eiendommen vil den lukke firkanttunet og fungere som en støyskjerm mot E6 (Se rapport om trafikkstøy). Parkeringsplasser kan da etableres under kirken i 1. u-etasje.

Alternativt kan menighetshuset plasseres under kirken. Dette vil gjøre det nødvendig å anlegge parkering i en eller to utgravde etasjer under menighetshuset med kjørerampe til adkomstområdet.

Løsningen vil gjøre at bebyggelse mot øst bortfaller og må erstattes av en støymur.

Disse mulighetene er fremstilt som to alternativer:

Vårt forslag (A), basert på begrenset parkering i 1. u-etasje og plassering av menighetshus øst på eiendommen.

Forslaget forutsetter dispensasjon fra kommunens gjeldende parkeringsnorm

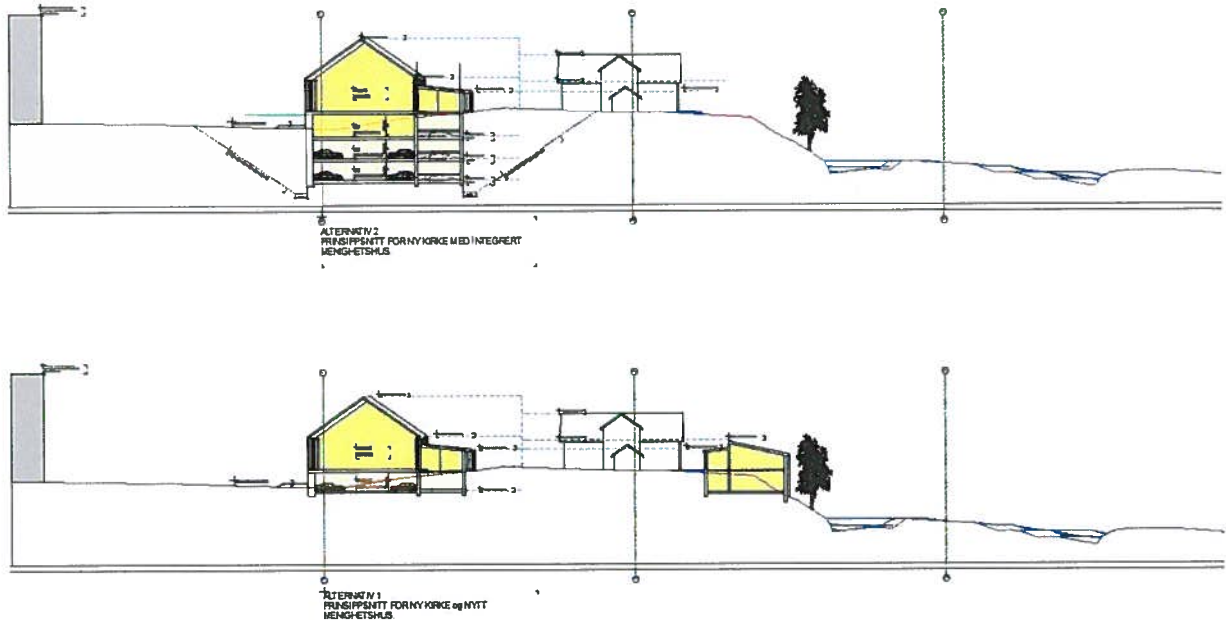
Alternativet ( B ), basert på at menighetshuset ligger i 1. u-etasje under kirken og at parkering skjer via rampe til anlegg i 2. og evt. 3. u-etasje. Forslaget med 2 p-etasjer gir full dekning etter kommunens parkeringsnorm.

Alternativet ( B ) har bakgrunn i omtalte ønsker fra Byantikvaren. Det er i tillegg mulig å plassere menighetshuset øst på eiendommen og anlegge to parkeringsetasjer i 1. og 2. underetasje under kirken. Det vil da være naturlig å snu kjørerampen i forhold til viste løsning. Se vedlegg nr.3.

Skisse 4.3.1 Parkering og menighetshus under kirken

4.3.1 A situasjonsplan med parkering under kirken og menighetshuset





4.3.1B Snitt som viser parkering under menighetshuset og kirken

#### Vurdering av alternativer

##### Plassering av bebyggelse og Parkering

Forslagsstiller mener at menighetshuset bør plasseres i øst på eiendommen.

Parkeringsanlegget under kirken bør begrenses til en etasje. Dette har både økonomiske og funksjonelle årsaker. Å plassere all parkering under kirken vil være en meget stor belastning for Menighetens økonomi. Dette vil med stor sannsynlighet også gjelde for en løsning som omfatter 1. og 2. u-etasje. Kirken skal reises for innsamlede midler. Store utgifter til et p-anlegg vil ventelig kullkaste initiativet med å bygge katolsk kirke på Mortensrud. Om det ikke bygges øst på eiendommen vil støybelastningen redusere bruksverdien av de sentrale utearealene (kirkekaffe, lek, bryllup ol.). Bygging av støyskjerm mot øst vil virke forstyrrende i miljøet. Støybelastningen gjør det vanskelig å plassere tjenesteboliger, barnehage ol. her.

##### Anbefaling av alternativ

Forslagsstiller anbefaler at alternativ A med menighetshus i øst og en parkeringsetasje under kirken legges til grunn for videre behandling. Begrunnelsen er gitt over. Forslaget er diskutert med Byantikvaren som primært ønsker en løsning som vist i alternativ B, men kan godta løsningen slik den er vist. Forslaget forutsetter som nevnt at det innvilges dispensasjon fra de kommunale parkeringsvedtektene. Dette vil kun ha praktisk betydning på søndager og helligdager. Alternative p-løsninger finnes i området inntil det evt. blir tillatt med søndagsåpne forretninger.

Den katolske menigheten vil finansiere anlegget med innsamlede midler. Ekstrakostnadene ved å etablere et stort og kostbart parkeringsanlegg vil med stor sannsynlighet gjøre at anlegget ikke lar seg finansiere i overskuelig tid.

Et valg av alternativet (B) som forutsetning vil også medføre at det må etableres en stor skjerm mot trafikkstøyen fra E6 i øst. Dette vil både virke stedsfremmed og føre med seg helt unødvendige kostnader for tiltaket.

#### Avbøtende tiltak

Parkering på det åpne området mot E 6 øst for eiendommen har vært vurdert., men også her er det klare begrensninger: Tomtene planlegges brukt til næringseiendom og vi har møtt de samme betenkelighetene som er beskrevet for sentereiendommene knyttet til forpliktende avtaler om parkering i helgene.

## 4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

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

#### Forslag (A)

Tegn. nr. 1-01	Illustrasjonsplan.	Målestokk 1:500	Datert 20.08. 2013
Tegn. nr. 1-02	Illustrasjon m parkering.	Målestokk 1:500	Datert 20.08. 2013
Tegn. nr. 1-10	Snitt, 2stk	Målestokk 1:500	Datert 20.08. 2013
Tegn. nr. 1-11	Oppriss 6 stk.	Målestokk 1:500	Datert 20.08. 2013
Tegn. nr. 1-12	Fjernvirkning, 2 stk.	Ikke i målestokk	Datert 20.08.2013

#### Alternativ (B)

Tegn. nr. 2-01	Illustrasjonsplan.	Målestokk 1:500	Datert 20.08.2013
Tegn. nr. 2-02	Illustrasjon. Menighetshus	Målestokk 1:500	Datert 20.08.2013
Tegn. nr. 2-03	Illustrasjon. parkering	Målestokk 1:500	Datert 20.08.2013
Tegn. nr. 2-10	Snitt, 1 stk.	Målestokk 1:500	Datert 20.08.2013

Fotografier	Eksisterende bebyggelse
Illustrasjon	Tidligere låve, plan, oppriss
Illustrasjon	Detaljert utsnitt. Plan biladkomst og kjørerampe
Illustrasjon	Fotomontasje fra nordøst m ytt menighetshus
Illustrasjon	Støybelastning fra E6
Illustrasjon	Forurensning fra E6
Illustrasjon	Soldiagrammer

Illustrasjonene følger samlet som eget vedlegg



## 5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

### 5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

#### 5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

##### Overordnede mål

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede målsetninger om stasjonsnær utvikling. Mortensrud gård inngår, sammen med Lofsrud gård i Lofsrud bydelspark, og er forutsatt vernet som gårdstun. Bygningene på tomten er restene av Mortensrud gård, og betraktes som viktig å ivareta i en større sammenheng. Idéen om å gjenskape volumet av den nedbrente låven som kirkebygning anses å være i tråd med intensjonen om bevaring.

##### Kulturminner

Mortensrud gård er verneverdig, som en av Akergårdene, og regulert til spesialområde bevaring. I følge forslagsstiller stammer gården fra tiden omkring svartedauen, og var senere i Oslo Hospitals eie. Bygningene er av nyere dato, Våningshuset i sveitserstil fra slutten av 1800- tallet, og et uthus fra begynnelsen av 1900-tallet. Låven brant ned i 2004, og føring fra Byantikvarens side har vært at gårdstunet kan gjenoppstå, ved at kirkebygget får en form som den tidligere låven. Forslaget medfører likevel et noe større fotavtrykk og noe høyere møne. Det har vært diskutert om det er riktig å bygge menighetshuset mot øst, slik at tunet får en sluttet form. Uavhengig av om menighetshuset blir bygget, vil det være nødvendig å skjerme tunet for trafikkstøy fra E6, skal tunet får bedre skjerming. Vernehensynet ivaretas best gjennom bruk av bygningsmassen, og forslagsstiller har opplyst om at eksisterende bygninger vil kunne settes i stand og rehabiliteres, slik at de kan brukes som presteboliger og kontorer. Som et alternativ til å etablere menighetshuset mot øst, vil det være mulig å etablere disse arealene i kjelleren til kirken. Dette forslaget er skissert som alternativ B. Dette er Byantikvarens foretrukne alternativ, da det opprinnelige gårdstunet i størst mulig grad blir gjenskapt. Dette forslaget medfører imidlertid at det må graves en dypere kjeller for parkering, og at adkomstsituasjonen for kirken vil bli noe dårligere. Plan- og bygningsetaten mener menighetshuset i øst kan anbefales, da dette vil kunne gi en bedre løsning ved at alle tunets vegger blir aktivisert.

##### Miljøfaglige forhold

Støy og luftkvalitet er tema for tomten, da den ligger eksponert for E6. Når det gjelder støy, vil gårdstunet måtte skjermes for å oppnå tilfredsstillende støynivå. I følge støyrapporten, vil støynivåene på utearealene ligge noe over grenseverdiene for gul sone, selv med støyskjerm, eller oppføring av menighetshuset mot øst. Med unntak av presteboliger, skal ikke eiendommen benyttes til støyfølsomme formål. Den viktigste luftforurensningskilden er E6, men omfanget anses ikke å overstige Forurensingsforskriftens årsgrenseverdier.

##### Trafikkforhold

Planområdet ligger godt tilgjengelig fra hovedveier, og meget sentralt på Mortensrud. Adkomstveien, Helga Vaneks vei, er dimensjonert som samlevei. Nærhet til Mortensrud t-banestasjon, med tilhørende bussholdeplass, gjør at det bør kunne vurderes en lavere parkeringsdekning enn norm for ytre by tilsier. En av problemstillingene med planforslaget er parkeringsdekningen. Laveste normtall for parkering i ytre by, krever en p-dekning på rundt 60 p-plasser, 1,0 pr. 10 sitteplasser. Etaten har tidligere ment at p-dekningen for menigheten eventuelt kunne sikres gjennom tinglyst avtale med noen av forretningsdriverne i området,

da det finnes store p-anlegg for de to forretningssentrene på Mortensrud. Menigheten har i dag andre aktivitetstider enn forretningssentrene, men det har likevel ikke lyktes å få etablert noen avtale om parkering utenfor planområdet. Forslagsstiller har skissert en løsning for parkering på egen tomt der det bygges menighetslokaler og to parkeringskjellernivåer under kirken. Forslagsstiller ønsker å etablere kun ett kjellernivå med parkering, og legge menighetshuset som en skjerm mot øst. Dette vil medføre at parkeringsdekningen kommer på nivå med øvre del av tett by norm, 0,5 p-plasser pr. 10 sitteplasser, omkring 30 plasser. Til sammenligning har Mortensrud kirke hatt krav på seg om å opparbeide minimum 31 p-plasser på terreng (vedtatt 2000). Regulering for bygning for religionsutøvelse i krysset Mortensrudveien/Lofsrudveien (vedtatt 2008) har krav til 1,0 p-plasser pr. 10 sitteplasser, hvorav maks. 10 plasser på terreng. Til sammenligning er nye Bøler kirke oppført med parkeringskrav på 0,9 p-plasser pr. 10 sitteplasser, hvor det i byggesaken ytterligere ble redusert med et par p-plasser. Plan- og bygningsetaten mener lavere p-dekning kan vurderes, tatt i betraktning nærhet til kollektiv terminal, og bevaringshensynet som gjør at man vil unngå større terrenginngrep, og store parkeringsarealer på terreng innen planområdet. Avkjørselssituasjonen kan diskuteres, hovedadkomst til kirketunet skjer i sammenheng med avkjørselen. Det kunne vært mere hensiktsmessig å legge avkjørselen nord for kirken. Da ville imidlertid avkjørselpunktet kommet nærmere krysset Mortensrudveien/HelgaVaneks vei, noe som har vært vurdert som konfliktfylt.

#### **Risiko- og sårbarhet**

I henhold til ROS-sjekkliste, er det ikke andre aktuelle temaer enn støy og luftforurensing.

#### **Sosial infrastruktur**

Det er regulert 4-avdelings barnehage i reguleringsplan for Mortensrud felt 3 og 4. Kirkeformålet anses ikke i seg selv å påvirke skole og barnehagetilbudet i området. Plan- og bygningsetaten vurderer at tomten er mindre egnet for stor barnehage, grunnet støyforholdene.

#### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det antas at det vil kreves ny tilknytning til vann, og avløpsnett. Det må avsettes plass til renovasjon.

#### **Estetikk og byggeskikk**

Mortensrud gård består hovedsakelig av to bygninger i dag, og disse vil danne grunnlaget for en ny tundannelse, sammen med at låvebygget gjenoppstår som en kirke. I tillegg ønsker forslagsstiller å oppføre et menighetshus mot øst på tomten, slik at tunet får en sluttet form. Kirkebygget vil ha et større volum enn den tidligere låven (lengden økes med 12 meter, og mønehøyden øker med to meter). Den endelige utformingen av kirkebygget vil avklares senere i en evt byggesak. Det er skissert en bygning med saltak, og med utstrakt bruk av trepanel i fasader. Et spørsmål som kan stilles, er om kirkebygget nødvendigvis må være utformet som en låve, eller om det skulle være muligheter for en noe friere fortolkning, forutsatt at man holder seg innenfor volum og høyder som foreslått. Det vil uansett ikke være et gårdstun som gjenoppstår, men ideen om et gårdstun, med et nytt innhold. Formspråket vil kunne sammenlignes med Mortensrud kirke like i nærhet, en bygning som også har en saltaket som hovedform men der man har vært noe friere med tanke på materialbruk og uttrykk. Planforslaget, slik det fremstår, er resultat av en dialog med Byantikvaren, og det er forutsatt i planforslaget at endelig utforming, også av ny bebyggelse, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Det er også forutsatt at kirkebygget skal ha referanser til den tidligere driftsbygningen, se forslag til bestemmelser.

Det er forutsatt i overordnede planer, og gjeldende regulering at Mortensrud gård skal bevares, og at nybygg ikke skal svekke verneverdiene.

Introduksjonen av et nybygg øst på tomten er et nytt element som ikke har vært en historisk del av gårdstunet. Det argumenteres med at dette bygget vil fungere som støyskjerm mot E6, samtidig som at man unngår å legge menighetshuset i kjelleren under kirken. Menighetshuset vil ligge helt i ytterkant av tomten, mot øst, og delvis ligge i skrenten ned mot Thomas Ulvens vei og E6. Fra tunet er ikke plasseringen problematisk, da bygget underordner seg øvrig bebyggelse, men plasseringen vil kunne synes i fjernvirkning fra øst. Det er likevel relativt lang avstand til de nærmeste gjenboerne, og E6 ligger som en barriere i landskapet.

### **Stedsutvikling**

Mortensrud gård, sammen med Lofsrud gård, danner det historiske grunnlaget for utviklingen av området. Området ble utviklet fra 1980-tallet og fremover, og området rundt t-banestasjonen er fortsatt under utvikling og utbygging. Mortensrud torg er i ferd med å bli utviklet til bolig- og forretningsområde, og det ble nylig vedtatt utvikling av Mortensrud distriktpsikiatrisk senter syd for planområdet, i arealet øst for Helga Vaneks vei. Området rundt t-banestasjonen vil kunne få en høy konsentrasjon av lokaler for religionsutøvelse gjennom Mortensrud kirke (den norske kirke), og relativt nyregulert bygning for religionsutøvelse (moské) i krysset Mortensrudveien og Lofsrudveien. I tillegg har en frikirke lokaler i Mortensrud senter. Hvorvidt en katolsk kirke i tillegg, vil føre til en noe ensidig utvikling av området, kan alltid diskuteres. Imidlertid vil det være positivt at den opprinnelige bebyggelsen på Mortensrud gård får et nytt innhold, og at eiendommen kan rustes opp for økt tilgjengelighet. Allmennhetens rett til sikres før politisk behandling.

### **Barns interesser**

Det er romslige arealer for barns lek innenfor planområdet, både inne på tunet, og i hageanlegget. Riktignok er arealene noe støyutsatt, se under punktet "miljøforhold". Forslaget innebærer ikke krav om erstatningsarealer.

### **Universell utforming**

Det er mulig å etablere universelt tilgjengelige utearealer. Det forutsettes for øvrig at nybyggene tilfredsstillende til enhver tids gjeldende forskriftskrav til universell tilgjengelighet. 3 p-plasser på terreng skal tilegnes bevegelseshemmede.

#### **5.1.2 Foreløpig konklusjon**

Reguleringsformålene støttes. Etaten vurderer at man må kunne gå lavere enn ytre bys p-norm, da planområdet har god kollektivdekning, og at det finnes mange parkeringsplasser i forretningsanlegg i nærheten. Ideelt sett burde det ikke være parkeringsanlegg under kirken, men etaten ser at løsning med parkering på terreng ikke er heldig, da det er en intensjon om å opprettholde en grønn omramning av Mortensrud gård. Forslagsstiller har skissert et alternativ med to parkeringsetasjer og menighetslokaler i underetasjen. Etaten vil gjøre en endelig vurdering etter offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

## 6. KART OG BESTEMMELSER

### 6.1 NEDSKALERT PLANKART



## 6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER

### Mortensrud gård Helga Vaneks vei 2A og 2B Gnr.179 Bnr.1,19,145

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200908354 og datert 01.11.2013.

#### § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Kirke / annen religionsutøvelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelveg

Hensynssone- bevaring kulturmiljø:

H 570

#### §3 Bebyggelse og anlegg - kirke / annen religionsutøvelse

##### 3.1. Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal skal være BRA=2650m<sup>2</sup>

Det skal ikke beregnes bruksareal for tenkte plan.

Parkeringsareal under kote +153 skal ikke medregnes i BRA

Parkeringsplasser på terreng medregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass

##### 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen tillates oppført innenfor byggegrenser, og maks. gesims / mønehøyde/ høyde som angitt på plankartet. Det tillates terrengtilpassede støttemurer i naturstein utenfor byggegrense i tilknytting til adkomstveien til parkeringsanlegget. Det tillates boliger tilknyttet virksomheten i bevaringsverdig bygning syd i planområdet.

##### 3.3 Utforming

Materialbruk og fargebruk i eksteriør skal avklares med Byantikvaren. Nye bygninger skal ha høy arkitektonisk kvalitet.

Kirken skal i materialbruk, hovedform og uttrykk ha referanser til den tidligere låven. Takvinkel for saltaket skal være 34 grader. Menighetshus skal tilpasse seg det eldre bygningsmiljøet. Form og volum skal være underordnet hovedhuset. Ved inngangspartiet kan det reises en klar, støydempende skjermvegg av glass mot nord og øst som vist på plankartet.

Kirketårnet skal ha en slank og skulpturell form.

Plasser, gangveier og fellesarealer skal fortrinnsvis ha et belegg av singel, grus eller subbus. Deler av ramper og gangveier kan ha hardt belegg. Ved viktige inngangspartier kan det benyttes fast belegg som heller, stein eller annet naturmateriale. Utendørsbelysning skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Avkjørsel og parkering kan ha fast dekke.

### 3.4. Parkering

Biloppstillingsplasser skal etableres vest på eiendommen, i hovedsak under kirkebygget, med 0,5 p-plass pr. 10 sitteplasser i kirken, og en sykkeloppstillingsplass pr. 10 sitteplasser i kirken. Det tillates maks 3 p-plasser på terreng for bevegelseshemmede, i tilnytning til avkjørselen.

### §4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang/ sykkelvei skal være offentlig og opparbeides fra kirken som vist på reguleringskartet for tilkopling til regulert gang/ sykkelvei i friområdet sør for eiendomsgrensen. Reguleringsbredden er 3,5meter.

### §5 Hensynssone - bevaring kulturmiljø

Alle tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Våningshus, uthus og dukkestue som er avmerket på plankartet med symbolet «bygg, kulturminne m.m. som skal bevares» tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Dukkestuen skal flyttes som helt objekt, til avmerket plass på plankartet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig / eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturfaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige / eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking mm. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder, hovedform og materialbruk.

Innenfor hensynssone- bevaring kulturmiljø tillates nye bygninger som anvist i §3.

Eksisterende hage og annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet herunder kulturmiljøet med inntun (hage) driftstun, frukthage og randsonen fra kulturlandskapet skal bevares. Dette innebærer at terreng – og landskapsbearbeiding med markdekke, trær, annen vegetasjon og andre elementer som trapper, murer og øvrige utomhuselementer ikke tillates revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes av ny av tilsvarende type. Se for øvrig utforming av plasser og interne veier i §3.

### §6 Avkjørsel

Avkjørsel fra offentlig vei er vist med pil på plankartet.

Gangveier og forplasser kan i begrenset grad benyttes til nødvendig kjøring knyttet til menighetens seremonier og arrangementer.

### §7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200). Planen skal vise bearbeidet terreng med høydeangivelse på 20cm mellom kotene. Forslag til plassering og type av vegetasjon og beplantning, gressflater, bed, gangveier, områder med beleg, utvendig belysning, møblering og lekeutstyr lekeapparater skal fremgå av planen: Området skal være åpent for fotgjengere fra Helga Vaneks vei i nordvest til offentlig tur /gangvei i sør. Veier og plasser skal utformes for allmenn

tilgjengelighet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for kirken.

### **§8 Fjernvarme**

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

### **§9 Rekkefølgebestemmelser**

Tilknytting til offentlig gangvei på eiendom Gnr179, Bnr 1 som er vist på forslag til reguleringskart, skal opparbeides av Forslagsstiller med regulert bredde på 3,5m. Opparbeiding skal være utført før brukstillatelse for kirken kan gis.

## 7. 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 Helga Vaneks vei 2A og 2B , Mortensrud, som om reguleres fra Spesialområde bevaring, offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage, kultur- og fritidsaktiviteter) til

- Bebyggelse og anlegg - Kirke / annen religionsutøvelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelveg
- Hensynssone- bevaring kulturmiljø:

H 570

som foreslått av St. Hallvard menighet, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200908354, datert 01.11.2013.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra Spesialområde bevaring, offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage, kultur- og fritidsaktiviteter) til Bebyggelse og anlegg - Kirke / annen religionsutøvelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200908354, datert 01.11.2013.

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2014 av:***

***Anders C. Engen - Saksbehandler***  
***Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder***