



Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243, Sæter

Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering, Bydel Nordstrand

Neptune Properties AS og Monolith Properties AS foreslår å omregulere Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243. Hensikten er å tilrettelegge for boligutbygging med bymessige kvaliteter som tilpasser seg området identitet og skala. Bygningshøydene varierer mellom 2-6 etasjer og rommer ca. 130 leiligheter. Planen sikrer utadrettet virksomhet i 1. etasje og en barnehage. Plan- og bygningsetaten er enig i hovedgrepet, men mener planforslaget i større grad må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i området ved Sæterkrysset, gatemiljø i Ekebergveien og bebyggelse i sør, og fremmer derfor eget planalternativ med lavere bygningshøyder.



Bydel: Nordstrand
Gnr./bnr.:183/455
Dato: 04.09.2018

Saksnummer: 201700844
Dokumentnummer: 77

Basert på innsendt dokument med dato: 04.04.2018 og 28.06.2018

Husk alltid å oppgi saksnummer ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.



Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget	3
1.1 Sammendrag.....	4
1.2 Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra Bymiljøetaten	5
1.3 Eksisterende og fremtidig byplangrep	6
2 Premisser.....	7
2.1 Konkrete føringer fra overordnende planer	7
2.1.1 Kommuneplan 2015, Oslo mot 2030, vedtatt september 2015	7
2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse	11
2.3 Tabell for temaer som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	12
3 Samarbeid og medvirkningsprosesser	39
4 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.....	14
4.1 Forslagets nøkkelopplysninger – alternativ 1	14
4.2 Eieropplysninger	15
4.3 Beskrivelse av planforslaget byplangrep og hva som sikres i planforslaget.....	16
4.4 Konsekvenser av planforslaget.....	21
4.5 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen	29
5 Plan- og bygningsetatens beskrivelse av alternativ 2	32
5.1 Forslagets nøkkelopplysninger – alternativ 2	32
5.2 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva som det sikres i planforslaget.....	33
5.3 Konsekvenser av planalternativet.....	35
6 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon	39
6.1 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget.....	41
6.2 Foreløpig konklusjon	43
7 Kart og bestemmelser	44
7.1 Nedskalert plankart – alternativ 1	44
7.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1	45
7.3 Nedskalert plankart – alternativ 2	55
7.4 Reguleringsbestemmelser – alternativ 2	56
8 Vedtak om offentlig ettersyn	66

Hva er et planforslag til offentlig ettersyn?

Hvis noen ønsker å bygge eller verne noe som bryter med det kommunen har bestemt før, må kommunen vedta en ny reguleringsplan først. Planer for mindre områder heter detaljreguleringer. Både kommunen, privatpersoner, utbyggere, organisasjoner og andre myndigheter kan komme med forslag til detaljreguleringer, men det er fagkyndige som byplanleggere og arkitekter som utarbeider planforslaget.

Plan- og bygningsetaten gir råd til de fagkyndige om hva planforslaget må inneholde, og noen ganger lager vi egne alternative forslag.

En viktig del av arbeidet med reguleringsplanen er å få innspill fra innbyggerne. Alle kan komme med innspill i to runder i planarbeidet: Når planarbeidet starter (ved varsel om oppstart) og når forslaget er utarbeidet (ved offentlig ettersyn). Alle planforslag som sendes på offentlig ettersyn skal vise konsekvensene av forslaget, inneholde en vurdering av om forslaget følger opp overordnede planer, og få fram hvilke interesser som står mot hverandre og hvilke som er prioritert. For eksempel kan en interessekonflikt være om vi skal ta mer hensyn til historiske bygninger enn ønsket om flere boliger i byen. Vi i Plan- og bygningsetaten gjør også en vurdering av forslaget og konsekvensene av det.

Både Plan- og bygningsetaten og den som har laget planforslaget, vurderer hvordan uttalelsene skal påvirke planforslaget. Forslagsstilleren oppdaterer planforslaget, og vi sender det til politisk behandling i bystyret. Det er Oslo Bystyre som vedtar den endelige bruken og byggene for området, og den faglige anbefalingen fra Plan- og bygningsetaten er en del av saken de får presentert.

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.

Ordliste

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med forslaget

Hensikten med planen er å omregulere et felt som ikke inngikk i reguleringsplan S-4054 (Sæterplanen) til boligformål med tilsvarende utnyttelse som de øvrige feltene ved Sæterkrysset og med utadrettet virksomhet mot Ekebergveien og Nordstrandveien, bevaring av verneverdig bebyggelse og god tilpasning til omkringliggende bebyggelse. For å ivareta helhetlige vurderinger av samspill mellom ulike funksjoner i nærområdet og forslagstillers ønske om å løse kravet om barnehage utenfor boligfeltet, ble planområdet utvidet til å medta tilgrensende felt i sør innenfor Sæterplanen.

Planforslaget

Planområdet er foreslått regulert med kombinert bygge- og anleggsformål med underformålene bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, barnehage, omsorgsinstitusjon og administrasjon. Det foreslås ca. 130 boliger og utadrettet virksomhet mot Ekeberg- og Nordstrandveien, barnehage i felt B4 og seniorsenter i enten B2 eller B4. B1 tillater inntil 12900 m² BRA, felt B2 tillater inntil 2500 m² BRA, felt B3 tillater inntil 510 m² BRA og felt B4 tillater inntil 6100 m² BRA. Bygningshøydene varierer fra 2 til 6 etasjer. Det tilrettelegges for en ny gangforbindelse i et friområde fra Nordstrandveien langs Ekebergbanen til ny aktivitetspark sør for planområdet.

Konsekvenser

Den største konsekvensen av planforslaget er at mesteparten av eksisterende bebyggelse, unntatt sveitervillaen og bydelshuset, må rives for å kunne erstattes av ny boligbebyggelse. Planforslaget følger opp kommunedelplan for torg og møteplasser ved å sikre utadrettet virksomhet i 1. etasje mot gater. Sæterplanens føringer er delvis fulgt opp. Planforslaget er ikke helt i tråd med midlertidig parkeringsnorm, men det bidrar likevel til en større prioritering av fotgjengere ved å redusere areal til parkering på terreng. Utearealnormens kategori 3 innfris i stor grad.

Plan- og bygningsetatens alternativ

Alternativ 2 legger til rette for utbygging med samme fotavtrykk som i alternativ 1, men byggehøydene er redusert med 1-2 etasjer i store deler av felt B1 og B2 sammenlignet med alternativ 1. Som overordnet prinsipp følger byggehøyder topografien. Bygningshøydene er vurdert nøye for å definere nye byrom og/eller markere eksisterende og nye sammenhenger. Forslaget inneholder ca. 105 boliger og bygningshøydene varierer mellom 2 og 5 etasjer.

Planalternativet er i tråd med Sæterplanen ved å hensynta eksisterende bebyggelse, samt at utformingskrav som er stilt i Sæterplanen videreføres. Alternativ 2 prioriterer forgjengere i større grad enn alternativ 1 ved at planforslaget følger opp midlertidig parkeringsnorm og offentlig-romstrukturen styrkes ved at det er stilt flere utformings- og funksjonskrav til gatetunet og tilliggende arealer. Det stilles høyere kvalitetskrav til boligenes utearealer ved at norm for blågrønn faktor er benyttet og lavere byggehøyder vil gi bedre solforhold. Pga. færre boenheter oppnås også Sæterplanens utearealkrav.

Plan- og bygningsetatens vurdering og foreløpige konklusjon

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnede planer. Planforslaget sikrer barnehage og ev. endret plassering av seniorsenteret.

Sveitservillaen innenfor planområdet bevares med en hensynssone, men vi mener planforslaget i større grad må hensynta kulturminner og bygningsmiljø både innenfor og utenfor planområdet. Forslaget tar utgangspunkt i bebyggelsesstrukturen i Sæterområdet, men vi mener at høyder og utnyttelse i større grad må hensynta eksisterende bebyggelse og Sæters identitet.

Planområdet er støyuetsatt, men bebyggelsen og støyskjermen langs Ekebergbanen skjermer utearealene for støy slik at stille side for alle boliger blir sikret. Vi mener også at planforslaget sikrer gode utearealer til tross for at det ikke fullt ut ivaretar SFUA eller Sæterplanens utearealkrav. PBE mener planforslaget gir god bokvalitet. Overvannshåndtering er tilfredsstillende sikret.

Planforslaget bidrar til å utvikle Ekebergveien og Nordstrandveien som strøksgate og Poppelstien blir foreslått omregulert til offentlig friområde med gangvei. Planforslaget bidrar til et tydeligere gangveisystem i nærområdet, men PBE mener planforslaget bør foreslå en større reduksjon i parkering på terreng for å følge opp bystyrets vedtak om midlertidig parkeringsnorm.

Plan- og bygningsetaten er enig i hovedgrepet, men mener planforslaget i større grad må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i planområdet og ved Sæterkrysset, gatemiljø i Ekebergveien og bebyggelse i sør. Plan- og bygningsetaten fremmer derfor alternativ 2.

Alternativ 2 er utformet med utgangspunkt i Sæterplanens intensjoner for ny bebyggelse. Planforslaget prioriterer fotgjengere og styrker offentlig-romstrukturen i større grad enn alternativ 1.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor alternativ 2.

1.2 Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra Bymiljøetaten om bestemmelsen for gangvei.

Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding fra Bymiljøetaten om bestemmelsen for gangvei (Poppelstien), se side 64 og bestemmelse nr. 6.2.

1.3 Eksisterende og fremtidig byplangrep

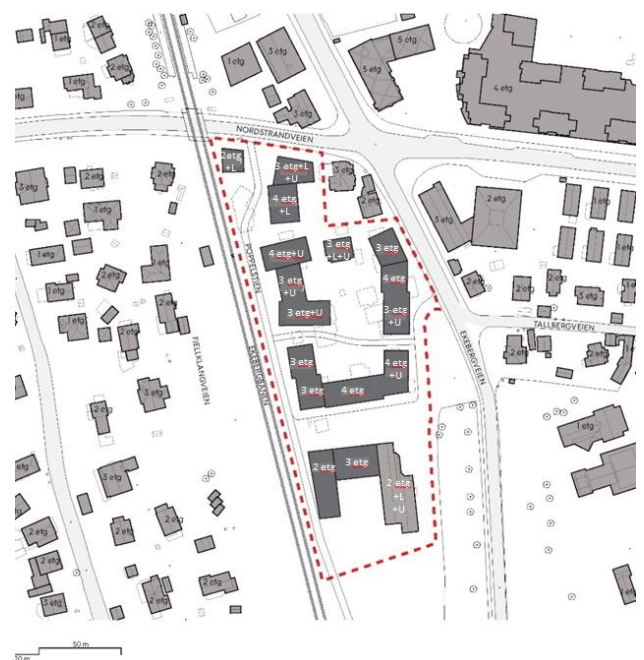
1.3.1 Skisse av eksisterende situasjon



1.3.2 Skisse av fremtidig byplangrep – alternativ 1



1.3.3 Skisse av fremtidig byplangrep – alternativ 2



2 Premisser

2.1 Konkrete føringer fra overordnende planer

2.1.1 Kommuneplan 2018, samfunnsdelen

Forslag til kommuneplan for Oslo 2018, samfunnsdelen med byutviklingsstrategi, ble avgitt av byrådet 28. juni 2018. Forslaget fremhever bl.a. viktigheten av stedsutvikling med kvalitet.

2.1.2 Kommuneplan 2015, arealdelen

Plankart 1-2 Arealbruk og 2-2

Hensynssoner

Planområdet er angitt som område for bebyggelse og anlegg (nåværende).

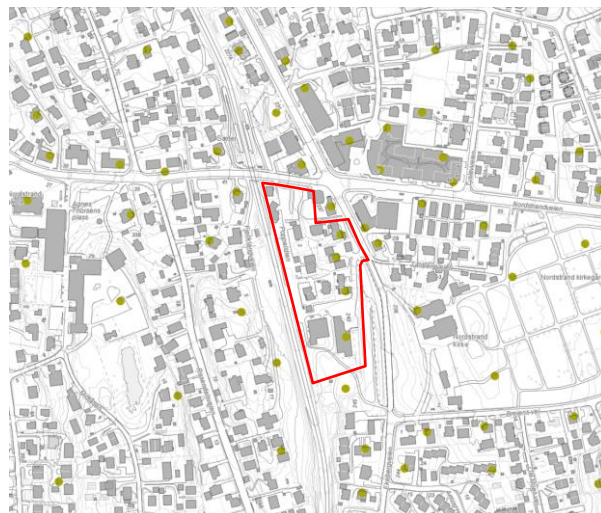
Temakart T1 Støy

Planområdet er støyutsatt fra Nordstrandveien i nord, Ekebergveien i øst og Ekebergbanen i vest.



Temakart T2 og T3 Luftforurensning

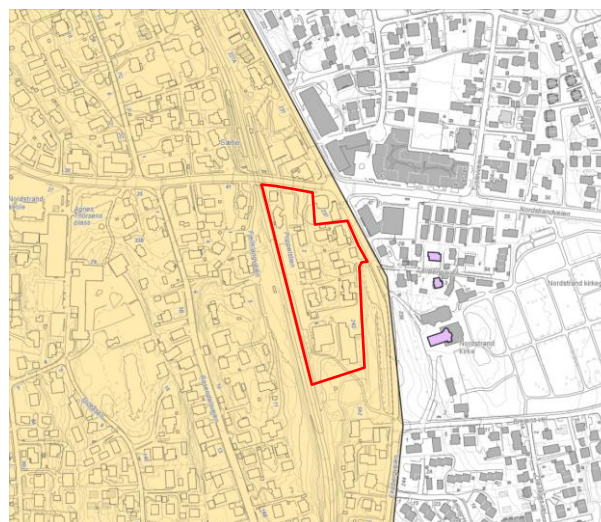
Luftforurensning i grønn sone (vintermiddel < 40 og PM10 <35).

**Temakart T4 Naturmiljø**

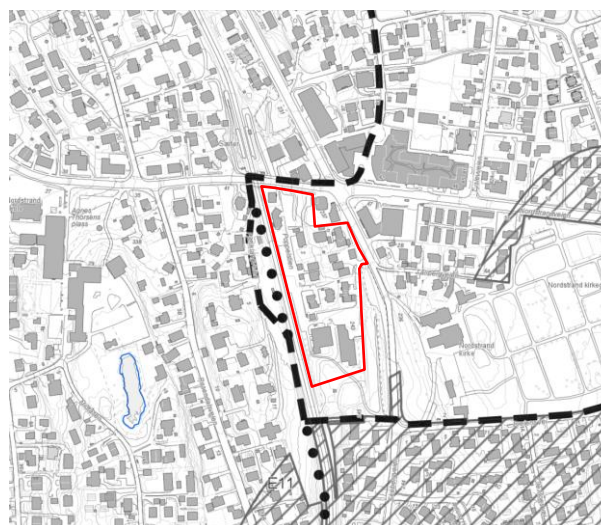
Ingen registrerte naturtyper i planområdet.

Temakart T5 Kulturminnevern

Planområdet inngår i område med verneverdi for ytre by kategori 2; der målet er å ta vare på bevaringsverdier samtidig som områdene skal videreutvikles. Hensyn til bevaring skal veies opp mot andre hensyn i plan- og bygningsloven.

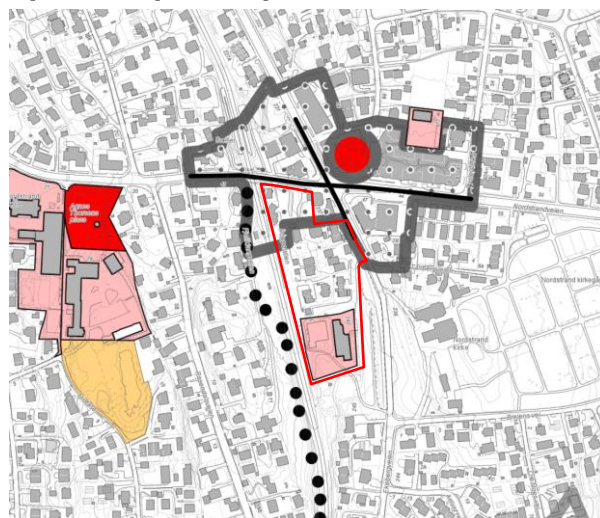
**Temakart T7 Blågrønn struktur**

På motsatt side av Ekebergbanen vest for planområdet er det regulert hovedturvei som forbinder området med Ljabru i sør.



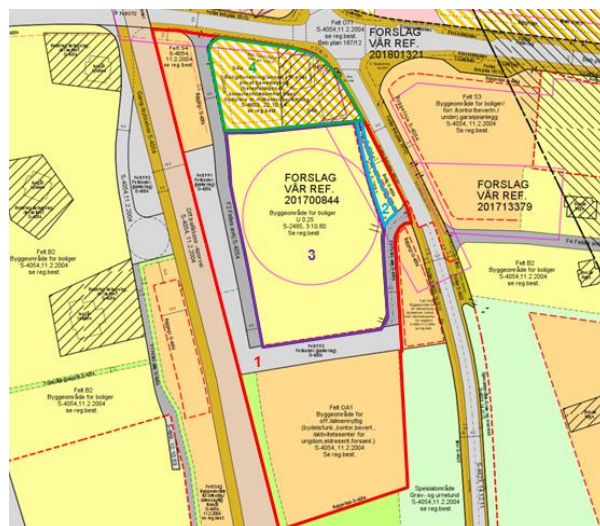
2.1.3 Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP17)

Sæterkrysset er markert som område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Sæter er avmerket som nytt torg/møteplass (nytt torg opparbeidet nord for Nordstrandveien iht. reguleringsplan S-4786). Ekebergveien og Nordstrandveien er angitt som «strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møteplass».



2.1.4 Gjeldende regulering

1. S-4054 (11.02.2004) Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting – felt S4, felt F2, Felles avkjøring og felt FP1 Fellesområde parkering
2. S-2681 (10.10.1983) Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekebergveien – felt bolig
3. S-2485 (03.10.1980) Bygeområde for boliger (Utnyttelse 0.25)
4. S-4803 (22.10.2014) Ekebergveien 237, SÆTER Detaljregulering for gnr. 183 bnr. 33 (Alt. 1) – felt S4a bolig/forretning/annen off. eller privat tjenesteyting (helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie m.m.)/kontor/bevertning.



2.1.5 Andre føringer

Sæter lokalsenter (S-4054)

Planen gir føringer for bymessig fortetting rundt Sæterkrysset. Deler av planområdet omfattes av planen. I reguleringsplanprosessen til Sæter lokalsenter (Sæterplanen) vurderte man at dette området og et småhusfelt øst for Ekebergveien var relativt nylig utbygd og derfor ikke burde tas med i denne planen. I reguleringsforslaget til bystyret uttalte PBE at det på lenger sikt kan bli nødvendig med en omregulering av disse områdene, og at planfaglig vurdert burde disse områdene inngått i senterområdene, S1-S5.

Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker

Midlertidig parkeringsnorm er vedtatt av bystyret 21.06.2017 og skal gjelde inntil reviderte parkeringsnormer er vedtatt av bystyret. I tett by med knutepunkter, stasjonsnære områder og utviklingsområder i ytre by skal det være maksimum 0,8 plasser pr. 100 m² bolig, og

minimum 0,4 plasser pr 100 m² bolig.

Forslag til utearealnormer (2018, ikke vedtatt)

Utearealnormen gjelder for hele Oslo; områdetype 3 er benyttet.

Byøkologisk program

Fortetting av knutepunkt/stasjonære områder bygger opp under mål om økt andel kollektivreisende og minimering av bilbruk. Planforslagets hovedgrep tilrettelegger for styrking av grøntstruktur.

2.1.6 Relevante pågående planarbeid i området

201517144 – Ekebergveien 231-235. Planforslag for blandet formål, bolig og næring i 1.etasje mot Ekebergveien. Offentlig ettersyn 30.04.18-11.06.18.

201713379 – Ekebergveien 232. Planforslag for blandet formål, bolig og næring i 1.etasje mot Ekebergveien. Bestilt oppstartsmøte.

201801321 – Sæterkrysset. Sykkelfelt. Utvidelse av sykkelfelt i Ekebergveien og Nordstrandveien. Bestilt oppstartsmøte. Reguleringsplan for sykkelfelt i Sæterkrysset ble varslet oppstartet 19.04.2018. Planlagt utleggelse til offentlig ettersyn er i januar 2019. Plangrensen må avklares i samarbeid med Bymiljøetaten.

2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse

Stedsanalysen viser planområdet som ble sendt inn ved oppstart av planarbeidet. Planområdet har senere blitt utvidet.

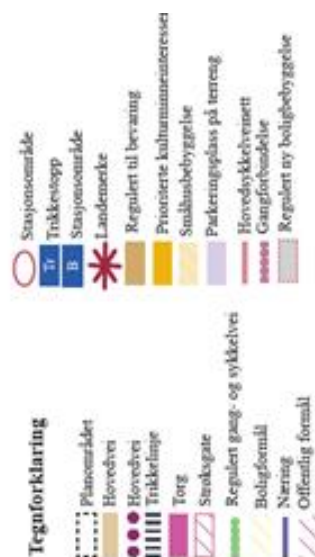
Samlet stedsanalyse

Flere steder på Sæter er nå opparbeidet, eller planlegges opparbeidet, etter Sæterplanen. Selve planområdet ligger ikke i Sæterplanen, men planen er likevel viktig fordi den gir relevante rammer og føringer for omkringliggende bebyggelse.

Området rundt Sæterkrysset er i stor grad preget av småhusbebyggelse med en andel bolig, men det er også blokk/lansellbebyggelse mot Ekebergveien som har innslag av næring mot veiene. Torget fungerer som et aktivt samlings- for det nye Sæter Torg lokalsenter.

Det er flere småhus i området som er regulert til bevaring. Rett nord for planområdet er to sveitservillaser regulert til bevaring i 2014. I planområdet er det en sveitservilla som er på Byantikvarens gule liste, bygningene er karakteristisk for det eldre bygningsmiljøet.

Ekebergveien og Nordstrandveien er i Sæterkrysset opparbeidet med fortau, sykkelfelt og beplantning. Veiene er strukturerende for framtidig opparbeidelse av ny bebyggelse, er i dag preget av nye gjennomfartstrafikk og støy.



2.3 Tabell for temaer som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor omtales
Flom	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Planområdet er ikke flomutsatt.
Overvann	Gir premisser	Gir premisser		Åpen og lokal overvannshåndtering er sikret i fellesbestemmelser og i bestemmelser for felt B4 og o_F1-2. Det er utarbeidet et overvannsnotat, vedlegg nr. 13.
Geotekniske forhold	Uavklart	Avklart		Geoteknisk rapport tilsier at planområdet er godt egnet for utbygging.
Kulturminner	Gir premisser	Gir premisser		Sveitservillaen fra rundt 1900 er et kulturminne og må sees i sammenheng med bygningene regulert til bevaring nord for planområdet. Sveitservillaen er ivaretatt med hensynssone og tilhørende bestemmelse. Bygningshøyder må tilpasse seg kulturminnene.
Miljøforhold	Gir premisser	Gir premisser		Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone. Planområdet er ikke i avvikssonen. Støy på utearealer ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Det sikres stille side og utearealer skal ha tilfredsstillende grenseverdier etter tabell 3 i T-1442/2016.
Naturmangfold	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml

				§§ 4 og 5 fravikes.
Teknisk infrastruktur	Gir premisser	Gir premisser		Plassering av bebyggelse forutsetter mindre omlegging av VA-ledninger i Poppelstien. Ledningene betjener kun planområdet.
Barn og unges interesser	Gir premisser	Gir premisser		Trygg skoleveg, friområde med soner for lek og aktivitet, barnehage med utearealer av høy kvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal skal ivaretas.
Virksomhetsfare	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		PBE er ikke kjent med virksomhetsfarer på planområdet eller tilgrensende områder
Vurdering av egnethet for bolig.	Avklart	Avklart		Planområdet er egnet for bolig. Stille side er sikret i bestemmelsene.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage.	Gir premisser	Gir premisser		Det er sikret barnehage i felt B4. Skjerming mot støy på utearealer ivaretas i bestemmelsene.
Fjernvarme	Avklart	Avklart		Planområdet er utenfor konsesjonsområde.
Vurdering av egnethet og behov for idrettsanlegg.	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Tomtens størrelse og struktur gjør at den er lite egnet til idrettsformål. Planområdet ligger nær Nordstrand tennis og idrettspark.



3 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

3.1 Forslagets nøkkelopplysninger – alternativ 1

Forslagsstiller: Neptune Properties AS, v/ Jon Strand, Postboks 1368 Vika, 0114 Oslo, jon@neptuneproperties.no og Monolith Properties AS, v/Emil Paaske, Henrik Ibsens gate 90, 0225 Oslo, emil@agate.no

Fagkyndig: A-LAB AS, v/ Audun Hellemo, Postboks 458 Skøyen, 0213 Oslo, audun@a-lab.no

3.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	8 013 m ²
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	1 571 m ²
Barnehage/omsorgsinstitusjon/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	4 531 m ²
f_Kjøreveg	363 m ²
o_Gatetun	814 m ²
o_Friområde	2 036 m ²
H570 Bevaring kulturmiljø	

3.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse: 17 328 m ²	Arealstørrelse – ny bebyggelse: Over terreng: 17 854 m ² BRA Under terreng: ca. 6 000 m ² BRA Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes: Over terreng: 3 205 m ² BRA Under terreng: 0 m ² BRA	Utnyttelse m.m: Bolig: 14 200 m ² BRA Næring: 1 710 m ² BRA Tjenesteyting: 6 100 m ² BRA Antatt antall boenheter: 130. Antatt leilighetsfordeling: Maksimum 35% mellom 35-50 m ² BRA, minimum 40% 80 m ² BRA eller større. Under 35 m ² BRA tillates ikke.	Uteareal: MFUA (terreng): 2 934 m ² (21 % av BRA bolig) Solbelyst MFUA: 1201 m ² (42 %) Uteareal barnehage: 19,2 m ² per barn
---	---	--	---

Parkering: Parkering skal være i henhold til parkeringsnormen som gjelder for Oslo kommune. Etter gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 0 stk.

Plasser på terreng: maks. 45 stk.



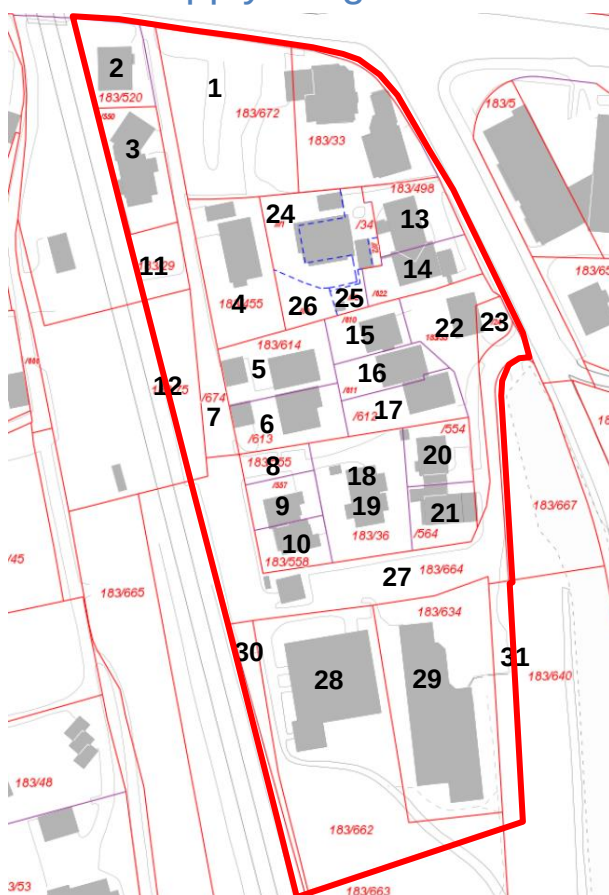
Plasser i parkeringsanlegg: maks. 150 stk.

Plasser for sykkelparkering: 388 stk.

3.1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Saken faller ikke inn under omfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.2 Eieropplysninger



9. 183/557 Poppelstien 4A
10. 183/558 Poppelstien 4B
11. 183/29 (uten adresse)
12. 183/75 (uten adresse)
13. 183/498 Ekebergveien 293B
14. 183/622 Ekebergveien 239 C
15. 183/610 Ekebergveien 241 A
16. 183/611 Ekebergveien 241 B
17. 183/612 Ekebergveien 241 C
18. 183/36/1 Poppelstien 4C
19. 183/36/2 Poppelstien 4C
20. 183/554 Ekebergveien 241D
21. 183/564 Ekebergveien 241E
22. 183/35 (uten adresse) Realsameie: 183/610, 183/611, 183/612
23. 183/24 (uten adresse)
24. 183/34/1 Ekebergveien 239
25. 183/34/2 Ekebergveien 239
26. 183/34/3 Ekebergveien 239
27. 183/664 (uten adresse)
28. 183/662 Poppelstien 6
29. 183/634 Ekebergveien 243
30. 183/663
31. 183/640

Nr. Gnr/bnr Adresse og eier

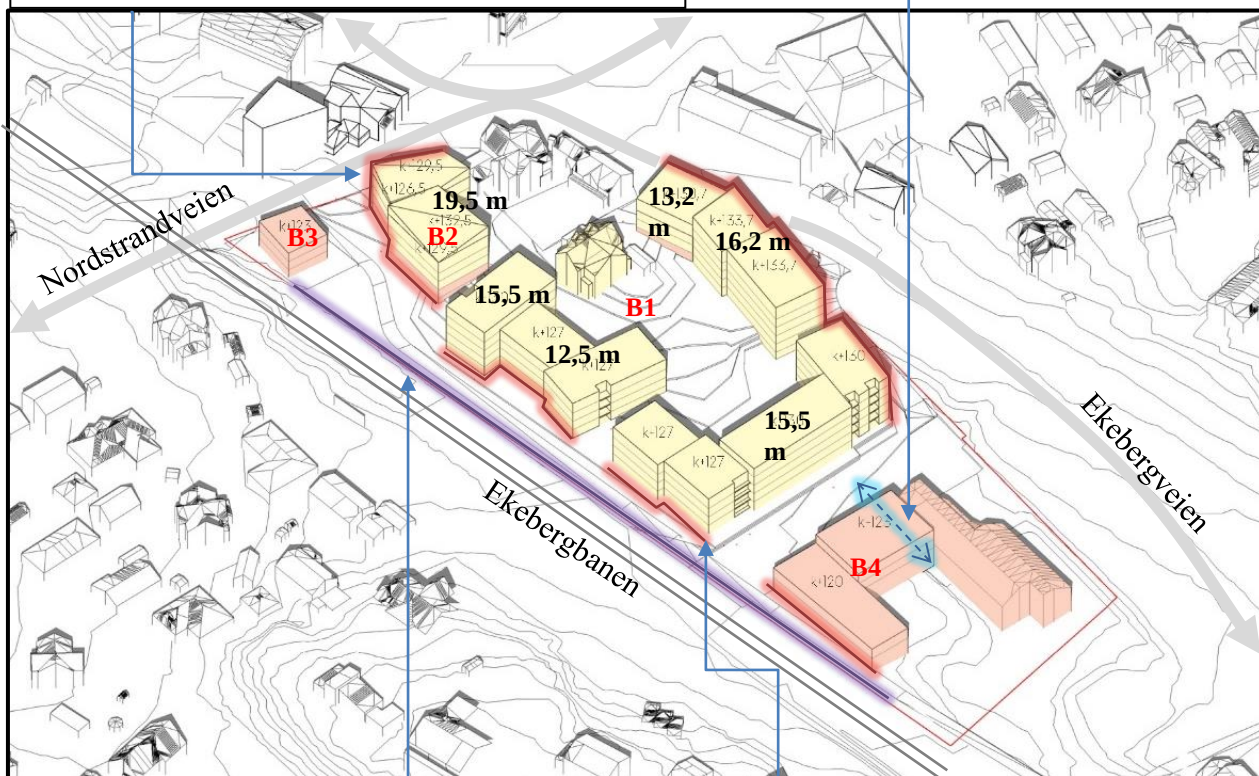
1. 183/672 Ekebergveien 237
2. 183/520 Nordstrandveien 43
3. 183/550 Poppelstien 1
4. 183/455 Poppelstien 2
5. 183/614 Poppelstien 2C
6. 183/613 Poppelstien 2D
7. 183/674 (uten adresse) Realsameie 183/501-506
8. 183/555 (uten adresse)

3.3 Beskrivelse av planforslaget byplangrep og hva som sikres i planforslaget

3.3.1 Reguleringsforslaget gir følgende rammer for utvikling av planområdet:

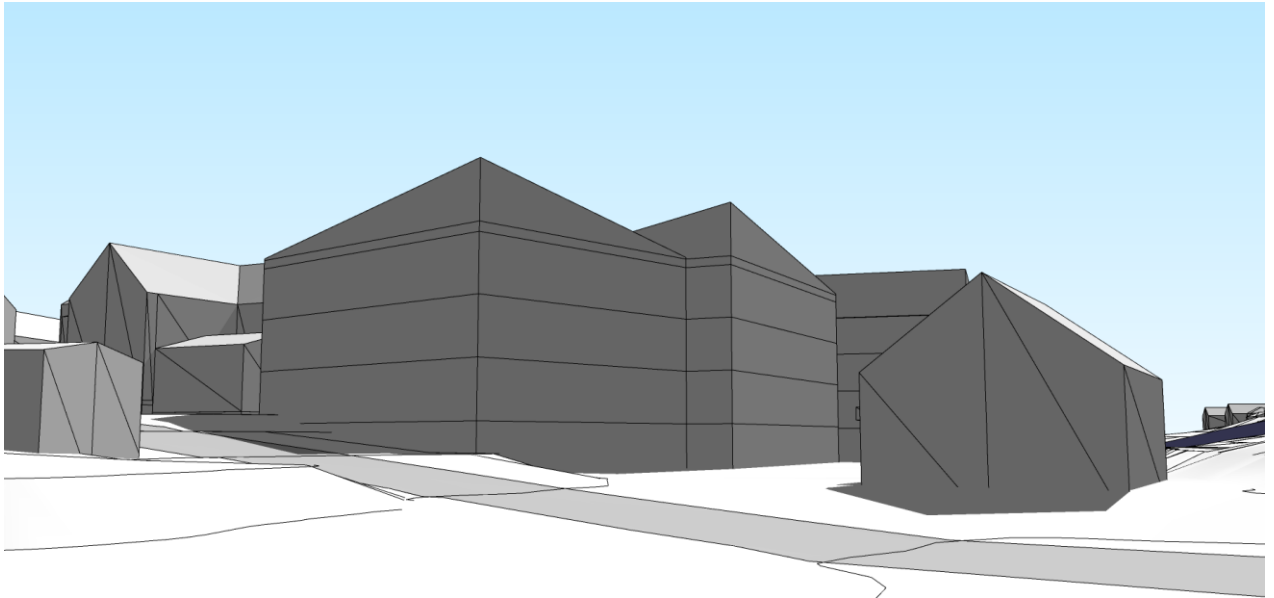
Takformene i felt B2 er sikret med møneretning. Ny bebyggelse skal holde seg innenfor maksimale kotehøyder.

Det er sikret en åpning for eksisterende flomvei gjennom bebyggelsen i felt B4



Bebyggelsens plassering bidrar til å skjerme utearealene mot støy. Det er også sikret at en støyskjerm langs Ekebergbanen skal opparbeides

Planen har stramme byggegrenser, som sikrer at byggene plasseres der de er illustrert



Gateperspektiv fra Nordstrandveien (nord) som viser maksimal utnyttelse



Gateperspektiv fra Poppelstien (sør) som viser maksimal utnyttelse

3.3.2 Reguleringsplanen tilfører følgende nye kvaliteter til området, og styrker og viderefører følgende kvaliteter:

Planforslaget gir mer grønt til området ved å etablere friområde og bilfri gangforbindelse

Planen styrker Ekeberg- og Norstrandsveien som strøkgater ved å stramme opp gateløpene og sikre utadrettet virksomhet

Planen sikrer et bestemmelsesområde for plassdannelse ved Ekebergveien.

Planen sikrer en passasje gjennom bebyggelsen som gir en snarvei fra Ekebergveien til friområde som ikke finnes i dag



Sveitservillaen er sikret bevart i planen med en hensynssone. Nye bygg nær eksisterende bebyggelse skal utformes med hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen.

I felt B1 skal fasadelengder uten retningsendring på 35 m eller mer brytes opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre. Det stilles også krav om ulike farger eller fargenyanser for å understreke oppdelingen av fasadene.

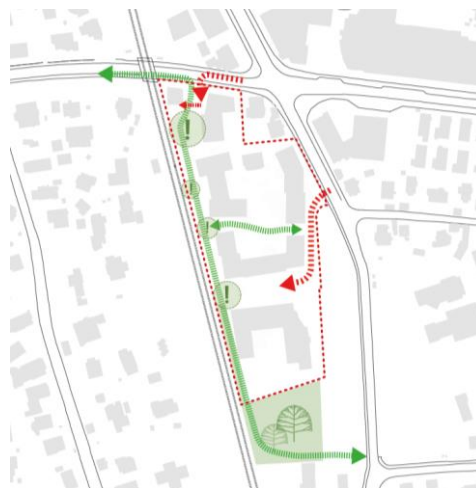
All ny bebyggelse skal gi planområdet et arkitektonisk helhetlig uttrykk, og samtidig speile hvilken tidsperiode byggene er oppført i.

Planforslaget viderefører funksjonen til dagens bydelshus, i felt B2 eller B4, og styrker barnehagekapasiteten i området ved å sikre barnehage tilsvarende minimum 4 avdelinger i planområdet.

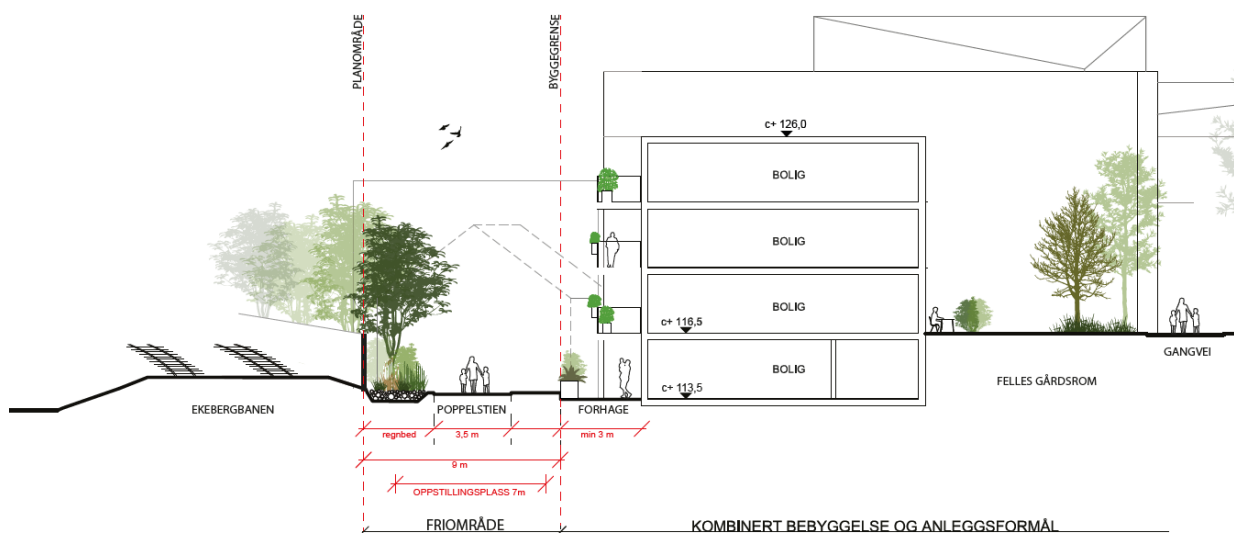
Planen sikrer dagens parkering med inntil 13 p-plasser på gatetunet. Gatetunet skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. I felt B4 tillates inntil 32 p-plasser på terreng. Øvrige p-plasser plasseres i p-anlegg under bakken innenfor felt B1 og B2.



Før: Manglende trygge gangforbindelser og store arealer brukt til parkering på terreng



Etter: Tryggere og grønnere gangforbindelser som er adskilt fra biltrafikk



I friområdet som skal etableres langs trikkelinjen stilles det utformings- og funksjonskrav samt krav til at de skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i B1.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

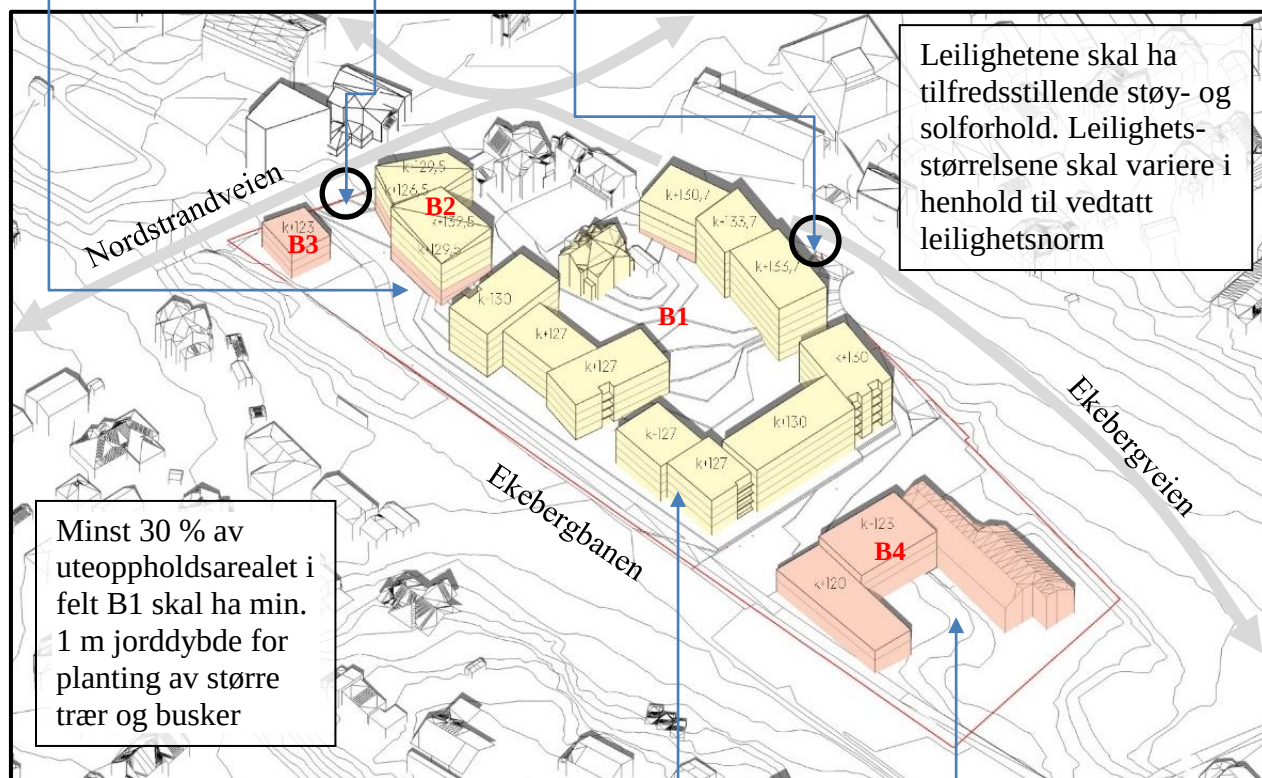
Midlertidig parkeringsnorm skal benyttes og planforslaget er ikke i tråd med normen. Dette betyr at det fortsatt vil være mange parkeringsplasser på terreng. Forslagsstiller ønsker fast beregning av parkeringsplasser. Det stilles ingen kvalitetskrav til gatetynet.

3.3.3 Reguleringsplanen sikrer følgende kvaliteter for egen bebyggelse og uterom:

Fasadeuttrykket skal føres helt ned til bakken for å unngå eksponert sokkel mot fallende terreng i gårdsrom.

Adkomst til planområdet skal skje enten fra Ekebergveien eller fra Nordstrandveien.

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA, hvorav minst 60 % av dette skal være på terreng/lokk. God landskapsarkitektur, med robuste materialer skal vektlegges og vegetasjon skal variere med tanke på ulike årstider.



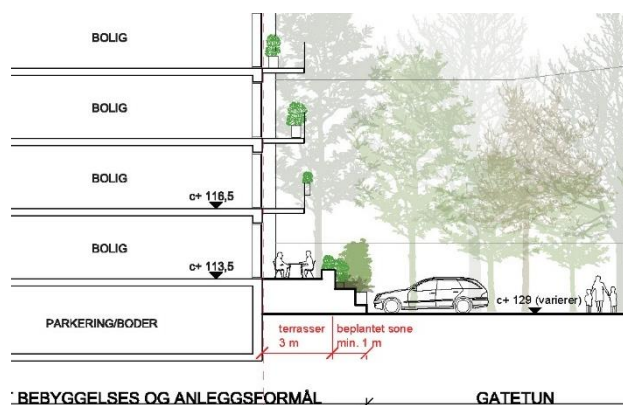
Leilighetene skal ha tilfredsstillende støy- og solforhold. Leilighetsstørrelsene skal variere i henhold til vedtatt leilighetsnorm

Minst 30 % av uteoppholdsarealet i felt B1 skal ha min. 1 m jorddybde for planting av større trær og busker

Sammenhengende balkonger, og svalganger som betjener mer enn to leiligheter, tillates ikke i felt B1. Det stilles krav til utforming av svalgang i felt B2 slik at den kan benyttes som en møteplass for beboerne.

Renovasjon for felt B1, B2 og B3 tillates løst innenfor angitte felt. Renovasjon for felt B4 må løses på terreng over gatetunet, lik dagens situasjon.

Barnehagen skal ha utearealer på min. 19,2 m² per barn. Utearealene skal utformes med varierte overflater og naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og allsidig lek.



Balkonger kan krage inntil 2 m ut over fasadeliv og over byggegrense. Balkonger tillates ikke utkraget over byggegrense mot Ekebergveien.

3.3.4 Rekkefølgekrav

Seniorsenteret må etableres innenfor felt B2 eller felt B4 før det gis rammetillatelse. Hvis seniorsenteret må flyttes fra felt B4 på grunn av etablering av barnehage i felt B4, skal seniorsenteret etableres i felt B2.

Før bebyggelsen i felt B1 tas i bruk skal sykkelfelt og fortau langs Nordstrandveien og Ekebergveien langs planområdet være opparbeidet. I tillegg skal friområdet, gangveien fra Nordstrandveien til Breiens vei og støyskjerm langs Ekebergbanen være opparbeidet.

3.4 Konsekvenser av planforslaget

Barn og unges interesser og sosial infrastruktur

Planområdet fremstår i dag uoversiktlig med mye bilparkering og mangelfulle trafikksikre forbindelser. Planforslaget tilrettelegger for ny gangforbindelse med minimal biltrafikk i området med etablering av en ny gangvei i hele planområdets lengde som knytter eksisterende friområde sør for planområdet med Nordstrandveien nord for planområdet.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en 4. avdelingsbarnehage i den sørlige delen av planområdet i tilknytning til ny aktivitetspark. Ved etablering av barnehage i planområdet sikres nye lokaler til eksisterende seniorsenter i felt B2 mot Nordstrandveien. Barnehagen foreslås plassert i direkte tilknytning til ny aktivitetspark sør for planområdet, og denne vil være et verdifullt supplerende uteareal i barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal foreslås derfor til 80 % av gjeldende norm. Planområdet sogner til Nordstrand skole; forbedret skolevei er sikret med gangvei gjennom friområdene til Nordstrandveien.

Trafikkforhold

Planlagt tiltak i planområdet vil medføre økt trafikk i forhold til dagens situasjon med en beregnet økning i bilturer til og fra området på ca 650 kjt/døgn (ÅDT), med estimert 147 bilturer i den dimensjonerende timen i ettermiddagsrushet. Av denne trafikken er 75 % beregnet å kjøre til/fra Sæterkrysset i morgenrushet, mens det i ettermiddagsrushet er beregnet at fordelingen vil være 40 % til/fra Sæterkrysset og 60 % til/fra Ekebergveien i sørgående retning. Trafikktellinger og kapasitetsberegninger utført viser at Sæterkrysset har tilfredsstillende trafikkavvikling i dagens situasjon. Etter at utbyggingen er ferdigstilt er det forventet at krysset vil kategoriseres som et lyskryss med høy trafikkbelastning. Belastningsgraden viser likevel at Sæterkrysset vil ha god nok kapasitet til å kunne ta unna trafikkmengdene også i den fremtidige situasjonen.

I Ekebergveien er det nylig opparbeidet sykkelstøtte for planområdet, og det foreligger planer om utvidelse av dette langs planområdet i øst og videre langs Nordstrandveien vestover noe som vil forbedre dagens situasjon for syklende.

Poppelstien er i dag en mye brukt skolevei, men krysser parkeringsplassen for seniorsenteret og adkomstvei for eksisterende boliger langs Poppelstien. Det er ikke opparbeidet fortau og fartsgrensen er 30 km/t. Planforslaget innebærer at Poppelstien legges om fra dagens trasé, flyttes nærmere Ekebergbanen og gjøres bilfri. Dette vil gjøre forholdene for gående bedre og forbedre trafiksikkerheten sammenliknet med dagens situasjon.

Parkering til ny boligbebyggelse i felt B1 og B2 vil i sin helhet løses i parkeringsanlegg under bakken. Parkering for B3 løses på terreng i B3 eller i parkeringsanlegg i felt B2. For å sikre at dagens virksomhet i bydelshuset (Ekebergveien 243) kan opprettholdes foreslås eksisterende parkering på terreng å opprettholdes tilsvarende som dagens situasjon. Opparbeidelse av o_F innebærer at ca. 20 parkeringsplasser langs Ekebergbanen blir omgjort til friområde, mens opparbeidelse av o_G innebærer at antall parkeringsplasser på terreng mellom felt B1 og B4 reduseres med 4.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet er i dag i hovedsak tett bebygget med småhusbebyggelse med private hager og tilhørende garasjer. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse i 3/4-5 etasjer organisert rundt et større felles grønt uterom sentralt på planområdet. Foreslått bebyggelse knytter seg i skala og høyde til nyere etablert bebyggelse ved Sæterkrysset, noe som medfører at kryssets fire sider blir mer likestilt med tanke på høyder, gatesnitt og volumoppbygging enn det som er tilfelle i dag. Foreslåtte utformingsbestemmelser viderefører utformingsprinsipper i Sæterplanen og sikrer dermed en helhetlig utforming av området og hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse. Organiseringen av bebyggelsen etablerer felles uterom som grunnet områdets store innslag av eneboliger har lite av i dag. Byggegrenser sikrer åpninger og gjennomganger i bebyggelsesstrukturen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
En liten del av bebyggelsen mot Ekebergveien har en eksponert sokkeletasje. Denne delen av bebyggelsen vil derfor oppfattes som 6 etasjer høy.

Kulturminner

Planområdet ligger i et område med flere verneverdige bygg, hvorav ett ligger i planområdet. Ekebergveien 239 er bygget i 1898 i sveitserstil og oppført på byantikvarens gule liste. Bygget sikres bevart i planforslaget med en hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser.

Regulerte høyder på ny boligbebyggelse trappes ned mot eksisterende verneverdig bebyggelse, og utformingsbestemmelsene sikrer at forholdet til eksisterende bebyggelse i planområdet og i direkte tilknytning til planområdet hensyntas. Foreslåtte byggegrenser sikrer at eksisterende bebyggelse vil være synlig fra Sæterkrysset og at områdets åpne karakter opprettholdes.

Sørøst for planområdet ligger bevaringsregulerte Nordstrand kirke. Kirken ligger høyere i terrenget (ca k +123) enn planområdet (k+113,5/k+116,5) og er også betydelig høyere (ca k+142) enn foreslått bebyggelse mot Ekebergveien (maks k+133,7). Fjernvirkning fra Ekebergveien viser at foreslått bebyggelse i planområdet ikke forringer opplevelsen av kirken som områdets viktigste referansepunkt.



Figur 3.4-1 Planområdet og Nordstrand kirke sett fra Ekebergveien

Teknisk infrastruktur

Planområdet tilknyttes teknisk hovedanlegg for el og VA. I forbindelse med flytting av Poppelstien som adkomstvei til ny trasé for gangvei langs Ekebergbanen vil det være aktuelt med omlegging/justert plassering av eksisterende vannledninger i Poppelstien.

Renovasjon for felt B1, B2 og B3 er tenkt som dypoppsamlere plassert innenfor bestemmelsesområde «avfallshåndtering» BG5 og BG6 i tilknytning til gatetun o_G og innkjøring fra Nordstrandveien. For felt B4 forutsettes avfallshåndtering på terreng via gatetun o_G, tilsvarende som i dagens situasjon.

Vegetasjon

Planområdet er i dag tett bebygget med frittliggende eneboliger med større arealer avsatt til parkering. Det er ikke registrert vegetasjon eller naturtyper av betydning i planområdet slik det fremstår i dag. Planforslaget sikrer opparbeiding av friområde mot Ekebergbanen og større, sammenhengende uteområder for bolig med god jorddybde som tilrettelegger for styrking av eksisterende grønnstruktur.

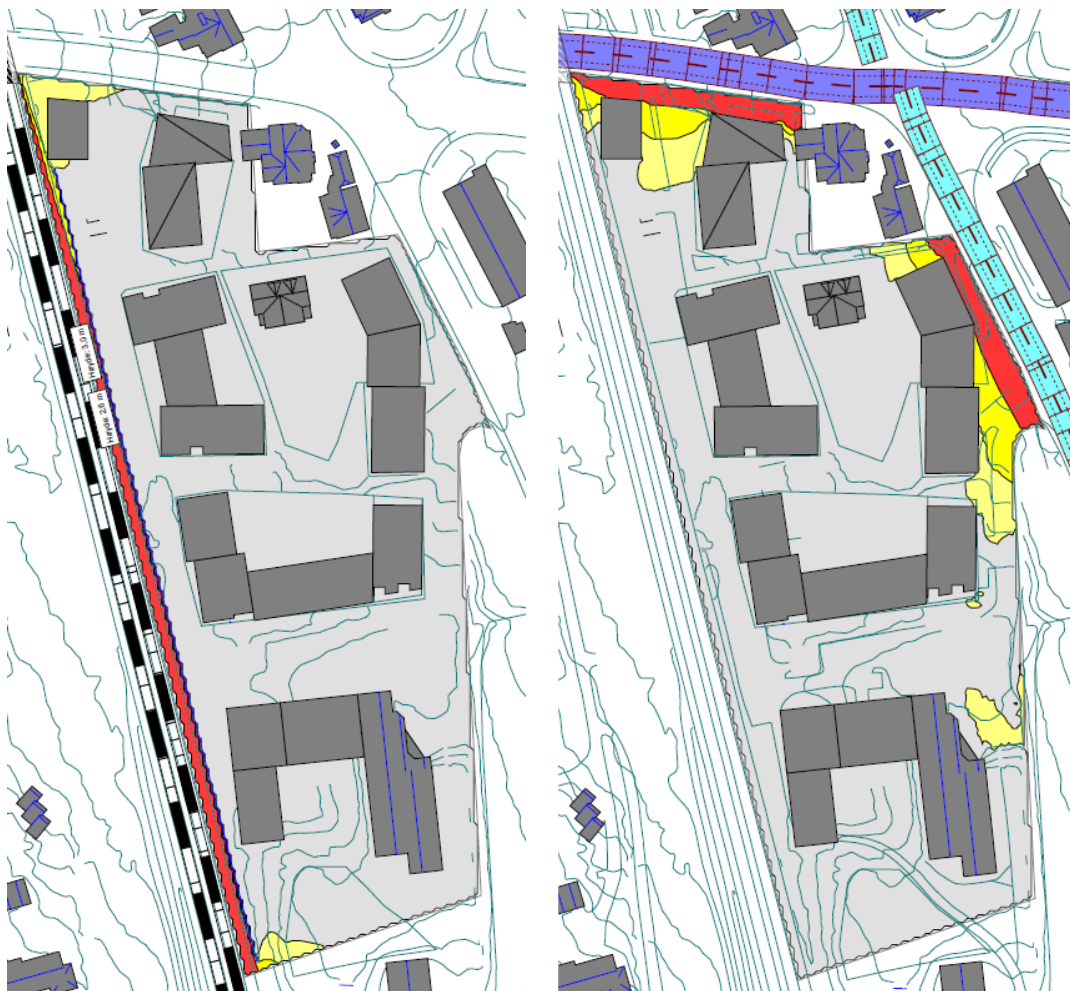
Plan- og bygningsetatens kommentarer
PBE har på befaring og på flyfoto /skråfoto/kart observert noen større trær som ikke er sikret bevart.

Støyforhold

Støyberegninger utført av Brekke Strand AS viser at planområdet er støyutsatt fra Nordstrandveien i nord, Ekebergveien i øst og fra Ekebergbanen i vest. Planområdet ligger ikke innenfor avvikssonen for støy i gjeldende kommuneplan, men vurderes av forslagsstiller og PBE velegnet til boligformål. Boliger plassert i rød og gul støysone forutsetter derfor at avbøtende

tiltak tilsvarende de som gjelder i avvikssonen ivaretas. Aktuelle tiltak som må følges opp vil være:

- Støyskjerming langs vestsiden av planområdet mot Ekebergbanen
- Plassering og utforming av bebyggelse. Nye boenheter tilrettelegges slik at de har en stille side og tilgang på private og felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Det er viktig å ta hensyn til støyforholdene slik at man ender opp med planløsninger som er realiserbare mht. stille side og tilgang på vindu mot stille side for tilstrekkelig andel støyfølsomme oppholdsrom.
- Tiltak på bygning. Bruk av lokale støyskjermer foran lufttevindu eller bruk av spesialvindu med støyreduksjon i lufteposisjon og balkongløsninger som reduserer støy på bakenforliggende fasade. Krav til innendørs støynivå må tilfredsstilles. Bruk av fasadekonstruksjon med gode lydreduserende egenskaper. Detaljerte beregninger av innendørs støynivå og krav til lydreduksjonstall for vinduer må fastsettes når plantegninger og detaljer om planlagt fasadekonstruksjon foreligger.



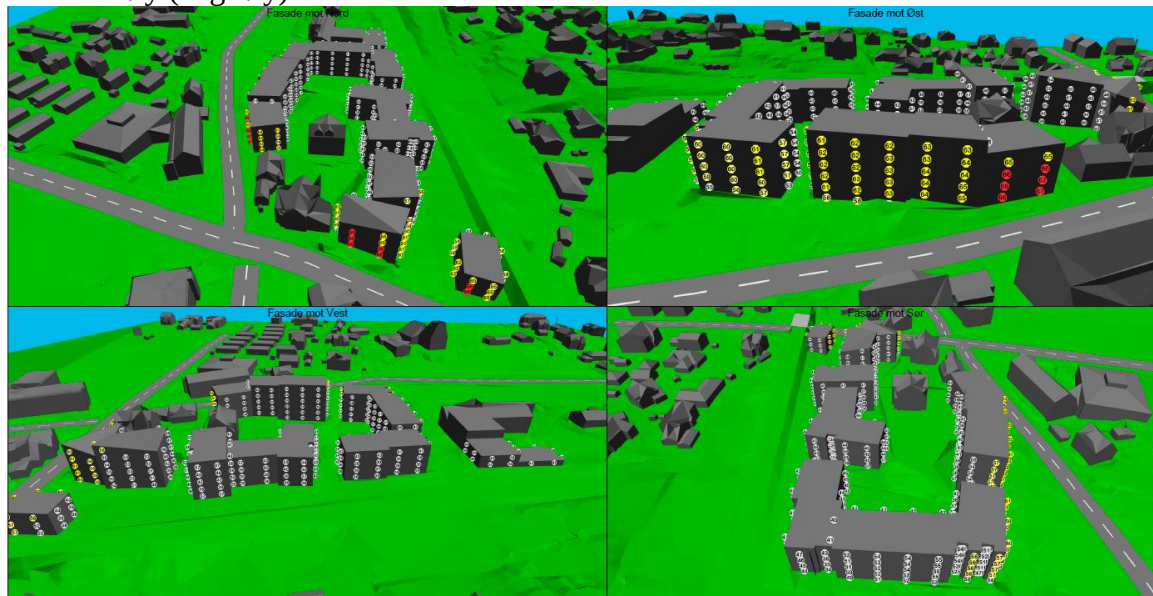
Figur 3.4-2 Støyberegninger på utearealer fra bane med støyskjermer (venstre) og veier (høyre)

Støyberegningene viser at bebyggelsesstrukturen effektivt skjermer boligens uteareal fra støy fra bane og vei, mens en støyskjermer mot Ekebergbanen med høyde 2,6m-3m vil skjerme gangvei og

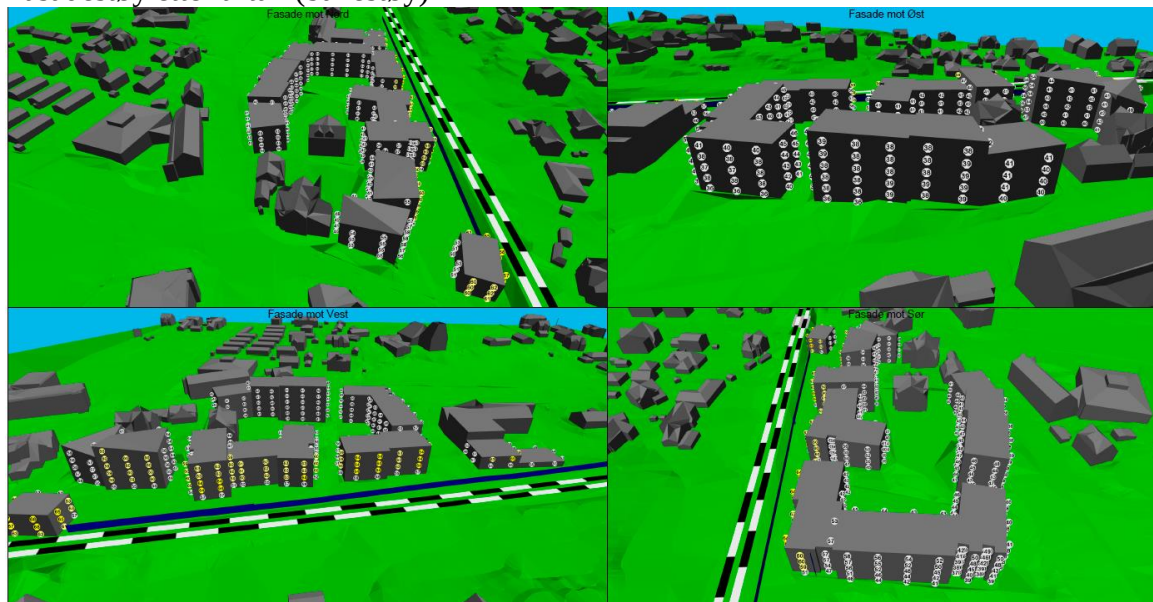
uteareal for barnehage. Beregningene viser også at bebyggelsens organisering ivaretar stille side på byggenes fasade som vender bort fra den primære støykilden, hhv Ekebergveien, Nordstrandveien og Ekebergbanen. På bakkeplan ivaretas stille side mot Ekebergbanen med etablering av støyskjerm. Gjennomgående leiligheter orientert mot Ekebergveien og Nordstrandveien vil med riktig planløsning ivareta stille side for halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom.

Plan- og bygningsetatens supplering:

Fasadesstøy (vegstøy)



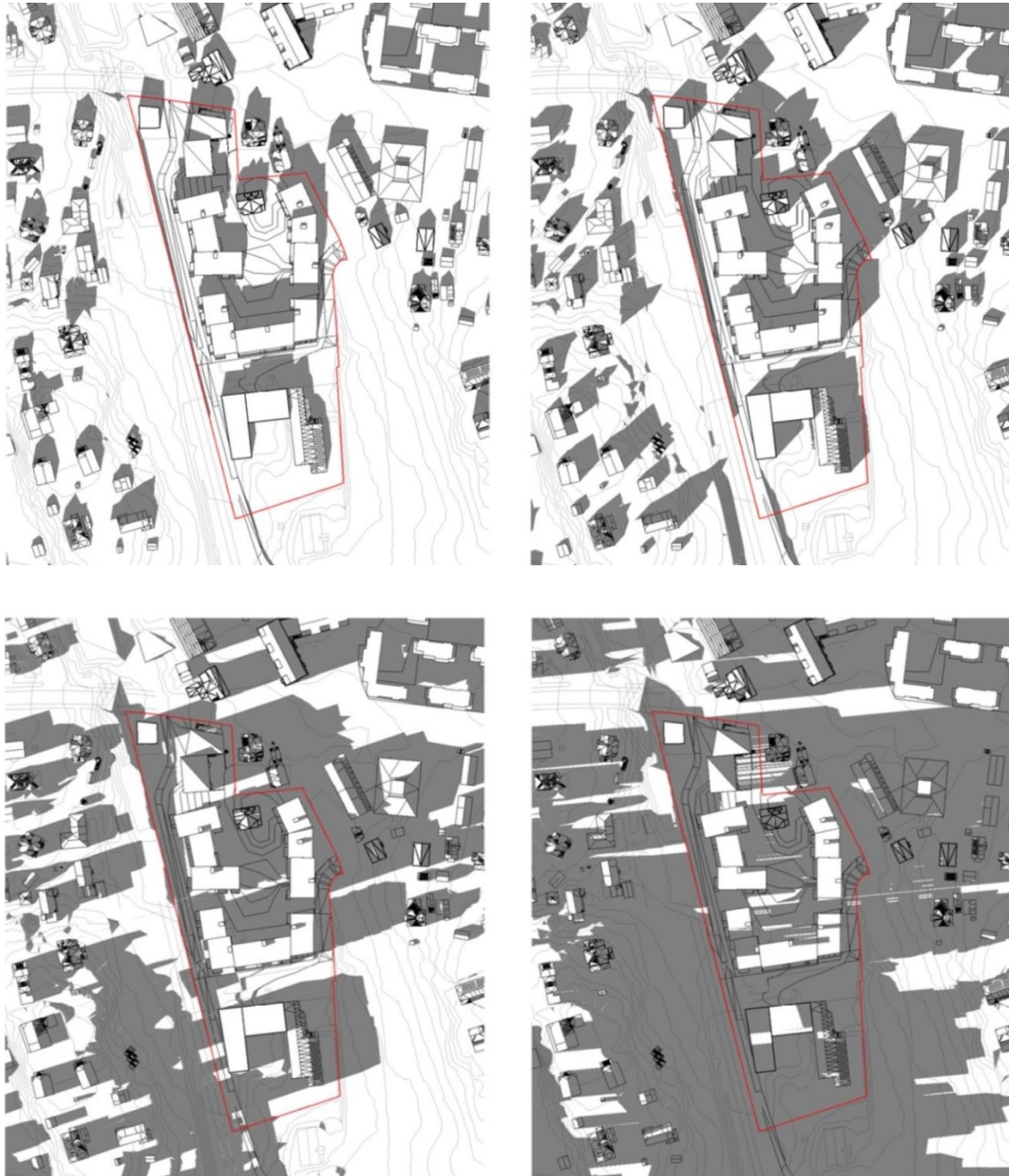
Fasadesstøy etter tiltak (banestøy)



Sol/skygge

Sol- og skyggestudier viser at planområdet har gode solforhold gjennom dagen, både på friområdet mot Ekebergbanen, på barnehagens uteområder i sør og på boligens uteområder. Støysituasjonen tilsier at mange leiligheter vil være gjennomgående og dermed sikret gode solforhold henvendt mot sør og/eller vest. Ny bebyggelse plassert mot Ekebergveien vil kaste noe

skygge på næringsbebyggelsen på motsatt side av Ekebergveien på kveldstid på våren. Denne bebyggelsen har ikke uteoppholdsarealer orientert mot den støyutsatte Ekebergveien og konsekvensen vurderes derfor å være liten. Sol-skyggestudiene av alternativ 2 viser at lavere byggehøyder gir bedre solforhold.



Figur 3.4-3 Solstudier 21.mars kl 13 (øverst venstre), kl 15 (øverst høyre), kl 17 (nederst venstre) og kl 18 (nederst høyre)



Figur 3.4-4 Solstudier 21.juni kl 13 (øverst venstre), kl 15 (øverst høyre), kl 17 (nederst venstre) og kl 19 (nederst høyre)

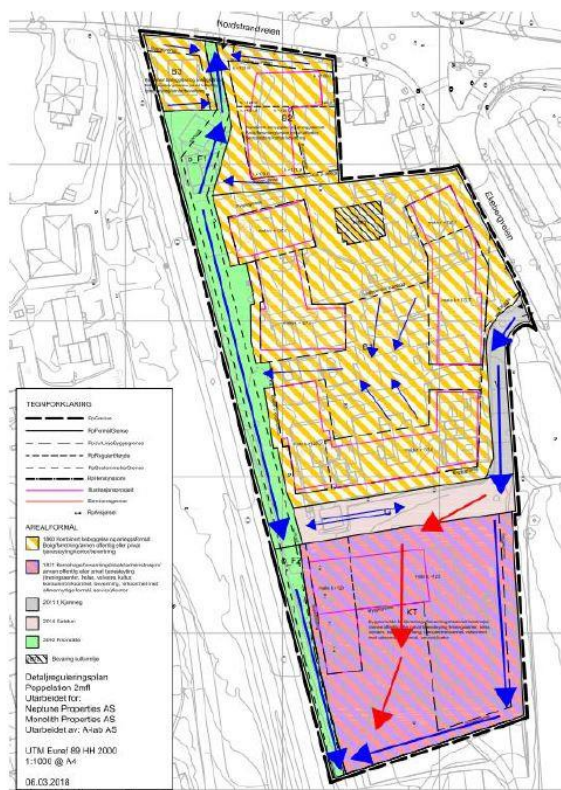
Overvann

Det er gjort beregninger og vurderinger knyttet til fremtidig utbygging som følge av planforslaget. Beregningen viser at andelen tette flater øker som følge av utbyggingen, men at klimaendringer gir omtrent hele utslaget på økt avrenning. Grunnforholdene i området består av tynne hav- og strandavsetninger med liten infiltrasjonsevne.

For håndtering av mindre regn er det gjort beregninger for bruk av regnbred for å håndtere en gitt andel av årsnedbøren. For håndtering av større regn er det gjort beregninger på nødvendig

mengde som skal fordrøyes ved forskjellige situasjoner og forskjellige tillatte påslippsmengder. Det kan forventes at nødvendig fordrøyningsvolum blir et sted mellom 350m³ og 650m³.

Fordrøyning kan utføres i åpne løsninger som regnbed, eller i lukkede magasiner – eller som en kombinasjon av disse. Overvannsnotat utarbeidet av Asplan Viak peker på aktuell plassering av ulike tiltak (s. 23).



Figur 10: Interne flomveier (blått), og beregnede dreneringslinjer (rødt)



Figur 9: Foreslåtte soner for å plassere overvannstiltak, lukket fordrøyning (sort), åpne løsninger (grønt) og flerfunksjonelt område (blått) (områdene som angitt indikerer ikke størrelsen på tiltaket). Nytt ledningsrør er antatt å gå omtrent like langt inn i planområdet, her blir det ikke mulighet til nedgravde fordrøyningsvolum. Denne figuren er kun veiledende.

Figur 3.4-5 Interne flomveier (venstre) og foreslåtte soner for plassering av tiltak (høyre)

For større regnmengder er det gjort betraktninger i og rundt planområdet, og det påpekes at det er gjort store endringer i Sæterkrysset som kan medføre tvil om hvilken flomvei som er gyldig per dags dato. Den kan dermed med fordel utføres innmålinger i området for å kunne avgjøre hvilke flomveier som faktisk gjelder. Dette vil hindre en eventuell over/underdimensjonering av planområdet. Opprettholdelse av eksisterende flomvei fra felt o_G til felt B4 er sikret i reguleringsbestemmelsenes § 2.5.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Overvannsnotatet har ikke tatt hensyn til ev. p-kjeller i felt B4. Notatet peker på mange andre områder som kan være egnet for overvannstiltak, men planforslaget har heller ikke basert seg på de løsningene som er foreslått i dette feltet. Derfor vurderer PBE at notatet gir et godt nok kunnskapsgrunnlag.

Grunnforhold

Geoteknisk notat utarbeidet av GeoKonsult beskriver at planområdet består av meget fast tørrskorpeleire over et mulig tynt lag meget fast steinig morene på fjell, med antatt dybde til fjell

mellom 1-2 meter, noe som gir meget gode grunnforhold. Grunnforholdene vurderes slik at det ikke er fare for utdrenering mot nabokonstruksjoner.

Risiko- og sårbarhet

Civitas AS har utført en ROS-analyse av området. ROS-analysen identifiserer mulige uønskede hendelser, vurderer risiko og sårbarhet og identifiserer tiltak for å redusere risiko. En gjennomgang av sjekklister for ROS-analyser fra Plan- og bygningsetaten viser at planområdet generelt fremstår som lite sårbart. Gjennomgangen har avdekket én uønsket hendelse; Overvannsflom ved styrtregn i planområdet. Kommunens kart viser at det går dreneringslinjer fra omkringliggende områder gjennom planområdet. Konsekvensene vurderes som små, da terrenget faller i hele planområdet og vannet renner gjennom. Materielle skader kan oppstå på bygninger der parkeringskjellere er mest utsatt. Det er imidlertid knyttet stor usikkerhet til hvor mye vann som faktisk vil gå gjennom planområdet.

Tiltak som foreslås er mer nøyaktig analyse av nedslagsfelt og vannmengder som vil gå gjennom området i forbindelse med igangsettingstillatelse, utforming av flomveier slik at fare for skade fra overvannsflom holdes på et akseptabelt nivå og plassering av tekniske installasjoner slik at disse ikke settes ut av drift ved overvannsflom. Dersom det blir aktuelt å plassere følsomme formål som sykehjem i planområdet, må det gjøres en ny vurdering av risiko og sårbarhet med tanke på fare forbundet med overvannsflom.

Foreslåtte tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsenes §1.2 Overvann. Opprettholdelse av eksisterende flomvei fra felt o_G til felt B4 er sikret i reguleringsbestemmelsenes §2.5.

Juridiske forhold

Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av friområde, gangvei og støyskjerm mot Ekebergveien og sikret opparbeidelse av sykkelstige og fortau mot Ekebergveien og Nordstrandveien. Tiltakshaver vil inngå utbyggingsavtale etter forhandlinger med kommunen.

3.5 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen

Stedsutvikling

Oslo er en by i sterk vekst med et stort boligbehov. Føringerne i kommuneplanen om utvikling av Sæter som et prioritert stasjonsnært område har ligget der lenge og var bakgrunnen for utarbeidelsen av Sæterplanen i 2004. Sæter har de senere årene blitt styrket som et urbant lokalt senter med et utvidet handelstilbud, et nytt offentlig torg og boligbebyggelse med høyere tetthet. En stor del av planområdet ble ikke medtatt i Sæterplanen, og det er forslagsstillers ambisjon å skape et høykvalitets bomiljø som ivaretar Sæters egenart og kvalitet og samtidig løser noen av problemstillingene i området. Sæterplanen ikke ivaretok den gang den ble vedtatt.

Poppelstien – en viktig brikke i lokalområdet

Ekebergbanen er en betydelig barriere mellom området vest og øst for Sæter, og de få kryssningspunktene langs traséen gjør forbindelsene i nord-sør retning spiller en viktig rolle i nærmiljøet. Poppelstien er en mye brukt slik forbindelse. Poppelstien er i dag ikke trafiksikker og preget av store parkeringsarealer og adkomstveier uten fortau. Etableringen av en ny aktivitetspark sør for planområdet gjør at området vil bli brukt enda mer enn før. Planforslaget endrer dagens trafikkmønster slik at en ny gangforbindelse med minimal biltrafikk etableres

mellom eksisterende undergang under Ekebergbanen i Nordstrandveien og planlagt aktivitetspark etableres.

Synergi mellom funksjoner i nærmiljøet

Innen planområdet er det i dag både boliger, seniorsenter og bydelshus. En ny barnehage foreslås i tilknytning til den nye aktivitetsparken. På denne måten vil både barnehagens utearealer og aktivitetsparken bli et større sammenhengende uteområde for unge i bydelen som utfyller hverandre både på dag- og kveldstid. Ny barnehage kan enten innpasses i eksisterende bebyggelse i bydelshuset, eller på tomten som i dag disponeres av seniorsenteret. Dersom seniorsenterets tomt benyttes, sikrer planforslaget opparbeidelse av nye lokaler til seniorsenteret nord i planområdet mot Nordstrandveien. Et nytt seniorsenter i Nordstrandveien gir muligheter for økt eksponering og integrering både som en del av lokalmiljøet og som en del av selve sentrumskjernen på Sæter. Denne plasseringen innebærer også at seniorsenteret blir liggende nærmere bane- og busstopp med de fordeler det innebærer.

Organisering av ny bebyggelse

Sentralt i planområdet etableres ny boligbebyggelse organisert rundt et felles grønt uteområde for beboerne. Karréstrukturen sørger for at uteområdene skjermes fra støy fra veier og trikk, og sikrer samtidig stille side for leilighetene som er henvendt inn mot gårdsrommet. Størrelsen på uteområdet og lave byggehøyder mot vest gjør at både boliger og uteområder får svært gode solforhold. Åpninger i bebyggelsen sikrer forbindelser mellom ny gangvei i vest og Ekebergveien og bevaring av eksisterende sveitservilla knytter uteområdet visuelt til den eldre bebyggelsen i tilknytning til Sæterkrysset. Bebyggelsen i planområdets nordlige del er også organisert for å skjerme uteområder fra støy fra nord og vest. Slik danner ny bebyggelse en romlig definert ramme der verneverdig bebyggelse får spille en sentral rolle. Regulerte avstander til eksisterende bebyggelse gjør at områdets åpne karakter ivaretas.

Ny bebyggelse er plassert mot eksisterende fortau i Nordstrandveien og Ekebergveien med utadrettet program i byggenes første etasje for å bygge opp under kommuneplanens intensjoner om gatene som tydelige strøkgater som styrker Sæterkrysset som et aktivt lokalsenter. Bebyggelsen med utadrettet program er sikret en brutto etasjehøyde på 3,7 meter.

Sæters karakter og identitet

De senere års utbyggingsprosjekter på Sæter har ført til en kraftig fortetting på nordsiden av Sæterkrysset. Planområdet ble ikke medtatt i den opprinnelige Sæterplanen, og kontrasten mellom de utbygde delene av Sæterkrysset i nord og de uutbygde områdene i sør for krysset er derfor stor i dag. Foreslått utnyttelse i planforslaget (inkludert areal avsatt til friområde og gangvei) er tilsvarende S-feltene i Sæterplanen (inkludert offentlige torg/gangveier), med lavest utnyttelse i felt B2 der hensyn til eksisterende bebyggelse tilsier dette, og noe høyere utnyttelse i felt B1.

Sæterplanen anbefaler bebyggelse i 3-4 etasjer; mens faktisk oppført bebyggelse innenfor planens rammer er forholdsvis høy, blant annet på grunn av svært høye næringsetasjer på bakkeplan eller tilpasninger til skrånende terreng. Foreslåtte etasjetall varierer mellom 3 og 5 etasjer, der de regulerte bygningshøydene ikke skiller seg vesentlig fra øvrig bebyggelse i tilknytning til Sæterkrysset. For å sikre at ny bebyggelse både ivaretar en høyere utnyttelse og de urbane kvalitetene i Sæterkrysset og samtidig tilpasser seg den tilgrensende villabebyggelsen, brytes bygningene opp i mindre volumer i form av sprang i fasaden og varierte høyder.

Uterom og overganger

Planforslaget tilrettelegger for flere uterom med ulike kvaliteter og varierende grad av offentlighet; uterom tilhørende boligbebyggelse, seniorsenter og barnehage. Uterommene knyttes sammen av et nytt friområde med gangvei som også programmeres for mindre plassdannelser langs Ekebergbanen. Mot Ekebergveien sikres også en mindre plassdannelse i tilknytning til nye næringslokaler i første etasje. Boligenes uteområder sikres minste felles uteareal (MFUA) tilsvarende 20% av boligenes BRA; der alt legges på terreng med gode solforhold. Boliger på bakkeplan mot friområdet langs Ekebergbanen eller mot gatetunet mot barnehagen og bydelshuset har private forhager med bredde på minimum 3 meter som sikrer gode bokvaliteter for disse leilighetene og tydelig markerer overgangen mellom de mest offentlige områdene og de tilgrensende boligene.

Adkomst/Parkering

Planområdet opprettholder eksisterende avkjørsel fra Ekebergveien for felt B4 og felt B1. All parkering for ny boligbebyggelse i felt B1 er planlagt løst i parkeringskjeller som sikrer et bilfritt, grønt uterom. Parkering for felt B4 er opprettholdt på terreng tilsvarende som i dagens situasjon. Dersom seniorsenteret flytter fra dagens plassering, åpner dette for en reduksjon av antall parkeringsplasser på terreng i området. Bebyggelsen i nord (felt B2 og B3) får avkjørsel fra Nordstrandveien, tett opptil dagens plassering. For felt B2 er all parkering planlagt løst i parkeringskjeller.

4 Plan- og bygningsetatens beskrivelse av alternativ 2

Kapittelet har hovedvekt på det som skiller seg fra forslagsstillers alternativ 1.

4.1 Forslagets nøkkelopplysninger – alternativ 2

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten

Fagkyndig: Plan- og bygningsetaten

4.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	8 013 m ²
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	1 571 m ²
Barnehage/omsorgsinstitusjon/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor	4 531 m ²
f_Kjøreveg	363 m ²
o_Gatetun	814 m ²
o_Friområde	2 036 m ²
H570 Bevaring kulturmiljø	

4.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse: 17 328 m ²	Arealstørrelse – ny bebyggelse: Over terreng: 11 500 m ² BRA Under terreng: ca. 6 000 m ² BRA Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes: Over terreng: 3 205 m ² BRA Under terreng: 0 m ² BRA	Utnyttelse m.m: Bolig: 11 500 m ² BRA Næring: 1 710 m ² BRA Tjenesteyting: 6 100 m ² BRA Antatt antall boenheter: 105 Antatt leilighetsfordeling: Maksimum 35% mellom 35-50 m ² BRA, minimum 40% 80 m ² BRA eller større. Under 35 m ² BRA tillates ikke.	Uteareal: MFUA (terreng): 2 934 m ² (26 % av BRA bolig) Solbelyst MFUA: 1201 m ² (42 %) Uteareal barnehage: 19,2 m ² per barn
---	---	---	---

Parkering: Parkering skal være i henhold til parkeringsnormen som gjelder for Oslo kommune. Etter gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 0 stk.

Plasser på terreng: maks. 7 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: maks. 150 stk.

Plasser for sykkelparkering: 388 stk.

4.1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

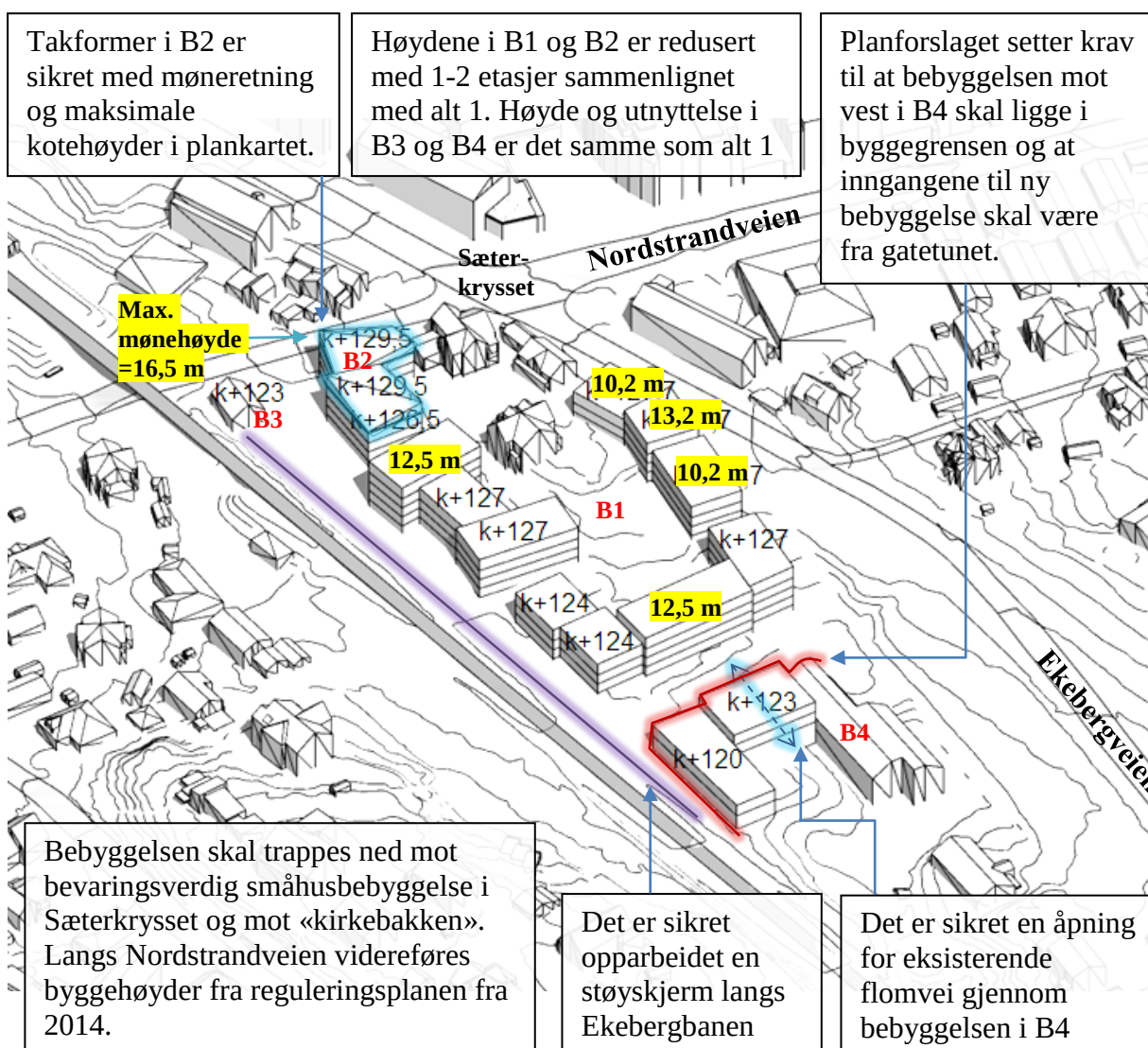
Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Saken faller ikke inn under omfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

4.2 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva som det sikres i planforslaget

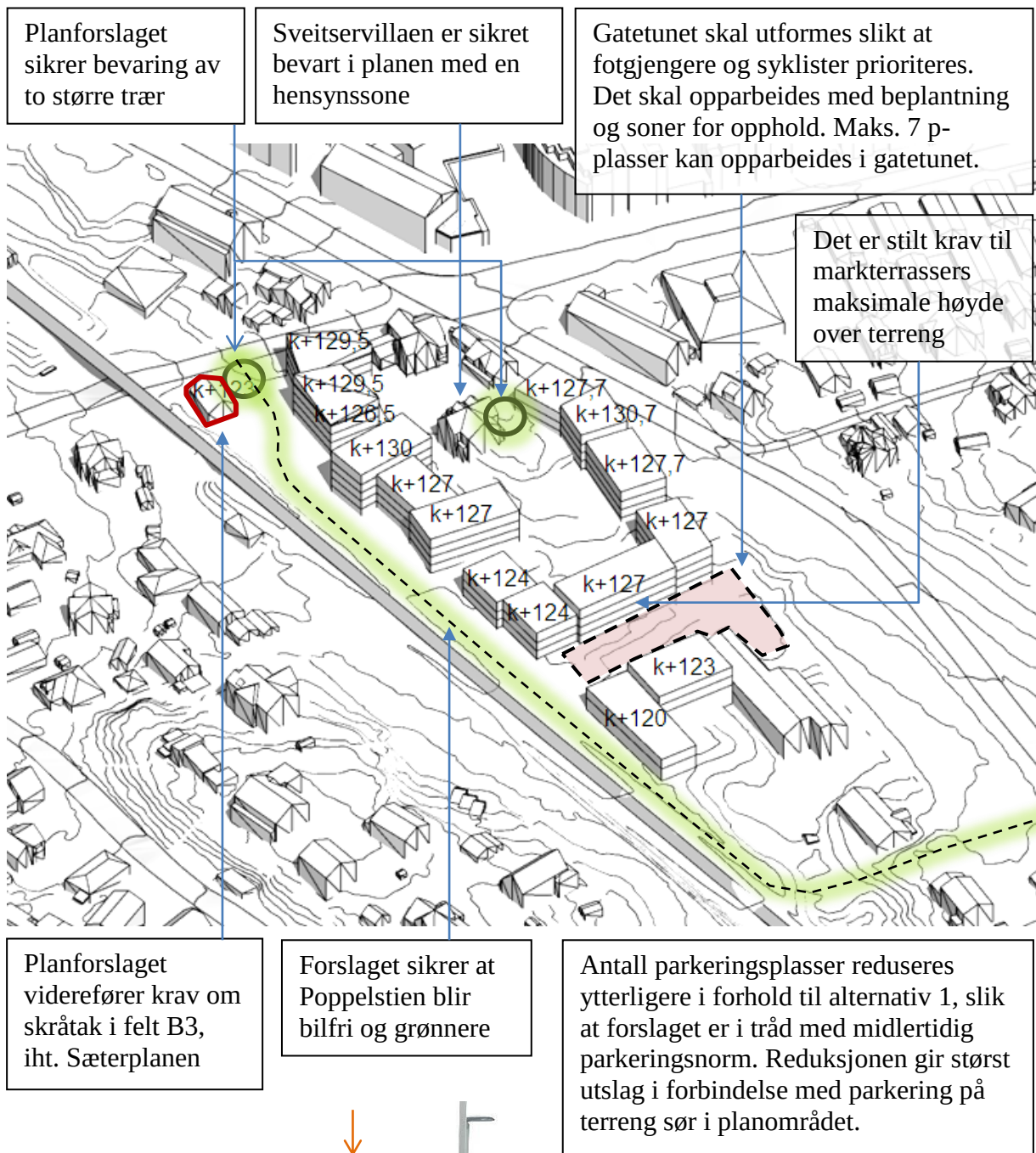
Hensikten med planen er å tilrettelegge for en bymessig fortetting som styrker eksisterende kvaliteter på Sæter og samtidig tilpasser seg områdets identitet og skala. Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanen, sett bort fra støybestemmelsen, og i tråd med Sæterplanen og andre overordna føringer (norm for blågrønn faktor, midlertidig parkeringsnorm)

Planen følger også opp *Kommuneplanens samfunnsdel*, *byrådets forlag juni 2018* som fremhever viktigheten av stedsutvikling med kvalitet – både arkitektonisk og bymessig, og som tar utgangspunkt i eksisterende steds kvaliteter ved byutvikling.

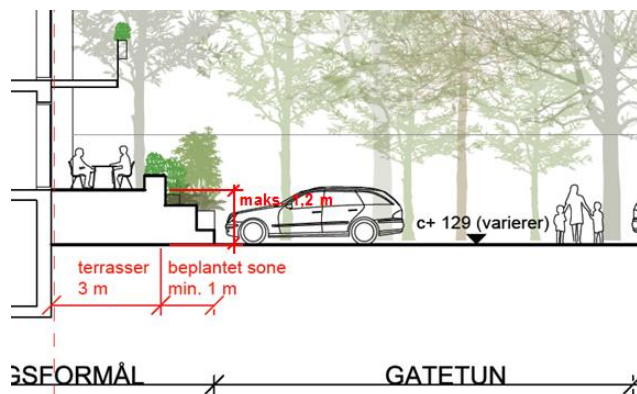
4.2.1 Reguleringsplanen gir følgende rammer for utvikling av planområdet:



4.2.2 Reguleringsplanen tilfører følgende kvaliteter til området, og styrker og viderefører følgende kvaliteter:



Alternativ 2 sikrer bevaring av to større trær, til forskjell fra alternativ 1



Sør i boligbebyggelsen er det tillatt med terrasser over terreng mot gatetunet. Alternativ 2 setter en maksimal høydeforskjell på 1,2 m for å unngå at man får en høy vegg/mur mot gatetunet, jf. illustrasjonen til venstre.

4.2.3 Reguleringsplanen sikrer følgende kvaliteter for egen bebyggelse og uterom:

Planforslaget sikrer, i tillegg til kvalitetene omtalt for alternativ 1, bruk av norm til for blågrønn faktor som setter høyere kvalitetskrav til boligens uteareal.

4.2.4 Rekkefølgekrav

Planforslaget sikrer samme rekkefølgekrav som alternativ 1.

4.3 Konsekvenser av planalternativet

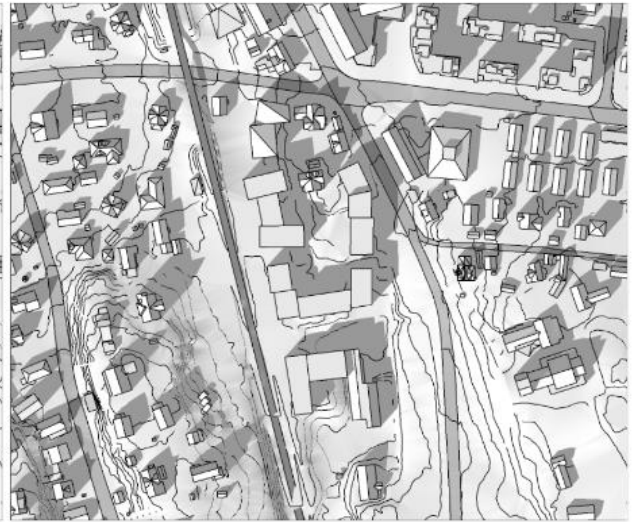
Dette vil være annerledes i alternativ 2:

- Planalternativet er i tråd med Sæterplanen ved å hensynta eksisterende bebyggelse, samt at utformingskrav som er stilt i Sæterplanen videreføres.
- Forgjengere prioriteres i større grad ved at planforslaget er i tråd med midlertidig parkeringsnorm.
- Offentlig-romstrukturen styrkes ved at det er stilt flere utformings- og funksjonskrav til gatetunet og tilliggende arealer.
- Det stilles høyere kvalitetskrav til boligens utearealer ved at norm for blågrønn faktor er benyttet.
- Lavere byggehøyder vil gi bedre solforhold.
- Pga. færre boenheter, fra ca. 130 til ca. 105, oppnås Sæterplanens utearealkrav

Soldiagram 21. mars



Kl. 1300



Kl. 1500



Kl. 1700



Kl. 1800

Soldiagram 1. mai



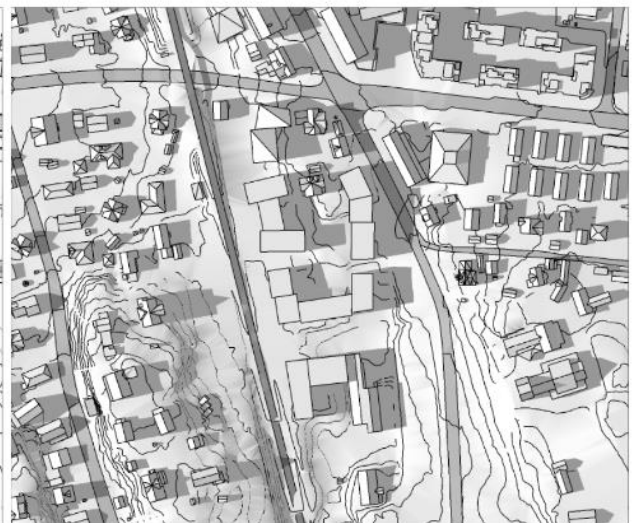
Kl. 1200



Kl. 1400



Kl. 1600



Kl. 1800

Soldiagram 21. juni



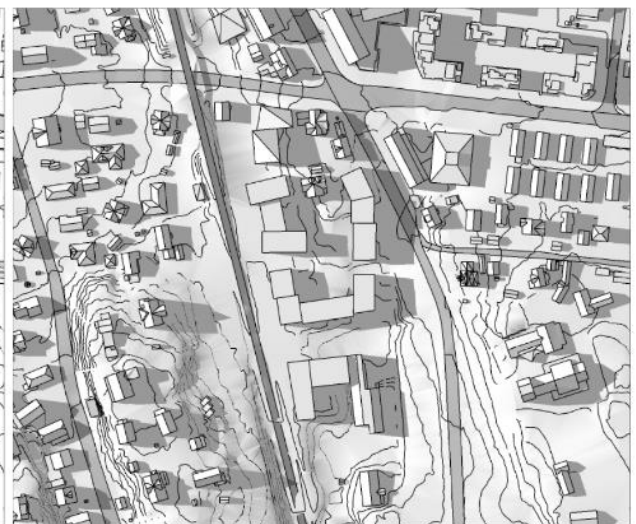
Kl. 1300



Kl. 1500



Kl. 1700



Kl. 1900

5 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 18.10.17 i Dagsavisen og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 18.10.17.

Det kom inn 20 uttalelser:

1. Bydel Nordstrand	06.03.2017 og 06.11.2017
2. Barnas representant i plan- og reguleringssaker	16.02.2017
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	31.01.2017, 25.04.2017 og 10.11.2017
4. Renovasjonsetaten	24.10.2017
5. Brann- og redningsetaten	19.10.2017
6. Bymiljøetaten	10.02.2017 og 01.11.2017
7. Vann- og avløpsetaten	24.01.2017 og 02.11.2017
8. Byantikvaren	27.01.2017
9. Gravferdsetaten	22.11.2017
10. Omsorgsbygg Oslo KF	08.11.2017
11. Norges vassdrags- og energidirektorat	02.11.2017
12. Statens jernbanetilsyn	08.11.2017
13. Hafslund	30.10.2017
14. Nordstrand Vel	18.02.2017 og 08.11.2017
15. KLP	24.10.2017
16. Poppelstien seniorsenter	24.10.2017
17. Fjellklangveien veilag	08.11.2017
18. Nordstrand Bydelshus/Narud Stokke Wiig arkitekter	03.11.2017
19. Trafikkutvalget Nordstrand skole	02.11.2017
20. Fortidsminneforeningen	08.11.2017

I tillegg til varsel om oppstart har det blitt gjennomført to medvirkningsmøter i lokalmiljøet.

Bydel Nordstrand

Bydelen er opptatt av tema som trafikk sikkerhet, trafikkavvikling, støysituasjon/støyskjerming, trygg skolevei, trygge gang-sykkelveitraséer, parkeringsdekning, bevaring av verneverdig bebyggelse og tydelige offentlige arealer. Mange av de samme temaene ble også diskutert i medvirkningsmøtene.

Hovedtema fra uttalelsene og medvirkningsmøtene

- Anleggsperioden
 - a. Det har vært mye utbygging og anleggsarbeid på Sæter i de senere år og at det har vært utfordringer knyttet til det. Det som en viktig oppgave å sikre trygg skoleveg i anleggsperioden.
- Sæterplanen er og må være førende for utviklingen
 - a. Lokalmiljøet mener Sæterplanens prinsipper (føringer for høyder, hensyn til eksisterende bebyggelse) må være førende for planen i Poppelstien.
- Hva gir prosjektet til lokalmiljøet
 - a. Boligprosjektet gir utbygger inntekter, men hva gir det til lokalmiljøet?
- Konsekvenser av prosjektet i lokalmiljøet

- a. Lokalmiljøet er opptatt av hvilke konsekvenser prosjektet gir for trafikk, parkering osv. både under byggeperioden og etter ferdigstillelse.
- Tekniske krav
 - a. Diverse etater, tilsyn o.l. har gitt sine tekniske føringer som PBE forutsetter at ivaretas i planforslaget.

6 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon

6.1 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget

6.1.1 **Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnede planer. Vi anbefaler arealbruken i planforslaget med barnehage i felt B4**

Planforslaget bidrar til fortetting nært Sæter stasjon med økt andel boliger, i tillegg til forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning mot Ekebergveien og Nordstrandveien. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens intensjon om fortetting i stasjonsnære områder.

Planforslaget ligger samtidig delvis innenfor Sæterplanen fra 2004. Planforslaget strider med retningslinjene i Sæterplanen når det gjelder maksimalt antall etasjer, men er i tråd med planen når det gjelder formål.

Vi mener felt B4, inntil den nye aktivitetsparken, er en fin beliggenhet for en ny barnehage. Plasseringen bidrar også til å redusere kjøringen inn i området. Dersom barnehagen i B4 fører til at seniorsenteret må flytte, er det sikret plass til seniorsenteret i B2. Seniorsenteret vil da få en mer sentral plassering som gir kort avstand til kollektivtrafikk og andre funksjoner i Sæterkrysset, noe vi anbefaler.

6.1.1 **Bebyggelsesstrukturen tar utgangspunkt i Sæters identitet, men høyder og utnyttelse må i større grad hensynta eksisterende bebyggelse og Sæters identitet**

Selv om felt B1 ikke inngår i Sæterplanen fra 2004, mener vi at Sæterplanens føringer også gir rammene for hele planområdet når det gjelder utformingen av bebyggelsen. Sæterplanens hensikt er å sikre at ny bebyggelse i området utføres med utgangspunkt i stedets identitet og egenart. Planen stiller blant annet krav om at ny bebyggelse skal dimensjoneres og trappes ned med hensyn til eksisterende bebyggelse og terreng i området.

Vi er positive til at planforslaget sikrer at sveitservillaen blir bevart med en hensynssone, siden villaen spiller Sæters historiske identitet og egenart. Planforslaget følger også i stor grad opp Sæterplanens intensjoner ved å foreslå forskyvinger og varierende høyde på bebyggelsen. Vi mener imidlertid at planforslaget må hensynta kulturminnene på Sæter i større grad. Byggehøydene spiller en viktig rolle for Sæters identitet. Vi foreslår og anbefaler derfor et alternativ 2 med lavere byggehøyder, slik vi har gjort gjennom planprosessen. Lavere høyder skapes mer rom og bedre overganger mellom byggene. Dette er også i tråd med Byantikvarens uttalelse.

6.1.2 **Støyskjermen og bebyggelsens plassering kompenserer for støy**

Planområdet ligger i rød og gul støysone, og samtidig utenfor avvikssonen for støy i gjeldende kommuneplan. Det betyr at de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for støy (T-1442/16) skal gjelde.

PBE mener planforslaget sikrer tilfredsstillende kvalitet for boligene med hensyn til støy, til tross for at en del fasader sannsynligvis vil ligge i rød og gul støysone og ha grenseverdier over det som anbefales i T-1442/16. Vi legger vekt på at det sikres stille side for alle leilighetene og at

boligenes og barnehagens utearealer skal ha tilfredsstillende grenseverdier, under 55 dB. Det er også sikret en støyskjerm langs Ekebergbanen, som skal være visuelt integrert i utformingen av utearealene. I tillegg legger vi vekt på at planområdet har en svært sentral plassering på Sæter, hvor intensjon og ønske om fortetting og økt bymessighet legges til grunn for plassering, utnyttelse og valg av formål.

6.1.3 Det er sikret tilstrekkelig gode utearealer for boliger og barnehage.

Vi mener det er riktig å ta utgangspunkt i områdetype 3 i utearealnормen her, med tanke på beliggenheten rett ved Sæter stasjon. Sol/skyggestudiene viser at utearealene vil få tilfredsstillende solforhold. Felt B1 oppfyller kravene til utearealnормen. B2 og B3 sikrer krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) og solbelyst areal, men ikke samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) fordi utearealene er for små til å oppnå minste bredde for SFUA. B2 sikrer i tillegg et eget uteareal for seniorsenteret.

Vi mener at utearealene i B2 og B3 er av så god kvalitet, at det er akseptabelt at kravet om SFUA ikke oppfylles her. Men i område- og prosessavklaringen, ved planoppstart, ga vi føringer om at det skulle sikres 25 m² felles uteoppholdsareal per bolig, iht. Sæterplanen. Med 130 boenheter mangler planforslaget ca. 300 m² MFUA for å innfri dette kravet. Ved å senke byggehøydene, iht. Plan- og bygningsetatens alternativ 2, og dermed antall leiligheter, kunne denne føringen vært innfridd og Sæterplanens intensjon blitt ivaretatt.

For barnehagen er det sikret uteareal tilsvarende 80 % av norm, med begrunnelse i at utearealene kan benyttes i sammenheng med aktivitetsparken i sør. PBE mener aktivitetsparken er et godt kompenserende tiltak og anbefaler løsningen.

6.1.4 Planforslaget bidrar til å utvikle Ekebergveien og Nordstrandveien som strøgater og hovedsykkelforbindelser.

Sæterplanen og Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17) legger vekt på at deler av Ekebergveien og Nordstrandveien nær Sæterkrysset skal utvikles som strøgater. Planforslaget bidrar til å styrke Ekebergveien og Nordstrandveien som strøgater ved å sikre utadrettet virksomhet mot gaten og god visuell kontakt mellom inne og ute slik at gaterommet aktiviseres. Planforslaget følger også opp Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo 2016 ved at det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av sykkelfelt og fortau langs planområdet i Nordstrandveien og Ekebergveien.

6.1.5 Planforslaget foreslår et grønnere og tryggere gangveisystem, men vi anbefaler færre parkeringsplasser på terreng.

Ved å regulere Poppelstien med sidearealer til friområde, må omfanget av parkering på terreng reduseres betydelig. Forslagsstiller (alternativ 1) foreslår 13 parkeringsplasser i gatetunet og 32 parkeringsplasser i felt B4, som også benytter gatetunet til kjøring og manøvrering. Vi mener alternativ 1 legger opp til at det fortsatt vil være for store, utflytende parkeringsarealer i området, og at antall p-plasser på terreng må reduseres. Vi mener at midlertidig parkeringsnorm bør gjelde for hele planområdet. Det innebærer en ytterligere reduksjon i parkeringsplasser for seniorsenteret i B2, gatetunet (felt o_G) og felt B4.

6.1.6 Overvannshåndtering er sikret i planforslaget

ROS-analysen peker på én uønsket hendelse: Overvannsflom ved styrtregn i planområdet. Tiltakene ROS-analysen peker på er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene §1.2 Overvann, samt at

det er sikret en åpning i bebyggelsen i B4 for flomvei, jf. §2.5. Planforslaget har også sikret opparbeidelse av regnbed i friområdet. Overvannsnotatet sannsynliggjør videre at overvannshåndtering kan løses på en god måte, gjennom konkrete tiltak som vil kunne håndteres i byggesaken. Dermed mener vi at åpen og lokal overvannshåndtering er tilstrekkelig ivarettatt.

6.1.7 Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo bør ivaretas

Plan- og bygningsetatens forslag til norm for blågrønn faktor ble i juni 2018 oversendt til politisk behandling. Blågrønn faktor er et verktøy for å fremme blågrønn utvikling, dvs. byens evne til å ivareta nedbør, overvann og naturmangfold og tilrettelegging av uteareal for et rekreativt byliv med renere luft og redusert støy. Vi anbefaler bruk av normen, jf. alternativ 2, fordi det vil heve kvaliteten på boligenes uteareal.

6.1.8 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravet om at Seniorsenteret må etableres før det gis rammetillatelse betyr at Seniorsenteret må være ferdig bygget før boligene kan bygges. Dette rekkefølgekravet har PBE vurdert som nødvendig, for å sikre at seniorsenteret kan videreføres på tomten dersom etablering av barnehage i B4 fører til at seniorsenteret må flyttes.

Rekkefølgekravet om opparbeidelse av gangveien fra Nordstrandveien til Breien vei, inkludert friområdet, er nødvendig for å sikre at eksisterende offentlig gjennomgang (Poppelstien) videreføres.

Plan- og bygningsetaten vurderer rekkefølgekravet om sykkelfelt og fortau langs Nordstrandveien og Ekebergveien som nødvendig, fordi dette følger opp Plan for hovedsykkelveinettet i Oslo 2016, i tillegg til å følge opp Sæterplanen og Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17) ved å styrke veiene som strøgsgater. Rekkefølgekravet betyr at boligene ikke kan tas i bruk før tiltaket gjennomføres.

Rekkefølgekravet om støyskjerm langs Ekebergbanen er nødvendig for å sikre stille side for boligene og utearealer med tilfredsstillende støyforhold etter rikspolitiske retningslinjer, jf. T-1442/2016. Støy på utearealer ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

6.2 Foreløpig konklusjon

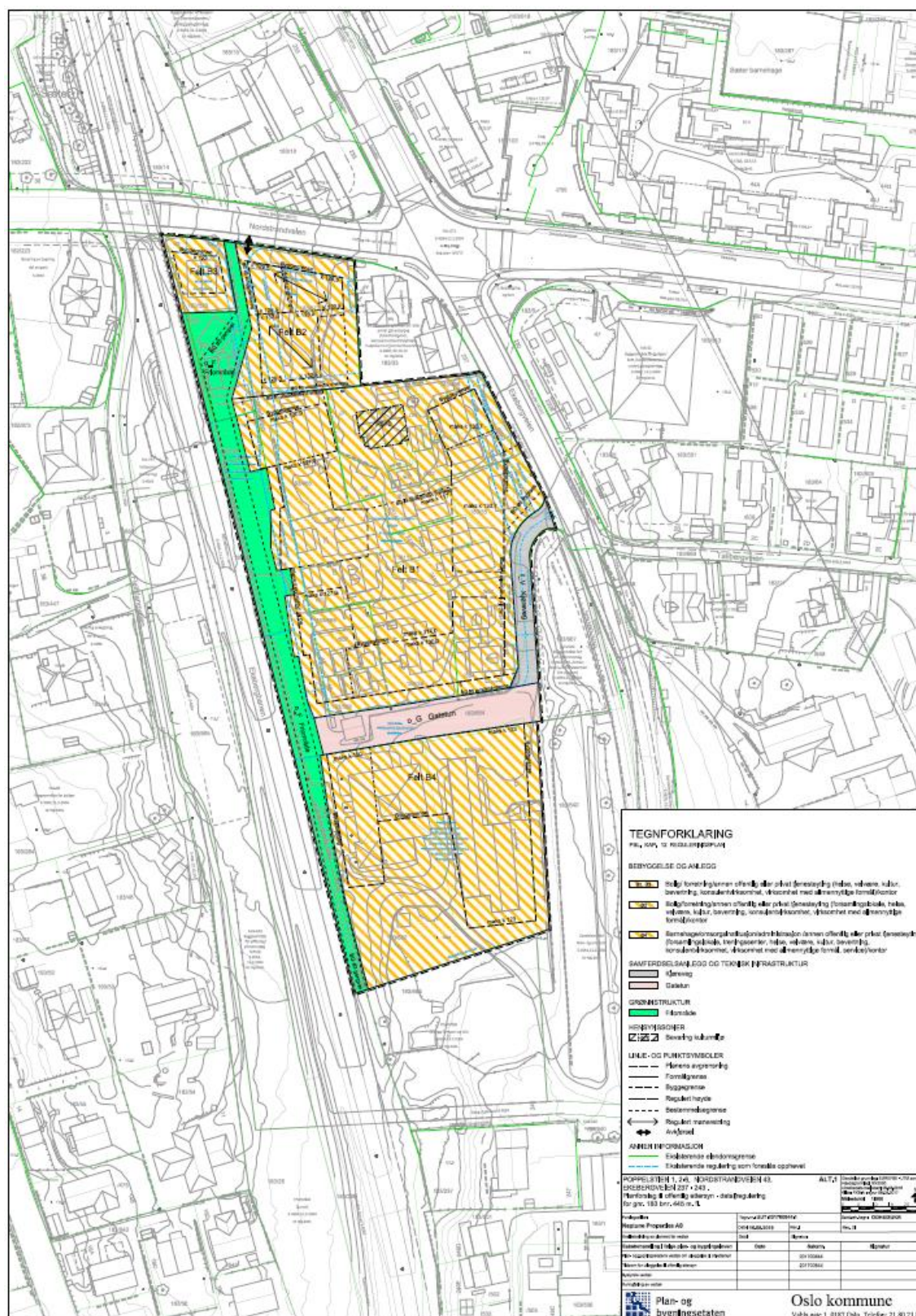
Plan- og bygningsetaten er enig i hovedgrepet, men mener planforslaget i større grad må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i planområdet og ved Sæterkrysset, gatemiljø i Ekebergveien og bebyggelse i sør. Vi fremmer derfor alternativ 2, med utgangspunkt i Sæterplanens intensjoner for ny bebyggelse. I tillegg prioriterer alternativ 2 i større grad fotgjengere og gir en åpnere romstruktur enn alternativ 1.

Planområdet er støyutsatt, men bebyggelsen og støyskjermen langs Ekebergbanen skjermer utearealene for støy slik at stille side for alle boliger blir sikret. Vi mener også at planforslaget sikrer gode utearealer til tross for at man ikke fullt ut ivaretar SFUA eller Sæterplanens utearealkrav. Overvannshåndtering er også tilfredsstillende sikret.

Planforslaget bidrar til et tryggere, tydeligere gangveisystem i nærområdet. Vi mener planforslaget likevel bør foreslå færre parkeringsplasser på terreng for å følge opp bystyrets vedtak om midlertidig parkeringsnorm.

7 Kart og bestemmelser

7.1 Nedskalert plankart – alternativ 1



7.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

Reguleringsplan for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 183/672, 183/520, 183/550, 183/455, 183/614, 183/613, 183/674, 183/555, 183/557, 183/558, 183/29, 183/75, 183/498, 183/622, 183/610, 183/611, 183/612, 183/36, 183/554, 183/564, 183/35, 183/24, 183/34, 183/664, 183/662, 183/634, 183/663, 183/640, 182/674

Kartnummer UUT-201700844-1, 15.08.2018

Planens hensikt

- Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig fortetting som styrker eksisterende kvaliteter på Sæter og samtidig tilpasser seg områdets identitet og skala.
- Planen tilrettelegger for en mer ryddig trafikksituasjon der forbedrede gangforbindelser for myke trafikanter prioriteres og arealer for parkering på terreng reduseres. Poppelstien omreguleres fra biladkomst til gangvei.
- Planområdet reguleres med blandet formål med fokus på utadrettet næringsvirksomhet i 1. etasje mot Ekebergveien og Nordstrandveien.
- Planen sikrer også sosial infrastruktur ved at det reguleres en barnehage i planområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i målestokk 1:100. Planene skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Planene skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, andre konstruksjoner, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, belysning og skilting for universell utforming, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Utomhusplanen skal i tillegg redegjøre for gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, tilgang/manøvreringsareal for renovasjon- og utrykningskjøretøy, stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer og eksisterende trær som skal bevares/felles.

Utomhus- og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhus- og takplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Overvann

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres i den grad grunnforholdene tillater det, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Bygninger, anlegg og tekniske installasjoner skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot

flomskader oppnås. Dersom det blir aktuelt å plassere bygg for sårbare grupper som vil falle inn under sikkerhetsklasse F3 i området, må det gjøres en vurdering av risiko og sårbarhet av dette med tanke på fare forbundet med overvannsflom. Evt. endring av flomveier må ikke føre til økt fare for skade på nabobebyggelsen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres en mer nøyaktig analyse av nedslagsfelt og vannmengder som vil gå gjennom området, hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Fare for erosjon må vurderes av geotekniker. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.3 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

For felt B1 og B3:

Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr 100 m² BRA bolig

Fra 5,4 plasser til 9 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel

Fra 1,2 plasser til 4,2 plasser pr 1000m² BRA kontor

Fra 2,4 plasser til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler

Fra 0 plasser til 0,6 plasser pr 10 seter restaurant

For felt B2:

Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr 100 m² BRA bolig

Fra 5,4 plasser til 9 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel

Fra 1,2 plasser til 4,2 plasser pr 1000m² BRA kontor

Fra 2,4 plasser til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler

Fra 0 plasser til 0,6 plasser pr 10 seter restaurant

Maks 15 plasser for seniorsenter i parkeringskjeller

For felt o_G:

Maks 13 plasser på terreng

For felt B4:

Maks 32 plasser på terreng for gnr/bnr 183/634

Fra 0 plasser til 1,2 plasser pr 10 årsverk barnehage

Sykkel:

Minimum 3 plasser pr 100 m² BRA bolig

Minimum 18 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel

Minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA kontor

Minimum 12 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler

Minimum 6 plasser pr 10 seter restaurant

Minimum 6 plasser pr 10 årsverk barnehage

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av p-plassene skal være HC- plasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minst 50 % av sykkelparkering for boliger skal være overdekket. Langtidsparkering skal være tyverisikker/avlåst.

Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig.

Det skal avsattes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Forstøtningsmurer som del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser.

2.1.3 Tak

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.4 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjon inngår ikke i beregning av utnyttelse. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

2.1.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 35% av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40% av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord og nordøst. Leiligheter henvendt mot Ekebergveien skal være gjennomgående.

2.1.6 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates etablert bolig i rød og gul støysone under forutsetning av at minst ett soverom og halvparten av oppholdsrommene har minst ett vindu mot stille side. Det tillates bruk av fasadetiltak som lokale skjermer foran luftevindu, hel eller delvis innglassing av balkong, eller

tilsvarende, for å oppnå krav til støynivå utenfor lufttevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget.

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor, felt B1

2.2.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 12.900 m² BRA.

Det skal innpasses minimum 200 m² BRA og maksimalt 400 m² BRA til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor mot Ekebergveien.

2.2.2 Plassering og høyder

Maksimal høyder inkluderer takoppbygg innenfor maksimum 20% av takflatens underliggende areal.

Areal for Forretning/Kontor/Beverting/Annen privat/offentlig tjenesteyting i 1.etasje skal være henvendt mot Ekebergveien og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger direkte mot Ekebergveien skal bebyggelsen i hovedsak ligge i byggegrensen og ha en brutto etasjehøyde i 1.etasje på minimum 3,7 m.

2.2.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den hensyntar den bevaringsverdige bebyggelsen.

Fasadelengde

Fasadelengder uten retningsendring på 35 m eller mer skal deles opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre. Byggene skal forskyves i forhold til hverandre med sprang i fasadeliv på minimum 1m.

Farge- og materialbruk

Farge- og materialbruk skal understreke bebyggelsens volumoppbygging med ulik farge eller fargenyanse der bebyggelsen fremstår oppdelt, ved høyde-, og/eller fasadesprang. Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over fasadeliv og utover byggegrense, med unntak av mot Ekebergveien der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Balkonger skal ikke utformes sammenhengende over en hel fasadelengde. Svalganger som betjener opp til to leiligheter tillates.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

2.2.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan skal være samlet felles uteareal (SFUA). 40 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne veier i gårdsrommet.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet skal ha minimum 1 m jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles/offentlige uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Mot gangvei i felt o_F1 skal det etableres private forhager med dybde på minst 3 m. Mot gatetun i felt o_G tillates det etablert markterrasser over terrengnivå i inntil 3 m dybde. Overgangen mellom markterrasser over terrengnivå og terrengnivå i o_G skal beplantes i en bredde på minimum 1 m.

2.2.5 Varelevering

Varelevering skal skje fra Ekebergveien i forbindelse med bestemmelsesområde BG#4 forplass.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor, felt B2

2.3.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 2.500 m² BRA.

Det skal innpasses minimum 400 m² BRA og maksimalt 800 m² BRA til

Forretning/forsamlingslokale/annen privat/offentlig tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor.

2.3.2 Plassering og høyder

Areal for Forretning/forsamlingslokale/annen privat/offentlig tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor skal være henvendt mot Nordstrandveien og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger mot Nordstrandveien skal bebyggelsen ligge i byggegrensen og ha en brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 3,7m.

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at den hensyntar den bevaringsverdige bebyggelsen.

Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak med maks kotehøyde og møneretning som angitt på plankartet. Takoppbygg tillates ikke. Utsparinger i inntil 25% av takflaten for takterrasser tillates.

Det tillates ikke lange bygningskropper, terrasseringer, vindusbånd, eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg.

Balkonger og svalgang

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over fasadeliv og utover byggegrense. Svalgang tillates etablert. Svalgang skal ha partier med minimum 1m dypere bredde i forbindelse med innganger som tilrettelegger for møblering og opphold.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

2.3.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Ved etablering av seniorsenter skal det sikres minst 100 m² uteareal i direkte tilknytning til seniorsenterets arealer. 40 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 40 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier i gårdsrommet og felles takterrasser.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles/offentlige uteoppholdsarealer, og mellom utearealer for seniorsenter og felles/offentlige uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon.

2.3.5 Avkjørsel og varelevering

Feltet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra Nordstrandveien på egen tomt. Vareleveringen skal også gjelde for felt B3.

2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor, felt B3

2.4.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 510 m² BRA.

2.4.2 Plassering og høyder

Areal for forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor skal være

henvendt mot Nordstrandveien og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger mot Nordstrandveien skal bebyggelsen ligge i byggegrensen og ha en brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 3,7m.

2.4.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over fasadeliv og mot sør over byggegrense.

2.4.4 Adkomst

Adkomst tillates over gangvei fra avkjørsel til felt B2.

2.4.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 60% av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. 30% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier og felles takterrasser.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles/offentlige uteoppholdsarealer, og mellom utearealer for seniorsenter og felles uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon.

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Barnehage/omsorgsinstitusjon/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service)/kontor, felt B4

2.5.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 6.100 m² BRA.

Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger med minimum 720 m² BRA. Denne skal ligge i 1. etasje med direkte tilgang til gatetun felt o_G og tilhørende utearealer mot tilgrensende friområde i sør.

2.5.2 Utforming av bebyggelse

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

2.5.3 Sikring av flomvei

Mellom gnr 183 bnr 634 og gnr 183 bnr 662 skal det sikres en åpning i bebyggelsen på bakkeplan i nord-sør retning med minimum bredde 3m som sikrer at flomvei gjennom området ivaretas.

2.5.4 Krav til utearealer

Forhagearealene mellom bebyggelsen og gatetunet skal opparbeides parkmessig som en del av gatetunet.

Barnehagen skal ha uteareal som utgjør minimum 19,2 m² pr barn. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Uteareal skal plasseres best mulig ift. sol og støy/andre miljøbelastninger og skal være egnet for aktivitet og lek. Arealer med støynivå over 60 L_{den} medregnes ikke i utearealet. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for alle utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Utearealene skal ha robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke kunstgress eller gummiastfalt. Det skal være aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper og med ulike funksjoner. Utearealene skal inneholde grønne vegetasjonsflater og trær, som skal utgjøre minimum 60 % av utearealet. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Utearealene skal utformes slik at de kan brukes i sammenheng med aktivitetspark i sør.

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

3.1 Felles kjøreveg - felt f_V

Felt f_V skal være felles kjøreveg og adkomst for felt B1 og B4

3.2 Gatetun - felt o_G

Gatetunet skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides med kjørbart underlag. Gatetunet skal utformes med høy kvalitet i utforming og materialbruk som understreker gatetunet som en plassdannelse mellom felt B1 og B4.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser friområde – felt o_F

Friområde o_F skal være offentlig og opparbeides med busker, trær, møblering og belysning. Møblering skal være variert og tilrettelegges for ulike typer lek, aktivitet og opphold, og løses rundt mindre plassdannelser i tilknytning til gangvei. Beplantning og møblering skal vektlegge opplevelser og bruk gjennom hele året. Nødvendige oppstillingsplasser for brannvesenet for boligene i felt B1 skal integreres i utformingen av friområde og gangvei. Åpne overvannsløsninger for felt B1, B2 og B3 tillates integrert i utformingen. Det skal oppføres en støyskjerm med høyde inntil 3 m mellom friområde o_F og Ekebergbanen. Støyskjerm skal være visuelt integrert i utformingen av utearealene. Det skal utarbeides en landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200 som viser utformingen av friområdet. Landskapsplanen skal leveres inn sammen med søknad om rammetillatelse for B1. Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

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

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, bygg H570

Eksisterende bygning som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Mindre fasadeendringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyde og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset opprinnelige bebyggelse.

Alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven eller berører verneverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsesområde BG #1-2 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense underjordisk p-anlegg. BG #1 skal betjene felt B1 og BG #2 skal betjene felt B2 og B3.

6.2 Bestemmelsesområde BG #3 (gangvei)

Det skal etableres en gangvei fra Nordstrandveien langs Ekebergbanen gjennom o_F innenfor bestemmelsesgrense gangvei. Gangveien skal ha en bredde på 3,5 meter. Gangveien skal kantes med nedsenket kantstein. Materialvalg skal avklares med Bymiljøetaten.

6.3 Bestemmelsesområde BG #4 (forplass)

Det skal etableres en mindre plassdannelse mellom bebyggelsen mot Ekebergveien og Ekebergveien innenfor bestemmelsesgrense forplass. Plassen skal opparbeides med beplantning og møblering/sykkelparkering mot bebyggelsen og sikre gode overganger mot tilgrensende fortau.

6.4 Bestemmelsesområde BG #5-6 (avfallshåndtering)

Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil skal etableres innenfor bestemmelsesgrense avfallshåndtering. BG #5 skal betjene felt B1 og BG #6 skal betjene felt B2 og B3.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse (felt B2, B4)

7.1 Seniorsenter

Hvis etablering av barnehage i felt B4 innebærer at eksisterende seniorsenter må flytte, skal nye lokaler for seniorsenteret være opparbeidet eller sikret opparbeidet innenfor felt B2 før det gis rammetillatelse for barnehagen.

8 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1)

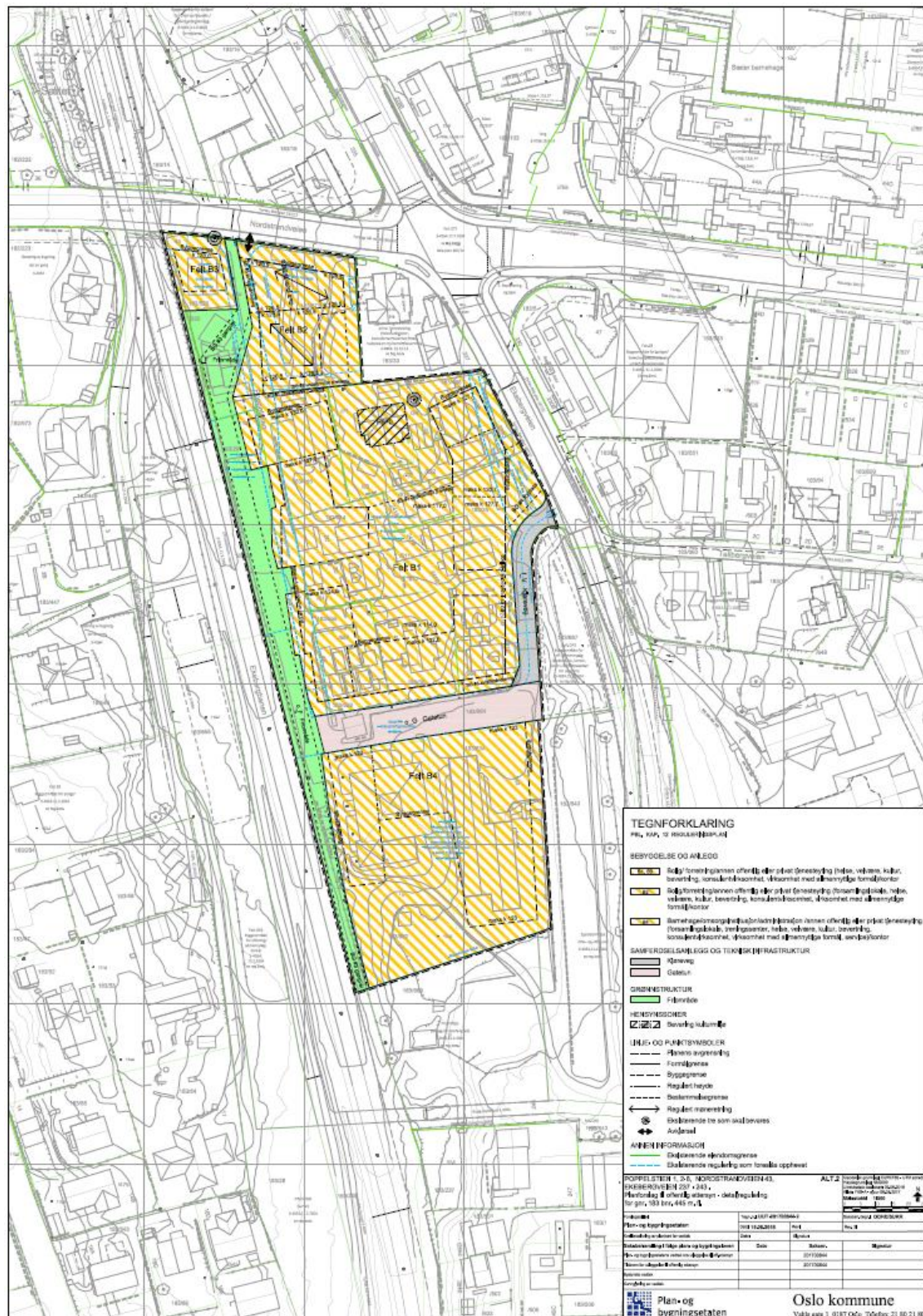
8.1 Friområde og gangvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal friområde o_F, gangvei fra Nordstrandveien til Breiens vei og støyskjerm langs Ekebergbanen være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

8.2 Fortau og sykkelfelt

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal sykkelfelt og fortau langs planområdet i Nordstrandveien og Ekebergveien være sikret opparbeidet.

7.3 Nedskalert plankart – alternativ 2



7.4 Reguleringsbestemmelser – alternativ 2

Reguleringsplan for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 183/672, 183/520, 183/550, 183/455, 183/614, 183/613, 183/674, 183/555, 183/557, 183/558, 183/29, 183/75, 183/498, 183/622, 183/610, 183/611, 183/612, 183/36, 183/554, 183/564, 183/35, 183/24, 183/34, 183/664, 183/662, 183/634, 183/663, 183/640, 182/674

Kartnummer UUT-201700844-2, 15.08.2018

Planens hensikt

- Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig fortetting som styrker eksisterende kvaliteter på Sæter og samtidig tilpasser seg områdets identitet og skala.
- Planen tilrettelegger for en mer ryddig trafikksituasjon der forbedrede gangforbindelser for myke trafikanter prioriteres og arealer for parkering på terreng reduseres. Poppelstien omreguleres fra biladkomst til gangvei.
- Planområdet reguleres med blandet formål med fokus på utadrettet næringsvirksomhet i 1. etasje mot Ekebergveien og Nordstrandveien.
- Planen sikrer også sosial infrastruktur ved at det reguleres en barnehage i planområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, og takplan i målestokk 1:100. Planene skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Planene skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, andre konstruksjoner, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, belysning og skilting for universell utforming, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Utomhusplanen skal i tillegg redegjøre for gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, tilgang/manøvreringsareal for renovasjon- og utrykningskjøretøy, stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer og eksisterende trær som skal bevares/felles.

Utomhus- og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhus- og takplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres i den grad grunnforholdene tillater det, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Bygninger, anlegg og tekniske installasjoner skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dersom det blir aktuelt å plassere bygg for sårbare grupper som vil falle inn under sikkerhetsklasse F3 i området, må det gjøres en vurdering av risiko og sårbarhet av dette med tanke på fare forbundet med overvannsflom. Evt. endring av flomveier må ikke føre til økt fare for skade på nabobebyggelsen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres en mer nøyaktig analyse av nedslagsfelt og vannmengder som vil gå gjennom området, hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Fare for erosjon må vurderes av geotekniker. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.3 Parkering

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

Bil:

Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr 100 m² BRA bolig
Fra 5,4 plasser til 9 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
Fra 1,2 plasser til 4,2 plasser pr 1000m² BRA kontor
Fra 2,4 plasser til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler
Fra 0 plasser til 0,6 plasser pr 10 seter restaurant
Fra 0 plasser til 1,2 plasser pr 10 årsverk barnehage
Fra 0 plasser til 0,3 plasser pr 10 seter forsamlingslokale

Opptil 7 parkeringsplasser, av totalt antall parkeringsplasser, kan opparbeides i gatetun o_G.
Parkering for felt B3 løses enten på terreng i felt B3 eller i parkeringskjeller i felt B2.

Sykkel:

Minimum 3 plasser pr 100 m² BRA bolig
Minimum 18 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
Minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA kontor
Minimum 12 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler
Minimum 6 plasser pr 10 seter restaurant
Minimum 6 plasser pr 10 årsverk barnehage
Minimum 6 plasser pr 10 seter forsamlingslokale

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av p-plassene skal være HC- plasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minst 50 % av sykkelparkering for boliger skal være overdekket. Langtidsparkering skal være tyverisikker/avlåst.

Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig.

Det skal avsattes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

1.4 Bevaring av trær

Trær som skal bevares, er markert på plankartet. Dersom andre større trær fjernes skal de erstattes med et nytt tre per fjernet tre. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt over terreng.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Forstøtningsmur som del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser.

2.1.3 Tak

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.4 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjon inngår ikke i beregning av utnyttelse. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

2.1.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 35% av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40% av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord og nordøst. Leiligheter henvendt mot Ekebergveien skal være gjennomgående.

2.1.6 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates etablert bolig i rød og gul støysone under forutsetning av at minst ett soverom og halvparten av oppholdsrommene har minst ett vindu mot stille side. Det tillates bruk av fasadetiltak som lokale skjermes foran luftevindu, hel eller delvis innglassing av balkong, eller tilsvarende, for å oppnå krav til støynivå utenfor luftevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget.

2.1.7 Blågrønn faktor (BGF)

Boligprosjekter skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF).

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennnyttige formål)/kontor, felt B1

2.2.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 10.500 m² BRA.

Det skal innpasses minimum 200 m² BRA og maksimalt 400 m² BRA til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennnyttige formål)/kontor mot Ekebergveien.

2.2.2 Plassering og høyder

Maksimalе høyder inkluderer takoppbygg innenfor maksimum 20% av takflatens underliggende areal.

Areal for Forretning/Kontor/Beverting/Annen privat/offentlig tjenesteyting i 1.etasje skal være henvendt mot Ekebergveien og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger direkte mot Ekebergveien skal bebyggelsen i hovedsak ligge i byggegrensen og ha en brutto etasjehøyde i 1.etasje på minimum 3,7 m.

2.2.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den hensyntar den bevaringsverdige bebyggelsen.

Fasadelengde

Fasadelengder uten retningsendring på 35 m eller mer skal deles opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre. Byggene skal forskyves i forhold til hverandre med sprang i fasadeliv på minimum 1m.

Farge- og materialbruk

Farge- og materialbruk skal understreke bebyggelsens volumoppbygging med ulik farge eller fargenyanse der bebyggelsen fremstår oppdelt, ved høyde-, og/eller fasadesprang. Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over fasadeliv og utover byggegrense, med unntak av mot Ekebergveien der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Balkonger skal ikke utformes sammenhengende over en hel fasadelengde. Svalganger som betjener opp til to leiligheter tillates.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

2.2.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 60% av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minst 80% av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan skal være samlet felles uteareal (SFUA). 40% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne veier i gårdsrommet.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Minst 30% av uteoppholdsarealet skal ha minimum 1 m jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles/offentlige uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Mot gangvei i felt o_F1 skal det etableres private forhager med dybde på minst 3 m. Mot gatetun i felt o_G tillates det etablert markterrasser over terrengnivå i inntil 3 m dybde. Overgangen mellom markterrasser over terrengnivå og terrengnivå i o_G skal beplantes i en bredde på minimum 1 m. Markterrasser skal ligge maksimum 1,2 m over terreng i gatetun o_G.

2.2.5 Varelevering

Varelevering skal skje fra Ekebergveien i forbindelse med bestemmelsesområde BG#4 forplass.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor, felt B2

2.3.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 2.200 m² BRA.

Det skal innpasses minimum 400 m² BRA og maksimalt 800 m² BRA til

Forretning/forsamlingslokale/annen privat/offentlig tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor.

2.3.2 Plassering og høyder

Areal for Forretning/forsamlingslokale/annen privat/offentlig tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor skal være henvendt mot Nordstrandveien og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger mot Nordstrandveien skal bebyggelsen ligge i byggegrensen og ha en brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 3,7m.

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at den hensyntar den bevaringsverdige bebyggelsen.

Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak med maks. kotehøyde og møneretning som angitt på plankartet. Takoppbygg tillates ikke. Utsparinger i inntil 25% av takflaten for takterrasser tillates.

Det tillates ikke lange bygningskropper, terrasseringer, vindusbånd, eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg.

Balkonger og svalgang

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over fasadeliv og utover byggegrense. Svalgang tillates etablert. Svalgang skal ha partier med minimum 1m dypere bredde i forbindelse med innganger som tilrettelegger for møblering og opphold.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

2.3.4 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. 40% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. Ved etablering av seniorsenter skal det sikres minst 100 m² uteareal i direkte tilknytning til seniorsenterets arealer.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier i gårdsrommet og felles takterrasser.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles/offentlige uteoppholdsarealer, og mellom utearealer for seniorsenter og felles/offentlige uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon.

2.3.5 Avkjørsel og varelevering

Feltet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra Nordstrandveien på egen tomt. Vareleveringen skal også gjelde for felt B3.

2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor, felt B3

2.4.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 510 m² BRA.

2.4.2 Plassering og høyder

Areal for forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor skal være

henvendt mot Nordstrandveien og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger mot Nordstrandveien skal bebyggelsen ligge i byggegrensen og ha en brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 3,7m.

2.4.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak med maks. kotehøyde som angitt på plankartet. Takoppbygg tillates ikke.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over fasadeliv og mot sør over byggegrense.

2.4.4 Adkomst

Adkomst tillates over gangvei fra avkjørsel til felt B2.

2.4.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 60% av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. 30 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, interne veier og felles takterrasser.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles/offentlige uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon.

2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Barnehage/omsorgsinstitusjon/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service)/kontor, felt B4

2.5.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 6.100 m² BRA.

Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger med minimum 720 m² BRA. Denne skal ligge i 1. etasje med direkte tilgang til gatetun felt o_G og tilhørende utearealer mot tilgrensende friområde i sør.

2.5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Mot vest skal bebyggelsen ligge i byggegrensen. Ny bebyggelse skal inngang fra gatetunet.

2.5.3 Utforming av bebyggelse

Generelt

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Nedkjøringsrampe skal være innvendig. Innkjøring til parkeringskjelleren skal skje fra o_G.

2.5.4 Sikring av flomvei

Mellom gnr 183 bnr 634 og gnr 183 bnr 662 skal det sikres en åpning i bebyggelsen på bakkeplan i nord-sør retning med minimum bredde 3 m som sikrer at flomvei gjennom området ivaretas.

2.5.5 Krav til utearealer

Forhagearealene mellom bebyggelsen og gatetunet skal opparbeides parkmessig som en del av gatetunet.

Barnehagen skal ha uteareal som utgjør minimum 19,2 m² pr barn. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Uteareal skal plasseres best mulig ift. sol og støy/andre miljøbelastninger og skal være egnet for aktivitet og lek. Arealer med støynivå over 60 L_{den} medregnes ikke i utearealet. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne. Arealet skal være tilgjengelig for alle utenom barnehagens åpningstid.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Utearealene skal ha robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke kunstgress eller gummiastfalt. Det skal være aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper og med ulike funksjoner. Utearealene skal inneholde grønne vegetasjonsflater og trær, som skal utgjøre minimum 60 % av utearealet. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Utearealene skal utformes slik at de kan brukes i sammenheng med aktivitetspark i sør.

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

3.1 Felles kjøreveg - felt f_V

Felt f_V skal være felles kjøreveg og adkomst for felt B1 og B4

3.2 Gatetun - felt o_G

Gatetunet skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides med kjørbart, permeabelt underlag. Gatetunet skal utformes med høy kvalitet i utforming og materialbruk som understreker gatetunet som en plassdannelse mellom felt B1 og B4. Gatetunet skal utformes med prioritering av myke trafikanter og syklistar og skal opparbeides parkmessig. Gatetunet skal beplantes og det skal opparbeides soner for opphold.

Parkeringsplasser skal opparbeides i grupper med maksimalt 4 plasser i hver gruppe. Parkeringsplassgruppene skal separeres med vegetasjonsfelt med minimum 6 m bredde.

Det skal utarbeides en landskapsplan for gatetunet i målestokk 1:200 som viser utformingen av gatetunet. Landskapsplanen skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse for B1.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser friområde – felt o_F

Friområde o_F skal være offentlig og opparbeides med busker, trær, møblering og belysning. Møblering skal være variert og tilrettelegge for ulike typer lek, aktivitet og opphold, og løses rundt mindre plassdannelser i tilknytning til gangveien. Beplantning og møblering skal vektlegge opplevelser og bruk gjennom hele året. Nødvendige oppstillingsplasser for brannvesenet for boligene i felt B1 skal integreres i utformingen av friområde og gangvei. Åpne overvannsløsninger for felt B1, B2 og B3 tillates integrert i utformingen. Det skal oppføres en støyskjerm med høyde inntil 3 m mellom friområdet o_F og Ekebergbanen. Støyskjerm skal være visuelt integrert i utformingen av utearealene. Det skal utarbeides en landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200 som viser utformingen av friområdet. Landskapsplanen skal leveres inn sammen med søknad om rammetillatelse for B1. Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

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

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, bygg H570

Eksisterende bygning som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Mindre fasadeendringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyde og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset opprinnelige bebyggelse.

Alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven eller berører verneverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsesområde BG #1-2 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense underjordisk p-anlegg. BG#1 skal betjene felt B1 og BG#2 skal betjene felt B2 og B3.

6.2 Bestemmelsesområde BG #3 (gangvei)

Det skal etableres en gangvei fra Nordstrandveien langs Ekebergbanen gjennom o_F innenfor bestemmelsesgrense gangvei. Gangveien skal ha en bredde på 3,5 meter. Gangveien skal kantes med nedsenket granittkantstein. Materialvalg skal avklares med Bymiljøetaten.

6.3 Bestemmelsesområde BG #4 (forplass)

Det skal etableres en mindre plassdannelse mellom bebyggelsen mot Ekebergveien og Ekebergveien innenfor bestemmelsesgrense forplass. Plassen skal opparbeides med beplantning

og møblering/sykkelparkering mot bebyggelsen og sikre gode overganger mot tilgrensende fortau.

6.4 Bestemmelsesområde BG #5-6 (avfallshåndtering)

Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil skal etableres innenfor bestemmelsesgrense avfallshåndtering. BG#5 skal betjene felt B1 og BG#6 skal betjene felt B2 og B3.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse (felt B2, B4)

7.1 Seniorsenter

Hvis etablering av barnehage i felt B4 innebærer at eksisterende seniorsenter må flytte, skal nye lokaler for seniorsenteret være opparbeidet eller sikret opparbeidet innenfor felt B2 før det gis rammetillatelse for barnehagen.

8 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1)

8.1 Friområde og gangvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal friområde o_F, gangvei fra Nordstrandveien til Breiens vei og støyskjerm langs Ekebergbanen være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

8.2 Fortau og sykkel felt

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal sykkel felt og fortau langs planområdet i Nordstrandveien og Ekebergveien være sikret opparbeidet.

8 Vedtak om offentlig ettersyn

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243, Sæter. Planområdet omreguleres fra byggeområde for boliger, kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie m.m.)/kontor/bevertning, bolig/forretning/kontor, byggeområde for offentlig/allmennyttig (bydelsfunksjon, kontor, bevertning, aktivitetscenter for ungdom, eldrecenter, forsamling), friområde (anlegg for sport og lek), felles avkjørsel og felles parkering til

Alternativ 1

- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor
- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor
- Barnehage/omsorgsinstitusjon/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service)/kontor
- Kjøreveg
- Gatetun
- Friområde
- Hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570)

Planforslaget er fremmet av Neptune Properties AS og Monolith Properties AS og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, UUT-201700844-1, datert 15.08.2018.

Planforslaget er i strid med kommuneplanens § 7.1, 3. ledd, a). Dette er fordi planforslaget ikke er i tråd med T-1442/16, som må legges til grunn utenfor avvikssonen i kommuneplanen. Fasader som ligger mot Ekebergveien, Nordstrandveien og Ekebergbanen ligger i gul og delvis rød støysone og vil få grenseverdier som overskrider T-1442/16.

Alternativ 2

- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor
- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor
- Barnehage/omsorgsinstitusjon/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service)/kontor
- Kjøreveg
- Gatetun
- Friområde
- Hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570)

Planforslaget er fremmet av Plan- og bygningsetaten og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, UUT-201700844-2, datert 15.08.2018.

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

Planforslaget er i strid med kommuneplanens § 7.1, 3. ledd, a). Dette er fordi planforslaget ikke er i tråd med T-1442/16, som må legges til grunn utenfor avvikssonen i kommuneplanen. Fasader som ligger mot Ekebergveien, Nordstrandveien og Ekebergbanen ligger i gul og delvis rød støysone og vil få grenseverdier som overskrider T-1442/16.

***** ***Ikkeslett eller skriv i dette feltet !!*** *****

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

Saksgang

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert og kommentert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1 tertial 2019.

Vedlegg

Forhåndsuttalelser

ROS-analyse

Plankart i målestokk 1:500 alternativ 1

Plankart i målestokk 1:500 alternativ 2

Oppsummering medvirkningsmøte 1

Oppsummering medvirkningsmøte 2

Møtereferat 12.12.2017 – Rådet for byarkitektur

Trafikkanalyse

Støyutredning

Geoteknisk vurdering

Kulturhistorisk verne vurdering

Overvannsnotat

Risikogjennomgang reguleringsplanfase

Illustrasjonsvedlegg