



**Sakstittel:**  
**Jordstjerneveien, Mortensrud**  
**Planforslag til offentlig ettersyn**  
**Detaljregulering**

---

Saken behandles i:  
Miljø- og byutviklingskomiteen  
Bydelsutvalget

Møtedato:  
04.09.2014  
18.09.2014

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen  
Arkivkode: 512.1  
Saksmappe: 2009/895

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. Høringsfristen er 6.10.2014

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

#### **Mortensrudhøyden - Invitasjon til innspill fra bydelen**

Bydelsutvalget har tidligere uttalt seg til planinitiativ for Mortensrudhøyden, Gnr 179, Bnr 104. I dette planinitiativet var det snakk om at en del av eiendommen skulle få formålet forretning/bevertning, som i opprinnelig plan, jf. Bu vedtak.

#### **Bydelsutvalgets vedtak av 08.10.2009 (enstemmig)**

Bydelsutvalget har følgende bemerkning til planinitiativet:

- Det forutsettes at omreguleringen ikke kommer i konflikt med skolebehovsplanen og de elevtalls-fremskrivninger som Utdanningsetaten har gjennomført.
- T-1442, *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, må inntas i reguleringsbestemmelsene.
- Planen må sikre snarveier gjennom området.
- Naturlekeområdet ved kollen i øst bør videreføres som lekeområde i planen.
- Bydelsutvalget viser til § 8 i gjeldende regulering med spesiell vekt på at større trær, terreng og vegetasjon ikke skal unødvendig endres eller fjernes.
- Eventuell næringsvirksomhet som det legges opp til i planområdets vestre del må ikke komme i konflikt med boligområdet.

## **Varsel om oppstart - Jordstjerneveien, Mortensrud – Bydelsutvalgets vedtak av 13.09.2012 (enstemmig)**

1. Det forutsettes at omreguleringen ikke kommer i konflikt med skolebehovsplanen og de elevtalls-fremskrivninger som Utdanningsetaten har gjennomført.
2. Det er stor etterspørsel etter barnehageplasser i området. Videre utbygging vil også skape behov for nye plasser. Ved eventuell omdisponering av barnehagetomta må det gjennom planarbeidet sikres et tilsvarende og annet egnet område til dette formålet. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. stiller gjennom § 6 krav om at søknad skal fremlegges for godkjenningmyndigheten (bydelen) når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten. Ved valg av beliggenhet for ny virksomhet som omfattes av forskriften, skal det i følge § 8 tas hensyn til trafikkforhold, luftforurensning, støy, klimaforhold og risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning fremgår ikke som adressat av varselet. Denne byrådsavdelingen sitter som bestiller av nye barnehager. Kopi av brev med bydelsutvalgets vedtak sendes Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning.
3. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må inntas i reguleringsbestemmelsene.
4. Planen må sikre snarveier gjennom området.
5. Naturlekeområdet ved kollen i øst bør videreføres som lekeområde i planen.
6. Større trær, terreng og vegetasjon skal ikke unødvendig endres eller fjernes, jf. § 8 i gjeldende regulering.

## **Planskisse/Bestilling av oppstartmøte - Videresending Jordstjerneveien, Mortensrud – Bydelsutvalgets vedtak av 17.10.2013 (enstemmig)**

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

### **2.2 Faktaopplysninger**

Planområdet er en ubebygde 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 henholdsvis 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. Bolighusene planlegges sammensatt av moduler som gir en variert høyde på 2 til 3 etasjer. Foreslått balkongdybde er 2 meter. Parkering legges i tre underjordiske anlegg under bebyggelsen. Atkomst forslås fra Jordstjerneveien og Bispeluelia og via to internveier. Utnyttelsen 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.

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.

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

For utfyllende informasjon vises det til høringsdokumentet med vedlegg.

## 2.3 Vedlegg

### Trykt vedlegg:

Planforslag

### Utrykte vedlegg:

Plankart

Forhåndsuttalelser

ROS-analyse

Støyanalyse

Trafikkanalyse

Landskapsanalyse

Overvannsnotat

Illustrasjoner

[www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no) → Plankunngjøring uke 35

## 3 Vurderinger

### Planforslaget

Vern av vegetasjon, snarveier gjennom planområdet og vern av kollen i nordøst som naturlekeområde er påpekt av bydelsutvalget ved tidligere høringer.

Planforslaget imøtekommer dette, men med forslag til ytterligere sikring fra Plan- og bygningsetaten.

Bydelsdirektøren har ingen nye merknader til saken og slutter seg til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og anbefaling i planforslaget (side 45-47).

### Barnehage

Etter hovedopptak 2013 og 2014 var det fortsatt ledige barnehageplasser etter at alle med lovfestet rett var tildelt plass. Over flere år er det registrert at mange småbarnsforeldre i bydelen ikke forholder seg til fristen for hovedopptaket 1.mars, men søker barnehageplass gjennom hele året. Det betyr at det reelle behovet for barnehageplasser er høyere enn det som framkommer gjennom data fra hovedopptaket. Samtidig er det slik at bydelen arbeider aktivt for at andelen barn som benytter barnehage tilbudet skal økes. Bydel Søndre Nordstrand er blant de bydelene i Oslo som har lavest bruk av barnehager. Dette kan bety, at om bydelens målsetning om høyere bruksgrad oppnås, vil behovet for nye barnehageplasser kunne oppstå. Behov for nye barnehageplasser må da sikres på andre arealer.

## 4 Oppsummering/konklusjon

Se 3 Vurderinger.

## Bydelsdirektørens forslag til vedtak

### Planforslaget

Bydelsutvalget slutter seg til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og anbefaling.

## Barnehage

Etter hovedopptak 2013 og 2014 var det fortsatt ledige barnehageplasser etter at alle med lovfestet rett var tildelt plass. Over flere år er det registrert at mange småbarnsforeldre i bydelen ikke forholder seg til fristen for hovedopptaket 1.mars, men søker barnehageplass gjennom hele året. Det betyr at det reelle behovet for barnehageplasser er høyere enn det som framkommer gjennom data fra hovedopptaket. Samtidig er det slik at bydelen arbeider aktivt for at andelen barn som benytter barnehage tilbudet skal økes. Bydel Søndre Nordstrand er blant de bydelene i Oslo som har lavest bruk av barnehager. Dette kan bety, at om bydelens målsetning om høyere bruksgrad oppnås, vil behovet for nye barnehageplasser kunne oppstå. Behov for nye barnehageplasser må da sikres på andre arealer.

Bydel Søndre Nordstrand, 22.08.2014

  
Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør

  
Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent