

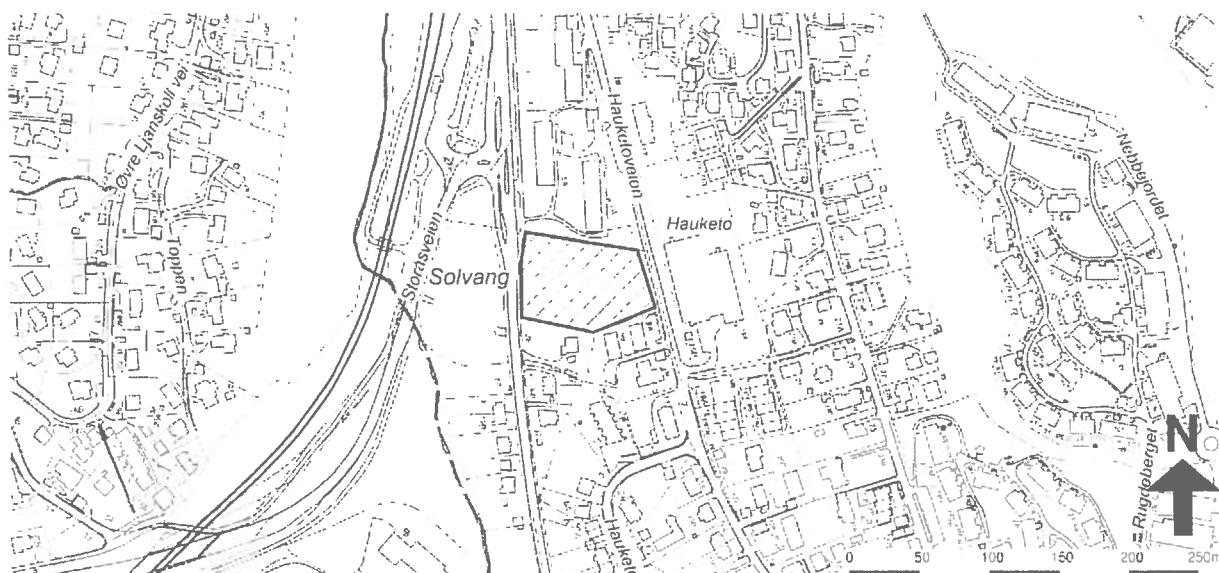


Nedre Prinsdalsvei, Hauketo Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg- bolig. Forslagsstiller har sendt inn to alternativer. Alternativ 1 legger opp til to blokker på 4 og 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og med %- BRA= 129 %. Alternativet har 60-70 leiligheter. Alternativ 2 legger opp til to blokker på 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og 7 etasjer (6. etasjer + toppetasje) og %- BRA på 163 %. Dette alternativet har 78-88 leiligheter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke noen av alternativene.

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



Utarbeidet av: Arcasa arkitekter AS for Tress Eiendom.

Bydel: Søndre Nordstrand

Gnr./bnr.: 186/2

Dato: 14.08.2014

Basert på innsendt dokument med dato: 23.06.2014

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201308019

Dokumentnummer: 36



INNHold

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	4
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.....	5
1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER.....	6
2. FAKTABEL.....	8
2.1 BAKGRUNN (FORSLAGSTILLERS TEKST).....	8
2.2 PLANSTATUS.....	11
2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)	11
2.3 EKSISTERENDE FORHOLD	15
2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse.....	15
Forslagsstillers stedsanalyse.....	15
2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	18
2.4 PLANFORSLAGET	19
2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnyttning, bebyggelsens plassering og høyder (forslagstillers tekst)	24
2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser (forslagstillers tekst)	26
2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	34
2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.	34
3. MEDVIRKNING	39
3.1 FORHÅNDSUTTALELSER.....	39
3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser	39
3.1.2 Sammendrag av forhåndsuttalelsene, med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer .39	
FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	45
3.2 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	45
3.3 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER	47
SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER	49
4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING	52
4.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING	52
4.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget	52
4.1.2 Foreløpig konklusjon.....	55
5. KART OG BESTEMMELSER.....	56
5.1 NEDSKALERT PLANKART	56
REGULERINGSBESTEMMELSER	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
6. VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	62

Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse
4. Støyrapport
5. Brev fra Bymiljøetaten den 07.03.2013

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 tredje tertial.

1. HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Planområdet er i dag en ubebygde tomt som ligger på Hauketo i bydel Søndre Nordstrand, som er et område med variert bebyggelse. Planområdet befinner seg i overgangssonen mellom et område med lavblokkbebyggelse og et småhusområde. Hoveddelen av eiendommen er regulert til bolig gjennom Småhusplanen. Terrenget på eiendommen har et stort terrengfall i retning vest-øst. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for to boligblokker på eiendommen – en blokk mot Nedre Prinsdalsvei og en blokk mot Hauketoveien. Forslagsstiller ønsker høy fortetting, og har fremmet to alternativer til planforslag. Alternativ 1 legger opp til to blokker på 4 og 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og %-BRA på 129 %. Alternativ 2 legger opp til to blokker på 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og 7 etasjer (6 etasjer + toppetasje) og %-BRA på 163 %.

Det er foreslått parkering under lokk og bebyggelse mot Nedre Prinsdals vei, og parkering på terreng for blokken mot Hauketoveien. Det er defor foreslått nye avkjørseler mot begge veier.

Den ubebygde delen av tomten mellom blokkene (ca 1800 m²) er foreslått som uteoppholdsareal. Leilighetene har balkonger og private hager på terreng i 1. etasje. De fleste balkonger og de private hagene i lamellen mot Nedre Prinsdalsvei ligger i rød støysone.

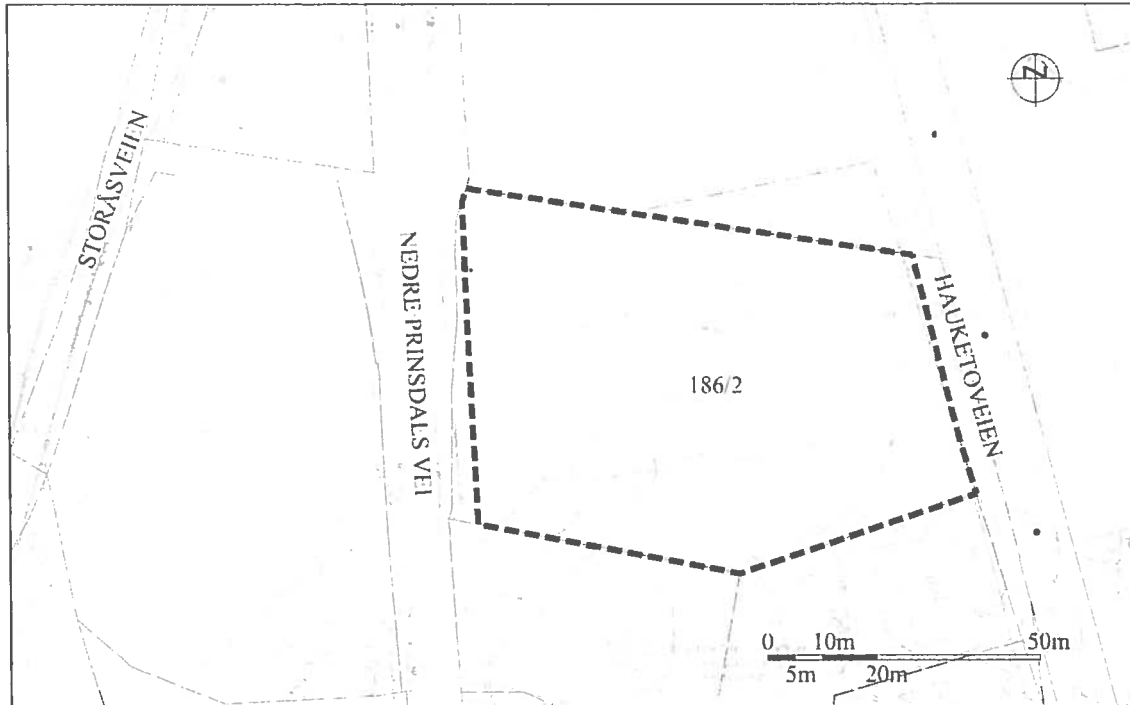
Det etableres gangsti for allmenhetens ferdsel over tomten.

Plan- og bygningsetaten har vurdert å kunne anbefale en utvikling av planområdet med noe høyere utnyttelse og en annen bygningstypologi enn det gjeldene regulering ("Småhusplanen") angir på grunn av områdets nærhet til Hauketo kollektivknutepunkt. Den foreslåtte utnyttelse og bebyggelsens skala er imidlertid langt over det Plan- og bygningsetaten vil kunne anbefale.

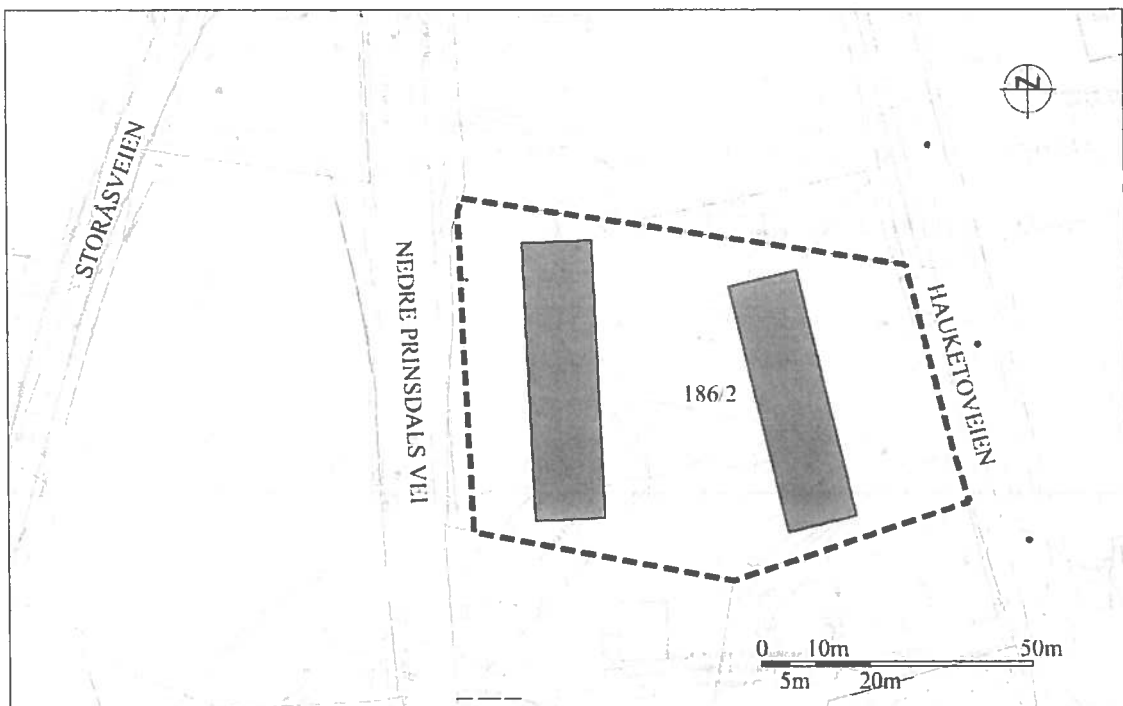
Planområdet anses ikke som et transformasjonsområde da det ligger utenfor det som er angitt som utviklingsområde rundt Hauketo kollektivknutepunkt i forslag til ny kommuneplan, og det foreligger ikke noen konkret områdeplan for Hauketo på det nåværende tidspunkt der områdets fremtid som kollektivknutepunkt er planlagt. Uansett ligger dette planområdet i randsonen av utviklingsområdet og vil derfor aldri få den utnyttelsen eller de høydene som foreslås her. Dessuten ville et prosjekt med så høy utnyttelse hvis det var en del av en knutepunktsutvikling, måtte vise en mye større grad av bymessighet, for eksempel ved lavere parkeringsdekning, blandet formål osv enn det dette prosjektet legger opp til. Det er uansett problematisk å begynne en slik utvikling på en enkelttomt uten en overordnet plan for området. Plan- og bygningsetaten vil ikke kunne anbefale en utvikling av planområdet som foreslått i de fremlagte alternativene.

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: Tress Eiendom,
Ingierstrandveien 40, 1420 SVARTSKOG
Tlf 93 09 69 88, jv@tresseiendom.no

Fagkyndig: ARCASA arkitekter AS,
Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tlf 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no

Eieropplysninger

Gnr. 186 bnr. 2

Svend Arne Brandsrud, Torkild Brandsrud, Inger Anita Zezanski, Aud Tundal Brandsrud, Camilla Brandsrud, Hilde Cecilie Zezanski Brandsrud, Kristoffer Brandsrud, Tommy Andre Brandsrud
Hauketo Terrasse AS har en bindende opsjon på å kjøpe tomten, og ville i aksje-/ børsterminologi vært rettighetshaver.

Gnr. 186 bnr. 45, andel på ca. 31 m²
Oslo kommune. Forslagsstiller er i dialog om kjøp.

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 5 074 m²
Areal for hvert formål:
Boligbebyggelse 5 074 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

ALT 1

Over terreng: BRA= 6 950 m² (inkludering parkering på terreng med 18 m² per plass)
Under terreng: BRA= 1550 m² (parkering og boder)

ALT 2

Over terreng: BRA= 8 650 m² (inkludering parkering på terreng med 18 m² per plass)
Under terreng: BRA= 3 100 m² (parkering og boder)

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 0 m²
Under terreng: BRA= 0 m²

Utnyttelse m. m.

ALT 1

Bebygd areal	BYA= 1 350 m ²
Prosent bebygd areal	% - BYA= 27 % (ift. planområdets areal),
Bruksareal bolig	BRA= 6 000 m ²
Parkering på terreng	BRA=522 m ²
Bruksareal næring	BRA= 0 m ²
Prosent bruksareal	% - BRA= 126 % (ift. tomteareal), 129 % (ift. planområde/ område for bebyggelse og anlegg), 118 % (BRA-bolig ift. planområde)

ALT 2

Bebygd areal	BYA= 1 350 m ²
Prosent bebygd areal	% - BYA= 27 % (ift. planområdets areal),
Bruksareal bolig	BRA= 7 700 m ²
Parkering på terreng	BRA=522 m ²
Bruksareal næring	BRA= 0 m ²
Prosent bruksareal	% - BRA= 158 % (ift. tomteareal), 163 % (ift. planområde/ område for bebyggelse og anlegg), 152 % (BRA-bolig ift. planområde)

Antatt antall boligenheter: ALT 1: 60-70 stk., ALT 2: 78-88 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling:

64 % av boliger med BRA over 50 m² og 36 % av boliger med BRA under 50 m² BRA.

Parkering

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

Plasser under terreng: 37 stk.

Plasser på terreng: 29 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: 37 stk.

Plasser for sykkelparkering: 129 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/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 18.01.2014 i Aftenposten og på www.aftenposten.no.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 22.01.2014.

2. FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN (forslagstillers tekst)

Planområdet er en ubebyggt tomt som ligger i bydel Søndre Nordstrand. Eiendommen er regulert til bolig, en del av småhusområder i Oslos ytre by og faller under småhusplanen. En mindre del av eiendommen har i flere tiår vært regulert til veiformål.

I brev fra Bymiljøetaten av 07.03.2013 bes det om at tomten omreguleres. Bymiljøetaten ber samtidig om at det iverksettes omregulering av eiendommen sammen med flere andre eiendommer der eierne er Oslo kommune (189/6, 189/148), Norske Shell (186/181), Boligbygg Oslo (189/162, 189/149) samt to private grunneiere (189/52, 189/153). Øvrige grunneiere ble kontaktet. Det foreligger ikke svar fra Boligbygg. Oslo kommune eierseksjon uttaler at de ikke ser for seg noen omregulering av deres parsell nå. De to private grunneierne er positive til en videre dialog. Norske Shell ber om dialog når oppstartsmøte er gjennomført.



Flyfoto, huset på eiendommen eksisterer ikke i dag. Kilde: Google

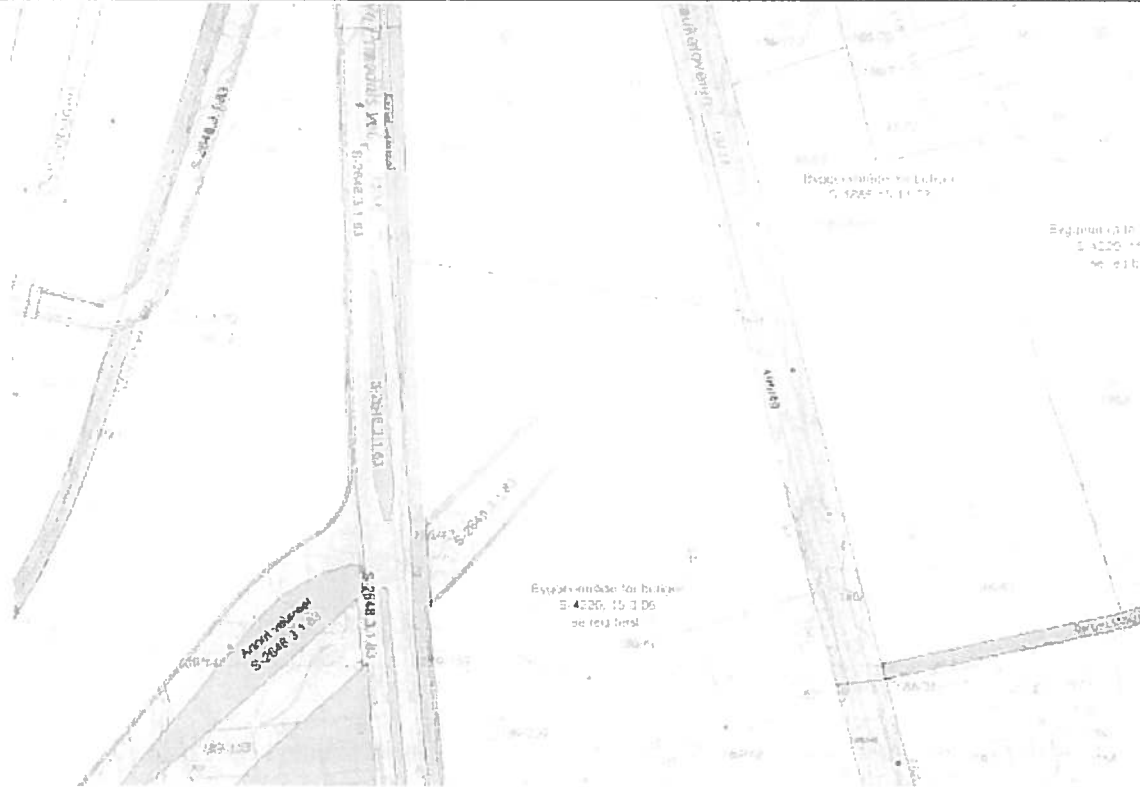


Grunnkart med eiendomsgrense. Kilde: PBE

Hensikten med planen er å legge til rette for to boligblokker på eiendommen. Det ønskes å bygge boliger med høy fortetting med TU på over 129 % som tilsier opp mot 6 950 m².

Parkering tenkes løst innenfor tomtegrensen. Adkomst gjennom eksisterende veistruktur fra øst/blokkbebyggelse. Vi kan ikke se at etableringen innebærer vesentlige endringer knyttet til nærområdets infrastruktur.

Planen skal sørge for at ny bebyggelse tilpasser seg terrenget og forholder seg med riktig avstand til eksisterende boliger mot nord og sør.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Eksisterende regulerings situasjon

Planområdet omfatter eiendommen med gnr.186/bnr.2 og en liten del av gnr. 186 bnr. 45 (ca 30 m² øst på planområdet mot Hauketoveien). Planområdet er regulert til bolig gjennom småhusplanen S-4220 og til vei (Ljabrud diagonalen) gjennom S-2648.

I det omtalte brevet fra Bymiljøetaten den 07.03.2013 i forbindelse med en forhåndskonferanse for dette prosjektet, opplyses det at tiltak etter reguleringsplan S-2648 (Ljabrud diagonalen ved Hauketo) ikke antas å bli gjennomført, verken på eiendom 186/2 eller vest for Nedre Prinsdalsvei. Bymiljøetaten anmoder om at man ved en omregulering av eiendommen 186/2 også omregulerer det resterende regulerte veiarealet innenfor gjeldende plan S-2648 (eiendommene 186/181, 189/148, 189/153, 189/162, 189/152, 189/149, 189/6) slik at dette gjøres samlet, og ikke etter hvert som man ønsker utvikling på de ulike eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har i denne saken ikke stilt krav til omregulering av de andre delene av Ljabrud diagonalen da vi anser det mer hensiktsmessig å kun omregulere den delen som ligger innenfor planområdet. Å omregulere det resterende arealet forutsetter områdevurderinger som anses for omfattende til å pålegge forslagsstiller i denne saken. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at omreguleringen i denne saken medfører at man mister muligheten til å gjennomføre Ljabrud diagonalen.

Vedrørende forslagsstillers tekst om at planen skal sørge for at ny bebyggelse tilpasser seg terrenget og ha riktig avstand til eksisterende omkringliggende boliger, ønsker vi å kommentere at ny bebyggelse ligger nærmere nabogrense enn Plan- og bygningslovens bestemmelse § 29-4 om minimum 4 meter eller bygningens halve høyde. Det kommer etter vår vurdering ikke klart frem

hvordan ny bebyggelse tilpasser seg terrenget mot naboeiendommene.

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus (forslagstillers tekst)

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjer skal sikre at barn og unges interesser synliggjøres i planleggings- og byggesaker. Arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

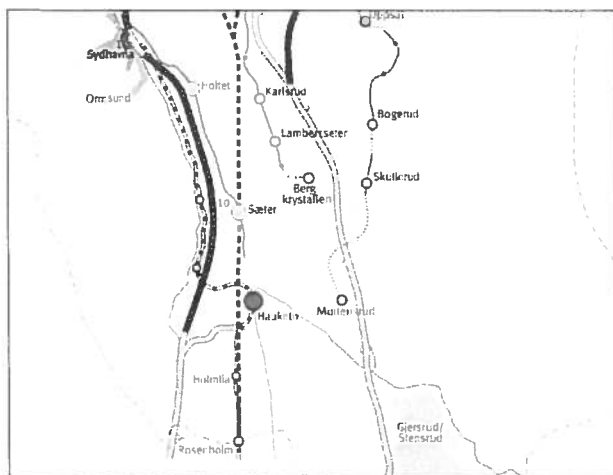
Planforslaget legger til rette for at barn og unge får et trygt og sikkert liv i nabolaget, ved å skaffe høy kvalitet på uteoppholdsareal og å bygge støttemur med tilstrekkelig høyde hvor det trengs med tanke på terrengfallet på tomten.

Tilgjengelighet for alle (Rundskriv T-5/99) skal sikre universell utforming; utforming av bygninger, omgivelser, og produkter på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker uten spesiell tilpasning. Planen legger til rette for tilgjengelig boenhet og uteareal ihht. ny plan- og bygningslov.

Gjeldende overordnede planer

Arealstrategikartet til kommuneplan 2008

Oslo skal tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster, og forsterke den multifunksjonelle byen, danne levende bymiljøer og gode lokalmiljøer. Hauketo er på arealstrategikartet avmerket som område for knutepunktutvikling.

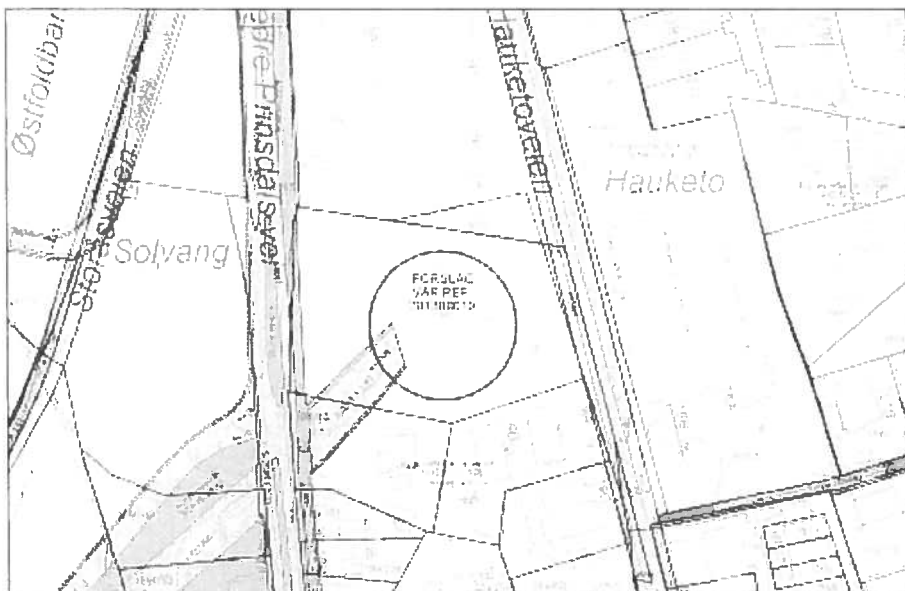


Utsnitt av kommuneplankart 2008. kilde: PBE

Hauketo er markert som området for knutepunktutvikling i kommuneplan 2008 arealstrategi mot 2025, men vurderes sent i perioden. Planområdet er vist som «småhusplanområde».

T-1442 støy i arealplanlegging

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering. Kilde: PBE

Gjeldende regulering for planområdet er:

- byggeområde for boliger - S- 4220, vedtaksdato: 15.03.2006. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (småhusplanen). Ny §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20 vedtatt 12.6.13.
- S-2648, vedtaksdato: 03.01.1983. Reguleringsplan for Ljabrudiagonalen Asperud-Skullerud. Alternativ B for Hauketo-området, Oslo kommune.
-

Pågående planarbeid

Det finnes verken pågående planarbeid eller detaljregulering i nærområdet per dato.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer*Rundskriv T-5/99*

Vedrørende tilgjengelighet for alle (Rundskriv T-5/99): Tomten heller bratt ned mot Nedre Prinsdalsvei og gangstien er ikke universelt utformet. Et parti har trapper, og kan derfor ikke brukes av personer med rullestol eller barnevogn.

Gjeldende kommuneplan

På arealstrategikartet til gjeldende kommuneplan er Hauketo avmerket som område for knutepunktutvikling som, vurderes sent i perioden. Det foreligger ingen planer om områderegulering av Hauketo på nåværende tidspunkt. Planområdet er avmerket for generell småhusfortetting. Kommuneplan 2009 består av gjeldende reguleringer, og ethvert planforslag vil derfor formelt sett innebære en endring av kommuneplanens arealdel.

Forslag til ny kommuneplan

I forslag til juridisk bindende plankart i ny kommuneplan "Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn» er Hauketo fremdeles markert som område for knutepunktutvikling, og planområdet fremdeles er markert som eksisterende bebyggelse. På arealbruksstrategikartene mot 2030 og 2050 i forslag til ny kommuneplan er Hauketo avmerket som kollektivknutepunkt - område med potensial for bymessig utvikling med høy utnyttelse. Planområdet i denne saken ligger imidlertid utenfor området som er markert som utviklingsområde rundt Hauketo kollektivknutepunkt (jamfør kart øverst på side 12).

Pågående planarbeid i området

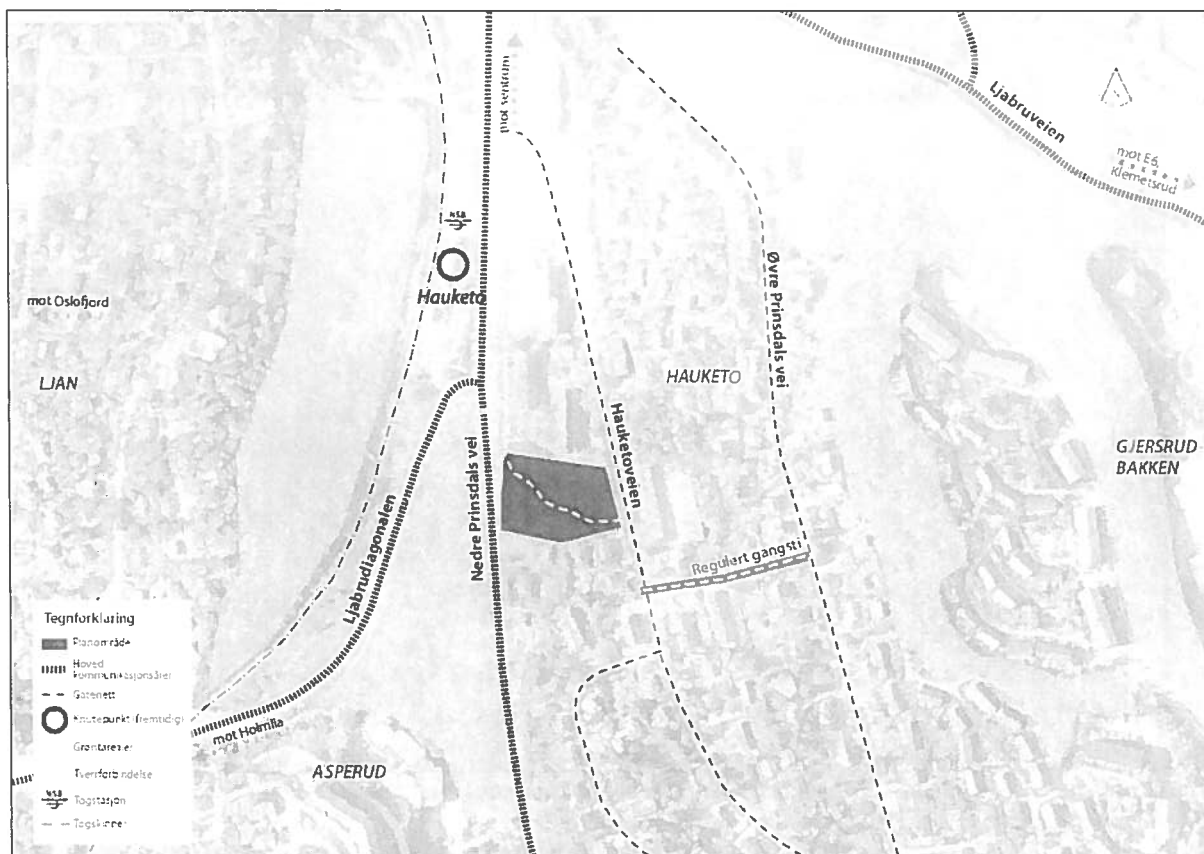
Plansak: 201002882, Forlengelse av Ljabrutrikken, Ljabru-Hauketo. (Ikke relevant for planforslaget.)

Plansak: 201006489, Nytt dobbeltspor Oslo-Ski, Follobanen. (Ikke relevant for planforslaget.)

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Forslagsstillers stedsanalyse



Illustrasjonen viser planområdet med hensyn til beliggenhet, kommunikasjonsårer, kollektivtransport og grøntareal.

Eiendommen ligger på Hauketo, i Søndre Nordstrand, sør for sentrum i Oslo. Planområdet har god tilgang til kollektivtransport, både buss og tog. Hauketo er markert som området for knutepunktutvikling i kommuneplanens arealstrategi mot 2025. Dette gir eiendommen høyt utviklingspotensial.

Hauketo stasjon ligger langs [Østfoldbanen](#), den ligger med gå-avstand nord for planområdet, kun ca. 200 m via Nedre Prinsdals vei. Fra Hauketo stasjon til [Oslo-S](#) er det ca. 8,68 km. Det finnes mange grøntarealer rundt planområdet. En tverrforbindelse kobler vest til øst i Hauketo og går gjennom eiendommen. Hauketo stasjon er foruten togstasjon også stoppested for flere bussruter fra Follo mot sentrum og fra Holmlia mot Mortensrud og opp til Groruddalen. I tillegg er her drosje-holdeplass og stoppested for flybussen.

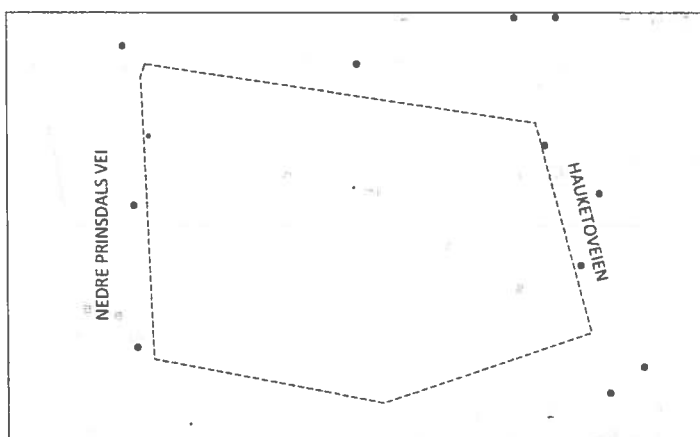
Flere busslinjer kobler planområdet til hele byen, 76 (Hauketo Stasjon – Helsfyr T), 77 (Holmlia Stasjon – Bjørndal), 79 (Holmlia Stasjon – Grorud T), 81A (Greverud Kirke – Nationaltheatret), 81B (Ødegården – Nationaltheatret), F4 (Flybussekspressen Ski - Gardermoen), 119, N18 og N81.

I gjeldende regulering ligger deler av eiendommen i vest i reguleringsarealet for fortau og kjøreveg ved Nedre Prinsdals vei og derfor tas ikke med i beregning av verken planområdet eller tomtens utnyttelse.



Illustrasjon viser planområdet med hensyn til nærmiljø, tomtestørrelse, adkomst bil og omkringliggende nabobebyggelser.

Terrenget på eiendommen har et ganske stort terrengfall i retning vest-øst. Høydekoter varierer fra kote c + 83 m i nederste hjørne av eiendommen ved Hauketoveien til kote c + 68 ved Nedre Prinsdals vei på vestlige siden av eiendommen. Terrenget har et større terrengfall ved Hauketoveien enn ved Nedre Prinsdals vei.



Grunnkartet til planområdet viser terrengfall fra Hauketoveien i øst til Nedre Prinsdals vei i vest

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Bebyggelsesstruktur



Planområdet befinner seg i en overgangssone mellom blokk- og småhusbebyggelse i området sør for Hauketo stasjon.

Ny bebyggelse på planområdet bør vise et godt møte mellom lavblokkbebyggelsen mot Hauketo senter og småhusområdet i sør.

Det går i dag en snarvei over eiendommen fra Hauketo veien til Nedre Prinsdalsvei. Denne benyttes blant annet av skolebarn og Plan- og bygningsetaten anser det som viktig å opprettholde en allmenn tilgjengelig gangforbindelse over planområdet.

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

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkviktering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold		Gir ikke premisser		Ikke registrert naturmangfold innenfor planområdet i databasen. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Ras		Gir ikke premisser		Ikke registrert rasfare i databasen.
Flom		Gir premisser		Ikke registrert flomfare i databasen. Forhold vedr. lokal overvannshåndtering må innarbeides i planforslaget
Geologiske forhold		Gir ikke premisser		Ikke registrert spesielle geologiske forhold i databasen
Kulturminner		Gir premisser		Byantikvaren krever arkeologisk registrering av området.
Støy		Gir premisser		Planområdet befinner seg i gul og rød støysone.
Teknisk infrastruktur		Gir premisser		Vannledninger
Barn og unges interesser		Gir premisser		Sti som blant annet benyttes av skolebarn går gjennom området.
Virksomhetsfare.		Gir ikke premisser		Planforslaget omhandler boliger, og befinner seg ikke i nærheten av farlige stoffer eller noe som gir eksplosjonsfare.

2.4 PLANFORSLAGET

ALTERNATIV 1

Planen legger til rette for to boligblokker på eiendommen 186/2. Boligblokkene er plassert parallell med Hauketoveien og Nedre Prinsdals vei og har en form som tilpasser seg til nærliggende nabo-boligblokker. Bebyggelsen er planlagt slik at den tar del i en opptrapping fra Nedre Prinsdals vei i øst mot Hauketoveien i vest, som er høyere.

Forslaget består av to boligblokker på 4 og på 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje).

Tomteareal (186/2): ca. 5 212 m²

Planområdets areal: ca. 5 074 m²

Total BRA: 6 950 m² (inkludert 522 m² parkeringsareal på terreng)

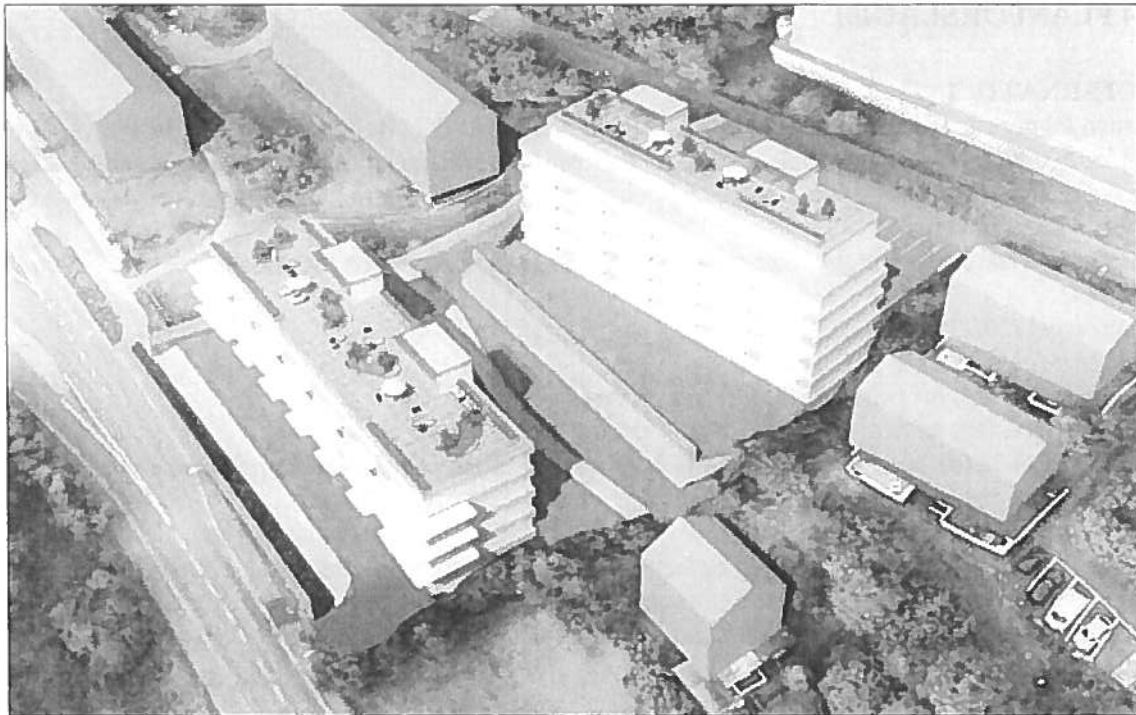
BRA-bolig: 6 000 m²

% BRA: 126 % (ift. tomteareal) - 129 % (ift. planområde/ område for bebyggelse og anlegg) - % BRA: 118 % (BRA-bolig ift. planområde)

Planen foreslår parkering under lokk og bebyggelse mot Nedre Prinsdals vei, og parkering på overflaten øst for blokken mot Hauketoveien. Det er også avsatt tilstrekkelig rom for bod og teknisk rom i sokkeletasjen. Grunnet høydeforskjell på terrenget i vest er det foreslått en del leiligheter i sokkeletasjen mot syd og mot vest.

Innganger og kommunikasjonsareal er lagt i fasader i øst, til 1.etg i blokk 1 (fra kote + 70) og til 3.etg i blokk 2 (fra kote + 80). Dette er grunnet høydeforskjell på terrenget på tomten. Trafikk til eiendommen vil skje fra to avkjøringspunkter i øst og vest. Dette fordeler og begrenser trafikkbelastningen prosjektet tilfører nærområdet. Parkering med innkjøring fra Nedre Prinsdals vei vil skje delvis under lokk og under bebyggelsen. Parkering med innkjøring fra Hauketoveien vil være åpen på terrenget, øst for bebyggelsen. Begge boligblokkene ligger i retning nord-sør med vestvendte leiligheter for å få maks sollys, samt et større og mer sammenhengende uteoppholdsareal på tomten.

Ubebygde deler av tomten foreslås som uteoppholdsareal. Dette består av et stort grøntareal mellom blokkene på ca. 1800 m². Planen tilfredsstiller størrelseskravet til boligenes uteoppholdsareal uten behov for å anlegge noe av dette på tak.



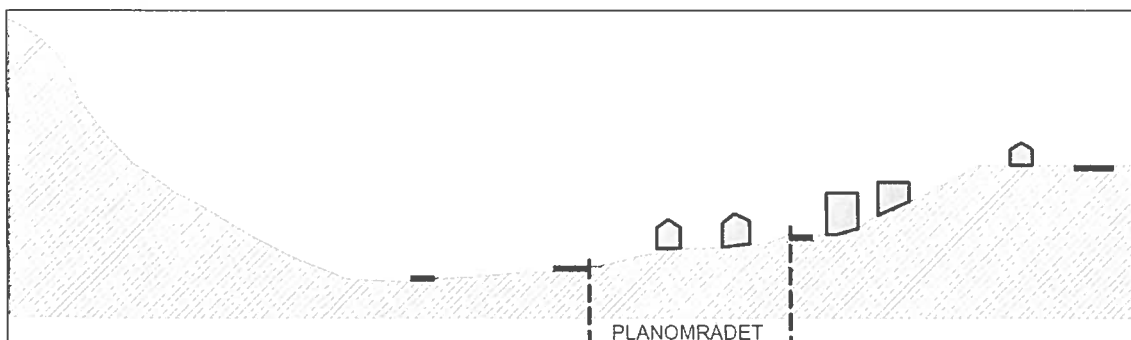
Fugleperspektivet viser alternativ 1, sett fra sørvest mot nordøst



Fugleperspektivet viser alternativ 1, sett fra nordvest mot sørøst

En eksisterende gangsti går vest-øst over gjennom eiendommen. Denne gangstien skal bli en del av utearealet i planområdet. På den måten eksisterende forbindelse mellom Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien beholdes og oppgraderes.

Det er foreslått 2 støyskjerms vegger på eiendommen for å dempe støyen som kommer fra vest, dvs. Nedre Prinsdals vei, FV 155 og jernbanen. Den ene er plassert ved Nedre Prinsdals vei og den andre ved utearealet til blokk 2. I tillegg til støyskjerming vil de også skjerme mot innsyn til utearealene.



Skisse landskapsnitt vest-øst- kilde: PBE (gjentegnet i AutoCAD av Arcasa)

De to nye blokkene vil tilpasses terrenget med hensyn til høyde, antall etasjer og eksisterende fall fra Hauketoveien til Nedre Prinsdals vei. Forslagets hensikt er å ikke skille seg ut fra omgivelsene til planområdet med uhensiktsmessig høyde eller form.

ALTERNATIV 2

Forslagsstiller mener at eiendommen kan romme flere boenheter med tanke på både planområdets areal og behov for flere boliger i område. Det legges derfor frem alternativ 2 med flere leiligheter og høyere utnyttelse. Forslaget har samme struktur med hensyn til plassering av blokker, innganger, utearealer, parkeringsplasser, gangsti og inn- og utkjøringsvei, men med flere antall etasjer i blokkene og derfor høyere utnyttelse av eiendommen.

Forslaget i alternativ 2 tilrettelegger for to boligblokker. Blokk 1 på 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og blokk2 på 7 etasjer (6 etasjer + en toppetasje).

Dette gir:

Tomteareal (186/2): ca. 5 212 m²

Planområdets areal: ca. 5 074 m²

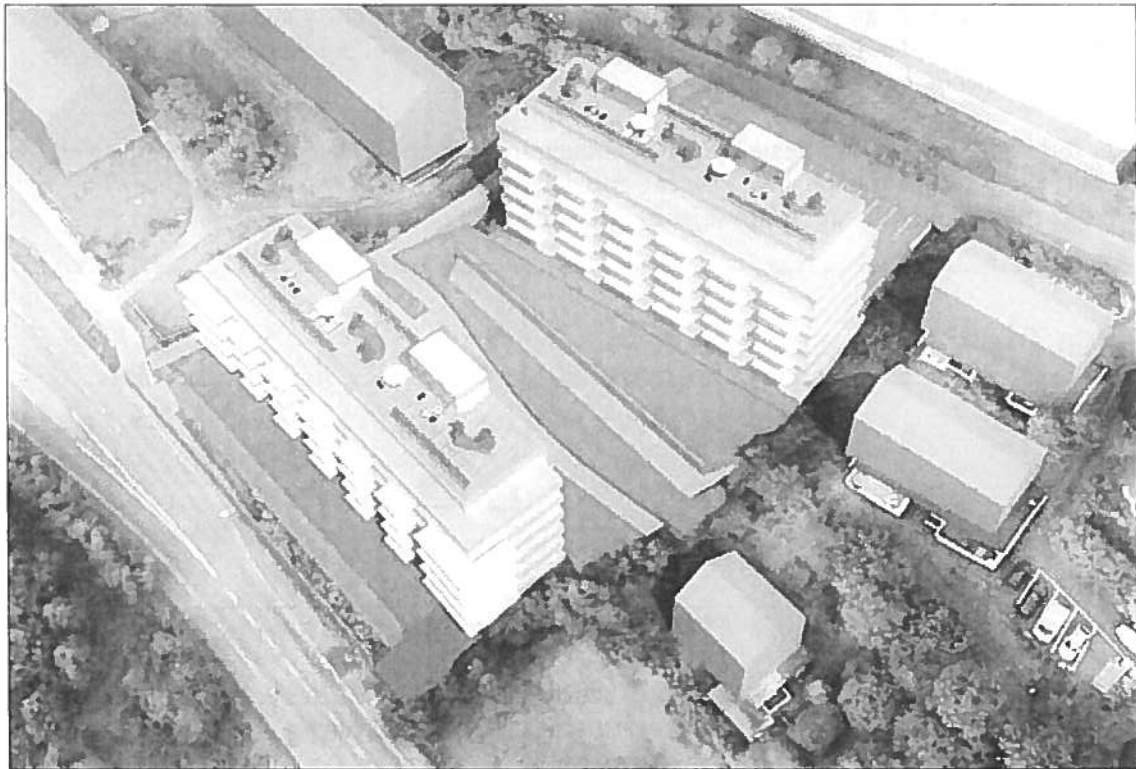
Total BRA: 8 250 m² (inkludert 522 m² parkeringsareal på terreng)

BRA-bolig: 7 700 m²

% BRA: 158 % (ift. tomteareal) - 163 % (ift. planområde/ område for bebyggelse og anlegg) -152 % (BRA-bolig ift. planområde)

Antall leiligheter i alternativ 2 vil være ca. 78-88 stk.

I tillegg til utearealer på terreng vil deler av utearealet i alternativ 2 kunne plasseres på tak i form av takterrasser.



Perspektivet viser alternativ 2, sett fra sørvest mot nordøst



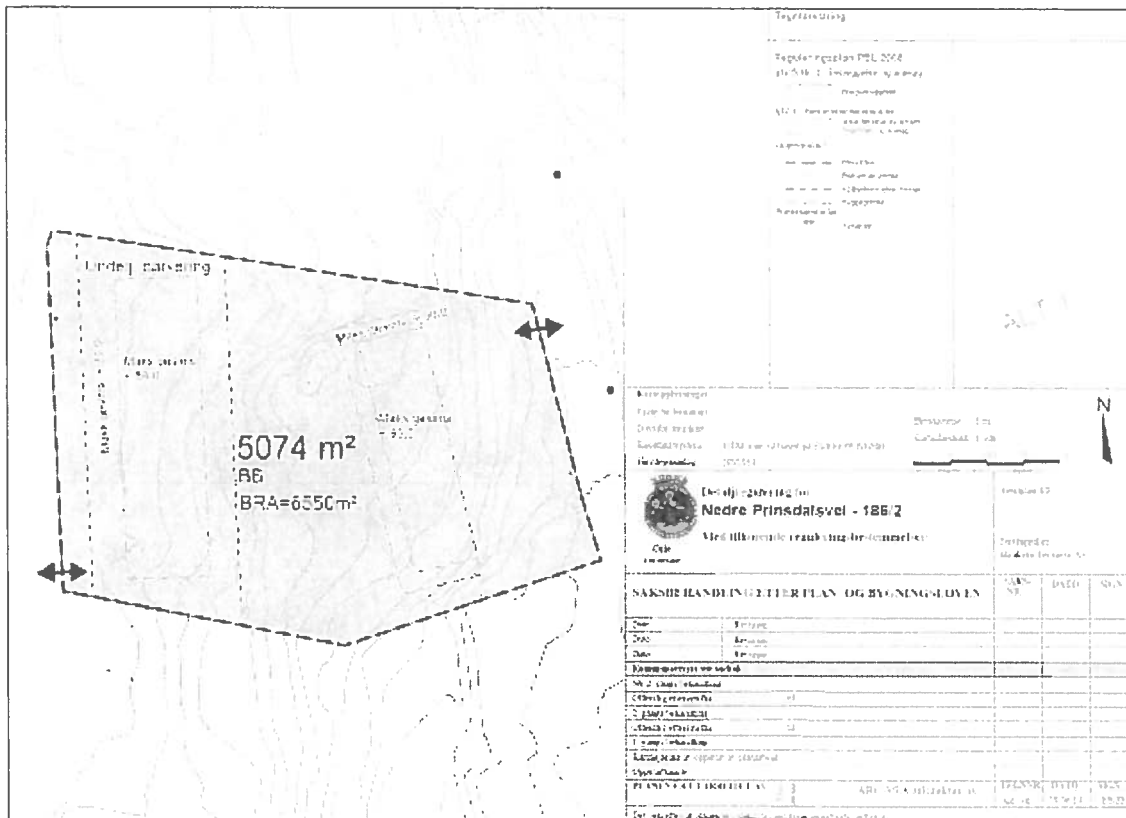
Perspektivet viser alternativ 2, sett fra nordvest mot sørøst



Perspektivet viser alternativ 2, sett fra nordøst mot sørvest

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

ALT 1



Ny regulering, ALT 1

Arealformål og hensynssoner:

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 6 550 m² (inkludert 522 m² parkeringsareal på terreng).

BRA med boligformål: 6 000 m²

Anslag på TU = 126 % (≈ % BRA = 126 %) i forhold til tomteareal, 129 % (ift. planområde/ område for bebyggelse og anlegg), 118 % (BRA-bolig ift. planområde)

Grunnflaten per bygg er maks. 700 m².

Parkering, boder og tekniske rom under kote C+ 74.0 skal ikke medregnes i BRA.

Plassering og høyder

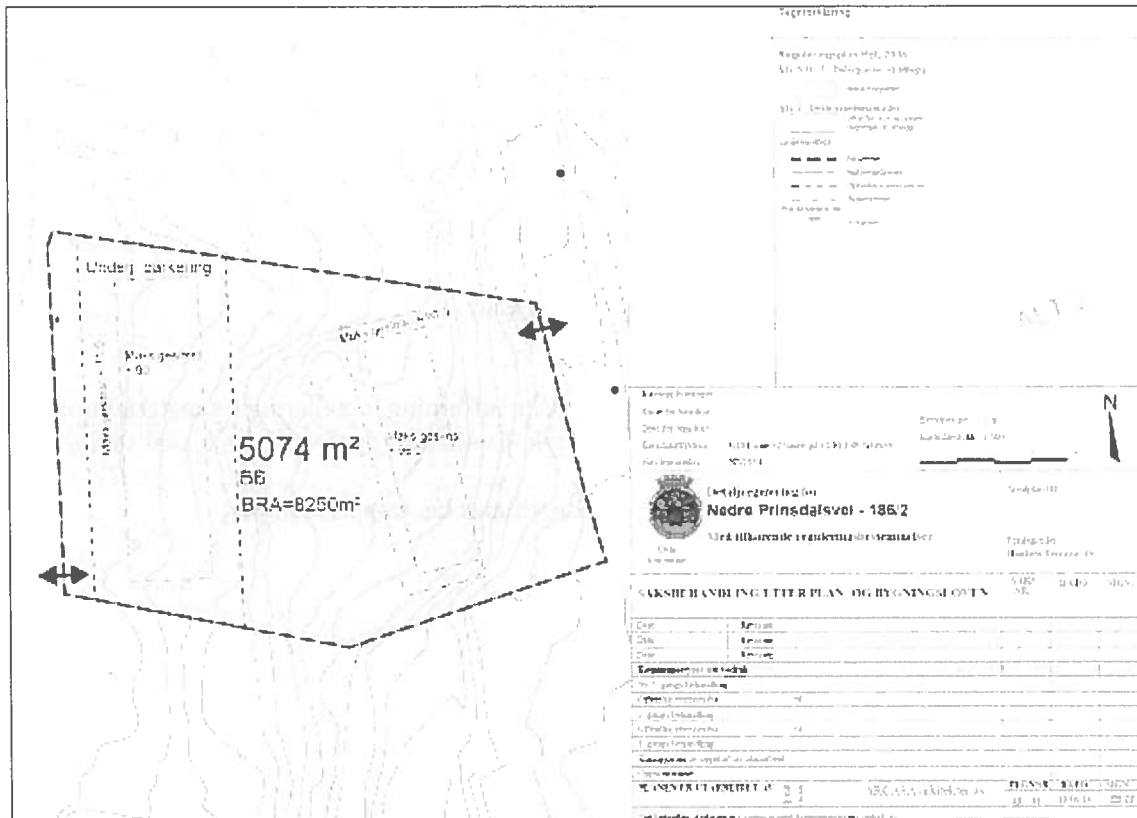
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vist på plankartet.

Balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 2,5 meter.

Tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter på inntil 10 % av takflatene.

Rekkverk/ parapet tillates inntil 1,2 m over maks høyde.

ALT 2



Ny regulering, ALT 2

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA= 8 250 m² (inkludert 522 m² parkeringsareal på terreng).

BRA med boligformål: 7 700 m²

Anslag på TU = 158 % (≈ % BRA = 158 %) i forhold til tomteareal, 163 % (ift. planområde/ område for bebyggelse og anlegg), 152 % (BRA-bolig ift. planområde)

Grunnflaten per bygg er maks. 700 m².

Parkering, boder og tekniske rom under kote C+ 74.0 skal ikke medregnes i BRA.

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

Bruk

Eiendommen foreslås regulert til bolig.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Planen skal sikre en stor andel store leiligheter, men en variert leilighetssammensetning. Dette er nødvendig for å dekke et sammensatt behov og legge grunnlag for et godt bomiljø.

ALT 1: Antatt antall boligenheter er 60-70 leiligheter i form av to boligblokker.

ALT 2: Antatt antall boligenheter er 78-88 leiligheter i form av to boligblokker.

Leilighetsfordelingen skal være:

Kategori 1: maks 40 % leiligheter under 50 m² bruksareal (BRA)

Kategori 2: minst 60 % leiligheter over 50 m² bruksareal (BRA)

Planen foreslår 64 % av boliger med BRA over 50 m² og 36 % av boliger med BRA under 50 m² BRA.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke.

Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Den nye bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Eventuelle oppbygg på tak skal samles til færrest mulige volumenheter.

Innenfor byggeområdet, men utenfor byggegrensene, tillates det trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer og støttemurer.

Landskap/ Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Det kreves tilfredsstillende utearealer for lek og opphold i planområdet. Ubebygde arealer som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig.

Planområdet ligger utenfor indre by Oslo, men utearealnormen likevel beregnes tilsvarende som områdetype 4 i 'Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo'.

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 20 % av samlet bruksareal for boliger, hvorav minimum 75 % skal være på terreng eller lokk på/over gateplan. Planen har tilstrekkelig uteareal, kun arealet på terreng mellom blokkene er på ca. 1500 m².

ALT 1:

Dette utgjør $20\% \times 6\,000 = 1\,200\text{ m}^2$.

Krav på uteareal på terreng: $1200 \times 0,75 = 900\text{ m}^2$

ALT 2:

Krav på uteareal: $20\% \times 7\,700 = 1\,540\text{ m}^2$

Krav på uteareal på terreng: $1540 \times 0,75 = 1\,155\text{ m}^2$

I tillegg til utearealer på terreng vil det være mulig å benytte takarealer i alternativ 2 i form av takterrasser.

Alle leiligheter skal også ha balkong eller privat uteareal.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 som viser oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, interne

gangveier og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet, og vise eventuelle støyrøduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom planområdet fra Nedre Prinsdals vei til Hauketoveien. Gangforbindelsen skal holdes åpen for allmenn ferdsel. På felles uteareal på lokk skal det være gjennomsnittlig 30 cm vekstlag over konstruksjon.

Trafikkforhold

Avkjørsel til planområdet skal være fra to avkjøringspunkter, en fra Hauketoveien i øst og andre fra Nedre Prinsdals vei i vest.

Planområdet ligger i den åpne byen. Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for den åpne byen i Oslo.

Type bolig	DEN ÅPNE BYEN	
	Sykkel (ant sykkelplasser/boenhet)	Bil (ant bilplasser/boenhet)
Boligkompleks		
1 rom	1,00	0,40
2 rom	1,30	0,80
3 rom	1,60	1,10
4 rom eller større	2,50	1,20

Tabellen viser parkeringsnormer for bil og sykkel i den åpne byen.

P-plasser til bil: ca. 66 stk.

P-plasser til sykkel: ca. 129 stk.

Planen foreslår parkering under lokk og bebyggelse mot Nedre Prinsdals vei og parkering på overflaten øst for blokken mot Hauketoveien. Det er foreslått 29 parkeringsplasser på terreng ved Hauketoveien.

Minimum 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med gangveier.

Sykkelparkering skal anordnes både på terreng ved innganger, og i parkeringskjellere, men dette skal ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet.

De største støybidragene kommer fra jernbanen, Fv155 og Nedre Prinsdals veg. Det er Fv155 som bidrar mest og med hele 65 dB for mest støyutsatte fasade. Eiendommen skråner oppover og er derfor vanskelig å skjerme mot støy fra vegene og jernbanen.

Plan- og bygningsetaten krevde ikke utarbeidelse av trafikkanalyse for prosjektet.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Det er ingen kulturminner eller spesielle naturmangfold i planområdet.

Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, fjernvarme)

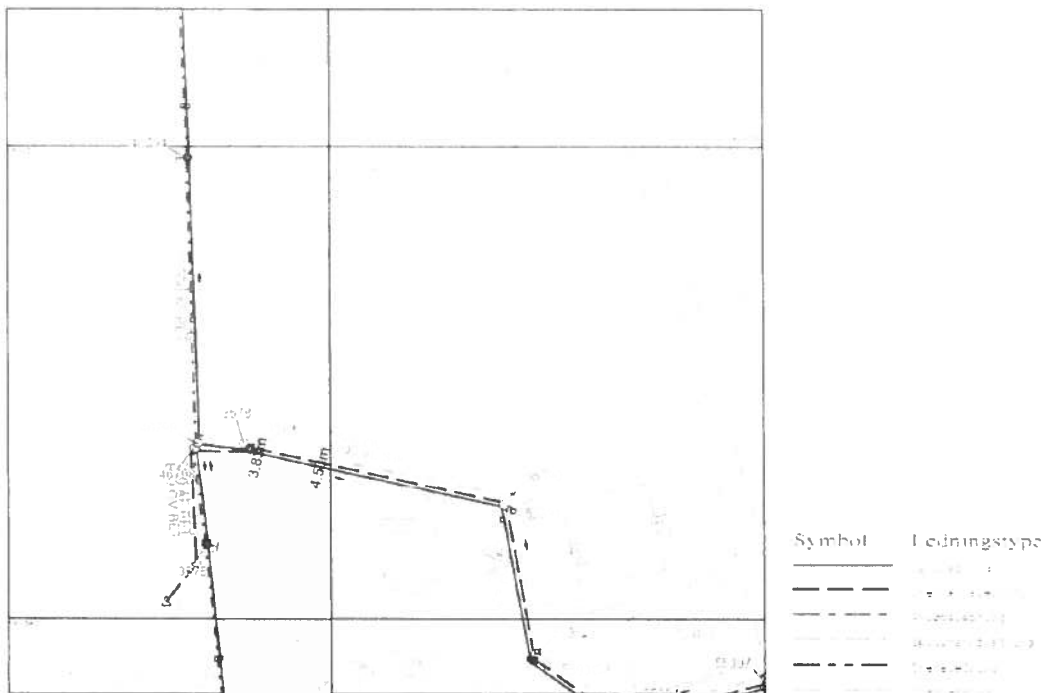
Fjernvarme

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

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Ledningskart fra Vann- og avløpsetatens karttjeneste viser at tre ledninger ligger under bakken i deler av den sørlige siden av eiendommen; en vannledning, en overvannsledning og en spillvannsledning.



Hovedledningskart. Kilde: Vann- og avløpsetaten

Forslagstiller arrangerte møte med Vann- og avløpsetaten for å avklare teknisk løsning i byggesaken med tanke på avstand til byggegrense ved utbygging av eiendommen. Vann- og avløpsetaten mente at fordi ledningsanlegget ligger ca. 4-5 fra nabogrensen er det svært uheldig å måtte bruke store beløp på å sideforskyve ledningene med bare 2m, det gir også dårlig hydrauliske og tekniske løsninger. Løsningen bør være at det som et minimum er 1m avstand mellom rør og kjellervegg der konflikten er størst. VAVs anbefalte at det enkleste – og beste løsningen for prosjektet er om det gis en dispensasjon fra reglen om at nytt bygg tillates plassert nærmere tomtegrense enn 4m. VAV mente at dersom byggegrensen på nordsiden kan forskyves 2 m, dvs at det blir tillatt å bygge 2m fra tomtegrensen, så vil vurderte bygg kunne etableres som forslaget viser, bare sideforskyves 2m.

Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

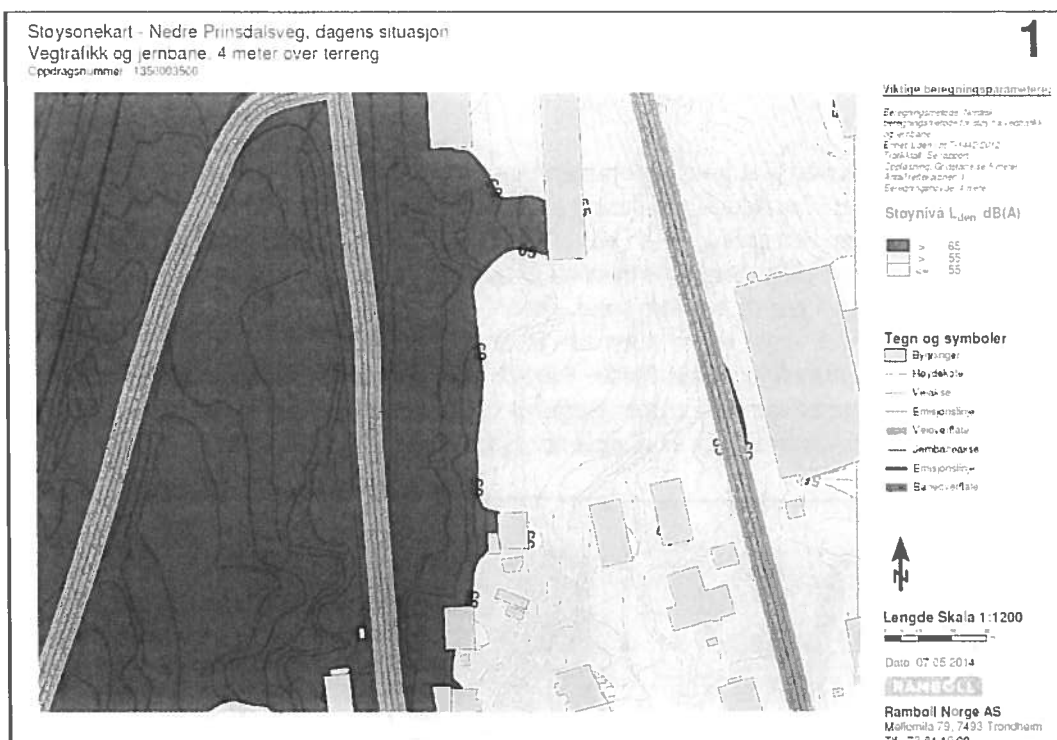
I forbindelse med detaljregulering av eiendom 186/2 i Nedre Prinsdalsvei på Hauketo i Oslo, ble Rambøll engasjert for å utarbeide støyanalyse.

Ved støyberegninger for veg legges følgende trafikkdata til grunn: ÅDT (årsdøgntrafikk), prosentvis fordeling av vegtrafikk for dag/kveld/natt, andel tungtrafikk, skiltet hastighet på vegstrekningene

Veglinje	Strekning	ÅDT	ÅDT (2014)	ÅDT (2034)	Andel tunge kjøretøy	Fartsbegrensning
Fv155	Nord for Nedre Prinsdalsvei	20 500 (2011)	22 100	31 700	8 %	50 km/t
	Sør for Nedre Prinsdalsvei	14 100 (2011)	15 200	21 900	8 %	50 km/t
Nedre Prinsdalsvei	-	8 000 (2012)	9 400	12 100	7 %	50 km/t
Hauketoveren	-	1 200 (2006)	1 500	2 100	5 %	30 km/t

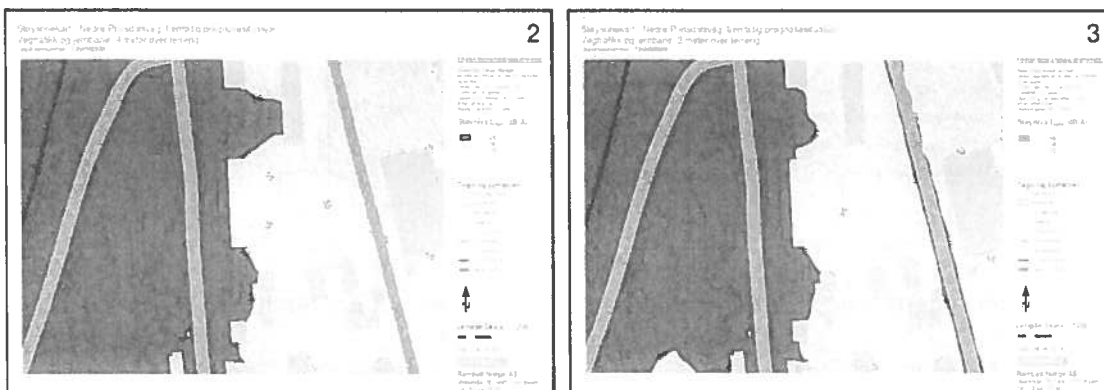
Verdiene som er lagt til grunn for beregningene i støyrapporten. Kilde: Rambøll

Kart 1 viser støysonekartet for det aktuelle området for dagens situasjon (ÅDT 2014). Støysonekartet viser støy både fra vegtrafikk og jernbane. Fordi vegtrafikk er den dominerende støykilden er det er valgt å presentere både vegtrafikk og jernbane i samme støysonekart med grenseverdier som for vegtrafikkstøy.



Støysonekart for vegtrafikk- og jernbanestøy (iht. T-1442), dagens situasjon, 4 meter over terrenget. Kilde: Rambøll

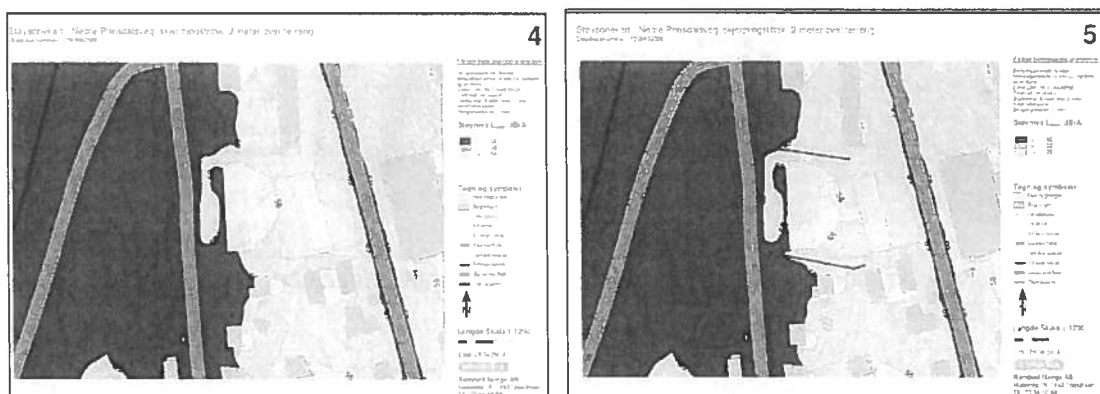
Kart 2 viser støysonekart for vegtrafikk og jernbane, der vegtrafikken er prognosert frem til år 2034. Beregningene viser at boligblokkene ligger med fasader i gul og rød støysoner.



Støysonekart for vegtrafikk- og jernbanestøy (iht. T-1442), fremtidig prognosesituasjon, 4 og 2 meter over terreng. Kilde: Rambøll

2 m er beregningshøyden som benyttes for å vurdere støy på utendørs oppholdsarealer. Det er planlagt private hager ved sørfasadene for bygningene og noe fellesareal mellom bygningene. Uteoppholdsarealer som ligger ved fasade mot Nedre Prinsdalsvei ligger i rød støysone. Hager ved fasade for østre boligblokk vil ligge i gul støysone.

Siden bygningene og mye av arealet på eiendommen ligger støyuutsatt til, er det aktuelt å se på avbøtende tiltak i form av støyskjermer. En aktuell plassering av støyskerm er langs Nedre Prinsdalsvei. Det er utført en beregning for en slik skjerm med høyde 3 meter (kart 4). Plassering av støyskjermen er markert med blått. Støyskjermen vil gi noe effekt, men uteoppholdsarealet mot Nedre Prinsdalsvei vil likevel ligge i gul og rød støysone. Fordi eiendommen skråner ned mot vegen og er svært støyuutsatt, er det vanskelig å skjerme mot støy. Kart 5 viser et forslag med støyskjerm mot Nedre Prinsdalsvei og i nord og sør av eiendommen. Denne plasseringen vil skjerme noe av arealet mellom bygningene, men noe vil fortsatt ligge i gul støysone. Andre skjermingstiltak kan vurderes, for eksempel tett opptil uteoppholdsarealene



Alternativer for skjermingstiltak. Støysonekart for vegtrafikk- og jernbanestøy (iht. T-1442) fremtidig prognosesituasjon med skjermingstiltak, 2 meter over terreng. Kilde: Rambøll

Kart 6 viser et forslag med kombinasjon av støyskjerm mot Nedre Prinsdalsvei og skjermingstiltak mellom boligblokkene. Kombinasjonen gir beste resultatet med å oppnå gul eller hvit støysone i utearealer og en hvit fasade for begge blokker.



Støysonkart for vegtrafikk- og jernbanestøy (iht. T-1442) fremtidig prognosesituasjon med skjermingstiltak, 2 meter over terreng. Kilde: Rambøll

Rapporten konkluderer med at den aktuelle eiendommen ligger i et støyutsatt område med flere trafikkerte veier og jernbanelinje. De planlagte boligblokkene vil ha fasader i gul, rød og hvit støysoner. Boligblokken som vender mot Nedre Prinsdalsveg har fasade mot øst i hvit støysoner. Dette vil fungere som stille side for bygningen. Fasade i øst for blokken mot Hauketoveien har deler i hvit støysoner. Fasade og uteoppholdsarealer som vender mot Nedre Prinsdalsveg ligger i rød støysoner. Skjerming langs veien vil senke støynivåene noe, men området vil fortsatt ligge i gul og rød støysoner. Området mellom bygningene ligger delvis i gul og delvis i hvit støysoner. Et tiltak med støyskjerm på uteoppholdsarealet mellom boligblokkene vil føre til at mye av dette arealet havner i hvit støysoner.

Punktregninger gir høye ekvivalentnivåer og maksimalnivåer for noen av fasadene, mens østfasade som vender mot utearealet har lave støynivåer og kan fungere som stille side. I videre arbeid må luftlydisolerende egenskaper for fasader og glass vurderes for å sikre at innendørs støynivåer overholder krav.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS – analyse for planområdet av Rambøll i forbindelse med detaljregulering for Hauketo, 186/2.

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 11 aktuelle hendelser og faremomenter som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av detaljreguleringen. Hendelsene er som følger: geoteknisk ustabilitet, overvann/drenering (3 og 4), radon i grunnen, sårbar flora og fauna, kulturminner, hendelser på vei, hendelser på jernbane, luftforurensning, støy – trafikkstøy, sabotasje/terror og brannvannsforsyning og adkomst for redningsmannskap.

Det er forslått gjennomføring av avbøtende tiltak for åtte av hendelsene. Som det fremgår av kapittel 3 vil gjennomføring av planen gi noe redusert risiko i planområdet, gitt at de foreslåtte tiltakene gjennomføres. Det er gitt innspill til reguleringsbestemmelser i kapittel 3.5.

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hauketo i Oslo. Med unntak av støy, trafikkulykker med myke trafikanter og eventuelle kulturminner som kan fremkomme ved lokal registrering er det få risikoaspekter som gjør seg gjeldende ved en utbygging i planområdet.

ROS-analysen konkluderer med at generelt vil det være lav risiko ved utbygginger av boliger i et allerede etablert boligområde uten tilgrensende industri eller utsatt kritisk infrastruktur. Det må gjennomføres avbøtende tiltak mot trafikkstøy for å tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442. Planområdet er avhengig av uteområder med et støynivå under grenseverdien på Lden 55 dB (A).

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealet være opparbeidet til en standard som kommunen skal godkjenne.

Dokumentasjonskrav

Berørte naboer ble varslet 22.01.2014 og kunngjort 18.01.2014 på Aftenposten.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

Selv om Plan- og bygningsetaten ikke anbefaler noen av planforslagene mener vi at de nedenforstående forholdene bør sikres i de planforslagene som foreligger (kommentarene gjelder begge alternativene):

Utnyttelse

Det angis i § 2 at parkering, boder og tekniske rom under kote C+ 74,0 skal ikke medregnes i BRA. Det er uklart hvor på planområdet kote +74 er og hvilke parkering, boder og tekniske rom det her henvises til. Bestemmelsen kan imidlertid ikke stå slik da gjeldende grad av utnyttning ikke gir anledning til å unnta bruksareal som ikke ligger helt eller delvis under terreng fra BRA-beregningen. For øvrig skal %-BRA beregnes i forhold til den delen av planområdet som foreslås regulert til bebyggelse.

Garasjeanlegg

I § 4 angis det at bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vis på kartet. Denne bestemmelsen kan ikke stå slik da garasjeanlegget, slik det er illustrert i planbeskrivelsen, ikke er underjordisk men ligger over terreng. Garasjeanlegget må reguleres med byggegrense og kan ikke kalles for underjordisk.

Tekniske anlegg og lignende på tak

I § 4 angis det at tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter, og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten. Denne bestemmelsen kan ikke stå slik da gjeldende grad av utnyttning ikke tillater at bygningselementer unntas fra gesimshøyde. Bestemmelsen kan for eksempel utformes slik « Øverste etasje kan utgjøre maksimalt utgjøre 10 % av underliggende etasje og skal kun inneholde tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp». Og gesimshøyden må økes.

Bygningsselementer utenfor byggegrensen

Det er angitt i § 4 at trapper, ramper, terrengforstøtninger og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrense. Omfanget av disse konstruksjonene kommer ikke klart frem i planbeskrivelsen. Det gjøres også oppmerksom på at når det angis i bestemmelsen at visse bygningsselementer tillates oppført utenfor byggegrensen vil avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven gjelde for disse. Staten mener for øvrig at lengde og høyde på konstruksjoner som tillates utenfor byggegrensen bør angis i bestemmelsen.

Støyskjermer bør inntegnes på plankartet og høyde og lengde bør angis i bestemmelsene.

Balkonger og byggegrenser

Forslagsstiller oppgir under punkt 2.4.1 i planbeskrivelsen at balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 2,5 meter. Dette er imidlertid ikke gjengitt i reguleringsbestemmelsene. Slik bestemmelsen er utformet nå må balkongene plasseres innenfor byggegrensen. Plan- og bygningsetaten mener at byggegrensen bør inkludere balkonger.

Byggegrensen må holde en avstand til nabogrense i tråd med plan- og bygningslovens § 29-4 som angir minimum 4 meter eller bygningens halve høyde. I dette tilfellet da det foreslås bygninger med høyder fra ca 12-21 meter bør avstanden altså være fra ca 6 – 11 meter avhengig av fasadens høyde. Planen må sikre at bygningene plasseres i tråd med pbl § 29-4. Bygningenes høyde vil også omfatte parkeringsanlegget da det ikke ligger under bakken. Et parkeringsanlegg som ligger helt under bakken (underjordisk parkeringsanlegg) kan vanligvis anbefales plassert noe nærmere nabogrense enn 4 meter.

Utforming

Det bør lages en bestemmelse om kvalitetskrav til utforming av støyskjermer og støttemurer. For eksempel materialbruk og beplantning.

Leilighetsfordeling

Etter etatens vurdering må det sikres større variasjon i leilighetsstørrelser. Det foreslås en bestemmelse som sier at maks 40% leiligheter kan ha BRA under 50 m² mens minst 60 % skal ha BRA over 50 m². Dette betyr i praksis at alle leiligheter kan ha en BRA på omkring 50 m² og bygger ikke oppunder målet om å legge til rette for en variert befolkningssammensetning. Små leiligheter fører gjerne til kort botid og gir gjerne dermed mer ustabile bomiljøer. Det bør sikres i bestemmelsene at det også etableres en del større leiligheter (for eksempel minst X % leiligheter på minimum 65 m²).

Vegetasjon og terreng

Det bør lages en egen bestemmelse om vegetasjon og terreng. Det bør blant annet sikres i bestemmelsen at terrengoverganger til naboeiendommer og underjordisk garasjeanlegg tilbakeføres og utføres på en naturlig måte. Det bør angis at det skal etableres X antall trær som kan bli store på planområdet.

Det må sikres at det etableres tilstrekkelig med jordsmonn til beplantning over underjordisk garasjeanlegg. Minimum 0,8 meter der det skal etableres vegetasjon.

Gangforbindelse

Vedrørende gangforbindelse over eiendommen bør allmennhetens rett til denne sikres med en tinglyst erklæring før saken sendes til politisk behandling. Det er ikke tilstrekkelig at dette sikres med

reguleringsbestemmelse. Ved å kreve allmennhetens rett tinglyst kan det for eksempel ikke settes opp bom/skilt som sier at gangveien er privat.

Det bør sikres at gangforbindelsen ikke benyttes til bilkjøring. Slik det er vist nå ligger gangveien i avkjørselen. Dette skaper en utrygg situasjon for fotgjengere. Videre bør også belysning langs gangforbindelsen og gangveiens bredde sikres i en bestemmelse.

Det bør lages en egen bestemmelse som heter gangforbindelse som for eksempel sier at «Det skal etableres en gangforbindelse som er tilgjengelig for allmenheten gjennom planområdet, som forbinder Nedre Prinsdalsvei med Hauketoveien. Denne skal utformes i en bredde på X m og den skal være belyst. Gangforbindelsen skal ikke benyttes til kjøreareal og skal utformes slik at areal til kjøring tydelig skilles fra gangareal».

Tidspunkt for opparbeidelse av gangforbindelsen bør også sikres i planen.

Utomhusplan

Det er angitt i § 10 at utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet for brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse. Denne setningen bør endres til at Utearealer i henhold til godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet for brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse. Dette slik at tidspunkt for opparbeidelse for alt som er vist på utomhusplanen sikres, og ikke bare uteoppholdsarealene.

Bokvalitet

Etaten ser ikke at vi kan tillate at det oppføres boliger så nærme Nedre Prinsdalsvei hvor fasaden med balkonger og alle private arealer på bakkeplan ligger i rød støysone. Støyskjermen mot veien er 2 meter høy, mens de private hagene ligger 3 meter over veien på grunn av garasjekjelleren. I reguleringsbestemmelsene er det angitt at alle leiligheter skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom (§ 7) og samtidig at støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i T-1442. Etaten kan ikke se hvordan disse kravene skal kunne innfris og det er ikke vist hvordan dette tenkes løst.

Videre bør det sikres at det etableres en buffer mellom biloppstillingsplasser og fasadeliv på blokk mot Hauketoveien slik at det ikke parkeres rett på utsiden av boligene i første etasje. Dette medfører ulemper som støy og eksos.

Rett til atkomst

Fra Hauketoveien må det kjøres over annen eiendom(186/45) for å komme til planområdet. Rett til å kjøre over denne eiendommen må sikres før saken sendes til politisk behandling.

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Planforslaget utformes slik at det oppfylder overordnede planer, intensjoner og mål for området, spesielt knyttet til fortetting i Oslo. Dette er i tråd med kommuneplanens mål for Oslo.

Kommuneplanen markerer planområdet som område for knutepunktutvikling og småhusplanområde. Planforslaget er et boligprosjekt og samsvarer således med kommuneplanen og arealstrategikartet.

Stedsutvikling

Det antas at eiendommene er mest egnet til bolig og forslaget vil gi en positiv virkning i eget miljø. Forslaget bidrar til videre stedsutvikling, med vekt på oppgradering av bybilde. Eiendommen utgjør et viktig bybilde på Hauketo med potensiale til å fylle ut gapet mellom Hauketostasjon i nord og småhusområder i sør. Planen foreslår samme type boligsammensetning som nabobebyggelser i øst og nord.

Planforslaget legger opp til en større andel store leiligheter som vil være godt egnet for familier. Ved gjennomføring av planforslaget vil området få en generell oppgradering, og åpnes opp for ny bruk.

Barn og unges interesser

Utbygging av eiendommen til boliger vil være positivt for både barn og unge i nrområdet. Planen medfører etablering av nye uteareal og lekeområder. Bedret belysning mot Nedre Prinsdals vei og Hauketo veien vil også være grunnleggende for større grad av trygghet og sosial kontroll.

Landskap

Det eksisterer ikke noe spesiell vegetasjon eller naturtype på eiendommen i dag. Det tas sikte på å beholde løvtrærne på planområdet i mest mulig grad. Forslaget forholder seg til eksisterende terreng. Ved behov skal terrenget forsterkes med støttemur hvor det er mye høydeforskjell, for eksempel i utearealer ved/på lokk over parkeringskjellere.

Trafikkforhold

Trafikkmessige konsekvenser som følge av utbygging av eiendommen med to nye boligblokker vil ikke endre den lokale trafikkbelastningen ved Nedre Prinsdals vei eller Hauketo veien. Spesielt med tanke på at planen vil få to avkjøringspunkter ved respektive blokker på eiendommen på hver side. Sentral beliggenhet på Hauketo, gå-avstand til Hauketo stasjon og nærhet til hovedkommunikasjonsårer (Nedre Prinsdals vei og Hauketo veien) gjør at prosjektet har god kollektivtransportdekning.

Estetikk og byggeskikk

Eiendommene har høyt fortettingspotensial. Forslaget vil ha et bebyggelsesmønster og formspråk samt en skala lik blokkbebyggelser i nrområdet. Dette forsterker bybildet og bebyggelsesstrukturen i nrområdet. For å oppnå mer harmoni i nærmiljøet vil planen bruke materialer og farger som finnes i nærmiljøet.

Kulturminner

Det finnes ikke registrerte kulturminner på eiendommen. Arkeologisk undersøkelse på eiendommen er bestilt.

Sosial infrastruktur

Etablering av to boligblokker på eiendommen vil føre til flere møteplasser/sittegrupper for ulike aldersgrupper i utearealet på eiendommene.

Prosjektet er lite, og utløser ikke krav til å etablere barnehage. Nærmeste fire avdelings barnehage til planområdet er Hauketo barnehage i Øvre Prinsdalsvei 34 D, med ca. 800 m avstand til planområdet.

Planen vil benytte seg av flere barnehager rundt eiendommen, blant annet:

- Sloreåsen barnehage i vest på Nordstrand, med ca. 950 m gå-avstand
- Asperud barnehage i sør, med ca. 1 km avstand

Beboere i planområdet kan betjene tre skoler i nrområdet:

- Hauketo skole i sørøst
- Hallagerbakken skole i sørvest

- Ljabruskolen i nordvest

Det går flere busslinjer og tog fra Hauketo stasjon nord for planområdet.

Det ligger en dagligvarebutikk, REMA 1000 – Hauketo, like nord for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det ligger tre vannledninger under bakken, langs den sørlige siden av eiendommen. Nødvendig avstand til disse vil bli ivaretatt. I møtet med VAV mente VAV at dersom det blir tillatt å bygge 2 m fra tomtegrensen, så vil vurderte bygg kunne etableres som forslaget viser, bare sideforskyves 2 m.

Overvann vil bli håndtert lokalt. Dette er fastsatt i bestemmelsene.

Fjernvarme i Oslo tilbys til alle bygninger innenfor konsesjonsområdet, og det er tilknytningsplikt for alle nye bygg. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet, og det stilles krav om tilknytning til fjernvarmenettet, eller bruk av alternative, likeverdige løsninger.

Universell utforming

Eksisterende terreng i planområdet stiger fra vest mot øst. Hele anlegget inkludert utearealer skal tilrettelegges for universell utforming ihht. TEK 10.

Boliger i planen skal tilsvare den til enhver tid gjeldende regelverk for universell utforming.

Naturmangfold

Det er ikke registrert biologisk naturmangfold på eiendommene.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger i et etablert småhusområde og derfor har gode vannforhold, luft- og støyforhold. Planen og utbygging av eiendommen vil medføre et bedret lokalmiljø. Sol- og skyggediagrammer viser gode solforhold i planen, særlig for utearealene.

Selv om støyrapporten konkluderer med at den aktuelle eiendommen ligger i et støyutsatt område med flere trafikkerte veger og jernbanelinje, vil de planlagte boligblokkene få en stille side. Støyrapporten foreslår to støyskjermes vegger ved hovedveien i vest og ved utearealet til bakerste blokken. Planen vurderer støyskjermingstiltak for å få et relativt rolig uteareal med delvis hvit og gul støysone. I videre arbeid må luftlydisolerende egenskaper for fasader og glass vurderes for å sikre at innendørs støynivåer overholder krav.

Risiko- og sårbarhet

ROS- analysen konkluderer med at generelt vil det være lav risiko ved utbygginger av boliger i et allerede etablert boligområde uten tilgrensende industri eller utsatt kritisk infrastruktur. Det må gjennomføres avbøtende tiltak mot trafikkstøy for å tilfredsstille grenseverdiene i T-1442. Planområdet er avhengig av uteområder med et støynivå under grenseverdien på Lden 55 dB (A).

ÅDT som ble brukt i ROS- analysen er tatt ut fra kommunens database. Trafikken i området er konsentrert rundt rushtid, det er veldig lite trafikk om natta og planområdet oppleves som stille. I tillegg vil alle leiligheter ha en stille side mot utearealet på tomten. Med støyskjermes vegg rundt utearealet til blokk 2, vil den vestlige fasaden ligge i hvit støysone. Med støyskjermes vegg ved Nedre Prinsdals vei vil den østlige fasaden til blokk 1 ligge i hvit støysone.

Økonomiske konsekvenser

Utbygging av to nye boligblokker på eiendommen medfører nye markedstilpassede boliger til Oslo.

Juridiske forhold

Det stilles som rekkefølgekrav at før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, til en standard som kommunen skal godkjenne.

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

Plan- og bygningsetaten har åpnet for en noe høyere utnyttelse og annen typologi på planområdet enn det småhusplanen angir, men kan ikke se at dette prosjektet tilpasser seg omkringliggende bebyggelses skala eller karakter på en god måte. Vi frykter at dette prosjektet vil oppfattes som svært dominerende og overdimensjonert på et sted som Hauketo. Vi kan heller ikke se at prosjektet tilpasser seg terrenget på noen god måte.

Forslagsstiller oppgir at planforslaget legger opp til en større andel store leiligheter som vil være godt egnet til familier. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at forslaget legger opp til store leiligheter når det oppgis at maks 40 % av leilighetene skal være under 50 m² og minimum 60 % over 50 m². Slik vi ser det åpnes det for etablering av mange små leiligheter som ikke egner seg godt for familier. Etaten ser at dette kan bli konsekvensen dersom ikke annet sikres i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Plan- og bygningsetaten synes det er positivt at gangforbindelsen gjennom planområdet videreføres. Vi anser det som viktig at denne utføres trafiksikkert og blir tilgjengelig for allmennheten.

Landskap

Det oppgis at det tas sikte på å beholde løvtrærne på planområdet i mest mulig grad. Slik vi ser det åpner planen for at eksisterende vegetasjon ikke vil bli bevart og vi anser at dette vil bli en konsekvens av planforslaget dersom det ikke sikres i bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten er videre bekymret for at prosjektet forholder seg til eksisterende terreng på en dårlig måte og at det ikke vil finnes spor etter planområdets naturlige terrengprofil etter utbygging. Vi er særlig skeptiske til hvordan terrengoverganger mot naboeiendommene er løst. Det foreslås ingen bestemmelse som sikrer terrengbearbeidelser eller bevaring/reetablering av vegetasjon.

Estetikk og byggeskikk

Det oppgis at harmoni skal oppnås ved å benytte materialer og farger som finnes i nærmiljøet. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Trafikkvurdering

Forslagsstiller oppgir at forslaget ikke vil endre trafikkbelastningen ved Nedre Prinsdalsvei eller Hauketo veien. Plan- og bygningsetaten anser at å etablere 88 leiligheter med 66 parkeringsplasser vil påvirke trafikkbelastningen. Plan- og bygningsetaten har ikke krevet en fullstendig trafikkanalyse av forslagsstiller men savner redegjørelse for hvordan forslaget vil påvirke trafikkavviklingen i området.

Arkeologisk registrering

Byantikvaren har i brev av 13.02.2014 krevet arkeologisk registrering av planområdet. Dersom det blir gjort funn under registreringen vil saken oversendes Riksantikvaren for nærmere vurdering.

3. MEDVIRKNING

3.1 FORHÅNDSUTTALELSER

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

3.1.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Søndre Nordstrand	19.02.2014
2. Bymiljøetaten	13.02.2014
3. Vann- og avløpsetaten	05.02.2014
4. Hauketo og Prinsdals vei (HPV), kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo (KUV)	10.02.2014
5. Andrea Fritsvold (Hauketo beboer)	25.01.2014
6. Jorun Christine Solberg (Hauketo beboer)	17.02.2014
7. Inger E. Østraat (nabo i Nedre Prinsdals vei 28)	23.02.2014

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

Bydel Søndre Nordstrand

- Det bør utarbeides en trafikkplan for hele Hauketoområdet i forbindelse med knutepunktutviklingen av området.
- Hvordan forholder planen seg til opparbeiding av gang- og sykkelvei med tanke på avkjøring fra Nedre Prinsdalsvei og hvordan forholder planen seg til fortau med tanke på avkjøring fra Hauketoveien?
- Sol- og skyggeforhold og kvalitet på uteområder må belyses.
- Parkeringsdekningen bes sett i lys av at veiene i området ikke kan avhjelpe et fremtidig parkeringsbehov.

Forslagsstillers tilsvare:

- Forslagsstiller ble ikke pålagt av Plan- og bygningsetaten å utarbeide trafikkanalyse.
- En gangsti er foreslått i utomhusplanen. Stien går gjennom planområdet fra Nedre Prinsdals vei til Hauketoveien. Eksisterende gangforbindelse på eiendommen erstattes av gangstien. Gangstien kobles til fortauet til både Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien. Dette som en god løsning for gående vil avhjelpe trafikkveksten på veinettet.
- Utearealet på eiendommen har meget gode solforhold og bygges med høy kvalitet, særlig lekeplasser og felles uteplasser.
- Nødvendige parkeringsplasser plasseres på eiendommen, enten på terreng eller i garasjeanlegg under bakken. Ingen parkering knyttet til eiendommen skal skje ved gater.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Etaten anser at det ikke er rimelig å pålegge forslagsstiller å utarbeide en trafikkplan for hele Hauketoområdet i forbindelse med omreguleringen av området. Dette vil være tema for en eventuell større områderegulering. Plan- og bygningsetaten savner imidlertid en nærmere vurdering av avkjørselsløsning og trafikksituasjon fra forslagsstiller.
- Bymiljøetatens retningslinjer må følges slik at avkjørslene blir trygge og tar hensyn til både gående og syklende.

- Sol- og skyggeforhold og kvalitet på utearealer er belyst.
- Parkeringsbehovet er løst på egen grunn, etter parkeringsnorm for åpen by.

Bymiljøetaten

- Det bør fremgå i saksframstillingen at hvis prosjektet realiseres mister man muligheten til å realisere Ljabrudiagonalen. Bymiljøetaten vil ikke motsette seg dette.
- Bymiljøetaten ønsker at man omregulerer det resterende regulerte veiarealet innenfor gjeldende plan S-2648.
- Adkomst til planområdet må samles i en avkjørsel av hensyn til trafiksikkerhet. Adkomst må skje via Hauketoveien siden Nedre Prinsdalsvei har en høy ÅDT og en avkjørsel kan skape problemer med trafikkavviklingen. Adkomsten er ikke oppgradert i henhold til reguleringen, og det vil bli stilt krav om dette etter pbl § 18-1. Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein, og bredde skal være 4 meter.

Forslagsstillers tilsvare:

- Det skal fremgå i saksframstillingen at Ljabrudiagonalen ikke realiseres
- Avgrensning av planområdet ble akseptert av Plan- og bygningsetaten, og det består av kun eiendommen 186/2 og andel av Hauketoveien ved tomten.
- Planen vil ha to adkomster, én fra Nedre Prinsdals vei og andre fra Hauketoveien. Planen skal romme kun 62 boenheter. Forslagsstiller anser ikke dette som en stor belastning på ÅDT i Nedre Prinsdals vei. Bymiljøetatens kommentar om sikt- og stigningsforhold i avkjørsel tas med videre. Bredde for avkjørsel til bolig skal være 4,0 meter.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Omreguleringen medfører at Ljabrudiagonalen ikke realiseres.
- Etaten anser det som akseptabelt at kun gnr./bnr. 186/2 og en andel av Hauketoveien ved tomten omreguleres.
- Etaten har vurdert at det kan være hensiktsmessig med hovedavkjørsel fra Nedre Prinsdalsvei for å unngå økt trafikkbelastning i Hauketoveien og at tomtens bratte terreng vanskeliggjør avkjørsel fra oppsiden. En forutsetning må være at avkjørselen trekkes så langt unna krysset der Nedre Prinsdalsvei møter Ljabrudiagonalen som mulig. Trafikkbelastningen på Nedre Prinsdalsvei reduseres noe syd for der veien fra E18/Mosseveien og Holmlia møter Nedre Prinsdalsvei. Nedre Prinsdalsvei fortsetter videre mot Kolbotn og har mange avkjøringer til enkelttomter. Plan- og bygningsetaten ser imidlertid at avkjørsel fra Nedre Prinsdalsvei kan være problematisk med tanke på avkjøring såpass nærme krysset da dette er en trafikkert vei. Ved at det i tillegg etableres en sekundærvkjørsel fra Hauketoveien vil trafikkmengden i Nedre Prinsdalsvei kunne avdempes noe. Plan- og bygningsetaten savner en trafikkvurdering i innsendt materiale fra forslagsstiller.
- Plan- og bygningsetaten ønsker Bymiljøetatens uttalelse til en slik toavkjørselsløsning.

Vann- og avløpsetaten (VAV)

- Det ligger en 200 mm spillvannsledning og en 5 mm overvannsledning innenfor planområdet mot sør. Dette er offentlige hovedledninger, og det er ikke tillatt å bygge nærmere hovedledningene enn 2 meter. For at dette kravet skal tilfredsstilles må byggegrensene over og under bakken settes slik at kravet blir ivaretatt. VAV anbefaler at avstanden settes til 4 meter av praktiske årsaker, slik at det skal være mulig å sette spunt og etablere det nye tiltaket ihht planen uten at noen av hovedledningene blir berørt/skadet. Dette gjelder også plassering av trær.

- Det må utarbeides en egen bestemmelse om at overvannet skal håndteres lokalt. Overvannshåndteringen bør sees i sammenheng med utformingen av utomhusplanen, slik at fordrøying av overvann kan inngå som et element i planen.

Forslagsstillers tilsvaer:

- Det ble avholdt møte med VAV 10.04.2014 i forbindelse med byggegrenser ved/over vannledninger. VAV mente at fordi ledningsanlegget ligger ca. 4-5 fra nabogrensen er det svært uheldig å måtte bruke store beløp på å sideforskyve ledningene med bare 2m, det gir også dårlig hydrauliske og tekniske løsninger. Løsningen bør være at det som et minimum er 1m avstand mellom rør og kjellervegg der konflikten er størst. VAV anbefalte at det enkleste – og beste løsningen for prosjektet er om det gis en dispensasjon fra reglen om at nytt bygg tillates plassert nærmere tomtegrense enn 4m. VAV mente at dersom byggegrensen på nordsiden kan forskyves 2 m, dvs at det blir tillatt å bygge 2m fra tomtegrensen, så vil vurderte bygg kunne etableres som forslaget viser, bare sideforskyves 2m.
- VAVs kommentar om lokalt overvannshåndtering tas med videre. Det etableres en egen bestemmelse om overvannshåndtering i reguleringsbestemmelser til planen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Etaten mener at lovens avstandskrav bør følges, og at det vil være uheldig å plassere ny bebyggelse 2 meter fra nabogrense.
- Overvannshåndtering inngår i reguleringsbestemmelsene.

Byantikvaren

- Etter Byantikvarens vurdering er det ikke tidligere planmessige grep eller andre strukturelle trekk i området som kan tilkjennes verneverdi, og Byantikvaren kan derfor anbefale planforslaget.
- Det er registrert mange automatisk fredede kulturminner i nærheten av planområdet. Funn i nærområdet, tilknytning til gamle veifar og gammel navnetradisjon er viktige lokaliseringstegn for forhistorisk bosetning, og Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet.

Forslagsstillers tilsvaer:

- Tiltakshaver har bestilt et økonomisk estimat for den arkeologiske registreringen av planområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Når arkeologisk registrering ikke er foretatt ved innsendelse av planforslaget kreves det at forslagsstiller gjør avtale med Byantikvaren om ansvar for kostnader som vil påløpe som følge av senere arkeologisk registrering. Planforslaget er ikke komplett før denne avtalen er dokumentert. Signert skjema «bekreftelse av kostnadsramme – arkeologisk registrering» er forelagt Plan- og bygningsetaten.

Liv Jorunn Eriksen / styreleder i Hauketo og Prinsdals vei (HPV), kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo (KUV)

- Det er bra at tomten benyttes til boliger, men forslaget bryter med småhusplanens intensjoner og bygningene vil virke ruvende i terrenget. HPV mener primært at utbyggingen av eiendommen skal skje i tråd med småhusplanen, sekundært at de foreslåtte blokkene bør reduseres i omfang og bedre tilpasses eksisterende bebyggelse på nabotomtene. Blokken langs Hauketoveien synes plassert svært nær nabohus i syd-øst.

- HPV stiller spørsmålstegn ved om utearealet som er tegnet inn på utomhusplanen er tilstrekkelig. Det er positivt at det bygges garasjeanlegg slik at området ikke blir mest mulig bilfritt og parkeringsplasser ikke tar opp plass fra utomhusarealet. Det må innarbeides sikre lekeplasser for barn. Det er ønskelig at de store trærne beholdes i størst mulig grad for å ivareta den opprinnelige trevegetasjonen i området som skjermer for støy og støv.
- HPV kan ikke se at gangveien/stien er innarbeidet i planforslaget, og presiserer at det er svært viktig for beboerne i området å ha en egen gangsti over eiendommen ned til tog- og busstasjon.
- Vedrørende Ljabrudiagonalen mener HPV at det ikke er noen god løsning med en tunellingang inn i fjellet i dette veikrysset med det trafikkbildet som er i dag, og at en tunellingang vil ligge for nær boliger.
- Det anmodes om at det anlegges et fortau på eiendommen 186/2 langs Hauketoveien, spesielt fordi Hauketoveien er skolevei.
- Det anmodes om at det lages et oversiktlig og trafikksikkert inn- og utkjøringsmønster for kryssing av Nedre Prinsdalsvei og Ljabrudiagonalen for gående.
- Det er mye trafikk i området, og trafikken gjennom Prinsdal og Hauketo må forventes å øke ved den varslede befolkningsøkningen i Oslo og omegn. Hauketo er i Kommuneplan 2004 og 2008-2020 definert som knutepunktutbyggingsområde. HPV mener all utbygging i dette området må sees i sammenheng og inngå i en helhetlig områdeplan der også trafikk og offentlig kommunikasjon inngår.

Forslagsstillers tilsvare:

- Foreslåtte blokker på eiendommen anses å være av samme type bebyggelse som i nærmiljøet, dvs. fire blokker i nord og to 5-etasjers blokker i øst. Tomten ligger nær området definert som knutepunktutviklingsområde og derfor er forslaget i tråd med kommuneplan 2008 sine mål.
- Det utarbeides en gangsti i planforslaget. Gangstien går gjennom tomten og vil koble Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien.
- Ljabrudiagonalen og tunnelinngangen skal ikke realiseres. Dette er positivt med tanke på støy, forurensning og beliggenhet nær boligområdet.
- Hauketoveien er lite trafikkert og det skal etableres en gangsti fra Hauketoveien til Prinsdals vei.
- HPV's kommentar om sikt- og sikkerhetsforhold i avkjørsel tas med videre.
- Bemerkningen om befolkningsøkning i området og kollektivtrafikktilbudet tas til orientering

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Vedrørende at planen bryter med småhusplanens intensjoner vises det til etatens vurderinger.
- Vedrørende uteareal er det levert landskapsplan. Viser til etatens vurderinger.
- Gangsti vises på utomhusplan, men rettigheten må tinglyses.
- Ljabrudiagonalen skal ikke realiseres.
- Hvorvidt det kreves opparbeidet fortau langs Hauketoveien vil vurderes i henhold til pbl § 18-1 i byggesaken.
- Avkjørsler må være i tråd med Bymiljøetatens retningslinjer. Avkjørselsplan behandles i byggesaken.
- Trafikkavvikling i området er tema for en områdeutvikling og ikke en detaljregulering.

Andrea Fritsvold / Hauketo beboer

- Lurer på om stien er tatt med i planleggingen da veldig mange mennesker går langs Hauketoveien på veien i jobb og skole.

Forslagsstillers tilsvaer:

- Stien på tomten oppgraderes og vil brukes som en gangforbindelse som en del av utearealet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Stien er vist på utomhusplanen og det er angitt i reguleringsbestemmelsene at den skal anlegges, men rettigheten må tinglyses før saken sendes til politisk behandling.

Jorun Christine Solberg

- Høyden på blokkene bør reduseres til tilsvarende høyder på eksisterende blokker. Det vil gi et mer harmonisk, rolig og helhetlig inntrykk for hele miljøet.

Forslagsstillers tilsvaer:

- Forslagsstiller mener at tomtens beliggenhet ved fortettingsområdet på Hauketo gir mer betydning enn småhusplanen i forhold til utbygging av eiendommen. Foreslåtte blokker på eiendommen vil forholde seg til terrenget og nabobebyggelse i nærmiljøet. Dette fører til at blokkene ikke dominerer miljøet, på grunn av at høyden senker seg i samsvar med terrengfallet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Vi viser til vår foreløpige vurdering.

Inger E. Østraat / nabo i Nedre Prinsdals vei 28

- Er i utgangspunktet ikke negativ til en omregulering av eiendommen, men frykter for hvilke konsekvenser dette vil få for kvaliteten og verdien på egen eiendom. Må tenke på fremtidig utvikling av egen eiendom og hvilke følger en betydelig utbygging av nabotomten vil få. Det er ikke positivt hvis det tillates bygging høyere enn gjeldende reguleringsplan hvis vi ikke kan gjøre det samme.
- Det bør utarbeides en helhetlig plan for utvikling av området, hvor både bebyggelse, vei og kommunikasjon ivaretas.
- Påpeker at Nedre Prinsdalsvei er svært trafikkert, og at det kan være vanskelig med avkjørsel og påkjøring til hovedveien. Det kan bli dårlig med siktlinjer hvis den nederste blokken blir liggende helt ned til veien. Er også bekymret for ekstra støy fra inn og utkjøring av parkeringshuset hvis denne blir liggende helt mot sin nabogrense.
- Det bør fortsette å være fortau på begge sider av veien.
- Høyden på nederste blokk vil fra gateplan fremstå som fem etasjer siden det er tegnet inn et parkeringshus foran blokken. Reguleringsplanen må sette en maksimal grense som gis ut fra dagens koter slik at utbygger ikke kan heve terrenget på sin eiendom. Ønsker ikke en mønehøyde på over 9 meter gitt ut fra dagens koter. Fra vår eiendom vil denne blokken framstå som en stor massiv koloss som tar alt utsynet mot stasjonen og oppover Nedre Prinsdals vei. Også øverste blokk blir for massiv og høy og blir liggende altfor tett inntil nabogrensen.
- Det ser ut til at den nederste blokken er tegnet helt inntil eiendomsgrensen, og det ser ut som balkongene henger over vår side av gjerdet. Dette er uakseptabelt. Ønsker ikke at blokken skal ha leiligheter med stort innsyn i vår hage og eiendom, og eventuelle balkonger må legges ut mot Nedre Prinsdals vei. Håper noen av trærne og vegetasjon langs grensen kan beholdes slik at nabobebyggelsen ikke blir så fremtredende.
- Foreslår at den nederste blokken legges lenger nord. Tråkket over eiendommen bør legges til den etablerte gangveien på Hauketo borettslag.

- Forventer at det lages gode grøfter på utbyggers side av grensen slik at ikke overvann renner ned på tomten.
- Det er ikke laget noen god plan for uteområdet. På grunn av høyden og plasseringen på blokkene blir det ikke mye sol og hygge på uteplassene. Det burde bygges terrasseblokker.

Forslagsstillers tilsvaer:

- Forslagsstiller regulerer kun eiendommen 186/2. En helhetlig plan for utvikling av området tilhører kommuneplanen og er ikke en tema for en detaljreguleringsplan.
- De foreslåtte blokkene på eiendommen er av samme type som finnes i nærområde, i nord og i øst. Forslagsstiller mener at det blir ikke sterke inntrykk på nærmiljøet på grunn av verken høyde eller boligtype.
- Blokkene skal forholde seg til påkrevde avstander til nabogrenser, og derfor anses ny bebyggelse ikke som tett opptil nabogrenser.
- Fortauet på østsiden av Nedre Prinsdals vei er ikke fjernet.
- Blokken ved Nedre Prinsdals vei har kun 4 etasjer. Det som ble ansett som boligetasje er egentlig parkeringsanlegg, og taket skal brukes som hager for beboere i 1.etasje. Det skal settes maks koter på reguleringskartet til planen.
- Begge boligblokkene ligger i retning nord-sør med vestvendte leiligheter. Det betyr at leiligheter i den blokken ved Nedre Prinsdals vei vil gi minst mulig innsyn. Blokkens balkonger vil legges ut mot Nedre Prinsdals vei. Vegetasjon på eiendommen skal bevares i mest mulig grad, spesielt ved nabogrenser.
- Det utarbeides en gangsti i planforslaget. Gangstien går gjennom tomten og vil koble Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien.
- Med overflatevannshåndtering på egen tomt vil det ikke renne ned på andre tomter. Dette skal sikres i planens reguleringsbestemmelser.
- Forslagsstiller mener at ingen av foreslåtte boligblokkene på eiendommen er massive i forhold til tomtens størrelse og form.
- Utomhusplan vil legges frem sammen med planforslaget til Plan- og bygningsetaten. Forslagsstiller mener at utearealet på eiendommen har gode solforhold og høy kvalitet.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Dersom nabo ønsker omregulering av sin eiendom må dette gjøres gjennom en detaljregulering, og etaten kan ikke forskuttere resultatet av en slik prosess.
- Plan- og bygningsetaten er enig i at det bør utarbeides en helhetlig plan for området når tiden har kommet for å utvikle området som et kollektivknutepunkt. Vi viser til Kommuneplan 2008 mot 2025 hvor det er oppgitt at Hauketo vurderes sent i perioden.
- Etaten mener at bebyggelsen må forholde seg til lovens avstandsbestemmelser. Bygningene er slik de er vist plassert for nærme nabogrenser.
- Fortau langs Nedre Prinsdalsvei opprettholdes.
- Etaten er enige i at parkeringsanlegget fremstår som en hel etasje over bakken.
- Det er tegnet inn koter på kartet. Vedrørende høyder vises det til vår foreløpige vurdering.

4. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Oslo opplever betydelig befolkningsvekst i de siste årene. Oslo kommuneplan 2008 og 2009 legger opp til at byutvikling skal skje innenfor nåværende byggesone. Med prinsippet om boligby ved bane ønsker man å bygge opp om det eksisterende vei- og kollektivnettet.

Planområdet ligger på Hauketo, like sør for Hauketostasjon, og foreslås regulert til bolig-blokkbebyggelse. Hauketo er et etablert boligområde med utviklet infrastruktur og eiendommen er allerede regulert til bolig-småhusbebyggelse.

Utbygging av eiendommen med bolig er også i samsvar med Kommuneplanens mål og fortetningsplaner for Oslo, særlig i forhold til nærheten av planområdet til Hauketo som et knutepunkt. I tillegg avviker ikke den foreslåtte reguleringen som blokkbebyggelse fra gjeldende regulering. I forslag til kommuneplan for Oslo, mot 2030 er planområdet vist som eksisterende boligområdet. Med hensyn til fortetningsmålet i Kommuneplan og boligveksten i Oslo anses utbygging av eiendommen å være godt begrunnet.

Plassering av nye blokker på eiendommen er påvirket av tomtens form, beliggenhet mellom to veier Hauketo veien og Nedre Prinsdals vei, helning i retning øst-vest, samt mest mulig sollys på fasader og balkonger.

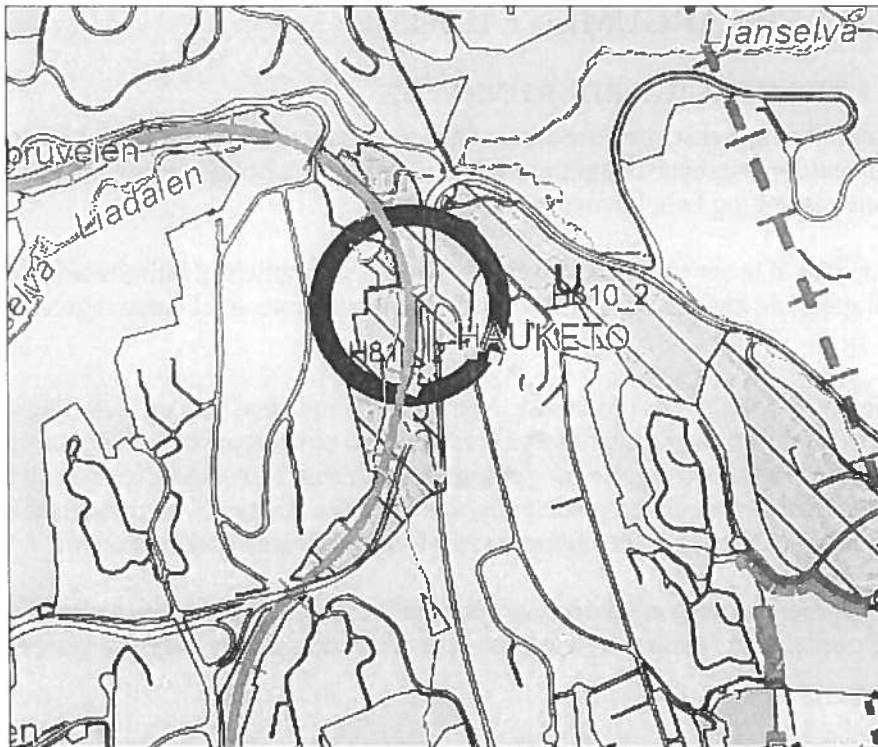
Plasseringen er optimal i forhold til boligblokker på naboeiendommer i øst (186/47) og nord (186/63). Boligblokken i øst har 5 etasjer og gesimshøyden er på c+ 102.4 m. Terrengefallet i planområdet fører til at foreslåtte bebyggelse ikke kommer til å bli sett høyere enn boligblokkene i nord og øst.

Planområdet ligger med kort avstand sør for Hauketo stasjon. Dette medfører meget god offentlig transportdekning til planområdet. Beboere vil ha anledning til å benytte seg av både tog og buss kun med gå-avstand fra planområdet. Det finnes flere barnehage og skole rundt planområdet. Dette tilbyr gode sosial offentligservice til beboere.

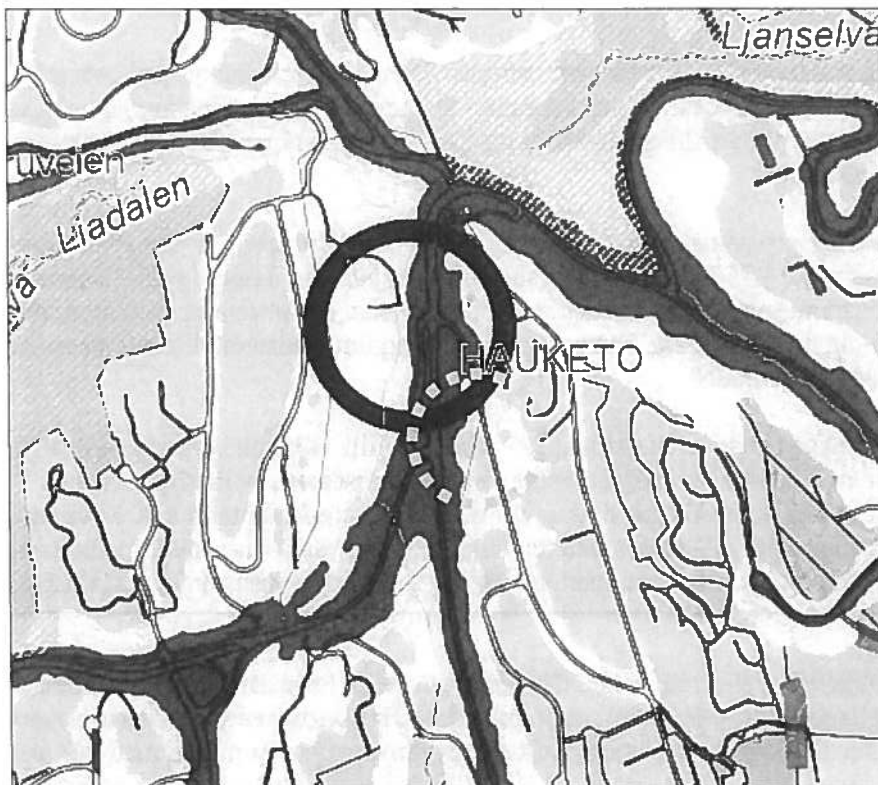
De utarbeidete støykartene for prosjektet viser at planområdet er utsatt for støy fra vestsiden. Støyen skyldes av Nedre Prinsdals vei, FV155, Ljabrudiagonale og jernbanen som ligger i vest. Kommuneplanen for Oslo, mot 2030 viser samme støynivå i områder rundt fylkesveien. De er områdene som er avsatt av kommuneplanen til fremtidig boligutvikling. Dette er en utfordring for eksisterende boligmasse, og eventuelle nye boligprosjekter i området.

Et alternativ kunne være å bygge en støyskjerm langs FV155 som ville skjerme støy rett ved støykilden, slik at støyen ikke blir spredt videre. Det alternativet ble vurdert i prosessen av utarbeidelse av støyrapporten, men det viste seg at en slik støyskjerm vil ha liten effekt på planområdet. Alternativet kunne spare både tid og penger, dvs. å komme med kun et effektivt støyskjermstiltak. En slik løsning kunne også forbedre landskap og bybilde i området visuelt sett, med å begrense antall støyskjermers vegger i område.

Alle leiligheter i planområdet skal få en stille side. Blokken ved Nedre Prinsdals vei vil skjermes for støy med en støyskjermers vegg langs kjøreveien i vest, og blokken ved Hauketo veien vil få en støyskjermers vegg rundt utearealet. Avbøtende tiltak vil brukes lokalt for å dempe støyen på mest mulig måte, for eksempel innlasset balkonger.



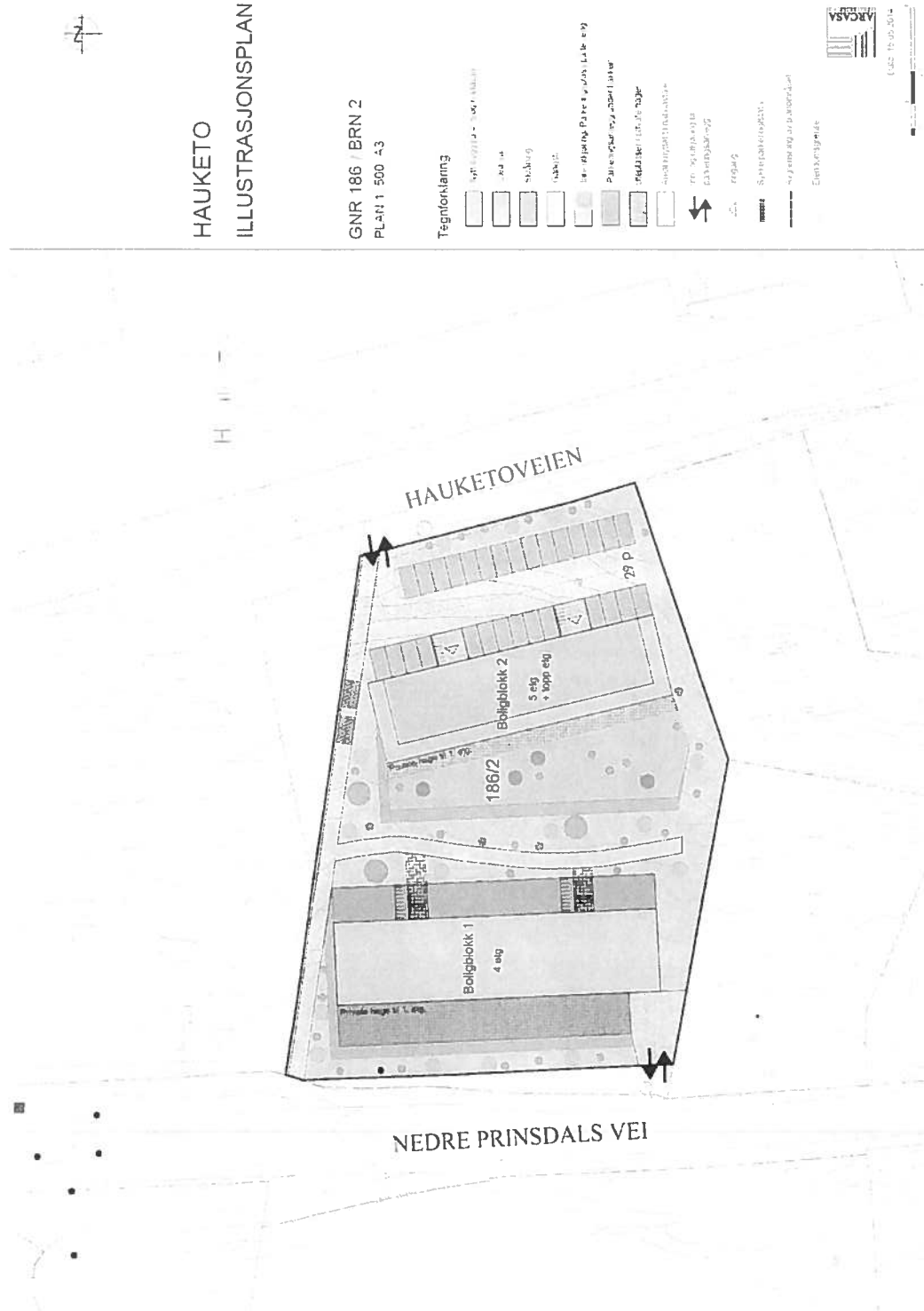
Forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn", høringsutkast. Kilde: Plan- og bygningsetaten



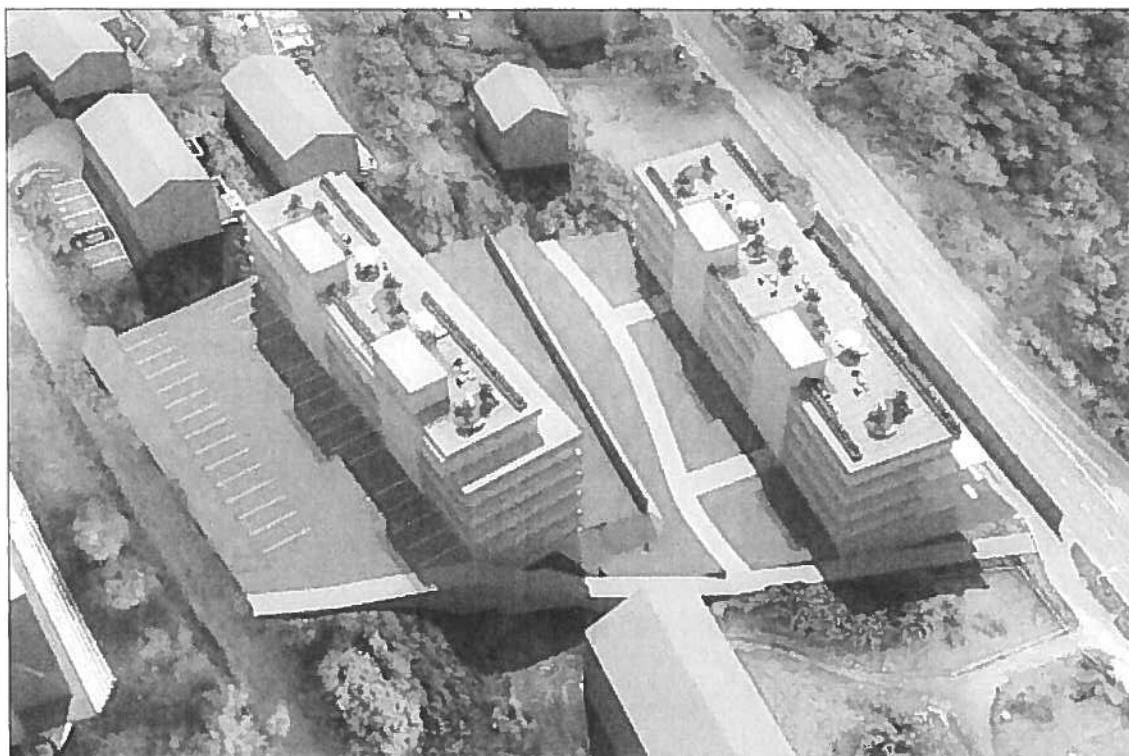
Forslag til kommuneplan "Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn", høringsutkast, temakart: støy. Kilde: Plan- og bygningsetaten

4.2 FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER

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



Illustrasjonsplan, ALT 1



Perspektivet viser planområdet og parkeringsplasser ved Hauketoveien, sett fra nordøst. Illustrasjon viser ALT 1.

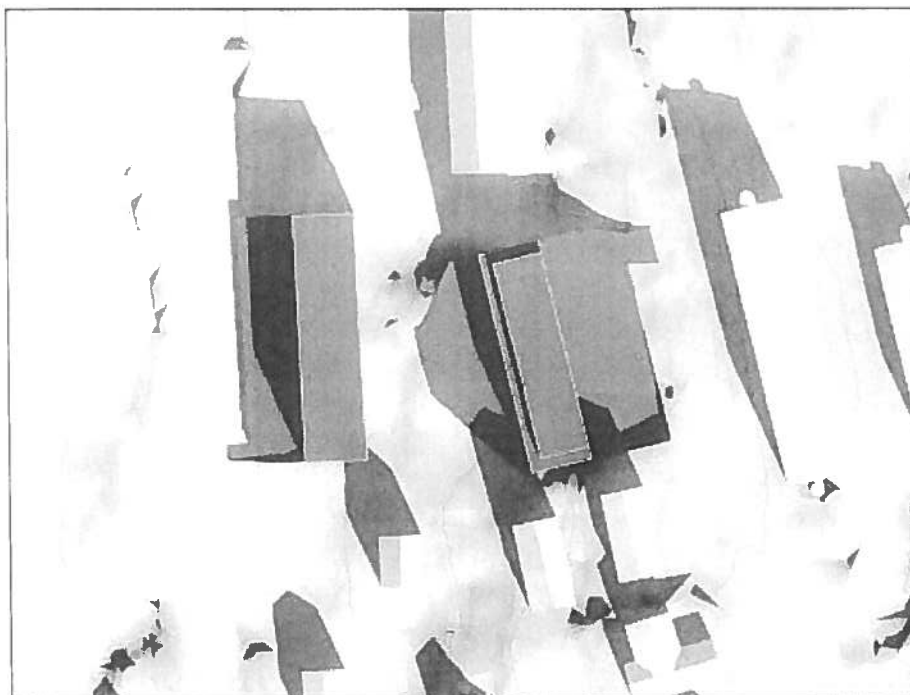


Perspektivet viser planområdet, parkeringsplasser ved Hauketoveien og naboblokkbebyggelse, sett fra sørvest. Illustrasjon viser ALT 1.

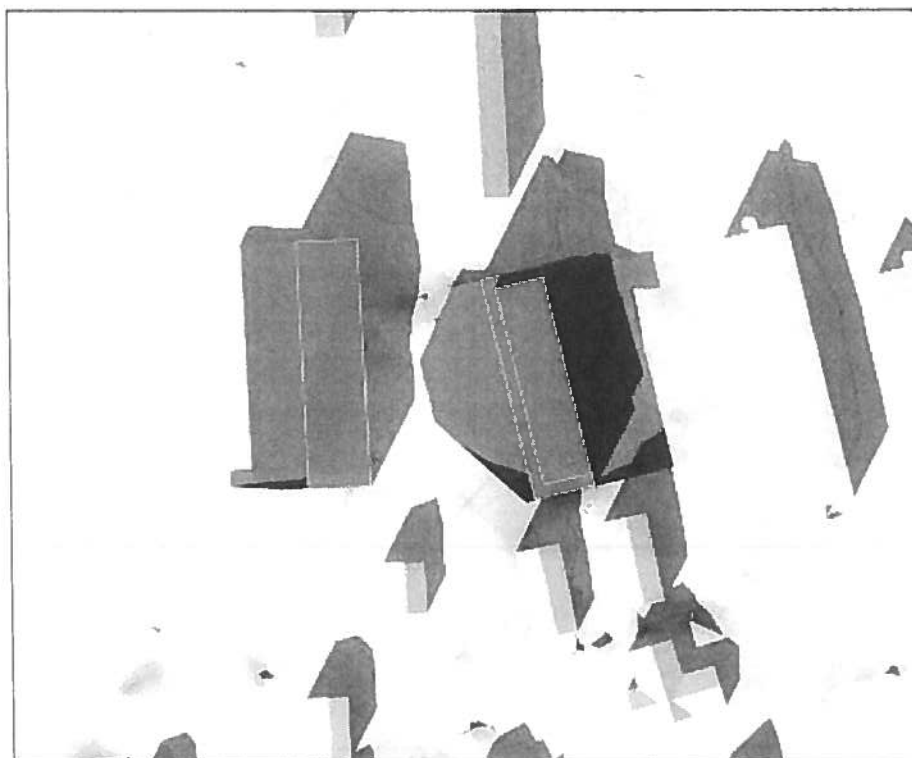
SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER

ALT 1

21.mars

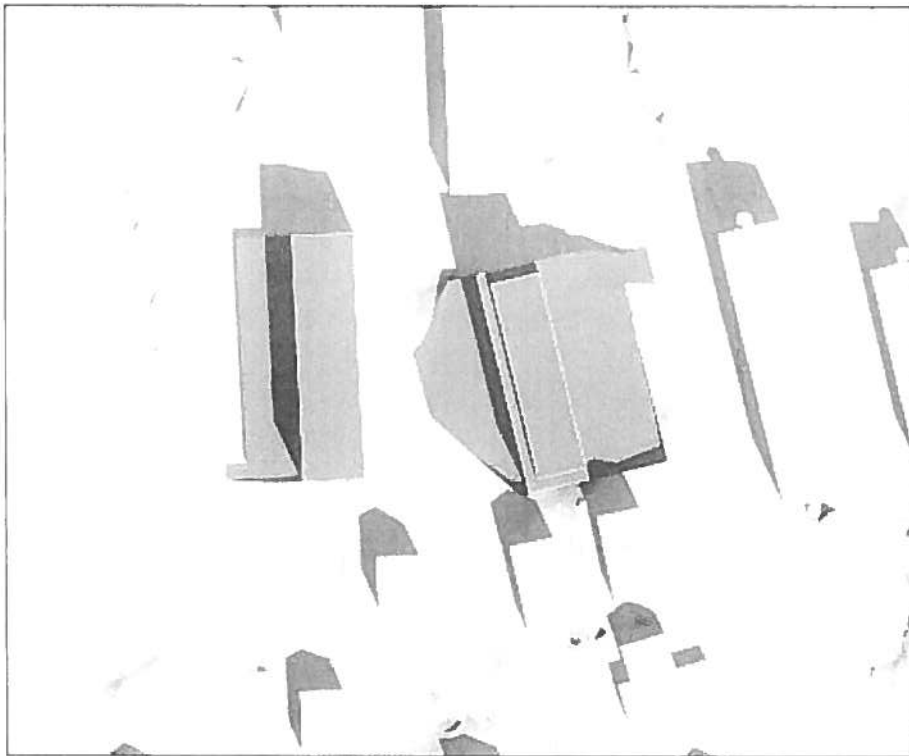


kl.12:00

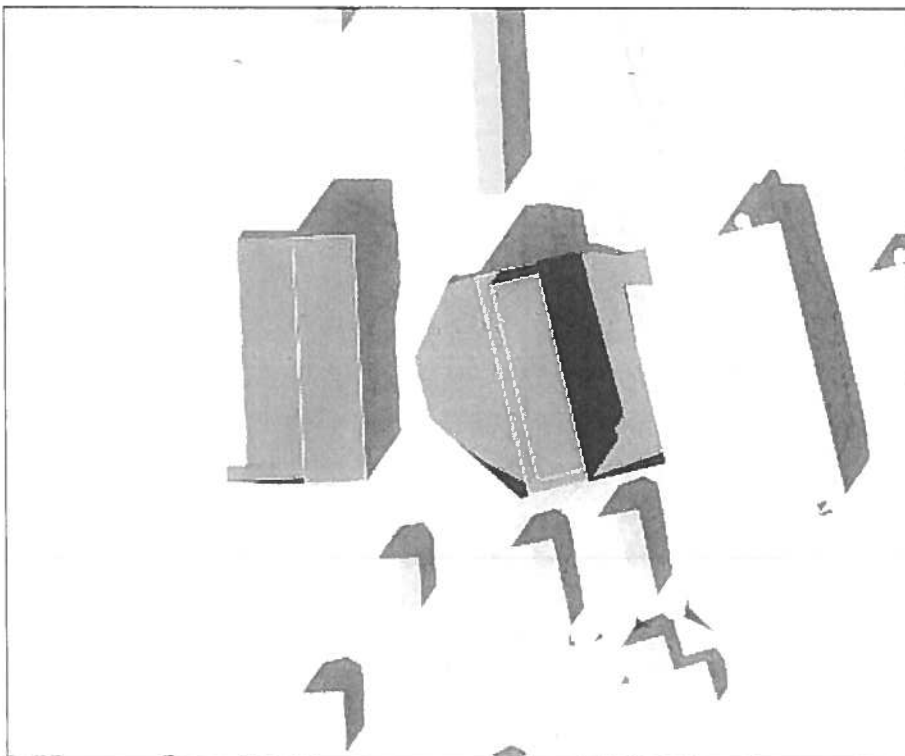


kl.15:00

01.mai

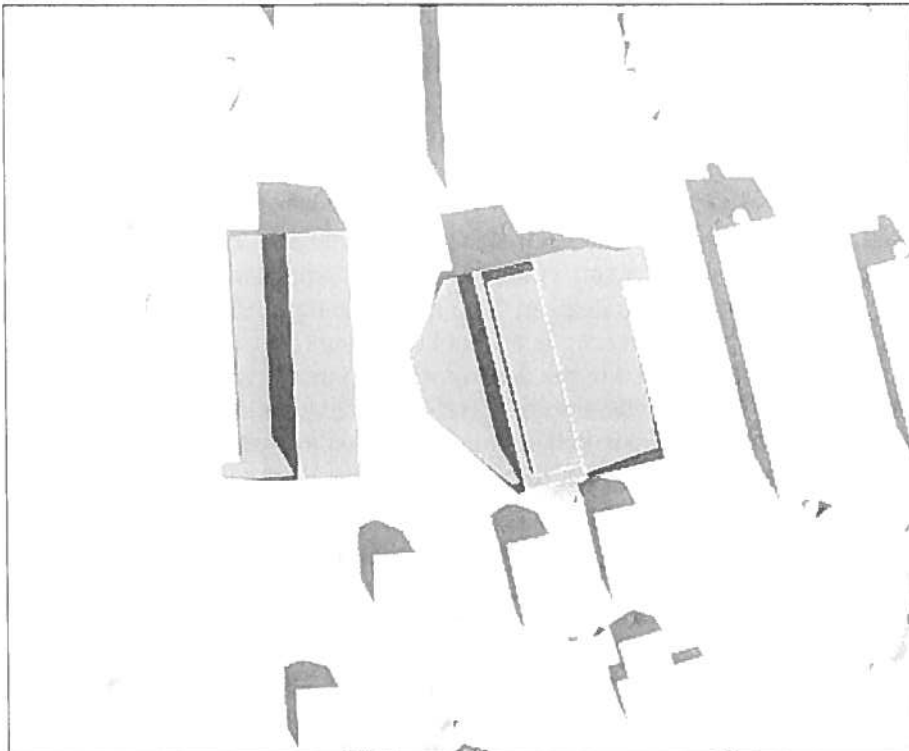


kl.12:00

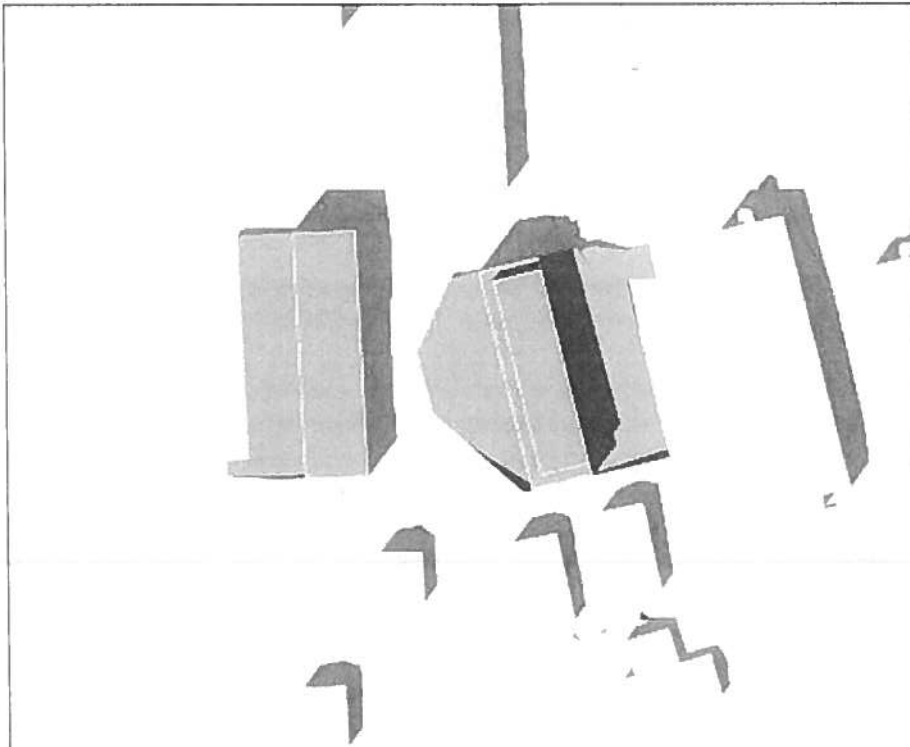


kl.15:00

23.juni



kl.12:00



kl.15:00

5. PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

5.1 PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG ANBEFALING

5.1.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Områdeutvikling

Både eksisterende og forslag til ny kommuneplan angir Hauketo som område for knutepunktsutvikling. Planområdet ligger imidlertid utenfor området som er markert som utviklingsområde rundt Hauketo kollektivknutepunkt på forslag til arealbruksstrategikart frem mot 2030 og 2050. Det finnes ingen overordnede områdeplaner for Hauketo på nåværende tidspunkt hvor områdets fremtid som kollektivknutepunkt er fysisk planlagt. Uansett ligger dette området i randsonen av utviklingsområdet og vil derfor aldri få den utnyttelsen eller de høydene som foreslås her. Dessuten ville et prosjekt med så høy utnyttelse, hvis det var en del av en knutepunktsutvikling, måtte vise en mye større grad av bymessighet, for eksempel ved lavere parkeringsdekning, blandet formål osv, enn det dette prosjektet legger opp til. Det er uansett problematisk å begynne en slik utvikling på en enkelttomt uten en overordnet plan for området. Plan- og bygningsetaten vil ikke kunne anbefale en utvikling av planområdet som foreslått i de fremlagte alternativene.

Utnyttelse og skala er ikke tilpasset området

Plan- og bygningsetaten mener at planområdet er egnet for boligutvikling og er positive til at det bygges boliger her. Planområdet har nærhet til Hauketo stasjon og Hauketo senter og er således i tråd med miljømessige mål om boligutvikling omkring kollektivknutepunkt. Denne nærheten til Hauketo kollektivknutepunkt gjør at en utvikling med noe høyere utnyttelse og en annen bygningstypologi enn det Småhusplanen legger opp til, vil kunne anbefales. Det at det finnes annen lavblokkbebyggelse/større leilighetskomplekser i området mot nord og vest gjør at en slik utvikling ikke nødvendigvis vil virke fremmed her. Vi har imidlertid understreket viktigheten av at et planforslag tar hensyn til omkringliggende bebyggelse og at prosjektet signaliserer en overgang mellom område med småhusbebyggelse i sør og område med lavblokkbebyggelse i nord. I utgangspunktet var vi positive til grepet med to lameller fordi denne bygningstypologien forholder seg til de to eksisterende lamellene mot nord, samt at de forholder seg til omkringliggende veistruktur som utgjøres av Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien.

Etter etatens vurdering viser de to foreslåtte lamellene en skala og utnyttelse som ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse eller terreng på noen god måte. Det foreslås en for høy utnyttelse på planområdet både i alternativ 1 og 2. Utnyttelsen på omkringliggende tomter ligger på 30-40 %-BRA for småhustomtene og 50-80 %-BRA for eiendommene som er bebygget med lameller. Et naturlig referansepunkt for ny bebyggelse må være de eksisterende lavblokkene mot nord som har en utnyttelse på ca 70% -BRA og har tre etasjer. I alternativ 1 foreslås en utnyttelse på ca 130 %-BRA (ikke medregnet garasjeanlegg) og i alternativ 2 ca 160%-BRA (ikke medregnet garasjeanlegg). Begge alternativene resulterer i en bebyggelse som etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil virke dominerende og fremmed på stedet. En god utvikling av planområdet skulle tilsi at man viste en overgang mellom småhus- og lavblokkområdene, og ikke plasserer seg i midten som en løsrevet og massiv bygningsstruktur.

Plan- og bygningsetaten mener dessuten at garasjeanlegget også må medregnes i %-BRA da det ikke ligger under bakken men fremstår som en hel etasje over bakken ut mot Nedre Prinsdalsvei. Dette vil gi en enda høyere %-BRA på planområdet.

Avstand til nabogrenser

Etter etatens vurdering er lamellene lagt for nærme nabogrenser. Byggegrensene på foreslåtte reguleringskart viser en avstand på 4 meter. Plan- og bygningslovens utgangspunkt i § 29-4 sier at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst tilsvarer byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. I dette tilfellet da det foreslås bygninger med høyder fra ca 12-21 meter bør avstanden altså være fra ca 6 – 11 meter avhengig av fasadens høyde. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger planfaglige argumenter for å plassere byggverk nærmere enn hva loven i utgangspunktet angir da dette er et relativt tett bebygget boligområde i ytre by (særlig gjelder dette grensen mot sør). Det er i tillegg foreslått balkonger mot nabogrense i sør, og at balkonger generelt kan krage ut over byggegrense med 2,5 meter. Å åpne for balkonger så nærme nabogrenser på såpass høye bygninger er etter etatens vurdering uakseptabelt. Forslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse, særlig gjelder dette småhusbebyggelsen i sør.

På reguleringskartet er det angitt bestemmelsesgrense for underjordisk parkeringsanlegg som ligger i nabogrensen. Etaten kan ikke se på hvilken måte dette anlegget kan defineres som underjordisk da det på illustrasjoner danner en sokkel som i sin helhet ligger over bakken ut mot Nedre Prinsdalsvei (jamfør illustrasjon på side 20). Da parkeringsanlegget ligger over terreng bør det etter vår vurdering holde en avstand til nabogrenser i samsvar med lovens avstandsbestemmelse. Da anlegget danner bygningens sokkel vil den anses som en del av bygningens hovedkropp og vil måtte reguleres med byggegrense og ikke bestemmelsesgrense.

Vedrørende vannledninger må avstand til disse være ivaretatt og alternativt må de flyttes.

Terrengtilpasning og vegetasjon

At prosjektet forholder seg til terrenget og omkringliggende boligområder på en god måte har hele tiden vært en forutsetning for etatens eventuelle anbefaling. Vi er usikre på hvordan terrengovergangene blir seende ut i virkeligheten, men frykter at planområdet vil bli liggende isolert med støttemurer mot naboeiendommene. Dette er synd all den tid dette er et helt ubebygget område med natur. Plan- og bygningsetaten mener at terrengtilpasning er for dårlig sikret i reguleringsbestemmelsene. Selv om det opplyses om at intensjonen er å ta vare på trær på planområdet er dette, eller reetablering av nye trær, ikke sikret i planen. Etaten mener at dette er nødvendig.

Det oppgis i planbeskrivelsen at det skal etableres 30 cm jordsmonn på fellesareal over garasjekjelleren. I reguleringsbestemmelsene oppgis det 80 cm. Etaten gjør oppmerksom på at det ikke er samsvar med beskrivelse og reguleringsbestemmelser, men mener det er nødvendig å sikre jordsmonn på 80 cm over garasjeanlegg for å gi et minimum vekstgrunnlag for beplantning.

Vedrørende sokkelen/parkeringsanlegget som vender ut mot Nedre Prinsdalsvei er etaten skeptiske til hvordan denne vil bli seende ut. Det er viktig at denne ikke fremstår som en høy og fremmedgjørende mur langs fortauet, men at den legges fint i terrenget med beplantning eller annet. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette er sikret i planen og frykter at den vil oppleves som svært dominerende. Det må sikres at sokkelen i størst mulig grad oppleves som en naturlig del av omgivelsene, omkringliggende terreng og gaterommet. Plan- og bygningsetaten vil fraråde denne løsningen slik den er vist nå.

Sokkelen er vist plassert 5 meter fra kant regulert fortau. Plan- og bygningsetaten ønsker Bymiljøetatens uttalelse til dette.

Videre er etaten negative til utformingen av parkeringsplassen på bakken mot Hauketoveien. Slik den er vist virker også denne svært dominerende og lite tilpasset omkringliggende terreng (jamfør illustrasjon på

side 23) ved skarpe overganger og nærhet til nabogrense. Planen sikrer ikke en terrengtilpasset utforming av denne.

Etaten anbefaler ikke etableringen av en omfattende støttemur internt på uteoppholdsarealet mellom bygningene. Denne terrengoppfyllingen med støttemur bidrar ikke til å ivareta planområdets naturlige terrengprofil og separerer det interne utearealer på en uhensiktsmessig måte. Etaten anser ikke dette som en god løsning. Støttemurers og terrengoppfyllingers omfang bør reduseres til det minimale og det bør lages en bestemmelse som begrenser høyde og lengde på slike murer som tillates utenfor byggegrensen. Støyskjermer bør inntegnes på reguleringskartet og høyde og lengde angis i reguleringsbestemmelse.

Avkjørsel og parkeringsløsning

Etaten har vurdert at det kan være hensiktsmessig med hovedavkjørsel fra Nedre Prinsdalsvei for å unngå økt trafikkbelastning i Hauketoveien og at tomtens bratte terreng vanskeliggjør avkjørsel fra oppsiden. En forutsetning har vært at avkjørselen trekkes så langt unna krysset der Nedre Prinsdalsvei møter Ljabrudiagonalen som mulig. Trafikkbelastningen på Nedre Prinsdalsvei reduseres noe syd for der veien fra E18/Mosseveien og Holmlia møter Nedre Prinsdalsvei. Nedre Prinsdalsvei fortsetter videre mot Kolbotn og har mange avkjøringer til enkelttomter. Plan- og bygningsetaten ser imidlertid at avkjørsel fra Nedre Prinsdalsvei kan være problematisk med tanke på avkjøring såpass nærme krysset da dette er en trafikkert vei. Ved at det i tillegg etableres en sekundæravkjørsel fra Hauketoveien vil trafikkmengden i Nedre Prinsdalsvei kunne avdempes noe. Plan- og bygningsetaten savner en trafikkvurdering i innsendt materiale fra forslagsstiller.

Det er angitt i reguleringsbestemmelsene at det kan anlegges 29 p-plasser på terreng mens 37 plasser skal anlegges i parkeringsanlegg. Etaten anser at det legges opp til for mange plasser på terreng. Slik det er nå beslaglegger parkeringsplassen på terreng store arealer som kunne vært benyttet til uteoppholdsareal. En såpass stor utendørs parkeringsplass hører forøvrig ikke hjemme i en knutepunktsutvikling som forslagstiller anser prosjektet for å være. Etaten anser det heller ikke som en god løsning å legge opp til parkering inntil husveggen da dette vil medføre ulemper for beboere, spesielt i første etasje, i form av støv og eksos. Antall parkeringsplasser på terreng bør reduseres betraktelig og det kan ikke anbefales å etablere parkeringsplasser inntil husveggen.

Bokvalitet

Plan- og bygningsetaten har hele tiden understreket viktigheten av at prosjektet legger til rette for uteoppholdsarealer av høy kvalitet, som alle beboerne kan benytte, og som også egner seg for lek. Støyrapporten viser at ny bebyggelse vil bli svært støyuutsatt på grunn av trafikken fra Nedre Prinsdals vei. Nesten alt privat uteareal til bygningen mot Nedre Prinsdals vei (både de private hagene på terreng og balkongene oppover på fasaden) vil ligge i rød støysone, tross avbøtende tiltak med en to meter høy støyskerm langs veien. Vi anser dette som ikke akseptabelt og forventer at dette løses på en bedre måte. Uteareal i rød støysone (det være seg på terreng eller på balkonger) kan ikke regnes med i utearealet, og dette regnestykket må derfor gjøres på nytt. Innglassede balkonger kan ikke regnes med i utearealet.

Utifra forslagsstillers intensjon om å legge til rette for familieboliger bør det sikres en variasjon av både større og mindre leiligheter i reguleringsbestemmelsene.

Gangforbindelse

Etaten er positivt til at eksisterende gangforbindelse over eiendommen ivaretas. Denne rettigheten må imidlertid tinglyses før saken oversendes til politisk behandling.

Etaten mener dessuten at det er viktig å sikre en utforming av denne som gjøre at den oppleves som trygg for fotgjengere. Dette innebærer for eksempel etablering av belysning samt at den holdes bilfri. Slik den er vist nå ligger gangveien i avkjørselen fra Hauketoveien. Dette skaper en utrygg situasjon for fotgjengerne. Gangveien bør utformes slik at areal til kjøring tydelig skilles fra gangareal. Dette må sikres i planen

5.1.2 Foreløpig konklusjon

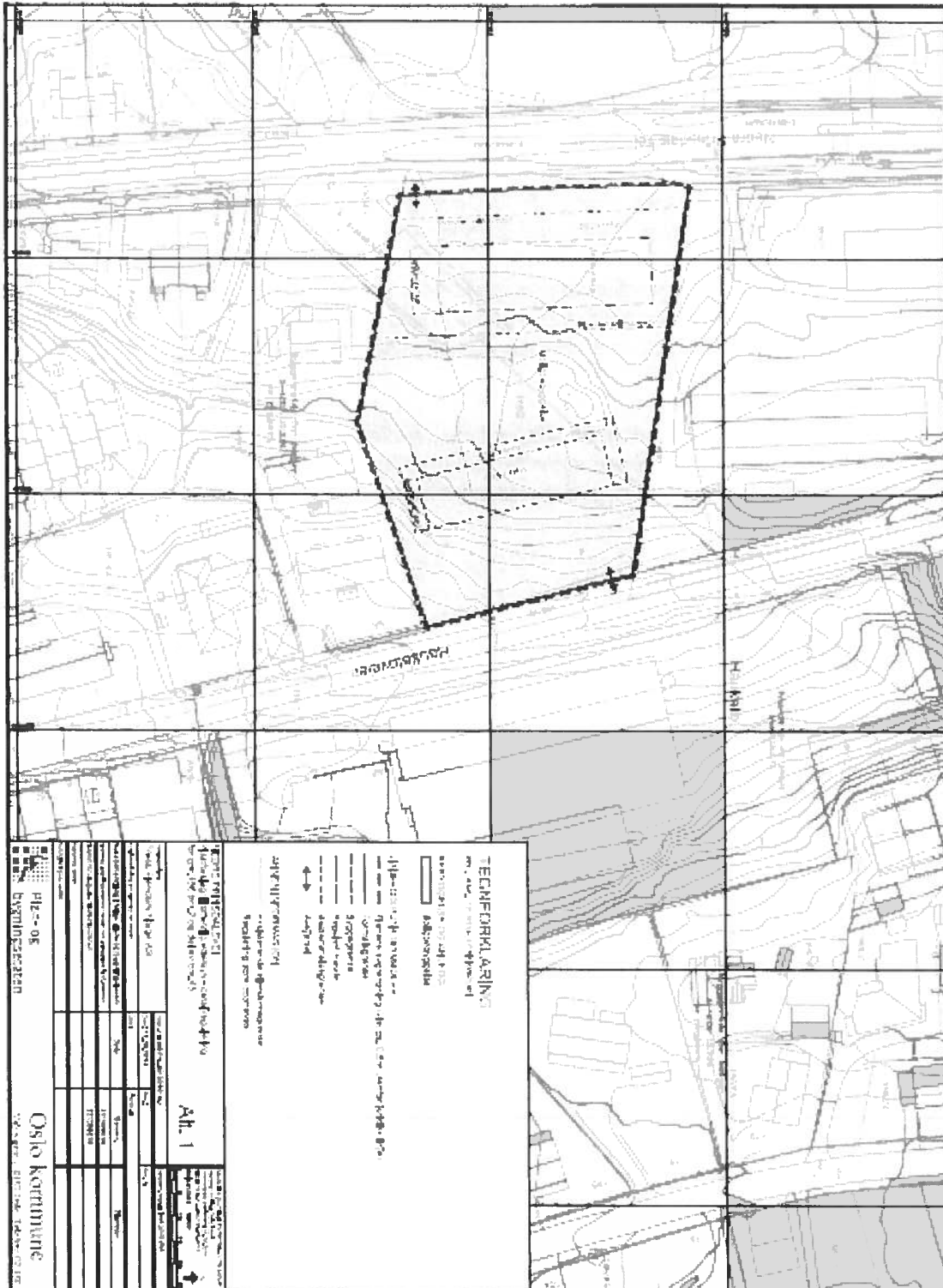
På grunn av den valgte skala og utnyttelse vil den foreslåtte bebyggelsen virke fremmed for området og ikke bidra til en positiv utvikling på Hauketo. Bebyggelsesstrukturen signaliserer i for liten grad overgangen mellom område med småhusbebyggelse i sør og område med lavblokkbebyggelse i nord, og er ikke godt nok tilpasset planområdets topografi. Det at bygningene plasseres så nærme nabogrenser og at store deler av det private utearealet ligger i rød støysone vitner om at prosjektet er overdimensjonert.

Planområdet anses ikke som et transformasjonsområde da det ligger utenfor det som er angitt som utviklingsområde rundt Hauketo kollektivknutepunkt i forslag til ny kommuneplan, og det foreligger ikke noen konkret områdeplan for Hauketo på det nåværende tidspunkt der området fremtid som kollektivknutepunkt er planlagt.

Vi vil med bakgrunn i dette ikke anbefale planforslaget, verken alternativ 1 eller alternativ 2. Plan- og bygningsetaten mener at planområdet er egnet for boligutvikling og er positive til at det bygges boliger her, men mener at en omregulering av planområdet må løses med et annet grep.

6. KART OG BESTEMMELSER

6.1 NEDSKALERT PLANKART



ALTERNATIV 1

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
NEDRE PRIN SDALS VEI / HAUKETOVEIEN - ALT 1
Gnr. 186, Bnr. 2 og andel av eiendommen Gnr. 186, Bnr.45

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201308019-1 og datert 11.06.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige %- BRA= 129 %, inkludering parkering på terreng.

Parkering, boder og tekniske rom under kote k+ 74,0 skal ikke medregnes i BRA.

Parkering på terreng skal medregnes med 18 m²BRA pr. plass.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vist på plankartet.

Tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter, og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

Rekkverk på takterrasse skal trekkes en meter inn fra vegglin.

Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

§ 5 Utforming

Nye tiltak skal ha en god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det tillates takterrasser. Rekkverk skal gis en transparent utforming.

§ 6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være:

Kategori 1: maks 40 % leiligheter under 50 m²bruksareal (BRA)

Kategori 2: minst 60 % leiligheter over 50 m²bruksareal (BRA)

Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

§ 7 Krav til uteoppholdsareal

Alle leiligheter skal ha privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.

Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet bruksareal for boliger, hvorav

minimum 75 % skal være på terreng eller lokk på/over gateplan. Felles uteoppholdsarealer skal hautforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper.

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom planområdet på nordsiden, fra Nedre Prinsdals vei til Hauketoveien.

På felles uteareal på lokk skal det være minst 80 cm vekstlag over konstruksjon.

§ 8 Avkjørsel

Planområdet skal ha to avkjørsler. Den ene skal være fra Nedre prinsdalsvei som vist med pil på plankartet og den andre fra Hauketoveien.

§ 9 Parkering

Parkering for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo.

Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

Bilparkeringen skal etableres i parkeringsanlegg, bortsett fra 29 biloppstillingsplasser som tillates etablert på terreng i øst.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1: 200.

Planen skal vise oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, interne gangveier, gangforbindelse mellom Nedre Prinsdalsvei og Hauketoveien og vegetasjon. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng, forstøtningsmurer og håndtering av overvann på egen grunn.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.

§ 11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 12 Overvannshåndtering

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

§ 13 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.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
NEDRE PRIN SDALS VEI / HAUKETOVEIEN - ALT 2**

Gnr. 186, Bnr. 2

og andel av eiendommen Gnr. 186, Bnr.45

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201308019-2 og datert 11.06.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige %- BRA= 163%, inkludering parkering på terreng.

Parkering, boder og tekniske rom under kote k+ 74,0 skal ikke medregnes i BRA.

Parkering på terreng skal medregnes med 18 m²BRA pr. plass.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vist på plankartet.

Tekniske anlegg, oppbygg for heis og trapp kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter, og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

Rekkverk på takterrasse skal trekkes en meter inn fra veggliv.

Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

§ 5 Utforming

Nye tiltak skal ha en god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det tillates takterrasser. Rekkverk skal gis en transparent utforming.

§ 6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være:

Kategori 1: maks 40 % leiligheter under 50 m²bruksareal (BRA)

Kategori 2: minst 60 % leiligheter over 50 m²bruksareal (BRA)

Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

§ 7 Krav til uteoppholdsareal

Alle leiligheter skal ha privat og skjennet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.

Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet bruksareal for boliger, hvorav

minimum 75 % skal være på terreng eller lokk på/ over gateplan. Felles uteoppholdsarealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper.

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom planområdet på nordsiden, fra Nedre Prinsdals vei til Hauketoveien.

På felles uteareal på lokk skal det være minst 80 cm vekstlag over konstruksjon.

§ 8 Avkjørsel

Planområdet skal ha to avkjørsler. Den ene skal være fra Nedre prinsdalsvei som vist med pil på plankartet og den andre fra Hauketoveien.

§ 9 Parkering

Parkering for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo.

Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelsehemmede.

Bilparkeringen skal etableres i parkeringsanlegg, bortsett fra 29 biloppstillingsplasser som tillates etablert på terreng i øst.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1: 200.

Planen skal vise oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, interne gangveier, gangforbindelse mellom Nedre Prinsdalsvei og Hauketoveien og vegetasjon. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng, forstøtningsmurer og håndtering av overvann på egen grunn.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis eller i løpet av første vekstsesong etter gitt brukstillatelse.

§ 11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 12 Overvannshåndtering

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

§ 13 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.

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 Nedre Prinsdalsvei (G.nr./B.nr. 186/2) samt en mindre del av gnr. 186 bnr. 45, som reguleres fra «Byggeområde for bolig» til:

Alternativ 1

«Bebyggelse og anlegg- bolig».

som foreslått av Arcasa Arkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201308019-1, datert 11.06.2014.

Alternativ 2

«Bebyggelse og anlegg- bolig».

som foreslått av Arcasa Arkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201308019-2, datert 11.06.2014.

Dersom et av planforslagene blir vedtatt vil dette innebære en endring av kommuneplanens arealdel fra Byggeområde for bolig til Bebyggelse og anlegg - bolig som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201308019-1, datert 11.06.2014 eller ABPN-201308019-2, datert 11.06.2014.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.08.2014 av:

Ingrid Abrahamsen Kjærås - Saksbehandler

Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Gnr. 186, Bnr. 2
Hauketo/ Nedre Prinsdals vei

Samledokument uttalelser til kunngjøring/ varsling

”Forhåndsuttalelser”

Bydelene

1. Bydel Søndre Nordstrand/ ved Vegard L. Jensen

From: vegard.jensen@bsn.oslo.kommune.no
To: [Eirik Ring](#)
Subject: Kunngjøring om oppstart av detalregulering i Oslo.
Date: 19. februar 2014 14:35:14

Viser til mottatt varsel. Oversender følgende administrative innspill som bes belyst:

Trafikk

Hauketoveien benyttes som gjennomkjøringsvei for når trafikken stanger i Nedre Prinsdals vei mot Hauketokrysset. Trafikksituasjonen i Hauketoområdet må få en helhetlig tilnærming i forbindelse med knutepunktsutviklingen av området. Bydelen etterspør en plan for hele området.

Gang- og sykkelvei Nedre Prinsdals vei

I dag er det en manglende lenke fra bygrensa til Hauketo. Hvordan forholder planen seg til dette med tanke på avkjøring fra Nedre Prinsdals vei og opparbeiding av gang- og sykkelveinettet i dette området. Gode løsninger for gående og sykkende vil avhjelpe trafikkveksten på veinettet.

Fortau Hauketoveien

Opparbeidelse av fortau i Hauketoveien er en tilbakevendende sak i bydelen, særlig med tanke på at veien benyttes til Hauketo- og Prinsdal skole. Hvordan forholder planen seg til dette tanke på avkjøring fra Hauketoveien og opparbeiding av fortau.

Kvalitet på uteområder

Sol og skyggeforhold, og kvalitet på uteområde, særlig områder satt av til lek bes belyst.

Parkering

Bydelen har fått tilbakemelding om at gateparkering i Hauketosvingen skaper et uoversiktlig trafikkbilde og vanskeliggjør skjutsel av veien vinterstid. Det er i følge henvendelsene snakk om fremmedparkering. Parkeringsdekningen bes sett i lys av at veiene i området ikke kan avhjelpe et fremtidig parkeringsbehov.

Med hilsen
Vegard L. Jensen
spesialkonsulent, Bydel Søndre Nordstrand