



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

Bestilling av oppstartsmøte - Videre sending - Mortensrud felt 16

Saken behandles i:
Miljø- og byutviklingskomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato:
06.11.2014
20.11.2014

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen
Arkivkode: 512.1
Saksmappe: 2014/1369

Utredning

Bakgrunn

Plan- og bygningssetaten orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte for Mortensrud felt 16. Foreligger det spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet, må disse være mottatt senest tre uker etter utsendelse av bestillingen av oppstartsmøte. Det vil si 05.11.2014.

Saken legges frem til orientering.

Kort planinitiativet

Planområdet er på 55 800 m².

Det tas sikte på å fremme et planforslag med blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.

1. Sørvestre del med åpen kvartalsstruktur og høyest utnyttelse: Tun A og B
2. Nordvestre del med en åpnere og friere struktur og lavere bebyggelse: Tun C
3. Østre del med en rygg av bebyggelse mot motorveien i øst: Tun D og E

I alt anslås det 500-550 boliger.

Det forutsettes en trinnvis utbygging som kan komme til å strekke seg over en del år. I den skisserte bebyggelsen legges det opp til en hovedvekt av 3-og 4-roms leiligheter. Svalgangsløsninger vurderes, i det minste for en del av området. Parkering legges i kjeller med noe gjesteparkering på terreng.

Det legges opp til trafikkfrie og skjermede felles uterom.

Foreløpig overslag uteareal pr bolig: 50-60 m².

Prosjektet vil medføre økt trafikk i nedre del av Gamle Bygdevei og krysset Mortensrudveien.

For utfyllende opplysninger vises det til vedlegg.

Vurdering

Melding kan sendes til Plan- og bygningsetaten hvis det foreligger spesifikke og konkrete innspill til oppstartmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen.

Alle parter vil bli varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartmøtet. Det vil da bli mulighet til å komme med innspill. Skulle det fremkomme innspill i forbindelse med komitebehandlingen av denne saken må disse oversendes Plan- og bygningsetaten med forbehold om bydelsutvalgets behandling av saken.

Saken legges frem til orientering.

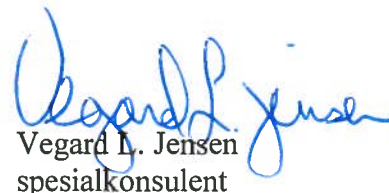
Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Bydel Søndre Nordstrand, 27.10.2014



Hans Reidar Ness
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen
spesialkonsulent

Vedlegg: Bestilling av oppstartmøte – Videresending – Mortensrud felt 16 med tilhørende vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201413934-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 15.10.2014

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - MORTENSRUD FELT 16

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201413934.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO,

postmottak@eby.oslo.kommune.no

Bydel Søndre Nordstrand, Postboks 180 Holmlia, 1203 OSLO, postmottak@bsn.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002

Referansenummer:
PBE002-BASZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 15.10.2014 11:19

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten AMUND VIK
som

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	Spor Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	976588614
Adresse	Postboks 5173 Majorstuen
Postnummer	0302
Poststed	Oslo
Telefonnummer	22931420
E-post (kvittering sendes hit)	spor@spor.no
Gjenta e-post	spor@spor.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Amund Vik

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	OBOS Nye Hjem AS
Organisasjonsnummer	935283280
Adresse	Postboks 6666 St Olavs plass

PBE002-BASZ Side 1 av 5



Plan- og bygningsetaten

Postadr:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Telefonnummer
E-post:

23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Postnummer	0129
Poststed	Oslo
Telefonnummer	95725946
E-post (kvittering sendes hit)	Hans.Dahl@obos.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Hans Dahl

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	180
Bruksnummer	521
Adresse/Stedsnavn	Mortensrud felt 16
Eiers navn	OBOS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	179
Bruksnummer	1
Adresse/Stedsnavn	Mortensrud felt 16
Eiers navn	OBOS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	180
Bruksnummer	1
Adresse/Stedsnavn	Mortensrud felt 16
Eiers navn	Oslo kommune
Bydel	Bydel Søndre Nordstrand
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Utbygging av boliger i samsvar med KDP Lofsrud-Mortensrud
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Forholdet til ny kommuneplan Barnehagebehov Grense mot øst

Karttjeneste

Vedlegg

 Oslokart.pdf



Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?

KDP Lofsrud Mortensrud. Området er avsatt til boligformål.
Se også vedlegg: Beskrivelse

Gjeldende regulering *

Uregulert

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)

Området er støyutsatt. Se registreringsskart

Eksisterende bebyggelse og bruk *

Skog




Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)

Se opplastet stedsanalyse

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg

-  Registreringskart.pdf
-  Stedsanalyse 1.pdf
-  Stedsanalyse 2.pdf









Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomter (atkomst, utcarealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg

-  Hovedgrep - formingsprinsipp.pdf
-  Situasjonsplan.pdf
-  Perspektiv grøntakse.pdf
-  Oversiktsperspektiv.pdf
-  Snitt A og B.pdf
-  Beskr. til oppstartsmøte.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	55.800m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Boligformål med tilhørende fellesarealer, i alt 500-550 boliger
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Anslagsvis 50-60m ² pr bolig
Utnyttelse	M2 BRA: 40.000-45.000
Høyde	3-5 etasjer
Trafikk og parkering	Prosjektet vil medføre økt trafikk i nedre del av Gamle bygdevei og krysset med Mortensrudveien. Parkering legges i hovedsak under terreng. Gjeste plasser på terreng



Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Ut fra foreliggende opplysninger: Nei
Medvirkning i videre prosess	Ingen spesielle tiltak er planlagt
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Støy fra E6 og Mortensrudveien. Realisering er avhengig av et nøkternt kostnadsnivå



Mortensrud felt 16

Detaljreguleringsplan- redegjørelse i forbindelse med oppstartsmøte

Grunneiere er OBOS og Oslo kommune som har innledet et samarbeid om et felles planarbeid der OBOS representerer forslagsstillerne i felleskap.

Oppstartsmøtet

Til oppstartsmøte vedlegges stedsanalyse med oppsummering samt en skisse til mulig utbyggingsmonster. Tema som ønskes belyst i oppstartsmøtet:

- Forholdet til ny kommuneplan og ev. krav om felles planlegging.
- Planområdets og byggeområdets avgrensing mot øst. Grensen er fastsatt i eldre overordnet plan. Det ønskes synspunkter på om det kan være aktuelt å se på avgrensingen på nytt.
- Barnehagesituasjonen og eventuelt behov for nye barnehager i strøket.
- Utnyttingsgrad og byggehøyder.
- Hovedgrep/ formingsprinsipp.

Vi understreker at utbyggingskissen er å oppfatte som en foreløpig og grov illustrasjon av hovedgrep. Forslagstiller vil komme tilbake med bearbejdede og mer detaljerte illustrasjoner senere i prosessen.

Plangrunnlag

KDP Lofsrud-Mortensrud, felt 16, avsatt til boliger. I bestemmelsene for felt 16 heter det at området skal ha småhusbebyggelse i 1-2 etasjer og at det skal vektlegges gode grøntsammenhenger til og fra området.

Ved behandling av planen fattet bystyret følgende vedtak:

«Innenfor felt 16 i kommunedelplanen kan det ved påfølgende utarbeidelse av reguleringsplan åpnes for boligbebyggelse i inntil 3-4 etasjer såfremt utnyttelsen reduseres tilsvarende innenfor områdes på Mortensrud som allerede er regulert til boligbebyggelse med høy utnyttelse i reguleringsplan S-2994. ...»

Den skisserte utbyggingen baserer seg på en slik omfordeling av utnyttelse.

Forslaget til ny kommuneplan, Oslo mot 2030, legger bl.a. vekt på at det skal legges opp til høy utnyttning i knutepunkt og områder med banebetjening. Området på Mortensrud inngår i foreslått hensynsone 810_2 der det i utgangspunktet stilles det krav om felles planlegging for hvert hensynssonefelt før gjennomføring av tiltak. Planområdet ligger innenfor foreslått avvikssone (område B) der bestemmelsene åpner for bygging av boliger innenfor rød og gul stoyssone under visse vilkår (en stille side mm.).

Området er uregulert med unntak av en smal stripe friområde langs Gamle bygdevei (restareal fra gammel regulering?) og del av regulert, ikke bygget rundkjøring i krysset Mortensrudveien – Helga Vaneks vei.

Dagens situasjon

Planområdet er på ca 56 800 m² fordelt på 19 200 m² for Oslo kommune og 36 600 m² for OBOS. Plangrense har basis i gjeldende regulering i sør, vest og nord samt kommunedelplanens grenser for byggeområde i øst.

Området er i hovedsak skogkledd og er ubebygget med unntak av en eldre fritidsbolig.

Området er stoyutsatt i vestre og søndre del.

Det vises også til stedsanalyse.

Skisse til utbygging

Det tas sikte på å fremme et planforslag med blokkbebyggelse i 3-5 etasjer basert på prinsippene i oppsummering av stedsanalysen der det foreslås en tredeling av området:

1. Sorvestre del med åpen kvartalsstruktur og høyest utnyttelse: Tun A og B
2. Nordvestre del med en åpnere og friere struktur og lavere bebyggelse: Tun C
3. Østre del med en rygg av bebyggelse mot motorveien i øst: Tun D og E

Det forutsettes en trinnvis utbygging som kan komme til å strekke seg over en del år.

I den skisserte bebyggelsen legges det opp til en hovedvekt av 3-og 4-roms leiligheter. Svalgangslosninger vurderes, i det minste for en del av området. Parkering legges i kjeller med noe gjesteparkering på terreng.

Det legges opp til trafikkfrie og skjermede felles uterom.

Areal- og boligoversikt:

Delområde	OBOS		Oslo kommune		Sum	
	m2 BRA	Ant. Boliger	m2 BRA	Ant. Boliger	m2 BRA	Ant. Boliger
1 Tun A og B	17415	215	0	0	17415	215
2 Tun C	6840	80	2520	28	9360	108
3 Tun D og E	5265	65	9720	135	14985	200
Sum	29520	360	12240	163	41760	523

Foreløpig overslag uteareal pr bolig: 50-60 m2

10.10.2014

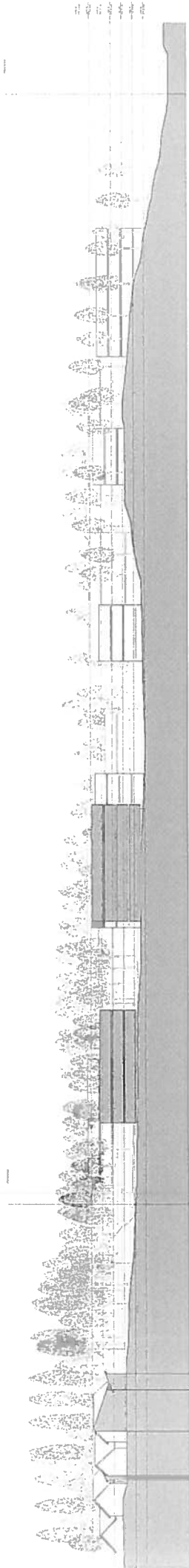
Spor Arkitekter v/ Amund Vik



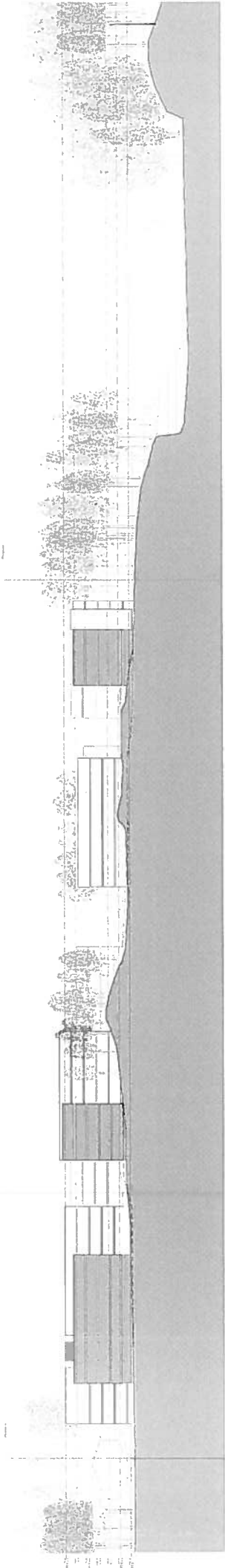
Date: 26.09.2014
A2 1:1000

S P O R

OBOS Nye Hjem
Mortensrud felt 16
Gamle Bygdevei
Situasjonsplan
Spor Arkitektur AS
Plassen 750, Pb. 5173 Majorstuen, 0302 Oslo
Tlf: 22 85 14 20, E-post: spor@spor.no



1:500 Skiff A

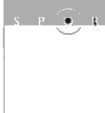


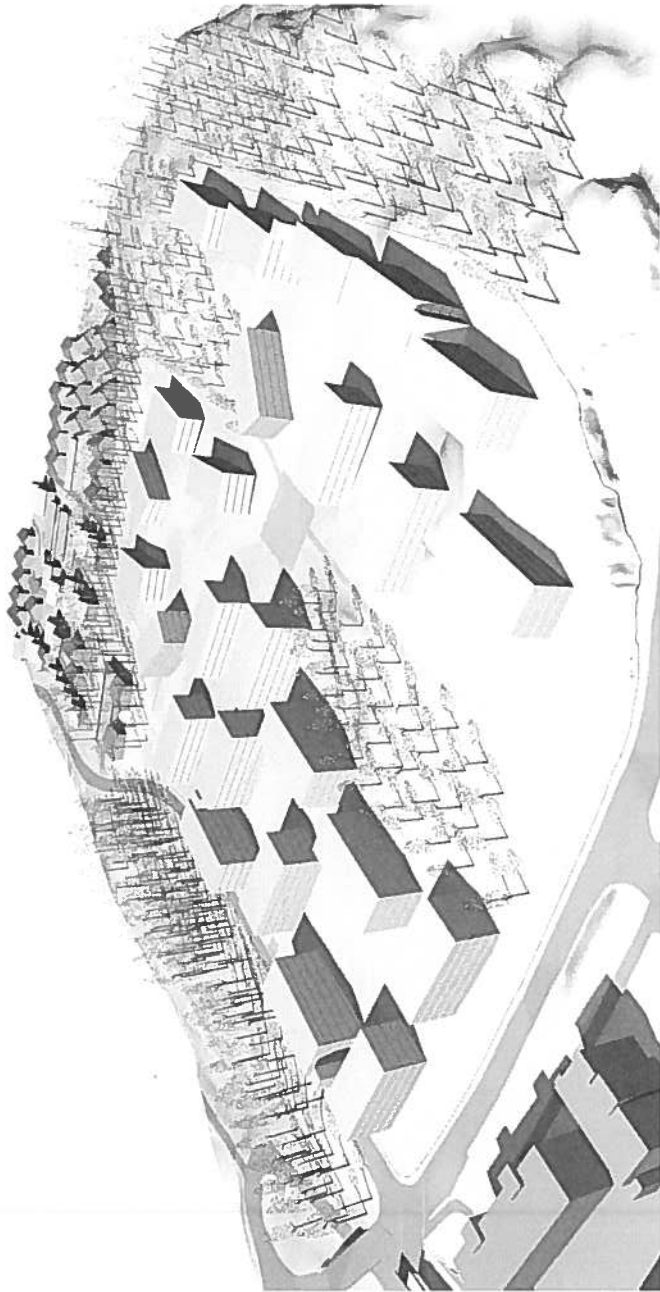
1:500 Skiff B

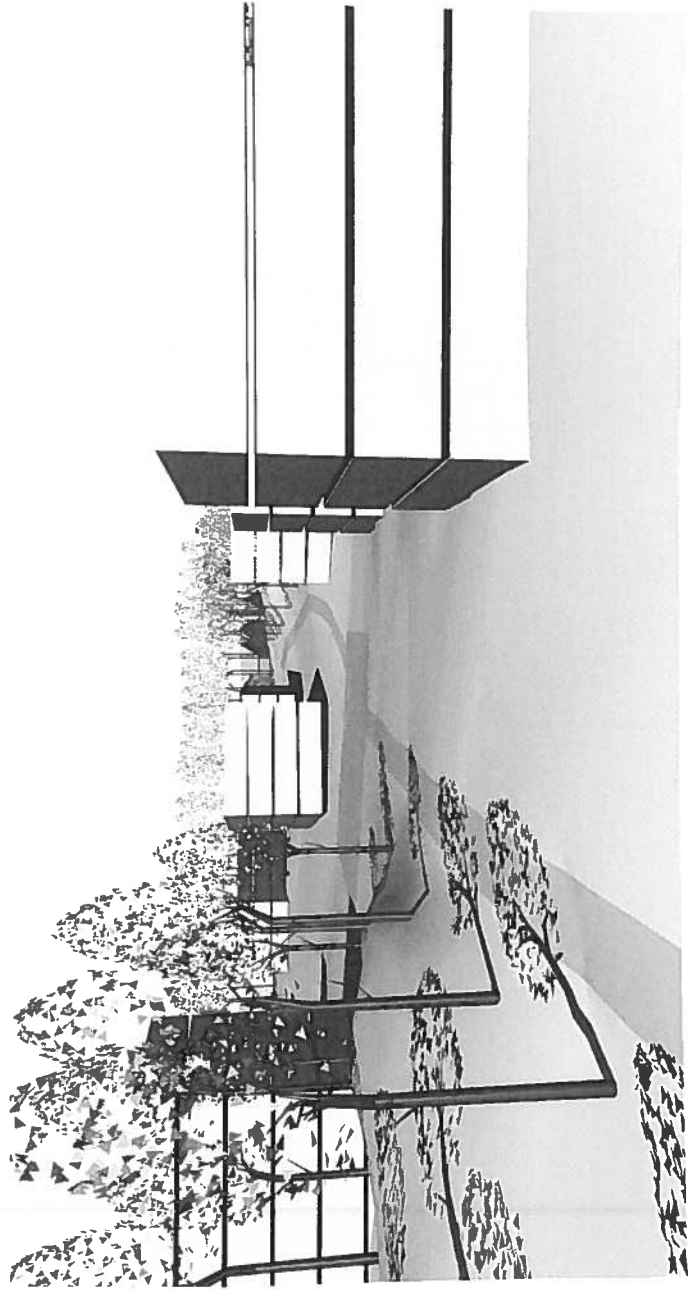


OBOS Nye Hjem
 Mønstret i det 16
 Clusters Etape 1
 Skiff A og B
 Byggesætning
 19.22.2014

Scale: 1:500
 Date: 19.22.2014







Mortensrud felt I6

Stedsanalyse

Prinsipper

Delområde 1:

Nær kontakt mot senteret -
bymessig åpen kvartalsstruktur

Delområde 2

Åpnere/ friere struktur

Delområde 3

Lineær/ støyskjermende beeb mot
øst

- Rygger holdes grønne

- Gjennomgående nord-sør
gangakse

- Kryssinger av Mortensrudveien



Spør Arkitekter AS

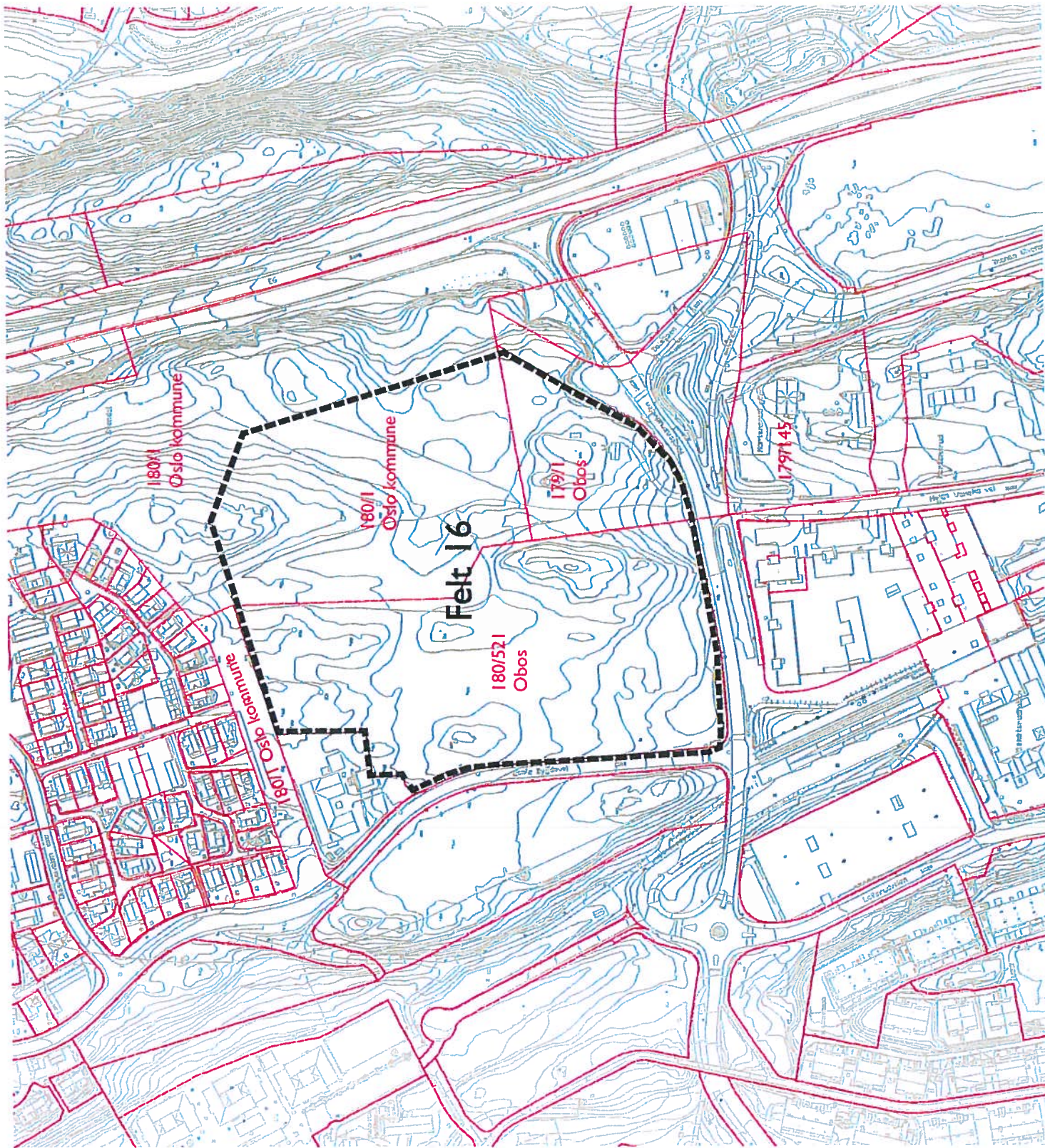
Sept. 2014



Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

4 Eiendomstruktur



Spør Arkitekter AS
Sept. 2014

Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

5 Gater og byrom

Byromsvegger

Gaterom

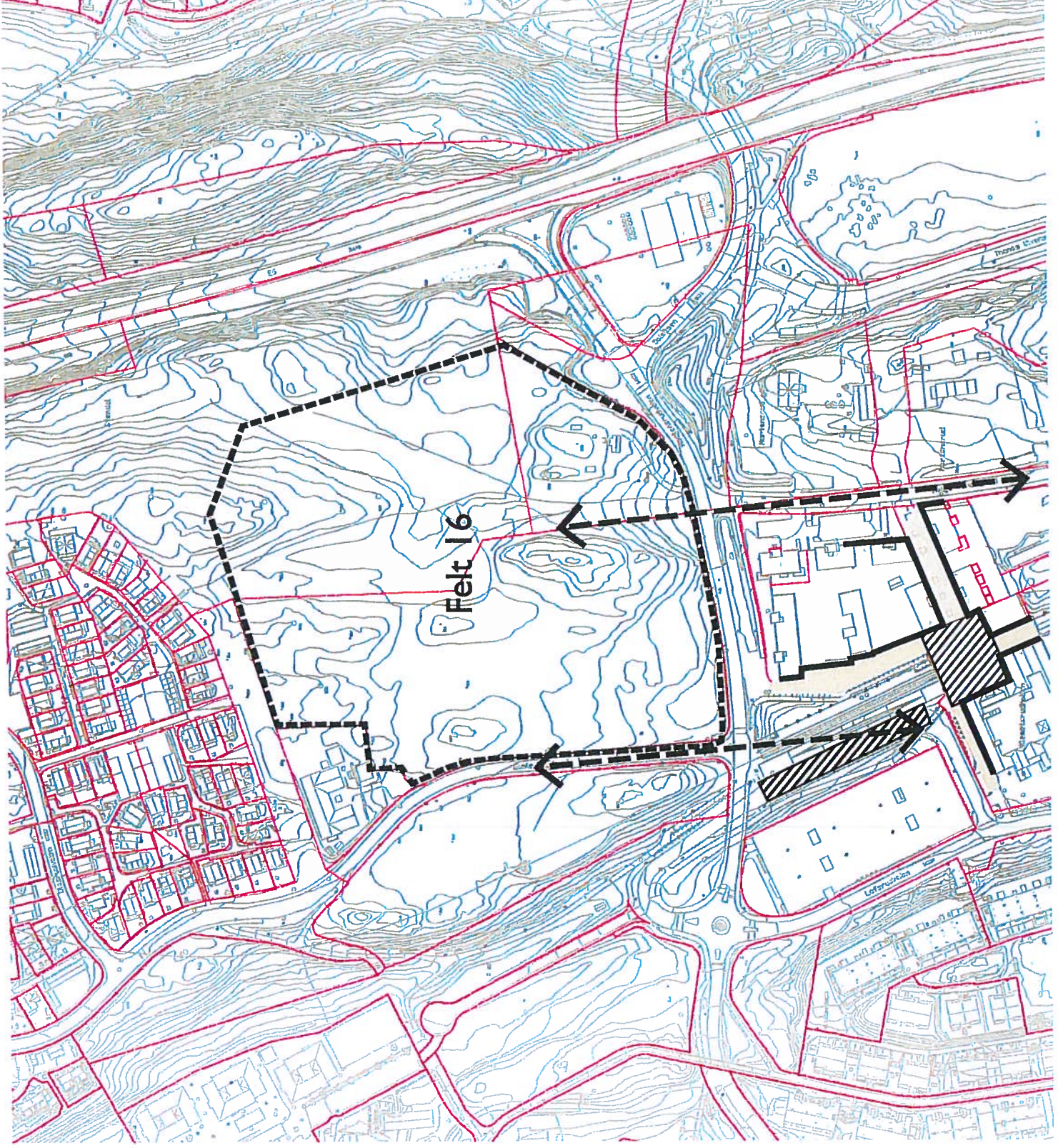
Plasser

Siktlinjer

Felt 16



Spør Arkitekter AS
Sept. 2014

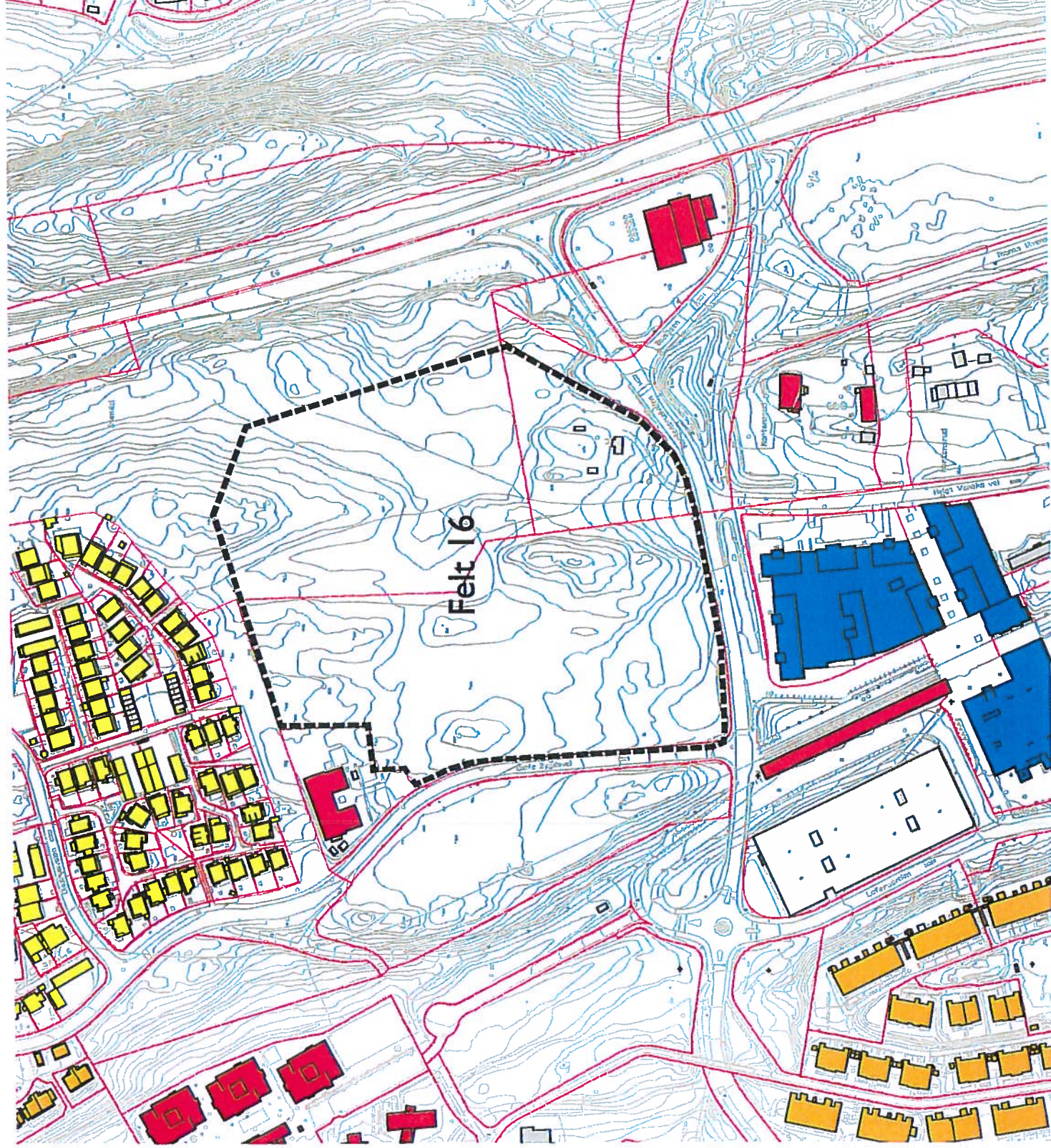


Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

6 Bebyggelsesstruktur

- Kvartalsstruktur
- Frittliggende - lineær
- Frittliggende - teppekarakter
- Frittliggende - anlegg/ institusjon



Spør Arkitekter AS
Sept. 2014

Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

Oppsummering



Koller/ rygger med furuskog

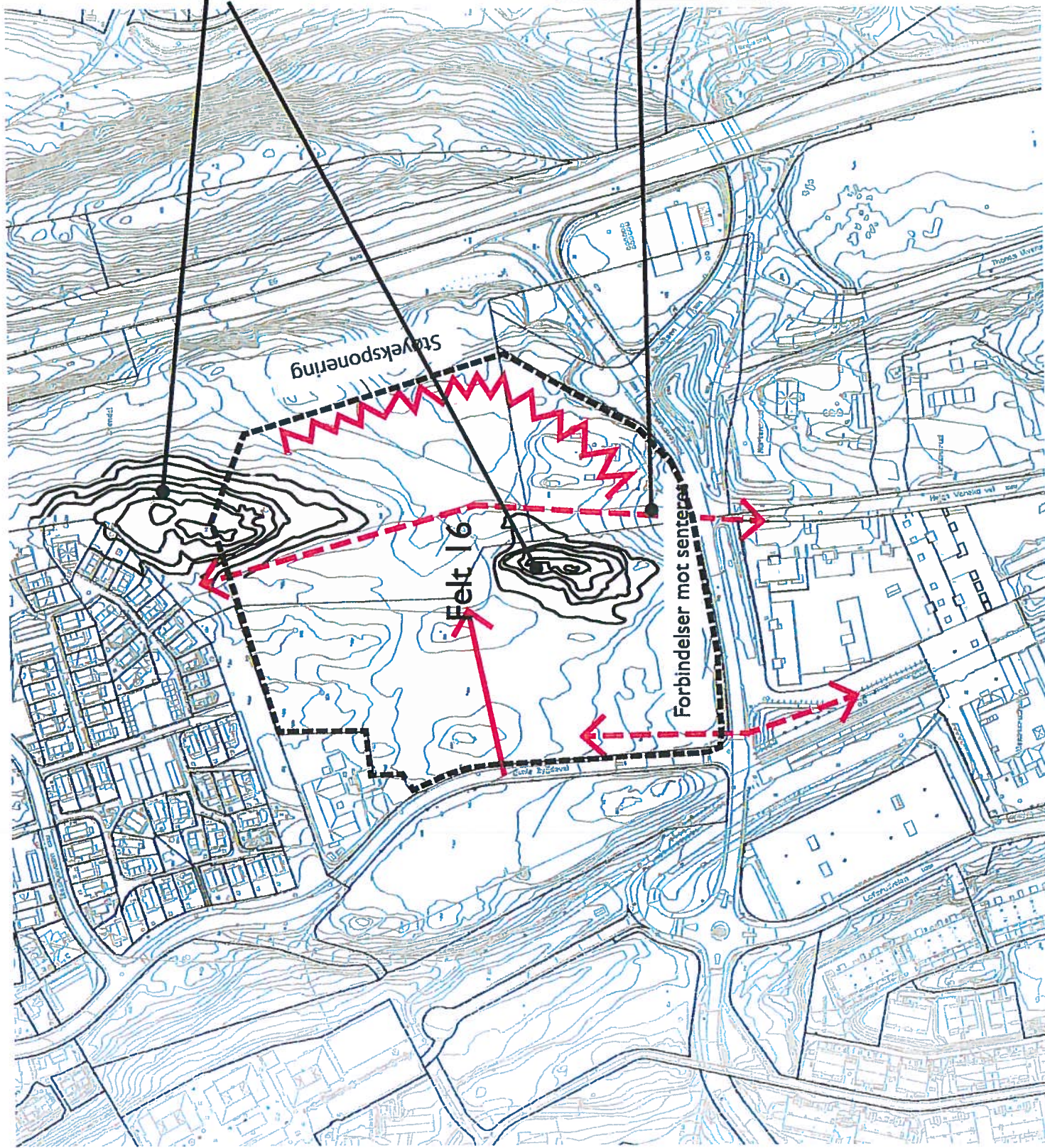


Naturlig drag/sti i forlengelsen av Helga Vaneks vei



Spør Arkitekter AS

Sept. 2014

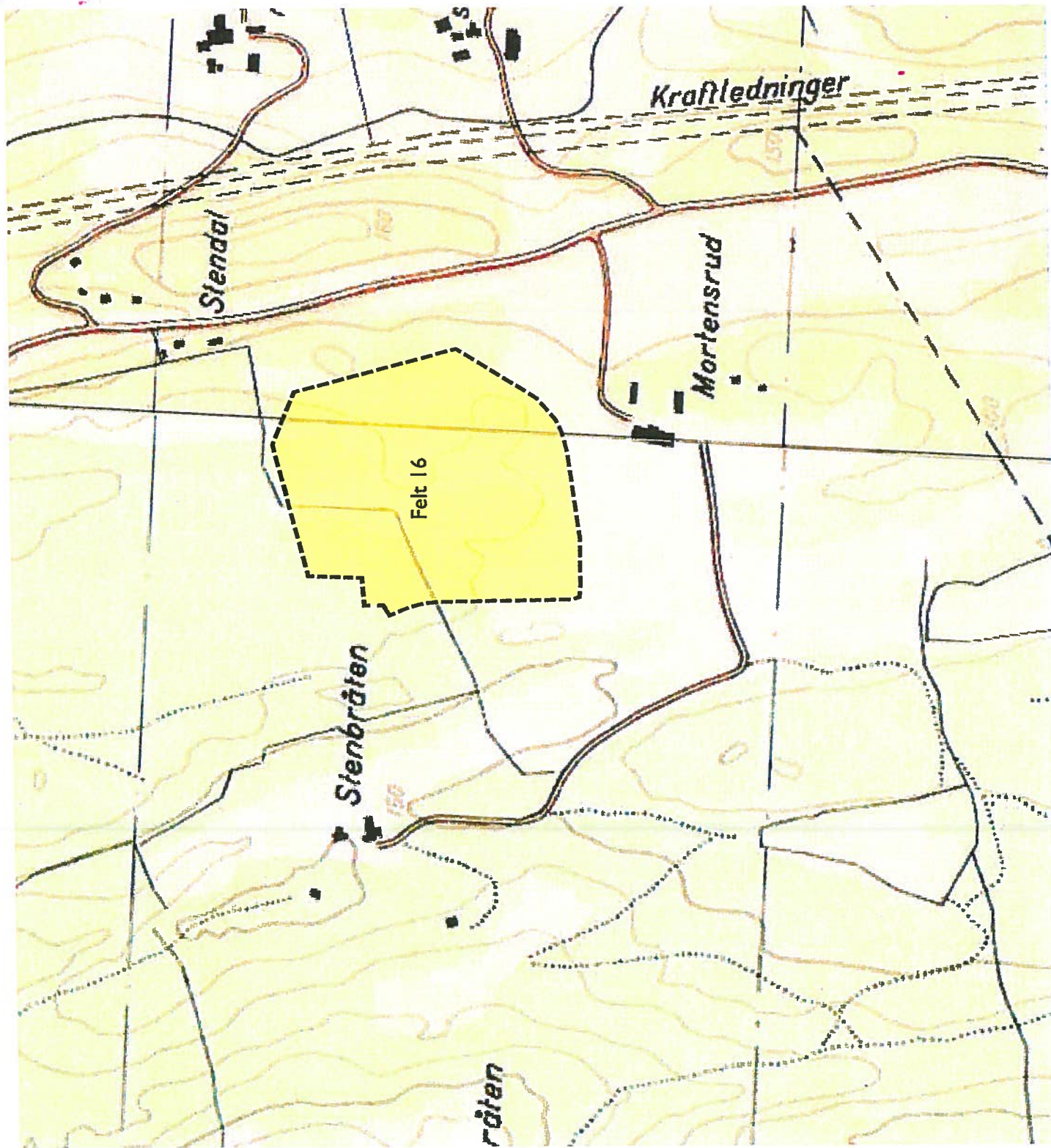


Mortensrud felt 16 Stedsanalyse

I Historisk utvikling
A Jord- og skogbrukslandskap

Kart 1938

- Spredte gårder knyttet til Enebakkveien
- Enebakkveien følger tilnærmet samme trase som i dag.



Spor Arkitekter AS

Sept. 2014

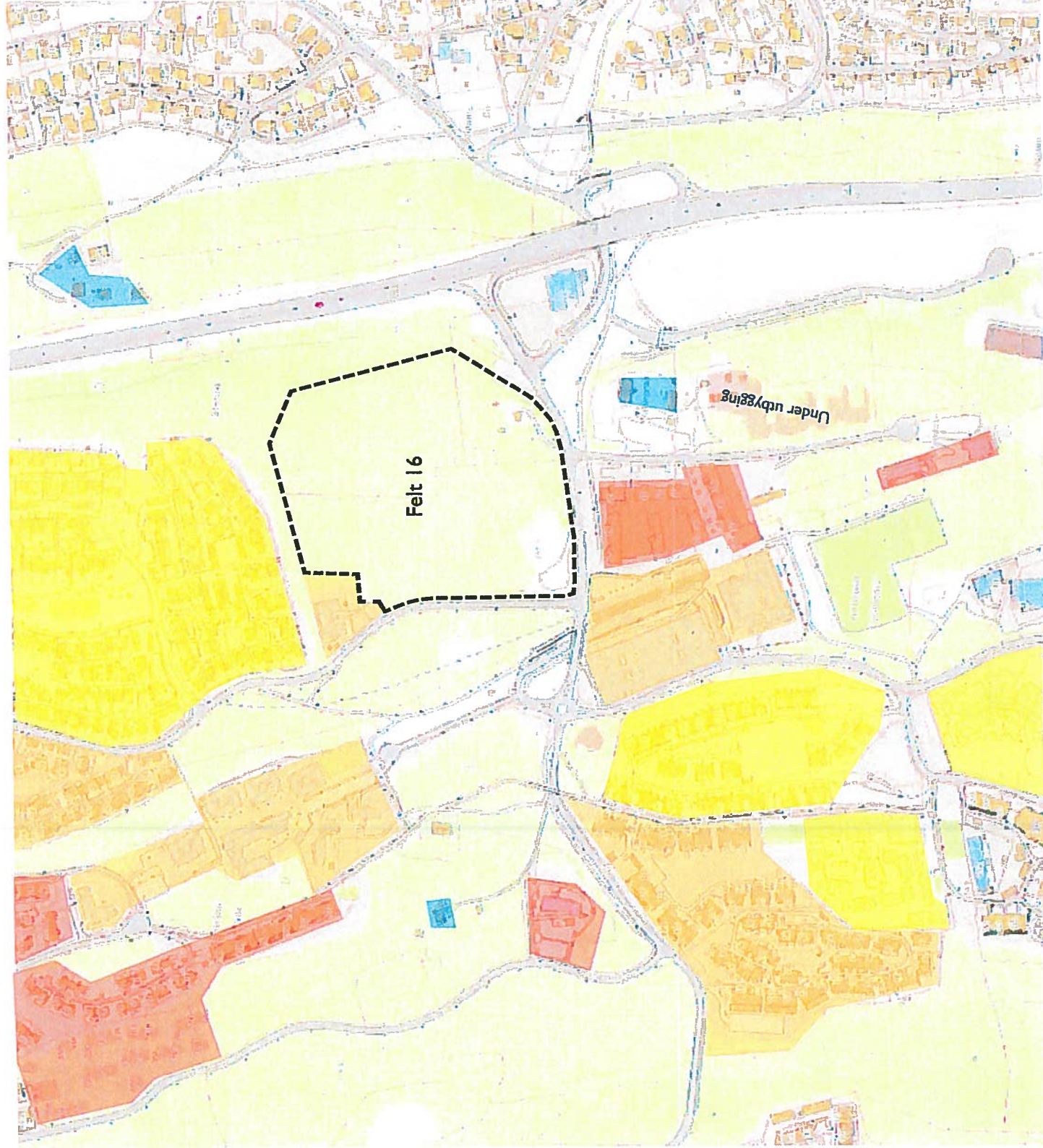
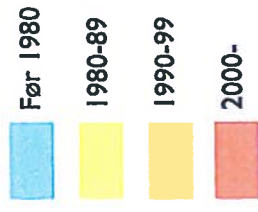
Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

I Historisk utvikling

B Byutvikling

Antatt byggeår

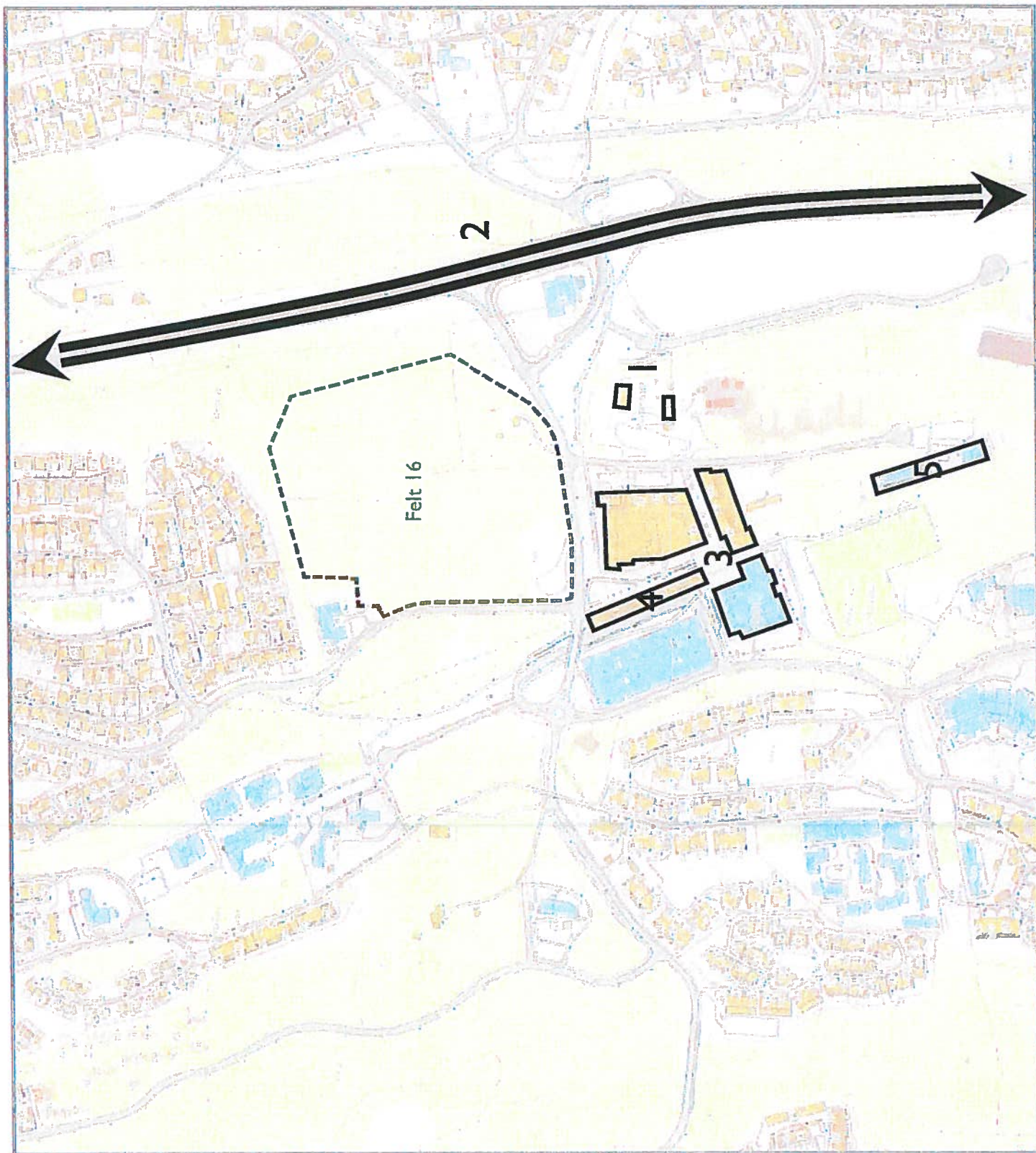


Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

2 Primære overordnede elementer






- 1 Mortensrud gård
- 2 Enebakkveien Etter 1980
- 3 Senterutvikling
- 4 T-bane
- 5 Mortensrud kirke

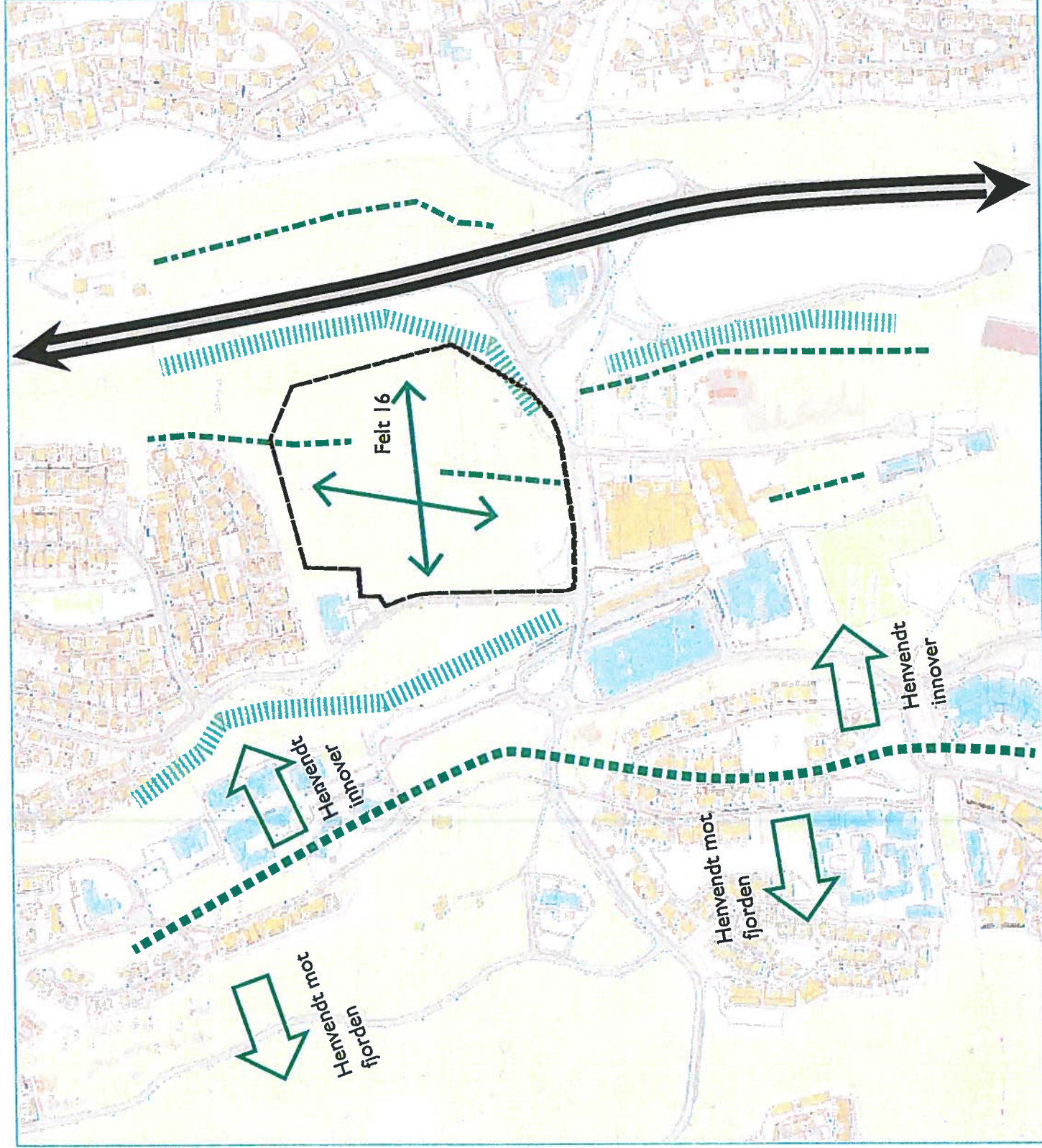


Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

3 Topografi og landskap

-  E6/ Enebakkveien
-  Skille landskapsmessig tilhørighet
-  Nord-sørgående høyderygger
-  Skrenter langs planområdet
-  Sammenheng i nivå



Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

Skoler og barnehager



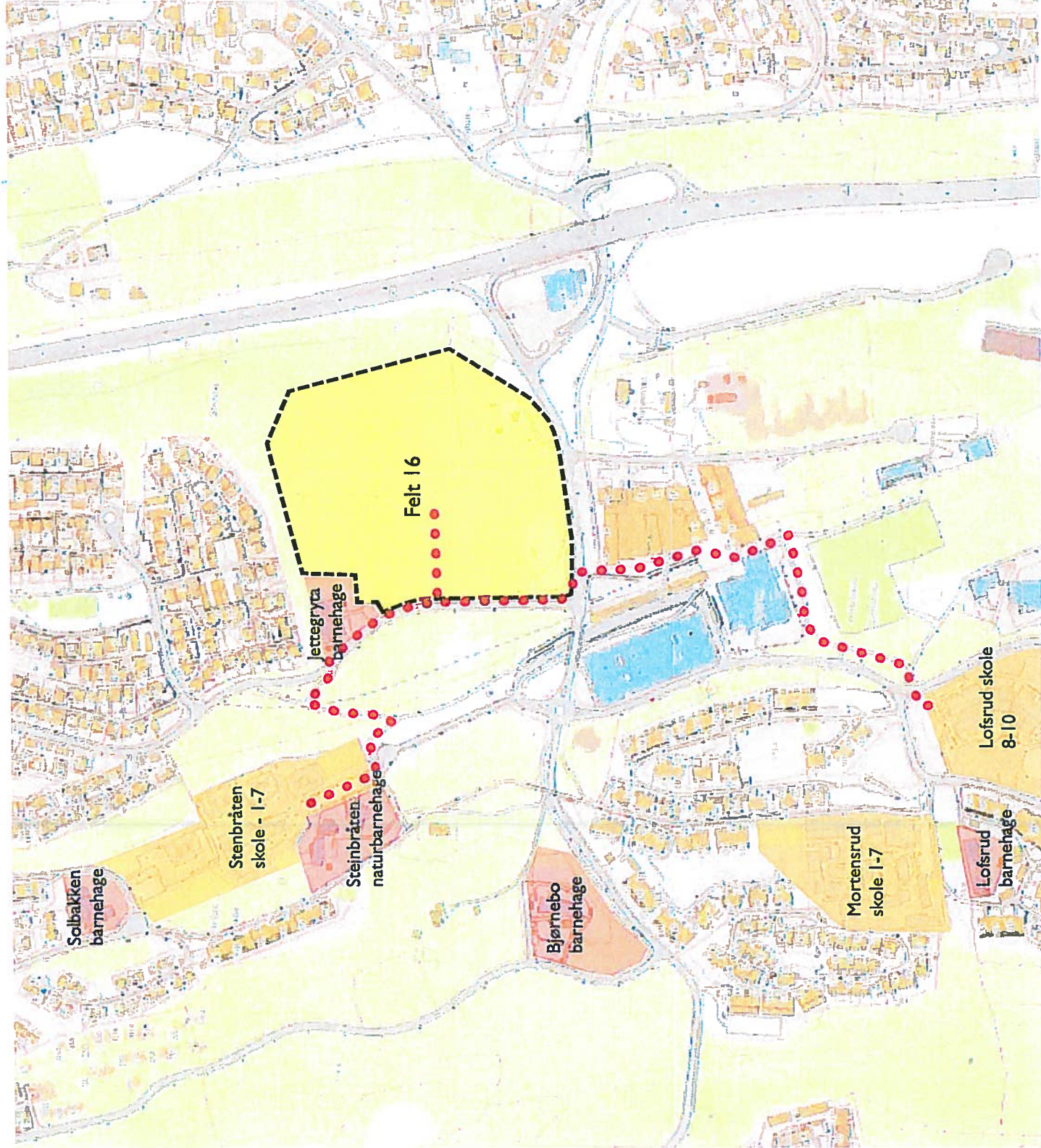
Skoler



Barnehager



Skolevei



Mortensrud felt 16

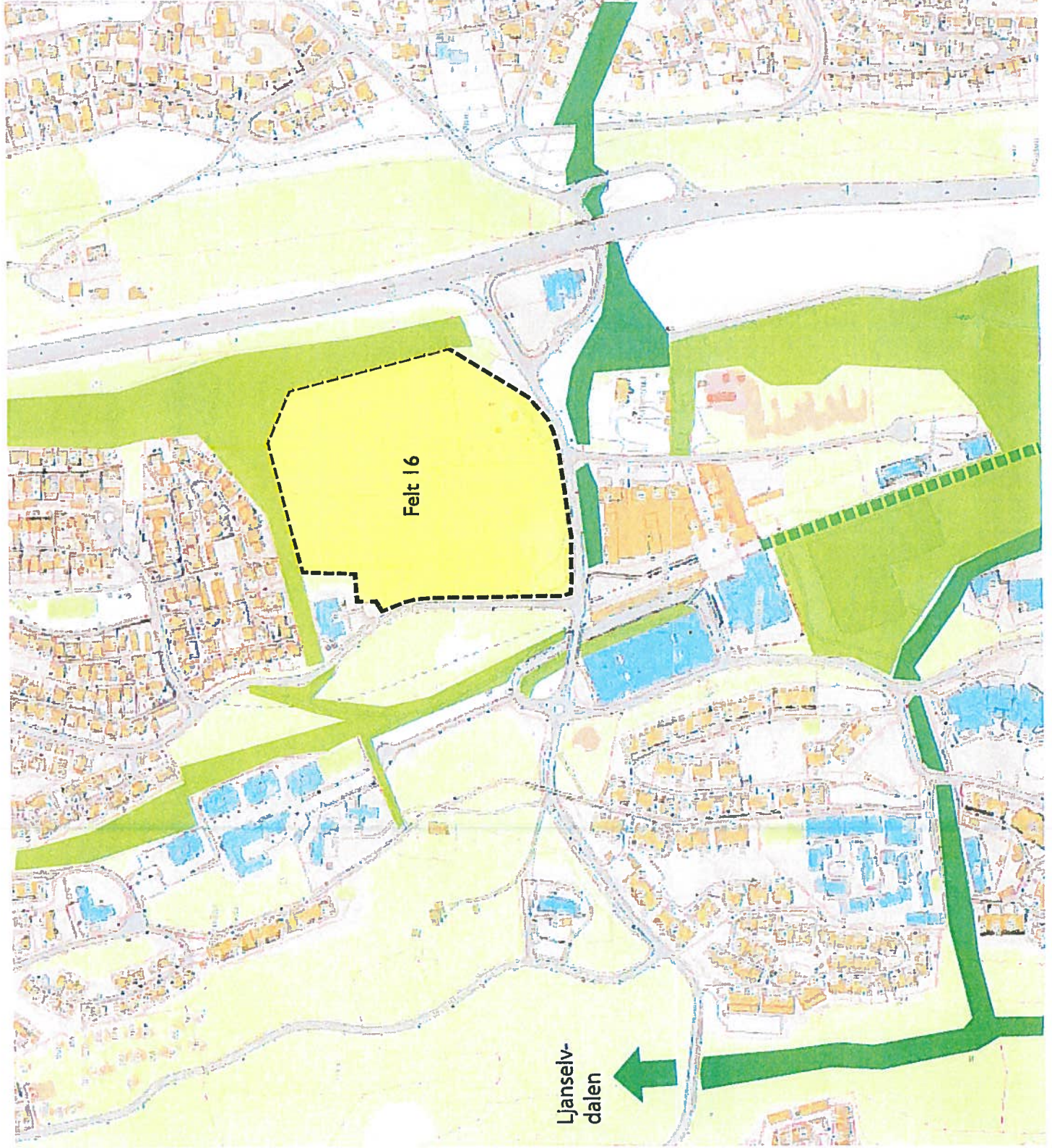
Stedsanalyse

Grøntstruktur

- Overordnet turvei
- Annen grønstruktur

Østmarka

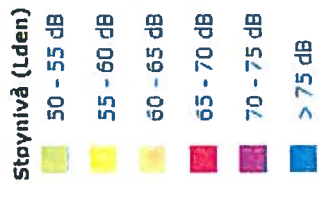
Ljanselv-
dalen



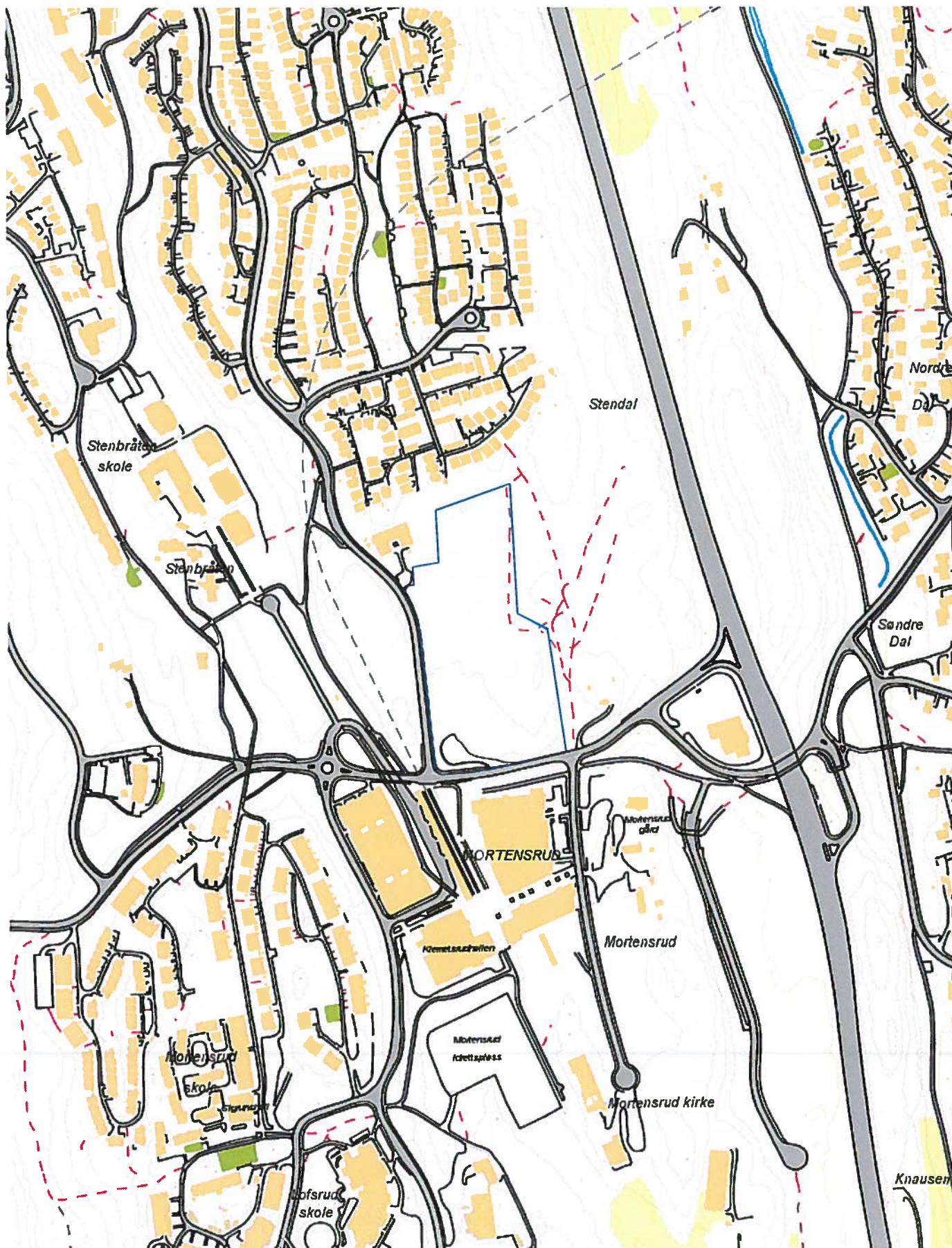
Mortensrud felt 16

Stedsanalyse

Støynivå iht. miljøstatus.no
NBI kun orienterende



Oversiktskart



Gårdsnummer: 180 Bruksnummer:521

