



Østerliveien 42 - 44, Lambertseter sykehjem Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering, Bydel Nordstrand

Eiendoms- og byfornyelsesetaten for Sykehjemsetaten foreslår å rive eksisterende Lambertseter alders- og sykehjem i Østerliveien 42-44, og oppføre et nytt sykehjem på tomten. Det nye anlegget skal ha plass til omtrent 130 beboere og dagsenter. Bygningen skal oppføres i 6 etasjer mot øst, og avtrappes til 4 etasjer mot Østerliveien i vest. Etasjeantallet avtrappes med terrenget, og bygningen har derfor hovedsakelig én takflate. Bygningen utformes for å gi best mulig bokvalitet, samt utearealer som er skjermet mot trafikkstøy fra nærliggende veier og E6. Det er sikret 17 m² uteareal per beboer, hvorav 10 m² skal ha tilfredsstillende støyforhold. For å gi en mer fleksibel regulering åpner planen for at det kan etableres både sykehjem, omsorgsboliger, eller en kombinasjon, på tomten.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



Innhold

Hovedtrekk i planforslaget	4
1.1 Sammen drag.....	4
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.....	5
1.3 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep.....	6
2 Premisser	7
2.1 Konkrete føringer fra overordnende planer	7
2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse	11
2.3 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen.	12
3. Forslagstillers beskrivelse av planforslaget	14
3.1 Forslagets nøkkelopplysninger.....	14
3.2 Eieropplysninger	14
3.3 Forslagsstillers anbefalingskart	15
3.4 Beskrivelse av planforslagets byplangrep (og hva som sikres i planforslaget).....	16
3.5 Konsekvenser av planforslaget	19
3.6 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen	22
4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser	24
5 Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.....	25
5.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget	25
5. 2 Konklusjon	33
6 Kart og bestemmelser	34
6.1 Nedskalert plankart	34
6.2 Reguleringsbestemmelser.....	35
7 Vedtak om offentlig ettersyn	40

Hvordan lese dokumentet?

Dette er ett felles dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 4), har Plan- og bygningsetaten ikke redigert i denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

Avsnitt skrevet av Plan- og bygningsetaten har gul/oransje overskrifter, mens avsnitt hvor forslagsstiller er avsender, har blå overskrifter. Sorte overskrifter er brukt på avsnitt som inneholder fakta.

Endringer etter offentlig ettersyn

Flere av bestemmelsene er justert for å sikre flere arkitektoniske kvaliteter eller bokkvaliteter. Bestemmelsene sikrer nå også bevaring av fem trær, og det er kun en hensynssone bevaring naturmiljø (H-560). Hensynet bak den hensynssonen som er tatt ut er nå istedenfor sikret med et rekkefølgekrav. Det er også kommet til et rekkefølgekrav om erstatningsareal for friområdet som berøres av planen.

Ordliste

Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Bakgrunn

Behovet for sykehjemsplasser øker i takt med den demografiske utviklingen, samtidig som mange av dagens sykehjem er i teknisk dårlig stand. På bestilling fra Byrådsavdeling for eldre, helse og sosiale tjenester (EHS), ble det utarbeidet en Konseptvalgutredning (KVU) for Lambertseter alders- og sykehjem i 2014. KVUen konkluderer blant annet med at dagens sykehjem ikke tilfredsstiller dagens krav. Med bakgrunn i dette ønsker Sykehjemsetaten å rive dagens Lambertseter sykehjem i Østerliveien 42-44, for å få plass til et nytt og moderne sykehjem.

Planforslaget

Det nye sykehjemmet kan oppføres i inntil 6 etasjer, som nedtrappes mot Østerliveien i vest og friområdet i sørøst. Bygningsmassen er sentrert langs Østerliveien og Raschs vei, og er blant annet utformet for å gi best mulig utearealer og støyskjerming fra nærliggende veier og E6. Utearealene viderefører mange av de eksisterende kvalitetene på tomten, blant annet ved å bevare og videreutvikle fuktdraget som går over tomten. Det skal etableres ulike typer uteoppholdsarealer for beboerne på bakkenivå og terrasser, og torg som møteplass mellom beboere på sykehjemmet og andre beboere i nærområdet, herunder barn.

Konsekvenser

Planforslaget bidrar positivt til sykehjemskapasiteten, og sikrer gode inne- og utearealer for beboerne. Det nye sykehjemsanlegget bidrar til utvikling av nærmiljøet ved at det sikrer torg som møteplass for beboerne på sykehjemmet og andre beboere i området. Forslaget sikrer også at fortau langs Raschs vei blir opparbeidet, og at eksisterende fortau langs Østerliveien blir regulert. Deler av planforslaget er i strid med kommuneplanen ved at det berører et område som er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel (ca. 288 m²), ved at en mindre del av hensynssone for bevaring av naturmiljø kan berøres av planen og ved at noen av beboerrommene har støynivåer over gjeldende grenseverdi.

En mindre del av bygningsmassen kan komme i konflikt med hensynssone H560 - bevaring naturmiljø i kommuneplanen. Dersom planen berører naturtype B innenfor planområdet, vil omfanget være minimalt.

Opptil 15 % av beboerrommene kan få støynivå over gjeldende grenseverdi utenfor romvindu. Kompenserende tiltak er sikret i bestemmelsene, og gjennom utformingen av anlegget.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener at bygningens utforming ivaretar bokvalitet i både inne- og utearealer, og balanserer hensynet til områdekarakteren og støyutfordringene på en god måte. Bygningskroppens plassering og utforming gir skjerming mot støy fra E6, slik at de helhetlige støyforholdene for anlegget blir best mulig. Planen sikrer bokvalitet og gode kompenserende

tiltak for eventuelle ulemper ved fasadestøy. Utearealene er av høy kvalitet med torg som møteplass mellom beboerne på sykehjemmet og andre beboere i området. Plan- og bygningsetaten er positiv til at bestemmelsene nå sikrer at fasadene skal være lyse, og ha bestandige fasadematerialer som er tilpasset den omkringliggende drabantbybebyggelsen.

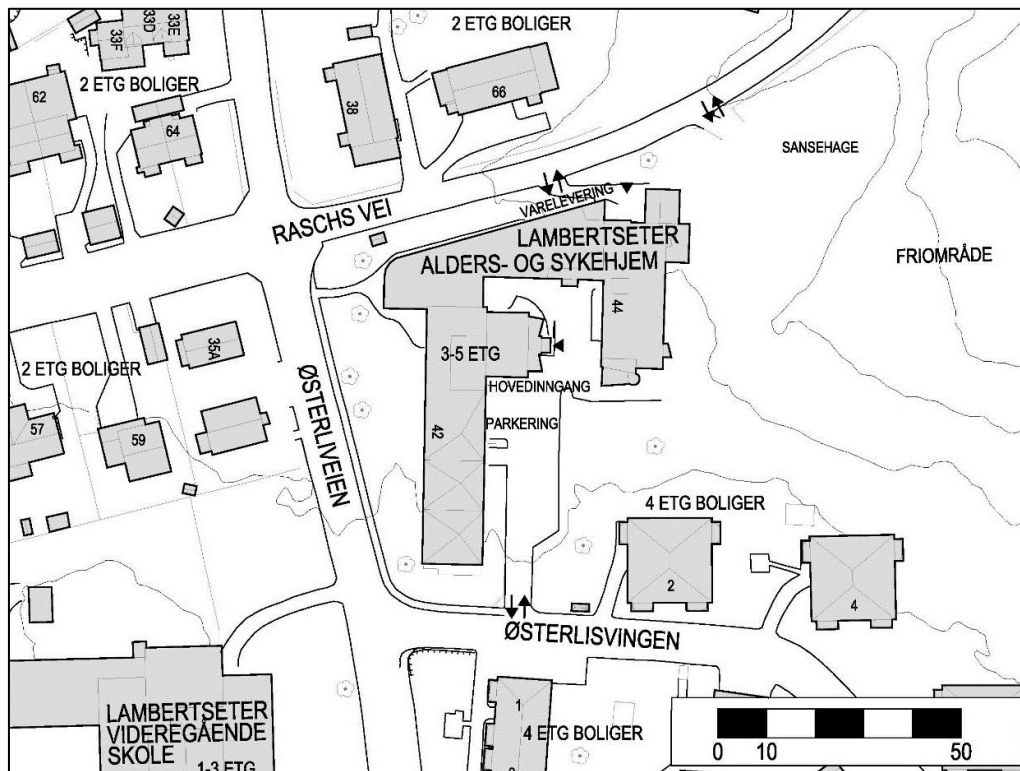
Bygningen er utformet for å gi best mulig støyforhold i sykehjemsanlegget, noe som gjør at en mindre del av byggegrensen kommer i konflikt med hensynssone for bevaring av naturmiljø (B-område). I dette tilfellet mener vi at støysituasjonen bør anses som en særlig grunn til å tillate mindre tiltak innenfor naturtype B-området. Det er imidlertid viktig at inngrepet i naturtype B-området begrenses til det minimale. Plan- og bygningsetaten mener at dette hensynet nå er ivaretatt i bestemmelsene.

Planen berører del av et friområde. Det er fremskaffet fullverdig erstatningsareal, som er like stort som friområdet som berøres av planen. Plan- og bygningsetaten aksepterer erstatningsarealet, fordi det er en naturlig del av en overordnet og mye bruk grønnstruktur. Det er sikret i bestemmelsene at erstatningsarealet skal være regulert før det gis midlertidig brukstillatelse.

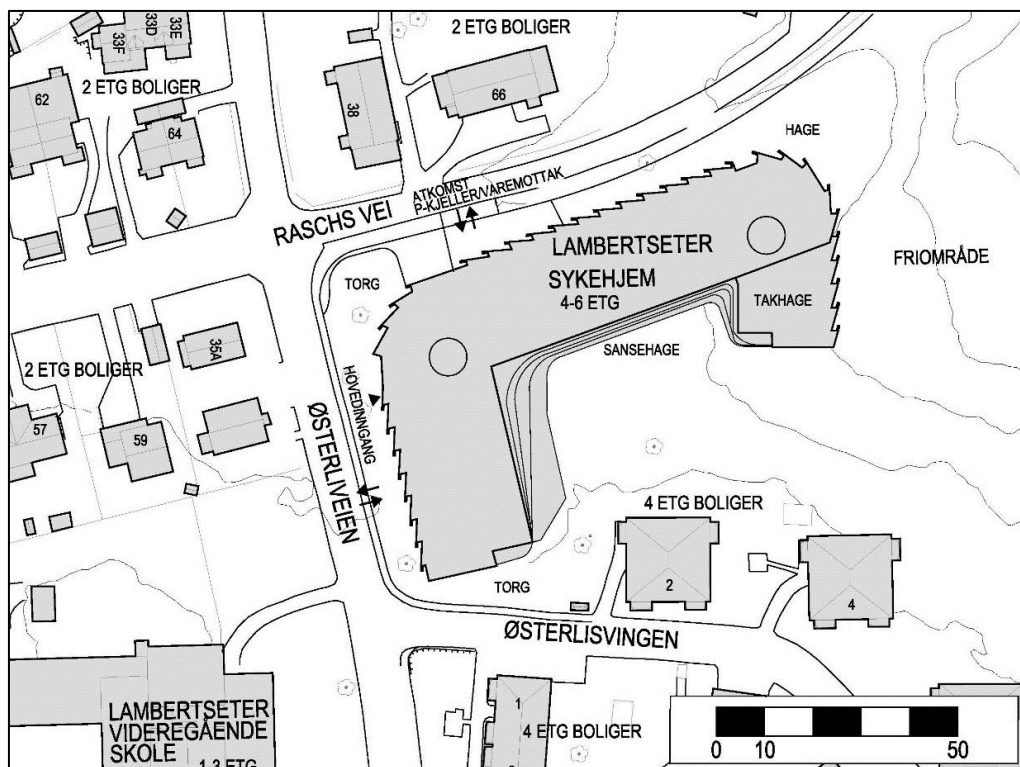
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

1.3 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep

1.3.1 Skisse av eksisterende situasjon



1.3.2 Skisse av fremtidig byplangrep



2 Premisser

2.1 Konkrete føringer fra overordnende planer

2.1.2 Kommuneplan 2015 - Plankart 1-2 Arealformål og hensynssoner

Plankart 1 og 2 er juridisk bindende, og gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Oslo kommune. Planområdet er innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Følgende bestemmelse gjelder for Hensynssone H190_2:

§14.2 Innenfor sone H190_2 (fremtidig trase for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.



Kommuneplan - Temakart T1 Støy

Temakart for støy er juridisk bindende og legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Planområdet er støyutsatt fra E6 i øst. Deler av planområdet berøres av rød og gul støysone. Planområdet er utenfor avvikssonen for støy. Følgende bestemmelser gir føringer:

§ 7.1. Støy

3. For støyfølsomt bruksformål gjelder, iht. temakart for støy: a. Utenfor avvikssonen, område A, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen.



Kommuneplan - Temakart T4 Naturmiljø

Temakart T4 er juridisk bindende og skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Planområdet berører område med naturtype B – gammel barskog.

Følgende bestemmelser med retningslinjer gir føringer:

§ 7.6. Naturmiljø

I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (B-områder) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier.

§ 12.1. Grønnstruktur generelt

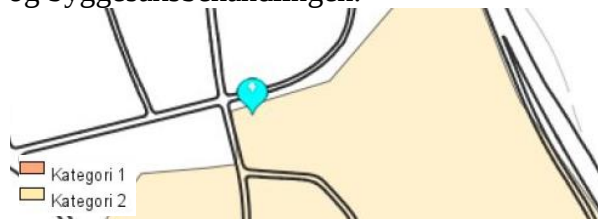
Retningslinjer til bestemmelsen:

Ved tiltak bør verdifulle landskapsformer og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.



Kommuneplan - Temakart T5 Kulturminnevern

Temakart T5 skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen. Planområdet er markert som område med verneverdi i ytre by – kategori 2. I disse områdene skal bevaringsverdier ivaretas samtidig som områdene skal videreutvikles jf. Kommuneplanens bestemmelse med retningslinje § 8.



Kommuneplan - Temakart T7 Blågrønn struktur

Temakart T7 er juridisk bindende og skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Eksisterende hovedturvei går langs Lambertseterskråningen, øst for planområdet. Hovedelementene i Grøntplanen er innarbeidet i kommuneplanen.



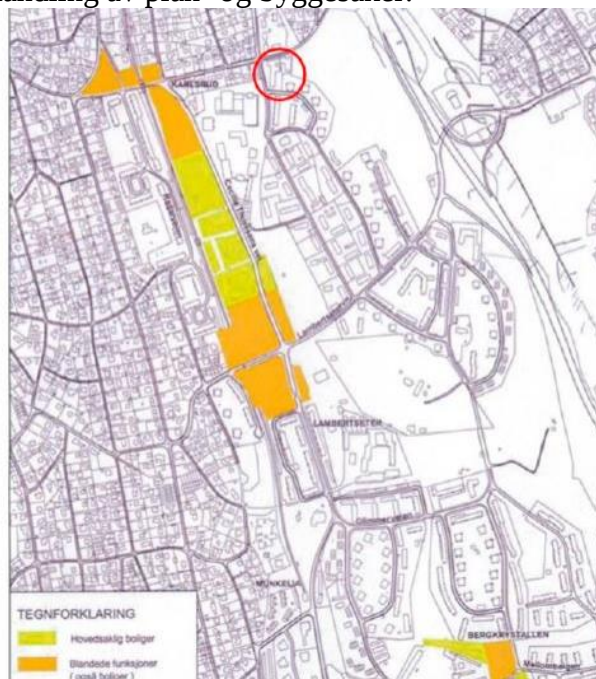
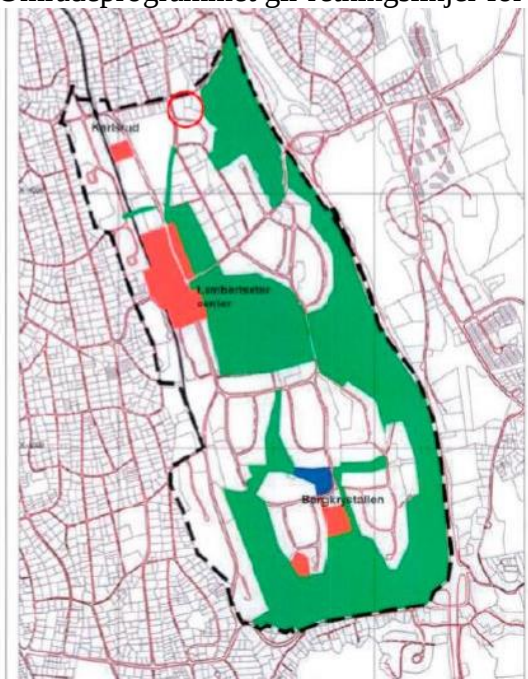
Kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP 17 (22.04.2009)

Kommunedelplan for torg og møteplasser gir føringer for plan- og byggesaksbehandlingen. Deler av friområdet er avsatt til lokal møteplass – dette området tilsvarer regulert friområde.



2.1.3 Områdeprogram for Lambertseter, vedtatt 23.05.2006.

Områdeprogrammet gir retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker.



Kartutsnittet viser planprogrammets avgrensning (til venstre) og områder med størst utbyggingspotensiale (til høyre). Lambertseter alders- og sykehjem er merket med rød ring. Planområdet er innenfor områdeprogrammets avgrensning, men utenfor kjerneområdene Karlsrud/Lambertseter og Bergkrystallen. Områdeprogrammet fokuserer hovedsakelig på fortetningspotensialet for boliger i tilknytning til Karlsrud stasjon og Bergkrystallen stasjon. Det er i liten grad lagt vekt på sosial infrastruktur utover vurderinger av skole- og barnehagebehov. Utover ivaretagelse av friområder gir områdeprogrammet få føringer for videre planarbeid.

2.1.4 Rikspolitiske retningslinjer om barn og planlegging, fastsatt av Miljøverndepartementet 20.09.1995

§ 5d) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

2.1.5 Gjeldende regulering

S-3446 (02.11.1994) Byggeområde for offentlig bygning (alders- og sykehjem)
Maks BRA skal ikke overstige 6 200 m², maks høyde 4 etasjer + underetasje, minimum 23 parkeringsplasser, kjøreatkomst fra Østerlisvingen og Raschs vei, eksisterende terreng, vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad bevares.

S-2196 (07.01.1977) Byggeområde for boliger (parkeringsplass).

Området er opparbeidet som sansehage til sykehjemmet.

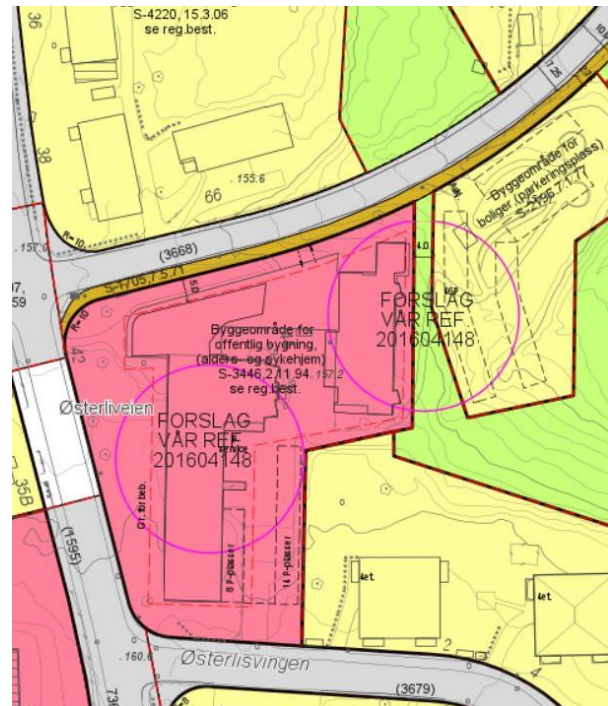
S-1071 (08.07.1963) Friområde

Området er opparbeidet som sansehage for sykehjemmet og ikke tilgjengelig for allmenheten.

S-807 (02.11.1959) Offentlig kjørebane/veigrunn

S-457 (20.12.1952) Offentlig kjørebane/veigrunn

73654 Ingen skrevne bestemmelser



2.1.6 Andre føringer

Husbankens krav

Statens føringer for utforming av sykehjem er i stor grad forankret i Husbankens krav til utforming av sykehjem.

Stortingsmelding 25 (2005-2006) Omsorgsplan 2015 «Mestring, muligheter og mening», samt delplan Demensplan 2015 «Den gode dagen»

Gir føringer for hvordan tilbudet skal utvikles. Alle sykehjemsplasser skal være tilpasset og

tilrettelagt for personer med demenssykdom, fysisk og kognitiv svikt.

Relevante pågående planarbeid i området - Cecilie Thoresens vei 1-15 (saksnr. 201701081 – plansak)

Oppstartsmøte – formål bolig, næring, barnehage på totalt 103 500 m² BRA.

Karlsrud er i ny kommuneplan utpekt som område for bymessig utvikling med høyere arealutnyttelse pga sin stasjonære beliggenhet. PBE har initiert en prosess for utvikling med alle større grunneiere på planområdet.

2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse

Øst for planområdet går E6 som preger området i form av støy fra veitrafikken. I skråningen mellom planområdet og E6 er det et større friområde. Hovedturveinettet knytter friområdet til Ekeberg, Østensjøvannet og Lambertseter idrettspark.

Innenfor store deler av friområdet er det registrert gammel barskog (naturtype B).



Tegnforklaring

	Planområdet		E6
	Gammel barskog		Støy fra E6
	Grønnstruktur		Skole
	Bekk		Omsorgsbygg
	Grønne forbindelser		Barnehage
	Stier		Næring
	Lokale torg/møteplass KDP 17		Småhus
	Overgang/bro		Lavblokk
	T-bane		Punkthus
			1-3 etasjer
			4-8 etasjer
			1-2 etasjer
			2-3 etasjer
			1-2 etasjer
			3-4 etasjer
			4-5 etasjer

2.3 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen.

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Naturmangfold	Gir premisser	Gir premisser	Gir premisser	Deler av byggegrensen/ planområdet overlapper med naturtype B – gammel barskog – klassifisert som viktig, jf. Kommuneplanens temakart T4 Naturmiljø. Se Plan- og bygningsetatens vurdering under punkt 5.1.8.
Flom og overvann	Gir premisser	Gir premisser	Gir premisser	Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, og bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås, jf. kommuneplanens § 4.2. Eksisterende fuktdrag skal inngå som en del av den åpne overvannshåndteringen. VAV vurderer flomrisikoen som minimal, pga. eiendommens topografi.
Geotekniske forhold	Kan gi premisser	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	De geotekniske forholdene er tilfredsstillende, og det er ingen reell fare for områdeskred (se geoteknisk rapport og vurdering av områdestabilitet). Utbygging kan utføres uten særskilte tiltak. I byggefasen vil det være nødvendig å vurdere lokalstabilitet.
Kulturminner	Gir ikke premisser	Gir premisser	Gir premisser	Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologisk registrering, og motsetter seg ikke riving av eksisterende sykehjem. Planområdet er registrert som et område med verneverdi i ytre by, kategori 2, i kommuneplanens temakart for kulturminnevern. Planprogram for Lambertseter gir også føringer, se Plan- og bygningsetatens vurdering, 5.1.1.
Miljøforhold	Gir premisser	Gir premisser	Gir premisser	Deler av planområdet berøres av gul og rød støysone, jf. kommuneplanens temakart T1 Støy. Tiltak mot støy er sikret i reguleringsbestemmelsene og gjennom byggegrenser i plankartet. Se Plan- og bygningsetatens vurdering (kap. 5.1).

Teknisk infrastruktur	Uavklart	Gir premisser	Gir premisser	Hensynssone H190_2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) berører planområdet. Bestemmelsene sikrer at det ikke tillates installasjoner eller andre tiltak innenfor hensynssonen, som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/ jernbaneanlegget.
	Gir premisser	Gir premisser	Gir premisser	Planområdet berøres av hovedledningstrasé og overvannsledning. Det er ikke tillatt å bygge nærmere disse enn 2 meter. Byggegrensen regulerer avstanden mellom ny bebyggelse hovedledningstrasé/ overvannsledning.
	Kan gi premisser	Gir premisser	Gir premisser	Deler av offentlig vei forbi planområdet (Raschs vei) er ikke opparbeidet etter gjeldene regulering. Det er utformet et rekkefølgekrav som sikrer at den aktuelle veistrekningen opparbeides etter gjeldende regulering, før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjemmet.
Barn og unges interesser	Gir premisser	Gir premisser	Gir premisser	Planforslaget berører areal regulert til friområde. Ved omdisponering av friområde som er i bruk eller er egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatningsareal (se Plan- og bygningsetatens vurdering under punkt 5.1.7). Planforslaget sikrer at torget mot nordvest også skal tilrettelegges for barn.
Virksomhets-fare	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	Det er ikke registret forhold som innebærer virksomhetsfare.
Vurdering av egnethet for bolig.	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	Det er et stort behov sykehjemsplasser i Oslo. Planområdet er ikke stort nok til å innpasse begge formålene.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser	Det er et stort behov sykehjemsplasser i Oslo. Planområdet er ikke stort nok til å innpasse begge formålene.
Fjernvarme	Gir premisser	Gir premisser	Gir premisser	Bestemmelsene sikrer at retningslinjene for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

3. Forslagstillers beskrivelse av planforslaget

3.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Eiendoms- og byfornyelsesetaten/Oslo kommune, Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo. Ved Henriette Vidnes, telefon 99 38 22 15, e-post: henriette.vidnes@eby.oslo.kommune.no

Fagkyndig: Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo. Ved Per Henrik Svalastog, telefon 96 90 42 45, e-post per.henrik.svalastog@hmark.no

3.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Bebyggelse- og anleggsformål	- institusjon	6940 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	- fortau	152 m

3.1.2 Størrelse og utnyttelse

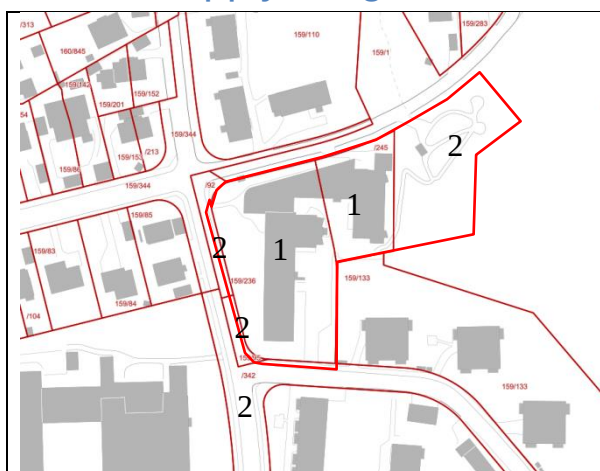
Planområdets størrelse: 7 092 m ²	Arealstørrelse – ny bebyggelse: BRA=18 800 m ²	Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes: Over terreng: BRA=0 m ² Under terreng: BRA=0 m ²	Utnyttelse m.m: Maks tillatt BRA=18 800 m ² Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Antatt antall beboerrom: 130 stk
---	--	--	--

Parkering: For et sykehjem med 130 sengeplasser vil dette innebære 8 – 24 biloppstillingsplasser og 78 sykkeloppstillingsplasser. 3 biloppstillingsplasser kan være på terreng for korttidsparkering ved hovedinngang og for bårebil ved seremonirom

3.1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten har vurdert det innsendte materialet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget omfattes av § 3 Planer som skal vurderes nærmere, b) detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, og skal vurderes etter vedlegg III.

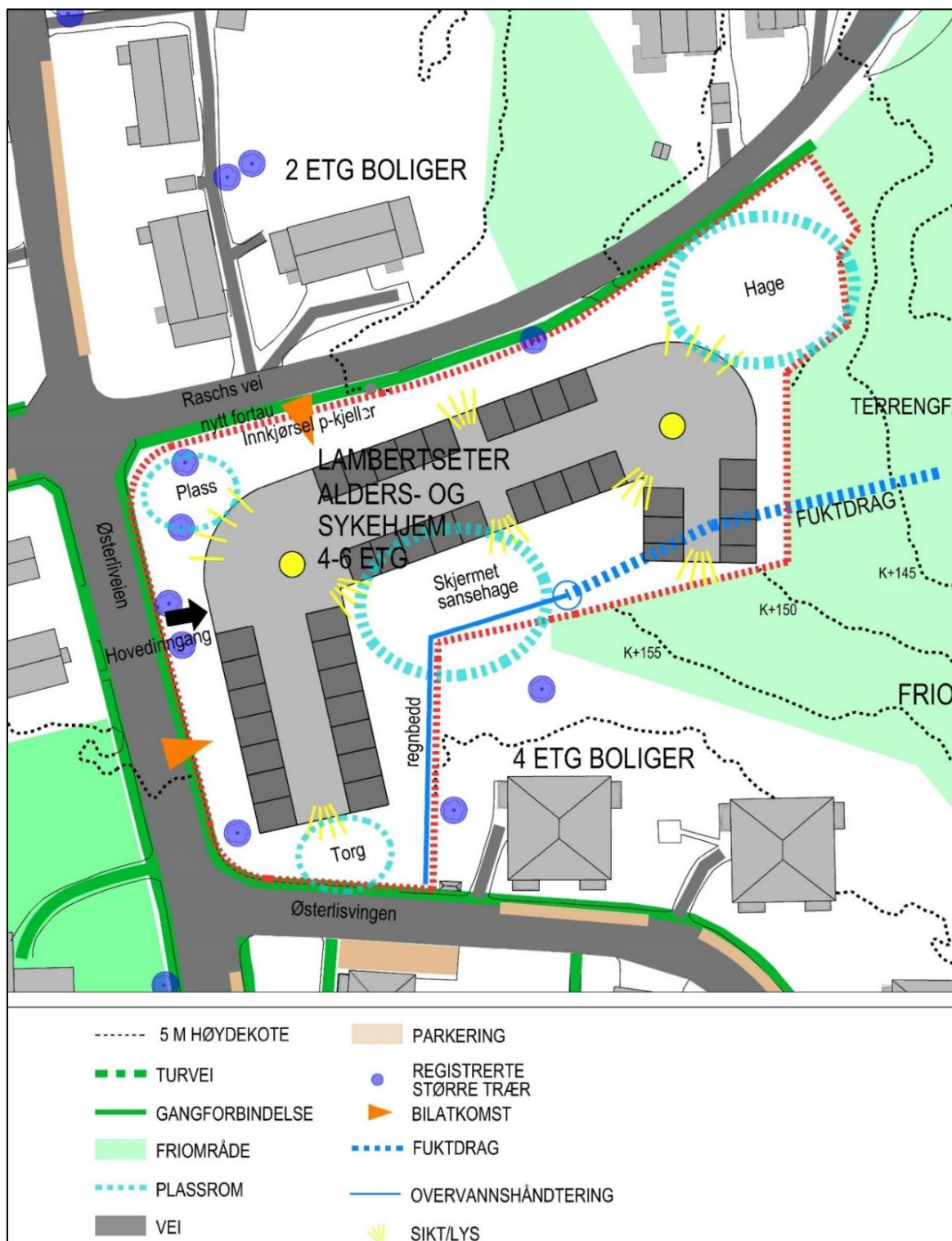
3.2 Eieropplysninger



Nr.	Gnr/bnr	Adresse
1.	159/236	Østerliveien 42
1.	159/245	Østerliveien 44
2.	159/1	(uten adresse)
2.	159/92	(uten adresse)
2.	159/95	(uten adresse)
2.	159/342	(uten adresse)

3.3 Forslagsstillers anbefalingskart

Planforslaget innebærer en fortsettelse av dagens formål i et utvidet og oppdatert anlegg som tilfredsstiller dagens krav til sykehjem, arbeidsplasser og ambisiøse miljømålsetninger.

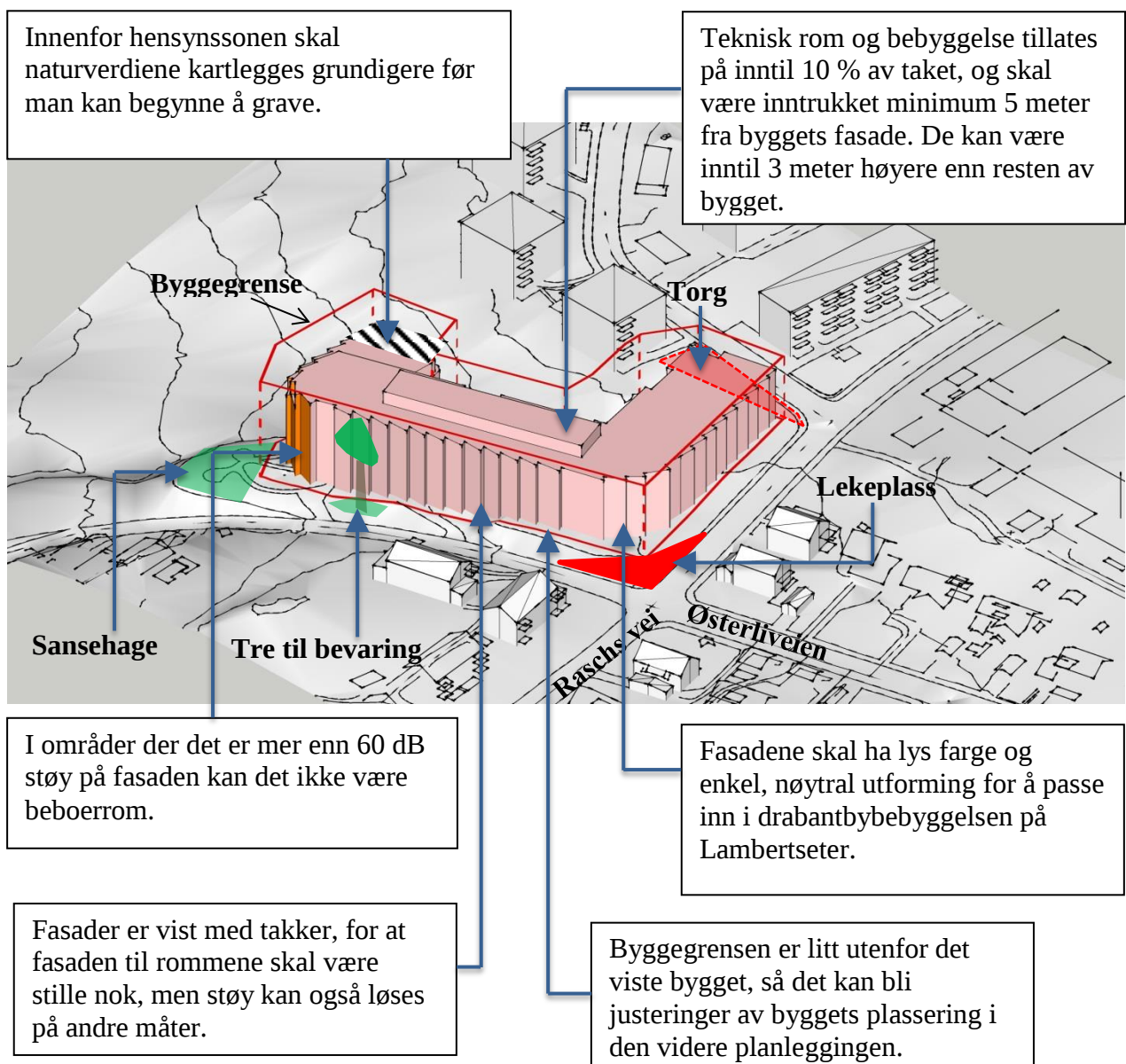


Nytt grep på situasjon og ny bebyggelse

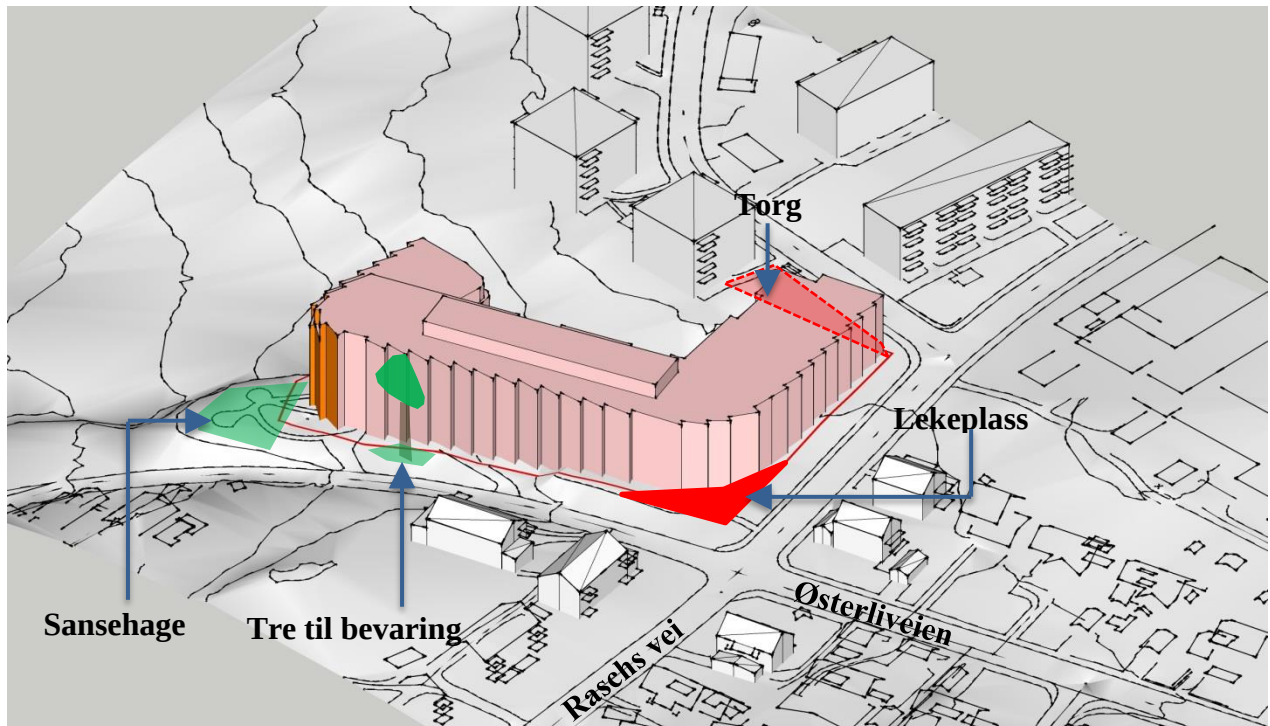
3.4 Beskrivelse av planforslagets byplangrep (og hva som sikres i planforslaget)

Nytt sykehjem erstatter eksisterende sykehjem og sansehage og endrer ikke bruken av planområdet men oppdaterer eksisterende reguleringsplaner. Ettersom tomter til sykehjemsformål er mangelvare, må eksisterende, velfungerende sykehjemstomter benyttes. Eiendommen anses som velegnet til dette formålet. For å ha en fleksibilitet i fremtidig bruk reguleres det til institusjon (sykehjem/omsorgsboliger), slik at sykehjemmet ved eventuelt behov kan omgjøres til omsorgsboliger.

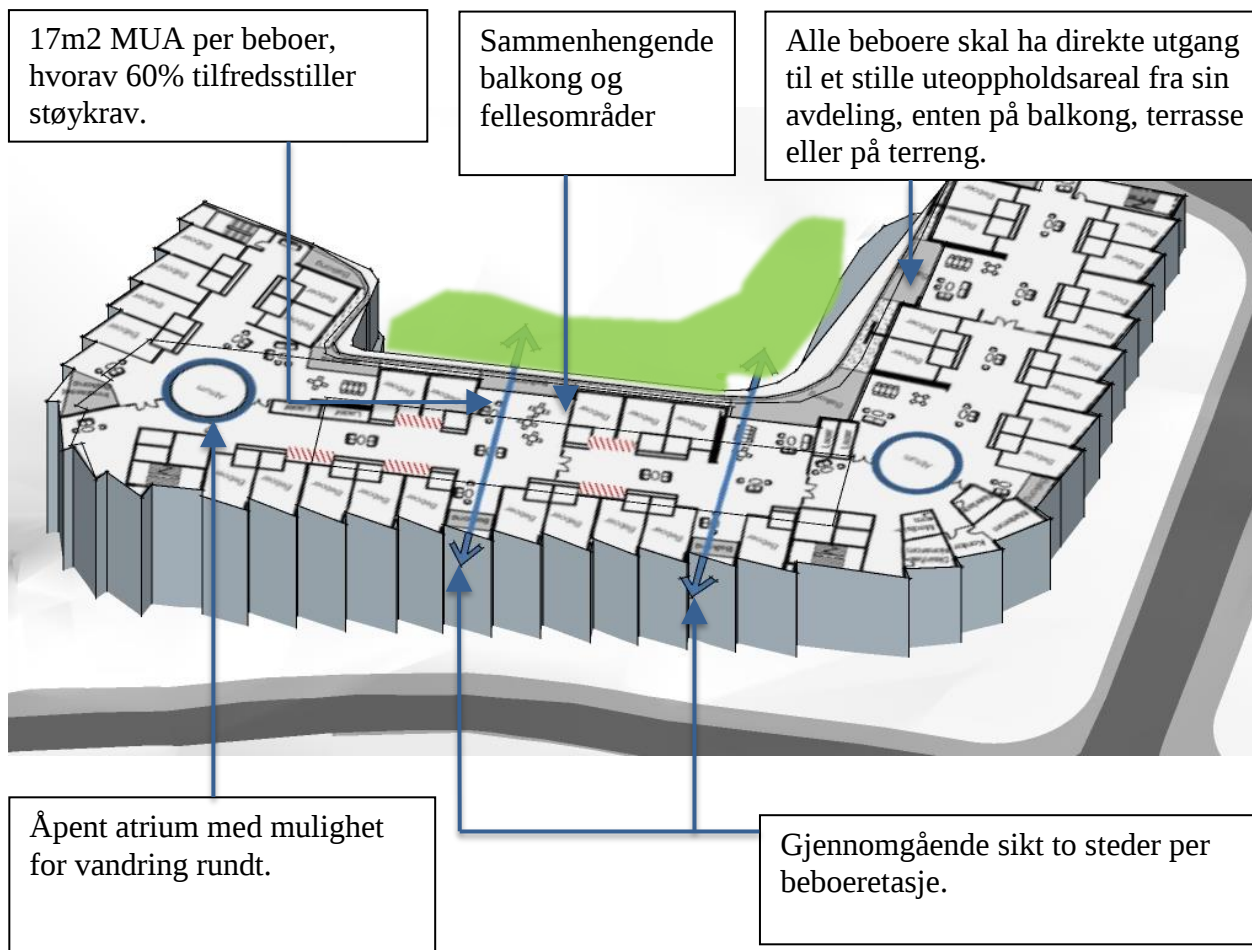
3.4.1 Reguleringsplanen gir følgende rammer for utvikling av planområdet:



1.1.1 3.4.2 Reguleringsplanen styrker og viderefører følgende kvaliteter, og tilfører følgende nye kvaliteter til nabolaget:



3.4.3 Reguleringsplanen sikrer følgende bokkvaliteter og andre kvaliteter for framtidige beboere og brukere:



Større innvendige fellesarealer muliggjør variasjon i løsning og møblering som tilrettelegger for trygge vandreruter. Sikrer luftighet, lys og god bokkvalitet på tross av utfordrende situasjon.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og suppleringer

Planforslaget legger til rette for gode fellesarealer og bokkvalitet i avdelingene. For å kompensere for at krav til stille side ikke er oppfylt i alle boenhetene, skal alle beboere ha tilgang til felles uteoppholdsareal med støynivå under gjeldende grenseverdi fra sin avdeling. Det skal også etableres solavskjerming i beboerrom, for å redusere behovet for lufting gjennom vindu.

3.5 Konsekvenser av planforslaget

Trafikkforhold

Trafikkonsulent Sweco/Rambøll har i rapport vurdert de trafikale endringene og konsekvensene for trafikksystemet på bakgrunn av tidligere prosjekt basert på 160 nye beboerplasser og på bakgrunn av gjeldende parkeringsnorm som tilsier flere parkeringsplasser enn prosjektet legger opp til. Konsekvensene av noe mer trafikk beskrives som små.

Planforslaget legger Oslo kommunes midlertidige parkeringsnorm til grunn for beregning av parkering, hvilket innebærer færre parkeringsplasser for bil og flere sykkeloppstillingsplasser. Planen tilrettelegger for økt sykkelbruk. Nytt sykehjem legger opp til 2 avkjørsler til ny bebyggelse, hvilket er en forbedring i forhold til eksisterende situasjon. Varelevering og avfallshåndtering flyttes til innvendig parkeringsanlegg.

Fortau langs Østerliveien blir innregulert og fortau langs Raschs vei blir opparbeidet. Dette medfører tryggere forhold for gående i området.

Naturmangfold

Del av friområde som omreguleres til bebyggelse- og anleggsformål, og eksisterende sansehage, har få eller ingen kvaliteter i naturmangfold-sammenheng. Skogsområdet øst for Lambertseter sykehjem er markert som viktig naturtype (B verdi). Det er ikke funnet at planforslaget vil berøre truede arter på rødliste eller andre spesielt hensynskrevende arter i området. Hjellnes Consult har utredet naturmangfoldet på planområdet i rapport datert 26.08.16.

Miljøfaglige forhold

Støy:

En konsekvens av forslaget er at det må aksepteres at opptil 15 % av beboerrom kan få støynivå over gjeldende grenseverdi utenfor åpningsbart vindu. Det må utføres tiltak som begrenser støynivåer på utearealer og bebyggelse.

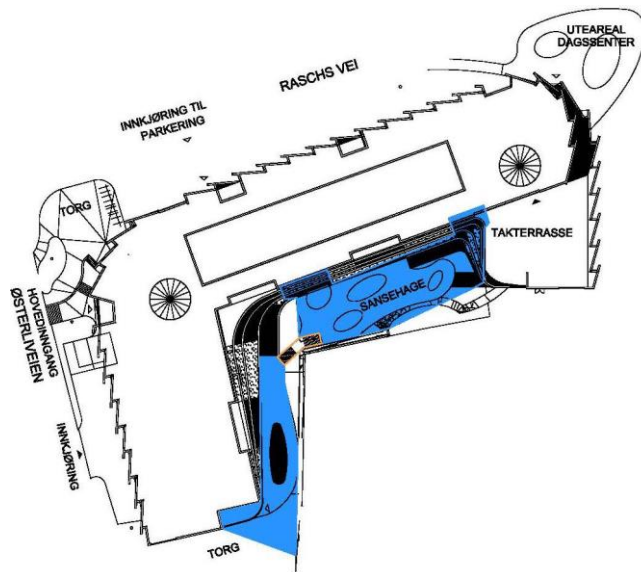
Ill: Støyskjermende uteoppholdsarealer på terreng.

Støy fra trafikk:

Planområdet er berørt av gul og rød støysone i Kommuneplan. Det er samarbeidet med støykonsulent for å oppnå bygningsmessige løsninger som gir best mulige støyforhold på fasader og uteoppholdsarealer. Det må aksepteres avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer i henhold til anbefalingene. Det må aksepteres at opptil 15 % av beboerrommene ikke oppnår tilfredsstillende støynivå utenfor åpningsbart vindu.

Støy på utearealer:

Minst 1400 m² av sykehjemmets uteoppholdsareal skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne (§8.1)



Støy og stille side:

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», (T-1442) tabell 3, gjeldende. Boenheter ved fasader med støynivå som overskrider grenseverdier i tabell 3 tillates, under følgende forutsetninger:

- Minst 85 % av beboerrom skal ha vindu mot fasade med støynivå under $L_{den} \leq 55$ dB.
- Det ikke tillates beboerrom hvor hovedfasader har høyere støynivå enn $L_{den} = 60$ dB.
- Alle beboerrom skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på sin etasje med støynivå under gjeldende grenseverdi i T-1442.
- Det skal etableres solavskjerming i beboerrom (§8.2).

Grunnforhold:

Eiendommene ligger på kanten av en skråning og under marin grense. Multiconsult har utført geotekniske grunnundersøkelser som viser at eiendommene består av fyllmasser med varierende mektighet, - stein og grus i nordre og østre del, leire og tørrskorpeleire i sør. Dybder til berg varierer fra ca 6 til 12 meter. Det anbefales at bygget fundamenteres på peler.

Multiconsult har i rapport vurdert områdestabilitet og fare for kvikkleireskred for å tilfredsstille krav i NVE-veileder og TEK-10. De konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred og at område stabiliteten er tilfredsstillende, slik at utbygging kan gjennomføres uten særskilte tiltak. I byggefase vil det være nødvendig å vurdere lokalstabilitet.

Risiko- og sårbarhet

Det vises til ROS-analyse. Det er benyttet Bærum kommunes mal for vurdering av risiko- og sårbarhet for tiltaket, som baserer seg på egne sjekklister, relevante veiledere og utarbeidede konsulentrapporter på geoteknikk, overvann, trafikk og støy. Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen har enkelte punkter med potensielt høy risiko som krever spesielle tiltak ved gjennomføring. Dette gjelder sårbar flora, vannforsyning og støy fra trafikk.

Sårbar flora:

Det skal ikke bygges tett inn på naturverdier av regional verdi (B-område) og utformingen av ny bebyggelse er tilpasset skogområdet som skal bevares så langt det lar seg gjøre. Større trær skal søkes bevart, spesielt varmekjære løvtrær som lønn og eik. Trærs røtter, krone og vekstvilkår skal

hensyntas. Dersom byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 60 cm målt 60 cm over terreng skades eller fjernes skal de erstattes av minimum ett tre som kan bli av samme størrelsesorden. Dersom tiltaket berører trær i randsonen av skogen skal det vurderes felles befarings med Bymiljøetaten.

Vannforsyning:

Det er hovedledningstrase på planområdet. Byggegrense er satt 2,7 meter fra hovedvannledning.

3.6 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen

Formål

Nytt sykehjem erstatter eksisterende sykehjem og sansehage og endrer ikke bruken av planområdet men oppdaterer eksisterende reguleringsplaner. Ettersom tomter til sykehjemsformål er mangelvare, må eksisterende, velfungerende sykehjemstomter benyttes. Eiendommen anses som velegnet til dette formålet. For å ha en fleksibilitet i fremtidig bruk reguleres det til institusjon (sykehjem/omsorgsboliger), slik at sykehjemmet ved eventuelt behov kan omgjøres til omsorgsboliger.

Plangrep/disponering av planområdet

Ny bebyggelses form og fasader er i hovedsak strukturert med tanke på å oppnå best mulig støyforhold for beboerne på sykehjemmet. Bebyggelsen er tilbaketrukket fra Raschs vei slik at det oppnås greie støynivåer på fasader mot nord. Det har vært ønskelig å videreføre forhagene i området inn i ny løsning og å legge opp til å beholde flest mulig større trær mot Raschs vei og Østerliveien. Ny bebyggelse er lokalisert på planområdet slik at det oppnås gode utearealer med varierte kvaliteter på forskjellige tider av døgnet, for å få best mulige solforhold på sansehage og balkonger og slik at endringene medfører minst mulige konsekvenser for naboeiendommer i nord. Plassering av bebyggelsen muliggjør inngangsparti lokalisert sentralt i bygningen mot Østerliveien som vil være med på å aktivisere plassrom og torg på den utadvendte siden av sykehjemmet. Ved inngangsparti er det plass for korttidsparkering, oppstillingsplass for bårebil i tilknytning til sermonirom og utearealer med varierte kvaliteter. Innkjøring til parkeringsanlegg med varelevering og avfallshåndtering i underetasje fra Raschs vei.

Utforming/bokvalitet

Utforming av sykehjemmet er gjort i samarbeid med Sykehjemsetaten for å sikre at prosjektet er i tråd med prinsippene for bokvalitet. For å få en bedre og mer allsidig hverdag for beboerne er det viktig at et nytt sykehjem tilbyr mer fleksible løsninger som kan tilpasses til dels svært forskjellige behov for ulike beboere. Planforslaget legger til grunn en løsning som ivaretar fysisk utfoldelse i trygge rammer, og samtidig legger opp til stor grad av frihet til å bevege seg fritt uten følge. Det har vært viktig å oppnå direkte tilgang til fellesarealer med utgang til balkong, andre utearealer og tilrettelagt sosialt fellesskap på alle etasjer. Det er lett tilgjengelige utearealer for ulik bruk med gode sikt- og solforhold og muligheter for nærhet til naturen eller uforpliktende møte med nærområdets brukere. Atrium og vertikalkommunikasjon kan knytte bygnings etasjer sammen.

Uteoppholdsarealer

Sykehjemmet og området får tilført flere nye uteoppholdsarealer med varierte solforhold og kvaliteter. Mot atrium i sør er utearealer på balkonger og skjermet sansehage med meget gode solforhold hvor beboerne selv trygt kan bevege seg mellom ute og inne uten fare for å gå seg bort. Sansehage skal planlegges slik at personer med demens har mulighet for å «oppleve gjennom å se, føle, lukte og smake», ifølge Husbanken. På tak er det takterrasse mot sørøst med sikt mot Østmarka og nærhet til skogen. Svært gode sol- og siktforhold medfører at arealene i bakkant av takterrassen også blir meget attraktive for beboere som ikke ønsker å bruke takterrassen. Det er

lagt vekt på å videreføre områdets karakteristiske forhager mellom gater og bebyggelse. Deler av disse arealene skal utvikles til gode uteoppholdsarealer som tilfører varierte kvaliteter på forskjellige tider av døgnet. Det oppfattes ikke som hensiktsmessig å støyskjerme uteoppholdsarealer på terreng mot øst, vest og nord, men arealene skal etableres fordi de vurderes å tilføre sykehjemmet andre viktige kvaliteter og bruksmuligheter. Mot nordvest skal det etableres torg som tilrettelegges som møteplass for barn og eldre, og i sørvest skal det etableres torg som tilrettelegges som møteplass for beboere på sykehjemmet og beboere i nærområdet. Mot nordøst skal det etableres utearealer i tilknytning til dagsenter.

Terreng på planområdet har fall på opp mot 20 meter. Alle uteoppholdsarealer er universelt tilgjengelige med atkomst direkte fra tilstøtende del av ny bebyggelse, men det har ikke vært mulig å oppnå sammenhengende universell tilgjengelighet mellom utearealene da dette vil medføre uforholdsmessig lange rampeløsninger som beslaglegger store deler av arealene. Torg i nordvest har trinnfri atkomst fra fortau. Fuktdrag mot sør skal integreres som del av overvannshåndteringen, i tillegg til å utvikles som et bruks- og opplevelseselement i sansehagen.

4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 10. 06.2016 i Aftenposten og på Eiendoms- og byfornyelsesetaten sine hjemmesider fra 10.06.2016. Grunneiere, gjenboere, andre rettighetshavere og offentlige instanser er varslet ved brev datert 07.06.2016. Ved planoppstart kom det inn 13 forhåndsuttalelser.

1. Bydelsutvalget i Bydel Nordstrand	28.04.2016
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	13.06.2016
3. Bymiljøetaten	31.03.2016
4. Brann- og redningsetaten	14.06.2016
5. Vann- og avløpsetaten	10.08.2016
6. Byantikvaren	26.08.2016
7. Det sentrale eldreråd	11.08.2016
8. Jernbaneverket	17.06.2016
9. Statens vegvesen	12.08.2016
10. Norges vassdrags- og energidirektorat	20.06.2016
11. Hafslund Nett	15.08.2016

Bydel Nordstrand

Bydelen tar forbehold om at bygningsmassen tilpasses den omkringliggende drabantbybebyggelsen. Det er viktig at offentlige torg og møteplasser er tilgjengelig for alle. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot minst ett av de to torgene. Tilrettelegging for samhandling mellom barn/unge og eldre bør ivaretas i utformingen av torgene.

Hovedtema fra de resterende uttalelsene

Støy

Bymiljøetaten mener det i strid med kommuneplanens bestemmelser at enkelte pasientrom har moderate overskridelser av de anbefalte grenseverdiene for fasadestøy.

Bymiljøetaten forutsetter at adkomsten til dagsenteret er en gangvei.

Statens vegvesen mener at planretningslinje T-1442 må gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene, og at en støyfaglig utredning må legges til grunn for planforslaget

Kulturminner

Byantikvaren vil ikke motsette seg riving og anbefaler at det nye sykehjemmet utformes med et definerte/enkle volumer som tilpasser seg drabantbyens struktur og områdets terreng, i tråd med intensjonene i «Planprogram for Lambertseter» og retningslinjene i kommuneplanen.

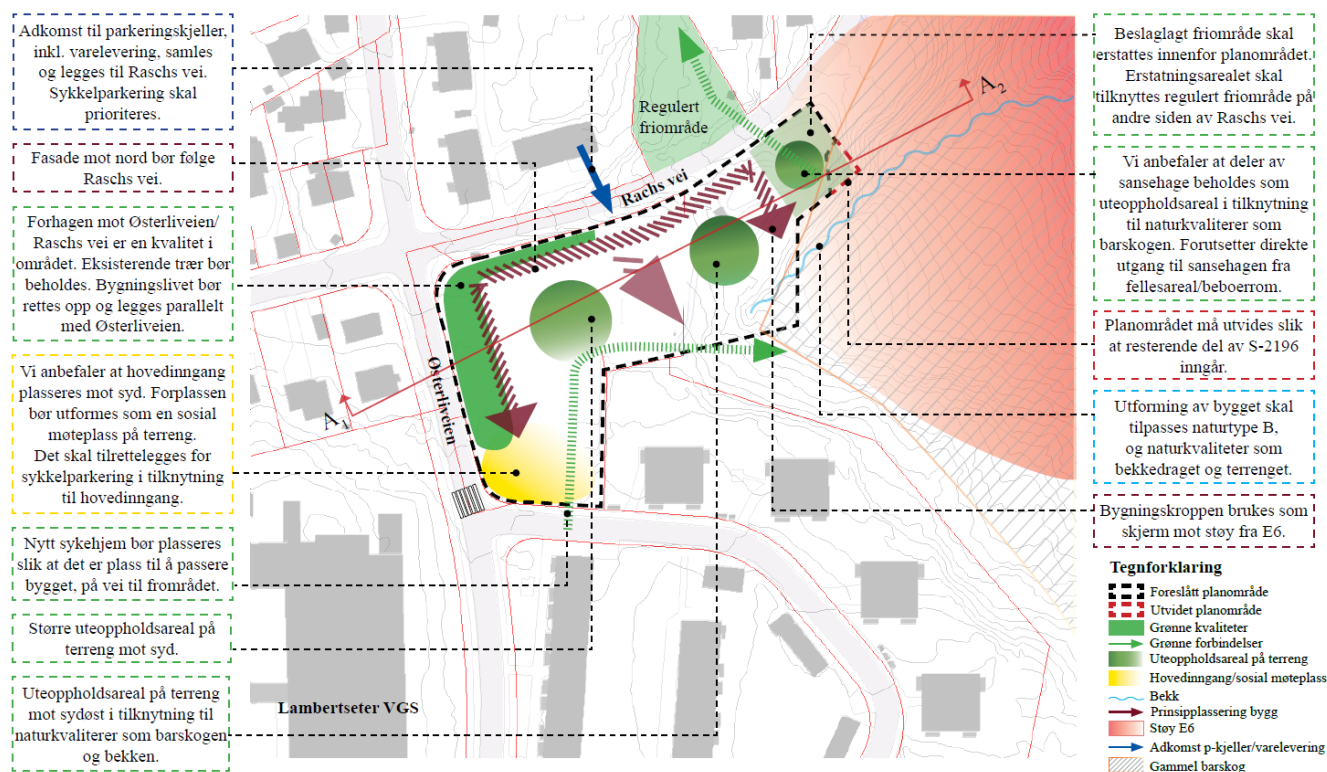
Tilpasning til området

I tillegg til føringene fra Bydel Nordstrand forutsetter Bymiljøetaten at adkomsten til dagsenteret er en gangvei.

Forhåndsuttalelser fra Vann- og avløpsetaten, Brann- og redningsetaten, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Norges vassdrags- og energidirektorat, Hafslund Nett AS og Øvre Raschen vei-vel er tatt til orientering. Det vises til vedlagte forhåndsuttalelser i sin helhet, og forslagsstillers oppsummering med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer.

5 Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

5.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget



5.1.1 Bygningens plassering, volum og høyder gir et godt sykehjemsanlegg, og balanserer hensynet til områdekarakteren og støyutfordringene

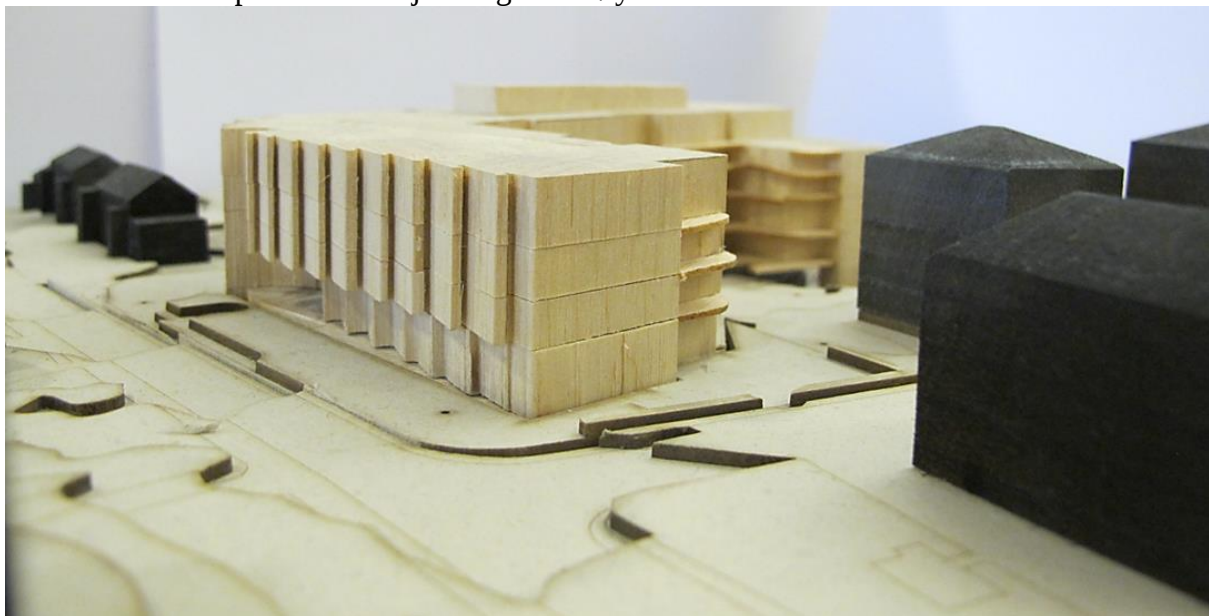
Planområdet har utfordringer knyttet til støy fra E6, som gjør at deler av det planlagte sykehjemsanlegget ligger innenfor gul og rød støysone i kommuneplanens temakart for støy. Ifølge kommuneplanen skal utfordrende støyforhold håndteres gjennom plassering og utforming av bebyggelse, og støy har derfor vært et hovedtema gjennom hele planprosessen. Plan- og bygningsetaten mener at bygningens utforming ivaretar bokvalitet, og balanserer hensynet til områdekarakteren og støyutfordringene på en god måte. Bygningskroppens plassering og utforming gir skjerming mot støy fra E6, slik at de helhetlige støyforholdene for anlegget blir best mulig.

Fasadene mot Østerliveien og Raschs vei er utformet med innrykk/tagger, for å få best mulig støyforhold for beboerne på sykehjemmet. Plan- og bygningsetaten ser at denne utformingen av fasaden er nødvendig for å håndtere støyen, til tross for at et enklere fasadeuttrykk ville vært mer stedstilpasset. Denne utformingen gjør det imidlertid desto viktigere at farger og fasadematerialer er tilpasset den øvrige bebyggelsen i området, slik at nybygget ikke bryter for mye med omgivelsene. Et fellestrekk ved drabantbybebyggelsen på Lambertseter er at fasadene har lyse og varme farger, i teglstein eller pusset mur. Planprogrammet for Lambertseter og kategoriseringen som område med verneverdi i ytre by (kategori 2 i kommuneplanens temakart for kulturminnevern) innebærer at ny bebyggelse i drabantbyområdet skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og at bevaringshensyn skal søkes ivarettatt i områdets videreutvikling. Det har derfor vært en forutsetning for vår anbefaling at det sikres en stedstilpasset farge- og materialbruk på

sykehjemmets fasader. Vi mener at planforslaget nå sikrer denne intensjonen gjennom bestemmelsene, som sier at fasadene skal være lyse, og ha bestandige fasadematerialer som er tilpasset den omkringliggende drabantbybebyggelsen.

Et annet viktig kjennetegn ved drabantbybebyggelsen i området er måten bebyggelsen er lagt på terrenget uten store bearbeidelser, slik at terrenget blir et sammenhengende element. Plan- og bygningsetaten mener at det nye alders- og sykehjem også har en utforming som er godt tilpasset eksisterende terreng, og som legger til rette for varierte og funksjonelle uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Vi mener det er riktig å utforme bygningen parallelt med Raschs vei og Østerliveien, for å få et størst mulig uteareal i sør med gode solforhold, og med støynivåer under gjeldende grenseverdi.

Vi har også vurdert at tomten og omgivelsene tåler de angitte høydene på 4-6 etasjer, som er maksimalt én etasje mer enn eksisterende bebyggelse som er oppført i 3-5 etasjer. Sol- og skyggediagrammene viser at naboeiendommene i nord (andre siden av Raschs vei) vil få noe skygge på morgenen ved vår- og høstjevndøgn. Det nye sykehjemsbygget vil ellers i liten grad påvirke solforholdene for de resterende naboeiendommene eller friområdet. Vi mener også at foreslåtte høyder kan gjennomføres uten at det gir voldsomme overganger til drabantbybebyggelsen og øvrig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler de planlagte høydene, som reduserer bygningens fotavtrykk og dermed bidrar til tilstrekkelig utearealer på terreng. Det er positivt at sykehjemsbygningen oppføres med enkel variasjon i høyde, for å få solrike utearealer på tak med skjerming mot støy fra veitrafikken.



5.1.2 Planforslaget legger til rette for god bokvalitet, og sikrer kvaliteter i fellesarealene som kan kompensere for eventuelle ulemper med fasadestøy

Gul støysone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å etablere støyfølsomme formål, men vi mener at tomtens beliggenhet og stedlige kvaliteter gjør at den eigner seg godt for sykehjem, til tross for støyproblematikken i området. Planområdet ligger blant annet sentralt på Lambertseter, med kort avstand til kollektivtransport. Det er naturkvaliteter rundt og innenfor planområdet, som kan gi utsikt og gode utearealer. Planområdet ligger i tillegg i et etablert boligområde, slik at eldre med hjelpebehov kan bli boende i kjente miljøer i bydelen.

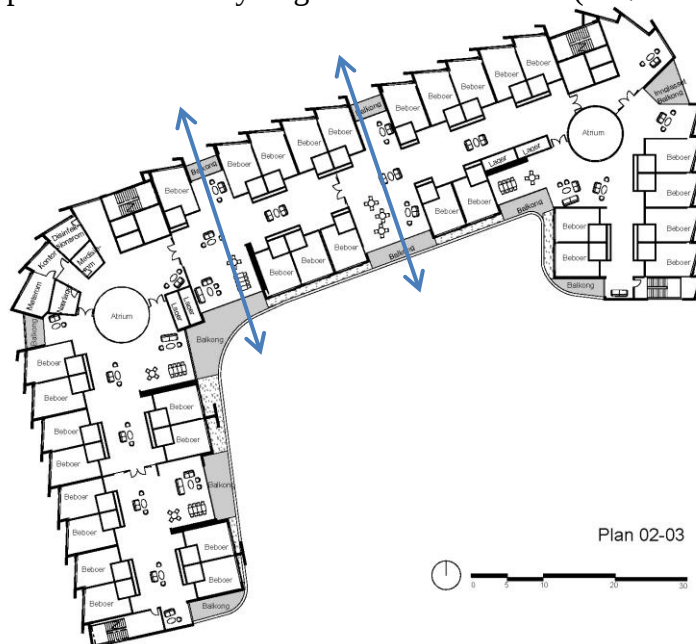
Plan- og bygningsetaten viser også til at det har vært et velfungerende sykehjem på tomten i mange år.

Forslaget sikrer at det ikke tillates beboerrom hvor hovedfasaden har høyere støynivå enn $L_{den}=60$ dB (gul sone), og at minst 85 % av beboerrommene skal ha vindu mot fasade med støynivå under $L_{den}=55$ dB. Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), gjort gjeldende gjennom kommuneplanen, anbefaler en støygrense på $L_{den}=55$ dB på fasaden til rom med støyfølsomt bruksformål. Det vil si at 15 % av beboerrommene kan få fasadestøy som overskrider grenseverdien i T-1442 med opptil 5 dB.

Støy er en av flere forhold som påvirker bokvaliteten. Det er viktig at støynivået i seg selv er på et akseptabelt nivå, men vi mener også at kvaliteter ved utformingen av anlegget kan kompensere for eventuelle mindre ulemper med støy. Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget har klart å sikre dette.

Planforslaget legger til rette for gode fellesarealer og bokvalitet i avdelingene. For å kompensere for at krav til stille side ikke er oppfylt i alle boenhetene, skal alle beboere ha tilgang til felles uteoppholdsareal med støynivå under gjeldende grenseverdi fra sin avdeling. Det skal også etableres solavskjerming i beboerrom, for å redusere behovet for lufting gjennom vindu.

Byggegrensene gir rom for at beboerrommene kan være tilbaketrunket fra midtgangen, noe som gir et halvprivat areal i tilknytning til hvert beboerrom (se rød skravur i planoversikten på s. 83).



Det er sikret gjennomgående lys og sikt på minst to steder i alle etasjer med beboere, og fellesarealene skal være i tilknytning til balkong eller annet uteoppholdsareal (se blå piler i planoversikten på s. 83). Planforslaget sikrer også to gjennomgående atrier gjennom beboeretasjene (se blå sirkler i planoversikten på s. 83). Plan- og bygningsetaten anser dette som en kvalitet ved utformingen av bygningen, som gir romlighet, lys og luft til fellesarealene. Alle avdelingene skal også planlegges og møbleres slik at det muliggjør vandreruter for beboerne. Den viste planløsningen med atriene tilrettelegger godt for dette, og tilfører et opplevelsesaspekt i de innendørs fellesarealene.

Vi vektlegger disse bokvalitetene, og mener planforslaget ved å sikre disse kompenserer for eventuelle mindre ulemper med fasadestøy. Både bygningen og planløsningen er utformet med støy som en hovedpremissgiver, og beboerrommene er så langt det er mulig plassert mot fasader med tilfredsstillende støynivåer etter T-1442. Planløsningen er utformet for å gi best mulig

bokkvalitet i anlegget som helhet. Plasseringen av beboerrommene kan derfor ikke bare ta hensyn til støysituasjonen, men må balansere dette opp mot andre viktige hensyn, som kvaliteter i utearealer, innendørs fellesarealer og lysforhold.

5.1.3 Utearealene vil være varierte med både torgmessige møteplasser mot Østerliveien og private, naturpregede arealer mot sør. Det sikres også tilstrekkelige utearealer med tilfredsstillende støynivåer.

Planforslaget sikrer minimum 17 m² uteoppholdsareal per beboer (inkl. lokk, balkonger og takterrasser). For anlegget som helhet sikres også at minimum 1450 m² av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk. Utearealet er noe knapt størrelsesmessig, men Plan- og bygningsetaten kan akseptere forslaget, fordi utearealene er varierte og av svært høy kvalitet.

Forslaget legger opp til at utearealene mot Østerliveien får en mer utadrettet/offentlig opparbeidelse med torg, mens utearealene mot sør får et mer skjermet og parkmessig preg med naturkvaliteter. Dette gir god variasjon i opplevelser som de ulike utearealene kan tilby. Kombinasjonen av utearealer på terreng og utearealer på tak, gjør også at det stort sett er mulig å finne solbelyste utearealer gjennom dagen. Planforslaget viderefører også eksisterende kvaliteter i utearealene i sør, som for eksempel fuktdraget som går gjennom planområdet.



Illustrasjonen viser utearealene mot sør, med støttemur/renne for fuktdraget og fjell i dagen.

Vi anser det som svært positivt at planforslaget sikrer opparbeidelse av torgmessige utearealer mot krysset Østerliveien/Østerlisvingen, og ved sykehjemmets hovedinngang mot nordvest. Planen berører deler av et friområde som er avsatt til lokalt torg/møteplass i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17). Arealet som er avsatt til torg/møteplass er per i dag lite tilgjengelig, og oppleves privat. Etablering av torg i sykehjemsanlegget er derfor fint for å ivareta og tilgjengeliggjøre møteplassfunksjoner innenfor planområdet. Dette tilfører nye møteplasser til nærmiljøet, og inviterer til interaksjon mellom beboerne på sykehjemmet og andre beboere i nærmiljøet, inkludert barn.

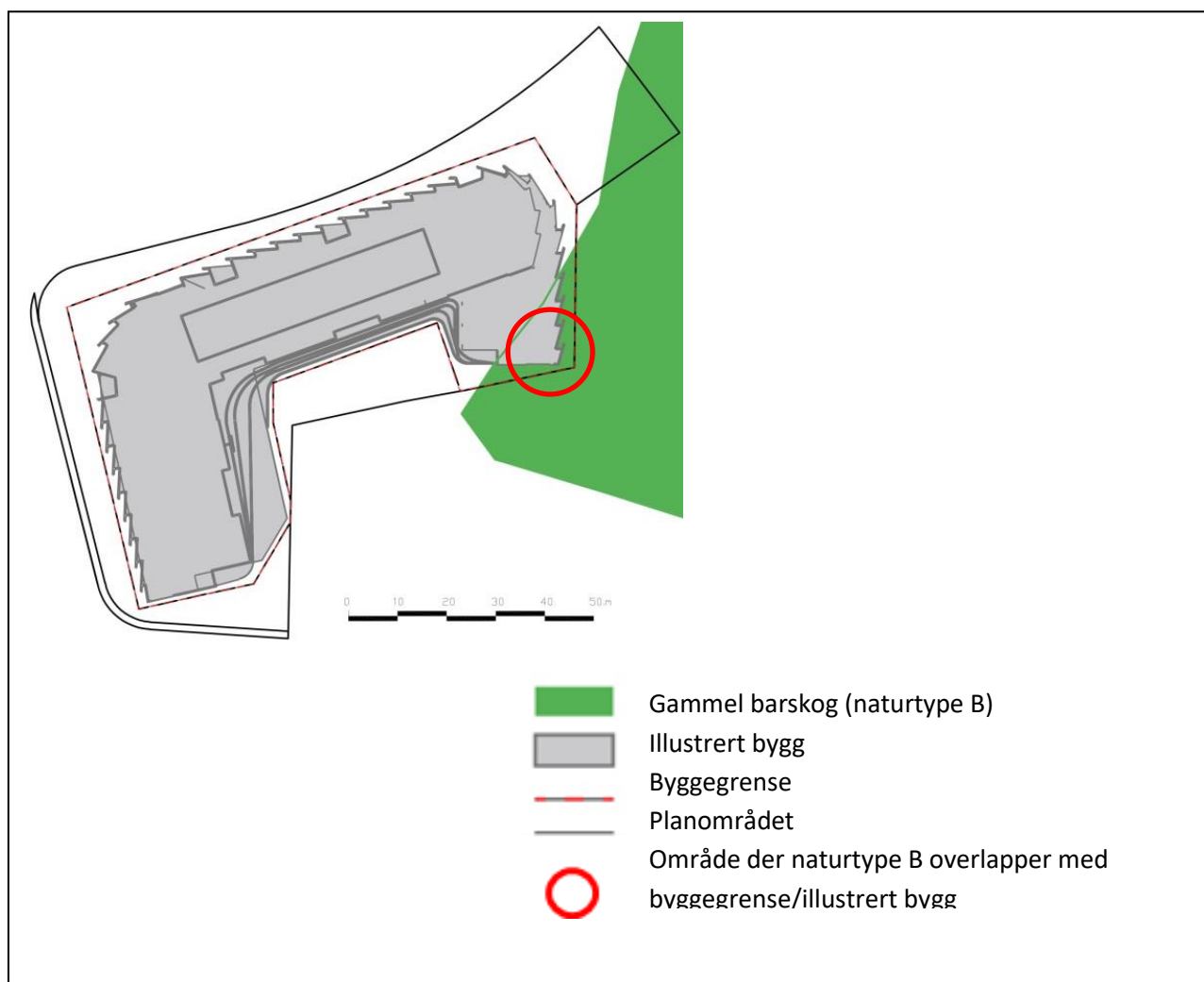
Det er sikret i bestemmelsene at det skal opparbeides uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold i henhold til støykravene i T-1442, på minimum 10 m² pr beboer. 680m² av

uteoppholdsarealene med tilfredsstillende støynivåer ligger på terreng eller lokk. Vi aksepterer størrelsen på utearealene med tilfredsstillende støynivåer, ettersom utearealene ellers er av høy kvalitet, og med variasjon i opparbeidelse og estetiske kvaliteter.

Støy fra det lokale veinettet er normalt begrenset til perioder iløpet av dagen, og disse veiene genererer derfor heller ikke støy på samme måte som E6, hvor trafikkstrømmen går hele døgnet. Hva angår støy fra trafikken på det lokale veinettet, mener Plan- og bygningsetaten derfor at kontakten mellom planområdet og omgivelsene er viktigere enn lokal støyskjerming. Vi mener at man generelt sett heller bør se på muligheten for å iverksette støyforbedrende tiltak ved støykilden, slik at man reduserer behovet for enkelttiltak i hvert prosjekt.

5.1.8 En liten del av planområdet har naturmangfold av type B, gammel barskog. Forslagets byggegrenser kan komme i konflikt med naturverdiene, men i et begrenset omfang

I friområdet øst for planområdet er det gammel barskog, registrert som naturtype B i kommuneplanens temakart, T4 Naturmiljø. Det totale området med naturverdi B er 58 353 m². Planområdet inkluderer ca. 400 m² av dette, hvor deler (ca 50 %) berøres av byggegrensen og det illustrerte bygget (se rød sirkel i illustrasjonen på side 85). Det er altså et lite område i utkanten av naturmiljølokaliteten som berøres av sykehjemsprosjektet.



I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (B-områder) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak. Plan- og bygningsetaten viser til at støyproblematikken i planområdet legger føringer for utformingen av bygningsmassen. For at man skal kunne benytte seg av tomten, er det avgjørende at bygningsvolumet utformes som støyskjerming. I dette tilfellet mener vi derfor at bygningens utforming mot naturtype B-området er nødvendig for sikre best mulig støyforhold i sykehjemsanlegget. Hensynet til støyproblematikken på tomten må veie tungt, og bør anses som en særlig grunn til å tillate tiltak i delen av naturtype B-området som berøres av byggegrensen/det illustrerte bygget. Det er imidlertid viktig at så mye som mulig av den eksisterende vegetasjonen bevares, og at naturtype B-området påvirkes i så liten grad som mulig. Til offentlig ettersyn ble det regulert to hensynssoner for bevaring av naturmiljø (B-område), H560_1 og H560_2. Plan- og bygningsetaten mente det var lite hensiktsmessig å ha hensynssonen i sør (H560_1), ettersom byggegrensen kom i strid med hensynssonen. Da verken Fylkesmannen eller Bymiljøetaten motsatte seg at hensynssone H560_1 ble fjernet, er hensynssonen nå tatt ut av planen. Hensynssonen som ikke overlapper med byggegrensen er videreført i plankartet til politisk behandling (tidligere H560_2, nå H560).

Til offentlig ettersyn ble det også etterspurt en oppdatert uttalelse fra Bymiljøetaten vedrørende naturtype B-området som kommer i strid med byggegrensen, og forslagsstiller og Bymiljøetaten gjennomførte en felles befarings. Etter befaringen konkluderte Bymiljøetaten med at fuktdraget er biologisk verdifullt, og at eksisterende buffersoner i naturtype B-området er viktig å ivareta, da hogst av vegetasjon i randsonen kan påvirke fuktdraget. Bymiljøetaten mente derfor at naturverdiene må være grundig utredet og vurdert, sett opp mot det konkrete prosjekterte sykehjemsprosjektet, før tiltak eventuelt tillates. Det må også gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten. Plan- og bygningsetaten er positiv til at dette nå har blitt sikret i bestemmelsene (se punkt 7), slik at en videre/ytterligere konklusjon av dette vil skje i byggesaken.

Sol- og skyggediagrammene viser at skyggeeffekten fra den planlagte bebyggelsen er begrenset, og at det hovedsakelig faller skygge på skogen på kvelden når solen står lavt. Vi mener likevel det er positivt at en nedtrapping av bygningens høyde mot skogen og friområdet er sikret.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området, og naturmangfold har vært et eget utredningstema i planprosessen. For å ivareta naturmangfoldet, er det gjort følgende tiltak/justeringer av planen:

Planavgrensningen og byggegrensen avgrenser naturtype B-området som berøres av planen.

For naturtype B-området som kommer i konflikt med byggegrensen er det sikret at naturverdiene skal være grundig utredet og vurdert før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten.

For naturtype B-området som ikke kommer i konflikt med byggegrensen er det sikret at det ikke tillates bygningsmessige tiltak eller andre tiltak innenfor hensynssonen som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Hogst og skjøtsel av naturmiljøet må skje i samråd med Bymiljøetaten.

Ut fra en rimelighetsvurdering og avveining av interesser ansees tiltakene som tilstrekkelige.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

5.1.5 Forslaget integrerer eksisterende fuktdrag gjennom planområdet på en god måte, og følger opp Kommuneplanens intensjoner om overvannshåndtering

Plan- og bygningsetaten mener at planforslaget integrerer det eksisterende fuktdraget gjennom planområdet på en god måte, ved at sykehjemmet er utformet som et overbygg over fuktdragets trasé (se illustrasjon på side 87). Vi er positive til at det eksisterende fuktdraget blir bevart, og videreutviklet som en del av overvannshåndteringen og som et opplevelseselement i sykehjemmets uteoppholdsareal.

Planforslaget sikrer at overvann skal håndteres åpent og lokalt, og vi mener at overvannsløsningen er integrert i utformingen av utearealene på en god måte. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordroyes og ledes i trygge flomveier.

Illustrasjonsplanen viser at det er mulig å innpasse regnbed i sykehjemsanlegget, som et funksjonelt og estetisk element. Eksisterende fuktdrag på egen tomt kan tilpasses fordroyning av overvann fra tomte i tillegg til at eksisterende funksjon opprettholdes. Tilførsel av vann til fuktdraget er viktig for det biologiske mangfoldet i naturtype B-området, og det har derfor vært viktig at dreneringsfunksjonen videreføres i forslaget.



Illustrasjonen viser hvordan fuktdraget videreføres under sykehjemsbygget.

5.1.11 Det er fremskaffet fullverdige erstatningsarealer for friområdet som berøres av planen

Forslagsstiller har i dialog med Bymiljøetaten fremskaffet et erstatningsareal for friområdet som berøres av planen. Erstatningsarealet ligger utenfor planområdet (ca. 650 meter mot nord), og er en del av gnr. 160 bnr. 14. Erstatningsarealet er ca 290 m², og er like stort som friområdet som berøres av planen. Plan- og bygningsetaten ønsket i utgangspunktet at erstatningsarealer for friområdet skulle løses innenfor planområdet, men kan akseptere erstatningsarealet som er fremskaffet fordi det er en naturlig del av en overordnet og bye brukt grønnstruktur. Vi har derfor vurdert at kvaliteten og brukbarheten er minst like stor som for friområdet som erstattes. Bestemmelsene sikrer at erstatningsarealet for friområdet skal være ferdig regulert før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjemmet.



5.1.13 Forslaget prioriterer syklende og gående, og er i samsvar med den midlertidige parkeringsnormen for tett by

Trafikkanalysen vurderer de trafikale endringene og konsekvensene av planforslaget som små, som følge av moderat trafikk til et sykehjem. For å bedre fremkommeligheten for myke trafikanter sikrer planforslaget opparbeidelse av regulert fortau langs Raschs vei, og eksisterende fortau langs Østerliveien blir regulert inn. Det skal bygges parkeringskjeller under sykehjemsanlegget, som reduserer gateparkeringen, og dermed bedrer fremkommeligheten på det lokale veinettet rundt planområdet. Tett by norm har blitt lagt til grunn for beregningen av bil og sykkelparkering, ettersom sykehjemmet ligger under 500 meter fra Karlsrud T-banestasjon. Dette innebærer at antallet biloppstillingsplasser reduseres, og at antallet sykkelparkeringer øker. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget svarer til kommunens mål om å redusere bilbruken ved å prioritere gående og syklende.

5. 2 Konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener at bygningens utforming ivaretar bokvalitet i både inne- og utearealer, og balanserer hensynet til områdekarakteren og støyutfordringene på en god måte. Bygningskroppens plassering og utforming gir skjerming mot støy fra E6, slik at de helhetlige støyforholdene for anlegget blir best mulig. Planen sikrer gode kompensierende tiltak for eventuelle ulemper ved fasadestøy, for eksempel ved at alle beboerrom skal ha adkomst til felles utearealer med tilfredsstillende støynivåer fra sin avdeling. Plan- og bygningsetaten er også positiv til at de illustrerte atriene er sikret i bestemmelsene for å tilføre vandruter, romlighet og lys til fellesarealene.



Forslaget sikrer mange bokvaliteter som erfaringsmessig bidrar til en god hverdag for beboerne på sykehjem. Planforslaget sikrer også gode og varierte utearealer, blant annet torgmessige utearealer som skal tilrettelegge for møter mellom beboerne på sykehjemmet og andre

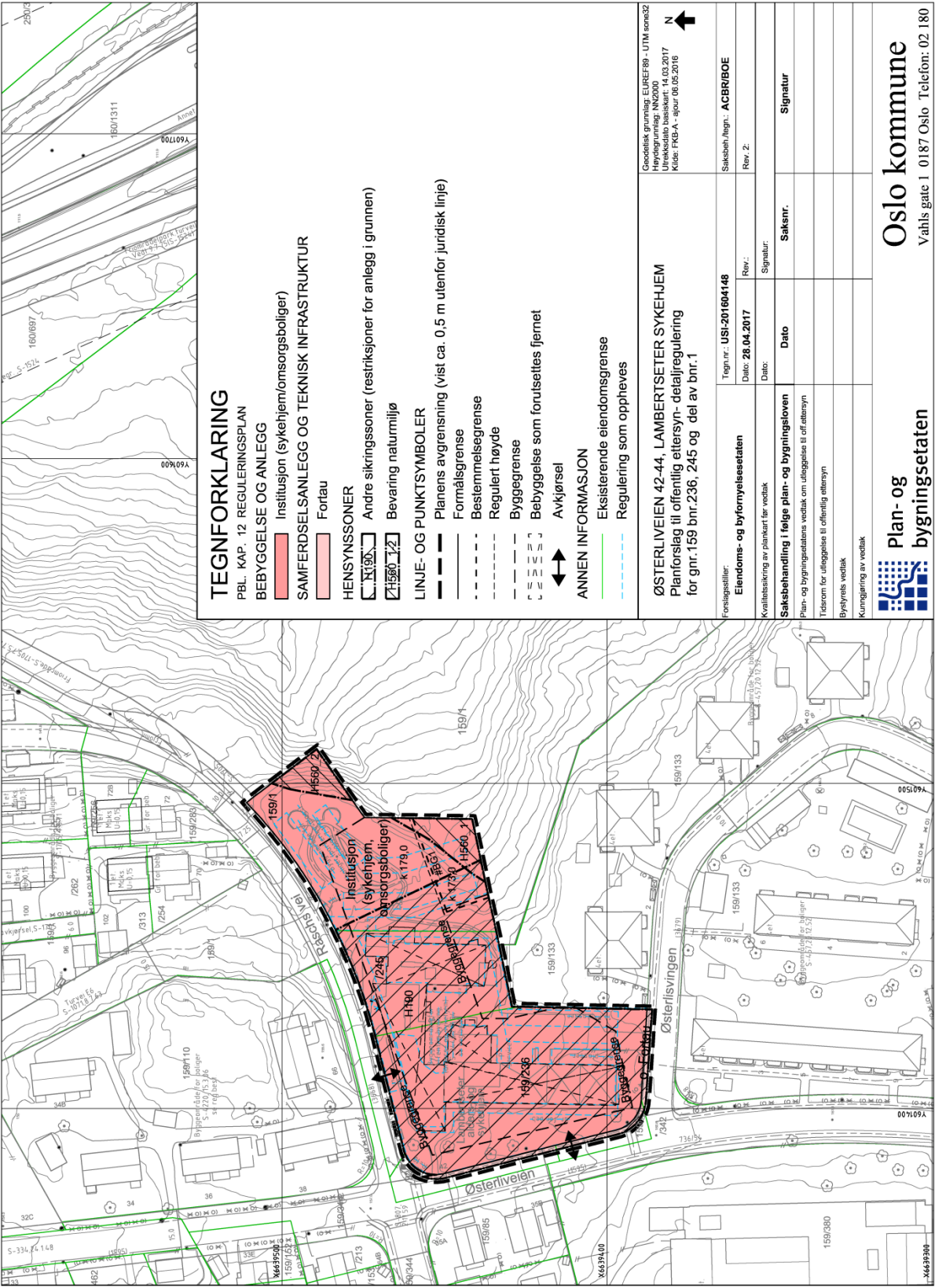
beboere i området, inkludert barn. I Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 er Lambertseter kategorisert som et område med vernekategori 2, og planprogrammet for Lambertseter trekker frem at karakteren som helhetlig drabantbyområde skal videreføres i utviklingen. Planforslaget følger opp dette gjennom at bestemmelsene sikrer at fasadene skal være lyse, og ha bestandige fasadematerialer som er tilpasset den omkringliggende drabantbybebyggelsen. Fasadene må ha brudd/innrykk for å ivareta støykravet i T-1442. Plan- og bygningsetaten har vektlagt tilfredsstillende støynivå, og kan derfor akseptere en mer oppdelt fasade enn resten av drabantbybebyggelsen.

Bygningen er utformet for å gi best mulig støyforhold i sykehjemsanlegget, noe som gjør at en mindre del av byggegrensen kommer i konflikt med hensynssone for bevaring av naturmiljø (B-område). I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (B-områder) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I dette tilfellet mener Plan- og bygningsetaten det er riktig å prioritere støyhensynet ved utformingen av bygningen, og at støysituasjonen bør anses som en særlig grunn til å tillate tiltak innenfor naturtype B-området. Det er imidlertid viktig at inngrepet i naturtype B-området begrenses til det minimale. Plan- og bygningsetaten er derfor positiv til at bestemmelsene sikrer at naturverdiene skal være grundig utredet og vurdert, sett opp mot det konkrete, prosjekterte sykehjemsprosjektet, før det gis igangsettingstillatelse. Slik at en videre/ytterligere konklusjon vil skje i byggesaken. Det skal også gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten.

Forslagsstiller har i dialog med Bymiljøetaten fremskaffet et erstatningsareal for friområdet som berøres av planen. Erstatningsarealet ligger utenfor planområdet (ca. 650 meter mot nord), og er like stort som friområdet som berøres av planen. Plan- og bygningsetaten aksepterer erstatningsarealet som er fremskaffet, fordi det er en naturlig del av en overordnet og mye brukt grønnstruktur, og har minst like stor kvalitet og brukbarhet som friområdet som erstattes. Forslaget er samsvar med den midlertidige parkeringsnormen for tett by, som prioriterer syklende og gående. Plan- og bygningsetaten er positiv til de illustrerte trafikkløsningene. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

6 Kart og bestemmelser

6.1 Nedskalert plankart



6.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Østerliveien 42-44

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 159/236 , 159/245, 159/1, 159/92, 159/95, 159/342..

Kartnummer USI-201604148, 28.04.2017.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for et nytt og moderne alders- og sykehjem i Østerliveien 42-44, som tilfredsstiller dagens tekniske standarder og som har gode og varierte utearealer.

Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket USI-201604148 og datert 28.04.2017.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Eksisterende fuktdrag skal benyttes for fordrøying og drenasje av overvann på eiendommen. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at krav til overvannshåndtering er oppfylt. Valg av løsning skal begrunnes og bygge videre på prinsippene fra planforslaget, inkludert utomhusplan. Valg av løsning skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det fattes vedtak om rammetillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller resipient. Dersom vann skal pumpes til offentlig ledning, må det foreligge tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – institusjon (sykehjem, omsorgsboliger)

2.1.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA = 18 800 m² BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Balkonger, terrasser, karnapper, baldakiner, solceller på fasade og fasadelementer tillates utkraget opptil 1,5 meter utenfor byggegrense og fasadeliv. Det tillates ikke utkragede elementer utenfor eiendomsgrense. Mindre konstruksjoner som trapper, støttemurer, støyskjermer, levegger, pergolaer og takoverbygget sykkelparkering på terreng tillates utenfor byggegrense.

2.1.3 Høyder

Innenfor de øverste 3 meter under maks. kotehøyde tillates kun etablert takoppbygg for tekniske installasjoner, heis- og trappeoppbygg på inntil 10 % av samlet takareal. Bebyggelse og tekniske installasjoner på tak skal være inntrukket minimum 5 meter fra bebyggelsens fasadeliv. Det tillates tekniske installasjoner for solceller på tak innenfor 1,5 meter over bebyggelsens takflate og inntrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.

2.1.4 Utforming

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Fasader skal ha et enkelt uttrykk og samme hovedmateriale, med unntak av fasader mot sør. Det skal være enkel grad av variasjon i glasspartier og balkonger mot nord for å motvirke monotoni. Tiltak mot støy i fasadene skal integreres i den arkitektoniske utformingen og fremstå som del av bebyggelsen. Hovedinngang skal være mot Østerliveien. Inngangspartier skal være tydelige og enkle å orientere seg i forhold til, med gode terrengoverganger til omgivelsene. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Nødvendige tekniske anlegg, rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming, solavskjerming og solenergiproduksjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Bokvalitet

Alle avdelinger skal planlegges og møbleres slik at det muliggjør vandreruter for beboere. Fellesarealer skal etableres med variert utsyn og være i tilknytning til balkong eller annet uteoppholdsareal. Det skal sikres gjennomgående sikt og dagslys på minst 2 steder i alle beboeretasjer. Alle beboere skal ha tilgang til uteoppholdsareal på lokk, terreng eller balkong i stille sone på hver etasje.

2.1.6 Krav til utearealer

Det skal opparbeides uteoppholdsareal som utgjør minimum 17 m² pr beboer. Det skal opparbeides uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold som utgjør minimum 10 m² pr beboer. Minst 1450 m² av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk. Utearealer på terreng, lokk, balkonger og takterrasser skal medregnes i uteoppholdsareal. Beboeretasjer skal ha direkte adgang til uteoppholdsarealer på terreng, balkong eller takterrasse minst 4 steder. Uteoppholdsarealer på terreng skal opparbeides parkmessig med innslag av gressdekke, varierte vandrestier, sansehage og variert beplantning, eller torgmessig med hardt dekke, plantekasser, sitteplasser og annen møblering. Det skal opparbeides sansehage mot sør med tilfredsstillende støynivåer. Det skal opparbeides torgmessig uteareal mot krysset Østerliveien/Østerlisvingen i tilknytning til bygningens sørlige gavlvegg som er tilrettelagt som møteplass mellom beboere på sykehjemmet og beboere i nærområdet. Det skal opparbeides uteareal mot nordvest som er tilrettelagt som møteplass også for barn. Uteareal skal opparbeides med høy kvalitet. Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 60 cm målt 60 cm over terreng skades eller fjernes, skal hvert felte tre erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelsesorden. Nye trær kan få en annen plassering hvis det er hensiktsmessig.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene, eksisterende trær som skal felles/bevares og ny vegetasjon.

Planen skal vise støyskjerming, beplantning, terrassering, gjerder, støttemurer, sansehage, oppholdsarealer, biloppstillingsplasser, oppstillingsplass for brannbil, sykkelparkering, møteplasser, gangveier, snødeponering, overvannstiltak, installasjoner for avfallshåndtering, belysning og stigningsforhold. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.8 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan som viser hvilke større trær i byggesonen, samt i hensynssone for naturmiljø H560_1, som skal sikres i anleggsfasen. Som større trær anses trær med en stammeomkrets på 90 cm, målt en meter over terreng. Treets rotsone regnes normalt som største omkrets av treets krone.

2.1.9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Varelevering skal skje i garasjeanlegg under terreng via avkjørsel fra Raschs vei.

2.1.10 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

For bil: Fra 0,6 til 1,8 parkeringsplasser per 10 sengeplasser.

For sykkel: minimum 6 plasser per 10 sengeplasser.

Minimum 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være under tak.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng, i tillegg til 3 p-plasser på terreng.

Parkering for sykkel kan etableres i garasjeanlegg under terreng og på uteareal på terreng, med minimum 15 plasser i tilknytning til hovedinngang.

2.1.11 Miljøfaglige forhold

Støy

Minst 1400 m² av sykehjemmets uteoppholdsareal skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Boenheter ved fasader med støynivå som overskrider grenseverdier i tabell 3 tillates, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke ensidige leiligheter med fasadestøy som overstiger Lden 60.

Minst 85% av beboerrom skal ha vindu mot fasade med støynivå under $L_{den} \leq 55$ dB

Kompenserende tiltak:

Alle beboerrom skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på sin etasje med støynivå under gjeldende grenseverdi i T-1442/16.

Det skal etableres solavskjerming i beboerrom, for å redusere behovet for utlufting gjennom vindu.

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**3.1 Fortau**

Fortau skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)**4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)****4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen)****H190**

Hensynssone – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger)

Innenfor sone H190 (fremtidig trase for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1**

Tiltak innenfor hensynssonen skal begrenses så langt det lar seg gjøre. Større trær som ikke berøres av tiltaket skal beskyttes i anleggsperioden, jf. pkt. 2.1.8. Øvrig hogst og skjøtsel av naturmiljøet må skje i samråd med Bymiljøetaten.

Innenfor hensynssonen (H560) tillates det ikke lagring/oppbevaring av materialer, utstyr eller maskiner i bygge- og anleggsfasen.

5.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_2

Det tillates ikke bygningsmessige tiltak innenfor hensynssonen, eller tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Hogst og skjøtsel av naturmiljøet må skje i samråd med Bymiljøetaten. Det tillates ikke lagring/oppbevaring av materialer, utstyr eller maskiner innenfor hensynssonen i bygge- og anleggsfasen

Bestemmelser til bestemmelsesområder**6 Bestemmelsesområde BG #1**

Bestemmelsesområde BG1, vist på reguleringskart, viser område hvor eksisterende fuktdrag skal føres fritt på terreng med fri bredde på minimum 2 meter. Fuktdraget kan overbygges, men ikke gjenbygges.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjem skal fortau langs Raschs vei fra krysset Raschs vei/Østerliveien til allerede opparbeidet fortau ved tursti lenger nordøst i Raschs vei være opparbeidet iht gjeldende regulering og byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

8 Før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bygningsmessige tiltak, skal det dokumenteres at trærne og trærnes rotsone er beskyttet, jf. pkt. 2.1.8 om marksikringsplan.

7 Vedtak om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten vedtar å legge følgende forslag ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Østerliveien 42-44, Lambertseter sykehjem. Planområdet omreguleres fra byggeområde for offentlig bygning (alders- og sykehjem), byggeområde for boliger (parkeringsplass), friområde og offentlig kjørebane/veigrunn til

- Bebyggelse- og anlegg - institusjon (sykehjem, omsorgsboliger)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau
- Hensynssone H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H560 – bevaring naturmiljø

Planforslaget er fremmet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten og er vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, USI-201604148, datert 28.04.2017.

Planforslaget er i strid med kommuneplanen ved at deler av friområde omreguleres til bebyggelse- og anleggsformål, ved at 15 % av beboerrommene kan ha støynivåer over gjeldende grenseverdi for støy og ved at en mindre del av hensynssone H560 - bevaring naturmiljø kan bli berørt av planen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i samsvar med bystyrevedtaket 17.06.2009.

***** ***Ikke slett eller skriv i dette feltet !!*** *****

***** ***Elektronisk godkjenning settes inn her !!*** *****

Saksgang

Forslagsstiller bestilte oppstartsmøte 18.03.2016. Planforslag for forberedelse til offentlig ettersyn ble sendt til Plan- og bygningsetaten 03.04.2017. Planforslaget var komplett.

Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 01.06.2017.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn fra 12.06.2017 til 07.08.2017. Det innkom 13 bemerkninger.

Vedlegg

Forhåndsuttalelser

Forslagsstillerens kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Oppdatert uttalelse fra Bymiljøetaten

Oppdatert uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Forslagsstillerens kommentarer til bemerkningene fra offentlig ettersyn

Referat fra møte med Vann- og avløpsetaten av 26.09.2016

Referat fra møte med Bymiljøetaten av 18.10.2016

Støyutredning

Trafikkanalyse

Kvalitetsprogram for energi og miljø

Utredning av naturmangfold

Geoteknisk vurdering

Geoteknisk grunnundersøkelse

Uttalelse om grunnforhold

Vurdering av adkomst- og innsatsforhold for brannvesen

Notat om bokkvalitet - Sykehjemsetaten

Notat fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten ang. erstatningsareal for friområde

Bekreftelse - erstatningsareal

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Forminsket plankart A4

Plankart til politisk behandling