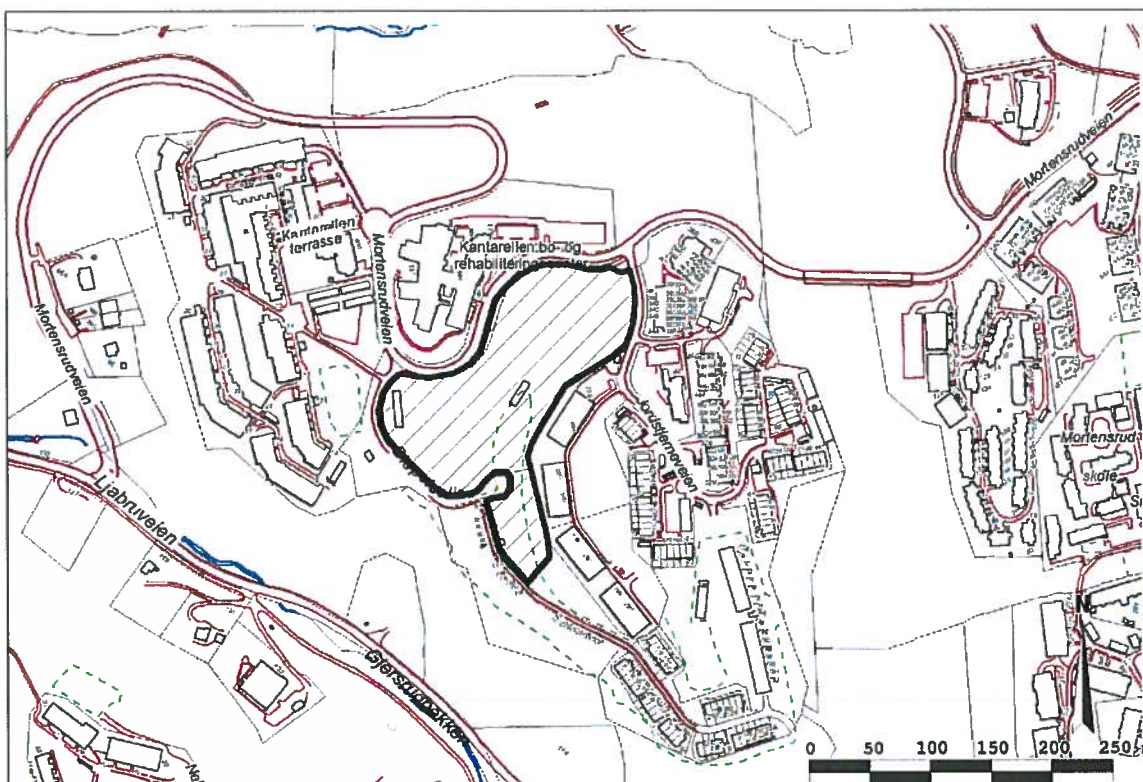




Jordstjerneveien, Mortensrud Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås omregulert fra skole og barnehage til boligområde for ca. 76 rekkehus i 2-3 etasjer. Utnyttelse skal være maks. 31 %-BYA. Atkomst foreslås fra Jordstjerneveien og Bispeluelia. Verdifull skogsvegetasjon sikres som naturområde og hensynssoner landskap. Sikringssone langs Follobanen i tunnel med tilhørende restriksjoner er hensyntatt. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at planområdet ikke lenger er nødvendig som arealreserve for sosial infrastruktur. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Spor Arkitekter AS for Selvaag Bolig ASA



Bydel: Søndre Nordstrand
Gnr./bnr.: 179/104 og 105
Dato: 14.08.2014

Saksnummer: 201300908
Dokumentnummer: 31

Basert på innsendt dokument med dato: 15.05.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOOLD

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
1.1 SAMMENDRAG	4
1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER) 5	5
1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon	5
1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep.....	5
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER	6
2. FAKTADEL.....	7
2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	7
2.2 PLANSTATUS.....	7
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	7
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD	12
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	12
2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	16
2.4 PLANFORSLAGET	18
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	18
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	19
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	21
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget	21
3. MEDVIRKNING.....	28
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	28
3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser	28
3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer ..	28
4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	32
4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	32
4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	34
5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	45
5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	45
5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget	45
5.1.2 Foreløpig konklusjon.....	47
6. KART OG BESTEMMELSER.....	48
6.1 NEDSKALERT PLANKART	48
6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER	49
7. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	52

Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1.000
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse
4. Støyanalyse
5. Trafikkanalyse
6. Landskapsanalyse
7. Overvannsnotat
8. Illustrasjoner

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 1. tertial 2015.

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Planområdet er en ubebygd og skogbevokst tomt på 22,6 daa som ligger på Mortensrudhøyden mellom boligområder fra 1980- og 2000-tallet. Området er regulert til skole og barnehage. Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning har tidligere uttalt at det ikke lenger er behov for hhv. skole og barnehage på tomten. Selvaag Bolig ASA foreslår derfor å omregulere eiendommen til boligområde.

Planforslaget åpner for 76 rekkehus/kjedehus. Husene plasseres i to grupper: den første langs skrenten som går midt gjennom planområdet i nord-syd-retning, og den andre rundt et tun på et flatere areal i vest. Parkering legges i tre underjordiske anlegg under bebyggelsen. Atkomst foreslås fra Jordstjerneveien og Bispeluelia og via to internveier. Utnyttelse skal være maks. %-BYA = 31 %.

Utbyggingen skal legge vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Vesentlige landskapselementer som furukollen/skogslekeplassen i nordøst, skrenten langs Mortensrudveien og et skogsområde i vest sikres mot tyngre inngrep. Verdifulle trær skal måles inn. Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget må sikre bevaring av større furutrær og at det må settes maks. grenser for terrengbehandling, slik det er gjort i den reviderte småhusplanen av 2013.

Gangforbindelsen gjennom planområdet til bussholdeplassen i Mortensrudveien ivaretas. Videre foreslås en gangforbindelse fra snuplassen i Bispeluelia opp til platået vest for blokkene i Jordstjerneveien 29. Plan- og bygningsetaten er positiv til disse, men forbindelsene må sikres opparbeidet i bestemmelsene.

På vestsiden av Jordstjerneveien og rundt snuplassen i Bispeluelia anlegges nytt fortau.

Bolighusene planlegges sammensatt av moduler som gir en variert høyde på 2 til 3 etasjer. Bebyggelsesstrukturen, bygningstyper og høydene anses godt tilpasset stedet og vil ikke forringe utsikten til Bunnefjorden for tiliggende boligblokker i vesentlig grad.

Foreslått balkongdybde på 2 meter bør reduseres til 1,5 meter.

Parkeringskjellerne plasseres delvis utenfor bygningene og mot skråningene i nord og vest. Utformingsbestemmelsene må skjerpes inn slik at soklene skjules i landskapet og terrenget.

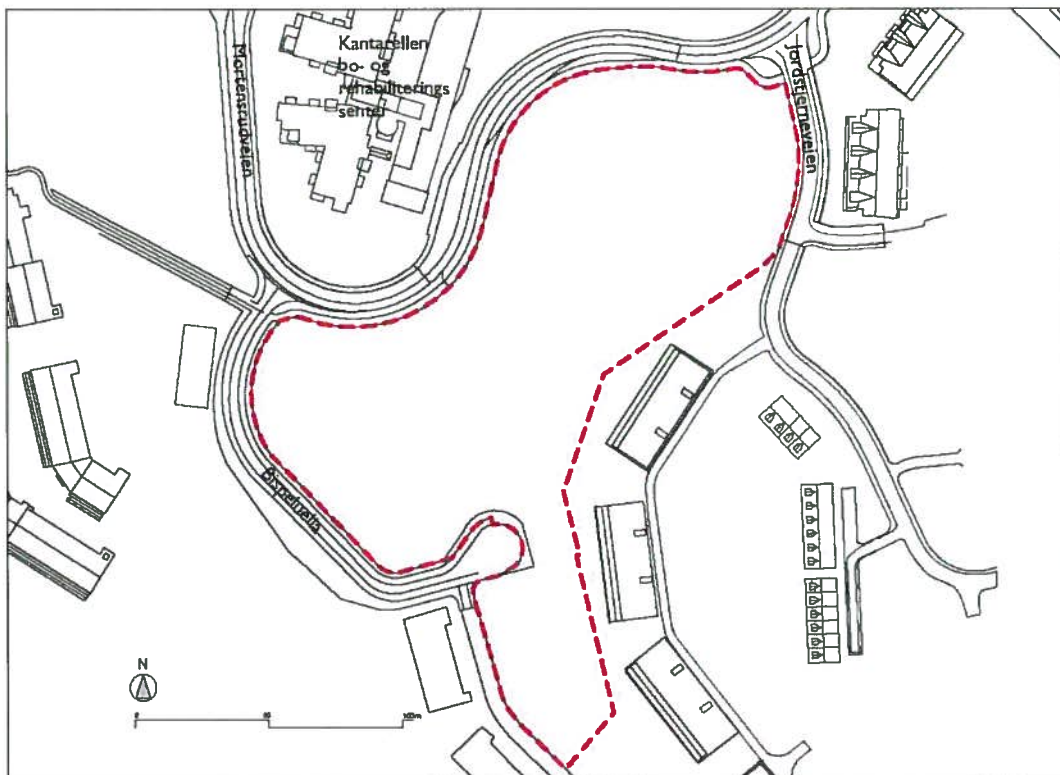
Mer enn halvparten av boligene ligger i gul støysone og vil være utsatt for støy fra veitrafikk. Den foreslåtte plasseringen bidrar til et hensiktsmessig boligantall og skaper større felles uteoppholdsarealer i syd som er skjermet fra støy. Bebyggelsesstrukturen kan aksepteres, fordi alle boligene vil ha minst en fasade mot stille side og det tilbys egnede uteoppholdsarealer utenfor gul støysone. Bestemmelsene bør suppleres for å sikre at halvparten av oppholdsrom og minst et soverom i hver bolig vender mot stille side.

Follobanen er planlagt under vestre del av planområdet. Planforslaget tar hensyn til dette gjennom en sikringssone med restriksjoner for terrengtiltak.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at tomten ikke lenger er nødvendig som arealreserve for sosial infrastruktur og at ovennevnte føringer følges. Dersom foreslåtte justeringer ikke tas til følge, vil Plan- og bygningsetaten vurderer å fremme et alternativt reguleringsforslag.

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller Selvaag Bolig ASA v/Petter Cedell, Postboks 544 Økern, 0512 Oslo
tlf. 907 21 803, pc@selvaagbolig.no

Fagkyndig Spor Arkitekter AS v/Aashild Mariussen, Postboks 5173 Majorstua, 0302 Oslo
tlf. 481 77 848, aashild.mariussen@spor.no

Eieropplysninger

Gnr. 179 bnr. 104 Selvaag Bolig Tomt II AS
Gnr. 179 bnr. 105 Selvaag Bolig Tomt II AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	22.586 m ²
Areal for hvert formål:	
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse	20.274 m ²
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau	265 m ²
- Grønnstruktur – naturområde	2.046 m ²
Hensynssone – Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)	6.867 m ²
- H190_1	5.610 m ²
- H190_2	1.257 m ²
Hensynssone – Hensyn Landskap	2.215 m ²
- H550_1	1.757 m ²
- H550_2	458 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:	BRA = 11.100 m ²
Under terreng:	BRA = 3.600 m ²

Utnyttelse m.m.

Prosent bebygd areal:	maks. %-BYA = 31 %
Antatt antall boligenheter:	76 stk.
Antatt boligtype:	rekkehus, kjedehus

Parkering

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

I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Bilplasser totalt:	130 stk.
- Plasser på terreng:	10 stk.
- Plasser i parkeringsanlegg under terreng:	120 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27.08.2012 i Aftenposten og på SPOR Arkitekter sin hjemmeside. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 24.08.2012.

2. FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (forslagstillers tekst)

Hoveddelen av planområdet er i dag regulert til byggeområde for offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (undervisning). Et mindre område mot sør er regulert til barnehage. Selvaag Bolig har i lengre tid vært i dialog med Oslo kommune og berørte etater. Nylig vedtatt skolebehovsplan (2014-2024) legger ikke føringer for planområdet, da det ikke er foreslått konkrete tiltak i område 20 (Søndre Nordstrand). Byrådet og Eiendoms- og byfornyingssetaten EBY bekrefter høst 2013 at det ikke er behov for tomten til skole. Selvaag Bolig ønsker derfor å fremme reguleringsplan for sin eiendom med formål å omregulere til byggeområde for boliger. Spor Arkitekter har på vegne av Selvaag Bolig utarbeidet forslaget. Planarbeidet ble varslet 27. august 2012.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
-

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

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

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

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

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen 2008 – Oslo mot 2025 har som mål at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Planen legger opp til en økning av boligmassen med ca. 3.400 nye boliger per år frem mot 2025. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne. Kommunen skal tilby brukertilpassede tjenester av høy kvalitet. Innbyggerne skal delta i byens utvikling. Byens blågrønne preg skal bevares og styrkes. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling. Mortensrud er definert som stasjonsnære områder med hovedvekt på boligpotensiale.

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

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

Forslag til ny grøntplan 2010

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

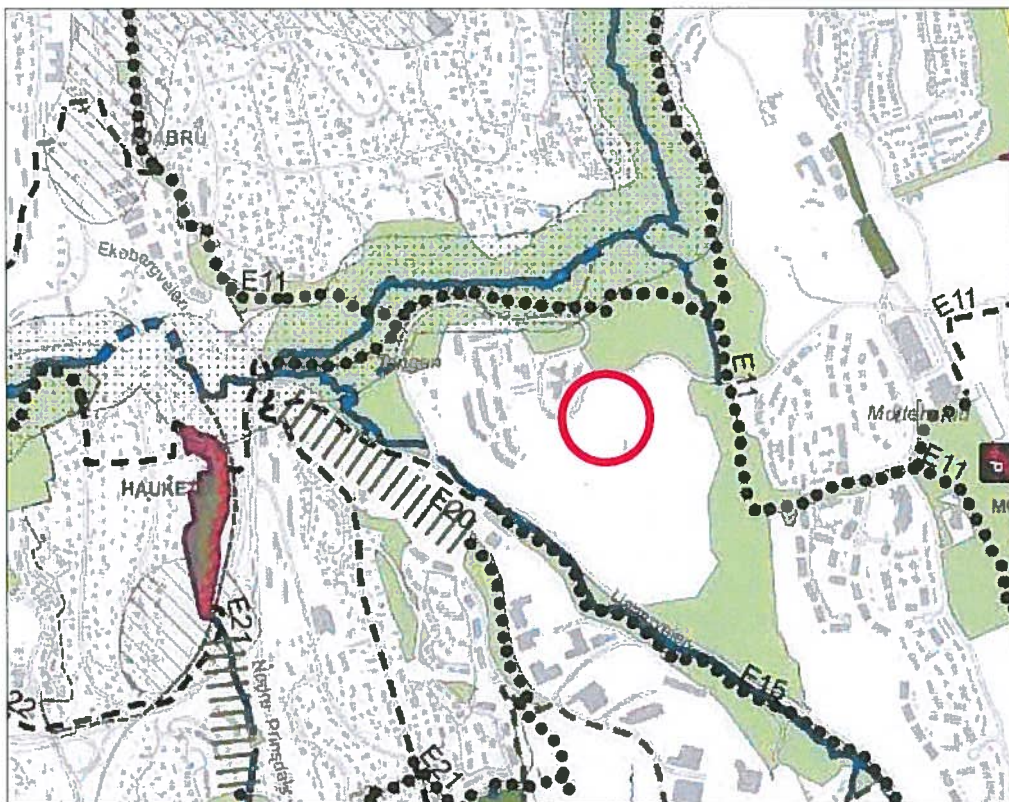


Fig. 2.1: Kommunedelplan blågrønn struktur 2009

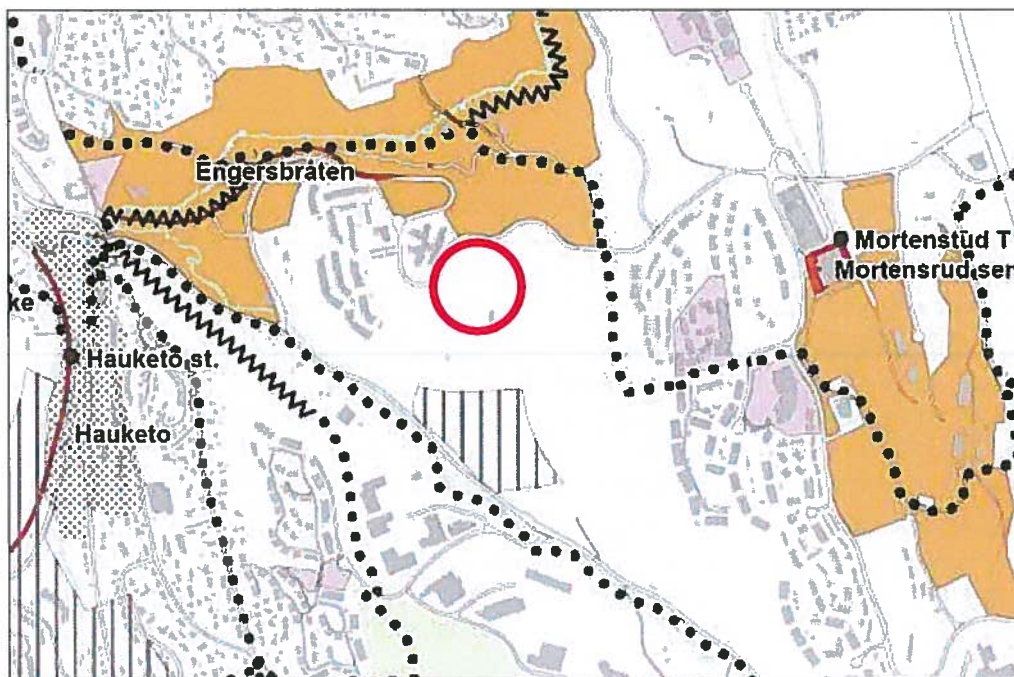


Fig. 2.2: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Skolebehovsplan 2014-2024

Skolebehovsplanen var ute til høring i april 2013 og ble vedtatt i Bystyret 18. desember 2013. Søndre Nordstrand (Område 20) har som helhet god kapasitet, men lokalt i området er det underkapasitet. Geografiske barrierer gjør det vanskelig å regulere inntaksområdene slik at kapasiteten i området som helhet kan brukes på en optimal måte. Veksten i området tilskrives i stor grad en mulig kommende utbygging av Gjerdsrud-Stensrudområdet. I vest, rundt Holmlia, vil det trolig fortsatt være ledig kapasitet i slutten av planperioden. Her er det ikke forventet boligbygging av betydning. De geografiske begrensningene i området gjør at det kan bli aktuelt med strategisk tomtekjøp for å dekke den lokale underkapasiteten og elevtallsveksten etter planperioden. Det foreslås likevel ingen konkrete tiltak i planen. Utdanningsetaten vil følge utviklingen nøye.

Rådhuset ga beskjed til forslagsstiller i august 2013 at kommunen ikke hadde behov for tomten til skole. Brev av 11. september 2013 fra EBY bekrefter dette.

Gjeldende regulering

Største del av planområdet er omfattet av reguleringsplan S-3704, 29.01.1999, med formål byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (skole). Innenfor planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks kotehøyde 142. Maksimal tomteutnyttelse er totalt T-BRA = 7.800 m², der arealer i underetasjen skal regnes 50 % med i bruksarealet. Minste uteoppholdsareal er satt til 13.600 m². Lengst sør er planområdet omfattet av reguleringsplan S-2955, 18.12.2006, med formål byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage). Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 750 m² barnehagebygning i to etasjer. Maks. BYA skal ikke overstige 400 m².

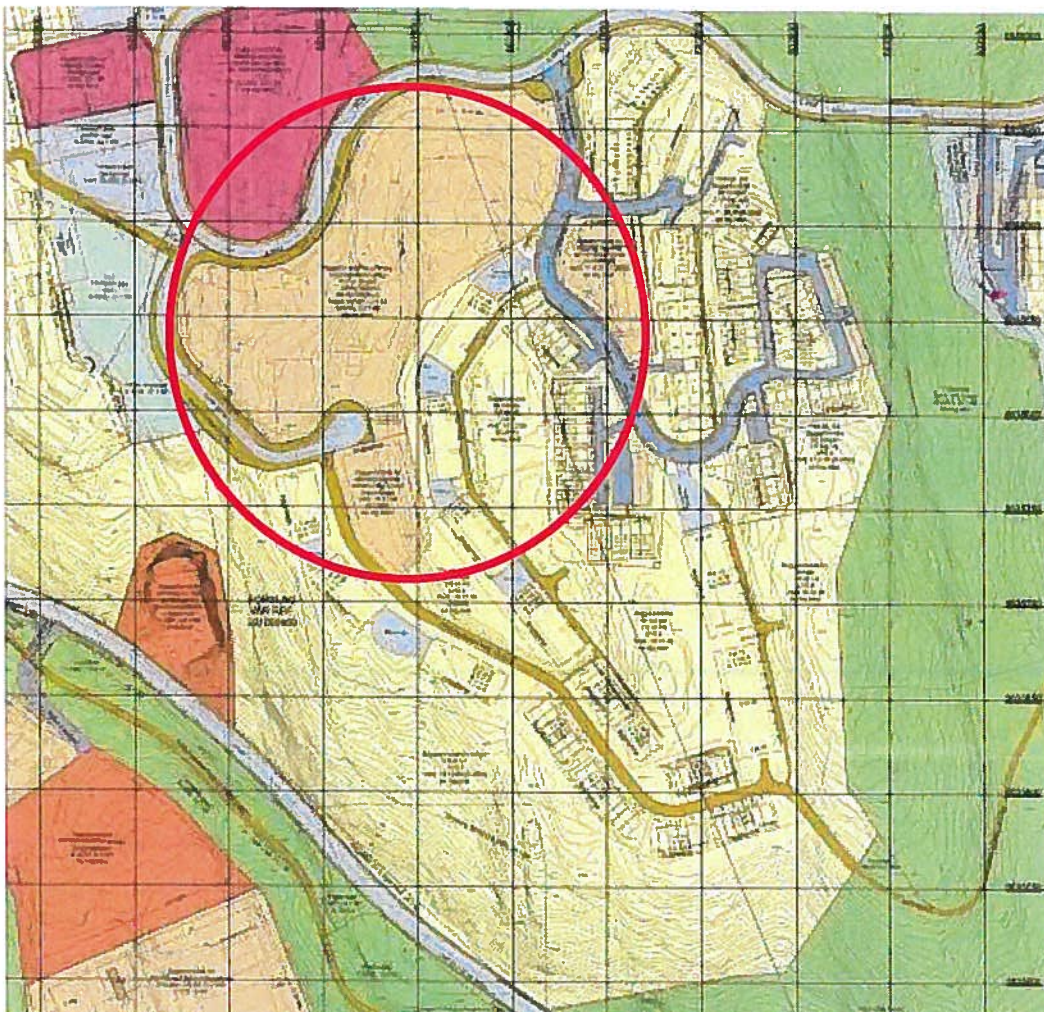


Fig. 2.3: Dagens reguleringsplan for skole og barnehage

Pågående planarbeid

Kommuneplan Oslo mot 2030 Smart, trygg og grønn, høringsutkast ligger ute til offentlig ettersyn til 30. mai 2030. For visjonens tre satsningsområder smart, trygg og grønn er det formulert mål og satsninger for videre utvikling av Oslo som samfunn, kommunens virksomhet og byens fysiske utvikling. Oslo skal være landets kunnskapshovedstad, være attraktiv nasjonalt og internasjonalt og fremtidens oppgaver skal løses smartere. Byen skal være trygg, åpen og tilgjengelig og alle skal ha mulighet for et godt og aktivt liv. Oslo skal være internasjonalt ledende miljøby, blågrønne preg skal styrkes. Vekst skal skje gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting. Mortensrud er i kategoriene prioriterte stasjonsnære områder og utviklingsområder i ytre by.

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringerGjeldende overordnede planer*Kommuneplan 2009 – arealdel*

Arealdelen av gjeldende kommuneplan består av reguleringer vedtatt før arealdelen ble vedtatt. Gjeldende reguleringsplaner S-3704 og S-2955 inngår i kommuneplanens arealdel. Foreslått omregulering til boligområde vil dermed være en endring av kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17)

Ljanselvdalen nord for Mortensrudveien er vist som eksisterende annen overordnet møteplass (nord for planområdet). Skråningen mot Ljabruveien syd for planområdet er markert som område med behov for torg/møteplass.

Gjeldende regulering

S-3704 av 27.01.1999 – Deler av gnr. 179/bnr. 25, 27, 28 og 30, Mortensrudveien/Kantarellen skole
Feltet øst for snuplass i Bispeluelia er avsatt til Allmennyttig formål – barnehage (parkering). Området skal benyttes til parkering for tilstøtende barnehagetomt på gnr. 179/bnr. 105.

S-4735 av 28.08.2013 – Nytt dobbeltspor Oslo-Ski (Follobanen)

Det er regulert jernbanetunnel (JT1) og restriksjonssone over tunnel (H190_1) i vestre del av planområdet. Regulert volum gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Tiltak som sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving m.m. er ikke tillatt uten tillatelse fra Jernbaneverket.

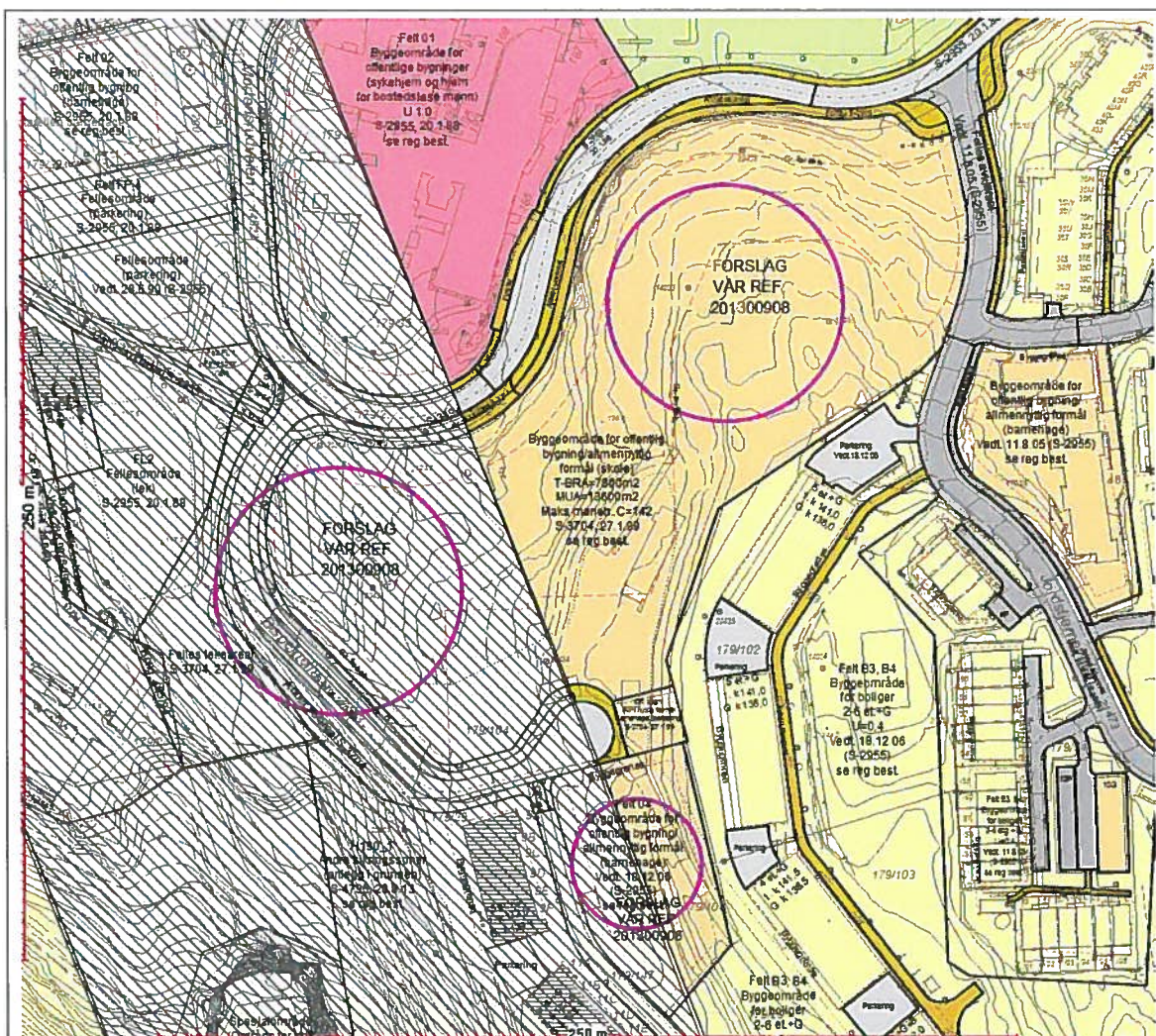


Fig. 2.4: Dagens reguleringsplan for skole og barnehage (oransje) med sikringszone for Follobanen i vest (hvit)

Pågående planarbeid

Byrådets forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn"

Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg. Traseen for Follobanen er vist som fremtidig jernbane i tunnel med tilhørende hensynssone H190_1 - annen sikringszone (restriksjoner for anlegg i grunnen). Her tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter. Forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone inngår som temakart T7 og vil være juridisk bindende.

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

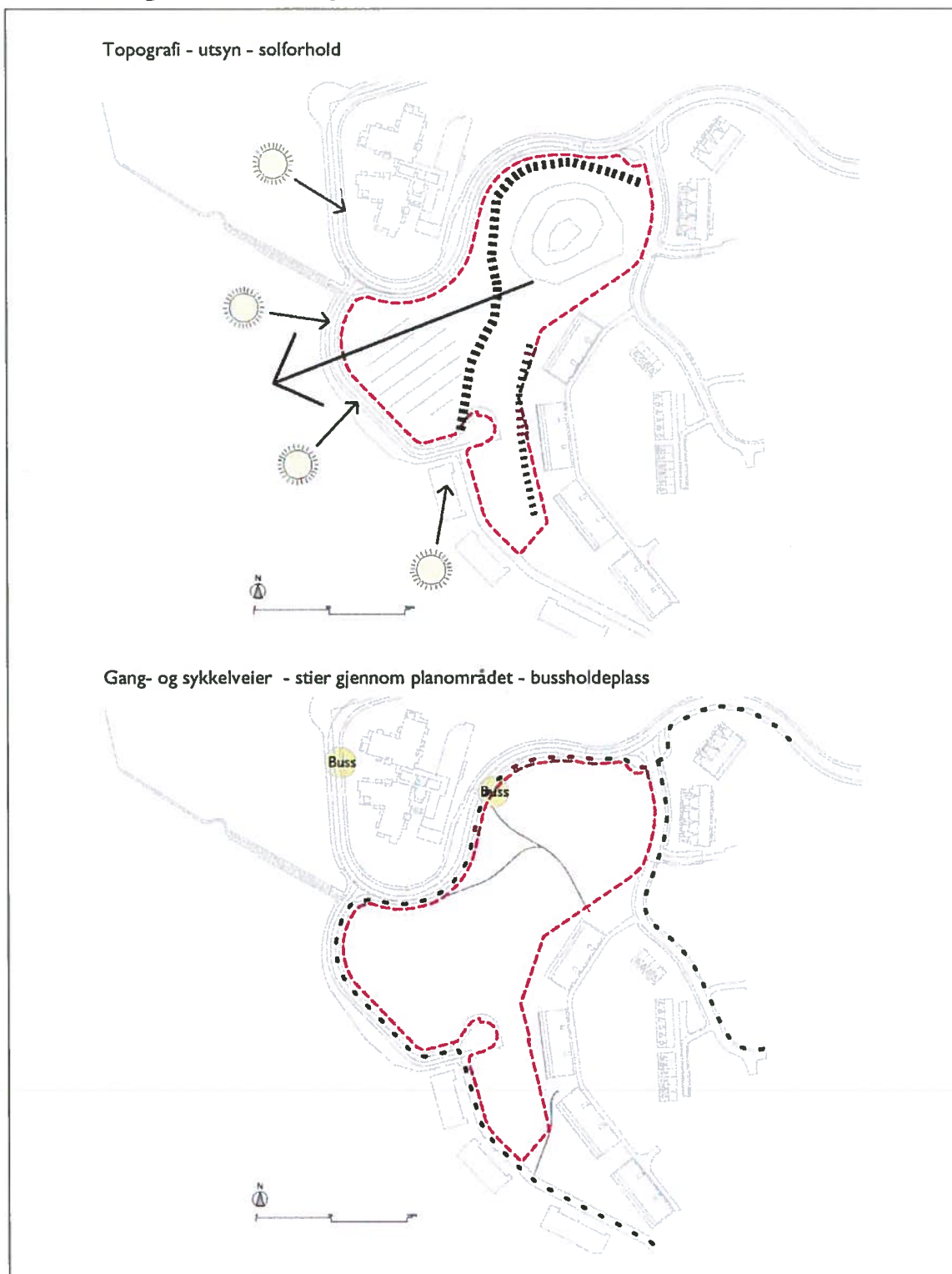


Fig. 2.5: Analyseskisse: Brink/skråning i retning nord-sør deler planområdet i to større områder; en flate og en kolle. Sti/snarvei gjennom området mot bussholdeplasser i Mortensrudvelen. Gangveier langs ytterkantene. Gode solforhold fra sør og vest. Utsyn mot fjorden mot sørvest.

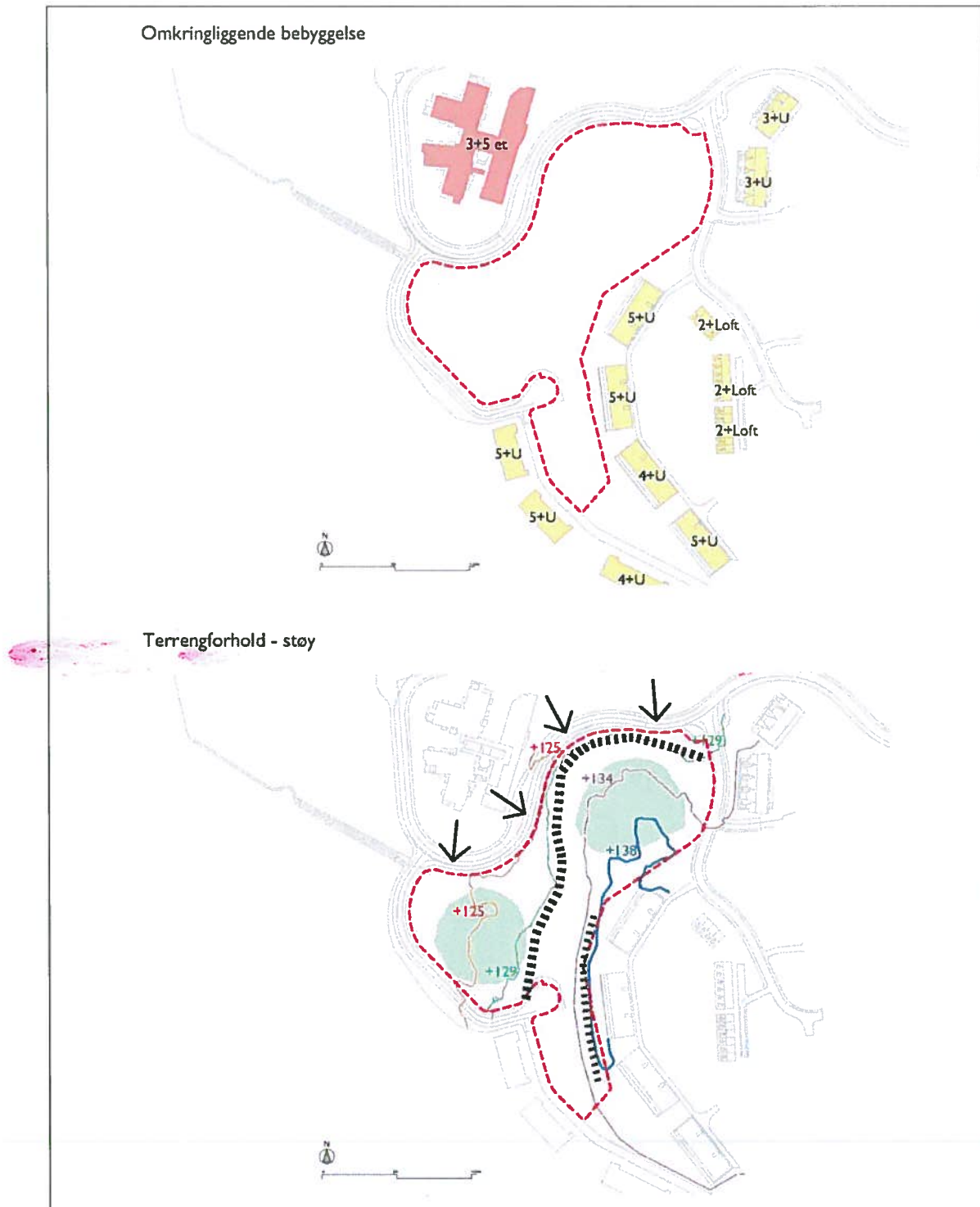


Fig. 2.6: Analyseskisse: Bebyggelse nærmest planområdet; institusjon i nord, boliger mot øst og sør, blokker nærmest, rekkehus bak. Fallende terreng med 13 meters høydeforskjell. Støy fra Mortensrudveien.

Planområdet er i dag en nord-sør-gående grønn forbindelse mellom Ljanselvdalen og Gjersudbekkdalen. Forbindelsen er delvis brutt av Mortensrudveien i nord og av anleggsvei/ riggområde i sør i forbindelse med utbygging øst for planområdet. Sør for planområdet er terrenget svært bratt ned mot Gjersudbekkdalen. En større grønn forbindelse forbinder Ljanselvdalen og Gjersudbekkdalen ca. 300 m øst for planområdet. Den grønne forbindelsen gjennom planområdet fremstår derfor mindre viktig.

Eksisterende vegetasjon

Planområdet er i hovedsak skogkledd. Furu er dominerende treslag, med innslag av gran, bjørk, rogn og selje. Undervegetasjonen består av blåbærlyng med innslag av røsslyng, småbregner og gress. Bunnsjiktet består av moser med noe innslag av lav der det er fjell i dagen. De to hovedvegetasjonstypene er Blåbærfuruskog og Blåbærgranskog. Det er også innslag av ung krattvegetasjon.

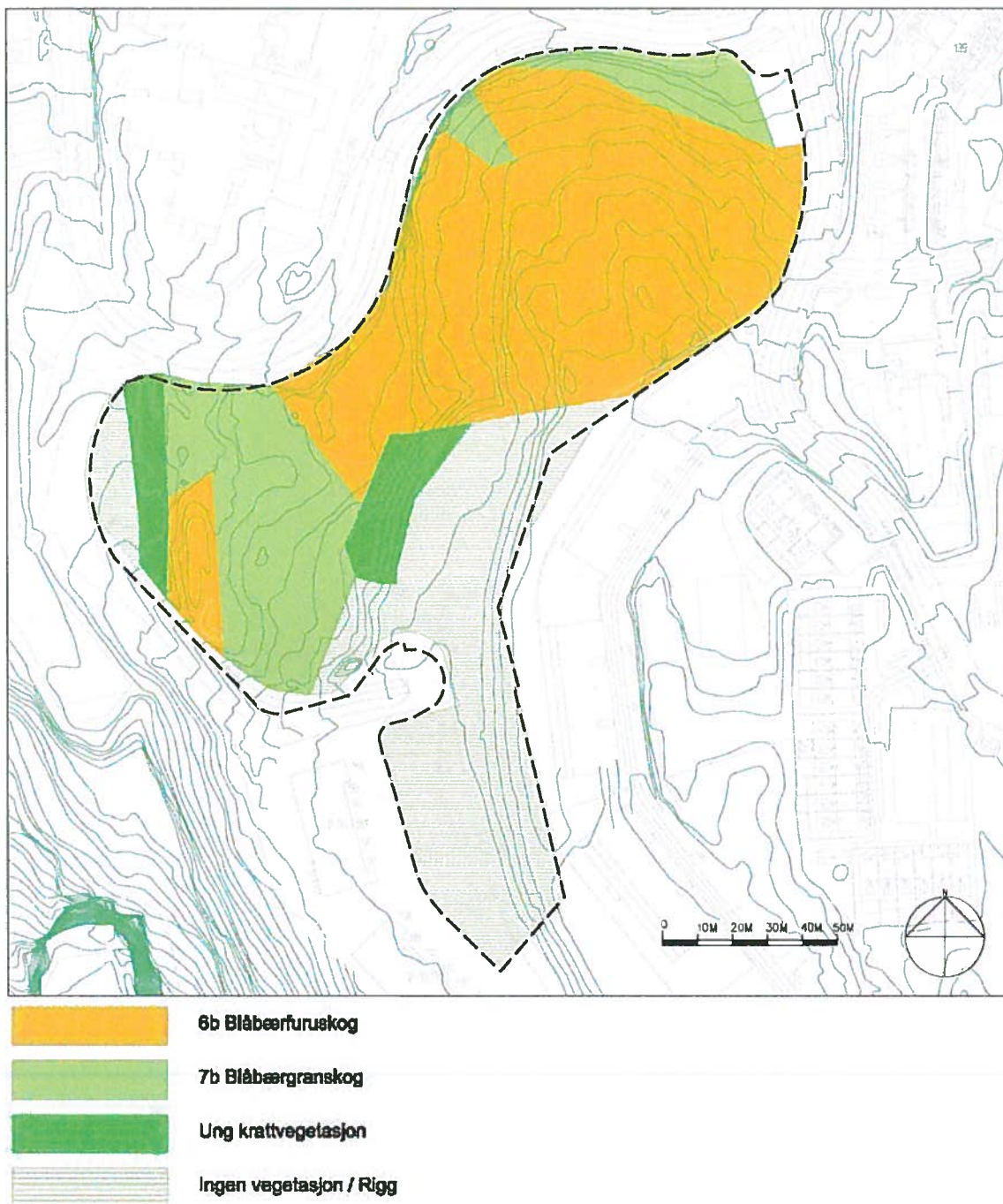


Fig. 2.7: Skisse vegetasjonstyper, Grindaker Landskapsarkitekter AS

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

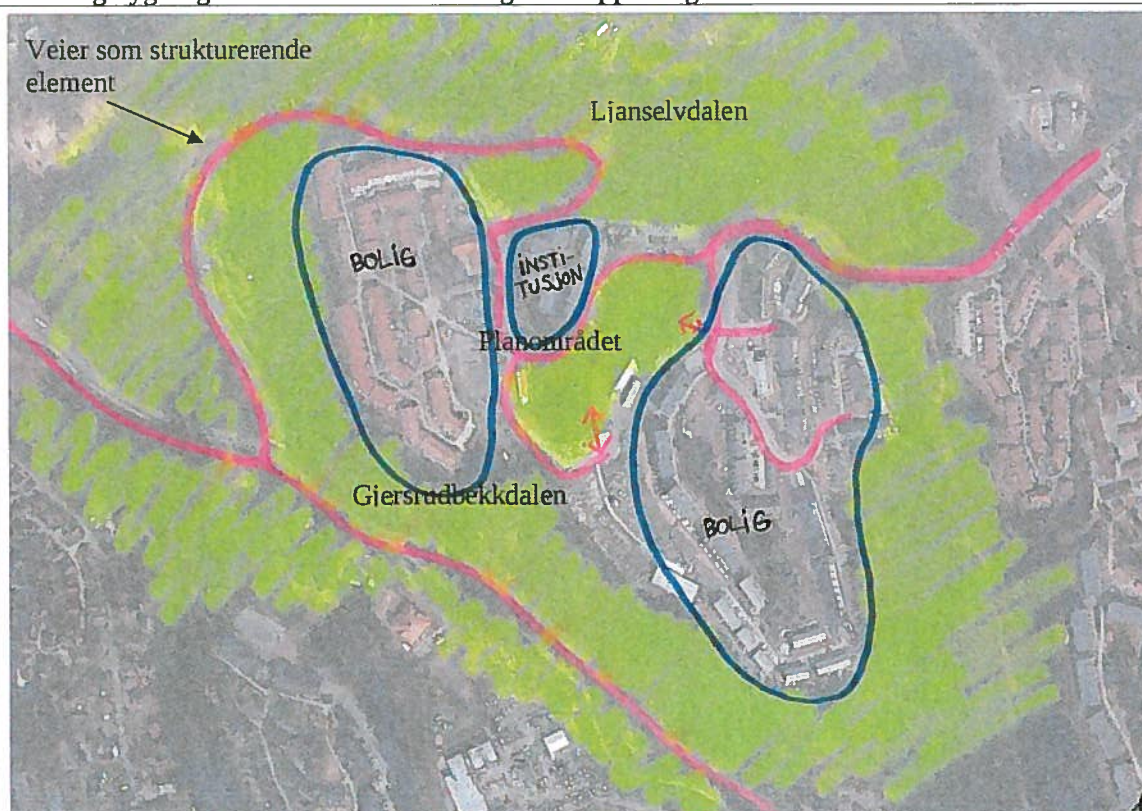


Fig. 2.8: Enkel stedsanalyse, del 1

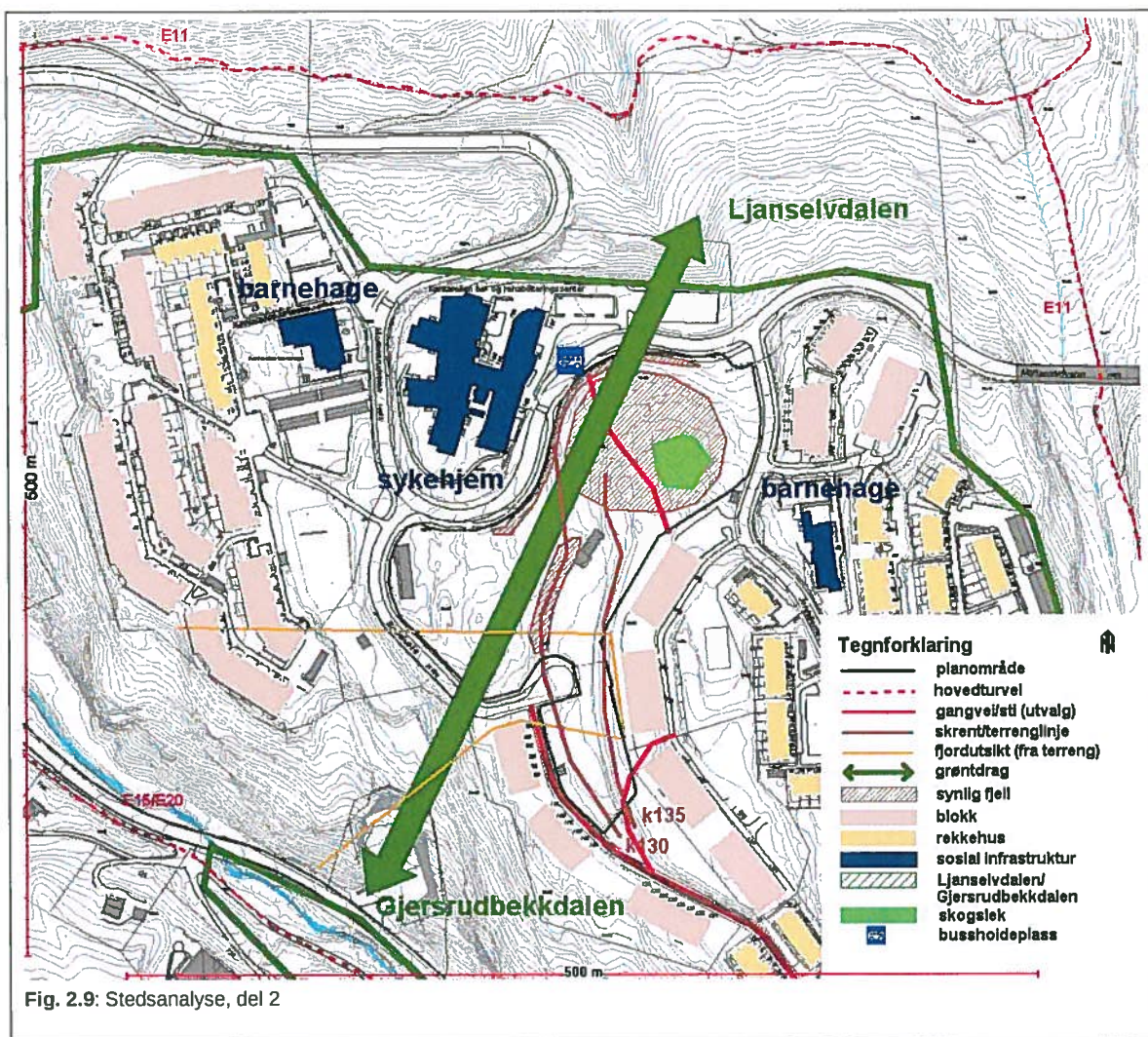
Planområdet ligger på Mortensrudhøyden mellom Hauketo og Mortensrud. Det er relativt bratte skråninger ned mot Ljanselvdalen i nord og Gjersrubbekkdalen i sør. Dalene er bevokst med barskog og inngår i byens overordnede grønnstruktur og turveinett. Planområdet er skogbevokst og danner et grøntdrag mellom begge dalene.

Det finnes en ca. 5 meter høy skrent som går midt gjennom planområdet i nord-syd-retning. Planområdet deles i et lavere område på ca. kote 125 i vest og en høyde på ca. kote 140 i øst. Grunnfjellet er synlig på store deler av skråningen, på høyden i øst og som fjellskrent langs Mortensrudveien. I midtre del av planområdet er det god utsikt over Bunnefjorden og Nesodden.

Planområdet er ubebygget. Det er for tiden plassert midlertidig anleggsrigg der. Planområdet ligger mellom boligområdet Kantarellen terrasse i vest, som ble bygd ut i slutten av 1980-tallet, og boligområdet rundt Jordstjerneveien, som ble bygd ut 2007-2009 av Selvaag AS. Boligområdene preges av en blanding av blokkbebyggelse i 3-6 etasjer og rekkehus i 2-3 etasjer. Det finnes en barnehage i begge boligområdene. Eksisterende boligområder preges av bebyggelse med typehus.

Planområdet ligger inntil Mortensrudveien, som forbinder boligområdene på Mortensrudhøyden med Hauketo og Mortensrud sentrum. Busslinje 76 Hauketo-Mortensrud T-Helsfyr går i Mortensrudveien. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand ved Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter.

Det går en snarvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen opp til det nye boligområdet i øst (se fig. 2.9). Barn og unge benytter høyden nordøst i planområdet til skogslek.



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

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvikering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	gir premisser	gir premisser		I kommunens naturbase er det ikke registret forekomster av prioriterte arter og utvalgte naturtyper i planområdet. Ljanselva er klassifisert som viktig bekke­drag med verdi A (svært viktig). Jevn vannføring må sikres og forurensende utslipp må forhindres. Gjerdsrubekken er et viktig bekke­drag med verdi B. Skogsområdene langs vassdragene er registrert med verdi B og C. Ljanselvdalen og Gjerdsrubekkdalen er viktige viltområder for fugler (verdi B).

				Se landskapsanalyse, ROS-analyse og kap. 2.5. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml. §§ 4 og 5 fravikes.
Flom / overvann	uaktuelt	gir premisser		Se ROS-analyse og overvannsnotat.
Geotekniske forhold	uaktuelt	uaktuelt		I kommunens database ligger planområdet innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Se landskapsanalyse og ROS-analyse.
Kulturminner	uaktuelt	uaktuelt		Ingen registreringer i kommunens database. Se ROS-analyse og Byantikvarens forhåndsuttalelse.
Støy	gir premisser	gir premisser		Se støyanalyse, ROS-analyse og kap. 2.5
Luftforurensning	uavklart	uaktuelt		Planområdet ligger utenfor rød og gul sone for NO ₂ og PM ₁₀ . Se forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030", temakart T2 og T3.
Radon	gir premisser	gir premisser		Se ROS-analyse.
Forurenset grunn	uaktuelt	uaktuelt		Ingen registreringer av forurenset grunn i kommunens database. Se ROS-analyse.
Teknisk infrastruktur	gir premisser	gir premisser		Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det planlegges tunnel for Follobanen under vestre del av planområdet. Se kap. 2.4.2 og Jernbaneverkets forhåndsuttalelse.
Barn og unges interesser	gir premisser	gir premisser		Høyden nordvest i planområdet benyttes til skogslek og det går en snarvei fra bussholdeplassen til boligområdet i øst. Se kap. 2.5 og ROS-analyse.
Virksomhetsfare	uaktuelt	uaktuelt		Se ROS-analyse.

2.4 PLANFORSLAGET

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

Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse, naturområde, samt rydder opp i forhold mellom tidligere regulert og opparbeidet fortau mot Mortensrudveien.

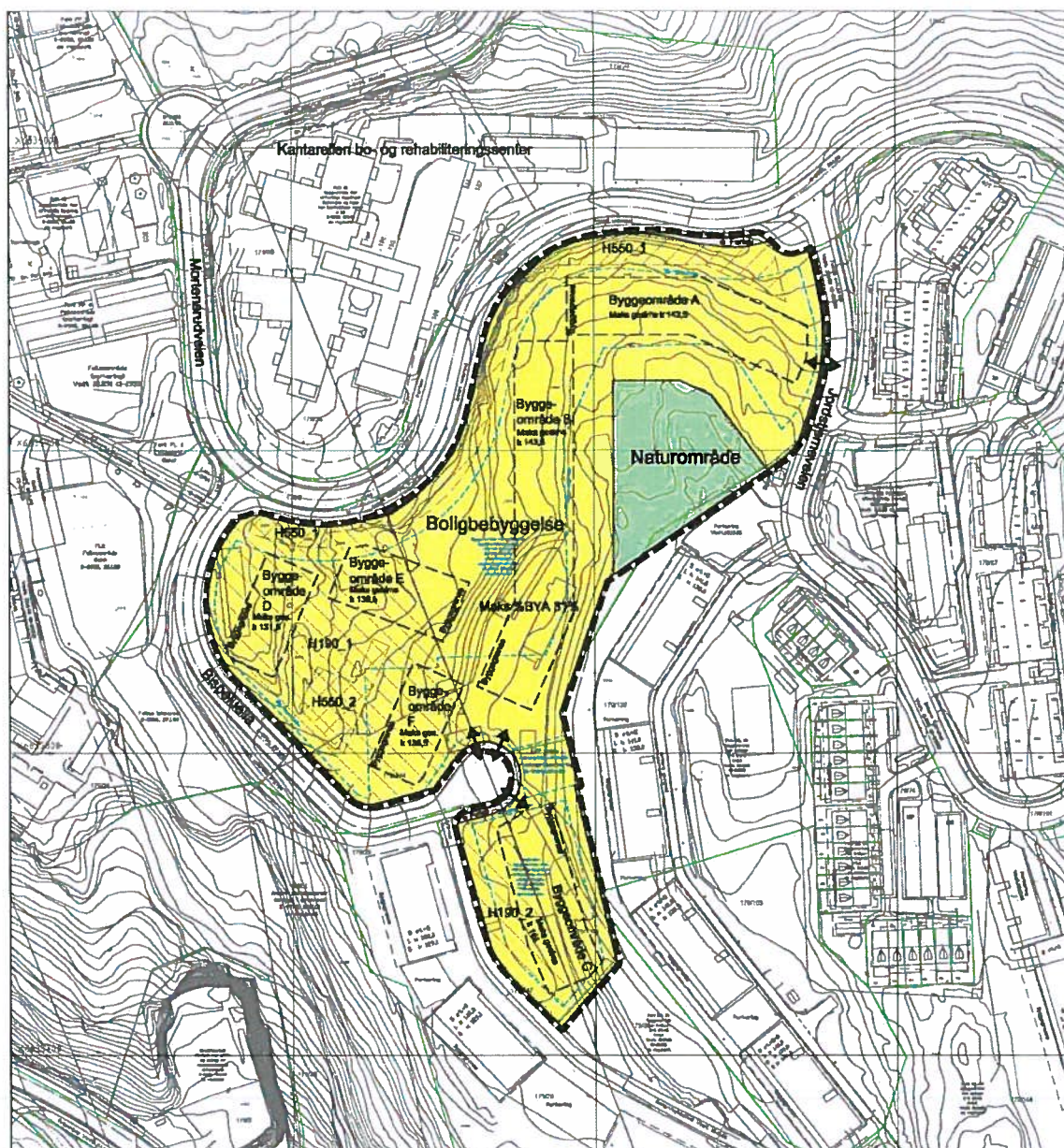


Fig. 2.7: Plankart

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

20,274 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

0,265 daa

Grønnstruktur – naturområde

2,046 daa

Hensynssone

Sikringssonen for Follobanen fra gjeldende regulering overtas. Denne har samme utstrekning som i gjeldende reguleringsplan S-4735 for nytt dobbeltspor Oslo-Ski og de samme restriksjonene for terrenginngrep gjøres gjeldende.

Innenfor område for boligbebyggelse avsettes 2 hensynssoner – landskap som vist i plankartet. Innenfor sonene skal det tas særlig hensyn til bevaring av landskap. Hensynssonene skal spesifiseres detaljert i utomhus- og marksikringsplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Grad av utnyttning og høyder

Det foreslås en utnyttelse på 31 %-BYA som tilsvarer 6.285 m² BYA. Parkering på terreng medregnes med 18 m² per plass. Boligbygg i område A og C skal ha gesimshøyde på maks. 11 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Boligbygg i område B, D, E og F skal ha gesimshøyde på maks. 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Øverste gesimshøyde på pulttak tillates inntil 1,5 meter over angitt maks. gesimshøyde over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. gesimshøyder som vist på plankartet. Uteboder, forstøtningsmurer, utvendige trapper, parkering på terreng, støyskjerming, samt anlegg for renovasjon og overvannshåndtering tillates plassert utenfor byggegrense. Boder til boliger i område C tillates plassert i reguleringsplanens grense mot eiendommene gnr. 179/bnr. 29, 102 og 103. I område B, D og F kan balkonger krage ut over byggegrense mot vest med inntil 0,5 meter.

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)

Bruk

Planområdet skal benyttes til boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau samt grønnstruktur – naturområde.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Det skal oppføres rekkehus/kjedehus.

Utforming

De enkelte bygninger, konstruksjoner og anlegg skal utformes etter felles utformingsprinsipper for plassering, variasjon, kombinasjon, materialbruk og fargesetting slik at bebyggelsen fremstår som variert og helhetlig. Det skal redegjøres for utformingsprinsippene ved søknad om tiltak.

Bygningsfasader skal ikke være lengre enn 37 meter. Dette gjelder ikke felles parkeringsanlegg i område A. Avstanden mellom husrekkene skal være minst 5 meter.

Bebyggelse skal ha pulttak eller flatt tak.

Hovedinnganger skal legges mot internveier eller nord.

Det skal benyttes tre som hovedfasademateriale. Fasadefargene skal holdes i mørke toner. Balkonger skal ikke krage ut mer enn 2,0 meter fra fasade.

Fasader på felles parkeringsanlegg som ligger mer enn 0,5 meter over terreng skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og valg av fasadematerialer skal stå i sammenheng med øvrig fasade på bygget, eller skjules med terrengoppfylling og eventuelle forstøtningsmurer. Eventuelle senere tilbygg, påbygg og andre utvidelser av bebyggelsen skal videreføre den arkitektoniske utformingen i eksisterende bebyggelse og skal skje etter felles utformingsprinsipper for en sammenhengende husrekke.

Ved alle tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Landskap, uteoppholdsarealer og utomhusplan

Uteareal på terreng som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner skal opparbeides som grøntareal.

Det skal opparbeides fortau i 2,5 meters langs vestsiden av Jordstjerneveien mellom Mortensrudveien og internvei til område A, B og C.

Høyde på støyskjerming mot vei skal ikke overskride 3 meter.

Det skal avsettes uteoppholdsareal med minimum 100 m² pr. boenhet. Minst 75 % av uteoppholdsarealet pr. boenhet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Arealer egnet til lek og opphold innenfor området avsatt til grønnstruktur kan regnes med.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes marksikringsplan i målestokk 1:500 og utomhusplan i målestokk 1:200 for områdene avsatt til boligbebyggelse og naturområde.

Verdifulle trær skal måles inn. Marksikringsplanen skal vise bevaring av terreng, trær og annen vegetasjon, trær som skal felles, samt plassering av beskyttelsesgjerder og andre aktuelle sikringstiltak i anleggsperioden.

Utomhusplanen skal vise opparbeiding av utearealer på terreng og sokkel, eksisterende vegetasjon som skal bevares, beplantning, leke- og uteoppholdsarealer, møblering, avkjørsler, parkering, interne veier og stier, koplinger til eksterne gangveier, innganger til bygninger, trapper, ramper, forstøtningsmurer, belysning, oppsamlingsenheter for avfall, gjerder, leegger, støyskjerming og andre konstruksjoner. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengtilpasning til naboeiendommene, universell utforming, lokal overvannshåndtering og renovasjonsløsning.

Utomhusplan og marksikringsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og § 3.3 før det gis brukstillatelse. Dersom det skjer i vinterhalvåret kan utomhusarealene opparbeides førstkommende vår.

Verdifulle trær i naturområde og hensynssoner skal bevares.

Trafikkforhold

Avkjørsler til Jordstjerneveien og Bispeluelia er vist på plankartet med adkomstpiler. Internveiene er kjørbare gangveier, men er ikke innregulert på plankartet. Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for den åpne byen, småhus med felles parkering. Parkeringen skal anlegges under terreng/ i garasjekjeller. Det kan tillates inntil 10 parkeringsplasser på terreng.

Arealer avsatt til fortau mot Mortensrudveien og Bispeluelia skal være offentlige. Arealer avsatt mot Jordstjerneveien skal være felles for område A, B og C.

Miljøfaglige forhold

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen og tilbakeføres til stedlig terreng. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

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

Hovedvekt av soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

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 rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, se eget vedlegg. Støyforholdene sikres gjennom krav i reguleringsbestemmelsene om at Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne skal tilfredsstilles. Se punkt ovenfor.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område A, B eller C skal fortau langs vestsiden av Jordstjerneveien mellom Mortensrudveien og internvei til område A, B og C være ferdigstilt.

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område B eller C skal fortau rundt snuplass i Bispeluelia være ferdigstilt som vist i plankartet.

Dokumentasjonskrav

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
-

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer og mål

Forslaget er ikke i tråd med kommunedelplanens arealdel.

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

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

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

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

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

Støy i arealplanlegging (T-1442 Støy i arealplanlegging)

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

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan Oslo mot 2030 Smart, trygg og grønn

Planforslaget ligger innenfor Mortensrud som er kategorisert som prioritert stasjonsnært og utviklingsområde.

Kommuneplanen 2008 - Oslo mot 2025

Planen legger opp til en økning med ca. 80 nye boliger ved stasjonsnært område.

Kommuneplanens arealdel 2009 Omreguleringen betyr en endring av avsatt arealbruk. Gjeldende regulering tillater 7.800 m² T-BRA skole. Foreslått regulering vil gi plass til ca. 11.100 m² T-BRA boliger.

KDP 8 Grøntplan for Oslo og Forslag til ny grønntplan 2010

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

Kommuneplan 2008-2025/Kommuneplanens arealdel 2009

Boligpotensialet ved stasjonsnært område blir utnyttet.

Stedsutvikling

Området er egnet for boliger. Planen bygger opp om Mortensrud som stasjonsnært og etablert senter og boligområde.

Barn og unges interesser

Planforslaget tar i bruk et ubebygget skogsområde. Området har derfor blitt brukt av nærmiljøet til lek. Planen legger til rette for å opprettholde det viktigste området for leke- og oppholdsareal. Dette er det høyeste punktet i planområdet og ligger mot den nærmeste nabobebyggelsen i øst.

Landskap

Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og deler av eksisterende vegetasjon bevares. Planen legger til rette for nye gangveier, samt nye eller reetablering av stier og snarveier gjennom området.

Grindaker Landskapsarkitekter AS har utarbeidet en landskapsanalyse som omhandler terreng og vegetasjon, samt et notat om overvann og kontrollmåling, se egne vedlegg. Grindaker har bidratt til utforming av illustrasjonsplanen med terrengtilpasning, høydeplassering, koter med mer. Analysene viser at store deler av tomten egner seg for utbygging. Først og fremst er det forhold omkring helning, terreng- og vegetasjonsregistreringer og eksisterende lekeområder som er utslagsgivende for anbefalinger om inngrepsfrie soner. Planområdet ligger lavere enn bebyggelsen på oversiden (Jordstjerneveien 30-70) og vil ikke påvirke silhuetten. Mye av tomten forblir uberørt og avsatt til arealer for lek og rekreasjon. Det er to større sammenhengende områder i nordøst og vest, samt områder mellom og rundt boligrekkene og i randsonene. Det er muligheter for å bevare enkeltrær (furuer) og krattvegetasjon i randsonen og mellom bebyggelsen. Planen gir rom for ca. 100 m² uteareal per boligenhet.

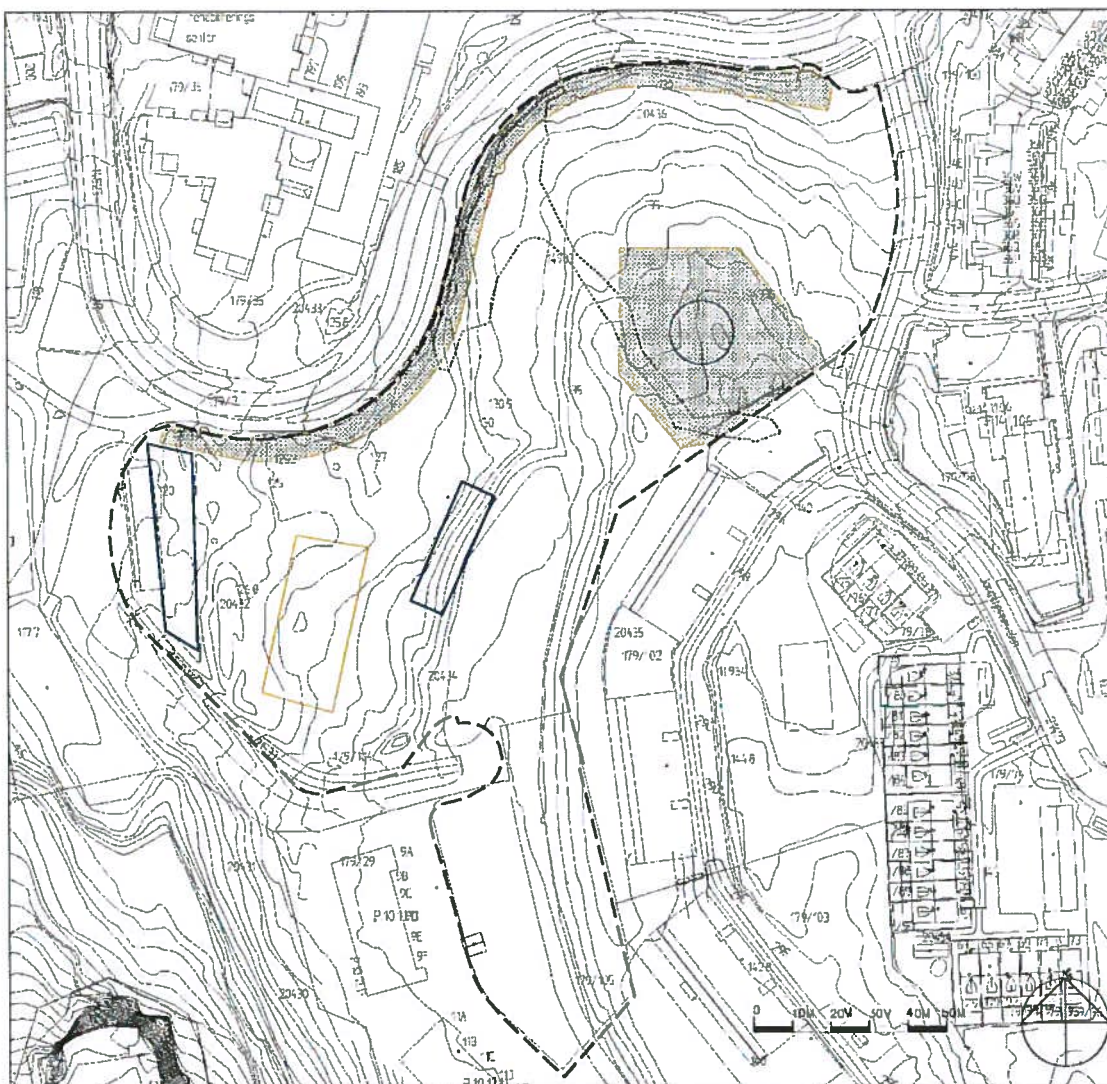
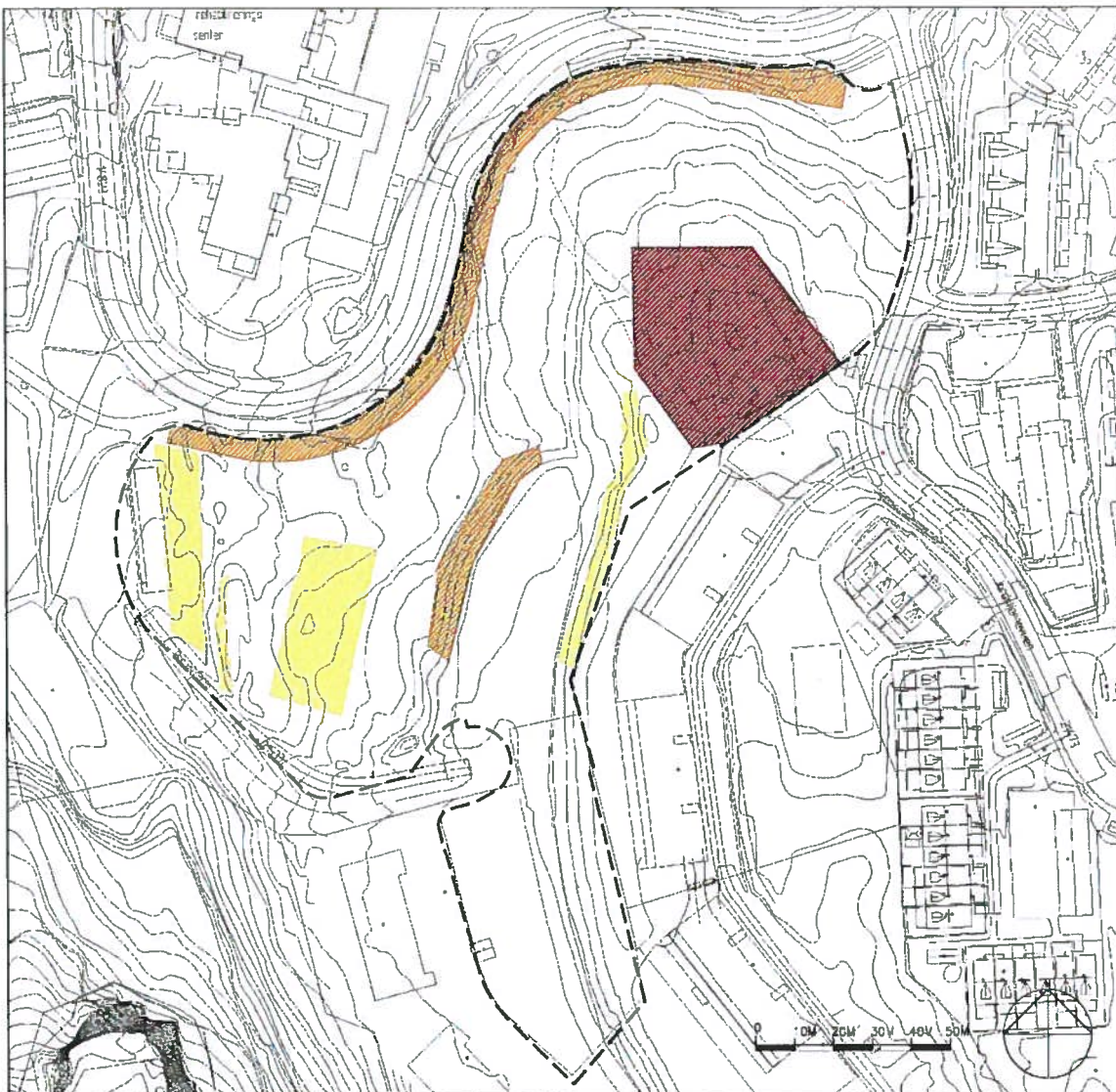


Fig. 2.8: Skisse verdifull vegetasjon og terreng, Grindaker Landskapsarkitekter AS (tegnforklaring på neste side)

-  Verdifull vegetasjon
-  Kratt
-  Temøng/kotler
-  Viktige gangforbindelser
-  Eks. lekeområde



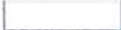



-  Ingen konflikt
-  Konfliktområde
- vegetasjon ELLER terreng
-  Konfliktområde
- vegetasjon OG terreng
-  Konfliktområde
- vegetasjon OG terreng
OG lek

Fig. 2.9: Skisse konfliktområder, Grindaker Landskapsarkitekter AS

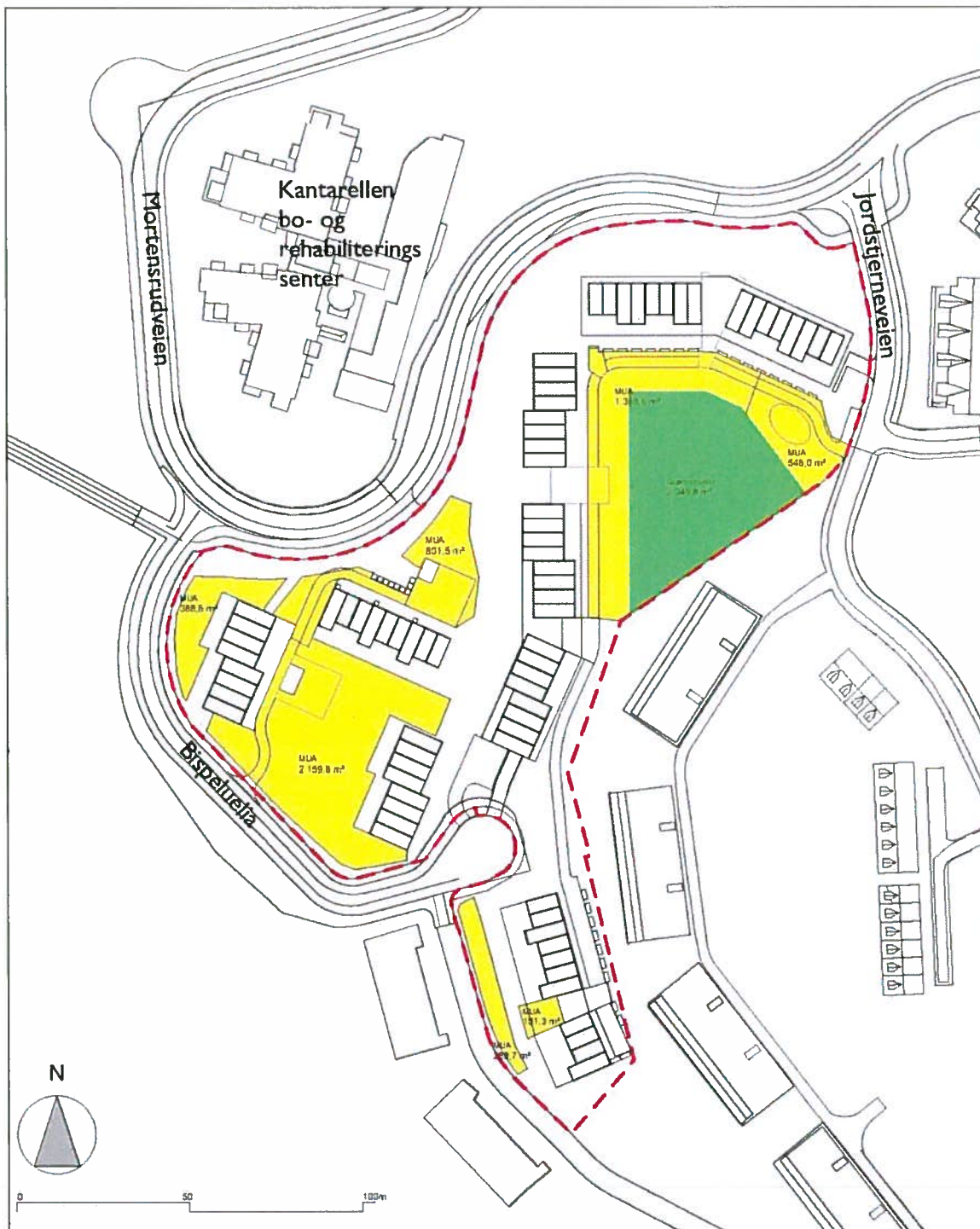


Fig. 2.10: Brukbare utearealer inkl. grønnstruktur utgjør ca. $100 \text{ m}^2/\text{boenhet}$. Egne uteplasser/hager, balkonger og terrasser kommer i tillegg.

Trafikkforhold

Trafikale vurderinger er utført av ViaNova, se eget vedlegg. De legger til grunn 3,5 bilturer per døgn. Bilholdstallene for Oslos omegnskommuner er benyttet som grunnlag for å beregne turproduksjon. Dette gir at ca. 75 rekkehusenheter totalt har ca. 105 biler. Det antas at ca. 75 % av de 105 bilene kjører i maks-timen (morgenerush kl. 7-8), noe som tilsvarer ca. 80 kjøretøy. Dette kan være et høyt anslag, da området har et relativt godt kollektivtilbud, men illustrerer i så fall en form for maksimal belastning.

Trafikk fra naboprojektet Utsikten (3 blokker i syd) kjører også Bispeluelia og ut i Mortensrudveien. Fra dette projektet vil forventet trafikkskapning utgjøre ca. 50 kjt./t i makstimen. Det gir sum trafikkproduksjon i makstimen på ca. 130 kjt. fra begge de to boligprosjektene.

De 130 kjøretøyene vil fordele seg i vestgående retning mot Ljabruveien/Ljabrudiagonalen og i østgående retning mot E6. Det er rimelig å anta at hovedtyngden av kjøretøyene vil kjøre i retning E6, så fordelingen anslås til ca. 30-70. De ca. 40 kjøretøyene i vestgående retning i makstimen kan tenkes å fordele seg videre på Nedre Prinsdals vei, Holmliaveien og E18, og vil ikke utgjøre noe stort bidrag til eksisterende trafikk i området.

Av de ca. 90 kjøretøyene som kjører Mortensrudveien i østgående retning i morgenrushet kan man anta at noen vil parkere ved T-banestasjonen på Mortensrud. Men i denne sammenhengen antas at alle bilene kjører ut på E6, og at trafikken fordeler seg i både nordgående og sørgående retning. Retningsfordelingen på E6 mellom kl. 7 og 8 er 63 % av trafikken i nordgående retning mot Oslo og 37 % i sørgående retning. Legges dette til grunn for å fordele den økte trafikken fra Mortensrudveien vil ca. 55 kjøretøy kjøre nordover på E6 og ca. 35 kjøretøy kjøre sørover, noe som utgjør i overkant av 2,5 % av dagens trafikkvolum.

Planforslaget innebærer en beskjeden trafikkøkning i forhold til dagens situasjon. Antall boenheter er nå redusert fra ca. 85 til ca. 76 i planforslaget, som betyr enda mindre trafikkøkning.

Parkering

Parkering sentres i 3 felles garasjeanlegg under deler av boligbebyggelsen. Adkomst og innkjøring til garasjene er fra Jordstjerneveien og fra vende plass/snuplass i Bispeluelia. Oslo kommunes parkeringsnorm for åpen by, småhus med felles parkering, er lagt til grunn. Det tilsier at det skal etableres 1,7 parkeringsplasser pr boenhet. Dette tilsvarer ca. 130 parkeringsplasser, og iht. normen er besøksparkering inkludert i dette tallet. I tillegg er det naturlig å etablere noen ekstra gjesteplasser utenfor garasjeanleggene. Krav til sykkelparkering er 2,5 plass per bolig, som tilsvarer 190 plasser. For å ivareta tilgjengelighet vil det også bli etablert enkelte parkeringsplasser i forbindelse med plasser langs internveiene. Området vil fremstå som nesten bilfritt.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen tilpasses landskapstrappingen. Den vil være til dels noe mer småskala enn omkringliggende lavblokker. Boligene vil fremstå som en utvidelse av eksisterende boligområde og som er synlig fra Nesodden.

Kulturminner

Planområdet inneholder ingen påviste kulturminner eller kulturmiljøer og har derfor ingen konsekvenser for dette temaet.

Sosial infrastruktur

Planen medfører en omregulering av gjeldende regulering med allmennyttig formål undervisning og barnehage. Det legges opp til varierte boligstørrelser og plass for barnefamilier. Planen inneholder ikke barnehage, men bydelen har god skole- og barnehagedekning og mange barnehager i nærmiljøet.

Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse kan kobles til allerede eksisterende infrastruktur. Boligområdet knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett i omkringliggende veinett, samt fjernvarme.

Universell utforming

Området vil gjennom etablering av nye gangveier og stier gi bedre tilgjengelighet for flere enn det er i dagens situasjon.

Naturmangfold

Naturmangfold sikres ved den vegetasjonen som bevares gjennom eget formål grønnstruktur og hensynssoner. Det er ikke registrert områder med vern eller foreslått vern, friluftsområder, kulturlandskap,

arts mangfold artsforekomst, trekkveier eller andre viktige områder i Direktoratet for Naturforvaltning sine databaser. Grunnforholdene tyder også på få sjeldne planter. Planforslaget ansees derfor ikke å ha vesentlig virkning i forhold til naturmangfold.

Miljøfaglige forhold

Støy

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

Overvann

Grindaker har laget eget notat om overvann, se eget vedlegg med illustrasjon (gjør oppmerksom på at illustrasjonsskissen er en tidligere versjon, men det har ingen betydning for notatets innhold eller konklusjon). Overvannet skal håndteres lokalt ved hjelp av åpne grøfter/wadier som leder til infiltrasjonsområder. Infiltrasjonsområdene kan utformes som regnbed og/eller forsengkninger i terrenget. Regnbedene infiltrasjonsområdene vil gi en estetisk kvalitet, samtidig som de vil rense, forbruke og fordampe vannet. I tillegg vil det bidra til økt biologisk mangfold.

Risiko- og sårbarhet

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

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

Økonomiske konsekvenser

Dersom skolereguleringen skal opprettholdes må kommunen erverve eiendommen av forslagsstiller.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer
<u>Gjeldende overordnede planer</u> Byrådets forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn" er ikke vedtatt.
<u>Parkering</u> For småhus stiller kommunens parkeringsnorm ikke krav til konkret antall sykkelplasser.

3. MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1.	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	14.09.2012
2.	Jernbaneverket	15.03.2013
3.	Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning	03.03.2013
4.	Bydel Søndre Nordstrand – Barnerepresentanten	02.10.2013
5.	Brann- og redningsetaten	10.09.2012
6.	Byantikvaren	02.10.2013
7.	Bymiljøetaten	13.09.2012
8.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	12.09.2012 og 11.09.2013
9.	Omsorgsbygg Oslo KF	13.09.2012
10.	Undervisningsbygg Oslo KF	02.10.2012
11.	Oslo Elveforum og Miljøprosjekt Ljanselva	10.09.2012
12.	Oslo og omland friluftsråd	17.09.2012
13.	Solhellinga Mortensrud Boligsameie	17.09.2012

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader.

*Forslagsstillers tilsva*r

Ingen kommentar.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Brevet tas til orientering.

Jernbaneverket

Vestre del av planområdet ligger på terreng over fremtidig Follobanetunnel. Follobaneprosjektet har foreløpig ingen merknader.

*Forslagsstillers tilsva*r

Planforslaget får ingen konsekvens for Follobanen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Det er lagt inn hensynssoner H190 for sikring av jernbanetunnel, og tilhørende bestemmelser i § 4.4 i reguleringsplan for Follobanen, S-4735, vedtatt 28.08.2013, gjøres gjeldende.

Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning

Bydel Søndre Nordstrand har god barnehagekapasitet. Det er ikke behov for barnehage i planområdet.

*Forslagsstillers tilsva*r

Etter uttalelsene fra Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning, v/Bestiller for barnehager, er barnehage tatt helt ut av planforslaget og planområdet redusert i størrelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Bemerkningen tas til orientering.

Bydel Søndre Nordstrand – Barnerepresentanten

Barnas representant er imot bygging av boliger i planområdet. Eiendommen ligger mot en trafikkert hovedvei og er utsatt for trafikkstøy. Planområdet er et friområde innenfor et tettbygd strøk og brukes av barn til lek. Grøntområdene i nærheten er for bratte for at småbarn kan bruke dem som lekearealer.

Forslagsstillers tilsva

Store deler av tomten blir regulert til grønnstruktur – naturområde og hensynssoner. Dette sikrer eksisterende lekeplasser og vegetasjon. Viktige stier opprettholdes og nye etableres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Planområdet er regulert til byggeområde i dag. Planforslaget sikrer dagens lekeområde på furukollen i nordøst. Plan- og bygningsetaten anbefaler at også snarveien til bussholdeplassen sikres i reguleringsbestemmelsene. Boligutbyggingen vil gjøre området mer tilgjengelig og tilby nye lekeplasser og uteoppholdsarealer. Støyanalysen viser at kravene til støy kan ivaretas.

Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten henviser til generelle krav til brannsikkerhet, rømning og beredskap.

Forslagsstillers tilsva

Brannhensyn ivaretas etter byggeteknisk forskrift.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Plan- og bygningsetaten forutsetter at Byggeteknisk forskrift følges i byggesaken.

Byantikvaren

Det er ingen kjente kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering.

Forslagsstillers tilsva

Ingen kommentar.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Brevet tas til orientering.

Bymiljøetaten

Det kreves støyfaglig utredning. Eksisterende trær bør søkes bevart. Felte trær bør erstattes med nyplanting av stedegne trær. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn. Det må ikke legges avkjørsel til Mortensrudveien. Byggegrense mot offentlig vei skal være minst 8-10 meter fra kant regulert hovedvei og minst 5 meter fra regulert atkomstvei og gang- og sykkelvei. Parkering skal følge gjeldende norm. Det må utarbeides trafikkanalyse.

Forslagsstillers tilsva

Krav til støy tas med i bestemmelsene. Støyfaglig utredning er gjennomført (se eget vedlegg). Radon vil bli ivaretatt i henhold til teknisk forskrift og i videre planlegging og bygging. Bevaring av eksisterende vegetasjon vil bli etterstrebet. Overvannshåndtering er vurdert av landskapsarkitekt (se eget vedlegg). Krav til lokal håndtering tas med i bestemmelsene. Krav i forhold til avkjørsler og byggegrenser mot vei vil bli ivaretatt. Parkering vil være i henhold til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Trafikkanalyse er gjennomført (se eget vedlegg).

Plan- og bygningsetatens kommentar

Bemerkningene anses ivaretatt i planforslaget og/eller følges opp i byggesaken. Plan- og bygningsetaten anbefaler at bevaring av større furutrær sikres med en reguleringsbestemmelse.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBY forvalter tilliggende eiendommer gnr. 179/bnr. 2 – Mortensrudveien og gnr. 179/bnr. 25 – skråningen mot Ljabruveien, som er regulert til fremtidig boligområde. Ingen av disse eiendommene synes å bli negativt påvirket av planforslaget. I brev av 11.09.2013 informerer EBY om at Oslo kommune ikke lenger har behov for skoletomt "Kantarellen" i planområdet.

Forslagsstillers tilsva

Skolebehovsplanen har ikke foreslått konkrete tiltak for eiendommen. Forslagsstiller er glad for tilbakemeldingen om at tomten kan frigis og omreguleres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Omregulering til rekkehusbebyggelse anbefales, dersom eiendommene ikke lenger er aktuelle for sosial infrastruktur. Plan- og bygningsetaten ber berørte etater og parter om å ta stilling til dette under det offentlige ettersynet.

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY)

Eksisterende barnehagetomt på 2,9 daa er tilstrekkelig for en 4-avdelings barnehage, men i minste laget for f.eks. 8 avdelinger. Hvis OBY skal kunne anbefale omregulering av eksisterende barnehagetomt til boligområde, bør planforslaget gi en bedre barnehagestruktur.

Forslagsstillers tilsvaer

Barnehage er tatt ut av planen, se for øvrig kommentar til Byrådsavdelingen for kunnskap og utdanning.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Omregulering til rekkehusbebyggelse anbefales, dersom eiendommene ikke lenger er aktuelle for sosial infrastruktur. Plan- og bygningsetaten ber berørte etater og parter om å ta stilling til dette under det offentlige ettersynet.

Undervisningsbygg Oslo KF

Behovet for tomten til skoleformål blir vurdert i pågående arbeid med skolebehovsplanen.

Forslagsstillers tilsvaer

Forslagsstiller har i mange år ventet på en avklaring. Planområdet vil være en naturlig fortsettelse av de boligene som allerede er bygget og som er under oppføring. Forslagsstiller ønsker derfor å fremme boligregulering på eiendommene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Omregulering til rekkehusbebyggelse anbefales, dersom eiendommene ikke lenger er aktuelle for sosial infrastruktur. Vedtatt skolebehovsplan for 2014-2024 foreslår ingen konkrete tiltak i planperioden, men anbefaler strategisk tomtekjøp for å dekke den lokale underkapasiteten og elevtallsveksten etter planperioden. Plan- og bygningsetaten ber berørte etater og parter om å ta stilling til omreguleringen under det offentlige ettersynet.

Oslo Elveforum og Miljøprosjekt Ljanselva

De anbefales åpen overvannshåndtering integrert i utearealene for å holde Gjersrudbekken ren.

Forslagsstillers tilsvaer

Det er redegjort for overvannshåndtering.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Innspillene anses ivaretatt i planforslaget.

Oslo og omland friluftsråd

Det bør legges godt til rette for turveier, stier og snarveier gjennom planområdet. Disse bør markeres i plankartet.

Forslagsstillers tilsvaer

Gangveier og stier vil fremgå av illustrasjon- og utomhusplan.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Planforslaget legger til rette for stier og gangveier med trapper og ramper gjennom planområdet. Plan- og bygningsetaten anbefaler at de viktigste gangforbindelsene gjennom planområdet sikres i reguleringsbestemmelsene. Endelig plassering av gangveiene og stiene fastlegges i utomhusplanen til byggesaken.

Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Nærområdet er tett bebygd og mangler parkeringsplasser og friområder. Planområdet bør ikke omreguleres til boligområde, fordi det vil medføre ytterligere trafikkbelastning og boligene i 1. og 2. etasje i sameiets

blokker vil miste utsikt mot nord-vest og nord. Skogsområdet i nordøst, mot krysset Mortensrudveien x Jordstjerneveien, er et av de få friområdene og et attraktivt lekeområde, og bør ikke bygges ut.

Forslagsstillers tilsvær

Parkering vil bli løst innenfor egen tomt og belaster ikke nærmiljøet. Trafikkøkningen er marginal. Boligbebyggelsen er lav og vil i liten grad være til sjenanse for nabobebyggelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Det vurderes at det eksisterende veinettet kan tåle trafikkøkningen som prosjektet vil gi. Boligområdets parkeringsbehov skal løses innenfor planområdet.

Foreslåtte bygningshøyder kan anbefales. De planlagte småhusene vil være lavere enn dagens skog og vil ligge lavere i terrenget enn sameiets boligblokker (jf. snitt i vedlegg 8). Reguleringsbestemmelsene sikrer en åpen bebyggelsesstruktur ved at rekkehusene/ kjedehusene deles opp i bygg med maks. 37 meters fasadelengde.

Planforslaget sikrer dagens lekeområde i nordøst som naturområde, og vil tilby nye lekeplasser.

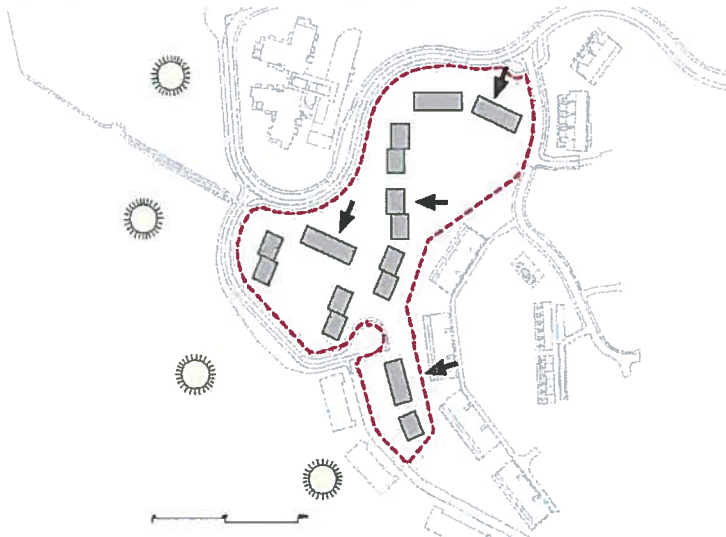
4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

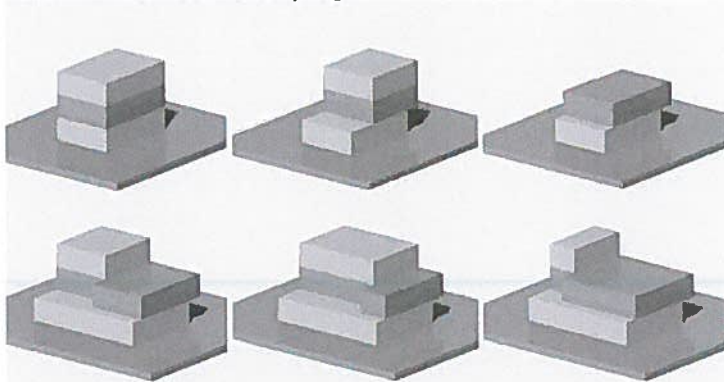
Område og konsept

Området består av skrånende naturterreng med berg og skog, til dels bratt og vendt mot sol og utsikt mot vest. For å understreke og beskrive terrenget og for å utnytte sol og utsiktsforhold, er bebyggelsen og veiene i hovedsak orientert langs med terrenget og kotene. Det er en markant skråning/brink i retning nord-sør. Høydeforskjellene gjør det naturlig å utnytte den med underetasjer og garasjer. Internvei følger også skråningen. Det høyeste området og platået mot nordøst blir liggende uberørt. Et noe flatere og laveliggende parti i vest gir rom for tundannelse som åpner seg mot sør. Bebyggelsen trappes nedover som konsekvens av tomtens skrånende terreng. Dette er med på å ivareta gode sol- og utsynsforhold internt i feltet og for nabobebyggelsen. Landskapsarkitektens landskapsanalyse har lagt føringer for bebyggelsens plassering, internveier, bevaring av vegetasjon og plassering av lekearealer.

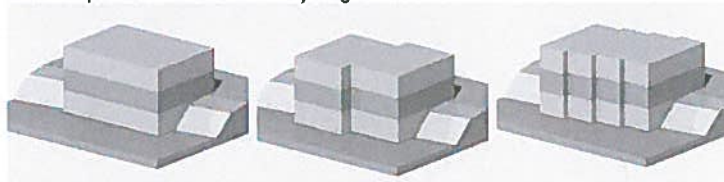
Ny bebyggelse langs eksisterende landskapsrygg - hage mot syd/vest inngang mot nord/øst



Flåzmarkshus - med horisontale forskyvninger



Underetasjeshus - med vertikale forskyvninger



Begge hustypene kan bruke forskyvningsprinsippene illustrert over

Bebyggelse

Planen gir rom for rekkehusbebyggelse, ca. 76 enheter med variasjon i antall etasjer og størrelser. Det er stor etterspørsel etter mindre rekkehus og rimelige boliger. Planlagt boligtype vil kunne nå dette markedet. Volumene er enkle og kubiske med variert materialbruk og farger. Det er variasjon og spill i rekkene i form av forskyvninger både horisontalt og vertikalt samt trappinger av etasjer. Tre felles garasjeanlegg er plassert under bebyggelsen. Alle boligene har uteplasser og balkonger/ terrasser mot sør eller vest med gode solforhold. Se sol/skyggeillustrasjoner.

Utearealer

Det legges vekt på god terrengtilpassing og plassering av bebyggelse for å ta vare på naturmark med eksisterende vegetasjon. Dette vil sikre at eksponeringen av utbyggingen ikke blir større enn nødvendig. Vegetasjon i randsonene og et område i syd sikres med hensynssone. Området har flere flotte furutrær som bør måles inn og bevares i bomiljøet. Marksikringsplan skal inngå i fremtidig rammesøknad. Områder med ung krattvegetasjon er egnet for bevaring. Den tåler godt slitasje og byggevirksomhet, se for øvrig egen landskapsanalyse med vegetasjonsregistreringer og høyde/terrenginngrep.

Eksisterende uteareal på toppen mot øst, som reguleres til grønnstruktur, bevares som lekeplass. Mindre lekeplasser anlegges nær husene. Stort felles lekeareal med ballplass ligger på vestsiden av planområdet og Bispeluelia.

Tilgjengelighet

Universell utforming av bebyggelse og utearealer blir ivaretatt gjennom videre planlegging og prosjektering i henhold til Plan- og bygningsloven og forskrifter (TEK 10).

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

Trafikk og parkering

Planforslaget innebærer en beskjeden trafikkøkning, ca. 2,5 % av dagens trafikkvolum. Området vil fremstå som nesten bilfritt. Parkering sentreres i 3 felles garasjeanlegg under deler av boligbebyggelsen. Adkomst og innkjøring til garasjene skjer fra randsonen, ytterkant av planområdet, fra Jordstjerneveien og fra vendeplass/snuplass i Bispeluelia.

Støy

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav til at støyskjerming skal tilfredsstillende iht. Miljøverndepartementets skriv, T-1442 (eller senere retningslinjer som erstatter denne). Bebyggelsen plassering, planløsning og tiltak i byggesaken skal gi tilfredsstillende støyforhold. Skjermede uterommet vender mot sør og vest.

Overvann

Det stilles krav til redegjørelse for håndtering av overvann på egen grunn i utomhusplan. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig. I tillegg til grøfter/ renner vil det være behov for noen sluk/ sandfang der terrenget er vanskelig og som «overløp» ved infiltrasjonsområdene. Disse sandfangene kan ledes til et fordryningsmagasin. Den videre prosjekteringen vil avklare om fordryningsmagasinet kan utformes som en «dam», eller om det bør være underjordisk. En mulig plassering for et slikt magasin kan være helt vest i området, som er tomtens laveste punkt, se ellers eget notat fra landskapsarkitekt.

Renovasjon

Renovasjonshåndtering skal utføres med nedgravd avfallsløsning i form av felles anlegg ved adkomst til garasjeanlegg. Det skal deles opp i fraksjoner og kildesortering i henhold til kommunens gjenvinning.

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Det vises også til vedlegg 8 til planbeskrivelsen. Dette dokumentet inneholder illustrasjonsplan, snitt og perspektiver i høy oppløsning.

Illustrasjonsplanen er utformet med 76 boligenheter. Planen danner et øvre og nedre felt, samt en midtrekke som understreker brinken/terrengryggen i nordsør-retning. Boligrekkene er sammensatt av seks til ni boenheter. Forskyvninger og sprang er tilpasset terrenget. Innganger ligger i hovedsak på 1. etasjenivå fra nord eller øst. Rekkehusene består av to hovedtyper tilpasset terreng og inngangssituasjon: I) 2 etasjer pluss inntrukket overetasje med terrasse og II) 2 etasjer pluss underetasje. I tillegg er det en variant med 2 etasjer. Boliger med underetasje har boder i underetasjen. De andre boligene er i hovedsak planlagt med utvendige boder, mens noen kan plasseres i garasje. Bodene plasseres i forbindelse med innganger og terrasser/balkonger og bidrar til avskjerming.

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

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



Fig. 4.2: Illustrasjonsplan, Grindaker Landskapsarkitekter/Spor Arkitekter



Fig. 4.3: Sol/skyggeforhold 1. mai kl. 15



Fig. 4.4: Sol/skyggeforhold 1. mai kl. 17



Fig. 4.5: Sol/skyggeforhold 1.mai kl. 18



Fig. 4.6: Modell sett fra vest, oversikt

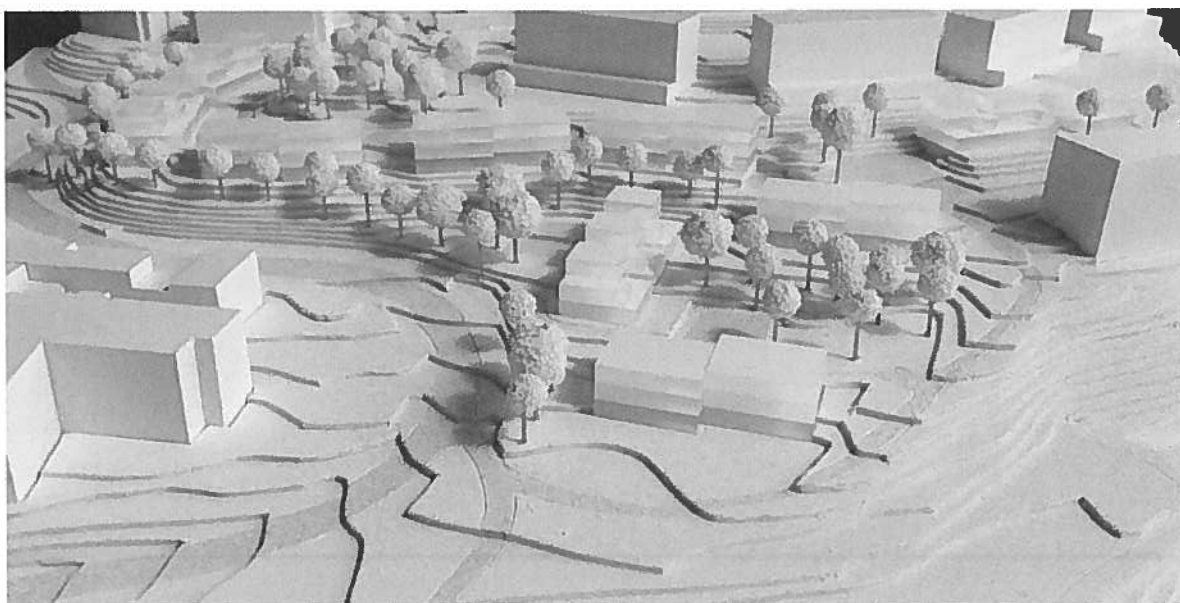


Fig. 4.7: Modell sett fra vest

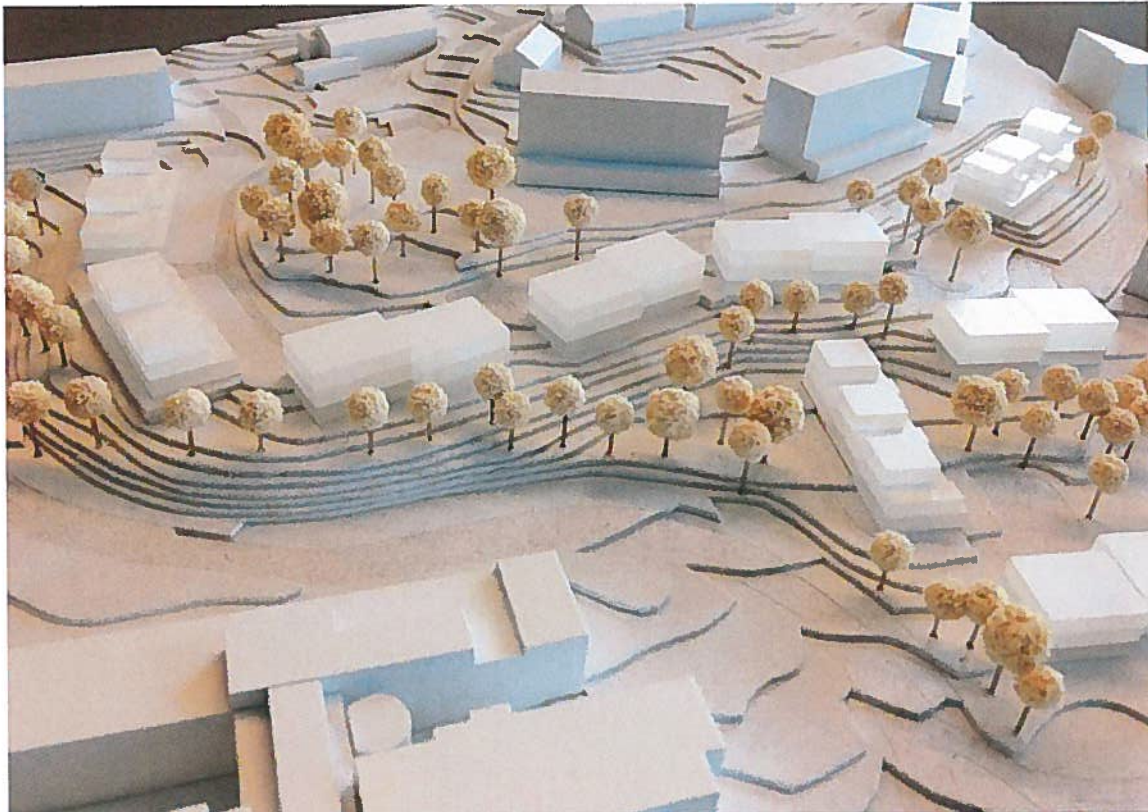


Fig. 4.8: Modell sett fra nordvest

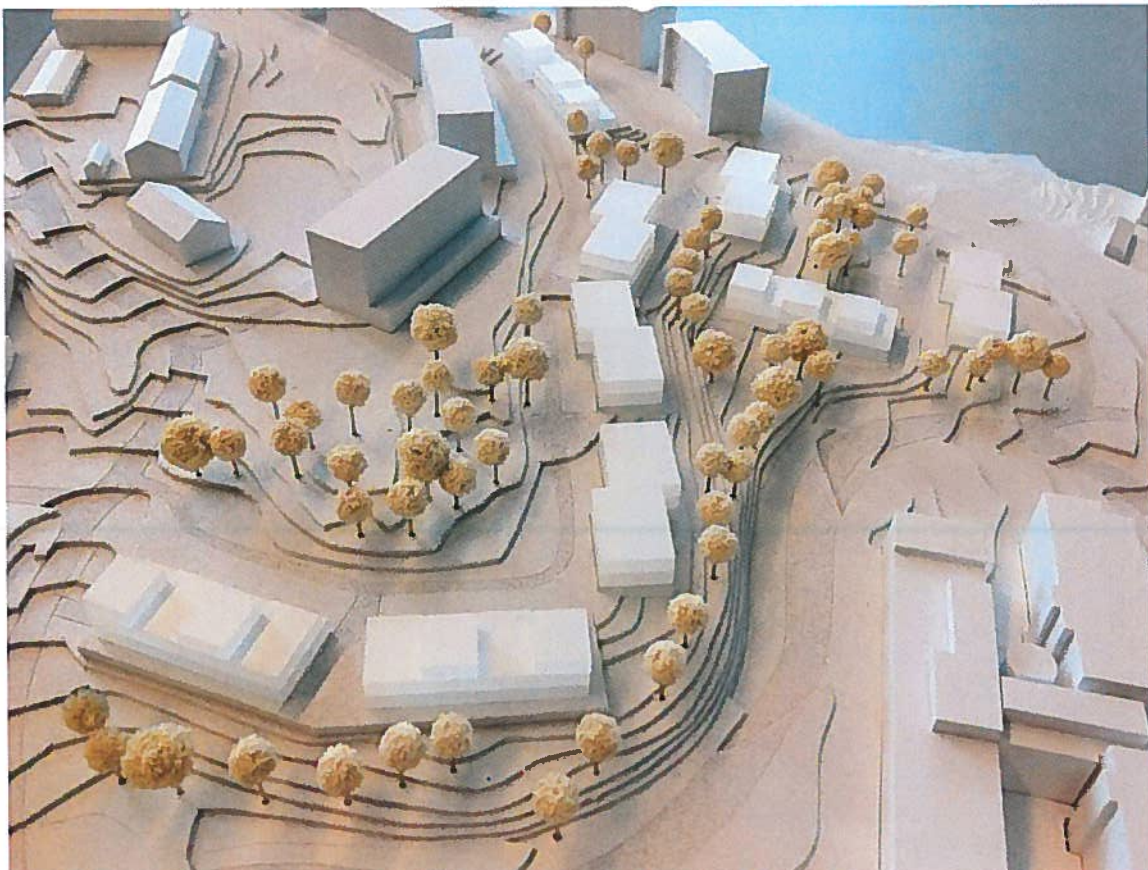


Fig. 4.9: Modell sett fra nord, oversikt

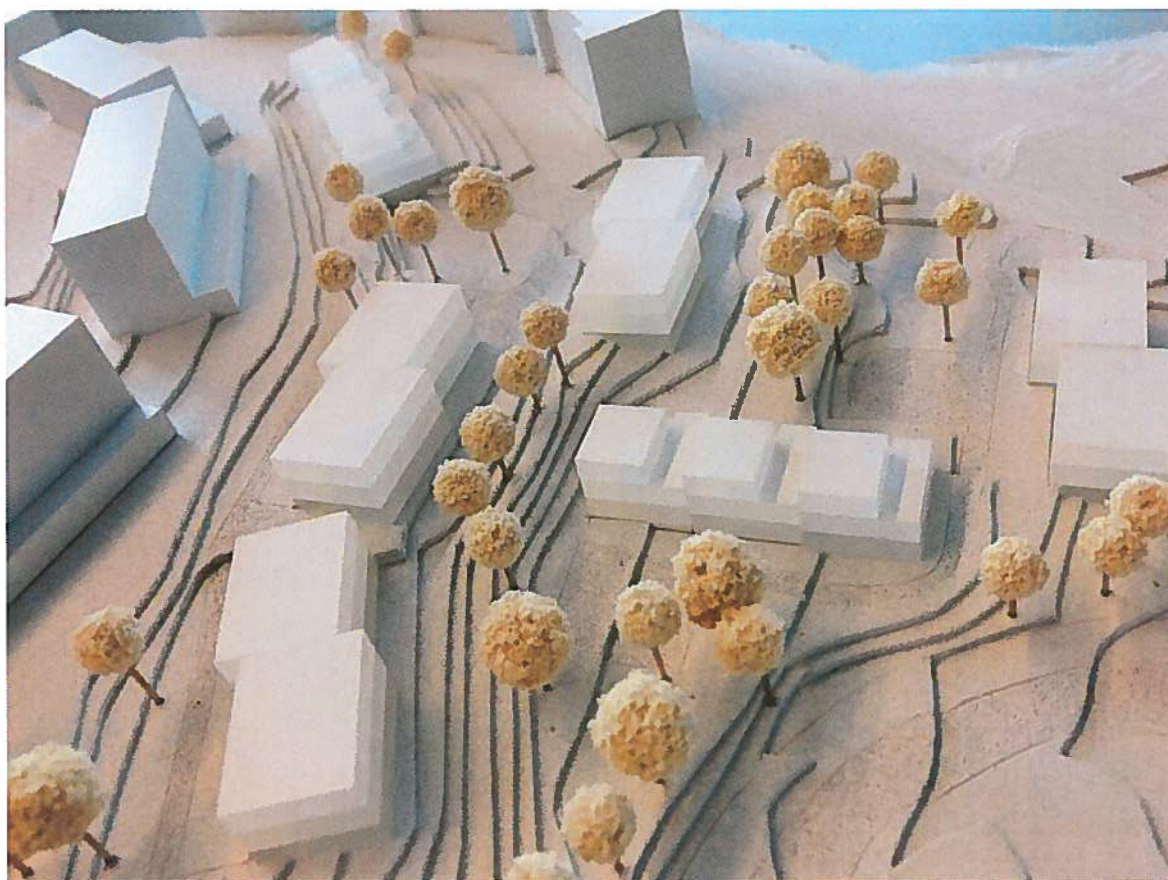


Fig. 4.10: Modell sett fra nord

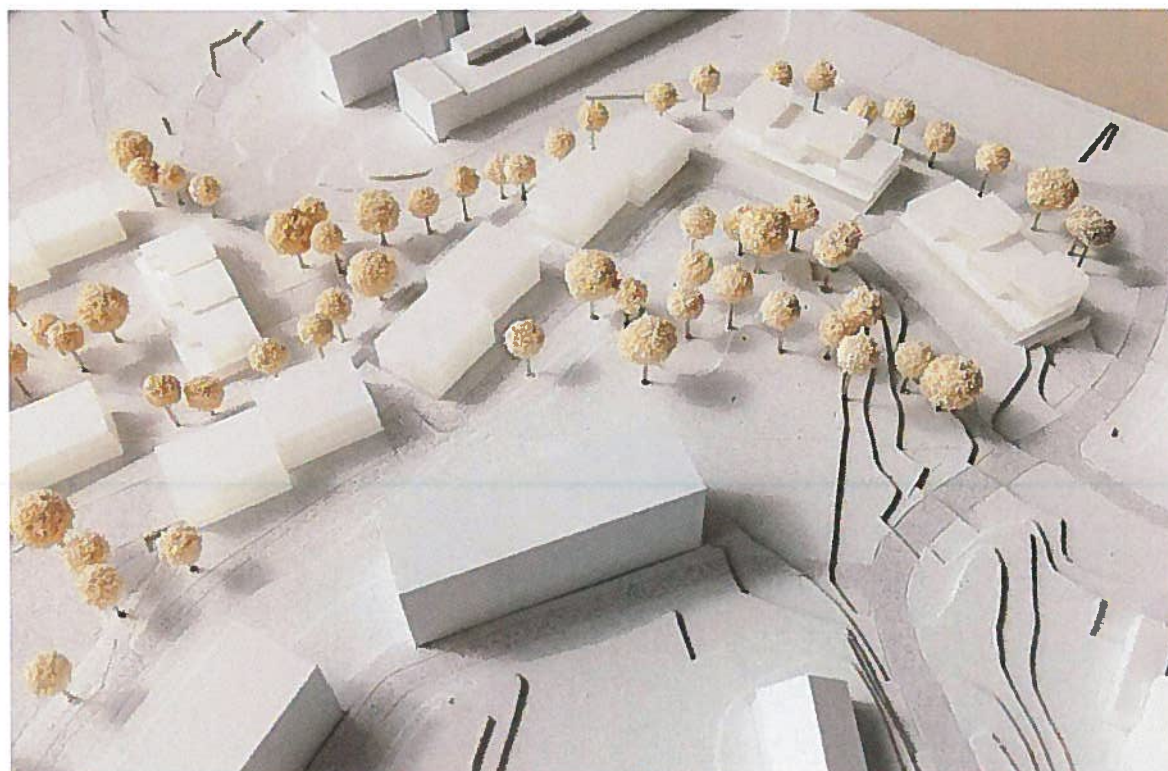


Fig. 4.11: Modell sett fra øst

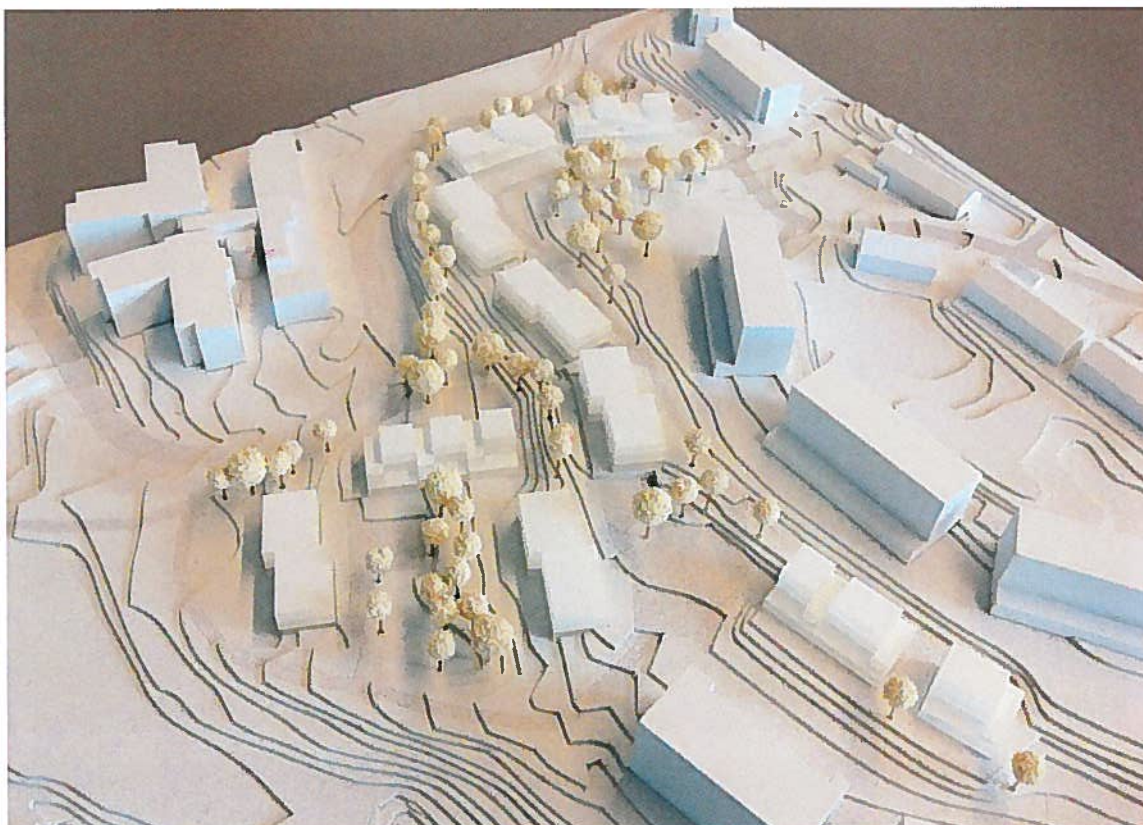


Fig. 4.12: Modell sett fra sør, oversikt

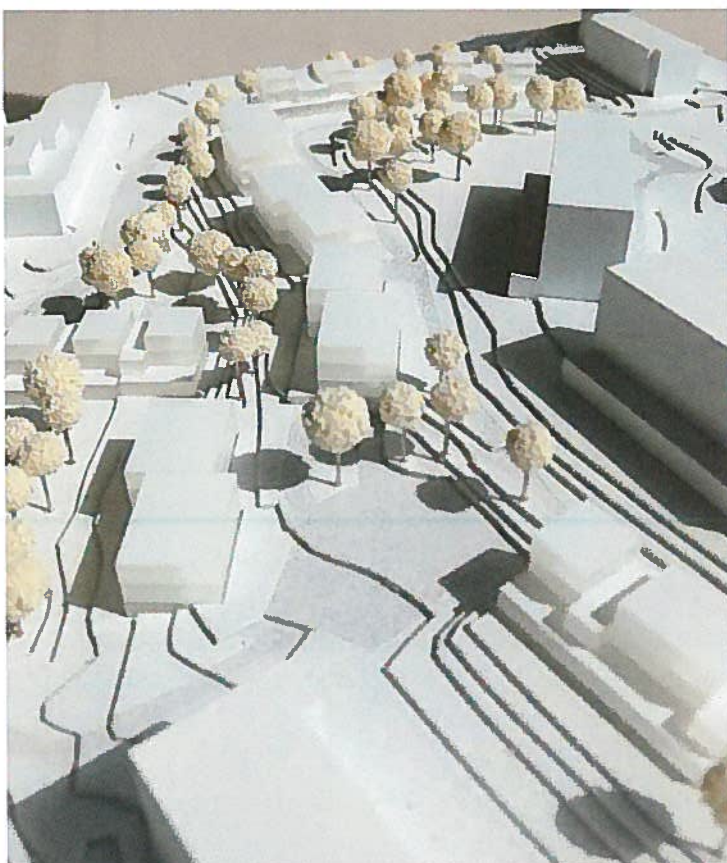
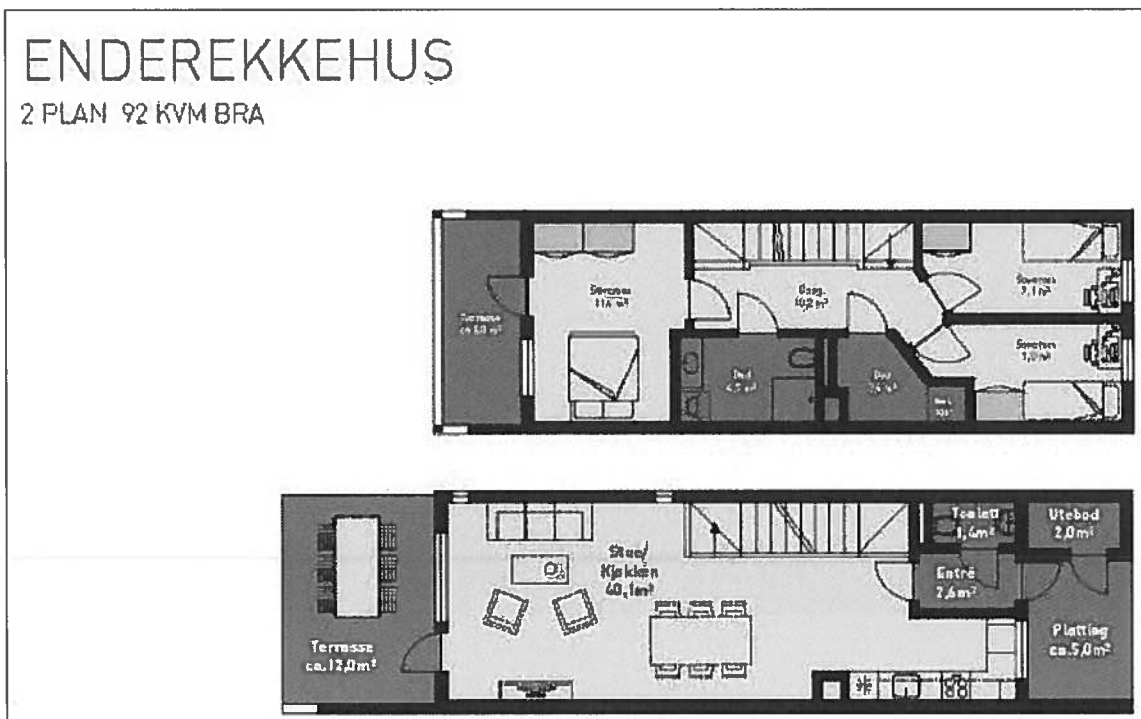
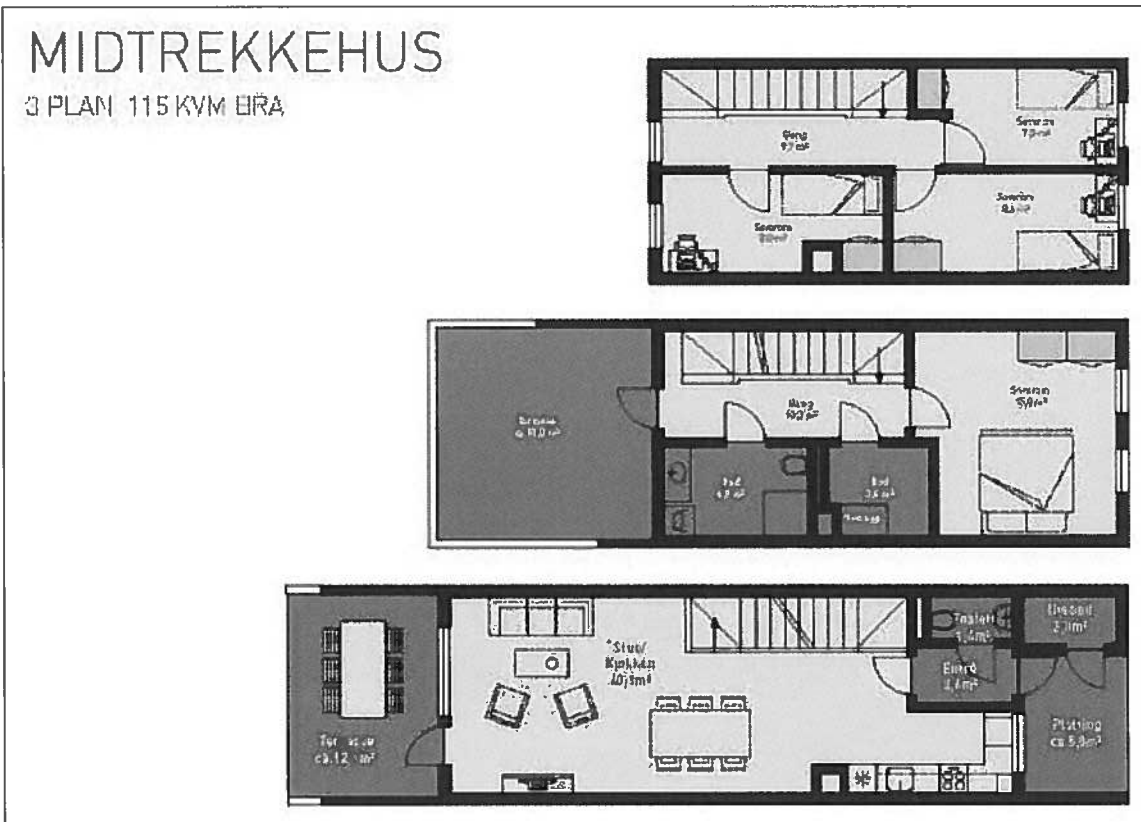


Fig. 4.13: Modell sett fra sør

Etterfølgende illustrasjoner er eksempler på mulige boligtyper i Jordstjerneveien. De er hentet fra Selvaag Boligs prosjekt Lørenskog Stasjonsby







5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Arealbruk

Plan- og bygningsetaten kan anbefale en omregulering til boligbebyggelse dersom eiendommene ikke lenger er aktuelle for sosial infrastruktur.

Planområdet er egnet til byggeområde for skole og barnehage eller for boliger. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning og Eiendoms- og byfornyelsesetaten har tidligere bemerket at de ikke lenger ser behov for skole og barnehage. Gjeldende skolebehovsplan 2014-2024 konstaterer god skolekapasitet i bydel Søndre Nordstrand som helhet i planperioden, men det er underkapasitet i noen delområder. De geografiske barrierene i bydelen gjør det vanskelig å regulere inntaksområdene. Det kan derfor bli aktuelt med strategisk tomtekjøp for å dekke den lokale underkapasiteten og elevtallsveksten etter planperioden.

Det finnes to barnehager i nærheten til planområdet. Vi vurderer derfor barnehagedekningen som tilfredsstillende.

Plan- og bygningsetaten ber berørte etater og parter å ta stilling til om planområdet fortsatt er nødvendig som arealreserve for sosial infrastruktur.

Bevaring av terreng, vegetasjon og landskap

Planforslaget vil bevare et grønt preg og de vesentlige trekkene i terreng og landskap i området.

Planområdet er et byggeområde, men fungerer i dag som grøntdrag mellom Ljanselvdaalen og Gjersrudbekkdalen. Det er også et friområde og lekeareal for nærmiljøet. Planområdet inneholder også noen større furutrær. Det er viktig at disse funksjonene og kvalitetene opprettholdes med utbyggingen. Bevaring av eksisterende vegetasjon vil gi opplevelsesverdi til småhusområdet, bidra til støyskjerming, samt dempe landskapsvirkningen av de relativt tett utbygde boligområdene i nærområdet.

Planforslaget ivaretar de viktigste lokalitetene med verdifull vegetasjon som er registrert i landskapsanalysen. Dette gjelder den markante furukollen i nordøst, skrenten langs Mortensrudveien og deler av skogsområdet vest for bygning B4. Videre er det positivt at verdifulle trær skal måles inn og vises i en marksikringsplan før utbygging. Vi anbefaler å definere hvilke type trær som skal regnes som verdifulle, slik det er gjort i den reviderte småhusplanen av 2013 (jf. § 6.7). Dette vil forenkle planoppfølgingen i byggesaken. Med grunnlag i landskapsanalysen mener vi at det i bestemmelsene må sikres bevaring av større furutrær med en viss stammeomkrets, så langt disse ikke kommer i konflikt med byggeområdene og internveiene.

Plan- og bygningsetaten er stort sett fornøyd med hvordan bebyggelse og anlegg er tenkt plassert i terrenget. Planforslaget har i dialogfasen blitt bearbeidet for å redusere behovet for sprengning, oppfyllinger og skjæringer. Vi anbefaler å sette maks. grenser for oppfyllinger og skjæringer med utgangspunkt i høydeanalysen (jf. vedlegg 6) for å sikre en skånsom terrengtilpasning. Dette er også gjort i den reviderte småhusplanen av 2013 (jf. § 6.5). Oppfyllinger og skjæringer bør begrenses til hhv. 4 meter og 2,5 meter.

Byggegrense mot offentlig vei

Byggegrensene mot Bispeluelia er lagt nærmere enn 5 meter mot regulert offentlig veiformål. Plan- og bygningsetaten ber Bymiljøetaten om å ta stilling til om dette kan aksepteres. Alternativt anbefaler vi at byggegrensene trekkes tilbake.

Tilknytning til gangveinettet og tilgjengelighet

De foreslåtte gangveiene og stiene i planområdet vil knytte området til tiliggende boligområder. De viktigste gangforbindelsene gjennom planområdet bør imidlertid sikres i bestemmelsene. Allmennhetens

bruksrett av disse må tinglyses. Dette gjelder snarveien fra Jordstjerneveien over furukollen til bussholdeplassen, og gangforbindelsen fra snuplassen i Bispeluelia opp til plataet vest for Jordstjerneveien 29C og D.

Det er positivt at det etableres fortau på vestsiden av Jordstjerneveien og rundt snuplassen i Bispeluelia. Dette vil gi trafikksikker gangatkomst til boligområdet og styrke sammenhengen med eksisterende gangveinettet.

Arkitektonisk utforming

Konsentrert småhusbebyggelse er tilpasset nærområdet, da det vil videreføre dagens bygningstypologi på Mortensrudhøyden.

Planforslaget sikrer på en god måte arkitektonisk variasjon innenfor en felles utformingsramme, samt andre viktige estetiske kvaliteter.

Foreslåtte bygningshøyder kan aksepteres. Småhusene vil være lavere enn dagens skog og vil ligge lavere i terrenget enn Solhellinga Mortensrud Boligsameie sine boligblokker (jf. snitt i vedlegg 8). Reguleringsbestemmelsene sikrer en åpen bebyggelsesstruktur ved at rekkehusene/ kjedehusene deles opp i bygg med maks. 37 meters fasadelengde. Utsiktsforholdene for leilighetene i Jordstjerneveien 29 vil ikke bli vesentlig forringet.

Forslagsstiller foreslår en balkongdybde på inntil 2 meter. Vi mener dette bør begrenses til 1,5 meter av hensyn til bygnings-estetikk og dagslysforhold for underliggende rom.

Parkeringskjellerne planlegges delvis utenfor bygningene mot skråningene i nord og vest. Kjellerveggene vil her bli eksponert mot offentlige veier og kan fremstå som forstyrrende sokler i landskapsbildet. Vi viser til blokkene i Jordstjerneveien 29 med lignende utformingsprinsipp. Planforslaget tillater at parkeringskjellerne kan kles inn med fasadematerialer eller skjules med terrengtiltak. Vi mener at bestemmelsene bør skjerpes inn slik at parkeringssoklene i mest mulig grad ligger skjult i landskapet og terrenget. Fasader som ligger mer enn 0,5 meter over terreng bør kles med naturstein eller skjules med terrengoppfylling og eventuelle forstøtningsmurer i naturstein. Det vises til snitt H og J i vedlegg 8, som illustrerer en slik god løsning.

Uteoppholdsareal

Avsatte uteoppholdsarealer er tilstrekkelige. Hoveddelen av uteoppholdsarealet vil ligge på terreng og er plassert godt i forhold til sol, støy og boligene. Felles uteoppholdsarealene vil være egnet for aktivitet og lek.

Støy

Plan- og bygningsetaten kan akseptere at ca. 60 % av boligene og noen mindre uteoppholdsarealer på terreng plasseres i gul støysone.

Ifølge støyanalysen vil 48 av 76 boliger være berørt av gul støysone mot vei. Planområdet ligger ikke i avvikssonen i Byrådets forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030". Det er ønskelig med en god utnyttelse av planområdet. Planområdet har god kollektivdekning med bussruter til Hauketos stasjon, Mortensrud T-bane og Oslo lufthavn. Boligene vil ligge i gang- og sykkelavstand til sosial infrastruktur og Mortensrud senter. Ved å plassere bebyggelsen nært veiene kan man oppnå større, naturlige felles uteoppholdsarealer som har god eksponering mot syd og er skjermet for trafikkstøy.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at planforslaget følger opp de avbøtende tiltakene som er angitt i § 7.1 pkt. 3 b) i forslått kommuneplan:

- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
- Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i støyretningslinjen T-1442/2012.

Punkt 1 anses ivarettatt i bygningenes plassering. Punkt 2 bør tas inn i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder punkt 3 viser støyanalysen at de mest egnede uteoppholdsarealene på terreng ligger utenfor gul

støysone. Disse utgjør ca. 75 % av påkrevd uteoppholdsareal pr. bolig og er tenkt til felles bruk. En støyskjerm på opptil 3 meter langs Mortensrudveien vil pga. området topografi ha liten effekt utover skjerming av mindre utearealer på terreng og fasader i 1. etasje mot veien. En slik skjerm er heller ikke ønskelig med henblikk på landskapsbildet. Private uteoppholdsarealer på balkonger og takterrasser som ligger i gul støysone bør skjermes mot støy med forhøyet tett gelender eller full innglassing slik det anbefales i forslagsstillers støykonsept. Vi mener derfor at de støyutsatte uteoppholdsarealene på terreng ikke trenger å skjermes spesielt.

I byggesøknader for oppføring av boliger i gul støysone vil det måtte dokumenteres hvordan gjeldende støykrav vil bli ivare tatt konkret.

Barn og unges interesser

Den eksisterende skogslekeplassen på furukollen i nordøst ivaretas, reguleres til naturområde og vil holdes allment tilgjengelig. Allmenhetens bruksrett må tinglyses. Boligutbyggingen vil gjøre området mer tilgjengelig og vil tilby nye lekeplasser og uteoppholdsarealer.

Trafikkavvikling

Med grunnlag i trafikkanalysen vurderer vi at det eksisterende veinettet kan tåle trafikkøkningen som prosjektet vil medføre.

Follobanen

Planforslaget sikrer Follobanen i tunnel under planområdet på samme måte som gjeldende regulering.

Juridiske forhold

Allmenhetens rett til ferdsel og opphold på områder avsatt til fortau og naturområde, samt de to ovennevnte gangtraséene gjennom planområdet må være tinglyst før plansaken oversendes til politisk behandling.

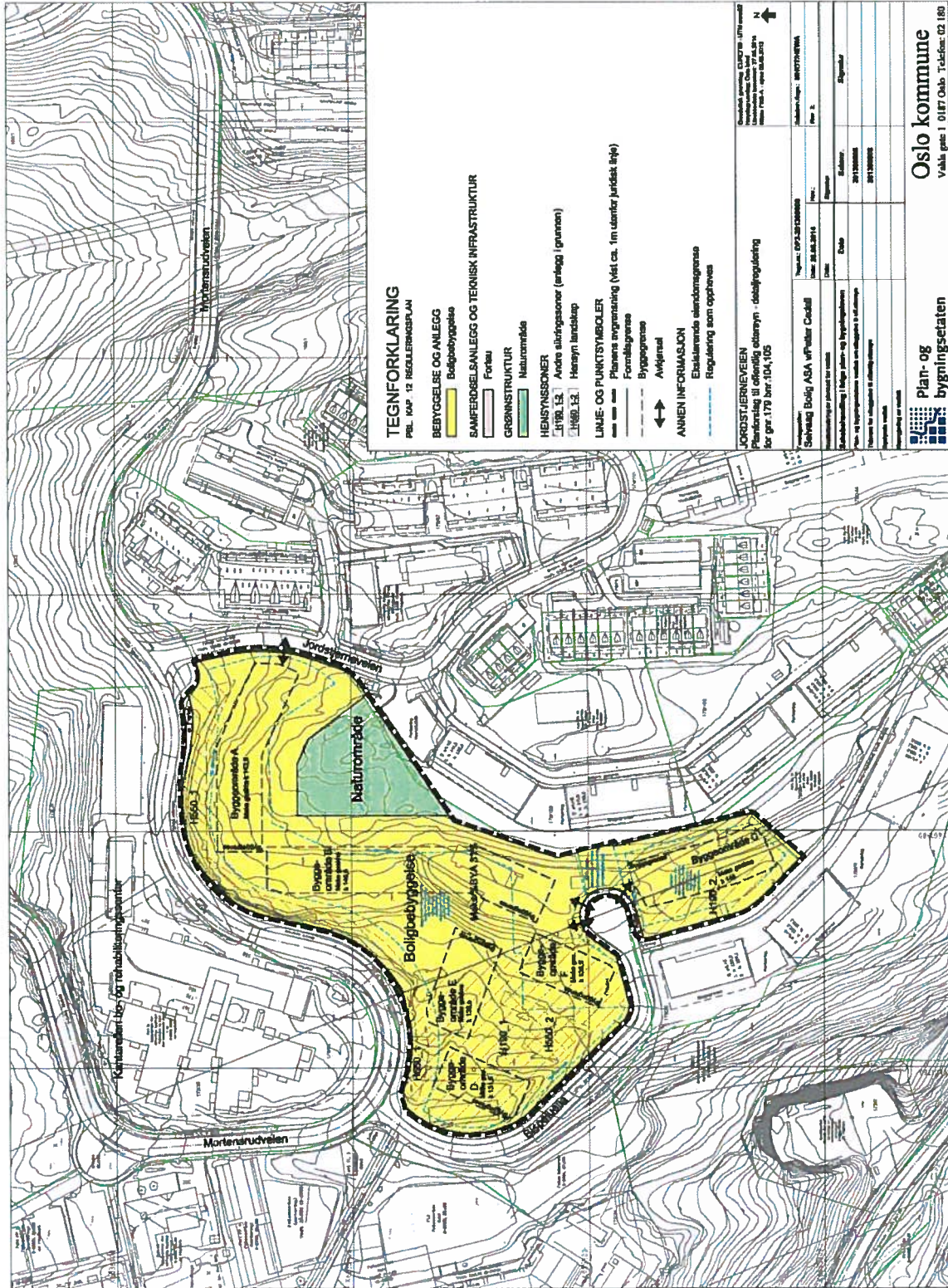
5.1.2 Foreløpig konklusjon

- Plan- og bygningsetaten er stort sett fornøyd med planforslaget. Det er behov for mindre justeringer for å sikre verdifulle trær, skånsom terrengbehandling, gangforbindelser gjennom planområdet, god landskapstilpasning av parkeringskjellerne, dagslys i rom under evt. balkonger, samt støykrav.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at tomten ikke lenger er nødvendig som arealreserve for sosial infrastruktur og at ovennevnte føringer følges. Dersom foreslåtte justeringer ikke tas til følge, vil Plan- og bygningsetaten vurderer å fremme et alternativt reguleringsforslag.

6. KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



6.2 REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR JORDSTJERNEVEIEN

Gnr. 179, bnr. 104 og 105

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201300908 og datert 28.05.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau
- Grønnstruktur – Naturområde
- Hensynssone – Andre sikringssoner (anlegg i grunnen) H190_1 og H190_2
- Hensynssone – Hensyn landskap H550_1 og H550_2

§ 3 Boligbebyggelse

3.1 Utnyttelse

Boligbebyggelse skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse.

Maks. grad av utnyttning er angitt i plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 18 m² BYA pr. plass.

Uteboder skal ikke være større enn 5 m² BRA pr. boenhet.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. gesimshøyder som vist på plankartet. Uteboder, forstøtningsmurer, utvendige trapper, parkering på terreng, støyskjerming, samt anlegg for renovasjon og overvannshåndtering tillates plassert utenfor byggegrense. Boder til boliger i område C tillates plassert i reguleringsplanens grense mot eiendommene gnr. 179/bnr. 29, 102 og 103. I område B, D og F kan balkonger krage ut over byggegrense mot vest med inntil 0,5 meter.

Boligbygg i område A og C skal ha gesimshøyde på maks. 11 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Boligbygg i område B, D, E og F skal ha gesimshøyde på maks. 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Øverste gesimshøyde på pulttak tillates inntil 1,5 meter over angitt maks. gesimshøyde over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.3 Utforming

De enkelte bygninger, konstruksjoner og anlegg skal utformes etter felles utformingsprinsipper for plassering, variasjon, kombinasjon, materialbruk og fargesetting slik at bebyggelsen fremstår som variert og helhetlig. Det skal redegjøres for utformingsprinsippene ved søknad om tiltak.

Bygningsfasader skal ikke være lengre enn 37 meter. Dette gjelder ikke felles parkeringsanlegg i område A. Avstanden mellom husrekkene skal være minst 5 meter.

Bebyggelse skal ha pulttak eller flatt tak.

Hovedinnganger skal legges mot internveier eller nord.

Det skal benyttes tre som hovedfasademateriale. Fasadefargene skal holdes i mørke toner.

Balkonger skal ikke krage ut mer enn 2,0 meter fra fasade.

Fasader på felles parkeringsanlegg som ligger mer enn 0,5 meter over terreng skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, og valg av fasadematerialer skal stå i sammenheng med øvrig fasade på bygget eller skjules med terrengoppfylling og eventuelle forstøtningsmurer.

Eventuelle senere tilbygg, påbygg og andre utvidelser av bebyggelsen skal videreføre den arkitektoniske utformingen i eksisterende bebyggelse og skal skje etter felles utformingsprinsipper for en sammenhengende husrekke.

Ved alle tiltak skal det legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Uteareal på terreng som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner skal opparbeides som grøntareal.

Det skal opparbeides fortau i 2,5 meters langs vestsiden av Jordstjerneveien mellom Mortensrudveien og internvei til område A, B og C.

Høyde på støyskjerming mot vei skal ikke overskride 3 meter.

3.4 Avkjørsel

Eiendommen skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

3.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Bilparkering skal anlegges i fellesanlegg under boligbebyggelse. Det tillates maks. 10 bilparkeringsplasser til HC-parkering og gjesteparkering på terreng.

3.6 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes uteoppholdsareal med minimum 100 m² pr. boenhet. Minst 75 % av uteoppholdsarealet pr. boenhet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Arealer egnet til lek og opphold innenfor området avsatt til grønnstruktur kan regnes med.

3.7 Marksikringsplan og utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes marksikringsplan i målestokk 1:500 og utomhusplan i målestokk 1:200 for områdene avsatt til boligbebyggelse og naturområde.

Verdifulle trær skal måles inn. Marksikringsplanen skal vise bevaring av terreng, trær og annen vegetasjon, trær som skal felles, samt plassering av beskyttelsesgjerder og andre aktuelle sikringstiltak i anleggsperioden.

Utomhusplanen skal vise opparbeiding av utearealer på terreng og sokkel, eksisterende vegetasjon som skal bevares, beplantning, leke- og uteoppholdsarealer, møblering, avkjørsler, parkering, interne veier og stier, koplinger til eksterne gangveier, innganger til bygninger, trapper, ramper, forstøtningsmurer, belysning, oppsamlingsenheter for avfall, gjerder, leegger, støyskjerming og andre konstruksjoner. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengtilpasning til naboeiendommene, universell utforming, lokal overvannshåndtering og renovasjonsløsning.

Utomhusplan og marksikringsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og § 3.3 før det gis brukstillatelse. Dersom det skjer i vinterhalvåret kan utearealene opparbeides førstkommande vår.

§ 4 Fortau

Arealer avsatt til fortau i plankartet mot Mortensrudveien og Bispeluelia skal være offentlige. Areal avsatt til fortau mot Jordstjerneveien skal være felles for område A, B og C.

§ 5 Naturområde

Tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 tillates ikke med unntak av anlegg av stier med grusdekke på inntil 0,5 meters bredde.

Verdifulle trær skal bevares. Flatehogst tillates ikke.

§ 6 Hensynssone – Andre sikringssoner (anlegg i grunnen) (H190_1 og H190_2)

I hensynssonene gjelder bestemmelsene for tilliggende restriksjonssone over tunnel H190_1 i detaljregulering for nytt dobbeltspor Oslo-Ski (Follobanen), reguleringsplan nr. S-4735, vedtatt 28.08.2013, eller senere endringer som erstatter disse.

§ 7 Hensynssone – Hensyn landskap (H550_1 og H550_2)

Tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 tillates ikke, med følgende unntak:

I hensynssone H550_1 tillates:

- oppføring, endring og riving av støyskjerming
- oppføring, endring og riving av innhegning mot vei
- anlegg av stier med grusdekke på inntil 0,5 meters bredde

I hensynssone H550_2 tillates:

- mindre terrenginngrep for åpen lokal overvannshåndtering
- anlegg av stier med grusdekke på inntil 0,8 meters bredde

Verdifulle trær skal bevares.

§ 8 Støy

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

Hovedvekt av soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

§ 9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen og tilbakeføres til stedlig terreng. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreneringsvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 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 rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 11 Rekkfølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område A, B eller C skal fortau langs vestsiden av Jordstjerneveien mellom Mortensrudveien og internvei til område A, B og C være ferdigstilt.

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område B eller C skal fortau rundt snuplass i Bispeluelia være ferdigstilt som vist i plankartet.

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 Jordstjerneveien, Mortensrud, som omreguleres fra byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (skole, barnehage), annet veiareal og hensynssone – andre sikringssoner (anlegg i grunnen) til

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau
- Grønnstruktur – Naturområde
- Hensynssone – Andre sikringssoner (anlegg i grunnen) H190_1 og H190_2
- Hensynssone – Hensyn landskap H550_1 og H550_2

som foreslått av Selvaag Bolig ASA, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, 201300908, datert 28.05.2014.

Dersom planforslaget blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.08.2014 av:

Marcus Hothmann - Saksbehandler

Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder