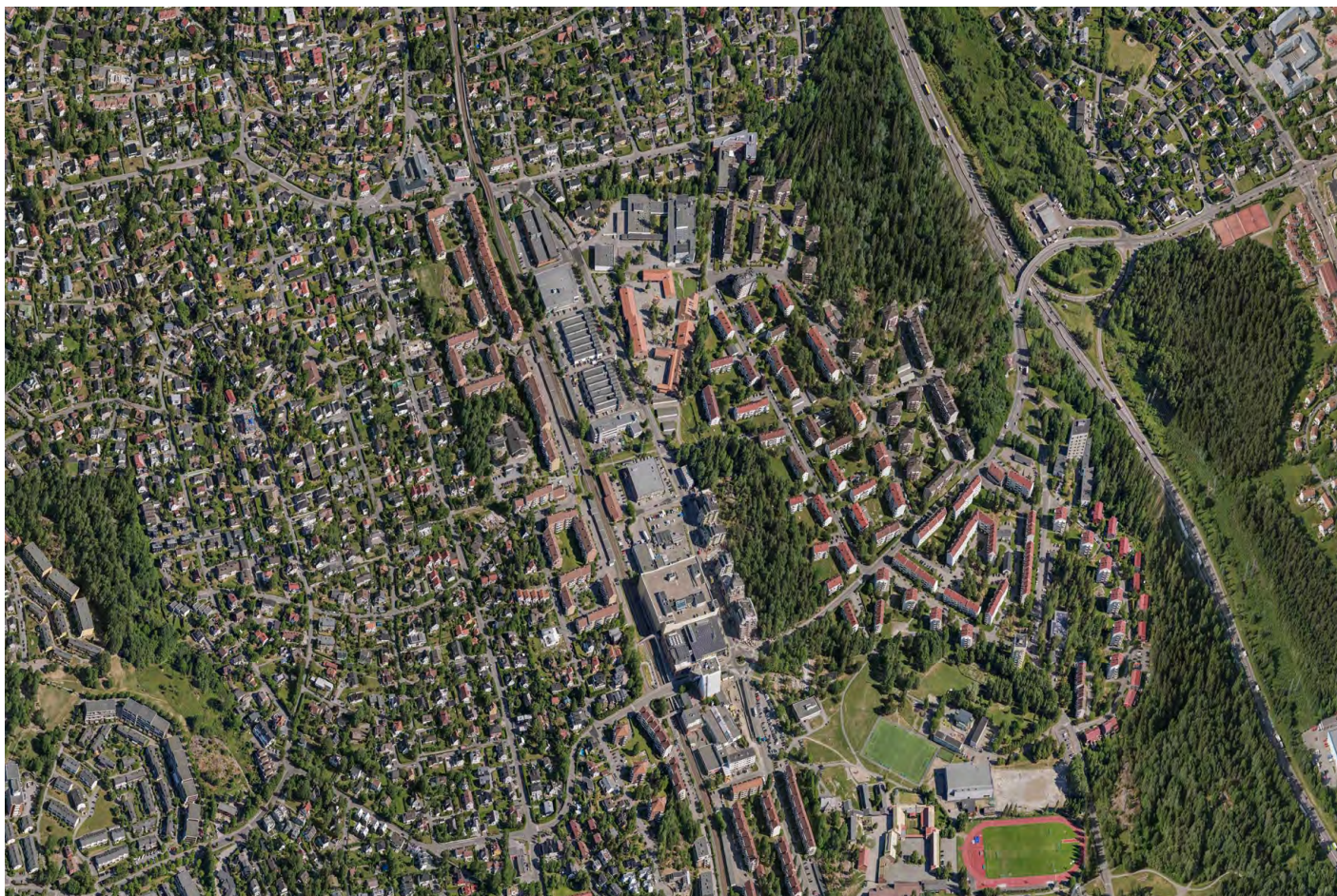




Oslo

Plan- og bygningsetaten



PBEs sammendrag av uttalelsene med kommentarer

Vedlegg 2 til planprogram for
områderegulering
Lambertseter-Karlsrud

Oppsummering av høringsuttalelser

Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om oppstart av områderegulering

Plan- og bygningsetaten (PBE) varslet oppstart av områderegulering og la ut forslag til planprogram til offentlig ettersyn 28.10.19, med høringsfrist 09.12.19. PBE mottok 39 uttalelser. Dette dokumentet inneholder PBEs oppsummering av uttalelsene med kommentarer, først tematisk og deretter av hver enkelt uttalelse. Høringsuttalelsene følger også planprogrammet i sin helhet i vedlegg 1. Hver uttalelse er arkivert i saken på saksinnsyn (saksnr. 201801721) under dokumentnummeret som er angitt i parentes bak hver høringspart.

Tematisk oppsummering	4
1. Planavgrensning.....	4
2. Overordnet om planarbeidet og planprogrammet.....	5
3. Byromsstruktur	6
4. Utredningsalternativer	7
5. Klima.....	8
6. Trafikk, trafiksikkerhet og parkering.....	9
7. Kollektivtransport og sykkel.....	11
8. Teknisk infrastruktur	11
9. Støy	12
10. Bebyggelse - form	13
11. Bevaring.....	14
12. Bymessighet, flerfunksjonalitet og arealbehov.....	15
14. Realisering av planen	17
15. Medvirkning	18
Oppsummering av hvert innspill med PBEs kommentarer	20
Bydelen	20
1. Bydel Nordstrand (24.12.19, dok. nr. 218).....	20
Kommunale etater og foretak	21
2. Brann- og redningsetaten (BRE) (07.11.19, dok. nr.177)	21
3. Renovasjonsetaten (REN) (07.11.19, dok. nr.177)	21

4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) (06.12.19, dok. nr. 195)	21
5. Byantikvaren (BYA) (09.12.19, dok. nr. 200).....	23
6. Bymiljøetaten (BYM) (09.12.19, dok. nr. 205).....	25
7. Sporveien (09.12.19, dok. nr. 211).....	27
8. Vann- og avløpsetaten (VAV) (10.12.19, dok. nr. 213)	27
9. Klimaetaten (KLI) (09.12.19, dok.nr 221).....	28
Fylke.....	30
10. Fylkesmannen i Oslo og Viken (25.11.19, dok. nr. 187)	30
Statlige instanser og foretak	30
11. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (28.10.19, dok. nr. 172).....	30
Organisasjoner.....	31
12. Miljøprosjektet Ljanselva (15.11.19, dok. nr. 180).....	31
13. FAU Karlsrud skole (09.12.19, dok.nr. 196)	31
14. Nordstrand SV (09.12.2019, dok. nr. 207).....	33
15. Rødt Nordstrand (10.12.19, dok. nr. 214)	34
Private aktører (grunneier, utbyggere, næringsvirksomhet, o.l.)	36
16. Stor-Oslo Eiendom AS (06.12.19, dok. nr. 197)	36
17. Østerli garasjer SA (09.12.19,dok.nr. 199)	38
18. AS Civitas (09.12.19, dok. nr. 201)	38
19. Solon Eiendom (09.12.19, dok. nr. 202)	42
20. Arkitektskap AS (09.12.19, dok. nr. 203)	44
21. Moksnes Invest AS og Cecilie Thoresens vei 3 AS (06.12.19, dok. nr. 215)	45
22. OBOS (13.12.19, dok. nr. 217)	46
Beboere (privatpersoner, velforeninger, borettslag, sameier o.l.)	48
23. Aksel Wingaard(24.10.19, dok. nr. 167).....	48
24. Thomas Heum Jacobsen (24.10.19, dok. nr. 168)	49
25. Terje Andreas Helsøe (24.10.19, dok. nr. 169).....	49
26. Lise Haldane Røed (28.10.19, dok. nr. 171).....	49
27. Sonja Falkenberg (30.10.19, dok. nr. 174)	50

28.	John Erik Pløger (06.11.19, dok. nr. 176)	50
29.	Stefano Angelo Donati (14.11.19, dok. nr. 179)	51
30.	Espen Becken Olsen (17.11.19, dok. nr. 181)	51
31.	Ahmed Al-Dlaymi (19.11.19, dok. nr. 182)	52
32.	Kenneth Skauge (20.11.19, dok. nr 183)	52
33.	Sissel Brichmann (20.11.19, dok. nr. 184)	52
34.	Nils Arne Rakstad (21.11.19, dok. nr. 185)	53
35.	Cilje Alexandersen (22.11.19, dok. nr. 186)	53
36.	Awais Dar (22.11.19, dok. nr. 188)	54
37.	Roger Ellingsen (09.12.19, dok. nr. 198)	54
38.	Ingvild Elisabeth Pharo (09.12.19, dok. nr. 209)	54
39.	Steingrims vei velforening (09.12.19, dok. nr. 210)	55

Tematisk oppsummering

1. Planavgrensning

Det har kommet 6 forslag til revisjoner av planavgrensningen. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) foreslår å ta med skoletomtene for å vurdere mulighet for økt utnyttelse og sambruk. EBY støtter også å ta med større del av den kommunale eiendommen 159/1 vest for senteret med reguleringsplan S-2196. Bymiljøetaten (BYM) anbefaler at en del av Radarveien vest for T-banen innlemmes for å regulere tryggere trafikkløsninger. Sporveien anbefaler å inkludere begge gangramper fra Raschs vei til Karlsrud T-banestasjon slik at universell utforming ivaretas. Sporveien mener også at T-banesporene bør tas ut da de ble oppgradert i 2013. Stor-Oslo Eiendom og Civitas ber om at planavgrensningen på Karlsrud inkluderer Radarveien 2-4 for å få til et mer helhetlig grep.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- *Innspillet om å ta med skoleeiendommene tas ikke til følge. Området er allerede regulert til formålet, og det er uavklart om fremtidig behov for utvidelse eller eventuelt organisering av arealet. Dersom det er behov for å endre reguleringen på skoletomtene må behovshaver utarbeide en detaljregulering. Langsiktig skolebehov og utvidelsesmulighet på skoletomta må uansett avklares i planarbeidet for å finne ut av hva som må løses av skole og andre kommunale arealbehov i utviklingsområdene. PBE ser frem til samarbeid med Utdanningsetaten og EBY om dette. PBE gjør oppmerksom på at 2 m langs Cecilie Thoresens vei er inkludert i planavgrensningen for å ha fleksibilitet når løsning for gateutvidelse skal vurderes.*
- *En større del av den kommunale eiendommen 159/1 vest for senteret tas med i planområdet for å unngå rest av gammel regulering (S-2196) og for å vurdere mulighet for mindre bebyggelse med småhuskarakter og/eller tilrettelegging for møteplass.*
- *Delen av Radarveien vest for T-banen, som BYM foreslo, innlemmes i planområdet. Arealet er del av boligreguleringen S-625 (5.1.57). I tillegg inkluderes en uregulert del av veien nord for dette. Dette er for å kunne regulere en sammenhengende trafikksikker, offentlig forbindelse mellom T-banen/Lambertseterveien og Radarveien/undergangen. Arealet er del av eiendom 159/158, som eies av Knausen Borettslag. Det må initieres dialog med beboerne om dette.*
- *Begge gangrampene til perrongene på Karlsrud T-banestasjon inkluderes for å kunne ivareta universell utforming.*
- *Innspillet fra Sporveien om å ta T-banesporene ut av planområdet tas ikke til følge. Arealet er i dag uregulert og binder sammen arealer i planområdet vest og øst for T-banen. Selv om det nylig er gjort oppgraderinger på T-banen mener PBE at det hensiktsmessig å regulere arealet. Utover å vurdere bedre kryssninger på tvers av T-banen, vil ikke PBE undersøke fysiske inngrep her.*
- *Etter en samlet vurdering er PBEs konklusjon at det er overveiende grunner for å inkludere Radarveien 2-4 i planavgrensningen, selv om eiendommene i dag tilhører Småhusplanen. Innspillet tas til følge. Følgende vurderinger ligger til grunn.*
 - *Det muliggjør et helhetlig grep for utvikling. Man kan vurdere støyreducerende tiltak som kan gjøre området mer egnet for boliger og park, f.eks. ved å bruke ny bebyggelse som støyskjerm mot T-banen og undersøke muligheten for å stenge denne delen av Radarveien. Man får også mulighet til å undersøke flere og bedre*

gangforbindelser, f.eks. en bilfri gangforbindelse dersom Radarveien kan stenges (og atkomster kan omlegges) og snarvei til sørgående T-baneperrong fra dagens kryss mellom Steingrims vei og Radarveien.

- Slik utviklingsområdet er avgrenset i Kommuneplanen mener PBE mulighetene for et helhetlig grep og utvikling med boliger og høy utnyttelse ved T-banen er begrenset. Det vil være fare for å forringe bokvaliteten på Radarveien 2-4, da eiendommene vil bli liggende mellom T-banen ca. 5 meter over terreng i øst og ny bebyggelse i utviklingsområdene i sør og vest. Bilatkomst til eiendommene fra Radarveien vil måtte opprettholdes. Det vil være vanskelig å gjøre noe med støysituasjonen, og PBE vurderer at utviklingsområdene da vil være mest egnet for næring.
- Hensyn til småhusbebyggelsen rundt med tanke på sol og sikt må sikres i områdereguleringen, ved å begrense bebyggelseshøyder og plassering og utforming av bebyggelse og byrom i overgangen. For delområde 3 på Karlsrud angir planprogrammet at det skal undersøkes mellom 3-5 etasjer, og det skal tas spesiell hensyn til småhusbebyggelsen.
- PBE mener småhusområdets karakter ikke vil bli svekket. Radarveien 2-4 ligger i en overgangssone mellom småhusområdet og utviklingsområdet, med den opphøyde T-banen som skille mot øst. Radarveien er ikke en historisk ferdselsåre med betydning for småhusområdets struktur og lesningen av området.

2. Overordnet om planarbeidet og planprogrammet

Flere mener planarbeidets fokus må være på hva slags hverdagsliv og byliv som skal leves i området i 2050, og hva som skal gjøre at folk vil bo her i fremtiden (SV Nordstrand, privatperson).

Bymiljøetaten (BYM), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) mener planprogrammet går for langt i å skissere løsninger før medvirkning og utredninger er gjennomført, inkludert forsinket Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL). Grunneiere ønsker med fleksible rammer i planprogrammet og mener foreslåtte rammer lukker for gode utviklingsmuligheter og begrenser planens gjennomføringskraft. De viser for blant annet til rammer om bebyggelseshøyder og park (Civitas, Arkitektskap). Byantikvaren er spørrende til delingen mellom planalternativ og utredningsalternativer. De mener utredningsalternativer må utredes til samme nivå som planalternativet, slik at de blir sammenlignbare, tilfredsstillende KU-forskriftens krav og kan danne grunnlag for planalternativer til politisk behandling.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Planarbeidet har fokus på helhetlig og langsiktig stedsutvikling, og hva slags rolle og identitet området skal ha skal undersøkes. I den forbindelse er det relevant å spørre hvordan man skaper et godt hverdagsliv og byliv her i 2050.
- PBE har vurdert det som riktig å sette tydelige rammer i planprogrammet slik at det er mulig å gi konkrete høringsinnspill og for å gi forutsigbarhet i videre planprosess. PBE mener illustrasjoner er viktig for å kommunisere tydelig og gjøre innholdet tilgjengelig for flest mulig. Som redegjort for i planprogrammet med vedlegg, har det allerede vært gjennomført mye medvirkning tidlig i planprosessen, blant annet et verksted om plangrep. Tidligere, i forbindelse med charetten i 2016, har det også vært dialog om plangrep mellom ulike kommunale etater, inkl. PBE, BYM, EBY, bydelsadministrasjonen,

og grunneierne. Skissene i planprogrammet er prinsipielle, og ettersom planalternativet følger eksisterende gatestruktur, mener PBE at tilpasninger til funn i VPKL er mulig i videre planarbeid.

- Angående innspill om rammer for park og bebyggelseshøyder, se pkt. 3 og 10.
- Hensikten med utredningsalternativet er å ha et større handlingsrom i undersøkelsene som leder opp til et planforslag som skal konsekvensutredes. Hvis PBE oppdager tidlig i planarbeidet at utredningsalternativet ikke er mulig eller hensiktsmessig, vil ikke PBE jobbe videre med å detaljere dette.

3. Byromsstruktur

Bymiljøetaten er positive til en 5 daa park. Grunneiere (Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Civitas, Solon, OBOS) ber om at parkstørrelse ikke fastsettes i planprogrammet og ønsker mulighet til å undersøke en sekvens av flere mindre parker og byrom. De mener nye parkarealer må sees i sammenheng med og supplere Lambertseter idrettspark. OBOS mener behovet for park er løst utenfor planområdet og at behovet for nye parkarealer må undersøkes. Hvis det skal være park i området mener Civitas den bør legges på CTV 11, ikke CTV 9. KLI mener planarbeidet bør se på hvordan etablere sammenhengende grøntområder til Østensjøparken, sør, sjøen og Ekebergparken. Bydelsutvalget ønsker grøntstrukturen knyttes til Solkollen, og at nye grøntområder har gode kvaliteter og variert bruk. Flere privatpersoner ønsker mer grøntområder og Steingrims vei velforening ønsker at eksisterende grøntområder henyntas.

Bydelsutvalget mener torg/møteplasser må ha gode solforhold, være tilpasset alle aldersgrupper og tilgjengelig for de med nedsatt funksjonsevne. Solon mener byromsplassering må vurderes ift. arealbruk og kvalitet. Arkitektskap og en beboer foreslår nytt byrom/uteområde nord for Lambertseter senter.

Solon foreslår å undersøke flere tverrforbindelser. Arkitektskap forstår det som at gangakse internt i kvartalene og langs T-banen, som tidligere har vært viktig, er tatt ut. FAU Karlsrud mener en gang- og sykkelvei fra Karlsrud til Lambertseter vest i planområdet bør vurderes, da det vil være en mer sikkert enn Cecilie Thoresens vei (CTV).

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Selv om planområdet ligger i nærheten av Lambertseter idrettspark, må områdereguleringen følge opp krav i kommunedelplan for torg og møteplasser om at min. 5% av utbyggingsarealet skal gå til nye torg og møteplasser.
- Innspill om å ikke fastsette størrelse på park i planprogrammet tas til følge. PBE mener fortsatt at dette må være en viktig park av vesentlig størrelse, bl.a. for å styrke forbindelsen på tvers av T-banen, styrke koplingen til Solkollen og turveien i øst, samt for å tilgjengeliggjøre parken for mange. Det skal undersøkes hvordan parken skal supplere eksisterende tilbud i nærmiljøet med andre kvaliteter og programmer. Avgrensning og fordeling av parkarealet skal undersøkes.
- Rekreasjonsområder som Østensjøparken, Ekebergparken og sjøen ligger for langt unna til at det kan inngå som en del av planarbeidet å vurdere bedre grønnstruktur hele veien. Det vil fokuseres på hvordan ny grønnstruktur kan koples bedre sammen med tilliggende grøntområder og innad i planområdet.

- *Det er ikke mye grøntareal i planområdet i dag, men planen skal styrke grøntdraget og søke å bevare eksisterende trær. Det skal vurderes rekkefølgebestemmelser om oppgradering av Solkollen.*
- *Plassering og avgrensning av møteplasser, torg og park skal undersøkes blant annet med tanke på lokalklimatiske forhold, hensiktsmessige byggefelt og utnyttelsesgrad. De skal programmeres og utformes for å ivareta ulike brukergrupper. Universell utforming er en forutsetning.*
- *Planalternativet illustrerer viktige møteplasser og er ikke uttømmende. Innsillet om nytt byrom nord for senteret vil vurderes i videre arbeid.*
- *Området har ikke gode forutsetninger for å få til flere tverrforbindelser over T-banen. Ettersom gangnettet på vestsiden av sporene ikke er mer finmasket vil man få liten gevinst av nye kryssninger. PBE vil derfor ha spesielt fokus på å styrke tverrforbindelsen ved dagens undergang, samt gangforbindelsen nord for senteret. Mindre tverrforbindelser innad i utviklingsområdene kan også vurderes.*
- *I planalternativet er viktige gangforbindelser illustrert, men disse er ikke uttømmende. Det er fortsatt rom for å vurdere gang- og sykkelvei langs T-banen og gangforbindelse gjennom kvartalene.*

4. Utredningsalternativer

Det kommer frem ulike synspunkter på begge utredningsalternativene. Civitas (grunneiernes felles representant) er undrende til utredningsalternativene og etterspør begrunnelsen.

Utredningsalternativ 1: FAU Karlsrud og Rødt er positive pga. trafiksikkerhet og areal til skole og/eller barnehage. Bymiljøetaten er skeptiske til torg/møteplass i alternativet. De påpeker at en eventuell løsning må utformes med god framkommelighet og trafiksikkerhet, og mener trafikkanalysen må vise konsekvenser for veinettet og eventuelle nødvendig tiltak. Grunneier av Cecilie Thoresens vei (CTV) 1 og 3 (Moksnes) uttrykker sterk motstand mot utredningsalternativ 1 fordi de mener at det vil medføre vesentlig reduksjon av utleieverdien. Moksnes mener det ikke gis begrunnelse for forslaget eller vises reelt behov.

Utredningsalternativ 2: Arkitektskap (representerer grunneiere Opsahl og Backe) er sterkt kritiske. De mener utviklingsmulighetene på CTV 13-15 begrenses, og at utvidelse av senteret vil føre til mer kontor og bilbruk fremfor boliger som er mer ønskelig. De mener det er mulig å få til et boligprosjekt tilpasset dagens senter med tilstrekkelig bredde og kvaliteter i nytt byrom imellom. Dersom alternativet videreføres bør det drøfte hvordan senteret får mer utadrettet fasade mot CTV og T-banen. OBOS er positive til et tilbygg til senteret med aktive fasader med servicevirksomheter, og mener det vil bidra til en god gangforbindelse mellom CTV og T-banen. De har sendt illustrasjoner med bl.a. ny kjørerampe, sykkelparkering og sykkelverksted i 1. etg.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- *PBE har foreslått å videreføre utredningsalternativ 1. Skolebehovet i bydelen på lenger sikt og hvordan områdereguleringen påvirker arealbehov til skole og barnehage vil avklares i videre undersøkelser. Hensikten med utredningsalternativ 1 er å ha et større mulighetsrom til å ivareta evt. større arealbehov til skole- og/eller barnehageutvidelse. Dette er presisert i planprogrammet. Utforming av torg/møteplass i utredningsalternativ 1 vil undersøkes og konsekvenser utredes dersom det blir en del av planforslaget.*

- *PBE har besluttet å ta ut utredningsalternativ 2 etter høringen. Etter nærmere vurdering ser PBE at det vil bli vanskelig å få til et tilbygg med aktiv fasade og utadrettet virksomhet i 1. etasje som fungerer med senterets planløsning. PBE mener det ikke er ønskelig med tilbygg med bl.a. kjølerampe mot gaten. Det må fortsatt vurderes andre måter å styrke gangforbindelsen til T-banen.*

5. Klima

Klimaetaten (KLI) mener planprogrammet bør ta opp klimautfordringene mer eksplisitt og at både klimagassutslipp og klimatilpasning bør konsekvensutredes (KU). For KU om utslipp mener KLI følgende bør være undertemaer: transport, byggeprosess og massehåndtering, klimafotavtrykk og konsekvenser av arealbruksendringer og valg mellom etablering av ny eller bevaring av gammel grøntstruktur. KLI anbefaler å kvantifisere utslipp og opptak av klimagasser, og at hogst av trær tas i betraktning. Rødt foreslår en helhetlig utredning av alle miljøaspekter.

Flere mener det må tilrettelegges for klimavennlig byggeri (KLI, BYM, Rødt, SV, privatperson), både klimanøytrale eller klimainnovative bygg, grønn materialbruk, gjenbruk av bygninger og materialer. KLI foreslår å lage konkrete mål for CO₂-avtrykk fra materialbruk. Overskuddsmasser bør behandles forsvarlig og gjenbrukes. KLI mener utbyggerne bør forplikte seg til utslippsfri utbygging med redusert energibruk. KLI savner beskrivelse av hvordan planen skal bidra til å nå Oslos mål om å redusere energiforbruket med 10 prosent til 2030 og foreslår å lage en mulighetsstudie for egen energiproduksjon. KLI savner drøfting av tilrettelegging for utslippsfri transport, spesielt varelevering. De forventer at KU 'en for trafikk tar opp virkemidler for å redusere bilbruk.

Flere tar opp sikring mot ekstremvær og klimasårbarhet (BYM, KLI, VAV, NVE, SV, miljøprosjektet Ljanselva). BYM og VAV påpeker at overvannshåndtering må sees i sammenheng med plangrepet, inkludert størrelse, antall og plassering av parker. KLI mener det bør utarbeides en plan for naturareal med tanke på klimarobusthet og overvannshåndtering. NVE påpeker at dersom utbygging fører til mer tette flater må det kompenseres med fordrøynings tiltak dersom vassdrag ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning. KLI mener det bør gjøres infiltrasjonsundersøkelser. Ved anleggelse av park ved undergangen mener VAV at eksisterende overvannsledning bør utgå og at overvannet håndteres åpent og lokalt. Miljøprosjektet Ljanselva foreslår å bruke overvann til å illudere en bekk der Lambertseterbekken gikk.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- *Klima er styrket som tema i planprogrammet. I kap. 1 er Oslos gjeldende klimamål presisert (forslag til ny klimastrategi, bl.a. med mål om reduksjon av energibruk med 10%, er per dags dato ikke behandlet av bystyret). I kap. 2 er klima trukket frem som et viktig plan- og utredningstema og i kap. 3 er det presisert om undersøkelser og utredninger om klima.*
- *Innspill om KU av klimagassutslipp tas ikke til følge. Ettersom prosjektering av bygg og byrom gjøres i påfølgende detaljreguleringer og byggesaker vil det være store usikkerheter rundt valg som kan påvirke klimagassutslipp i stor grad.*
- *I undersøkelser skal PBE benytte en scenariokalkulator (PI-SEC, "Planning Instruments for Smart Energy Communities") for å undersøke hvordan ulike utbyggingsmuligheter og tiltak påvirker energibruk og klimagassutslipp. Dette verktøyet har fokus på driftsfasen.*

- *I arbeidet med områdereguleringen vil det tas stilling til hvilke klimatiltak som skal sikres i reguleringsbestemmelser og hva som skal gis som retningslinjer i kvalitetsprogram for miljø og energi. Jf. retningslinjene til § 9.1 i Kommuneplan 2015 bør kvalitetsprogrammet redegjøre for prosjektets miljøprofil og hvordan oppfølging skal følges opp frem til gjennomføring, temaer som bør inngå er transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. PBEs klimakriterier skal ligge til grunn for kvalitetsprogrammet. Å utarbeide konkrete mål for utbyggingen kan vurderes i kvalitetsprogrammet.*
- *Innspill om en egen mulighetsstudie om energiløsninger tas ikke til følge, men energiløsninger vil vurderes som del av arbeidet scenariokalkulatoren og kvalitetsprogrammet.*
- *Å undersøke tiltak for å redusere biltrafikken er allerede del av undersøkelsene i kap. 3 om bilbruk og parkering. Det er presisert at planen skal bidra til å nå Oslos mål om reduksjon av biltrafikk.*
- *Innspill om KU av klimasårbarhet tas til følge, og konsekvensene utbyggingen har for overvannshåndtering og flom skal utredes. Vurdering av flomfare vil også være en del av ROS-analysen.*
- *Etter offentlig ettersyn er det presisert i planprogrammet at konkretisering av plangrepet i områdereguleringen skal koordineres med overvannsplan og landskapsplan som er del av Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL). I VPKL-arbeidet skal det totale arealbehovet for overvannsløsninger anslås og sees i sammenheng med byroms- og grønnstrukturen. Konkrete innspill om åpne overvannsløsninger og overvannsledninger vil vurderes i videre arbeid.*
- *PBE anser mulighetene for å oppnå bedre løsninger for infiltrasjon og fordrøyning som gode, da planområdet er forholdsvis flatt og har stor andel tette flater i dag. Ettersom planområdet ligger på et høydedrag vil det være viktig for å minimere belastningen nedstrøms.*
- *Innspill om infiltrasjonsundersøkelser tas ikke til følge. PBE har diskutert innspillet med VAV. Infiltrasjonsegenskaper har gjerne store lokale variasjoner og infiltrasjonsmålinger må derfor gjøres med høy tetthet. Derfor bør infiltrasjonstester heller vurderes i detaljregulering eller byggesak. Det bør gjøres en overordnet vurdering av infiltrasjon i områdereguleringen.*

6. Trafikk, trafikksikkerhet og parkering

Flere er opptatt av at trafikk ikke må forskyves til veier utenfor planområdet og at trafikksikkerheten må bedres (bydelsutvalget, FAU Karlsrud, Steingrims vei velforening, privatpersoner). Beboere og FAU Karlsrud uttrykker bekymring for flere av boligveiene (Østerliveien, Steingrims vei, Raschs vei, Kåres vei osv), bl.a. om trafikkmengde, skolevei og manglende fortau. FAU Karlsrud ønsker at det prioriteres å se på hvordan biladkomst til skolene løses. Flere gir innspill om innholdet i konsekvensutredningen (KU) av trafikk. Flere, inkl. bydelsutvalget og FAU Karlsrud, mener KU'en må belyse konsekvenser i gater rundt planområdet. En beboer ber om at trafikkøkning i Rachs vei inngår. FAU mener konsekvensene for gående, syklende og skoleveier må inngå i KU'en. Klimaetaten ønsker at tiltak for å redusere biltrafikk og mulighet for bilfrie områder ved skolene/barns aktiviteter inngår i KU'en.

Bymiljøetaten (BYM) mener at det bør redegjøres for hvilken rolle og identitet Cecilie Thoresens vei (CTV) skal ha i et helhetlig transportsystem. FAU og en beboer foreslår å flytte CTV langs T-banesporet for å få til et trafikksikkert/bilfritt område ved skolen. Bydelsutvalget mener

framkommelighetshensyn må hensyntas ved utvikling av CTV til bygate. De viser til tiltak i bydelens trafikkplan om utvikling til miljøgate som prioriterer gående og syklende, fartsgrenser, skilting, fotgjengeroverganger .

BYM oppfordrer til sambruk av avkjørsler til adkomst, varelevering, renovasjon, etc., og at varelevering og renovasjon løses på egen grunn. Bydelsutvalget ber om drosjer og nyttetransport gis mulighet for kortere stand. Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas (Brann- og redningsetaten).

Flere beskriver stor parkeringsbelastning i området (Østeri garasjer, privatperson, Steingrimsvei velforening), og Steingrims vei velforening mener småveiene brukes til innfartsparkering. Garasjelaget uttrykker viktigheten av deres parkeringsplasser. Bydelsutvalget ber om at det sikres nok parkeringsplasser for elbillading og at parkering i størst mulig grad løses i kjellere. Bydelsutvalget og Rødt ber om at det tilrettelegges for bildeling.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Planforslagets konsekvenser for trafikksituasjonen i et utvidet område er angitt som del av konsekvensutredningen (KU) for trafikk. Hva som er et hensiktsmessig influensområde skal fastsettes i videre arbeid, men boligveier rundt planområdet skal inngå, inkludert parallelle veier til CTV og Steingrims vei. Raschs vei er del av planområdet, og vil inngå i KU 'en. Konsekvensene for trafikksikkerhet og gående og syklende er angitt som en del av KU 'en. Etter høring er det presisert at konsekvensene for skolevei skal inngå. Avbøtende tiltak presenteres der aktuelt.
- Angående innspillet om bilfrie områder, skal det undersøkes mulighet for å stenge Radarveien eller Steingrims vei på Karlsrud. I tillegg skal det undersøkes muligheten for å samordne parkeringsløsning og atkomst for flere byggefelt. Dette vil være del av undersøkelsene som grunnlag for planforslaget, ikke KU 'en. Utover dette videreføres eksisterende veier.
- Tiltak for å redusere biltrafikken er del av undersøkelsene i kap. 3 om bilbruk og parkering. Det er presisert at planen skal bidra til å nå Oslos mål om reduksjon av biltrafikk.
- Å undersøke CTVs rolle og identitet er lagt inn som del av undersøkelsene.
- Forslaget om å flytte CTV er interessant, men etter nærmere vurderinger mener PBE det vil gi større utfordringer enn fordeler. Det er f.eks. ikke mulig å føre veien på baksiden av Lambertseter senter og gatekryss med Raschs vei nær T-banebroen vil gi utfordringer med sikt. Forslaget tas derfor ikke til følge.
- Adkomster til skolene skal ivaretas.
- Omfanget av fremmedparkering skal undersøkes.
- PBE vil opplyse BYM om trafikk- og parkeringsutfordringer i veier utenfor planområdet som eventuelt faller utenfor det dette planarbeidet kan løse.
- PBE har forståelse for viktigheten av garasjeplassene for Østeri garasjer, og det er angitt i planprogrammet at det skal undersøkes mulighet for å erstatte parkeringsplassene som går bort til skoleutvidelse. PBE vil invitere garasjelaget til et møte om prosessen videre.
- Hvordan tilrettelegge for elbillading er lagt inn i undersøkelsestabellen.
- Øvrige innspill om trafikk-, adkomst- og parkeringsløsninger vil vurderes i videre planarbeid, og tas derfor til orientering.

7. Kollektivtransport og sykkel

FAU Karlsrud og Rødt mener kollektivdekningen må utbygges for å håndtere flere beboere i området, både inn til sentrum og bedre bussforbindelsene øst-vest i bydelen. Steingrims vei velforening mener det er urealistisk at de fleste skal reise kollektivt. En privatperson påpeker at Lambertseter har god offentlig kommunikasjon.

Bymiljøetaten (BYM) og Klimaetaten (KLI) mener en oppgradering av Cecilie Thoresens vei må medføre oppgradering av sykkelanlegg i tråd med Oslo kommunes sykkelplaner, samt andre gater. Rødt ser behov for bedre sykkelforbindelsene langs øst-vest i bydelen. En privatperson påpeker at sykkel ikke er et alternativ for alle. Bydelsutvalget ber om at det settes krav til sykkelparkering og Rødt ønsker parkeringsplasser for bysykler.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- *Planarbeidet vil se på tiltak for å gjøre kollektivtransport mer tilgjengelig og attraktiv, med bedre gangforbindelser til kollektivstopp og utformingen av disse. Det skal avklares med Ruter hvilke roller de ulike veiene skal ha for busstrafikk, som grunnlag for design av veiene.*
- *Kapasiteten på kollektivtransporten er ikke noe som kan sikres i områdereguleringen, men PBE vil videreformidle innspill og behov som dukker opp i planprosessen til Ruter. I dag hindrer kapasiteten på T-banen i sentrum flere avganger også i ytre by. Ruter og Sporveien jobber med planlegging av flere store T-baneprosjekter i Oslo, bl.a. nytt signalanlegg, ny sentrumstunnel, ny Majorstuen stasjon og Fornebubanen. Det er uavklart hvordan økt kapasitet vil fordeles på byens ulike T-banelinjer, men det vil kunne ha positive konsekvenser for Lambertseterområdet på sikt.*
- *PBE anser innspillene om sykkeltilrettelegging som ivare tatt i planprogrammet. Det skal undersøkes hvordan planen tilrettelegger bedre for sykkel iht. Oslos sykkelplaner. Lokalisering av sykkelparkeringsplasser skal utforskes, og antall vil dimensjoneres etter Oslos gjeldende parkeringsnorm. Virkemidler for å begrense bilbruk og øke andelen reiser med kollektiv, sykkel og gange skal utforskes, og bil- og sykkelordninger er eksempler på tiltak som kan vurderes.*

8. Teknisk infrastruktur

Bymiljøetaten (BYM) mener plan- og utredningsalternativene må koordineres med stedsanalysen under bakken i veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL), som ikke har kommet i gang. Ettersom VPKL-arbeidet er forsinket, har VAV lagt ved kart over deres ledningsnett. BYM mener høyspentledningen bør graves ned for å øke kvaliteten på parkdraget, men at teksten må modereres til at man skal *utrede muligheten* slik at kostnaden kan vurderes opp mot fordelene. OBOS mener behov for nedgravning av høyspentledningen må utredes og at de som får meste nytte av nedlegging bør bidra mest økonomisk. Civitas ber om at utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser tar hensyn til at utbyggerne ikke kan bekoste full nedgravning av høyspentlinjen fra første byggestart, og at utbyggerbidragene vil komme over tid. En privatperson mener høyspentledninger bør graves ned hele strekket fra Abildsø til Nordseter. VAV påpeker at det er behov for å strømperehabiliterer spillvanns- og overvannsledninger langs Cecilie Thoresens vei.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- PBE sendte bestilling av VPKL til BYM i januar 2019, og kartleggingen av eksisterende ledninger var planlagt å gå parallelt med utarbeidelsen av planprogrammet. PBE er enig i at forsinkelsen av VPKL ikke er ideelt, men mener dette er håndterbart i videre prosess. Som VAVs ledningskart viser, ligger deres ledninger i all hovedsak i eksisterende veier som videreføres i planalternativet.
- BYMs innspill om å modere teksten om høyspentledningen tas ikke til følge. For at hele planområdet skal kunne utvikles og gi muligheter for opphold og bebyggelse mener PBE det er nødvendig at høyspentledningen graves ned. Valget om nedgravning tas i planarbeidet, og problemstillingene som må undersøkes videre i planarbeidet er når det skal stilles krav om nedleggelse og hvordan kostnader fordeles. Det er derfor viktig at VPKL kommer frem til mest hensiktsmessig løsning for nedgravning teknisk og kostnadmessig. Lengden for nedgravning skal vurderes i videre arbeid. Nedgravningen vil måtte gå et godt stykke utover planområdet, da minimumskravet Hafslund stiller er 500 m, men det er også andre faktorer som gjør at strekningen kan bli lenger, f.eks. hensiktsmessig plassering av endemast. Men PBE anser det er ikke som realistisk at nedgravning av høyspentledninger hele veien mellom Abildsø og Nordseter kan knyttes til utbygging i planområdet på Lambertseter-Karlsrud.
- Innspill om rehabilitering av vannledninger tas til orientering, da dette inngår i videre arbeid med VPKL.

9. Støy

Bydelsutvalget mener det er viktig at støy konsekvensutredes og at reguleringsbestemmelser sikrer tiltak mot støyforurensning. Steingrims vei velforening og en beboer i Symra Terrasse er bekymret for mer støy som følge av utbyggingen. Rødt er opptatt av skjerming mot trafikkstøy for boliger langs Cecilie Thoresens vei. Stor-Oslo Eiendom mener det er naturlig å bygge langs gatene for å skjerme mot støy. En beboer i Radarveien ønsker at det undersøkes måter å redusere støy fra T-bane mot gammel bebyggelse i Radarveien. Sporveien ønsker å stå som samarbeidspartner i utredningene om støy fra T-banen.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Det er allerede angitt i planprogrammet at støy skal konsekvensutredes, inkludert å vurdere avbøtende tiltak for eksisterende og ny bebyggelse. Det er også angitt at det skal undersøkes hvordan ny bebyggelse formes for å skjerme utearealer og byrom mot støy, og sikre god bokvalitet.
- Henvendelser om støytiltak fra T-banen for eksisterende boliger utenfor planområdet må rettes til Sporveien. Dette faller utenfor det som kan håndteres i denne planen.
- PBE har lagt inn Sporveien som samarbeidspartner for undersøkelser om støy. Det vil være viktig med tidlig dialog om plassering av bebyggelse langs T-banesporene.
- Etter nærmere vurdering, er det tatt ut at vibrasjonsstøy skal inngå i undersøkelsene av støy i områdereguleringsarbeidet. PBE har avklart dette med Sporveien (se dok. 229 i saken). Byggteknisk forskrift stiller krav som sikrer at bygg skal tåle støy og håndtering av vibrasjonsstøy må løses i prosjekteringen av byggverk. Ettersom områdereguleringen utarbeides på et overordnet områdenivå uten å gå inn i prosjekteringen av enkeltbygg, må håndtering av vibrasjonsstøy håndteres i påfølgende prosesser for enkelteiendommer.

10. Bebyggelse - form

Det er ulike syn på bebyggelseshøyder og utnyttelse. Grunneierne ønsker at rammene for høyder økes og muliggjør mer variasjon. Langs Cecilie Thoresens vei (CTV) ønsker grunneierne mellom 4/5-8/9 etasjer (Civitas, OBOS, Arkitektskap - for Backe og Opsahl). På Karlsrud ønsker Stor-Oslo Eiendom og Civitas 3-8 etasjer, med lavere mot småhusbebyggelsen og høyere ved T-banen. Grunneierne mener høyderammene legger opp til for lav utnyttelse og viser til kommuneplanens mål om høy og bymessig utnyttelse (inkl. Civitas, Solon, Stor Oslo). OBOS og Civitas mener tomteutnyttelse 200-225% bør vurderes. Civitas ber om at høyderammene begrunnes bedre og at omfanget av 3 etasjer utdypes og begrenses. En privatperson mener området tåler høye tårn og to privatpersoner ønsker varierende bebyggelseshøyder. Flere mener høyder bør begrenses og ta hensyn til eksisterende bebyggelse (bydelsutvalget, SV, Steingrims vei velforening, beboere), både småhusbebyggelsen og lavblokkene på Karlsrud. SV mener bebyggelsen bør være 3-5 etasjer i hele planområdet. Flere beboere og Steingrims vei velforening er bekymret for at fortetting vil føre til mer trafikk, forurensning, skyggelegging og mangel på barnehage- og skoleplasser. BYA og SV mener høydene bør holdes nede ved Lambertseter videregående skole av hensyn til kulturminnet.

Bydelsutvalget foreslår å belønne prosjekter med høy kvalitet ved å tillate noe høyere utnyttelsesgrad. En privatperson foreslår arkitekturkonkurranse for å skape debatt og heve kvalitet. OBOS ønsker kvartalsbebyggelse, mens en beboer ønsker ikke det. OBOS og Solon ønsker at næringsfasader i 1. etasje trekkes helt ut mot fortau. OBOS ønsker at 1. etasjer blir fleksible slik at formål kan endres ved behov. En beboer ønsker varierte fasader og mellomrom mellom husene. OBOS mener planen bør legge opp til å kunne bygge like tett på T-banelinjen som Lambertseter senter, med avstand på 10 meter fra spormidtd.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Høyderammene som var til offentlig ettersyn videreføres, jf. tidligere område- og prosessavklaringer. Det vil si at det skal undersøkes høyder på innenfor spennene 3-5 etasjer på Karlsrud og 3-7 langs CTV. Det er presisert at dette gjelder for ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse som vurderes til bevaring i delområde 2 har 1-3 etasjer.
- Høyder fra 3 etasjer for ny bebyggelse videreføres for å kunne undersøke variasjon i bebyggelseshøyder, ulike bebyggelsestypologier og hvordan ny bebyggelse møter eksisterende, inkludert småhusbebyggelse og kulturminner.
- Maksimum høyder er satt med utgangspunkt i en faglig vurdering av hva området kan tåle, inkl. eksisterende høyder i omgivelsene. Maksimum 7 etasjer langs Cecilie Thoresens vei tilsvarer Symra Terrasse. På Karlsrud grenser utviklingsområdene til småhusområder i både nord, øst og vest, og høyderammene er avgrenset av hensyn til dette. Maksimum 5 etasjer tilsvarer de høyeste lamellblokkene sør for Raschs vei med 4 etasjer + loft.
- På dette tidlige stadiet i planprosessen angir PBE et generelt høydespenn for videre undersøkelser. Omfanget av ulike antall etasjer for de ulike delene av planområdet vil undersøkes videre, blant annet med hensyn til nabobebyggelse, gode utearealer og byrom, samt god arealutnyttelse. Antall etasjer rundt kulturminner skal undersøkes og virkningen på omkringingliggende kulturmiljø skal konsekvensutredes.
- Utnyttelsesgrad skal undersøkes i videre planarbeid. I Kommuneplan 2018 (samfunnsdel med byutviklingsstrategi), er det presisert at arealdelens føring om områdeutnyttelse på 100 % for utviklingsområder er veiledende, og skal avklares gjennom felles plan. Pga. lokale hensyn kan det vise seg å være riktig å variere utnyttelsesgraden i planområdet.

- *Detaljprosjektering av bygg gjøres i påfølgende detaljreguleringer og byggesaker, og i områdeplanen vil PBE vurdere å stille krav til arkitektur og gi føringer om arkitektur i kvalitetsprogrammet. PBE har ikke mulighet til å stille krav om arkitektkonkurranser.*
- *Ulike bebyggelsestypologier vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen. Det vil være viktig å skjerme mot støy fra T-bane og gate, og det kan kvartalsstruktur være egnet til. Generelt er det ønskelig at fasader avgrenser tydelige gate- og byrom. Konkrete innspill om etasjehøyder i 1. etasje og avstand til T-banesporene vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen.*

11. Bevaring

Byantikvaren (BYA) har satt i gang prosess med å oppføre Cecilie Thoresens vei (CTV) 5, 7 og deler av nr 9 på Gul liste. SV og Rødt støtter bevaring og bydelsutvalget støtter at temaet blir konsekvensutredet. Grunneierne ønsker ikke at bebyggelsen bevares (OBOS, Solon). Solon mener bevaring av CTV 9 ikke er forenelig med videreføring av OsloKollegas virksomhet og utvikling av CTV som byggate. OBOS mener CVT 5-7 ikke egner seg til videre bruk og transformasjon bl.a. pga. byggenes tekniske standard, og mener det ikke vil være regningssvarende å utvikle hvis ikke vern begrenses. Solon foreslår at konsekvensene av bevaring er del av videre undersøkelser.

BYAs innspill til oppstart av områderegulering: drabantby-strukturens kulturhistoriske interesser må ikke svekkes. De anbefaler at den opprinnelige planens intensjon med industri/produksjon/næring videreføres, og er samtidig åpen for funksjonsblanding. Bygningene (CTV 5,7,9) må avmerkes som *hensynssone – bevaring, kulturmiljø* med bestemmelser. BYA er åpen for en viss grad av transformasjon hvis det gjøres på kulturminnenes premisser. De ber om at bebyggeshøyder ved Lambertseter VGS holdes nede. BYA vil fremme alternativt planforslag dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. BYA stiller ikke krav om arkeologisk registrering.

BYAs innspill til planprogrammet: BYA savner et kapittel om historisk utvikling. De ønsker at vesentlige deler av bebyggelsen bevares og fraråder rent fasadevern. De ønsker å sikre bevaring av hele eller deler av fasadene lang CTV. Hvis planforslaget ender med å anbefale riving anmoder BYA om at alternative delløsninger med bevaring utredes til tilsvarende nivå. BYA mener følgende er aktuelt å konsekvensutrede: egnet bruk, sårbarhet for konvertering/endring, hvordan nye bygnings- og byromsstrukturer ordnes for å ivareta bygningsanleggene, samt virkningen på omkringliggende kulturmiljø (Lambertseter skole og drabantbybebyggelsen). Konsekvensutredningen må utrede avbøtende tiltak.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- *Innspill om å ta ut av planprogrammet at deler av bebyggelsen i CTV 5, 7 og 9 skal bevares tas ikke til følge. PBE mener det er viktig å få avklart bevaringsverdiene og å utforske hvordan eksisterende bebyggelse kan bidra til å videreføre stedsidentitet og inngå i en fremtidig bystruktur når området utvikles. Det er vanlig at bebyggelse fra denne tiden har behov for teknisk oppgradering.*
- *PBE er positive til at Solon vil ivareta OsloKollega i en utvikling av området, PBE kan ikke regulere leietakere og virksomheter i områdereguleringen. Bevaringsspørsmålet må vurderes uavhengig og med et bredere sett av kriterier.*

- BYAs innspill til oppstart av områdereguleringen, om hensynssone, reguleringsbestemmelser og høyder, vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen.
- Etter offentlig ettersyn er det lagt til et delkapittel om historisk utvikling.
- PBE er enige i at det ikke er ønskelig med rent fasadevern, og har revidert teksten for å ivareta dette. Det er presisert at åpne og aktive fasader langs CTV gjelder ny bebyggelse. For bebyggelse som bevares vil behov og mulighet for inngrep måtte vurderes.
- Beskrivelsen av hva som skal undersøkes og konsekvensutredes i utredningstabellen er oppdatert. PBE mener egnet bruk, sårbarhet for konvertering/endring og hvordan nye bygnings- og byromsstrukturer ordnes for å ivareta bygningsanleggene er del av undersøkelsene som ligger til grunn for et planforslag. Konsekvensutredningen skal belyse konsekvensene av ulike alternativer for bevaring og riving, og planforslagets virkning på omkringliggende kulturmiljø. Begrensning av eventuelle negative virkninger gjennom avbøtende tiltak skal alltid vurderes i konsekvensutredninger, jf. forskrift om konsekvensutredninger.
- PBE ønsker godt samarbeid med BYA og vil jobbe for å få til et planforslag som BYA og PBE enes om.

12. Bymessighet, flerfunksjonalitet og arealbehov

Flere er positive til en bymessig utvikling. En privatperson foreslår at dette blir en visjonær plan for utvikling av drabantbyer, og mener visjoner om levende bykultur ikke kan leses i planprogrammet. Flere (bydelsutvalget, SV, Rødt, grunneiere, beboere) ønsker mer varierte servicetilbud og utadrettede funksjoner som stimulerer til bykultur og gateliv ulike tider på døgnet. Restauranter, kafeer, uformelle møtesteder, bykulturell virksomhet og innovative næringer er eksempler som nevnes. Bydelsutvalget mener det bør sikres arealer til utadrettet virksomhet i 1. etg. langs Cecilie Thoresens vei (CTV). OBOS mener Lambertseter senter og Karlsrud sentrum bør forsterkes som tyngdepunkt for handel, service, kultur osv., og at spredning langs CTV vil drenere handelsgrunnlaget fra sentrumsområdene. Klimaetaten mener handelsanalysen bør ta hensyn til endringer i handlingsvaner som følge av netthandel og hjemlevering.

Flere er opptatt av å ivareta eksisterende småindustri og bedrifter, spesielt bedrifter som fokuserer på arbeidsinkluderingsbedriften Oslo-Kollega nevnes (Solon, SV, Rødt). Rødt ber om at det sikres at eksisterende bedrifter får fortsette sin drift til samme leiepriser. Solon eiendom vil tilrettelegge for OsloKollega og Studio Step Up i et nytt prosjekt, og samdrift av lokaler.

BYM uttrykker at de vil legge til den kommunale arealbehovkartleggingen at det er behov for aktivitetssal for kampsport/dans i området. Bydelsutvalget og Rødt mener at det bør sikre arealer til kulturelle formål, for eksempel et kulturhus med scene for flere aktiviteter. Flere (FAU Karlsrud, beboere) ønsker at PBE legger til rette for lekeplasser.

Flere er opptatt av det skal sikres arealer til barnehage og skole (FAU Karlsrud, Steingrimsvei velforening, privatpersoner). FAU mener at det er viktig at behovet for skoleplasser blir grundig undersøkt tidlig i planarbeidet. OBOS ønsker at plassering av barnehage skal vurderes i hele planområdet, og at alle utviklere bidrar likt i forhold til behov for barnehage som følger av utvikling. Stor-Oslo uttaler seg positiv til barnehage på deres eiendom.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Planarbeidet skal legge til rette for en bymessig utvikling i tråd med kommuneplanen. I kapittel 2 er det presisert noe om hva som menes med bymessighet og at PBEs veileder for bymessighet skal ligge til grunn. Utforming av gate- og byromsstruktur, bebyggelsesstruktur og flerfunksjonalitet er viktige temaer i et bymessig område. Hva slags bymessighet som er riktig for henholdsvis Lambertseter og Karlsrud skal undersøkes. PBE har ambisjoner om å lage en plan som kan bli et godt eksempel på utvikling i ytre by og drabantbyområder.
- Fordelingen av handelsareal og annen utadrettet virksomhet skal undersøkes i planarbeidet. Generelt skal utadrettede virksomheter plasseres slik at de er med på å bygge opp om offentlige rom og forbindelser på gatenivå. Dette vil være spesielt viktig for å utvikle CTV til en attraktiv og levende gate, og for å bygge opp om stasjonsområdene som sentrale stede.
- PBE skal kvalitetssikre handelsanalysen når antall boliger i planen er mer avklart. Ifm. dette vil PBE vurdere Klimaetatens innspill om hensyn til økt netthandel og hjemlevering i analysen.
- I kommuneplan for 2018 (samfunnsdel med byutviklingsstrategi) er det gitt tydeligere føringer om å ivareta og bygge opp under allsidig næringsliv lokalt i utviklingsområder. Planarbeidet skal følge opp dette, og det skal sees på hvordan næring kan innpasses i et fremtidig funksjonsblandet område og hvordan områdereguleringen kan gjøre det mulig for eksisterende virksomheter å bli i området når det utvikles. Det er ikke mulig å sikre leietakere og leiepriser i en reguleringsplan. PBE er positive til at Solon vil tilrettelegge for OsloKollega og Studio Step Up, og dialog med grunneieren rundt dette.
- Aktivitetssal for kampsport/dans er lagt til den kommunale arealbehovskartleggingen og skal vurderes nærmere i samarbeid med behovshavere i den videre reguleringsprosessen.
- PBE merker seg at behov og ønsker om kulturformål og lekeplasser har kommet frem i flere medvirkningsprosesser i tillegg til høringen, og vil vurdere dette i videre arbeid.
- Områdereguleringen skal sikre arealer til barnehage. Etter offentlig ettersyn er det åpnet for at plassering av barnehage også undersøkes i delområde 1, i tillegg til delområder 2 og 3. Fordeling vil sees på i videre arbeid, men generelt er det ikke ønskelig med mange mindre barnehager.
- Skolebehov på lenger sikt skal avklares og hvor mye areal til skole planen må sikre og hvordan. Det kan være dagens skoletomt kan utnyttes bedre.
- Øvrige innspill om konkrete funksjoner vil vurderes i videre arbeid.

13. Boligtyper og bomiljø

Bydelsutvalget ber om at planen sikrer helsefrembringende bomiljøer.

Generelt ønsker grunneiere en utvikling med betydelig antall boliger (inkl. Civitas, OBOS, Arkitektskap, Solon). Bydelsutvalget mener det bør bygges leiligheter for ulike livsfaser og legges til rette for alternative boformer. Rødt mener det må bygges 4- og 5-roms boliger for å beholde barnefamiliene i byen og å bidra til et mangfoldig bomiljø. Stor-Oslo eiendom er positive til å bygge varierte boligtyper og ulike boligstørrelser. En beboer ønsker at det bygges eldreboliger. Flere tar opp den tredje boligsektor og rimeligere boliger. Rødt mener Lambertseter-Karlsrud bør bli pilotprosjekt for den tredje boligsektor. Stor-Oslo eiendom er åpne for å diskutere muligheten for tredje boligsektor med kommunen. Steingrims vei velforening mener det bør bygges leiligheter i flere prisklasser.

Utearealsnorm for boliger: Civitas og OBOS anmoder at det legges opp til områdetype 2 langs hele Cecilie Thoresens vei, pga. nærhet til prioritert stasjonsnært område og med store friområder.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- Planarbeidet vil ha fokus på å sikre et godt og sunt bomiljø.
- Områdereguleringen skal sikre nye boliger, samtidig som det også er en føring fra kommuneplanen å tilrettelegge for lokalt næringsliv. Andelen boliger og næring skal vurderes.
- For å stimulere til et stabilt og mangfoldig bomiljø skal det sikres en variert boligsammensetning. I området i dag er det mange eneboliger og mindre leiligheter. De nye boligene skal supplere det eksisterende boligtilbudet og det skal vurderes ulike leilighetsstørrelser og boligtyper. PBE vil både se til statistikk om boliger i nærområdet, planlagte boliger i området, f.eks. ved gamle Lambertseter senter, samt innspill fra spørreundersøkelsen om boligønsker.
- I kommuneplan 2018 (samfunnsdel med byutviklingsstrategi) er det gitt tydeligere føringer om en variert boligstruktur, inkludert at kommunen skal legge til rette for prosjekter med rimelige boliger for alle. Det skal undersøkes om det er mulig å få til boligprosjekter med en sosial og inkluderende profil, innen tredje boligsektor (rimelige boliger) og/eller alternative boformer. Generelt jobber kommunen nå med å planlegge pilotprosjekter i mindre skala og samle erfaringer, før det bygges ut i stor skala.
- Innspill om å benytte områdetype 2 fra utearealsnormen tas ikke til følge. Området tilfredsstiller kriteriene til områdetype 3, som er beregnet for relativt sentrale byområder i indre og ytre by, med en viss funksjonsblanding. Avhengig av næringsandelen, vil man med områdetype 3 ofte ha en utnyttelse på om lag 150-300 % BRA. Dette er i tråd med kommuneplanens føringer om 100% områdeutnyttelse, som tilsvarer ca. 150-250% tomteutnyttelse. Områdetype 2 er blant de to tetteste områdetypene, og er beregnet for områder med utnyttelse mellom 250-400 % BRA. Generelt kan etaten vurdere områdetype 2 nært stasjonene i ytre by, men da må en del forutsetninger som sikrer god bokvalitet være på plass. Spesielt vil trafikktrygg tilgang til offentlige uteområder være avgjørende. Til offentlig ettersyn foreslo PBE at parken ved dagens undergang skulle være minimum 5 daa, og at områdetype 2 kunne benyttes på byggeområdene som er nærmest stasjonen (under 200 m) og samtidig nær parken (under 250 m, uten å krysse trafikkert vei). Etter offentlig ettersyn har PBE konkludert med at størrelsen på parken ikke fastsettes i planprogrammet og skal vurderes i videre arbeid. Derfor legger planprogrammet nå områdetype 3 til grunn for hele planområdet, men åpner for at områdetype 2 kan vurderes på byggeområdene nærmest T-banen når størrelsen på parken er avklart.

14. Realisering av planen

Grunneiere ønsker styrket fokus på planens gjennomførbarhet. De ønsker at plangrep og eiendomsgrenser samordnes mest mulig, og mulighet for en trinnsvis utvikling der prosjekter kan gjennomføres etterhvert som leiekontrakter går ut. (Civitas, Solon, Arkitektskap, OBOS). Grunneiere mener rekkefølgebestemmelser som forsinker/stopper utviklingen må unngås, inkludert med tanke på høyspentledningen (Civitas, OBOS, Arkitektskap). Bydelsutvalget mener

det må knyttes rekkefølgebestemmelser til Cecilie Thoresens vei og oppgradering av Solkollen. Civitas påpeker at rettferdig fordeling av utbyggerbidrag er viktig, iht. Pbl. § 17-3. Solon ønsker at kostnadenes betydning for gjennomføring utredes. Bydelsutvalget gjør oppmerksom på at sak for fordeling av netto planskapt verdiøkning finnes som virkemiddel i jordskifteloven. Solon foreslå at konsekvensene ved eventuelt urbant jordskifte utredes.

FAU Karlsrud mener at det er avgjørende at trygg skolevei og ferdsel for barn og unge ivaretas i utbyggingsfasen, og at anleggstrafikk bør foregå så nær Lambertseter senter som mulig. Brann- og redningsetaten presiserer at tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas under anleggsperioden.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- *PBEs hovedoppdrag er å utarbeide en plan som sikrer en utvikling med kvalitet og som gagnar området på lang sikt. PBE vil samtidig jobbe for at planen skal bli gjennomførbar på kortere og lenger sikt, med tanke på avhengigheter mellom offentlig infrastruktur og utbygging, og finansielt, med tanke på nivå på utbyggingsavtaler og økonomiske konsekvenser for kommunen. Avveininger rundt dette må tas i arbeidet med områdereguleringen.*
- *EBY skal beregne kostnader for offentlig infrastruktur og videre vurdere nivå for utbyggingsavtaler ift. rimelighets- og forholdsmessighetshensyn i plan- og bygningsloven. Utover dette vil ikke PBE/EBY gå nærmere inn og vurderer økonomisk risiko og finansielle konsekvenser for enkeltprosjekter.*
- *Det er presisert i tekst i utredningsprogrammet (kap. 3) at eiendomsgrenser skal søkes hensyntatt i størst mulig grad og at det skal undersøkes hvordan det legges til rette for en trinnvis utvikling.*
- *Angående rekkefølgebestemmelser, ønsker PBE å unngå å forsinke utbyggingsprosjekter, men PBEs hovedanliggende er å sikre at offentlig infrastruktur kommer på plass når nødvendig.*
- *Det er del av utredningsprogrammet at behov for oppgradering av Solkollen skal undersøkes som grunnlag for å vurdere rekkefølgekrav tilknyttet dette.*
- *Øvrige innspill om rekkefølgebestemmelser og virkemidler for gjennomføring tas til orientering, da dette vil vurderes i arbeidet med å lage områdereguleringen.*
- *PBE er enig i at det er viktig med gode løsninger i bygge- og anleggsperioden, særlig for barn, unge og skolevei. I områdereguleringen vil PBE vurdere å gi generelle krav til bygge- og anleggsperioden, men dette vil også måtte håndteres videre i detaljregulering og byggesak på enkelttomtene innenfor planområdet. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy ivaretas.*

15. Medvirkning

Fylkesmannen berømmer kommunen for godt medvirkningsarbeid, spesielt med barn og unge. FAU er positive til at barn har vært involvert. Bydelsutvalget mener det er viktig med gode medvirkningsprosesser gjennom hele prosessen. De ønsker å bli mer opplært i planarbeidet og mulighet til å delta aktivt, for eksempel gjennom eget verksted. Grunneierne opplever å ikke bli hørt, og ønsker egne møter med PBE. (Civitas, Stor-Oslo). Rødt oppfordrer PBE å arbeide i enda større grad med medvirkning, for eksempel ved streaming av samspillsgruppemøter og møter med grunneierne, og kunngjøre detaljerte referater. En beboer mener samspillsgruppen representerer eier-interesser, og ikke borgere og interesser for langsiktig bydelsutvikling. En

beboer mener «eldretråkk» er viktig for å finne ut eldres behov. SV mener PBE må ta hensyn til uttalelser fra planprogram som var på høring i 2006.

Plan- og bygningsetatens (PBE) samlede kommentarer:

- PBE setter pris på Fylkesmannens gode tilbakemeldinger om medvirkningsarbeidet så langt.
- PBE har gjennomført flere medvirkningsaktiviteter tidlig i planprosessen, og videre planlegges blant annet eldretråkk, verksteder og dialog med samspillsgruppen, samt åpent møte og lokalkontor ifm. offentlig ettersyn.
- PBE er i dialog med bydelsadministrasjonen om et eget opplegg med Bydelsutvalget om områdereguleringen. I tillegg inviterte PBE bydelsadministrasjoner og bydelspolitikere i Oslo til å delta på bydelsforum om plan- og byggesaksprosessene i januar og februar.
- Strategien for jevnlig dialog med lokalmiljøet og grunneierne er gjennom samspillsgruppen. Hensikten er å få til dialog på tvers av ulike interesser. Ved behov for inngående dialog om spesielle problemstillinger vurderes egne møter. Hvis PBE og grunneierne får til et samarbeid om undersøkelser og utredninger vil det vurderes egen møterekke om disse.
- Det vil være for ressurskrevende å streame møter med samspillsgruppen og grunneiere, men PBE legger ut referater i saksinnsyn.
- PBE er uenige i påstandene om at samspillsgruppen kun representerer eier-interesser og at gruppen ikke har interesse for langsiktig bydelsutvikling. Det er en blanding av representanter fra nærmiljøet, inkl. beboere, bydelen og grupper med behov for spesiell tilrettelegging, i tillegg til grunneierrepresentanter. I medvirkning har langsiktige ambisjoner for utviklingen vært diskutert.
- Eldretråkk skal gjennomføres i planarbeidet.
- PBE oppfordrer til å sende inn høringsinnspill i dette planarbeidet, selv om man har uttalt seg i tidligere planprosesser. Da vil høringsinnspillene behandles formelt og følge planforslaget til politisk behandling.

Oppsummering av hvert innspill med PBEs kommentarer

Bydelen

1. Bydel Nordstrand (24.12.19, dok. nr. 218)

Bydelsutvalget er positive til en områderegulering for å sikre en helhetlig utvikling, og ønsker et godt nærmiljø hvor dagens kvaliteter ivaretas. Det må sikres trivelige og helsefrembringende bomiljøer. De støtter at kulturminner og kulturmiljø, trafikksystemet og støy blir konsekvensutredet.

De er opptatt av gode medvirkningsprosesser med gjennom hele planarbeidet. De ønsker å være mer involvert enn å være høringspart og å ha en representant i samspillsgruppen, og ber om å få medvirke og dele lokalkunnskap gjennom et verksted el.

Ny bebyggelse må harmonere med den eksisterende med tanke på arkitektur og høyder. De forslår å belønne gode prosjekter med høyere utnyttelsesgrad. Det bør sikres arealer til kulturformål og utadrettet virksomhet i 1. etasje langs Cecilie Thoresens vei (CTV). Det bør bygges leiligheter for ulike livsfaser og alternative boformer.

Det bør etableres nye torg og møteplasser for alle aldersgrupper, skjermet for støy og med gode sol- og skyggeforhold, samt gode grøntområder til variert bruk. Funksjoner og møteplasser må være tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne og behov for bil/hjelpemidler. Det må vurderes hvordan oppgradering av Solkollen kan sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og hvordan ny grøntstruktur knyttes til Solkollen.

Planområdet har trafikale utfordringer. Det må arbeides med løsninger for trafiksikkerhet og hindre at forskyvning av trafikale problemer. Drosjer og nyttetransport må ha mulighet for kortere stans. Det må sikres nok parkeringsplasser, i størst mulig grad under bakken. Det må legges til rette for elbillading, bildeling og stilles krav til sykkelparkering. De viser til tiltak i bydelens trafikkplan: 30 km/t i CTV og Langbølgen med tydelig skilting nær skole, flere og tryggere fotgjengeroverganger over CTV inkl. opphøyede fotgjengeroverganger med lysregulering ved skolene, miljøgate i CTV som prioriterer hensyn til gående og syklende.

Bydelsutvalget mener rekkefølgebestemmelser må sikre at tiltakshaver bekoster oppgraderingen av hele CTV til miljøgate. De gjør oppmerksom på sak for fordeling av netto planskapt verdiøkning som virkemiddel i jordskifteloven.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE vil jobbe for en helhetlig og langsiktig utvikling tilpasset nærmiljøet på Lambertseter og på Karlsrud, og å sikre gode og sunne bomiljøer.
- PBE har gjennomført flere medvirkningsaktiviteter tidlig i planprosessen, og videre planlegges blant annet eldretråkk, verksteder og dialog med samspillsgruppen, samt åpent møte og lokalkontor ifm. offentlig ettersyn. PBE er i dialog med bydelsadministrasjonen om et opplegg med Bydelsutvalget om områdereguleringen, i

tillegg til bydelsforum om plan- og byggesaksprosessene som PBE inviterte bydelsadministrasjoner og bydelspolitikere i Oslo til i januar og februar.

- Bebyggelseshøyder for de ulike delene av planområdet vil undersøkes videre innenfor angitt etasjespenn, bl.a. med hensyn til nabobebyggelse. Detaljprosjektering av bygg gjøres i påfølgende detaljreguleringer og byggesaker, og i områdeplanen vil PBE vurdere å stille overordnede krav og føringer til arkitektur. Utadrettede virksomheter i 1. etg. vil være viktig for å utvikle CTV til bygate. Behov og ønsker om kulturformål har kommet frem i flere medvirkningsprosesser og PBE vil vurdere dette i videre arbeid. Nye boliger skal supplere eksisterende tilbud og ulike størrelser og typer skal vurderes.
- Det er et mål å kople planområdet bedre sammen med Solkollen, blant annet med en større park ved dagens undergang. Rekkefølgebestemmelser knyttet til oppgradering av Solkollen skal vurderes. Plassering og avgrensning av møteplasser, torg og park skal undersøkes bl.a. med tanke på lokalklimatiske forhold. De skal programmeres og utformes for å ivareta ulike brukergrupper. Universell utforming er en forutsetning.
- Planforslagets konsekvenser for trafikksituasjonen i et utvidet område er angitt som del av konsekvensutredningen (KU) for trafikk. Innspill om trafikk- og parkeringsløsninger og rekkefølgekrav knyttet til CTV vil undersøkes videre i planarbeid. Angående antall parkeringsplasser, vil PBE måtte følge gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
- Virkemidler for gjennomføring vil undersøkes i planarbeidet.

Kommunale etater og foretak

2. Brann- og redningsetaten (BRE) (07.11.19, dok. nr.177)

Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas for eksisterende bygninger, også i anleggsperioden. BRE gjør oppmerksom på at Lambertseterveien og Langbølgen er viktige utrykningstraseer for Kastellet brannstasjon. Viser til veileder for dimensjonering av atkomstvei og oppstillingsplass.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

Innspillet tas til orientering. Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell skal ivaretas i områdereguleringen, og må ivaretas i anleggsperioden.

3. Renovasjonsetaten (REN) (07.11.19, dok. nr.177)

Renovasjonsetatens behov ansees som ivaretatt i den kommunale behovskartleggingen og i planprogrammets utredningsoppgaver.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

Innspillet tas til orientering. PBE ser frem til videre samarbeid.

4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) (06.12.19, dok. nr. 195)

Kommunen eier Cecilie Thoresens vei (CTV) 11 a og b, samt mindre arealer langs T-banen og innklemte arealer. Eier av CTV 9 har kjøpt bygningen og festeavtalen som påhviler CTV 11a. Festekontrakten utløper i 2042.

EBY mener planprogrammet forskutterer løsninger før nødvendige utredninger og medvirkning er gjennomført, inkl. Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL). De mener det er uheldig å

stedfeste parkareal på 5 daa og øvrige formål så tidlig i planprosessen. De ønsker at man ser på alternative løsninger for park og at det vurderes opp mot omkringliggende arealer og kvaliteter. Ang. park mener EBY stedsanalysen er fokusert på planområdet og ikke omkringliggende arealer.

EBY har fått i oppgave å undersøke om det kan være aktuelt med boligbygging med sosial profil innenfor planområdet. Bruk av kommunens egen tomt kan være et virkemiddel.

EBY har gjennomført en overordnet kommunal arealbehovskartlegging som ble oversendt PBE i juni 2019. Kartleggingen vil bli fulgt opp og vurdert nærmere i samarbeid med behovshaverne.

EBY har ingen innvendinger til at planen utvides til å omfatte større del av den kommunale eiendommen Gnr 159 / Bnr 1 vest for senteret og T-bane holdeplassen (opprinnelig regulert til parkeringshus og boliger, men ikke bebygget). EBY foreslår i tillegg å innlemme skolearealene på øst for CTV i planavgrensningen, blant annet for å undersøke mulighetene for utnyttelse, sambruk, samlokalisering og fremtidig bruk.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE har vurdert det som riktig å sette tydelige rammer i planprogrammet slik at det er mulig å gi konkrete høringsinnspill og for å gi forutsigbarhet i videre planprosess. Som redegjort for i planprogrammet med vedlegg, har det allerede vært gjennomført mye medvirkning tidlig i planprosessen, blant annet et verksted om plangrep. Tidligere, i forbindelse med charetten i 2016, har det også vært dialog om plangrep mellom ulike kommunale etater, inkl. PBE, BYM, EBY, bydelsadministrasjonen og grunneierne. Skissene i planprogrammet er prinsipielle, og ettersom planalternativet følger eksisterende gatestruktur, mener PBE at tilpasninger til funn i VPKL er mulig i videre planarbeid.
- Etter offentlig ettersyn har PBE åpnet for noe mer fleksibilitet rundt størrelse på parken. PBE mener fortsatt at dette må være en viktig park av vesentlig størrelse, bl.a. for å styrke forbindelsen på tvers av T-banen, styrke koplingen til Solkollen og turveien i øst, samt for å tilgjengeliggjøre parken for mange. Hvordan parken supplerer eksisterende tilbud, avgrensning og fordeling av parkarealet skal undersøkes.
- En større del av den kommunale eiendommen 159/1 vest for senteret tas med i planområdet for å unngå rest av gammel regulering (S-2196) og for å vurdere mulighet for mindre bebyggelse med småhuskarakter og/eller bedre tilrettelegging for møteplass.
- Innspillet om å ta med skoleeiendommene tas ikke til følge. Området er allerede regulert til formålet, og det er uavklart om fremtidig behov for utvidelse eller eventuelt organisering av arealet. Dersom det er behov for å endre reguleringen på skoletomtene må behovshaver utarbeide en detaljregulering. Langsiktig skolebehov og utvidelsesmulighet på skoletomta må uansett avklares i planarbeidet for å finne ut av hva som må løses av skole og andre kommunale arealbehov i utviklingsområdene. PBE ser frem til samarbeid med Utdanningsetaten og EBY om dette. PBE gjør oppmerksom på at 2 m langs Cecilie Thoresens vei er inkludert i planavgrensningen for å ha fleksibilitet når løsning for gateutvidelse skal vurderes.
- PBE ser frem til videre dialog med EBY om boliger med en sosial profil, bruk av kommunens eiendommer og kommunale arealbehov.

5. Byantikvaren (BYA) (09.12.19, dok. nr. 200)

Se uttalelsen i sin helhet for beskrivelse av områdets historiske utvikling og enkeltminner i og rundt planområdet.

Innspill til oppstart av planarbeid:

Utviklingen må ikke svekke drabantbyens kulturhistoriske interesser, inkl. bystrukturen og byutviklingsprinsippet. BYA anbefaler i utgangspunktet en videreføring av den opprinnelige planens intensjon med industri/produksjon/næring, men er samtidig åpen for funksjonsblanding.

BYA har satt i gang prosess med å oppføre Cecilie Thoresens vei (CTV) 5, 7 og deler av nr 9 på Gul liste. I områdereguleringen må bygningene avmerkes som *hensynssone – bevaring, kulturmiljø* med bestemmelser som sikrer kulturminneverdiene og deres sammenheng. BYA er likevel åpen for en viss grad av transformasjon og tilbygg/påbygg, dersom de gjennomføres med høy kvalitet og på kulturminnenes premisser.

BYA mener høydene nordøst i planområdet bør holdes nede pga. nærheten til Lambertseter VGS.

BYA vil fremme alternativt planforslag dersom planforslaget ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i området.

Innspill til planprogrammet:

BYA savner et delkapittel om historisk utvikling.

BYA mener vesentlige deler av bebyggelsen bør bevares. De anbefaler at områdeplanen tar utgangspunkt i full bevaring av de tre bygningene, hvor ulik grad av transformasjon, påbygg/tilbygg og riving begrunnes særskilt ut fra behov for funksjonalitet og strukturer som framgår av øvrige plan- og utredningstema.

De fraråder rent fasadevern, og mener også volum, bygningsstruktur og bærekonstruksjoner må gjenbrukes. De foreslår tekstjusteringer i kap. 2 og 3. Angående ønsker om åpne og aktive fasader langs CTV (kap. 2.3), anbefaler BYA å undersøke variasjon av gatefasadene som kan sikre bevaring av hele eller deler av fasadene til den bevaringsverdige bebyggelsen.

BYA er spørrende til delingen mellom planalternativ og utredningsalternativer. De mener utredningsalternativer må konkretiseres og utredes til samme nivå som planalternativet, slik at de blir sammenlignbare, tilfredsstillende KU-forskriftens krav og kan danne grunnlag for planalternativer til politisk behandling.

Konsekvensutredningen skal også utrede avbøtende tiltak, og i den grad planalternativet ender med å anbefale riving av verneverdige bygg anmoder de om at alternative delløsninger med bevaring utredes til tilsvarende nivå.

BYA mener teksten om konsekvensutredning av kulturminner er formulert som en undersøkelse. De mener at bruk, samt virkningen av planforslaget på kulturminner i nærområdet må konsekvensutredes. Konsekvensutredningen skal utrede konsekvenser tiltaket vil ha på de fysiske kulturminnene og verdiene de representerer, samt hvilke avbøtende tiltak som kan

benyttes for å avhjelpe eventuelle negative konsekvenser. De mener følgende er aktuelt å konsekvensutrede:

- Sårbarhet for konvertering/endring og handlingsrom sett i lys av kulturminneverdiene.
- Hvordan nye bygnings- og byromsstrukturer ordnes for å ivareta bygningsanleggene og løfte dem fram, inkludert bygningsplassering og – høyder, samt uteromsstrukturer.
- Hvilken bruk bygningene vil være egnet til (og evt. hvilke føringer dette gir for komplementerende funksjoner i nye, omliggende bygninger).
- Virkningen på omliggende kulturmiljø – Lambertseter skole og drabantbybebyggelsen – må konsekvensutredes.

BYA forutsetter gode illustrasjoner med perspektiver i øyehøyde som viser virkningen av planforslaget. Hvis avbøtende tiltak ikke innarbeides i planforslaget bør det begrunnes særskilt.

BYA stiller ikke krav om arkeologisk registrering.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

Innspill til varsel om oppstart:

- *Hvordan ny bebyggelse, inkl. høyder, ivaretar drabantbyens kulturhistoriske interesser og bevaringsverdig bebyggelse ved Lambertseter VGS skal undersøkes og utredes.*
- *Angående BYAs ønske om å videreføre den opprinnelige planens intensjon, vil PBE vurdere hvordan tilrettelegge for et allsidig næringsliv og at deler av eksisterende næringsvirksomhet kan videreføres. Samtidig har planarbeidet sterk fokus på funksjonsblanding, og planen skal bidra til å ivareta dagens behov for boliger, sosial og kulturell infrastruktur m.m.*
- *Innspill om hensynssone for kulturminner og reguleringsbestemmelser vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen.*
- *PBE ser frem til god dialog med Byantikvaren, og vil jobbe for å få til et planforslag som BYA og PBE enes om. Dersom det blir aktuelt for BYA å fremme eget planalternativ må dette utarbeides før områdereguleringen legges ut til offentlig ettersyn.*

Innspill til planprogrammet:

- *Det er lagt til et delkapittel om områdets historiske utvikling.*
- *PBE holder fast ved at omfanget av bevaring skal undersøkes i planarbeidet, og hvordan oppnå en balanse mellom bevaring og utvikling. Det vil undersøkes ulike flere alternativer med større og mindre grad av bevaring.*
- *PBE er enige i at rent fasadevern ikke er ønskelig. BYAs tekstforslag er ikke tatt inn direkte, men PBE har moderert teksten for å ivareta et større mulighetssrom.*
- *Angående åpne og aktive fasader langs CTV, er det presisert at dette gjelder ny bebyggelse. For bevaringsverdig bebyggelse kan muligheten for grep i fasaden vurderes som en del av undersøkelsene om kulturminnenes sårbarhet for konvertering/endring.*
- *Hensikten med utredningsalternativet er å ha et større handlingsrom i undersøkelsene som leder opp til et planforslag som skal konsekvensutredes. Hvis PBE oppdager tidlig i planarbeidet at utredningsalternativet ikke er mulig eller hensiktsmessig, vil ikke PBE jobbe videre med å detaljere dette.*
- *Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser av tiltaket, skal avbøtende tiltak vurderes jf. KU-forskriften § 23 om forebygging av virkninger.*
- *Beskrivelsen av undersøkelser og konsekvensutredning av kulturminner og kulturmiljø er revidert etter høring. PBE mener flere av problemstillingene BYA foreslår bør inngå som*

en del av undersøkelsene frem mot et planforslag. Dette gjelder strukturering av ny bebyggelse og byrom ift. bebyggelse som bevares, bruk og sårbarhet for konvertering/endring. Konsekvensutredningen skal redegjøre og illustrere konsekvensene av flere ulike alternativer for bevaring og riving. I tillegg skal planforslaget virkning på omkringliggende kulturmiljø og kulturminner illustreres.

- Undersøkelsen og konsekvensutredningen skal illustreres. Type illustrasjoner vil vurderes endelig i videre arbeid, men for deler av undersøkelsene og utredningen vil perspektiver i øyehøyde være hensiktsmessig.
- Øvrige innspill tas til orientering.

6. Bymiljøetaten (BYM) (09.12.19, dok. nr. 205)

Generelt om planprogrammet: BYM mener planprogrammet går for langt i å skissere løsninger. Teksten i kap. 2.1 bør formuleres mindre konkluderende og mer som utredningsoppgaver. Dette er viktig ettersom arbeidet med veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) ikke har kommet i gang. Plan- og utredningsalternativene må koordineres med stedsanalysen under bakken i VPKL. Fjerning av høyspentledningen i luftstrekk vil øke kvaliteten på parkdraget og av hensyn til rekreasjon og friluftsliv bør luftstrekket fjernes. Samtidig kan kostnaden bli stor, og må vurderes mot opp mot fordelene. Teksten om nedgraving av høyspentlinjen bør modereres til at man skal «utrede muligheten» for å legge høyspentlinjen i bakken.

Føringer: BYM foreslår at universell utforming nevnes som en føring i kap. 1.3.

Planavgrensning: arealer mellom T-banelinja og Radarveien vest for planområdet bør innlemmes for å regulere tryggere trafikk-løsninger, med blant annet fortau.

Mobilitet: Cecilie Thoresens vei (CTV) er en hovedvei i det kommunale veinettet, og viktig for trafikkavviklingen i et område med mange mindre bolig-gater. I planarbeidet bør det redegjøres for hvilken rolle og identitet CTV skal ha i framtiden i et helhetlig transportsystem. Ved utvikling til bygata må framkommelighetshensyn også hensyntas ved utforming og dimensjonering, spesielt hvis det skal gå busstrafikk her i framtiden. Iht. plan for sykkelveinettet skal CTV ha sykkeltilrettelegging i eget anlegg. BYM er opptatt av at sykkelanlegg utformes i tråd med Oslo-standarden. BYM er skeptiske til torg/møteplass i CTV skissert i utredningsalternativ 1. Et torg her må i tilfelle utformes slik at framkommelighet og trafiksikkerhet ivaretas, og trafikkanalysen må vise konsekvenser av alternativet og evt. behov for tiltak. BYM oppfordrer til å samle funksjoner/målpunkter for å muliggjøre sambruk av avkjørsler til adkomst, varelevering, renovasjon, etc., bl.a. av hensyn til trafiksikkerhet. Varelevering og renovasjon bør løses på egen grunn. Se uttalelsen i sin helhet for detaljer rundt tekstinnsnitt om sykkel, fotgjengeroverganger og rettelse i stedsanalysen om fartsgrense i CTV.

Idrett og byrom: BYM er positive til en park på minst 5 daa. De vil legge til den kommunale arealbehovskartleggingen at det er behov for aktivitetsflater til kampsport/dans i området. Det bør settes av minimum 250 m² aktivitetssal med minimum 4 m takhøyde. Arealer til dette kan gjerne innpasses i leilighetsbygg eller andre bygg.

Miljø: God overvannshåndtering bør være premissgivende for plangrepet. Det aktuelle området har forholdsvis store overvannsutfordringer. Der Lambertseterbekken renner inn i Ljanselva ved Leirskallen er det i dag store flom- og overvannsutfordringer. Av hensyn til utbyggingens

klimaavtrykk foreslår BYM å legge inn i utredningsprogrammet at man skal undersøke mulighetene for ombruk/gjenbruk av bygninger og byggematerialer.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

Generelt om planprogrammet:

- PBE har vurdert det som riktig å sette tydelige rammer i planprogrammet slik at det er mulig å gi konkrete høringsinnspill og for å gi forutsigbarhet i videre planprosess. PBE mener illustrasjoner er viktig for å kommunisere tydelig og gjøre innholdet tilgjengelig for flest mulig. Det har vært gjennomført medvirkning om plangrep. Tidligere, i forbindelse med charetten i 2016, har det også vært dialog om plangrep mellom ulike kommunale etater, inkl. PBE, BYM, EBY, bydelsadministrasjonen, og grunneierne.
- Det er gjort noen tekst-justeringer i kap. 2.1 for å formulere mer som utredningsoppgaver, men i hovedsak mener PBE nødvendig mulighetsrom er ivarettatt.
- PBE sendte bestilling av VPKL til BYM i januar 2019, og kartleggingen av eksisterende ledninger var planlagt å gå parallelt med utarbeidelsen av planprogrammet. PBE er enig i at forsinkelsen av VPKL ikke er ideelt, men mener dette er håndterbart i videre prosess. Skissene i planprogrammet er prinsipielle, og ettersom planalternativet følger eksisterende gatestruktur og VAVs ledningskart viser at deres ledninger i all hovedsak ligger i eksisterende veier, er tilpasninger til funn i VPKL mulig.
- Innspill om å modere teksten om høyspentledningen tas ikke til følge. For at hele planområdet skal kunne utvikles og gi muligheter for opphold og bebyggelse mener PBE det er nødvendig at høyspentledningen graves ned. Valget om nedgravning tas i planarbeidet, og problemstillingene som må undersøkes er når det skal stilles krav om nedleggelse og hvordan kostnader fordeles. Det er derfor viktig at VPKL kommer frem til mest hensiktsmessig løsning for nedgravning teknisk og kostnadsmessig.

Føringer:

- I kap. 1 er det vist til «Felles prinsipper for universell utforming i Oslo kommune» (vedtatt 18.06.14) som en overordnet føring.

Planavgrensning:

- Delen av Radarveien vest for T-banen innlemmes i planområdet. I tillegg inkluderes en uregulert del av veien nord for dette, for å ha mulighet til å regulere en sammenhengende trafiksikker, offentlig forbindelse mellom T-banen/Lambertseterveien og Radarveien/undergangen.

Mobilitet:

- Det er lagt til i utredningsprogrammet at CTVs rolle og identitet skal redegjøres for. PBE vil initiere dialog med BYM og Ruter om utforming av gatesnitt for CTV og andre veier. Oslos sykkelplaner skal ligge til grunn for sykkelløsninger.
- Utforming av torg/møteplass i utredningsalternativ 1 vil undersøkes og konsekvenser utredes dersom det blir en del av planforslaget.
- Avkjørsler vil vurderes i videre arbeid. Generelt skal det søkes sambruk for adkomst, varelevering, renovasjon osv.
- PBE har revidert tekstformuleringer basert på BYMs innspill.

Idrett og byrom:

- Etter offentlig ettersyn har PBE åpnet for noe mer fleksibilitet rundt størrelse på parken, men mener fortsatt at dette må være en viktig park av vesentlig størrelse.
- Aktivitetssal for kampsport/dans er lagt til den kommunale arealbehovskartleggingen og skal vurderes nærmere i samarbeid med behovshavere i den videre reguleringsprosessen.

Miljø:

- *Innspillene om overvann tas til orientering. Dette vil håndteres i overvannsplanen som skal utarbeides ifm. VPKL.*
- *Å vurdere miljøgevinst av å bevare deler av bebyggelsen og mulighet for gjenbruk av bygningsmaterialer er del av utredningsprogrammet.*

7. Sporveien (09.12.19, dok. nr. 211)

Sporveien viser til interessentanalysen der de er oppført som leverandør av kollektivtransport, og påpeker at de også har ansvar for forvaltning, vedlikehold og drift av banen, inkludert sikkerhetsansvar. Sporveien anbefaler at de settes opp som samarbeidspartner i utredningene om støy fra T-banen.

Sporveien anbefaler å inkludere begge gangramper fra Raschs vei til Karlsrud stasjon i planområdet slik at universell utforming kan ivaretas. T-banetraseen bør tas ut av planområdet. Strekningen ble oppgradert i 2013, og Sporveien skal ikke gjennomføre tiltak ut over normalt vedlikehold de neste 20 årene.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- *Presiseringer om Sporveiens rolle er innarbeidet i interessentanalysen.*
- *PBE har lagt inn Sporveien som samarbeidspartner for undersøkelser om støy. Det vil være viktig med tidlig dialog om forming av bebyggelse langs T-banen.*
- *Etter nærmere vurdering, er det tatt ut at vibrasjonsstøy skal inngå i undersøkelsene av støy i områderegeringsarbeidet. PBE har avklart dette med Sporveien (se dok. 229 i saken). Byggteknisk forskrift stiller krav som sikrer at bygg skal tåle støy og håndtering av vibrasjonsstøy må løses i prosjekteringen av byggverk. Ettersom områderegeringen utarbeides på et overordnet områdenivå uten å gå inn i prosjekteringen av enkeltbygg, må håndtering av vibrasjonsstøy håndteres i påfølgende prosesser for enkelteierdommer.*
- *Begge gangrampene til Karlsrud T-banestasjon inkluderes i planområdet for å kunne ivareta universell utforming.*
- *Innspill om å ta T-banesporene ut av planområdet tas ikke til følge. Arealet er uregulert og binder sammen arealer i planområdet vest og øst for T-banen. Selv om det nylig er gjort oppgraderinger er det hensiktsmessig å regulere arealet. Utover å vurdere bedre kryssninger på tvers av T-banen, vil ikke PBE undersøke fysiske inngrep her.*

8. Vann- og avløpsetaten (VAV) (10.12.19, dok. nr. 213)

Ettersom Bymiljøetaten er forsinket med VPKL har de lagt ved kart over deres ledningsnett.

80 % av vannledningene er rehabilitert mellom 2010-2014, med noen unntak i Cecilie Thoresens vei (CTV). Vannledningene har god stand og kapasitet. Enkelte spillvanns- og overvannsledninger har tvilsom tilstand, men ingen kapasitetsproblemer. Ved oppgradering av CTV er det behov for å strømperehabilitere spillvanns- og overvannsledninger. Ved anleggelse av park ved grøntdraget bør overvannsledningene utgå, og overvann fra bygg håndteres åpent og lokalt.

Avstanden mellom bygg og ledninger må i utgangspunktet være min. 4 m, men de kan tillate ned til 2 m der det er tilstrekkelig for å sikre ledningene og ivareta tilgang. Avstandskravet gjelder også for overflatetiltak som vanskeliggjør tilgang og nyplantning av trær. Oppgradering av vei skal utføres slik at VAV er sikret god tilgang for drift og vedlikehold.

I tillegg til fordrøyning, rensing og flomveier beskrevet i utredningstabellen, kommer infiltrasjon i grøntarealer. Størrelse, antall og plassering av parker bør sees i sammenheng med overvannshåndtering. Dette håndteres i overvannsplan og landskapsplan i VPKL. Øverste del av Lambertseterbekkens historiske trasé går gjennom området, men det er ingen lukkede bekker i rør i planområdet i dag. T-banetraseen drenerer ut en del overvann langs den historiske bekketraseen. Denne øverste delen av Lambertseterbekken var trolig som et fuktdrag uten årssikker vannføring. Gjennom VPKL vil det bli undersøkt om enkelte overvannsledninger i området burde åpnes.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Ledningskartet viser at VAVs ledningene i hovedsak ligger i veier som er videreført i planalternativet.
- Infiltrasjon er presisert i teksten i utredningstabellen.
- Etter offentlig ettersyn er det presisert at konkretisering av plangrepet i områdereguleringen skal koordineres med overvannsplan og landskapsplan som er del av VPKL. I VPKL-arbeidet skal det totale arealbehovet for overvannsløsninger anslås og sees i sammenheng med byroms- og grønnstrukturen i områdereguleringen. Konkrete innspill om ledninger, avstandskrav og overvannsløsninger vil vurderes i VPKL-arbeidet.

9. Klimaetaten (KLI) (09.12.19, dok.nr 221)

(Uttalelsen ble journalført 04.02.20 fordi uttalelsen ble borte i posten)

KLI mener klimautfordringene bør tas opp mer eksplisitt. De mener klimasårbarhet og klimagassutslipp bør konsekvensutredes (KU). For KU av utslipp bør transport, byggeprosess, klimafotavtrykk og konsekvenser av arealbruksendringer og valg mellom etablering av ny eller bevaring av gammel grøntstruktur være undertemaer. Dette vil være nyttig kompetanseheving for kommunen. De anbefaler å kvantifisere utslipp og opptak av klimagasser.

KLI savner drøfting av hvordan planen legger til rette for reduksjon av biltrafikk og utslippsfri transport mot 2030. De forventer at KU'en for trafikk tar opp virkemidler for å redusere bilbruk, og anbefaler at planen og KU'en ser på muligheten for bilfrie områder. Planen er en god anledning for oppgradering av sykkelinfrastruktur i tråd med kommunens planer. Det bør ses på hvordan planområdet kobles til det øvrige sykkelvegnettet og målpunkt lenger unna og lokalt. Det må legges til rette for utslippsfri og trafikksikker varelevering, og de foreslår Lambertseter senter som pilot. De mener handelsanalysen bør ta hensyn til økt netthandel.

KLI oppfordrer PBE til å tilrettelegge for en prosess der utbyggerne forplikter seg til utslippsfri utbygging. Overskuddsmasser bør behandles forsvarlig og gjenbrukes. Det bør settes konkrete mål for CO₂-fotavtrykk fra materialbruk i nye byggene og infrastrukturen.

KLI savner beskrivelse av hvordan planprogrammet skal bidra til at Oslo når målet om å redusere energiforbruket med 10 prosent til 2030. Det bør lages en plan for energibruk som fremmer overgangen til utslippsfri mobilitet og oppvarming. De anbefaler å lage en overordnet mulighetsstudie for egen energiproduksjon tidlig i prosessen, som solceller og solfangere.

KLI viser til byrådssak om forslag til ny klimastrategi om karbonlagring og – opptak, og mener det bør utarbeides en plan for restaurering og nyetablering av naturareal. Naturarealene vil også være viktig for området klimarobusthet og bidrag til overvannshåndtering i tråd med tretrinnsstrategien. De mener det bør gjøres infiltrasjonsundersøkelser. I valg mellom bevaring av eksisterende trær og planting av nye bør det tas i betraktning at hogst gir klimagassutslipp.

Området kan være en viktig brikke for å knytte grøntområder sammen. KLI mener det bør ses på hvordan det kan etableres sammenheng til grøntdrag mot Østensjøparken, grøntområder i sør, til sjøen og Ekebergparken. Biologisk mangfold er viktig fordi man legger til rette for naturens egen evne til å tilpasse seg klimaendringene. Det må tas hensyn til byggenes varighet mtp. tåleevne mot ekstremvær. Utviklingen må ta hensyn til termisk komfort.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Klima er styrket som tema. I kap. 1 er Oslos gjeldende klimamål presisert. I kap. 2 er klima trukket frem som et viktig plan- og utredningstema og i kap. 3 er det presisert om undersøkelser og utredninger om klima.

Klimagassutslipp og energibruk

- Innspill om KU av klimagassutslipp tas ikke til følge. Ettersom prosjektering av bygg og byrom gjøres i påfølgende detaljreguleringer og byggesaker vil det være store usikkerheter rundt valg som kan påvirke klimagassutslipp i stor grad. Tiltak for å begrense klimagassutslipp vil være del av undersøkelsene og skal redegjøres for.
- PBE skal benytte en scenariokalkulator (PI-SEC, "Planning Instruments for Smart Energy Communities") for å undersøke hvordan ulike utbyggingsmuligheter og tiltak påvirker energibruk og klimagassutslipp. Dette verktøyet har fokus på driftsfasen.
- I arbeidet med områdereguleringen vil det tas stilling til hvilke klimatiltak som skal sikres i reguleringsbestemmelser og hva som skal gis som retningslinjer i kvalitetsprogram for miljø og energi. Jf. retningslinjene til § 9.1 i Kommuneplan 2015 bør kvalitetsprogrammet redegjøre for prosjektets miljøprofil og oppfølging frem til gjennomføring, og temaer som bør inngå er transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. PBEs klimakriterier skal ligge til grunn for kvalitetsprogrammet. Å stille konkrete mål for utbyggingen kan vurderes i kvalitetsprogrammet.
- Tiltak for å redusere biltrafikken, øke miljøvennlig transport og bedre sykkeltilrettelegging er viktige tema på områdeplannivå. Dette er allerede ivaretatt i planprogrammet. Det er presisert at planen skal bidra til å nå Oslos mål for dette.
- Tilrettelegging for utslippsfri og trafiksikker varelevering skal undersøkes i planarbeidet. Innsillet om senteret som pilot tas ikke til følge, da senteret ikke er en del av planområdet og varemottaket er inne i senterbygget.
- PBE skal kvalitetssikre handelsanalysen når antall boliger i planen er mer avklart. Ifm. dette vil PBE vurdere innspillet om hensyn til økt netthandel og hjemlevering.
- Målet om å redusere energiforbruket med 10 prosent til 2030 er ikke vedtatt i bystyret enda, men planarbeidet skal bidra til å oppnå kommunens energimål til enhver tid. Innspill om en mulighetsstudie om energiløsninger tas ikke til følge, men energiløsninger vil vurderes som del av arbeidet med scenariokalkulatoren og kvalitetsprogrammet.

Klimasårbarhet og overvannshåndtering

- Innspill om KU av klimasårbarhet tas til følge. Utbyggingen virkning på overvannshåndtering og flom skal konsekvensutredes.

- Eksisterende trerekker skal søkes videreført og grøntdraget utvides. Utover dette er det ikke mye naturareal i planområdet, og planarbeidet vil ha fokus på å tilføre mer grønne områder og økt biologisk mangfold. I VPKL-arbeidet skal det lages en overvannsplan og landskapsplan som skal sees i sammenheng med byroms- og grønnstrukturen.
- Innspill om infiltrasjonsundersøkelser tas ikke til følge. PBE har diskutert innspillet med VAV. Infiltrasjonsegenskaper har gjerne store lokale variasjoner og målinger må gjøres med høy tetthet. Det bør heller vurderes i detaljregulering eller byggesak. Det bør gjøres en overordnet vurdering av infiltrasjon i planarbeidet.
- Østensjøparken, Ekebergparken, grøntområder i sør og sjøen ligger for langt unna planområdet til at det kan inngå som en del av planarbeidet å vurdere bedre grønnstruktur hele veien. I planarbeidet vil det sees på hvordan ny grønnstruktur kan koples bedre sammen med tiliggende grønt, hovedsakelig Solkollen, og skape sammenhengende grønnstruktur innad i planområdet.
- Det er presisert i utredningstabellen om undersøkelser om klimatilpasning, inkl. håndtering av økt nedbør og temperaturstigning.

Fylke

10. Fylkesmannen i Oslo og Viken (25.11.19, dok. nr. 187)

Fylkesmannen berømmer kommunen for godt arbeid for å sikre medvirkning i planarbeidet, spesielt fra barn- og unge. Utover dette har Fylkesmannen ingen konkrete merknader på nåværende tidspunkt.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE setter pris på det positive innspillet om gjennomført medvirkningsarbeid.

Statlige instanser og foretak

11. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (28.10.19, dok. nr. 172)

NVE viser til at plan- og bygningsloven og byggteknisk forskriftsetter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av flomfare. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges tilstrekkelige fordryningstiltak i nedbørfeltet som kompenserer.

Vassdrag- og grunnvannstiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis behov kan NVE gjøre en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen

Planen må ta hensyn til energianlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Det må komme tydelig fram i plandokumentene hvordan de ulike nasjonale og regionale interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

NVE vil prioritere å gi innspill til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger, og ber derfor om at det eventuelt skrives tydelig i oversendelsesbrevet.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- ROS-analysen skal vurdere sikkerhet mot flom og ustabil grunn.
- Det skal utarbeides en overvannsplan som del av Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) av fagkyndig. I denne skal det utarbeides prinsipper for håndtering av overvann og flom, med utgangspunkt i fremtidige nedbørsmengder.
- PBE anser mulighetene for å oppnå bedre løsninger for infiltrasjon og fordrøyning som gode, da planområdet er forholdsvis flatt og har stor andel tette flater i dag. Ettersom planområdet ligger på et høydedrag er det viktig å minimere belastningen nedstrøms.
- Mesteparten av planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Fortum Oslo Varme er varslet om planarbeidet.
- Vurderinger rundt nasjonale og regionale interesser skal fremkomme av planforslaget.
- PBE vil gi tydelig beskjed ved behov for faglig bistand fra NVE.

Organisasjoner

12. Miljøprosjektet Ljanselva (15.11.19, dok. nr. 180)

Miljøprosjekt Ljanselva er klar over at Lambertseterbekken en gang gikk langs hele planstrekningen fra Karlsrud til Lambertseter senter. Den er nå flyttet og ikke tilgjengelig for åpning. De foreslår at man bruker overvannssystemet til å illudere en bekk i dette området.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Vann- og avløpsetatens innspill bekrefter at det ikke er lukkede bekker i rør i planområdet i dag. De beskriver at denne øverste delen av Lambertseterbekken trolig kun var et fuktdrag uten årssikker vannføring.
- Gjennom arbeidet med Veiledende plan for kobler og ledninger (VPKL) skal det lages en overvannsplan. I dette arbeidet vil det bli vurdert om enkelte overvannsledninger i området burde åpnes og hvordan overvannsløsninger sees i sammenheng med byroms- og grøntstrukturen. Konkrete innspill om overvannsløsninger vil vurderes i videre arbeid.

13. FAU Karlsrud skole (09.12.19, dok.nr. 196)

FAU opplever trafiksikkerheten rundt skolen som lite tilfredsstillende, bl.a. med mange utkjøringer som krysser fortauene, og mener det bør prioriteres spesielt. De er positive til at barn har vært involvert.

FAU er positive til at det skal utføres konsekvensanalyse. De ønsker at utbyggingens konsekvenser for skoleveiene i området rundt og gående og syklende generelt er del av konsekvensutredningen. FAU forventer et statistisk valid underlag, og at både utfordringer med dagens gjennomgangstrafikk og fremskrevet effekt av utbyggingen vurderes. FAU ønsker særlig fokus på sikkerhet i småveiene, bl.a. ved å lage fortau og sikre oversiktlige gå- og kjøreforhold. Utbyggingen må ikke resultere i at trafikkbelastningen flyttes til småveiene. FAU foreslår

reguleringen av Cecilie Thoresens vei (CTV) tar særlig hensyn til hvordan adkomst med bil til og fra skoler blir.

De er positive til utredningsalternativ 1 om å flytte deler av CTV. De ønsker at en gang- og sykkelvei parallelt med CTV vurderes. De oppfordrer til større tiltak, som å flytte hele CTV til langs T-banen.

Trygg skolevei og ferdsel for barn og unge må ivaretas i utbyggingsfasen. Trafikk til og fra byggeplassene bør foregå så nærme Lambertseter senter som mulig. Det må settes krav om snuplasser på utbyggingstomtene.

FAU håper at PBE har dialog med Ruter økt kapasitet på kollektivtrafikken, så ikke flere bruker bil. Veinettet er ikke dimensjonert for økt trafikk.

FAU håper lekeplasser og friområder prioriteres. FAU mener det er viktig at skolebehovet blir grundig undersøkt tidlig i planarbeidet.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- *Konsekvensutredningen (KU) for trafikk vil se på et utvidet område, og sammenlikne 0-alternativet (fremskrivning dersom omregulering ikke gjennomføres) med konsekvensene av planforslaget. Hensiktsmessig influensområde skal vurderes, men parallelle veier til CTV og Steingrimsvei skal inngå. Konsekvensene for trafikksikkerhet og gående og syklende er allerede angitt som del av KU 'en, men etter høring er det presisert at også konsekvensene for skolevei skal inngå. Avbøtende tiltak presenteres der aktuelt. I 2019 gjennomførte Bymiljøetaten og trafikkonsulent radarmålinger og krysstellinger for å oppdatere trafikkdata på aktuelle steder.*
- *Bilatkomst til skolene skal ivaretas i planarbeidet.*
- *PBE vil opplyse Bymiljøetaten om innspill om veier utenfor planområdet som evt. faller utenfor det dette planarbeidet kan løse.*
- *Omfanget av gjennomgangstrafikk skal undersøkes.*
- *Utredningsalternativ 1 videreføres etter høringen.*
- *I planalternativet er viktige gangforbindelser illustrert, men disse er ikke uttømmende. Det er fortsatt rom for å undersøke gang- og sykkelvei langs T-banen.*
- *Forslaget om å flytte CTV er interessant. Etter nærmere vurderinger mener PBE forslaget vil gi større utfordringer enn fordeler, og forslaget tas derfor ikke til følge. Det er f.eks. ikke mulig å føre veien på baksiden av Lambertseter senter og gatekryss med Raschs vei nært T-banebroen vil gi utfordringer med sikt.*
- *PBE er enig i at det er viktig med gode løsninger i bygge- og anleggsperioden, særlig for barn, unge og skolevei. I områdereguleringen vil PBE vurdere å gi generelle krav til bygge- og anleggsperioden, men dette må også håndteres videre i detaljregulering og byggesak for enkelttomtene.*
- *Kapasiteten på kollektivtransporten er ikke noe som kan sikres i områdereguleringen, men PBE vil videreformidle innspill og behov som dukker opp i planprosessen til Ruter. I dag hindrer kapasiteten på T-banen i sentrum flere avganger også i ytre by. Ruter og Sporveien jobber med planlegging av flere store T-baneprosjekter i Oslo, bl.a. nytt signalanlegg, ny sentrumstunnel, ny Majorstuen stasjon og Fornebubanen. Det er uavklart*

hvordan økt kapasitet vil fordeles på byens ulike T-banelinjer, men det vil kunne ha positive konsekvenser for Lambertseterområdet på sikt.

- *PBE har fått innspill om lekeplasser fra flere. Dette vil vurderes å sikre i områdereguleringen.*
- *Planområdet skal tilrettelegge for mer grøntarealer og torg/møteplasser.*
- *PBE er i dialog med Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Utdanningsetaten om skolebehov. Hvor mye skoleareal planen må sikre skal avklares.*

14. Nordstrand SV (09.12.2019, dok. nr. 207)

SV mener PBE må ta hensyn til uttalelser fra høring av Planprogram for Lambertseter i 2006, spesielt innspill fra borettslag med ønske om lavere bebyggelse og mot høyhus.

Planens fokus må være: Hvilket hverdagsliv og byliv skal leves i området? Hvem kan tenkes å ville bo i området i 2050 og hvorfor skal de ville det?

Nordstrand SV mener utbyggernes ønsker om høy avkastning på sine investeringer ikke må styre utviklingen. Byggehøydene bør være 3-5 etasjer, og nær Karlsrud tilpasses småhusbebyggelsen.

Under åpent møtet 14.11.19 sa PBE at bebyggelsen sør i planområdet vil tilpasses Lambertseter senter og Symra terrasse. Det er bra med hensyn til omkringliggende bebyggelse, men Symra terrasse og senteret er unge tilskudd. Det er viktig å også se til hele historien og lavblokk- og småhusbebyggelsen.

Området har liten romlig, sosial og kulturell bymessighet. Det må tilrettelegges for gateliv i Cecilie Thoresens vei (CTV) og blandet tilbud med service- og innovative næringer, bykulturell virksomhet og bynæringer som hotell og kontor. Det må også legges til rette for klimainnovative bygg, grønne materialvalg og sikring mot ekstremvær.

I planområdet er det småindustri og bedrifter som fokuserer på arbeidsinkludering. SV mener tilgang på denne typen arbeidsplasser er viktig for samfunnet. Reguleringen må derfor så langt det lar seg gjøre legge til rette for at denne typen aktivitet vil kunne fortsette.

SV mener at bygningene i CTV 5, 7 og 9 er kulturminner og bør bevares/transformeres, tilpasset øvrige bebyggelse. Det er ikke til hinder for at bygningens bakparti kan moderniseres. Bygningene nå avmerkes som *hensynsone – bevaring, kulturmiljø* med bestemmelser som sikrer kulturminneverdiene og deres sammenheng. SV mener området bør utvikles med fokus på identitetsskapende fasader mot byrom. Nye tilbygg må være av høy kvalitet og på kulturminnenes premisser. Videre mener SV at høydene må holdes nede nær Lambertseter skole.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- *PBE oppfordrer til å sende inn høringsinnspill i forbindelse med dette planarbeidet, selv om man evt. har uttalt seg i tidligere planprosesser. Da vil høringsinnspillene behandles formelt og følge planforslaget til politisk behandling. Planprogrammet fra 2006 er ca. 15 år gammelt, og PBE må ta høyde for at overordnede føringer delvis har endret seg over tid.*

- *Planarbeidet har fokus på helhetlig og langsiktig stedsutvikling, og hva slags rolle og identitet området skal undersøkes. I den forbindelse er det relevant å spørre hvordan man skaper et godt hverdagsliv og byliv her i 2050.*
- *PBE mener det er viktig med større handlingsrom for bebyggelseshøyder for videre undersøkelser, og 3-7 etasjer langs CTV og 3-5 på Karlsrud opprettholdes som rammer. Eksisterende høyder i nærmiljøet er bl.a. brukt som referanse i vurderingene rundt dette, både Symra Terrasse, senteret, drabantbybebyggelsen og småhusbebyggelsen. Hvor mange etasjer som skal være i de ulike delene av planområdet skal vurderes i det videre planarbeidet. PBE er enig i at det bør tas spesiell hensyn til overgangen til småhusene.*
- *Planarbeidet skal legge til rette for en bymessig utvikling. Utadrettede virksomheter i 1.etasje skal bidra til å stimulere til byliv på gatenivå, spesielt langs CTV og for å bygge opp om stasjonsområdene.*
- *Planarbeidet skal legge til rette for et allsidig næringsliv og gjøre det mulig for at deler av eksisterende virksomheter kan bli i området når det utvikles. Kulturelle formål vil vurderes.*
- *I arbeidet med områdereguleringen vil det tas stilling til hvilke klimatiltak som skal sikres i reguleringsbestemmelser og hva som skal gis som retningslinjer i kvalitetsprogram for miljø og energi. Sikring mot ekstremvær er et viktig tema i planarbeidet, og overvannshåndtering og flom skal konsekvensutredes.*
- *Bevaring av deler av bebyggelsen skal undersøkes videre, bl.a. med fokus på å videreføre stedsidentitet. Innspill om henysnssone for bevaring og kulturmiljø, samt innspill om lavere høyder ved Lambertseter VGS. vil vurderes i det videre arbeidet med områdereguleringen. Konsekvensutredningen skal belyse planforslagets virkning på omkringliggende kulturmiljø.*

15. Rødt Nordstrand (10.12.19, dok. nr. 214)

Rødt mener at fortettingen må skje på en skånsom måte og ta hensyn til beboernes behov for lys, luft og beskyttelse mot støy, og ikke minst behovet for sosiale møteplasser, fremfor profitt.

Rødt Nordstrand er positiv til en bymessig utvikling. Gjennomført på riktig måte vil dette gi området et løft og styrke dets rolle som bydelssentrum for Bydel Nordstrand. Videre er de positive til at planprogrammet vil etablere nye parker og byrom, et bedre boligtilbud, en styrket sosial og kulturell infrastruktur og flere handels- og servicetilbud.

Lambertseter–Karlsrud bør bli et pilotprosjekt for bygging av boliger i den tredje boligsektor. Ettersom det er viktig å beholde barnefamiliene i byen og bydelen for å bidra til et mangfoldig bomiljø, mener de at utbyggerne må pålegges å bygge et nærmere angitt antall 4- og 5-roms boliger.

Det er viktig å utvikle bedre buss- og sykkelforbindelsene langs øst-vest i bydelen, slik at de som bor på Ekeberg, Bekkelaget og Nordstrand lettere kan komme seg til Lambertseter-Karlsrud uten å bruke bil. Det bør etableres parkeringsplasser for bilkollektiver og parkeringsplasser for bysykler i området for å redusere bilbruken.

Bydel Nordstrand har et godt utviklet idrettstilbud, men fasilitetene er ikke like gode innenfor kultursektoren. Det bør vurderes å bygge et kulturhus med scene for dans, musikk og teater, med kursrom, øvingsrom, møterom mm., med aktiviteter tilrettelagt for barn og unge. Bydelens

lokale danseskole, Studio StepUp, bør sikres lokaler i området til en pris som ikke er markedsstyrt.

Dagligvarehandelen er dominert av store kjeder. Det bør vurderes en mathall for mindre, selvstendige aktører. Det bør vurderes grønne tak og arealer til urbant landbruk. OsloKollega er en samfunnsnyttig virksomhet og bør sikres lokaler i på området til en pris som ikke er markedsstyrt.

Bygninger som vender mot Cecilie Thoresens vei må beskyttes mot støyplager.

De stiller seg svært positive til utredningsalternativ 1. Dette vil gjøre hverdagen tryggere for myke trafikanter.

De foreslår å lage en helhetlig utredning av alle miljøaspekter ved utbyggingen som understreker muligheter for klimanøytrale bygg, klimavennlige byggematerialer, energibruk under bygging og bruk osv.

De oppfordrer PBE i enda større grad å arbeide for medvirkning av beboere ved å streame møter med samspillsgruppen og grunneierne, la møtene i samspillsgruppen være åpen for andre interesserte og kunngjøre detaljerte referater.

Forutsetninger for utbyggingen må være at kollektivdekningen til sentrum bygges ut før utbygging, bedrifter med lokaler i området må sikres fortsatt drift til samme leiepriser, og Byantikvarens føringer må følges.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE vil ha fokus på hvordan området kan fortettes på en måte som tar hensyn til stedet og skaper gode bomiljøer. Gode lys-, luft og støyforhold vil være viktig.
- De nye boligene skal supplere eksisterende tilbudet, som i dag består av mange eneboliger og mindre leiligheter. Det skal vurderes ulike leilighetsstørrelser og boligtyper. Andelen større leiligheter vil vurderes i videre planarbeid. Det skal undersøkes om det er mulig å få til boligprosjekter med en sosial og inkluderende profil, innen tredje boligsektor (rimelige boliger) og/eller alternative boformer. Kommunen jobber nå med å gjennomføre pilotprosjekter for ulike modeller før oppskalering.
- Kapasiteten på kollektivtransporten er ikke noe som kan sikres i områdereguleringen, men PBE vil videreformidle innspill og behov som dukker opp i planprosessen til Ruter. I dag hindrer kapasiteten på T-banen i sentrum flere avganger også i ytre by. Ruter og Sporveien jobber med planlegging av flere store T-baneprosjekter i Oslo, bl.a. nytt signalanlegg, ny sentrumstunnel, ny Majorstuen stasjon og Fornebubanen. Det er uavklart hvordan økt kapasitet vil fordeles på byens ulike T-banelinjer, men det vil kunne ha positive konsekvenser for Lambertseterområdet på sikt.
- Det skal undersøkes hvordan planen tilrettelegger bedre for sykkel iht. Oslos sykkelplaner.
- PBE vil følge gjeldende parkeringsnorm for dimensjonering av parkeringsplasser for bil og sykkel. Virkemidler for å begrense bilbruk og øke andelen reiser med kollektiv, sykkel og gange skal utforskes, og bil- og sykkelordninger er eksempler på tiltak som kan vurderes.

- *Innspill om kulturformål har kommet frem i flere medvirkningsprosesser i tillegg til høringen, og vil vurderes i videre arbeid.*
- *Planarbeidet skal jobbe for å ivareta og bygge opp under allsidig næringsliv lokalt. Det skal vurderes hvordan områdereguleringen kan legge til rette for at deler av eksisterende næringsvirksomhet kan bli i området når det utvikles, men det er ikke mulig å sikre leietakere og leiepriser i en reguleringsplan. Til orientering ønsker Solon Eiendom å tilrettelegge for OsloKollega og Studio Step Up i et fremtidig prosjekt.*
- *Konkrete innspill om programmering, som mathall, vil vurderes i videre arbeid.*
- *Grønne tak vil vurderes som del av undersøkelsene av hva som skal til for å oppnå en blågrønn faktor på 0,8.*
- *Støy er et viktig tema i planarbeidet som skal konsekvensutredes. Ny bebyggelse skal formes for å skjerme utearealer og byrom mot støy.*
- *I arbeidet med områdereguleringen vil det tas stilling til hvilke klimatiltak som skal sikres i reguleringsbestemmelser og hva som skal gis som retningslinjer i et kvalitetsprogram for miljø og energi. Klimanøytrale bygg, klimavennlige byggematerialer, og energibruk vil vurderes ifm. dette.*
- *Det vil være for ressurskrevende å streame møter med samspillsgruppen og grunneiere, men PBE legger ut referater i saksinnsyn. I tillegg er det flere medvirkningsaktiviteter som er gjennomført eller planlagt som retter seg mot barn, unge og eldre, samt den generelle befolkningen, som åpne kontordager. PBE vil også vurdere å invitere interessenter utover samspillsgruppen på verksted om gate- og byromsstruktur.*
- *Omfanget av bevaring og ulike muligheter for bevaring og rivning vil undersøkes, og kulturminner og kulturmiljø er temaer som skal konsekvensutredes. PBE vil ha dialog med Byantikvaren om dette.*
- *PBE merker seg at Rødt er positive til en bymessig utvikling og til utredningsalternativ 1.*

Private aktører (grunneier, utbyggere, næringsvirksomhet, o.l.)

16. Stor-Oslo Eiendom AS (06.12.19, dok. nr. 197)

Stor-Oslo Eiendom er prosjektleder for Karlsrud Sentrum AS (KS), som er grunneier på Karlsrud. Den største delen av deres eiendommer er del av planområdet (utviklingsområder i kommuneplanen), og deler er utenfor (tilhører småhusplanen, Radarveien 2-4).

Stor-Oslo ønsker at planavgrensningen utvides til å inkludere Radarveien 2-4. De mener det gir bedre utviklingsmuligheter, inkl. for volumoppbygging, større utearealer, bedre trafikale løsninger, tilgang for myke trafikanter (inkl. ny forbindelse til Karlsrud T-bane), bedre muligheter for torg og park, bedre muligheter for god bokvalitet, støy- og dagslysforhold på utearealer, større gårdsrom med blå-grønne løsninger og skjermede utearealer for barnehage. Det bør bygges langs gatene for skjerming mot støy, men med PBEs planavgrensning vil gårdsrommet bli trangt. Stor-Oslo påpeker at områdets grønne særpreg og stedsidentitet bør ivaretas. Stenging av Radarveien ønskes til fordel for gang- og sykkelforbindelse. Forretning og strøksbetjenende virksomheter skal aktivisere hjørner og torg rundt T-banestasjonen. For Stor-Oslos illustrasjoner, se uttalelsen i sin helhet. De viser til bystyrets vedtak om utvikling av småhusområder med helhetlig, kommunal planlegging (6/9/17 Sak 235 pkt. 6). De mener hensikten med vedtaket ikke kan ha vært å verne de tre ene- og tomannsboligene, men å beskytte et større strøksområde. Utvidelse av planområdet gir mulighet for et helhetlig grep og fortetting med kvalitet. Karlsrud kan tilgjengeliggjøres for flere småbarnsfamilier uten mer

eplehagefortetting. Ved manglende gjennomføringsmulighet, vil de utelatte eiendommene sannsynligvis bli solgt.

De er positive til barnehage, ulike typer utadrettet service, boligtyper og -størrelser, samt en andel til tredje boligsektor under gitte betingelser. De er åpne for å diskutere tredje boligsektor med kommunen, forutsatt en ambisiøs plan og mulighet for markedsmessig tilnærming.

De viser til at det på folkemøtet 14.11,19 ble sagt at området skulle ha 100 % utnyttelse (=feltutnyttelse på 150-250% BRA). De støtter dette, men er uenige i å begrense høydene på Karlsrud til 3-5 etasjer. De mener det vil gi større fotavtrykk, mindre områder til overvannshåndtering, vegetasjon, byrom og utearealer. De mener maks høyder må økes for å ivareta en bymessig utvikling og området grønne særpreg. Uten nok volum, blir motivasjonen til å gjennomføre redusert og dagens situasjon vil sannsynligvis videreføres.

De mener at involvering av lokalbefolkning og lokalpolitikere er viktig, men også av grunneiere. De opplever at samarbeidet med PBE har endret seg, og at PBE ikke lenger lytter til grunneierens oppfatning om utviklingen. De ønsker at PBE tar deres innspill med i planarbeidet, også i denne fasen. Dette er viktig for gjennomføringen.

Plan- og bygningsetatens (PBE) komm entarer:

- Etter en samlet vurdering er PBEs konklusjon at det er overveiende grunner for å inkludere Radarveien 2-4 i planavgrensningen, selv om eiendommene i dag tilhører Småhusplanen. Innspillet tas til følge. Følgende vurderinger ligger til grunn.
 - Det muliggjør et helhetlig grep for utvikling. Man kan vurdere støyreduserende tiltak som kan gjøre området mer egnet for boliger og park, f.eks. ved å bruke ny bebyggelse som støyskjerm mot T-banen og undersøke muligheten for å stenge denne delen av Radarveien. Man får også mulighet til å undersøke flere og bedre gangforbindelser, f.eks. en bilfri gangforbindelse dersom Radarveien kan stenges (og atkomst kan omlegges) og snarvei til sørgående T-baneperrong fra dagens kryss mellom mellom Steingrims vei og Radarveien.
 - Slik utviklingsområdet er avgrenset i Kommuneplanen mener PBE mulighetene for et helhetlig grep og utvikling med boliger og høy utnyttelse ved T-banen er begrenset. Det vil være fare for å forringe bokvaliteten på Radarveien 2-4, da eiendommene vil bli liggende mellom T-banen ca. 5 meter over terreng i øst og ny bebyggelse i utviklingsområdene i sør og vest. Bilatkomst til eiendommene fra Radarveien vil måtte opprettholdes. Det vil være vanskelig å gjøre noe med støysituasjonen, og PBE vurderer at utviklingsområdene da vil være mest egnet for næring.
 - Hensyn til småhusbebyggelsen rundt med tanke på sol og sikt må sikres i områdereguleringen, ved å begrense bebyggelseshøyder og plassering og utforming av bebyggelse og byrom i overgangen. For delområde 3 på Karlsrud angir planprogrammet at det skal undersøkes mellom 3-5 etasjer, og det skal tas spesiell hensyn til småhusbebyggelsen.
 - PBE mener småhusområdetets karakter ikke vil bli svekket. Radarveien 2-4 ligger i en overgangssone mellom småhusområdet og utviklingsområdet, med den opphøyde T-banen som skille mot øst. Radarveien er ikke en historisk ferdselsåre med betydning for småhusområdets struktur og lesningen av området.

- PBE er enig i at bebyggelse bør brukes som skjerm mot støykilder.
- PBE er positive til at Stor-Oslo ønsker å diskutere mulighet for prosjekt innen tredje boligsektor med kommunen, samt at de stiller seg positive til barnehage, ulike typer utadrettet service, boligtyper og -størrelser.
- Angående utnyttelse, presiserte PBE på folkemøtet at kommuneplanen gir en veiledende føring om 100 % områdeutnyttelse for utviklingsområder (som tilsvarende ca. 150-250% feltutnyttelse). Det er presisert i kommuneplanen 2018 at egnet utnyttelse skal avklares i overordnet områdeplan.
- PBE har i tidligere område- og prosessavklaring for Karlsrud (sak. 201515064) vurdert at området tåler bebyggelse opp til maksimalt 5 etasjer. PBE har vurdert muligheten for å gå opp en eller flere etasjer, men mener fortsatt at lokale hensyn på Karlsrud gjør at området ikke tåler det. Utviklingsområdene på Karlsrud er forholdsvis små, og grenser til småhusområder i både nord, øst, vest og delvis sør. Sør for Raschs vei er det i tillegg lamellbebyggelse på 3 og 4 etasjer + loft. Det er viktig at ny bebyggelse utformes slik at uheldige skyggevirkninger unngås, spesielt ift. småhusene.
- Strategien for jevnlig dialog med lokalmiljøet og grunneierne er gjennom samspillsgruppen. Hensikten er å få til dialog på tvers av ulike interesser. PBE ønsker å lytte til grunneiernes oppfatning om utviklingen, og har blant annet tilbudt grunneierne å presentere sine tanker for samspillsgruppen. Ved behov for inngående dialog om spesielle problemstillinger vurderes egne møter. Hvis PBE og grunneierne får til et samarbeid om undersøkelser og utredninger vil det vurderes egen møterekke om disse.

17. Østerli garasjer SA (09.12.19, dok.nr. 199)

Østerli garasjer er et privateid garasjelag med 45 andeler. Laget eier eiendom 159/182 som er del av planområdet. Styret opplyser om at garasjene er særdeles viktig for dem. Eierne har tilknytning til området og de mener garasjeanlegget må ses som en forlengelse av eksisterende bebyggelse i Østerliveien. De opplever økt parkeringsbelastning og behov for parkeringsplasser som følge av utbygging. Garasjene bidrar til å lette parkeringsbelastningen i området.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Eiendom 159/182 er med i planområdet for å vurdere skoleutvidelse. Det er sannsynlig at det vil være behov for mer skole i området i fremtiden, og eiendommen er det mest nærliggende alternativet for utvidelse. PBE vurderer det derfor som nødvendig å undersøke denne muligheten.
- PBE har forståelse for at garasjeplassene er viktige for garasjelaget. Det er angitt i planprogrammet at det skal undersøkes mulighet for å erstatte parkeringsplassene som går bort til skoleutvidelse. PBE vil invitere Østerli garasjer til et eget møte for diskutere løsninger og opplyse om prosessen videre og diskutere løsninger.

18. AS Civitas (09.12.19, dok. nr. 201)

Uttalelsen er felles for de private grunneierne og inneholder momenter grunneierne er enige om. Se uttalelsen i sin helhet for detaljerte innspill om tekstformuleringer.

De mener forslag til planprogram er godt gjennomarbeidet på mange områder, men at det for enkelte, sentrale områder er foreslått rammer som lukker muligheten for å undersøke gode alternativer og begrenser planens gjennomføringskraft. De ønsker et bredere mulighetsrom og at valg ikke tas for tidlig i prosessen.

Rammer for utnyttelse og høyder bør være mer fleksibel. De savner flere vurderingskriterier om høyder og utnyttelse i tillegg til hensyn til nabobebyggelse, som kommuneplanens mål om høy og bymessig utnyttelse, samordnet areal- og transportplanlegging, ønske om flere boliger og kvaliteter på uteareal og offentlige rom. Karlsrud ligger tettere på småhusbebyggelsen, mens områdene langs Cecilie Thoresens vei (CTV) er mer frakoblet, noe som gir annet handlingsrom.

Grunneierne foreslår å utforske mellom 5-8 etg. langs CTV. De mener det er viktig at planprogrammets rammer gir mulighet for utforskning og variasjon. Ved oppstart av detaljreguleringsplanen for CTV hadde PBE en tilbakemelding på 200%-225% og høyder opp i 8 etg. De ber om at rammene for høyder begrunnes bedre, og at omfang av 3 etasjer utdypes for å unngå forventninger om at dette vil være dominerende høyder.

De mener det bør være uteoppholdsarealkategori 2 i stedet for 3 i hele området, som ligger så nært på et prioritert stasjonsnært område og med store friområder i umiddelbar nærhet.

Planavgrensning og rammer på Karlsrud bør utvides. Ved å ta med hele området grunneier disponerer og stenge Radarveien vil man få tilstrekkelig areal til at man kan få en løsning for bebyggelse og uteareal, med avtrapping av høyder mot villaområdet. Høyder bør undersøkes innenfor 3-8 etg.

De mener utredningsprogrammet i større grad må vurdere hvordan planalternativet legger opp til fleksibilitet, endring over tid og trinnvis utvikling. Hensyn til eiendomsforhold og langsiktige forpliktelser/leieforhold er avgjørende for planens gjennomførbarhet, og de mener det er mulig å få til en god utvikling samtidig.

De ber om at planprogrammet ikke fastsetter størrelse på park og byrom, og åpner for flere muligheter. Gitt eksisterende tilbud i området og hva befolkningen har uttrykt, mener de et mer variert romforløp bør utforskes, med en sekvens av urbane, varierte og flerfunksjonelle parker og byrom fordelt innenfor hele planområdet. Dersom det skal være et mindre parkareal her bør man vurdere CTV nr. 11 og ikke nr.9. De foreslår at størrelse, utforming og plassering av parker og byrom undersøkes med tanke på hvordan supplere kvaliteter og potensial innenfor tilliggende grønnstruktur og byrom utenfor planområdet. De mener grøntområdene på motsatt side av CTV har potensial for bedre og mer flerfunksjonell opparbeidelse og bruk, bl.a. for å svare ut behov fremkommet i bl.a. ungdomsmedvirkningen.

Utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser må ta hensyn til at utbygger ikke kan bekoste full nedgravning av høyspent fra første byggestart. Rekkefølgekrav ifm. detaljreguleringer må knyttes til å sikre utbyggerbidrag, ikke sikring av selve nedgravningen. Trekkerør for kabel under bakken kan vurderes om bebyggelsen på CTV 9/11 realiseres før nedgravning. Utbyggerbidrag små fordeles rettferdig og stå ift. rimelighets- og forholdsmessighetshensyn iht. Pbl. § 17-3.

Grunneierne har vanskelig for å se begrunnelsen for utredningsalternativene. Angående utredningsalternativ 1, mener grunneierne at det er mulighet for skoleutvidelse innenfor skolens område, og viser til eksempler på dette i Oslo.

Grunneierne har forståelse for at dette skal være en åpen, inkluderende prosess, men de mener at samspillsgruppen er uegnet til å diskutere problemstillinger om forholdet mellom områderegulering/detaljreguleringer og gjennomførbarhet. De ønsker egne møter mellom PBE og grunneierne ved viktige milepæler.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Høyderammene fra offentlig ettersyn videreføres, dvs. 3-5 etasjer på Karlsrud og 3-7 langs CTV. Maksimum høyder er satt med utgangspunkt i en faglig vurdering av hva området kan tåle, inkl. eksisterende høyder i omgivelsene. Dette er også i tråd med tidligere område- og prosessavklaringer. For område- og prosessavklaringen for CTV var PBEs anbefaling 3-7 etasjer, men åpnet for at to punkter på 8 etasjer eventuelt kunne vurderes under en del forutsetninger. Etter innspill fra medvirkning og nærmere vurdering mener PBE at det vil være for høyt og uansett gi minimalt utslag på utnyttelse.
- Forslaget om 5-8 etasjer innebærer en innsnevring av handlingsrommet. Høyder fra 3 etasjer videreføres for å kunne undersøke variasjon i høyder, ulike typologier og hvordan ny bebyggelse møter eksisterende. Det er presisert at høyderammene gjelder for ny bebyggelse (bebyggelse som vurderes til bevaring i delområde 2 har 1-3 etasjer).
- På dette tidlige stadiet angir PBE et generelt høydespenn for videre undersøkelser. Omfanget av ulike antall etasjer vil undersøkes. Etter offentlig ettersyn er det presisert at høyder og utnyttelse også skal vurderes ift. kommuneplanens føringer og kvaliteter på uteareal og byrom.
- Innspill om å benytte områdetype 2 fra utearealsnormen tas ikke til følge. Området tilfredsstiller kriteriene til områdetype 3, som er beregnet for relativt sentrale byområder i indre og ytre by, med en viss funksjonsblanding. Avhengig av næringsandelen, vil man med områdetype 3 ofte ha en utnyttelse på om lag 150-300 % BRA. Dette er i tråd med kommuneplanens føringer om 100% områdeutnyttelse, som tilsvarer ca. 150-250% tomteutnyttelse. Områdetype 2 er blant de to tetteste områdetypene, og er beregnet for områder med utnyttelse mellom 250-400 % BRA. Generelt kan etaten vurdere områdetype 2 nært stasjonene i ytre by, men da må en del forutsetninger som sikrer god bokvalitet være på plass. Spesielt vil trafikktrykk tilgang til offentlige uteområder være avgjørende. Til offentlig ettersyn foreslo PBE at parken ved dagens undergang skulle være minimum 5 daa, og at områdetype 2 kunne benyttes på byggeområdene som er nærmest stasjonen (under 200 m) og samtidig nær parken (under 250 m, uten å krysse trafikkert vei). Etter offentlig ettersyn har PBE konkludert med at størrelsen på parken ikke fastsettes i planprogrammet og skal vurderes i videre arbeid. Derfor legger planprogrammet nå områdetype 3 til grunn for hele planområdet, men åpner for at områdetype 2 kan vurderes på byggeområdene nærmest T-banen når størrelsen på parken er avklart.
- Etter en samlet vurdering er PBEs konklusjon at det er overveiende grunner for å inkludere Radarveien 2-4 i planavgrensningen, selv om eiendommene i dag tilhører Småhusplanen. Innspillet tas til følge. Følgende vurderinger ligger til grunn.
 - Det muliggjør et helhetlig grep for utvikling. Man kan vurdere støyreducerende tiltak som kan gjøre området mer egnet for boliger og park, f.eks. ved å bruke ny bebyggelse som støyskjerm mot T-banen og undersøke muligheten for å stenge denne delen av Radarveien. Man får også mulighet til å undersøke flere og bedre gangforbindelser, f.eks. en bilfri gangforbindelse dersom Radarveien kan stenges

(og atkomster kan omlegges) og snarvei til sørgående T-baneperrong fra dagens kryss mellom mellom Steingrims vei og Radarveien.

- Slik utviklingsområdet er avgrenset i Kommuneplanen mener PBE mulighetene for et helhetlig grep og utvikling med boliger og høy utnyttelse ved T-banen er begrenset. Det vil være fare for å forringe bokvaliteten på Radarveien 2-4, da eiendommene vil bli liggende mellom T-banen ca. 5 meter over terreng i øst og ny bebyggelse i utviklingsområdene i sør og vest. Bilatkomst til eiendommene fra Radarveien vil måtte opprettholdes. Det vil være vanskelig å gjøre noe med støysituasjonen, og PBE vurderer at utviklingsområdene da vil være mest egnet for næring.
- Hensyn til småhusbebyggelsen rundt med tanke på sol og sikt må sikres i områdereguleringen, ved å begrense bebyggelseshøyder og plassering og utforming av bebyggelse og byrom i overgangen. For delområde 3 på Karlsrud angir planprogrammet at det skal undersøkes mellom 3-5 etasjer, og det skal tas spesiell hensyn til småhusbebyggelsen.
- PBE mener småhusområdet karakter ikke vil bli svekket. Radarveien 2-4 ligger i en overgangssone mellom småhusområdet og utviklingsområdet, med den opphøyde T-banen som skille mot øst. Radarveien er ikke en historisk ferdselsåre med betydning for småhusområdets struktur og lesningen av området.
- PBE har lagt til at det skal undersøkes hvordan legge til rette for en trinnvis utvikling, og at plangrep og eiendomsgrenser skal samordnes i størst mulig grad.
- Innspill om å ikke fastsette størrelse på park i planprogrammet tas til følge. PBE mener fortsatt at dette må være en viktig park av vesentlig størrelse, bl.a. for å styrke forbindelsen på tvers av T-banen, styrke koplingen til Solkollen og turveien i øst, samt for å tilgjengeliggjøre parken for mange. Avgrensning og fordeling av arealet undersøkes.
- PBE mener det er rom for å undersøke et variert romforløp. Planalternativet angir prinsipp-plassering av viktig park og møteplasser ved skolen og ved Karlsrud-T, men er ikke uttømmende. Prinsipp-plasseringene er i tråd med innspill fra medvirkning.
- Det skal undersøkes hvordan nye parkarealer supplerer eksisterende tilbud i nærmiljøet med andre kvaliteter og programmer.
- Når det skal stilles krav om nedleggelse av høyspentledningen og hvordan kostnader sikres og fordeles skal undersøkes. Utbyggingsavtaler må følge rimelighets- og forholdsmessighetshensyn i plan- og bygningsloven.
- Løsning for nedgraving skal undersøkes i VPKL-arbeidet.
- Utredningsalternativ 1 videreføres. Det er presisert i planprogrammet at hensikten med utredningsalternativet 1 er å ha større mulighetsrom til å ivareta usikkerhet rundt areal til skole- og/eller barnehageutvidelse. Videre arbeid med å konkretisere kommunale arealbehov skal ta høyde for om noe kan løses utenfor planområdet.
- Etter offentlig ettersyn er utredningsalternativ 2 tatt ut. PBE ser at det kan bli vanskelig å få til et tilbygg med aktiv fasade og utadrettet virksomhet i 1. etasje, og vil i stedet vurdere andre tiltak for å styrke gangforbindelsen til T-banen.
- Strategien for jevnlig dialog med lokalmiljøet og grunneierne er gjennom samspillsgruppen. Hensikten er å få til dialog på tvers av ulike interesser. PBE ønsker å lytte til grunneiernes oppfatning om utviklingen, og har blant annet tilbudt grunneierne å presentere sine tanker for samspillsgruppen. Ved behov for inngående dialog om spesielle problemstillinger vurderes egne møter. Hvis PBE og grunneierne får til et samarbeid om undersøkelser og utredninger vil det vurderes egen møterekke om disse.

19. Solon Eiendom (09.12.19, dok. nr. 202)

Solon Bolig AS er hovedaksjonær i CTV 9 AS, som eier CTV 9, og CTV 11 Utvikling AS, som fester CTV 11 av Oslo kommune. De viser også til felles uttalelse for grunneierne av Civitas.

Solon ønsker en forutsigbar og inkluderende prosess og fleksibilitet i realiseringen. De ønsker mer fleksible rammer i planprogrammet og mener det er uheldig å angi etasjeantall, plassering og størrelse på park og hvilke bygg som skal bevares. De mener foreslåtte rammer gir uhensiktsmessige begrensninger mtp. boligpotensial, nytenkning om stedsutvikling, utnyttelse og utforming. De anmoder om at rammer for bebyggelse legges på nivå med mål i kommuneplanen om høy og bymessig utnyttelse, med hensyn til nabobebyggelse, utearealer og offentlige rom. Lav utnyttelse/høyder vil gjøre transformasjon ulønnsomt, gi unødvendig press på boligbygging andre steder. De viser også til rikspolitiske retningslinjer.

Solon ønsker å utvikle et bolig- og næringsprosjekt som bidrar positivt til området med spennende arkitektur, god bokvalitet, gode tverrforbindelser, uteområder og møteplasser, samt aktivisering av Cecilie Thoresens vei (CTV) som bygate. De ønsker funksjonsmix med igangværende virksomheter og betydelig antall boliger for å gi aktivitet over døgnet.

Det bør være krav om at plangrepet i størst mulig grad skal samordnes med dagens eiendomsstruktur. Konsekvensene ved eventuelt urbant jordskifte bør inntas i utredningstabellen. Det foreslås å utrede hvilken betydning kostnader til offentlig infrastruktur har for gjennomføring.

Solon har fått laget en utredning av bevaringshensyn for CTV 9 og implementering av Oslo Kollegas romprogram. Bevaring er ikke forenelig med Oslokollegas virksomhet. Bygget mangler åpne fasader og lokaler for Kiwi-butikk, ligger i stor avstand fra CTV, bygget og fasaden er i dårlig forfatning og det er vanskelig å få til universell utforming. De er ikke enig med Byantikvarens forslag å åpne fasaden i kjelleretasjen og terrengjustering. De ber at CTV 9 tas ut av planprogrammet som eiendom som skal bevares. De foreslår at utredningsprogrammet suppleres med at konsekvensene av bevaring skal undersøkes.

Solon ber om at tilrettelegging for OsloKollegas virksomhet og samarbeidet med Kiwiskolen inntas som premiss i planprogrammet. Arbeidstreningsbedriften er veletablert med 70 fast ansatte, samarbeid med private og offentlige virksomheter og lokale brukere og kunder. OsloKollega trenger nytt bygg med egnede arealer. Det viktig for dem å være synlige i nærområdet. Fordeling av virksomheten på CTV 9 og 11 fungerer dårlig. CTV 11 må bestå til CTV 9 er bygget slik at butikken kan være i drift og ingen mister jobben.

Solon ønsker å tilrettelegge for Studio Step Up, en viktig lokal institusjon i lokalmiljøet med aktiviteter for barn og unge med spesielle behov. Samdrift kan bidra til aktivitet ulik tid.

Solon anmoder om at størrelse på park og byrom ikke fastsettes i planprogrammet, men angis som undersøkelsestema. De stiller spørsmål ved behovet for park på 5 daa og plassering, bl.a. ift. eksisterende tilbud i området. Dersom parken reguleres som illustrert blir gjenværende utviklingspotensial for lite. Området kan tjene på flere mindre plasser. Solon foreslår å

undersøke flere tverrforbindelser gjennom hele planområdet, ikke bare ved dagens T-baneundergang. De ber at byromsplassering også vurderes i forhold til arealbruk og kvalitet.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Generelt har PBE vurdert det som riktig å sette tydelige rammer i planprogrammet slik at ulike interessenter kan gi konkrete høringsinnspill og for å gi forutsigbarhet.
- PBE har vurdert muligheten for å gå opp en eller flere etasjer, men mener fortsatt at området ikke tåler det. Høyderammene fra offentlig ettersyn videreføres, dvs. 3-7 langs CTV. Etter offentlig ettersyn er det presisert i utredningstabellen at høyder og utnyttelse også skal vurderes ift. kommuneplanens føringer og kvaliteter på uteareal og byrom.
- Generelt mener PBE at det er godt mulig å få til god arealutnyttelse innenfor angitt høydespenn, men bevaringsspørsmålet kan påvirke utnyttelsesgraden.
- PBE er positive til Solons ambisjoner om et funksjonsblandet prosjekt med aktivitet ulike tider og god arkitektur. Boligandel vil vurderes i videre arbeid.
- Det er presisert i utredningsprogrammet at eiendomsgrenser skal søkes hensyntatt i størst mulig grad.
- Dersom urbant jordskifte blir aktuelt skal det også undersøkes hvordan dette håndteres.
- EBY skal utarbeide kostnadsberegning av offentlig infrastruktur med usikkerhetsanalyse, og videre vurdere nivå for utbyggingsavtaler ift. rimelighets- og forholdsmessighetshensyn i plan- og bygningsloven. Utover dette vil ikke PBE/EBY gå nærmere inn og vurderer økonomisk risiko og finansielle konsekvenser for enkeltprosjekter.
- I arbeidet med å beregne kostnader for offentlig infrastruktur og undersøke hvordan finansiell gjennomføring sikres vil det være naturlig å sammenlikne med erfaringstall fra andre utviklingsområder i Oslo. Utover fordeling av kostnader i utbyggingsavtaler ift. rimelighets- og forholdsmessighetshensyn i plan- og bygningsloven, vil ikke planarbeidet gå nærmere inn og vurdere betydningen av kostnader for enkeltprosjekter.
- PBE mener hovedfokus i utredningen Solon har fått laget om CTV 9 er på Oslo Kollegas romprogram. Det er viktig å uavhengig vurdere byggets bevaringsverdier og potensiale for innpassing i en fremtidig bystruktur. CTV 9 er en av flere eiendommer hvor bevaring vurderes. Det er ikke en forutsetning i planprogrammet at deler av bebyggelsen på hver adresse (CTV 5, 7 og 9) videreføres. Omfanget av bevaring og ulike muligheter vil undersøkes.
- PBE er positive til at Solon vil tilrettelegge for OsloKollega og Studio Step Up. PBE anerkjenner deres betydning for lokalmiljøet og ønsker dialog rundt dette.
- I kommuneplan for 2018 (samfunnsdel med byutviklingsstrategi) er det gitt tydeligere føringer om å ivareta og bygge opp under allsidig næringsliv lokalt i utviklingsområder. Planarbeidet skal følge opp dette, og det skal sees på hvordan næring kan innpasses i et fremtidig funksjonsblandet område og hvordan områdereguleringen kan gjøre det mulig for deler av eksisterende virksomheter å bli i området når det utvikles. Det er ikke mulig å sikre leietakere i en reguleringsplan og innspillet om å legge dette inn som premiss tas derfor ikke til følge.
- Innspill om trinnvis utvikling vil vurderes i videre arbeid.
- Innspill om å ikke fastsette størrelse på park i planprogrammet tas til følge. PBE mener fortsatt at dette må være en viktig park av vesentlig størrelse, bl.a. for å styrke forbindelsen på tvers av T-banen, styrke koplingen til Solkollen og turveien i øst, samt for å tilgjengeliggjøre parken for mange. Det skal undersøkes hvordan parken skal supplere

eksisterende tilbud i nærmiljøet med andre kvaliteter og programmer. Avgrensning og fordeling av parkarealet skal undersøkes.

- *Ettersom gangnettet på vestsiden av T-banesporene ikke er mer finmasket vil man få liten gevinst av nye kryssninger på tvers av T-banen. PBE vil derfor ha spesielt fokus på å styrke tverrforbindelsen ved dagens undergang, samt gangforbindelsen nord for senteret til T-banen. Mindre tverrforbindelser innad i utviklingsområdene kan også vurderes.*
- *Det er angitt at møteplasser skal vurderes blant annet med tanke på hensiktsmessige byggefelt, utnyttelsesgrad, funksjoner i første etasje og lokalklimatiske forhold.*

20. Arkitektskap AS (09.12.19, dok. nr. 203)

Uttalelsen er skrevet på vegne av Opsahl Eiendom AS og Backe Prosjekt AS, som gjennom selskapene Kjøpmannsgata Holding AS og Cecilie Thoresens vei 15 Eiendom AS eier Cecilie Thoresens vei 13 og 15. De viser også til felles uttalelse for grunneierne av Civitas. Se uttalelsen i sin helhet for forslag til tekstformuleringer i kap. 3.2.

Backe/Opsahl er positiv til mye av planprogrammets innhold, som funksjonsblanding, kvalitet, tetthet/høyder og offentlige tilbud og infrastruktur.

De mener høyder er for restriktive og at det bør åpnes for mer variasjon og drøfting av 8-9 etasjer pga. nærhet til kollektivknutepunkt, gitt at uteromskvaliteter ivaretas.

Utredningsalternativ 2 er uønsket og problematisk for utvikling av CTV 13-15. Et boligprosjekt tilpasset dagens senter lar seg løse med nok bredde og kvaliteter i nytt byrom imellom og utadrettet virksomhet i 1. etg. mot syd. Utvidelse av senteret legger til rette for mer kontor og bilbruk som er uønsket, forutsetter salg av deler av CTV 13-15 og tap av boligareal. De spør hva PBE legger i «tilbygg med utadrettet fasade» og mener det virker løst fundert. Mulighetene er svært begrenset i det skisserte bygningsvolumet da mye areal spises opp av ny rampe til p-huset. De mener p-huset kan gis et arkitektonisk løft med fasadeutforming uten tilbygg. Dersom alternativet blir stående bør det drøfte fasadeutforming mot CTV. Fasadene mot CTV og T-banen anses som et større problem enn nord-fasaden.

Alternativet må drøfte hvordan gangaksen nordover kan ivaretas, jf. Oslo-charetten. Denne lar seg ikke gjennomføre med rampe. Gangforbindelsen har vært førende i deres utforming av ny bebyggelse på CTV 13-15. De forstår det som at denne og gangvei langs T-banen nå er tatt ut.

En premiss for eiendommen er bensinstasjon med evigvarende leieavtale. Dette er i tidligere prosjekt løst med bensinstasjon i et boligprosjekt. Stasjonen legges mot CTV i areal som kan konverteres til annen utadrettet virksomhet. Med tilbygg på senteret vil ikke bensinstasjonen kunne løses på en god måte og eiendommen vil ikke kunne utvikles før på lang sikt.

De savner tydeligere drøfting av gjennomføringsmodeller og -risiko. Hensyn til eiendoms- og leieforhold er avgjørende. Det må ikke legges opp til rekkefølgebestemmelser som unødvendig forsinker modne transformasjonsområder. Planprogrammet må legge opp til fleksibilitet og trinnvis utvikling, og eiendomsgrenser må hensyntas så langt som mulig.

De er undrende til at senteret skal være premisssgiver med store konsekvenser for nabotomta, uten at senterets utforming, aktiviteter og planer inngår i drøftingen. De utvidelse trolig vil føre til økt trafikk, og griper inn i en samlet vurdering av behov og lokalisering næring og service.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Høyderammene fra offentlig ettersyn videreføres, dvs. 3-7 langs CTV. PBE har vurdert muligheten for å gå opp en eller flere etasjer, men mener fortsatt området ikke tåler det.
- PBE har besluttet å ta ut utredningsalternativ 2 fra planprogrammet. PBE ser at det vil være vanskelig å få til et tilbygg med aktiv fasade og utadrettet virksomhet i 1. etasje som fungerer med senterets planløsning. PBE mener det ikke er ønskelig med kjørerampe mot gaten.
- Det er fortsatt viktig å gjøre andre tiltak for å oppgradere gangforbindelsen til T-banen. Det er ønskelig med mer attraktiv fasadeutforming på senteret, selv om senteret ikke er del av planområdet.
- Planalternativet illustrerer viktige møteplasser og er ikke uttømmende. Innspillet om nytt byrom nord for senteret vil vurderes i videre arbeid.
- I planarbeidet skal næring innpasses i et fremtidig funksjonsblandet område og det skal undersøkes hvordan områdereguleringen kan gjøre det mulig for deler av eksisterende virksomheter å bli i området når det utvikles. I den forbindelse vil det vurderes hva slags type virksomheter som kan fungere i området når det utvikles. Konkrete innspill om integrering av en bensinstasjon i et boligprosjekt vil vurderes i dette arbeidet.
- Det er presisert i tekst i utredningsprogrammet at eiendomsgrenser skal søkes hensyntatt i størst mulig grad og at det skal undersøkes hvordan det legges til rette for en trinnvis utvikling.
- Angående rekkefølgebestemmelser, ønsker PBE å unngå å forsinke utbyggingsprosjekter, men PBEs hovedanliggende er å sikre at offentlig infrastruktur kommer på plass når nødvendig.

21. Moksnes Invest AS og Cecilie Thoresens vei 3 AS (06.12.19, dok. nr. 215)

Selskapene eier Cecilie Thoresens vei (CTV) 1 og 3. Begge eiendommene har lange leiekontrakter. På kort og mellomlang sikt er det ikke aktuelt for dem å utvikle eiendommene, men de valgte likevel å være med og støtte den opprinnelige, felles prosessen og var positive til samspillet mellom grunneiere og reguleringsmyndighetene. Tidligere utelukket de ikke utvikling av deres eiendommer, f.eks. til bolig. Nå anser de det som vanskelig å etablere konstruktivt samarbeid. De støtter uttalelsen fra Civitas. Volum- og øvrige begrensninger i planprogrammet for CTV 1 og 3 gjør utvikling uaktuelt også på lang sikt. De uttrykker sterk motstand mot utredningsalternativ 1. Dette vil vesentlig redusere utleieverdien av eiendommene deres. De mener det ikke gis begrunnelse for forslaget eller vises reelt behov.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE ønsker å få til et positivt samarbeid og dialog med grunneierne.
- Høyderammene fra offentlig ettersyn videreføres, dvs. 3-7 langs CTV. PBE har vurdert muligheten for å gå opp en eller flere etasjer, men mener fortsatt at området ikke tåler det. PBEs hovedanliggende er å legge til rette for en utvikling med kvalitet på lang sikt.
- Hensikten med utredningsalternativet 1 er å ha et større mulighetsrom til å ivareta usikkerhet rundt arealbehov til skole- og/eller barnehageutvidelse i planen. Dette er presisert i planprogrammet.

22. OBOS (13.12.19, dok. nr. 217)

OBOS Eiendom eier CTV 5 – 7. OBOS stiller seg også bak uttalelsen av Civitas.

OBOS mener planområdet ligger godt til rette for fortetting med bymessige kvaliteter. OBOS mener en ambisiøs utvikling av området med boliger vil svare på Oslo kommunens strategi om å bygge langs T-banelinjene for å møte befolkningsveksten samtidig som det motvirkes at boligprisene presses unødvendig opp.

De påpeker at planområdet har fragmentert eierstruktur og at grunneierne har ulike tidsperspektiver for utvikling. OBOS mener planprogrammet og områdereguleringen må legge opp til gjennomføringskraft og trinnvis utbygging. De er bekymret for at utviklingen vil stoppe hvis transformasjonspotensialet blir for lite.

OBOS mener programmet har begrenset gjennomføringskraft pga.:

- Det legges opp til for lav utnyttelse med 3-7 etasjer langs CTV. Det burde være høyder på 4-8 etasjer og utnyttelse på 200-225%.
- Det er stor usikkerhet om bevaring på CTV 5-7. OBOS viser til sine analyser og mener at bygningene teknisk ikke egner seg til videre bruk etter dagens standard. Bevaring ikke vil være regningssvarende for utvikling. OBOS foreslår ikke vern på CVT 5-7.
- De mener behovet for nedlegging av høyspentkabelen må utredes. I tillegg mener de fordeling av kostnader må gjøres slik at de som får mest nytte av nedleggingen bidrar mest. Dersom ikke kostnadsnivå og rekkefølgekrav blir tålelige vil det hemme/stoppe utviklingen.
- Det er viktig at opparbeiding av barnehager reguleres slik at alle utviklere bidrar forholdsmessig likt, gjeldende fra første bolig. Plassering av barnehage må utredes i alle byggeområdene (1-3), men kan gjerne være samlet som en stor barnehage.
- OBOS anmoder om områdetype 2 langs hele CTV, fordi området ligger mellom to T-banestasjoner og man ønsker en tett og urban bysituasjon i hele planområdet.

Øvrige kommentarer:

- OBOS mener Lambertseter senter og Karlsrud sentrum bør forsterkes som tyngdepunkt for handel, service, kultur osv. Å spre denne type virksomheter langs hele CTV vil ikke være drivverdig og drenere ut handelsgrunnlaget fra sentrumsområdene.
- Området egner seg for kvartalsbebyggelse med store solfylte og halvprivate gårdsrom.
- OBOS er positiv til utvidelse av Lambertseter senter mot nord, med ny kjørerampe og aktive fasader med servicevirksomheter. De mener grepet vil danne en trygg og god gangforbindelse mellom CTV og T-bane. (Se illustrasjon vedlagt uttalelsen).
- Det må legges opp til trinnvis utvikling med realisering ettersom leiekontrakter og øvrige forhold ligger til rette for utvikling av den enkelte eiendom.
- OBOS mener planen bør legge opp til å kunne bygge like tett på T-banelinjen som Lambertseter senter. De foreslår 10 m fra spormidte med mulighet for grønn «tursti» mellom sikkerhets gjerde og bebyggelse.
- OBOS mener behov for park er allerede løst utenfor planområdet. De mener at behovet for park i planområdet må utforskes på et friere grunnlag.
- De ønsker at fasader med næring i 1. etasje trekkes helt ut mot fortau. OBOS ønsker fleksibilitet i 1. etasjene, blant annet med tanke på etasjehøyde, slik at arealene i kan

bytte formål i tråd med endring av behov. De viser til vedlagt skisse av prinsippsnitt med kombinasjon av nærings-seksjoner og bolig vegg-i-vegg.

Vedlagt uttalelsen er en rapport («Cecilie Thoresens vei 5-7 - funksjonsdeling og arealbehov - vurdering»), utarbeidet av arkitekt MNAL Grete Jarmund for OBO). Rapporten gir en vurdering av eksisterende bebyggelses egnethet for transformasjon, med fokus på barnehage. Det påpekes at bebyggelsen har utdatert teknisk standard og at transformasjon utløser krav om oppgradering til tilnærmet dagens standard. Det konkluderes med at eksisterende bebyggelse ikke er egnet til transformasjon til barnehage fordi det ikke vil være økonomisk bærekraftig. De viser til at bæresystemet ikke oppfyller krav, det vil gi lav utnyttelsesgrad, samt krav om miljø- og energi, brannsikkerhet, universell adkomst og tekniske anlegg. De mener rivning av næringsbebyggelsen er nødvendig for at området skal kunne utvikles i samsvar med samfunnsinteresser, og at behovet for barnehage må løses i ny bebyggelse.

Vedlagt uttalelsen er også plantegning av ny kvartalsstruktur på CTV 5 og 7, samt illustrasjoner av løsninger for tilbygg på Lambertseter senters nord-fasade med rampe til P-hus, sykkelverksted og sykkelparkering i første etasje.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- *Planen skal følge opp føringer for utviklingsområder i kommuneplanen. Det er viktig å sikre flere boliger og samtidig variert næring. Boligandelen vurderes i videre planarbeid.*
- *Det er presisert i utredningsprogrammet at eiendomsgrenser skal søkes hensyntatt i størst mulig grad og at det skal undersøkes hvordan legge til rette for trinnvis utvikling.*
- *PBE har vurdert muligheten for å gå opp en eller flere etasjer, men mener fortsatt at området ikke tåler det. Høyderammene fra offentlig ettersyn videreføres, dvs. 3-7 langs CTV. Utnyttelsesgrad vil vurderes i videre planarbeid. Generelt er det godt mulig å få til høy utnyttelse med inntil 7 etasjer, men bevaringsspørsmålet kan påvirke. PBE ønsker å finne en løsning som balanserer bevaring og god arealutnyttelse.*
- *Innspill om å ta ut at bevaring skal vurderes på CTV 5 og 7 tas ikke til følge. Omfanget av og ulike muligheter for bevaring skal undersøkes. Det er viktig å få avklart bevaringsverdiene og å utforske hvordan eksisterende bebyggelse kan bidra til å videreføre stedsidentitet og inngå i en fremtidig bystruktur når området utvikles. Det er vanlig at bebyggelse fra denne tiden har behov for teknisk oppgradering.*
- *For at hele planområdet skal kunne utvikles og gi muligheter for opphold og bebyggelse mener PBE det er nødvendig at høyspentledningen graves ned. I videre planarbeid må det undersøkes når det skal stilles krav om nedleggelse og hvordan kostnader fordeles.*
- *Forslaget om å vurdere barnehage også på delområde 1 tas til følge. Det kan være hensiktsmessig med noe større handlingsrom for plassering av barnehage. Fordeling vil sees på i videre arbeid, men generelt er det ikke ønskelig med mange mindre barnehager.*
- *Innspill om å benytte områdetype 2 fra utearealsnormen tas ikke til følge. Området tilfredsstiller kriteriene til områdetype 3, som er beregnet for relativt sentrale byområder i indre og ytre by, med en viss funksjonsblanding. Avhengig av næringsandelen, vil man med områdetype 3 ofte ha en utnyttelse på om lag 150-300 % BRA. Dette er i tråd med kommuneplanens føringer om 100% områdeutnyttelse, som tilsvarer ca. 150-250% tomteutnyttelse. Områdetype 2 er blant de to tetteste områdetypene, og er beregnet for områder med utnyttelse mellom 250-400 % BRA. Generelt kan etaten vurdere områdetype 2 nært stasjonene i ytre by, men da må en del forutsetninger som sikrer god*

bokkvalitet være på plass. Spesielt vil trafikktrygg tilgang til offentlige uteområder være avgjørende. Til offentlig ettersyn foreslo PBE at parken ved dagens undergang skulle være minimum 5 daa, og at områdetype 2 kunne benyttes på byggeområdene som er nærmest stasjonen (under 200 m) og samtidig nær parken (under 250 m, uten å krysse trafikkert vei). Etter offentlig ettersyn har PBE konkludert med at størrelsen på parken ikke fastsettes i planprogrammet og skal vurderes i videre arbeid. Derfor legger planprogrammet nå områdetype 3 til grunn for hele planområdet, men åpner for at områdetype 2 kan vurderes på byggeområdene nærmest T-banen når størrelsen på parken er avklart.

- Fordeling av handelsareal og annen utadrettet virksomhet skal undersøkes. Generelt skal utadrettede virksomheter plasseres slik at de er med på å bygge opp om offentlige rom på gatenivå. Dette er viktig for å utvikle CTV til en attraktiv bygate, og det er presisert at dette også er viktig for å bygge opp om stasjonsområdene som sentrale steder i området (jf. kommuneplanens føringer for utviklingsområder).
- Ulike bebyggelsestypologier vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen. Det vil være viktig å skjerme mot støy fra T-bane og gate, og det kan kvartalsstruktur være egnet til. Vedlagte illustrasjon av kvartalsstruktur på CTV 5-7 tas til orientering.
- PBE har besluttet å ta ut utredningsalternativ 2 fra planprogrammet etter høringen. PBE ser at det kan bli vanskelig å få til et tilbygg med aktiv fasade og utadrettet virksomhet i 1. etasje som fungerer med senterets plan. PBE mener det ikke er ønskelig med bl.a. kjørerampe mot CTV, som vist i illustrasjoner vedlagt uttalelsen. Det er viktig med andre tiltak for å oppgradere gangforbindelsen til T-banen.
- Selv om planområdet ligger i nærheten av Lambertseter idrettspark, må områdereguleringen følge opp krav i kommunedelplan for torg og møteplasser.
- Generelt er det ønskelig at fasader avgrenser tydelige gate- og byrom.
- Konkrete innspill om etasjehøyder/fleksibilitet i 1. etasje og avstand til T-banesporene vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen.
- Rapport om funksjonsdeling og arealbehov: hva slags bruk bebyggelse som bevares er egnet for og plassering av barnehage skal undersøkes i videre planarbeid. Innholdet i rapporten vil vurderes i forbindelse med dette.

Beboere (privatpersoner, velforeninger, borettslag, sameier o.l.)

23. Aksel Wingaard(24.10.19, dok. nr. 167)

Beboeren mener det må regnes inn barnehage, skole, helsesenter og eldreboliger dersom det skal reguleres boliger. Det bør ikke gis dispensasjon for bygninger over område standard i dag.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Det skal sikres flere barnehageplasser og vurderes hvor mye areal til skole planen må sikre. I tillegg har Eiendoms- og byfornyelsesetaten i sin kartlegging av kommunale arealbehov listet opp andre behov som skal vurderes videre i planarbeidet. Hva slags type boliger området trenger skal også undersøkes videre.
- Hvordan sikre høy standard på bygg skal vurderes.

24. Thomas Heum Jacobsen (24.10.19, dok. nr. 168)

Beboeren viser til mye trafikk i Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien, og lurer på om reguleringsplanen har som mål å få ned trafikken på disse strekningene og om planen vil foreslå å regulere trafikken annerledes.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Oslo kommune har som generelt mål å redusere andelen biltrafikk, og øke andelen reiser med kollektiv, sykkel og gange. I planarbeidet skal det blant annet undersøkes hvordan fortetting påvirker trafikkbildet og hvilke tiltak vi kan gjøre for å redusere trafikkmengden. Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien vil fortsatt være primære veier i trafikksystemet i området, og det er viktig å hindre at unødvendig biltrafikk sprer seg i de mindre boliggate.

25. Terje Andreas Helsøe (24.10.19, dok. nr. 169)

Beboeren er bekymret for at bebyggeshøyder og trafikken vil være sterkt negativt for området. Han er redd boliger i Østerliveien vil bli liggende i skyggen. Østerliveien er belastet med trafikk, og han synes ikke noe om beboerparkering.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Boligbebyggelsen i Østerliveien ligger med en avstand til planområdet. Med maksimum 7 etasjer, mener PBE at det ikke er fare for at boligene i Østerliveien vil bli skyggelagt. Det skal lages sol- og skyggestudier for å være sikre på dette.
- Det skal lages en konsekvensutredning av trafikk for et større område, inkludert deler av Østerliveien. Det skal utredes hvordan fortetting påvirker trafikkbildet og hvilke tiltak vi kan gjøre for å redusere trafikkmengden. Det vil være viktig å hindre at unødvendig biltrafikk sprer seg i mindre boliggate som Østerliveien.
- Beboerparkering er ikke noe PBE kan regulere i områdereguleringen, men faller inn under Bymiljøetatens ansvarsområde.

26. Lise Haldane Røed (28.10.19, dok. nr. 171)

Beboeren er bekymret for at ombygging av Cecilie Thoresens vei og Raschs vei til en tryggere skolevei med mindre trafikk vil gjøre at bilistene bruker Østerliveien eller andre veier i området. Østerliveien er skolevei, og det er allerede mye trafikk i rushtiden, veien mangler fortau og det er mye parkering som gjør veien uoversiktlig. Dessverre kjører mange barna til skolen.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Det skal lages en konsekvensutredning av trafikk for et større område, inkl. deler av Østerliveien. Her skal trafikkberegninger vise hvordan planen påvirker trafikksituasjonen, bl.a. antall biler, fremkommelighet og trafiksikkerhet, og avbøtende tiltak skal vurderes. Etter offentlig ettersyn er det presisert at konsekvenser for skolevei skal inngå.
- Cecilie Thoresens vei og Raschs vei vil fortsatt være primære veier i trafikksystemet i området, og det er viktig å hindre at unødvendig biltrafikk sprer seg i de mindre boliggate i området, som Østerliveien.
- For å tilrettelegge bedre for skolebarn vil det bl.a. være viktig med mer areal til fortau, bedre fotgjengeroverganger og oversiktlige kryss. Dette skal sees på i planarbeidet.
- PBE vil opplyse Bymiljøetaten om innspill om trafikkutfordringer som eventuelt faller utenfor det dette planarbeidet kan løse.

27. Sonja Falkenberg (30.10.19, dok. nr. 174)

Beboeren ønsker ikke mer trafikk i Østerliveien. Trafikken her har økt siden Kåres vei ble stengt for gjennomkjøring. Det bor mange barn her, mangler fortau og bilister kjører over fartsgrensen. Beboeren ønsker ikke flere store dagligvarebutikker i området.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Det skal lages en konsekvensutredning av trafikk for et større område, inkl. deler av Østerliveien. Her skal trafikkberegninger vise hvordan planen påvirker trafikksituasjonen, bl.a. antall biler, fremkommelighet og trafikksikkerhet, og avbøtende tiltak skal vurderes. Etter offentlig ettersyn er det presisert at konsekvenser for skolevei skal inngå. Det er viktig å hindre at unødvendig biltrafikk sprer seg i de mindre bolig gatene i området, som Østerliveien. PBE vil opplyse Bymiljøetaten om innspill om trafikkutfordringer som eventuelt faller utenfor det dette planarbeidet kan løse.
- Planarbeidet har som mål å tilrettelegge for et allsidig næringsliv. PBE kan ikke regulere konkrete leietakere og virksomheter, men det vil vurderes å gi føringer for type næringslokaler.

28. John Erik Pløger (06.11.19, dok. nr. 176)

Beboeren mener visjoner om levende bykultur mangler. Samspillgruppen representerer eierinteresser, ikke borgere, og har ikke tanker om eller interesse for langsiktig bydelsutvikling. Han mener samspillgruppen ikke har diskutert utfordringer med miljø og økologisk bærekraft, tiltak for å nå klima-mål i 2030 og skape en attraktiv bydel i 2050 (infrastruktur, næringsfasiliteter, uformelle møtesteder, rimelige fasiliteter), samt bygater, gateliv og bykultur.

Beboeren beskriver Karlsrud i dag som et område uten romlig, sosial og kulturell bymessighet. Det mangler gater med gateliv, mixed-use områder, service- og innovative næringer, bykulturell virksomhet, bynæringer som hotell og kontorvirksomhet.

Han mener PBEs 'Veileder for bymessig utforming' er visjonær, og bør stimulere til utvikling av byer-i-byen i Oslo. Det trengs bydeler med bykvaliteter som gjør at folk blir i bydelen eller reiser dit fremfor at alle må til sentrum i helgen og kvelden. Dette er en viktig del av løsningen på Oslos fortetnings- og miljøproblemer. Karlsrud kan danne en erfaringsbase for å planlegge for omstilling av drabantbyen/bydeler med urbanitets kvaliteter i mindre skala enn Hovinbyen

Følgende bør inkluderes i planarbeidet og arkitektkonkurransen på Karlsrud:

- Klima (klimainnovativ byggeri, grønn materialvalg, klimasikre gater, energi, natur som klima-tiltak, sikring mot ekstremklima, grønn vekst.)
- Behov her og nå, over tid, og som kan oppstå innovativt.
- Byliv og hverdagsliv i 2050. Hvem vil bo her og hvorfor?
- Ulik funksjonalitet nå og i fremtiden (byliv, næringsliv, hverdagsliv, liv/ro om aftenen, kultur, dagligvarehandel, næringslokaler, attraktive funksjoner, atmosfære og nyskapelse)
- Profilerings: Bruke arkitektkonkurranse og offentlig debatt til å finne ut hva som kan gjøre Karlsrud mer attraktiv som næringssted enn andre steder. Hvordan kan det bli et mer attraktivt boligområde enn de mange like, nye boligfelt?

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE har ambisjoner om å lage en plan som kan bli et godt eksempel på utvikling i ytre by og drabantbyområder. PBE er enig i at det er viktig å ha et langsiktig og visjonært perspektiv. Det er også viktig å ta tak i problemstillinger og behov i området i dag. Her kommer bl.a. medvirkning og EBYs kommunale arealbehovskartlegging med innspill.
- PBE er uenige i påstandene om at samspillsgruppen kun representerer eier-interesser og at gruppen ikke har diskutert eller har interesse for langsiktig bydelsutvikling. Det er en blanding av representanter fra nærmiljøet, (inkl. for beboere, bydelen, barn, eldre, frivilligheten og grunneiere). På verksted om plangrep og fremtidsvisjoner var for eksempel en av oppgavene: «Hvordan bør Lambertseter-Karlsrud se ut i 2050?» PBE påpeker at også andre medvirkningsaktiviteter har gitt/vil gi innspill til utviklingen.
- PBEs veileder for bymessighet er førende for PBEs arbeid og det er presisert i planprogrammet at denne skal være et grunnlag. Hva slags type rolle, identitet og bymessighet Lambertseter og Karlsrud skal ha, hva som skiller dette området fra andre områder, skal undersøkes videre i planarbeidet. PBE mener i hovedsak at innspillene om kultur, gateliv, bymessighet, funksjonsmix, lokale tilbud, næringssammensetning, bomiljø m.m. er ivare tatt til egnet nivå i planprogrammet, men har gjort noen tekstlige presiseringer, og vil også ta med innspillene i videre arbeid med områdereguleringen.
- Etter offentlig ettersyn er klima og miljø styrket og løftet frem som tema i planprogrammet. I arbeidet med områdereguleringen vil det tas stilling til hvilke klimatiltak som skal sikres i reguleringsbestemmelser og hva som skal gis som retningslinjer i kvalitetsprogram for miljø og energi. Energibruk og materialvalg er eksempler på temaer som skal inngå. PBE skal også bruke en scenariokalkulator (PI-SEC) for å undersøke hvordan ulike utbyggingsmuligheter og tiltak påvirker energibruk og klimagassutslipp. Med tanke på klimavennlig utvikling vil tilrettelegging for redusert transportbehov og miljøvennlig transportformer være viktig. Etter offentlig ettersyn er det besluttet at klimasårbarhet (overvannshåndtering og flom) skal konsekvensutredes.
- Det er PBE som skal utarbeide planen, men støtte fra andre etater, bydel og lokalmiljø og konsulenter på nødvendige fagområder. PBE kan ikke stille krav om arkitektkonkurranser reguleringsplanen, men med ulike utbyggere er det sannsynlig at ulike arkitekter vil være involvert i detaljutformingen. PBE vil vurdere hvordan legge til rette for offentlig debatt, inkl. gjennom høringsrunder, offentlige møter og medvirkning.

29. Stefano Angelo Donati (14.11.19, dok. nr. 179)

Beboeren påpeker at det i kap. 1.3.5 er to betydningsfulle byggesaker i nærheten av planområdet ikke nevnt: Lambertseter alders- og sykehjem og bygging av ca. 10 stk. boenheter i Raschs vei mellom sykehjemmet og Karlsrud T-banestasjon.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- I oversikten har PBE lagt til byggesaken til nytt alders- og sykehjem. Det er også påpekt at det er det flere byggesaker i nærområdet som dreier seg om boligfortetting innenfor småhusplanens rammer.

30. Espen Becken Olsen (17.11.19, dok. nr. 181)

Beboeren ønsker at høyder på bygg begrenses og ønsker mer grøntareal og lekeplasser.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Høyderammene som var til offentlig ettersyn videreføres, dvs. at det skal undersøkes høyder mellom 3-5 etasjer på Karlsrud og 3-7 langs Cecilie Thoresens vei.
- Planarbeidet skal sikre mer grøntareal. Lekeplasser har blitt spilt inn av flere og PBE vil vurdere dette i videre arbeid.

31. Ahmed Al-Dlaymi (19.11.19, dok. nr. 182)

Beboeren ønsker grønne arealer og lekeplasser da det mangler i området

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Planarbeidet skal sikre mer grøntareal. Lekeplasser har blitt spilt inn av flere og PBE vil vurdere dette i videre arbeid.

32. Kenneth Skauge (20.11.19, dok. nr 183)

Beboeren har nylig flyttet til Kastellet og Lambertseter er hans nærområde. Det ville vært naturlig å bruke Lambertseter til hverdagsaktiviteter, men det mangler tilbud og i stedet bruker han sentrum. Beboeren er uforstående til manges ønsker om at området skal være dominert av eneboliger med privat hager og store parker. Han ønsker at Lambertseter bygges ut i høyden og at det blir mer aktiviteter i fremtiden. Han mener området tåler høyde tårn. Det er bærekraftig å bygge tett ved kollektiv, med flere spisesteder og aktiviteter. I dag er Lambertseter dødt etter kl 16, ingen går/sykler og området føles øde og usikkert.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Planarbeidet skal legge til rette for en bærekraftig og bymessig utvikling. Et funksjonsblandet område, med daglige gjøremål og aktiviteter i gåavstand og tilbud til ulike tider av døgnet, er en viktig del av dette.
- Planarbeidet skal legge til rette for fortetting nær T-banestasjonene, i tråd med føringer fra kommuneplanen. PBE anbefaler ikke høyhus her, men det skal legges til rette for høy utnyttelse. Høyderammene som var til offentlig ettersyn videreføres, dvs. at det skal undersøkes høyder mellom 3-5 etasjer på Karlsrud og 3-7 langs Cecilie Thoresens vei.

33. Sissel Brichmann (20.11.19, dok. nr. 184)

Lambertseter-Karlsrud er et godt sted å bo for alle aldre og med god offentlig transport. Området har mange store matbutikker. Området og strekningen Lambertseter-Karlsrud mangler gateliv i form av møteplasser, kaféer og restauranter (utover noe på Lambertseter senter).

Det blir interessant å se hva "Eldretråkk" vil avstedkomme. Kanskje blir det et svar på at eldre har behov for trygge veier, oppholdssteder og grei atkomst til butikker og tjenester.

Beboeren fremhever at kryssingen av Cecilie Thoresens vei er utrygg og det er behov for bedre løsning. Det er langt mellom fotgjengerfeltene syd ved rundkjøringen og den neste ved Kiwi.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Planarbeidet har som mål å tilrettelegge for allsidig næringsliv, mer gateliv og et funksjonsblandet område, med daglige gjøremål og ulike aktiviteter i gåavstand og tilbud til ulike tider av døgnet. Cecilie Thoresens vei og områdene rundt T-banestasjonene vil være viktig for utadrettede virksomheter. PBE kan ikke regulere leietakere og virksomheter, men det vil vurderes å gi føringer for type næringslokaler.

- PBE ser også frem til hva Eldretråkk kan gi av innspill til planarbeidet, og trygge veier og oppholdssteder er trolig viktig for mange eldre.
- I planarbeidet skal det reguleres bedre løsninger for Cecilie Thoresens vei, og fotgjengere vil være i fokus.

34. Nils Arne Rakstad (21.11.19, dok. nr. 185)

Beboeren lurte på om det har blitt vurdert å flytte Cecilie Thoresens vei (CTV) mot T-banen. Dette vil kunne gi mulighet for et stort og flott bilfritt område mellom vei og skolen.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- PBE synes forslaget om å flytte CTV er interessant. PBE har vurdert forslaget og blant annet diskutert det med Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten. PBEs konklusjon er at forslaget vil gi større utfordringer enn fordeler, og det tas derfor ikke til følge. Det er f.eks. ikke mulig å føre veien på baksiden av Lambertseter senter, og gatekryss med Raschs vei nær T-banebroen vil gi utfordringer med sikt. I tillegg er det flere eiendommer langs CTV som har atkomster herfra. En viktig problemstilling i videre planarbeid vil bli hvordan CTV kan utformes for å bli en attraktiv og trafiksikker gate.

35. Cilje Alexandersen (22.11.19, dok. nr. 186)

Beboeren har gått glipp av beboermøter og etterspør hvor man finner informasjon i forkant / ønsker å bli invitert. Beboeren mener at planarbeidet må konsekvensutrede trafikkøkning i Raschs vei inkludert analyse av konsekvenser for eiendommene og borgere der. Beboeren understreker at Raschs vei er en trang vei og at det ikke er plass til sykkelbane. I tillegg mangler skoleruten fortau. Det stilles spørsmål om Steingrims vei og Sandstuveien bør benyttes i stedet.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Plan- og bygningsetaten ønsker at alle som vil skal kunne delta på folkemøter. Folkemøter arrangeres i forbindelse med høringsperioder i planarbeidet. Derfor varsler vi møtene direkte i varslingsbrevet som går til adresser i/tilliggende planområdet. For å nå ut til resten av lokalbefolkningen bruker vi følgende kanaler: Annonse i forbindelse med kunngjøring av planen i Aftenposten, annonse i lokalavis om selve møtet, på Plan- og bygningsetatens Facebooksider og på kommunens nettside. For de som ikke har anledning til å komme, strømmer Plan- og bygningsetaten møtene på egen Facebookside samt Oslo kommunes Facebookside. Her kan innbyggerne også stille spørsmål til møtet, mens det pågår og i etterkant. Neste planlagte folkemøte vil være i forbindelse med offentlig ettersyn av områdereguleringen, som er planlagt etter sommeren 2021.
- Planområdet har kun med en mindre del av Raschs vei i planområdet, fra krysset med Oberst Rodes vei til krysset med Cecilie Thoresens vei. Her skal gateutforming og oppstramming av gatekryss vurderes. Konkrete løsninger for sykkel og andre trafikanter skal undersøkes. I utgangspunktet legger ikke planen for sykkelveinettet i Oslo opp til eget sykkelanlegg i Raschs vei.
- Det skal lages en konsekvensutredning for trafikk for et utvidet område. Her skal eventuelle negative konsekvenser avdekkes, inkludert for trafikkmengde, fremkommelighet og skolevei, og videre skal behov for avbøtende tiltak vurderes. PBE vil

opplyse Bymiljøetaten om innspill om trafikkutfordringer som eventuelt faller utenfor det dette planarbeidet kan løse.

36. Awais Dar (22.11.19, dok. nr. 188)

Uttalende lurer på hvorfor planavgrensningen stopper ved hans eiendom (Steingrims vei 34). Han er bekymret for til tap i verdi for husene, bl.a. som følge av tap av sollys og utvikling i høyden.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Områdereguleringen følger opp kommuneplanen i Oslo, som har pekt ut områder som skal utnyttes bedre for å bidra til å møte befolkningsveksten i Oslo. Hovedstrategien i kommuneplanen er å fortette langs banenettet. Næringsområdene på Karlsrud og Lambertseter er pekt ut som slike «utviklingsområder» fordi de ligger langs T-banen og arealene har lav utnyttelse i dag. Selv om det legges opp til fortetting, skal dette skje på en måte som tar hensyn til stedet. Dette er spesielt viktig på Karlsrud, som ligger tett på småhusområdet. Derfor har PBE i planprogrammet sagt at bebyggelsen på Karlsrud skal begrenses innenfor 3-5 etasjer, og at det skal tas hensyn til småhusbebyggelsen. Hvordan ulike etasjeantall fordeles innenfor dette spennet skal undersøkes, og det skal blant annet lages sol- og skyggestudier for å unngå uheldige virkninger på naboene. Målet er at utviklingen også kan gi nye kvaliteter og tilbud til de som allerede bor i nærmiljøet.

37. Roger Ellingsen (09.12.19, dok. nr. 198)

Angående nedgraving av høyspentledningen, mener beboeren PBE bør benytte anledningen til å tenke videre enn planområdet og arbeide for å grave ned hele strekket med høyspentledninger fra Abildsø til Nordseter. Beboeren ønsker også at det i planarbeidet undersøkes måter å redusere støyen fra T-banen mot gammel bebyggelse i Radarveien.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- For at planområdet skal kunne utvikles og gi muligheter for opphold og bebyggelse mener PBE det er nødvendig at høyspentledningen graves ned. Lengden for nedgraving skal vurderes i videre arbeid. Nedgravningen vil måtte gå et godt stykke utover planområdet, da minimumskravet Hafslund stiller er 500 m, men det er også andre faktorer som gjør at strekningen kan bli lenger, f.eks. hensiktsmessig plassering av endemast. Men PBE anser det er ikke som realistisk at nedgraving av høyspentledninger hele veien mellom Abildsø og Nordseter kan knyttes til utbygging i planområdet på Lambertseter-Karlsrud.
- Henvendelser om støytiltak fra T-banen for eksisterende boliger utenfor planområdet må rettes til Sporveien. Dette faller utenfor det som kan håndteres i denne planen.

38. Ingvild Elisabeth Pharo (09.12.19, dok. nr. 209)

Beboeren påpeker at trafikkstøy er et problem for Symra Terrasse, og er bekymret for økt trafikk og støy. Bebyggelsen bør ha varierende høyder og fasader og gode mellomrom. Beboeren mener karrebebyggelse ikke er en god løsning. Det må unngås at Cecilie Thoresens vei blir støyende, dyster og skyggelagt. Det bør være et trivelig uteområde mellom senteret og bebyggelse i nord. Det er bra med tilrettelegging for sykler, men samtidig viktig å ta hensyn til at sykkel ikke alltid er et reelt alternativ for eldre, foreldre med små barn, folk med helseplager osv. Det må være overenstemmelse mellom utnyttelsesgrad, godt bomiljø og infrastruktur.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Trafikk og støy skal konsekvensutredes, og ved behov skal det vurderes avbøtende tiltak for eksisterende og ny bebyggelse.
- Ulike typer bebyggelse vil vurderes i arbeidet med områdereguleringen. Det vil være viktig å bruke bebyggelsen som skjerm mot støy fra T-bane og gate, og det kan blant annet kvartalsstruktur være egnet til. Byggegrenser og – høyder og byrom mellom byggene skal undersøkes i videre arbeid.
- Planarbeidet vil ha fokus på å tilrettelegge for miljøvennlige transport. Det er et generelt mål i Oslo å redusere andelen bilreiser, og øke andelen reiser med kollektiv, sykkel og gange. Da må området utformes slik at dette blir enkelt og attraktivt for flest mulig i deres hverdag.

39. Steingrims vei velforening (09.12.19, dok. nr. 210)

Området må bevare særegenheten med lave blokker, småhus, grøntområder, lys og luft. Området er ikke egnet for høyhus. Man må slutte å snakke om byfortetting. Det må tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.

De beskriver store utfordringer med trafikk, støy og forurensning, og påpeker at det ikke må forverres med utbyggingen. Det må sikres bedre og tryggere trafikkavvikling, og vises til trafikkulykke i Radarveien. Man må se på omkringliggende veier så ikke naboområder ødelegges. Cecilie Thoresens vei (CTV) kan ikke vurderes alene, men også Steingrimsvei, Raschs vei, Kåres vei, Østerliveien osv. Småveier som Steingrims vei og Raschs vei kan ikke håndtere økt trafikk og tungtransport. Varetransport må ikke gå i skoleveier. Det fungerer ikke godt at Steingrims vei er eneste vei for gjennomkjøring på Karlsrud. Småveiene brukes som innfartsparkering og det er urealistisk at alle skal bruke kollektivt. Symra terrasse førte til økt trafikk i CTV.

Planen må sikre skole og barnehageplasser. Alle barn må ha plass på skole og barnehage i nærheten, også med tanke på trafikk. Det bør etableres leiligheter i flere prisklasser.

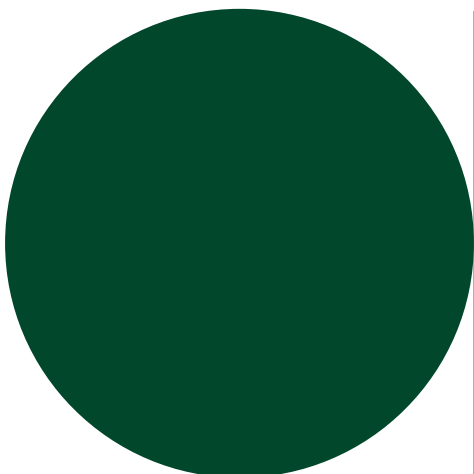
Planen må sikre nye grøntområder. Symra terrasse tok areal fra Solkollen, som er et viktig grøntområde for beboere, barnehager og skoler. De mener grøntområder står i fare for ytterligere nedbygging.

Plan- og bygningsetatens (PBE) kommentarer:

- Planarbeidet skal legge til rette for høyere utnyttelse nær T-banen, i tråd med føringer fra kommuneplanen. Utbyggingen skal ta hensyn til stedet og PBE anbefaler ikke høyhus i dette området. Høyderammene som var til offentlig ettersyn videreføres, dvs. at det skal undersøkes høyder mellom 3-5 etasjer på Karlsrud og 3-7 langs Cecilie Thoresens vei. PBE mener at det er riktig å begrense høydene mer på Karlsrud, som ligger tett opp til småhusbebyggelsen. Hvordan ny bebyggelse møter eksisterende skal undersøkes.
- Det er en føring fra kommuneplanen at utviklingsområder skal gis en «bymessig» utvikling. PBE har laget en egen veileder om bymessighet, som skal ligge til grunn for planarbeidet, og som bl.a. skiller mellom områder i indre og ytre by. Planarbeidet vil legge stor vekt på hvordan stedstilpasses. Bymessighet handler om å tilrettelegge for menneskelig aktivitet og interaksjon, for eksempel ved å gjøre det enkelt å gå og sykle og ved å ha varierte tilbud og gjøremål i nærheten.
- Det er nyttig for PBE å få innspill om hvordan trafikksituasjonen av beboere. Planforslagets konsekvenser for trafikk og støy i et utvidet område er angitt som del av

konsekvensutredningen. Hva som er et hensiktsmessig influensområde skal vurderes i videre arbeid, men mindre boligveier rundt planområdet som parallelle veier til CTV og Steingrimsvei skal inngå. Konsekvensene for trafiksikkerhet og skolevei skal også inngå i konsekvensutredningen. PBE er enig i at det ikke er ønskelig å forskyve trafikk og varetransport til mindre boligveier. Mengde gjennomfartstrafikk og fremmedparkering skal også undersøkes.

- Lambertseter og Karlsrud skal også bidra til å oppnå vedtatte politiske mål i Oslo om at andelen bilreiser skal reduseres og andelen reiser med gange, sykkel og kollektiv skal økes. Da er det viktig at planen sikrer at det skal bli enklere og mer attraktivt for folk å velge å erstatte noen bilreiser med andre transportformer. Det skal for eksempel sees på bredere fortau og sykkelfelt, bedre fotgjengerkryssninger, mer oversiktlige gatekryss og tiltak for fartsdemping og trafiksikkerhet.
- Områdereguleringen skal sikre nye arealer til barnehage (en 4 avdelingsbarnehage pr. 450-550 boliger). Hvor mye skoleareal planen må sikre må undersøkes.
- De nye boligene skal supplere det eksisterende boligtilbudet i området og det skal vurderes ulike leilighetsstørrelser og boligtyper. Det skal undersøkes om det er mulig å få til boligprosjekter med en sosial og inkluderende profil, inkludert rimeligere boliger (innen den såkalte tredje boligsektor).
- Det er minimalt med grøntområder i planområdet i dag. Det skal sikres nye grøntområder og dagens grøntdrag skal utvides. I tillegg skal det undersøkes behov for oppgradering av grøntområdet Solkollen, og vurderes rekkefølgekrav for utbyggingen knyttet til dette.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 21 80 21 80

Internett: www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201801721