



**Sakstittel:**

**Bestilling av oppstartmøte - Videresending - Stenbråtveien 13–63**

---

Saken behandles i:  
Bydelsutvalget

Møtedato:  
20.11.2014

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 512.1

Saksmappe: 2014/1411

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Plan- og bygningsetaten orienterer i brev av 10.11.2014 om at de har mottatt bestilling av oppstartmøte for Stenbråtveien 13-63. Det kan sendes melding til Plan- og bygningsetaten dersom bydelen har konkrete og spesifikke innspill til oppstartmøtet. Innspillene må oversendes Plan- og bygningsetaten innen 1.12.2014. Bydelsutvalget bes uttale seg til saken.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

Bydelsutvalget har ikke uttalt til dette planinitiativet.

#### 2.2 Faktaopplysninger

Planområdet er på 32 000 m<sup>2</sup> og ligger i Stenbråtveien 13-63 som er en del av Mortensrud området. Utgangspunktet for planleggingen er ca. 220 leiligheter i blokkbebyggelse på 4-5 etasjer pluss garasjer delvis under terreng. Adkomsten er vist fra Stenbråtveien.

Det legges opp til en høyere utnyttelse enn i gjeldende reguleringsplan, S-2994 fra 1988 (Felt BG) hvor det fremgår at innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres tett småhusbebyggelse, rekkehus og blokker i inntil 4 etg.- garasjeetg. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 1.500 m<sup>2</sup> forretning, kontor, og offentlige formål. Maksimal tillatt tomteutnyttelse totalt TU=95%.

For utfyllende opplysninger om planinitiativet vises det til vedlegg

#### 2.3 Vedlegg

Bestilling av oppstartmøte med vedlegg.

### 3 Vurderinger

Bydelen er gjort kjent med at det er igangsatt planarbeid for Mortensrud felt 16 (PBE saksnummer 201413934 - herunder uttalelse fra bydelen) hvor det legges opp til en høyere

utnyttelse en hva kommunedelplanen for området slår fast. Likeså legges det opp til en høyere utnyttelse i dette planinitiativet en hva som er gjeldende i dagens reguleringsplan i følge forslagstiller. Etter hva bydelsdirektøren kan se er felt BG, som det her er snakk om, et av feltene som peker seg ut med høyere utnyttelse enn enkelte av de andre feltene i S-2994. Bydelsdirektøren viser i denne sammenheng til bystyrets vedtak av 17.06.1998 i sak 501 Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud, hvor det fremgår av punkt 2 at: « *Innenfor feltene 6 og 16 i kommunedelplanen kan det ved påfølgende utarbeidelse av reguleringsplan åpnes for boligbebyggelse i inntil 3-4 etasjer såfremt utnyttelsen reduseres tilsvarende innenfor områder på Mortensrud som allerede er regulert til boligbebyggelse med høy utnyttelse i reguleringsplan S-2994. Hva som regnes som «tilsvarende» reduksjon skal vurderes på grunnlag av maksimalt tillatt bruksareal i vedtatte bebyggelsesplaner for de aktuelle felt. Bystyret ber byrådet følge saken opp i forhold til OBOS som aktuell grunneier*». Bydelsdirektøren ser med bakgrunn i dette behovet for at det redegjøres for om dette vil bli fulgt opp. Så langt synes det å være en disharmoni i forhold til forannevnte vedtak. Det bes om at planarbeidet for begge prosjektene svarer for dette.

Det har blitt uttrykt bekymring for manglende fortau i Stenbråtveien, både av beboere og bydelen, ved flere anledninger. Herunder strekningen forbi dette området. Det bør derfor etter bydelsdirektørens vurdering stilles rekkefølgekrav om at det etableres fortau lang boligfeltet.

#### **4 Oppsummering/konklusjon**

Det legges opp til høyere utnyttelse for Mortensrud felt 16 og Stenbråtveien 13-63 enn planene slår fast. Bydelsdirektøren ser behov for at det redegjøres for om bystyrets vedtak av 17.06.1998 i sak 501, Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud blir fulgt opp. Det synes å være en disharmoni i forhold til forannevnte vedtak, og det bes om at planarbeidet for begge prosjektene svarer for dette.

Det bør stilles rekkefølgekrav om at det etableres fortau langs boligfeltet.

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens vurdering, jf. forslag til vedtak nedenfor.

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

Det er igangsatt planarbeid for Mortensrud felt 16 (PBE saksnummer 201413934 - herunder uttalelse fra bydelen) hvor det legges opp til en høyere utnyttelse en hva kommunedelplanen for området slår fast. Likeså legges det opp til en høyere utnyttelse i dette planinitiativet en hva som er gjeldende i dagens reguleringsplan i følge forslagstiller. Etter hva bydelsutvalget kan se er felt BG, som det her er snakk om, et av feltene som peker seg ut med høyere utnyttelse enn enkelte av de andre feltene i S-2994.

Bydelsutvalget viser i denne sammenheng til bystyrets vedtak av 17.06.1998 i sak 501, hvor det fremgår av punkt 2 at: « *Innenfor feltene 6 og 16 i kommunedelplanen kan det ved påfølgende utarbeidelse av reguleringsplan åpnes for boligbebyggelse i inntil 3-4 etasjer såfremt utnyttelsen reduseres tilsvarende innenfor områder på Mortensrud som allerede er regulert til boligbebyggelse med høy utnyttelse i reguleringsplan S-2994. Hva som regnes som «tilsvarende» reduksjon skal vurderes på grunnlag av maksimalt tillatt bruksareal i vedtatte bebyggelsesplaner for de aktuelle felt. Bystyret ber byrådet følge saken opp i forhold til OBOS som aktuell grunneier*».

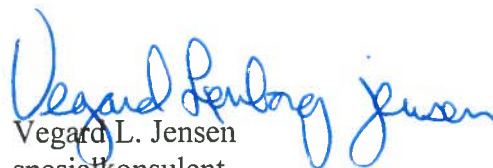
Bydelsutvalget ser med bakgrunn i dette behovet for at det redegjøres for om dette vil bli fulgt opp. Så langt synes det å være en disharmoni i forhold til forannevnte vedtak. Det bes om at planarbeidet for begge prosjektene svarer for dette.

Det har blitt uttrykt bekymring for manglende fortau i Stenbråtveien, både av beboere og bydelen, ved flere anledninger. Herunder strekningen forbi dette området. Bydelsutvalget ber derfor om at det stilles rekkefølge krav om at det etableres fortau lang boligfeltet.

Bydel Søndre Nordstrand, 12.11.2014



Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 10.11.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201415168-2 Saksbeh: Arkivkode: 512.1  
Oppgis alltid ved henvendelse

## BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - STENBRÅTVEIEN 13 - 63

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201415168.

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 viderefremidler 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](mailto:Postmottak@pbe.oslo.kommune.no). Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

### PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dokumentsenteret

Stab

Likelydende brev sendt til:

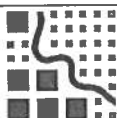
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)

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

[postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)

Bydel Søndre Nordstrand, Postboks 180 Holmlia, 1203 OSLO, [postmottak@bsn.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsn.oslo.kommune.no)



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate . 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto: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-BBKZ

### Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato:07.11.2014 09:28

### Innlogging

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

Innlogget hos ID-porten som	PAAL NERVIK SØRENSEN
For organisasjon	957187994

### Ansvarlige

#### Fagkyndig

Firma	VISTA Utredning AS
Organisasjonsnummer	957187994
Adresse	Bernhard Getz gt 3
Postnummer	0165
Poststed	oslo
Telefonnummer	97473096
E-post (kvittering sendes hit)	paal@vistautredning.no
Gjenta e-post	paal@vistautredning.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	paal sørensen

#### Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	OBOS Nye Hjem AS
Adresse	Postboks 6666 St Olavs plass

PBE002-BBKZ 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
E-post (kvittering sendes hit)	wenche.engseth@obos.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Wenche Engseth

## Innledende informasjon om forslaget

### Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	180
Bruksnummer	523
Adresse/Stedsnavn	Stenbråtveien 13-63
Eiers navn	OBOS Nye Hjem AS
Bydel	Bydel Søndre Nordstrand
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Gjeldende regulering til bolig (S-2994) er fra 1988. Det ønskes opprettholdt regulering til bolig, men med høyere utnyttelse.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Utnyttelse, bygningsvolum og adkomst ønskes avklart.

### 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?	<p>I gjeldende kommuneplan (2009) er området angitt til boligformål. I forslag til kommuneplan (2013) fram mot 2030 er Mortensrud angitt som et "Prioritert stasjonsnært område", der høyere utnyttelse kan vurderes.</p> <p>Kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud, datert 17.06.1998, angir boligformål for hele planområdet. Planen er til revisjon...</p>
---	--

#### Gjeldende regulering \*

S-2994 til bolig, fra 1988. TU maks 95%, 2-4 etasjer +G.
--





## Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer.	Ingen kjente heftelser.
--	-------------------------

## Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	Etter veiledende støykart på Bymiljøetatens nettside er det et smalt belte i gul sone langs Stenbråtveien, mens det meste av planområdet ligger i grønn sone.  Planområdet ligger ikke innenfor viktige områder for biologisk mangfold eller for vilt, slik de er registrert på nettsiden til Bymiljøetaten.
--	--




## Eksisterende bebyggelse og bruk \*

	Ett eldre bolighus ligger i området, som vil bli foreslått revet. For øvrig er planområdet dekket av løvskog.
--	---

## Enkel stedsanalyse

Erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel	Planområdet er en del av Lofsrud/Mortensrud som ble planlagt utbygd som et komplett boligområde på 80-tallet, med T-bane, kjøpesenter, skoler og barnehager. Det meste er nå bygget ut, med T-bane og kjøpesenter ca 500 fra planområdet og med Stenbråten barneskole ca 100-200 meter mot øst.  Arealene mot nord, øst og syd er allerede bygget ut med boliger av ulik karakter (blokker, rekkehus og eneboliger), og mot vest grenser planområdet mot Stenbråtveien og friområdet langs Ljanselva.  Planområdet ligger i hellende terreng, mot vest, langs Stenbråtveien. En tursti fra Ljanselva mot skolen krysser området, som vil bli innarbeidet i planforslaget.
---	---

## Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Planområdet.pdf
	Gjeldende regulering.pdf
	Flyfoto.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 tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Utgangspunkt for planlegging er ca 220 leiligheter, i blokkbebyggelse på 4 og 5 etasjer + garasjer, plassert i rekker langs kotene. Adkomst er vist fra Stenbråtveien.
--	--

### Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	141102 Situasjonsplan med veg.pdf
	Luftperspektiv.pdf

## Fakta om forslaget

### Arealstørrelse

Planområdet totalt:	32000m <sup>2</sup>
Arealbruk og foreslåtte formål	Bare boligformål.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Skissert fotavtrykk er på 5300 m2, som gir en BYA mindre enn 20%. Dette gir store utearealer.
Utnyttelse	BTA over bakken skisseres til 16000m2, inkludert parkering (som er delvis under terreng) blir det ca 20000 m2. %BYA=24 %.
Høyde	Antall etasjer varierer mellom 4 og 5, pluss garasjer (delvis under terreng). Foreløpige høyder er vist på vedlagte terrengsnitt.
Trafikk og parkering	Adkomst fra Stenbråtveien. Parkering i kjeller under boligene.

### Vedlegg

Vedlegg	
	Terrengsnitt.pdf

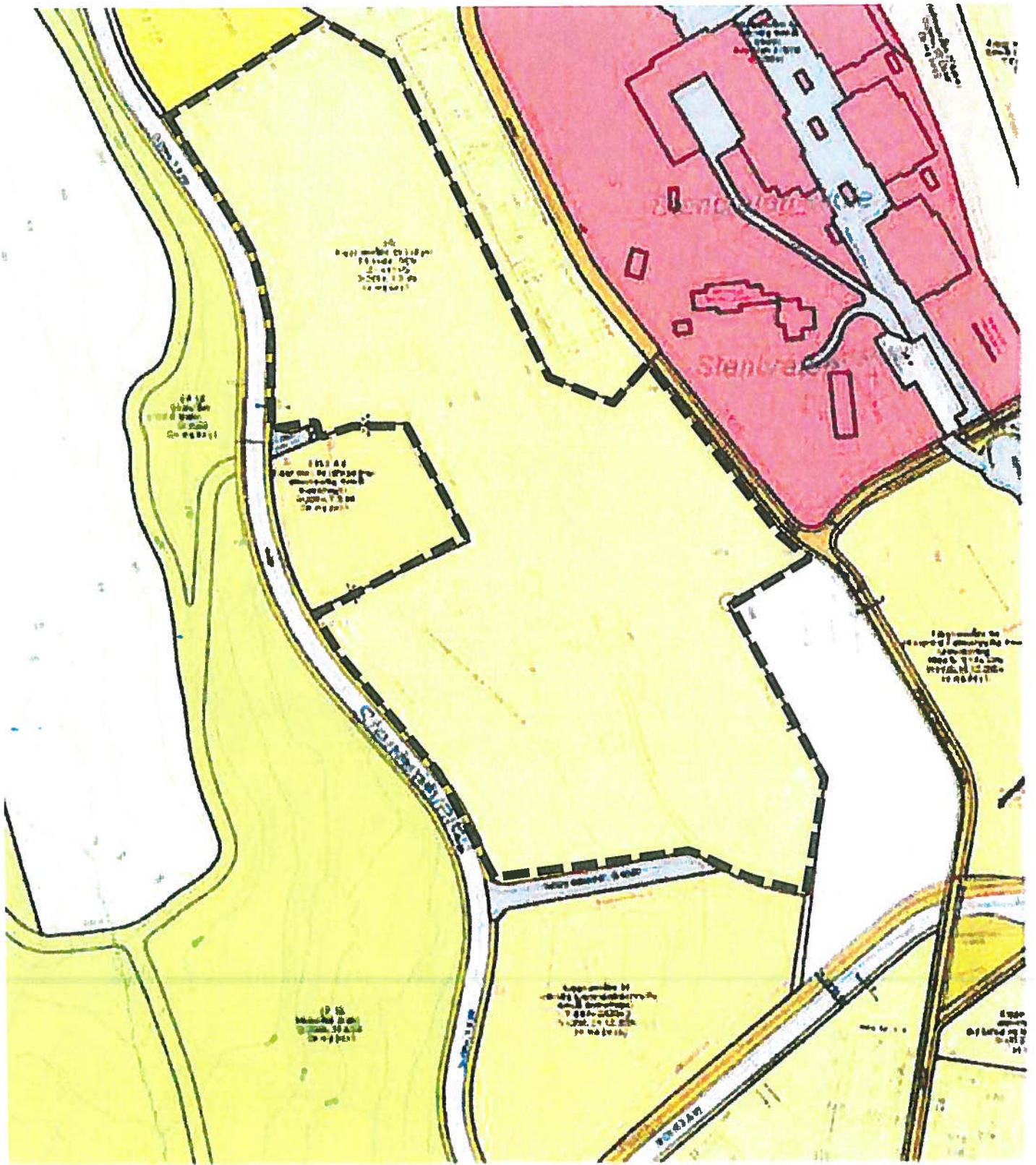


## Videre prosess

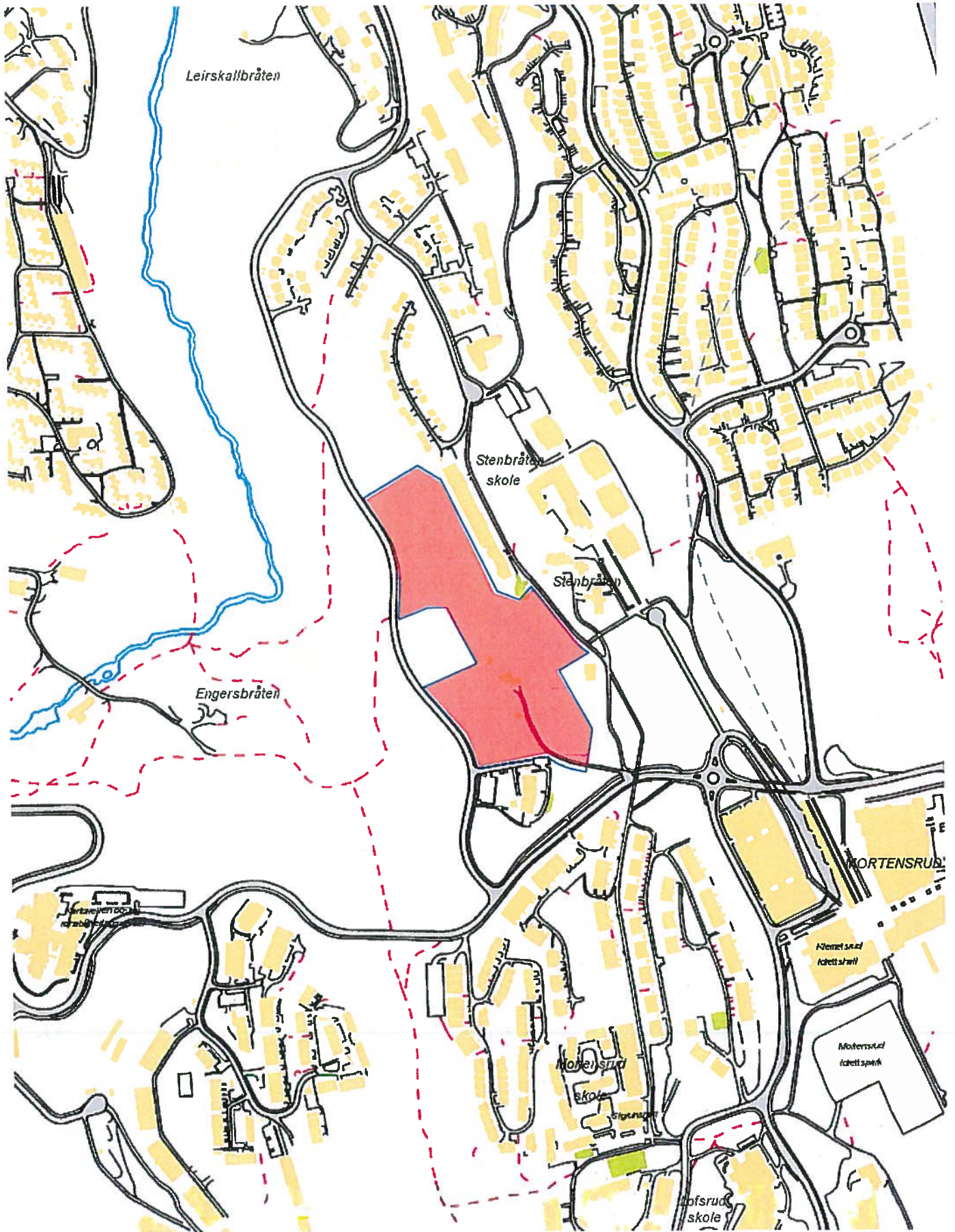
Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Prosjektet utløser ikke krav om KU, etter forskrift om KU, §§2-4.
Medvirkning i videre prosess	Lovpålagte høringsrunder vil bli gjennomført.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Ingen store utfordringer.







Oversiktskart



Gårdsnummer: 180 Bruksnummer: 523

Dato: 27.10.2014

- Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

0 50 100 150m



