

## Byrådssak 96/24

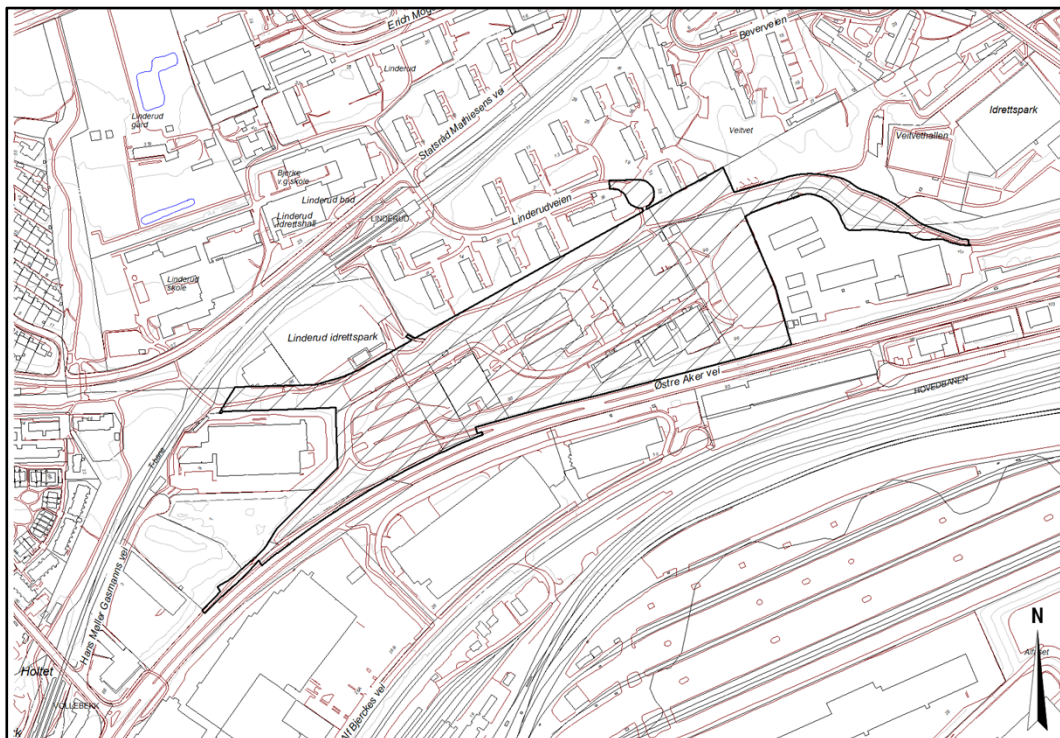
### Detaljregulering - Østre Aker vei 90 m.fl. (Linderudløkka)

#### **Sammendrag:**

Stor-Oslo Eiendom foreslår å omregulere Østre Aker vei 90 (Siemenstomta/Linderudløkka) fra kontor- og industriområde til bolig, kontor, torg, varehandel, barnehage m.m. Planen åpner for bygging av cirka 700-1000 boliger. Området skal knyttes opp mot friområdet «Grønn Åre» i nord, fortettes med boliger, torg og møteplasser og tilrettelegges for flere og bedre forbindelser i nabolaget. Høyblokka foreslås regulert til bevaring.

Plan- og bygningsetaten (PBE) mener at det er gjort et plangrep som kan gi et godt og flerfunksjonelt byområde. PBE anbefaler planforslaget, men fremmer alternativ med rekkefølgebestemmelser som sikrer nedlegging av høyspentlinje i jordkabel.

Byrådet anbefaler planforslaget med justert leilighetsfordeling (pkt. 2.5) i tråd med Hammersborgerklæringen, krav til fellesareal (pkt. 2.4), rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig friområde og gang/-sykkelveg for alle felt på et tidligere tidspunkt enn forslagsstiller selv har foreslått (pkt. 13.1) og nedlegging av høyspentledning i jordkabel fra Linderud trafostasjon til endemast ved Veitvetveien (pkt. 12).



## **Saksfremstilling:**

### Bakgrunn og eksisterende forhold

Linderudløkka ligger mellom Vollebekk i vest, Linderud i nord, Veitvet i øst og Østre Aker vei i sør. Planområdet er 109 166 m<sup>2</sup> og regulert til kontor- og industriområde. Adressen Østre Aker vei 90 inneholder tidligere kontorbygg som er fylt opp med kunst- og kulturaktiviteter i Startblokka. Grunneier er Stor-Oslo Eiendom AS, samt ØAV 88 AS for felt B, gnr./bnr. 88/482.

I kommuneplanens juridiske arealdel ligger planområdet i utviklingsområde med krav til felles planlegging. Planforslaget er i strid med krav om felles planlegging. Hensynet bak kravet til § 11.2 er i hovedsak ivaretatt.

Hensikten med planforslaget er å utvikle eiendommen fra et lukket næringsområde til et publikumsåpent, attraktivt og blandet bolig- og næringsområde. Siemensblokka langs Østre Aker vei foreslås regulert til bevaring.

Prosjektet Startblokka er en midlertidig aktivisering av et tomt næringsbygg i samarbeid med bydelen. Den har i dag omtrent 70 leietakere.

### Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller er Stor-Oslo eiendom AS med Nordic Office of Architecture AS som fagkyndig.

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av et flerfunksjonelt byområde med boligbebyggelse, forretninger, kontorer, annen offentlig eller privat tjenesteyting, hotell, undervisning og barnehage. Tre næringsbygg er forutsatt revet, deriblant Startblokka. Støy fra Østre Aker vei har vært et premiss for utviklingen av planområdet. Bebyggelsen er utformet for å skape en skjerm mot veien og holde trafikkstøyen ute.

Det foreslås maks tillatt BRA på 122 600 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 68 100 m<sup>2</sup> BRA er bolig (740 boenheter). Høydene til ny bebyggelse varierer fra tilsvarende fire til ni etasjer, hvor de fleste bygningene er på seks eller sju etasjer. Det tilrettelegges for variasjon i leilighetsstørrelser og typer.

Planforslaget tilrettelegger for et adkomsttorg, en forplass og et stort sentralt felles torg («Esplanaden»), oppgradering av gang- og sykkelveien i Grønn Åre (grøntdrag mellom Veitvet og Vollebekk), turvei D6 øst for Veitvetveien, omlegging av tidligere p-plass til et nærmiljøanlegg og en 6-avdelings barnehage med uteoppholdsarealer.

Torget kobles til grønndraget Grønn Åre gjennom tre bilfrie gatetun. Planforslaget opprettholder Grønn Åre som friområde og bidrar til å forbedre denne med flere trær og møteplasser, og til å oppgradere og omlegge den statlige gang- og sykkelveien slik at den blir mer trafiksikker og får lavere stigning. Renovasjon, utrykning og varelevering vil måtte foregå på gatetun og deler av hovedtorget.

Eksisterende kjøreadkomst til planområdet fra Østre Aker vei er sikret utbedret. For nødetater vil det også være tilkomst fra oppgradert gangvei og snuplass i Linderudveien.

PBE stiller alternativ med rekkefølgekrav om nedgraving av høyspentlinja og opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg og friområde som gjelder for alle felt og på et tidligere tidspunkt enn forslagsstiller har foreslått.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget åpner for realisering av tett boligbebyggelse med høyder opp til 9 etasjer, tilrettelegger for ca. 700-1000 nye boliger, barnehage, allment tilgjengelige torg og gatetun.

Plangrepet innebærer omforming av dagens terreng ved at større partier heves flere meter. Dette blir blant annet gjort for å knytte gårdsrommene i nord til grøntdraget Grønn Åre og for å gi tilfredsstillende stigning i henhold til kravene om universell utforming.

Høyblokka og to næringsbygg er forutsatt bevart, men flere større industri-/kontorbygg kan rives som følge av planforslaget.

Planforslaget medfører i liten grad konsekvenser for solforholdene til nabobebyggelsen fordi området ligger lavere i terrenget, samtidig som friområdet og Grønn Åre skaper en fysisk avstand. Utbyggingen gir derimot konsekvenser for utsikten fra Linderudveien Boligsameie nord for planområdet.

Planforslaget gir bedre og mer trafiksikker gang- og sykkelforbindelse mot Bredtvet skogen øst for Veitvetveien, Vollebakk bussholdeplass og Linderudveien.

Plangrepet forutsetter at en del trær rundt eksisterende bebyggelse blir fjernet, inkludert tre asketrær innenfor byggeområde felt C (nordvest for høyblokka).

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 27.06.2022 til 22.08.2022 kom det inn 28 merknader. PBE stilte alternativ med rekkefølgekrav om nedgraving av høyspentlinje og ny gangforbindelse fra Hans Møller Gasmanns vei. Gangforbindelsen har vist seg for vanskelig å gjennomføre, og videreføres derfor ikke.

Bydelsutvalget i bydel Bjerke mener at bebyggelse eksponert mot riksveien må brukes til andre formål enn bolig, med unntak av høyblokka. De mener at planområdet bør sikres en god kobling til boligområdet Linderudveien og mulig nytt boligområde mot øst. De mener at det bør reguleres en 8-avdelings barnehage med uteareal iht. norm og at barnehagen bør få gode solforhold og være skjermet mot kommunens tomt i øst. De mener at planen må sikre utadrettede funksjoner og aktive førsteetasjer, og at det bør avsettes areal til kulturformål, småskala næring, mindre verksteder og håndverksbedrifter. De mener at planen bør innebære leiligheter for boligsosiale formål og at det er viktig å ha fokus på UU-tilpasning. De mener at området bør gis kjøreadkomst fra flere veier enn i dag, og at planområdet bør gis kjøreadkomst fra Hans Møller Gasmanns vei for å gi en mer robust løsning ved hendelser og for å redusere belastningen på krysset Veitvetveien - Østre Aker vei - Nedre Kalbakkvei.

Barnas representant i bydel Bjerke er negative til boliger mot Østre Aker vei i rød støysone. De mener at barnehagens uteareal bør utvides utover minimumskravene. De er kritiske til at hensynet til idrett ikke ivaretas og mener at adkomstvei for gående bør gå gjennom Linderudveien borettslag.

Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap anbefaler at det tilrettelegges for en 8-avdelings barnehage i tilknytning til Linderud- og veitvet-området, med tilstrekkelig store uteområder som ikke belastes med støy- og luftverdier over anbefalte grenser.

Brann- og redningsetaten mener kabling av høyspent vil være positivt for fremkommelighet og mulighet for oppstilling av høyderedskap.

Byantikvaren mener at høydene på nybygg nord i planområdet bør reduseres for å ivareta høyblokkas synlighet mot Linderud og Veitvet, og at det bør sikres at høyblokka forblir den høyeste bygningen innenfor planområdet. De anbefaler tydeliggjøring av krav.

Bymiljøetaten støtter kabling av høyspentledninger (langt alternativ) under gang/sykkelveg. De anbefaler at det tilrettelegges for en forbindelse fra vest i planområdet til Hans Møller Gasmanns vei for å få en bedre forbindelse til Vollebekk T. De ønsker at friske asketrær bevares eller flyttes til velegnet sted. De bemerker at omfang av kjeller kan gi utfordringer mht. overvann og vekstvilkår for trær og mener det er viktig at planlagt bebyggelse ikke hindrer en fremtidig gjenåpning av Veitvetbekken og Linderudbekken. De mener det er nødvendig å bedre trafiksikkerheten i Linderudveien, da denne vil være skolevei for barn som flytter inn.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefaler at rekkefølgekrav om høyspentledning knyttes til rammetillatelse, og at rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg fra Hans Møller Gasmanns vei opparbeides når 50 % av planens utbyggingspotensiale er tatt i bruk.

Kulturetaten peker på at Startblokkas er en verdifull sosial arena for nærmiljøet i dag, at planforslaget bør avsette areal til kultur og aktivitet, og at det må bli enighet om gode driftsløsninger for dette.

Vann- og avløpsetaten støtter etablering av grøntdrag og flomveier innenfor planområdet, men mener det er viktig at planlagt bebyggelse ikke hindrer en fremtidig gjenåpning av Veitvetbekken og Linderudbekken.

Oslobygg KF (OBF) mener det bør sikres bedre solforhold for barnehagen og tilstrekkelig buffer som skjerming mot kommunens virksomhet øst for planområdet. OBF anbefaler at det sikres minimum 6-avdelinger med min 1500 kvm BRA.

Ruter AS mener at holdeplass Siemens kan legges ned mot at det etableres en universelt utformet gangveikobling mot holdeplass Vollebekk, samt etablering av G/S-vei til Hans Møller Gasmanns vei. Ruter mener gangbru over Østre Aker vei må vurderes pga. styrket tilgjengelighet til Alna stasjon, bl.a. fordi tog kan avlaste t-bane.

Statsforvalteren i Oslo og Viken mener det er gjort en god jobb med å finne plangrep som gir tilfredsstillende støyforhold for hoveddelen av boenhetene, men at antall leiligheter med dempet fasade må reduseres og at barnehagens utearealer må følge anbefalingene.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) henviser til retningslinjer og veiledere, og minner om kommunens ansvar.

Statens vegvesen ønsker primært en påkobling mot Veitvetveien og anbefaler at det legges inn rekkefølgekrav som sikrer sanering/stenging av dagens avkjørsel, og opparbeidelse av ny veiadkomst til området. De bemerker at det ikke er aktuelt å etablere «Siemens bussholdeplass» som tosidig med stopp i øst/nordgående løp, og ser derfor ikke behov for krysning over rv. 163 langs planområdet. De ber om redusert antall leiligheter med dempet fasade. De påpeker at det er viktig å se på samspillseffekten mellom støy og lokal luftkvalitet, og anbefaler helhetlig vurdering av helsekonsekvens før kommunen tillater støyfølsom arealbruk i slike områder.

Groruddalen Miljøforum kan ikke støtte boliger i rød støysone mot Østre Aker vei. De bemerker at omfang av kjeller kan gi utfordringer mht. overvann og vekstvilkår for trær og planter. De

mener det må etableres en egen kjøreadkomst til Hans Møller Gasmanns vei og ønsker bedre kobling til Linderudveien, T-banen og Linderud senter.

Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS) mener at det må avsettes nødvendige arealer for varetransport og oppstillingsplasser, men at disse ikke må komme i konflikt med areal for myke trafikanter.

Oslo Idrettskrets ber om at kjøreadkomst og parkeringskapasitet for Linderud idrettspark og flerbrukshall opprettholdes. Idrettskretsen ønsker videreutvikling av idrettsparken med ulike nærmiljøanlegg.

Linda Adolphson og leietagere i Startblokka mener at bygg 6 ikke bør rives. De er bekymret for at Startblokka får begrenset plass og innskrenket omfang og økte leiepriser i nytt bygg, og at nye boliger vil tiltrekke seg en annen demografi. De frykter nedbygging av grønt, og mener hagekvaliteter bør videreføres. De er opptatt av byggets særegne arkitektoniske kvaliteter, og samfunnsverdiene Startblokka er bygget opp på.

Thomas Karlsen Dampha mener tomten ikke er egnet til bolig pga. nærhet til Østre Aker vei, at adkomsten til tomten er problematisk og at høydene er til sjenanse for naboene. Eli Synnøve Enger ønsker reduserte byggehøyder og mye grønt, og at høyspentkabelen graves ned. Bodil Erring og Tanjina Islam ønsker reduserte byggehøyder. Grethe Findahl ønsker reduserte byggehøyder og er bekymret for økt trafikk i Veitvetveien. Mette Fjeld ønsker reduserte byggehøyder, ny gang-/sykkelvei med separat sykkelvei og fortau samt nedlegging av høyspentkabel. Sofie Alette Erichsen Fjeldheim kommenterer at området er preget av blokker med mye trangboddhet og problemer med gjennomtrekk, og mener at småhus/rekkehus ville hatt en positiv effekt. Hun ønsker at Startblokka bevares og er bekymret for områdets infrastruktur og kollektivtilbud. Maria Adriana Lahaise ønsker videreføring av parsellhagene som er etablert foran Startblokka. Jan Ivar Pettersen ønsker at det etableres østgående stoppested på motsatt side av Østre Aker vei, gangbru over Østre Aker vei, samt gang- og sykkelveg til Alna stasjon og til Hans Møller Gasmanns vei. Daniel James Tarplett er negativ til høyder på felt A på grunn av konsekvenser for utsikt, og mener at feltet heller bør avsettes til idrett. Christopher Wiedswang er opptatt av å bevare Startblokka som møteplass, og ønsker bevaring av de gamle Siemensbyggene/bygg 6.

Rådet for byarkitektur har gitt uttrykk for at plangrepet framstår som lite stedsspesifikt. Det er for få fellesarealer og- funksjoner til at man sikrer at dette blir noe mer enn et rent boligfelt. Høyder og utnyttelse må endres for å bedre solforhold. Området kan med fordel utbygges med flere typologier, som for eksempel småhus, og større variasjon. Prosjektet bør i større grad koble seg på nabolaget i nord for at man skal unngå å lage en isolert øy, men heller bli en del av en større sammenheng både funksjonelt og formalt.

#### Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 16.05.2023 til 09.06.2023 kom det inn 10 merknader. Følgende endringer ble hørt:

- Omforming av felt F med barnehage og økt uteareal.
- Redusert høyde i felt C for bedre solforhold i gårdsrom.
- Regulering av friområde (i dag parkeringsplass) til nærmiljøanlegg.
- Minstekrav til areal for allmenntilgjengelig og/eller utadrettet virksomhet på feltene D, E og G1.

- Sikring av minimumsareal for kultur og småromsidrett på felt E.
- Endring av rekkefølgekrav; struktur og rekkefølge, samt rekkefølgekrav om å opparbeide lokaler for Startblokka i høyblokka, turvei fra Hans Møller Gasmanns vei og nedlegging av høyspentlinja.
- Mindre endringer av formål og bestemmelser for feltene A, C, D, E og G1, samt enkelte justeringer av reguleringsbestemmelsene.

Bydelsutvalget i bydel Bjerke mener at det ikke bør tillates leiligheter i rød støvsone. De mener at barnehagen bør ha 8 avdelinger. De mener at det bør sikres minimum 2 400 m<sup>2</sup> til lokalsamfunnsfunksjoner i Høyblokka i felt G1, og at felt K i sin helhet bør opparbeides som friområde og nærmiljøanlegg. De mener at det bør reguleres gangforbindelse til Hans Møller Gasmanns vei og ønsker areal til småromsidretter.

Byantikvaren bemerker at endringene ikke er i konflikt med kulturminnehensyn.

Bymiljøetaten (BYM) mener at parkeringsplassen Linderud idrettspark bør saneres og tilbakeføres som friområde. De stiller seg positive til aktivitetsareal, forutsatt at det legges opp til egenorganisert idrett. De mener at nedlegging av høyspentlinjen bidrar til å styrke kvaliteten på grønt- og friarealene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) anbefaler at rekkefølgebestemmelsene knyttes til alle formål. De ulike formålene kan ha ulik belastning på infrastrukturen, og dette er vurderingstema i utbyggingsavtaleforhandlingene. EBY gjør oppmerksom på at planområdet er utenfor sonene for utviklingsområder, som innebærer at BYM ikke har gjennomføringsorganisasjon i området. Gjennomføringsfasen for nedlegging av høyspentlinje i jordkabel vil være kompleks, og stiller høye krav til byggherreansvar og risiko. EBY bemerker at det er en prioritet å sikre gode grøntområder for brukerne av nærmiljøet, og at det er viktig at disse som hovedregel er ferdigstilt ved brukstillatelse. EBY er positive til at det sikres areal til sentrale lokalsamfunnsfunksjoner i planområdet, men understreker at tiltaket ikke kan omfattes av en utbyggingsavtale, ettersom Startblokka hovedsakelig er et kommersielt drevet prosjekt med blant annet utleie til bedrifter. De gjør oppmerksom på at Oslo kommune ikke har praksis for å inngå utbyggingsavtaler om denne typen tiltak, og at det ikke kan forventes at tiltaket vil bli omfattet av en utbyggingsavtale.

Vann- og avløpsetaten har i dag sitt sentrallager på tomte vest for planområdet (Veitvetveien 23). De bemerker at foreslåtte buffersone mot denne eiendommen vil bidra positivt til mulighetene for fortsatt drift av og utvidelse av deres virksomhet.

Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap - Bestillerenheten for barnehager bekrefter at det er behov for barnehage i prosjektet.

Statens Vegvesen fraråder utbygging av støyfølsom bebyggelse i dette området. De anser dagens av- og påkjøring fra Østre Aker vei som utilfredsstillende, og anbefaler ikke planforslaget med tanke på støysituasjonen eller trafikksikkerheten.

Bulk Infrastructure AS ønsker av sikkerhetshensyn ikke tursti øst for Hans Møller Gasmanns vei 9 over sin eiendom.

WP Carey AS er opptatt av at deres eiendom Østre Aker vei 88 (felt B) skal kunne videreføres som en attraktiv kontoreiendom, og ønsker begrensninger på høyder og volum for å ivareta kvalitetene knyttet til lys, luft og utsikt.

Endringer i planforslaget etter høringene:

- Felt A: Planforslaget tillater ikke trelasthandel og tidspunkt for rekkefølgekrav er endret. Bestemmelsene om kvaliteter på felles og offentlig tilgjengelige uteareal er styrket i revidert planforslag.
- Felt C: planforslaget foreslår reduserte høyder på bebyggelsen mot Østre Aker vei, fra seks til fem etasjer mot felt B i sør. En bygning foreslås justert fra fem til fire etasjer. Dette er gjort for å slippe mer lys inn i gårdsrommet, gi mer rommelighet og økt bokvalitet.
- Felt D: Planforslag sikrer 500 m<sup>2</sup> til utadrettede funksjoner.
- Felt E: Planforslaget sikrer 150 m<sup>2</sup> til småromsidrett/kultur.
- Felt F: Planforslaget sikrer en 6-avdelings barnehage som oppfyller normkravet på 24 m<sup>2</sup> uteareal per barn og med 15 meter buffersone mot kommunens driftstomt i øst. Høyden er økt for to av byggene, men utnyttelsen og bebyggelsens plassering er justert for å sikre bedre solforhold på barnehagens uteoppholdsareal.
- Felt G1: Planforslaget sikrer utadrettet virksomhet på plan 1 og lyse arealer på plan U1 til formål forretning, undervisning, og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er cirka 1 500 m<sup>2</sup> som er tenkt avsatt til deler av aktivitetene i Startblokka.
- Samlet utnyttelse er redusert fra 126 300 m<sup>2</sup> BRA til 122 600 m<sup>2</sup> BRA som følge av de foreslåtte endringer i felt C og F.
- Planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av friområde sør for Linderud idrettspark (i dag parkeringsplass i regulert friområde) som nærmiljøpark med mindre anlegg for organisert og uorganisert idrett og aktivitet.
- Turveitrasé øst for Hans Møller Gasmanns vei 9, over Bulk Infrastructure AS sin eiendom er tatt ut av planforslaget.
- Planforslaget sikrer oppgradering av gang-sykkelvei ved 600 bygde boliger.
- Planforslaget sikrer opparbeidelse av en barnehage ved 300 bygde boliger og opparbeidelse av friområde ved 600 bygde boliger.

Forslagsstillers kommentarer til høringsinnspillene

Plangrepet sikrer at boligene er i tråd med gjeldende regelverk mht. støy- og forurensingsbelastning. Det store flertallet av boligene vil ha nivåer godt under nedre grenseverdier. Utbyggingen vil gi forbedret støyskjerming for bakenforliggende boliger. Det er kun et fåtall boliger som blir liggende i rød støysone, og disse tilbys tilleggskvaliteter som skal kompensere for støybelastningen. Alle leiligheter som vender mot Østre Aker vei sikres stille side mot gårdsrom og ekstra tiltak for støyskjerming som går ut over kommuneplanens og retningslinjens krav. Etablering av næringsbebyggelse som skjerm for boligene har vært vurdert, men forkastet ettersom dette vil gjøre det vanskelig å etablere fullverdige boligkvarter med gode kvaliteter, og ettersom en funksjonsblanding av kontor og bolig i samme kvartal er vurdert som negativt for bokvaliteten og muligheten for å danne gode fellesskap rundt boliggunene.

Planforslaget legger til rette for videreføring av Startblokkas virksomhet i de to nederste etasjene av Siemens-blokka i felt G1 (ca. 1 200 kvm BRA). Forslagsstiller jobber sammen med bydelen for å finne måter å sikre videreføring av Startblokka på. Formål verksted/småindustri medfører behov for kjøretilgang og trafikk som ikke er forenelig med planlagt bruk av torgarealer til opphold, men planforslaget tilrettelegger for at slike formål evt. kan etableres i felt A.

Det er i dag en stor reguleringsreserve og overskudd på næringslokaler på mer sentrale beliggenheter (Økern-Helsfyr-Bryn m.fl.). Det er både økonomisk og samfunnsmessig gunstig at næringsarealer prioriteres til disse lokalitetene, som har bedre forutsetninger for de trafikkmengdene kontor- og næringsarealer skaper.

Arealet som kreves for å innpasse en 8-avdelings barnehage utgjør nesten et helt utbyggingsfelt, og er ikke forenelig med planens hovedgrep med fire utbyggingsfelt rundt et sentralt torg. Økning av barnehagestørrelsen vil derfor gi vesentlig færre boliger og reduserte kvaliteter for planområdet som helhet. En 6-avdelings barnehage er tilstrekkelig for å dekke behovet som skapes av nye boliger i planområdet. Støy- og forurensingsforhold er grundig dokumentert og godt ivaretatt. Valgt plassering av barnehagen gir korte og gode gangkoblinger til et stort antall boliger samt god kontakt og kort avstand til etablerte parkområder, turområder og idrettsfasiliteter.

Behov for nye gangforbindelser over Østre Aker vei er utredet i eget notat vedlagt planforslaget. En ny gangforbindelse over veien vil ha høye kostnader og begrenset nytteverdi, og er ikke prioritert som tiltak for utvikling av området. En slik forbindelse til Alna stasjon vil ikke gi vesentlig bedre tilgjengelighet, kortere gangavstander eller vesentlig kortere reisetid til relevante målpunkter. Gangavstand til Alna stasjon vil selv med gangbru være over 1 km.

SVVs uttalelse synes å legge feil løsningskonsept for adkomst til grunn for vurderingene og tar ikke hensyn til at planforslaget inneholder tiltak for å utbedre sikt og trafiksikkerhet fra av- og påkjøringsrampe fra Østre Aker vei.

Hvordan planområdet skal kobles til veinettet er grundig utredet. Beste løsning er å benytte dagens adkomst fra Østre Aker vei, supplert med at det legges til rette for beredskapsadkomst for nødeter (brann-/sykebil og politi) via Linderudveien, som foreslått. Mulighet for en kobling mot Hans Møller Gasmanns vei er undersøkt, men pga. terrengforhold, godkjent bruk av eiendommene, samt sikringskrav rundt datasenteret i Hans Møller Gasmanns vei 9, er det konkludert med at en forbindelse ikke er mulig i dagens situasjon.

Planforslaget vil ikke medføre ny kjøretrafikk i Linderudveien, og vil derfor ikke påvirke trafiksikkerheten her. Planforslaget sikrer opparbeidelse av sammenhengende gangvei/fortau frem til eksisterende fortau i Linderudveien, og med det en god kobling til Linderud T og Linderud senter.

Planforslaget hindrer ikke en eventuell fremtidig åpning av Nedre Veitvetbekken. Det er ikke teknisk mulig å flytte asketrærne. Lokal overvannshåndtering og god kvalitet på grøntanleggene sikres gjennom bruk av standardbestemmelser for overvannshåndtering og blågrønn faktor. Forslagsstiller vil i utformingen av de enkelte byggeprosjektene vurdere hvordan dyrking og urbant jordbruk kan innarbeides som et positivt element i utviklingen.

Parkeringsplassen ved Linderud Idrettspark foreslås videreført som friområde, med bestemmelser som sikrer opparbeidelse av nærmiljøanlegg på deler av arealet. Området eies og driftes av BYM, som har uttalt at de ikke ønsker at parkeringsplassen skal videreføres i planen. Området foreslås derfor videreført som regulert, til friområde som i dag. Planforslaget ivaretar adkomst med HC-parkering Linderud idrettspark, og idrettsparken har tinglyst rett til parkering ved Linderud skole.

Hvorvidt høyspentlinjen kables eller ikke vil ikke påvirke brannvesenets mulighet for innsats i området. Stråling fra høyspentledningen er ikke over utredningsgrensen, som er nedre grense



for når helseeffekten av magnetfelt må utredes nærmere. Kabling av høyspentlinje innebærer ikke at strålingen bortfaller.

Planforslaget vil ikke medføre dårligere forhold for Østre Aker Vei 88 mht. lys, luft og utsikt, enn det som var vedtatt reguleringsplan og planlagt utbyggingsgrep da WPC overtok eiendommen. Reduksjon av høyder i felt C vil ha en påvirkning på felt B.

Akseptable løsninger for varetransport er ivaretatt i forslaget. Virksomheter med høy leveransefrekvens (dagligvare) sikres eget mottak, mens virksomheter med lavere frekvens forutsettes betjent fra dedikerte arealer på trafikkfrie gatetun. Kjøremønster er lagt opp slik at rygging ved daglige leveranser unngås.

Forslagsstiller er opptatt av å sikre en hensiktsmessig rekkefølge på gjennomføringen av rekkefølgekravene. Friområdet er etablert i dag, og har i hovedsak gode kvaliteter. Forslag til rekkefølgebestemmelser representerer en balansegang mellom hensyn til gjennomførbarhet og hensynet til å sikre kritisk infrastruktur tidligst mulig. Å kreve store infrastrukturtiltak opparbeidet samtidig med eller før utbygging av første boligfelt, kan gi store ulemper. For det første kan anlegg som opparbeides for tidlig bli ødelagt av anleggstrafikk for senere utbyggingstrinn. For det andre er det viktig for igangsetting av planen at første byggetrinn ikke belastes med for høye eksterne kostnader.

Forslagsstiller stiller spørsmål ved berettigelsen av rekkefølgekravet om nedgraving av høyspentledning. De viser til at det ikke er noen funksjonell sammenheng mellom tiltaket og planforslaget og at det ikke er sannsynlig at det kan oppnås utbyggingsbidrag fra andre prosjekter i området. Med dette vil gjennomføringen av tiltaket skyves ut i det uvisse, og sannsynligvis ligge langt frem i tid. FS mener det er svært problematisk dersom prosjektet skal pålegges rekkefølgekrav som i så stor grad er uavklarte på reguleringstidspunkt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til høringsinnspillene

Adkomst via Veitvetveien er ikke mulig så lenge kommunen trenger Veitvetveien 23 som kommunal driftstomt. Hele felt F med barnehage er omformet som følge av uttalelsene til offentlig ettersyn. Reguleringsbestemmelser om høyblokka er avstemt med Byantikvarens tilbakemeldinger. Parkering i friområde blir ikke opprettholdt. Linderud idrettspark har to HC-parkeringer tett på anlegget, mens øvrig parkering skal være ved Linderud skole. BYM har opplyst at ingen har hevd på parkeringen i friområdet. Det legges opp til en snarvei for gående ned til ny holdeplass Vollebekk langs Hans Møller Gasmanns vei 3 i Østre Aker vei.

Begrenset høring

Ved begrenset høring fra 21.05.2023 til 10.06.2024 ble forslag til justert leilighetsfordeling sendt på høring til bydel Bjerke og politiet. Justeringen innebærer en mulighet for flere boliger (endret fra maksimum 35% til inntil 40%) i størrelseskategori 1 (endret fra minstestørrelse 35 kvm til minstestørrelse 30 kvm) og krav om færre boliger (endret fra minst 40% til minst 30%) i størrelseskategori 2.

- *Kategori 1: Inntil 40 % av leilighetene kan være 30–50 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates ikke boenheter på under 30 m<sup>2</sup>.*
- *Kategori 2: Minst 30 % av boenhetene skal være over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert. Minst 10 % av disse boligene skal være over 100 m<sup>2</sup> BRA.*

Bydelsutvalget i bydel Bjerke støtter forslaget til ny leilighetsfordeling. Bydelsutvalget ønsker at boligformen blir borettslag for å skape stabilt bomiljø og at det etableres tilstrekkelige fellesarealer. Det er viktig at ny bebyggelse kan tilføre det området mangler i dag og bidra til å løfte området som helhet.

Politiet bemerker at de anser det som positivt at byens nabolag får flere innbyggere, noe som generelt øker tilstedeværelse av mennesker i offentlige rom, og dermed styrker sosial kontroll og eierskap til nærmiljøet. Samtidig har de notert seg at de områdene med mest kriminalitet er de områdene med stor andel små leiligheter, som har ført til mye inn- og utflytting og lite tilhørighet til stedets kultur og fellesskap. Politiet stiller seg derfor også kritisk til forslaget om å tilrettelegge for flere små boliger på Linderud.

PBEs kommentarer til forslag til justert leilighetsfordeling

PBE kan akseptere forslaget om å øke andelen små boliger i kategori 1, gitt boligsammensetningen i området i dag, men de anbefaler å fastholde opprinnelig krav til minimum 40% leiligheter i kategori 2 for at området skal være attraktivt å etablere seg i og bli værende i for familier. PBE mener at boliger mindre enn 35 kvm trenger minimum 2 kvm innendørs fellesareal per bolig for å oppnå tilstrekkelig bokvalitet og sosial bærekraft. Med flere boenheter blir det større press på sosial og grønn infrastruktur. PBE mener at det er positivt i seg selv med flere leiligheter, men at mange små leiligheter kan forverre den sosiale situasjonen dersom det ikke gjøres kompensierende tiltak. PBE anbefaler derfor ikke endringen.

Plan- og bygningssetatens anbefaling

Plan- og bygningssetaten (PBE) mener at plangrepet er et godt grunnlag for å skape bymessige kvartaler og byrom. Gjennom god fysisk og visuell kontakt til Grønn Åre vil byrommene få et relativt åpent, grønt preg som gir kontakt med områdene rundt. Beliggenheten byr på noen utfordringer med trafikkstøy, luftforurensning, terrengforskjeller og næringsdominerte arealer. Planforslaget oppnår likevel å legge til rette for en transformasjon av det støyeksponerte, avstengte området til en flerfunksjonell og inviterende bybebyggelse med varierte byrom.

For å supplere det eksisterende boligtilbudet og styrke bomiljøene i boligstrøkene rundt Linderud, hadde PBE gjerne sett en noe større bredde i boligtyper. Men prosjektet sikrer blanding med familieleiligheter og små leiligheter som til sammen bidrar til en variert beboersammensetning innenfor planområdet.

For å utvikle eiendommen helhetlig og bymessig i henhold til Kommuneplanen (samfunnsdelen 2019), mener PBE det her er riktig å etablere en tettere bebyggelse med boliger, lokal handel og arbeidsplasser i sameksistens med Vollebekk, Linderud og Veitvet. Bytorget Esplanaden er et raust plangrep som samler ny bebyggelse og eksisterende næringsbygg. Plangrepet skaper forbindelse mellom områdets nye byrom og grøntdraget Grønn Åre og vil slik kunne bidra til å forsterke det lokale nettverket av møteplasser.

Barnehagens beliggenhet fungerer godt med resten av planen. Barnehagen får varierte uteoppholdsarealer med gode solforhold gjennom dagen og en buffersone mot Oslo kommunes driftstomt i øst.

Nesten hele planområdet er underbygget med parkeringskjellere og kulverter. Dette gir bilfrie utearealer og trafikktrygge byrom, men er en svakhet med tanke på vegetasjon, trær og overvannshåndtering. I Siemensanlegget finnes det en del storvokste trær fra oppføringen av

industrianlegget. Disse trærne og yngre trerekker innenfor planområdet blir hugget som en følge av utbyggingen. PBE hadde ønsket et sterkere vern av eksisterende trær i planforslaget.

PBE mener at planen har et vanskelig utgangspunkt med tanke på beliggenheten ved Østre Aker vei, men det er totalt sett oppnådd gode byrom, varierte funksjoner og tilfredsstillende bokvalitet. Det er positivt at Siemens-høyblokka bevares, denne er et landemerke som gir historie og identitet til stedet. Å videreføre kunst- og kulturaktivitetene i Startblokka i dette bygget har positiv betydning for området langt utover selve prosjektet og bidrar til sosial bærekraft.

Forslaget legger til rette for en transformasjon med gjenbruk av næringsbygninger, en konsentrert fortetting og høy, bymessig utnyttelse. Ny opparbeiding av gang- og sykkelveg i Grønn Åre vil bli et viktig miljøtiltak for hele denne delen av Groruddalen.

Når eksisterende bebyggelse transformeres vil den bli oppgradert til dagens standard og regelverk. PBE støtter forslagsstillers utsagn om at det blir en bedre situasjon med tanke på universell utforming og tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse.

Da planområdet ikke ligger innenfor noe vedtatt planprogram/områdeprogram eller andre veiledende dokument som dekker behovet for felles planlegging jf. Kommuneplanens arealdel, er det i strid med kommuneplanens krav om felles planlegging. Hensynene som skal ivaretas gjennom kravet til felles planlegging er tilstrekkelig utredet og belyst, og de mest relevante behov er i hovedsak ivarettatt og sikret i planen. Imidlertid mener PBE at nedgraving av høyspentlinje i jordkabel også er planfaglig nødvendig, samt tidspunktet for opparbeiding av friområde og gang- sykkelveg. PBE fremmer derfor alternativ med rekkefølgekrav om dette.

PBE anbefaler planforslaget, men fremmer alternativ med rekkefølgebestemmelse om nedlegging av høyspentlinje i jordkabel og endrede rekkefølgekrav om friområde og gang-sykkelveg.

#### *Byrådet bemerker*

##### Om «Startblokka»

Startblokka er et samarbeidsprosjekt mellom Stor-Oslo Eiendom og Bydel Bjerke, og er blitt en viktig sosial arena for nabolaget. Forslagsstiller har utredet om Startblokka kan sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale, men et slikt rekkefølgekrav er ikke tatt inn i planforslaget ettersom sosiale tiltak ikke kan inngå i en utbyggingsavtale med kommunen. Drift av Startblokka må istedenfor sikres gjennom leieavtale. I planforslaget er bestemmelsene for felt G1 («Siemens-blokka») utformet slik at de to nederste etasjene er reservert formål som samsvarer med aktivitetene i Startblokka. Forslagsstiller har etter oversendelse av planforslaget til politisk behandling opplyst om at de jobber sammen med Bydel Bjerke og SoCentral om en modell for videreføring av Startblokka, men byrådet vektlegger ikke dette i vurderingen av planforslaget.

##### Om leilighetsfordeling (pkt. 2.5)

Byrådet har mål om at det skal tilbys flere rimelige boliger som unge førstegangskjøpere skal kunne klare å finansiere. Da mener byrådet at det må tilrettelegges for flere små enheter. Byrådet fremmer derfor planforslaget med justert leilighetsfordeling i tråd med Hammersborgerklæringen og etter ønske fra forslagsstiller. Justeringen innebærer en mulighet for flere boliger (inntil 40%) i størrelseskategori 1, med minstestørrelse 30 kvm, og krav om færre boliger (minst 30%) i størrelseskategori 2.

Det er få boliger på under 50 kvm i området i dag. En leilighetsfordeling med færre store boliger (over 80 kvm) og flere små boliger (30-50 kvm) vil kunne gi en økning i antall boliger fra 680-830 boliger til 880-1030 boliger.

Byrådet merker seg motstanden fra politiet, men viser til at bydel Bjerke støtter forslaget til ny leilighetsfordeling og at PBE kan akseptere forslaget om å øke andelen små boliger i kategori 1 (35-50 kvm) gitt boligsammensetningen i området i dag, men at etaten er kritisk til boliger ned mot 30 kvm.

Byrådet merker seg også at etablering av fellesarealer er avgjørende for hvorvidt PBE kan støtte en endring av leilighetsfordelingen som innebærer leiligheter helt ned i 30 m<sup>2</sup>, og at etaten derfor oppfordrer til at det avsettes minst 2 kvm innendørs fellesareal per bolig for leilighetene innenfor størrelseskategori 1.

Forslagsstiller har påpekt at et slikt fellesareal vil utgjøre ca. 800 kvm, og at dette må sees i sammenheng med areal allerede avsatt til småromsrett/kultur, felles takhager, bakgårder og et stort torg. Videre erfarer forslagsstiller at innendørs fellesarealer benyttes svært sjelden, og påpeker at krav om ytterligere fellesarealer blir en ekstra kostnad for de som skal kjøpe boligene.

For å imøtekomme PBE på dette foreslår byrådet (med aksept fra forslagsstiller) å erstatte krav om 150 kvm småromsrett og/eller kultur (i pkt. 3.5.1 som gjelder for felt E) med krav om 250 kvm innvendig fellesareal (i pkt. 2.4 fellesbestemmelser). Byrådet har ikke hensyntatt PBEs anbefaling fullt ut, men mener at behovet for fellesarealer i tilstrekkelig grad blir ivare tatt med denne endringen. Videre har byrådet en forventning om at kultur blir ivare tatt gjennom en modell for videreføring av «Startblokka» i Siemens-bygningen, til tross for at dette ikke kan sikres gjennom reguleringsplan.

Den foreslåtte endringen av leilighetsfordelingen innebærer at flere får mulighet til å etablere seg, som igjen innebærer økt menneskelig aktivitet og dermed større sosial kontroll og kundegrunnlag for næring i området.

For å stoppe dagens tendens med uryddige leietakerforhold som lett fører til ustabile boforhold og «gjennomtrekk», vil byrådet oppfordre til at det hovedsakelig etableres borettslag, ikke sameier.

#### Om asketrærne

3 asketrær forutsettes felt som følge av planforslaget. Trærne er i konflikt med foreslåtte bebyggelse. Flytting av trærne har vært vurdert, men basert på trærnes alder og tilstand har arborist vurdert at risikoen for at trærne ikke overlever en eventuell flytting er så stor at det ikke anbefales å gjennomføre et slikt forsøk. Ut fra en rimelighetsvurdering og avveining av interesser aksepterer byrådet å felle trærne til fordel for den foreslåtte utviklingen av planområdet.

I arboristens vurdering av flytting av trærne, er det som et kompenserende tiltak foreslått å «transplantere pisk» fra de eksisterende trærne som kan vokse på en midlertidig plass før de plantes ut i prosjektet. Byrådet mener det vil være en kvalitet å revegetere trær av lokal herkomst, spesielt asketrær som rødlistet art, og ber om at dette gjøres.

#### Om rekkefølgekrav knyttet til nedlegging av høyspentledning i jordkabel (pkt. 12)

Det opplyses i saken at planområdet er på over 100 000 kvm med syv utbyggingsfelt og utnyttelse på totalt 122 600 kvm over bakken (areal under bakken er ikke medregnet). Av

disse er 86 400 kvm BRA ny bebyggelse, og det er foreslått å bygge anslagsvis 1000 boliger. En så stor utbygging vil medføre behov for oppgradering av infrastruktur både innenfor og utenfor planområdet.

Det går en høyspentlinje gjennom området, som følger turdraget «Grønn Åre». Dette turdraget forbinder parker, friområder, skoler og idrettsanlegg fra Bjerkedalen park i vest til Veitvet i øst. Høyspentlinjen omfattes av hensynssone H820-1 i kommuneplanens arealdel (2015), med følgende retningslinje i § 17.2: «Ved fornyelse/oppgradering av høyspentlinjer i regional- og sentralnettet, innenfor områder avgrenset med hensynssone H-820-1, bør disse legges i jordkabel.» Loven åpner for at det kan stilles rekkefølgekrav for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2015 avsatt som utviklingsområde i ytre by. I disse områdene skal krav om felles planlegging sikre at området utvikles helhetlig, og at det avsettes tilstrekkelig areal til sosial og teknisk infrastruktur. Det vises videre til forutsigbarhetsvedtaket i kommuneplanens arealdel, som sier at inngåelse av utbyggingsavtale normalt vil være en forutsetning for igangsettelse av utbygging i områder som i kommuneplanen er avsatt til transformasjons- og utviklingsområder. Det vises også til side 49 i kommuneplanen, hvor det står at byutviklingshensyn skal ivaretas ved blant annet å legge høyspentlinjer i jordkabel. Rekkefølgekrav er ment å sikre at utbygging og nødvendig infrastruktur går i takt.

I planprogram for Vollebekk (revidert 29.09.2014) anbefales nedgraving av høyspentlinjen i jordkabel. I VPOR for Vollebekk er høyspentlinjen forutsatt lagt under bakken. Nedgraving av høyspentlinjen i «Grønn åre», mellom Linderud transformatorstasjon og Bjerkedalen park, ble derfor stilt som rekkefølgekrav ved regulering av Statsråd Mathiesens vei 8-12. Denne kabelstrekningen på ca. 500 meter ble ferdigstilt i 2019. Planområdet for Linderudløkka ligger utenfor avgrensningen til Planprogram for Vollebekk med VPOR, og det er derfor ikke etablert en tilsvarende plan for nedlegging av høyspentlinjen på strekningen videre mellom Linderud trafostasjon til Veitvetveien.

Byrådet viser til at PBE mener at rekkefølgekravet om nedlegging av høyspentledning i jordkabel er nødvendig og har en saklig sammenheng med planforslaget. PBE mener at hensynene bak kravet til felles planlegging til dels følges opp ved at planforslaget tilrettelegger for bymessig utforming og avsetter nødvendig areal til teknisk, sosial og blågrønn infrastruktur, men at nedlegging av høyspentlinjen i jordkabel likevel er et vesentlig tiltak for å oppfylle hensikten bak kommuneplanens krav om felles planlegging.

Forslagsstiller stiller derimot spørsmål ved berettigelsen av rekkefølgekravet om nedgraving av høyspentledning. Ifølge høyspentutredningen til forslagsstiller utløser ikke magnetfeltnivået fra luftledningene et behov for å legge de i kabel forbi den planlagte bebyggelsen. Forslagsstiller mener at nedlegging av høyspentledningen i jordkabel derfor ikke er nødvendige, i den forstand at det er mulig å bo i området uten at denne legges ned. De mener at det ikke er noen funksjonell sammenheng mellom tiltaket og planforslaget, at behov for jordkabel ikke utløses av eller forsterkes av planforslaget, og at rekkefølgekravet således ikke kan anses som planfaglig «nødvendig». Ettersom det heller ikke er sannsynlig at det kan innhentes utbyggingsbidrag fra andre prosjekter i området, mener forslagsstiller at gjennomføringen skyves ut i det uvisse.

Byrådet mener det er svært viktig at offentlig og teknisk infrastruktur oppgraderes parallelt med den foreslåtte utbyggingen som tilrettelegger for et stort antall nye beboere på Linderud,

og tilsvarende økt press på eksisterende infrastruktur og friarealer, herunder turdraget «Grønn åre». Byrådet mener at nedlegging av høyspentkabel vil bidra til gode nærmiljøkvaliteter og til å bedre det grønne fellesområdet «Grønn åre», og med det gi betydelige samfunnsøkonomiske gevinster i form av økt trivsel for et stort antall beboere utenfor og innenfor det aktuelle planområdet. Byrådet mener med dette at rekkefølgekravet må anses som nødvendig for den videre utviklingen av området som helhet, og anbefaler derfor planforslaget med PBEs forslag til rekkefølgekrav om videre nedgraving av høyspentlinje i jordkabling, fra Linderud trafostasjon til endemast ved Veitvetveien – en kabelstrekning på ca. 1500 meter (pkt. 12).

#### Om rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av friområde og gang/-sykkelveg (pkt. 13.1)

Forslagsstiller har foreslått rekkefølgebestemmelse som innebærer at o\_Friområde og gang/-sykkelveg skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 600 boliger i planområdet. Byrådet mener at rekkefølgekravet gir en risiko for at tiltakene blir gjennomført flere år etter at de 600 første boligene er tatt i bruk, og at innslagspunktet for rekkefølgekravet derfor bør settes tidligere, for å sikre at disse tiltakene i større grad gjennomføres i takt med boligutviklingen. Byrådet anbefaler derfor planforslaget med rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig friområde og gang/-sykkelveg før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 300 boliger, tilsvarende kravet om opparbeidelse av barnehage.

#### *Økonomisk og administrative konsekvenser*

De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav om etablering av barnehage, tursti og nedgraving av høyspentlinje i jordkabel.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal finansiere og hvem som skal bygge de offentlige tiltakene.

Nedleggelse av høyspentledning i jordkabel forutsettes gjennomført av Oslo kommune med kontantbidrag fra utbygger. Dersom planforslaget skal vedtas med dette rekkefølgekravet, må Bymiljøetaten gis gjennomføringsansvaret, og kommunen må ta risikoen for eventuelt uforutsette hendelser eller kostnadsoverskridelser og bidra med eventuelt restbidrag fra bykassen. Grunnforhold gir ytterligere usikkerhet om den økonomiske risikoen kommunen påtar seg dersom planforslaget vedtas med rekkefølgekrav om nedgraving av høyspentkabel.

Kommunalt gjennomføringsansvar gir administrative konsekvenser og økonomisk risiko for kommunen.

Hvis kommunen ikke stiller med gjennomføringsansvar og eventuelt resterende finansiering, kan ikke rekkefølgekravet gjennomføres innen rimelig tid.

Kostnader for kommunen som følge av planforslaget, må legges inn i kommunens ordinære budsjettprosesser.



Reguleringsbestemmelser

For Østre Aker vei 88-100 m.fl.

Gnr./bnr. 88/247, 282, 284, 311, 477, 478, 481, 482, 484, 488, 499, 490, Gnr./bnr. 89/10,  
Gnr./bnr. 250/19, 22.

Kartnummer ONO-201708150, 27.05.2022, revidert 23.11.2023

## Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- å legge til rette for transformasjon av området til et flerfunksjonelt bolig- og næringsområde med gode bo- og bylivskvaliteter, gode uteoppholdsarealer, og nye bilfrie gater- og byrom av høy kvalitet,
- å sikre gode forbindelser mellom planområdet og tilstøtende områder Linderud, Veitvetparken og Grønn Åre,
- å legge til rette for etableringen av et nytt torg som en felles møteplass og samlingssted for området,
- sikre oppgradering av sykkelvei og forbindelser i området gjennom rekkefølgetiltak.

## Fellesbestemmelser

### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Grad av utnyttning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal være maksimalt 6 500 m<sup>2</sup> BRA. Måleverdige plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i utnyttelsen. Ved beregning skal hvert bygg med bygningsmasse over terreng regnes som selvstendig bygg. Arealer under lokk medregnes ikke.

Teoretiske plan medregnes ikke i utnyttelsen.

#### 1.2 Plassering og høyder

Mindre tiltak som murer, trapper, plantekasser, pergola, renovasjonsnedkast, letak for sykler, fast møblering på uteareal, uteservering takterrasser, og lignende, tillates plassert uavhengig av regulerte byggegrenser og -høyder. Innenfor felt C, D, E, F, J, f\_Torg 1, og f\_Gatetun 1-3 tillates underjordiske kulverter for tilkomst til parkeringsanlegg. Kulverter tillates plassert uavhengig av regulerte bygge- og formålsgrenser. Kulvert skal plasseres minst 4 m fra formålsgrense mot offentlig friområde. Overdekning over kulvert skal være minst 40 cm.

Der plankartet angir kotehøyde for terreng, skal høyde for ferdig planert terreng over kjeller/lokk ikke overstige denne. Regulert kotehøyde gjelder ikke for terrengoppbygginger som inngår som rene utformingslementer i utomhusanlegget (akebakker, plantekasser, terrengforming, beplantning, med videre.), samt terrengoppbygging for tilpasning til eksisterende terreng.



### 1.3 Miljø og tekniske forhold

#### 1.3.1 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Østre Aker vei via f\_Veg 1.

Alle felt skal ha innkjøring fra f\_Veg 1 eller f\_Torg\_2. For felt C-F og Parkeringsanlegg skal det etableres én felles innkjøring (nedkjørsel) til parkeringskjellere for feltene.

Ved trinnvis utbygging tillates det etablert midlertidige kjøreadkomster fra f\_Veg 1 frem til det enkelte felt.

#### 1.3.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av f.eks. grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker, og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Trinn 1 og 2 skal som hovedregel løses innenfor det enkelte felt. Det tillates at deler av overvannet ledes til løsninger på andre felt i planområdet, dersom dette samlet sett bidrar til økt bruk av åpne og lokale løsninger og økt brukbarhet på uteoppholdsarealer.

#### Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i overvannsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for alle nye utbyggingsfelt og tilliggende felles Samferdselsanlegg og infrastruktur. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom eller langs planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

#### 1.3.3 Nettstasjon

Nettstasjon tillates oppført på areal regulert til Bebyggelse og anlegg, Annet vegareal og Teknisk infrastruktur, som frittstående eller som en del av bygningsmassen. Nettstasjoner skal etableres iht. netteiers krav til utforming.

Dersom det etableres frittstående nettstasjon, skal det være byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Frittstående nettstasjon tillates ikke oppført på

uteoppholdsareal for barnehage. Frittstående nettstasjoner kan plasseres uavhengig av byggegrenser, inntil 1 m fra eiendomsgrense.

#### 1.3.4 Krav til fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

### 1.4 Dokumentasjonskrav

#### 1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise hele feltet, inkl. overganger mot tilstøtende arealer. Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides.

Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i uteoppholdsarealene og vise sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger, støyskjermingstiltak, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, fremtidig og eksisterende terreng, beplantning, eksisterende og nye trær, grønne vegetasjonsflater, overvannshåndtering, håndtering av snø, stigningsforhold, og belysning. Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil skal vises på utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

#### 1.4.2 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, pergola og faste utemøbler. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak, tiltak for sol- og vindskjerming og håndtering av overvann.

Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

#### 1.4.3 Kvalitetsprogram

«Kvalitetsprogram for energi og miljø» datert 16.02.2022, skal legges til grunn for prosjektering og utforming av tiltak i planområdet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i kvalitetsprogrammet er fulgt opp.

## 2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

### 2.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for anlegg under terreng, og regulerte kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense.

### 2.2 Utforming

#### 2.2.1 Hovedprinsipper for utforming

Ny bebyggelse skal etableres med variasjon i høyder. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for trapp/heis, møbleringselementer på takterrasser, samt ev. tekniske anlegg på tak, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Der trapp og heis ligger til fasade, skal trapp og heis integreres som del av fasadeuttrykket. Trapperom skal fremstå åpent, med vindu, glassfelt. eller lignende.

Innganger skal utformes som et helhetlig element, og gjennom material- og fargebruk markeres som et målpunkt i fasaden. Innganger fra offentlige rom skal gis en vertikal karakter, hvor inngangsområdet skal markeres med mindre takoverbygg, skift i belegning, farge, eller tilsvarende. Boliginnganger fra gårdsrom/felles uteareal skal utformes som hovedinngang for boligene og tillates trukket ut fra fasade. Disse skal utformes som en møteplass for beboerne, med sittemulighet, beplantning med videre.

#### 2.2.2 Utforming av fasadetyper

Det skilles mellom følgende fasadekategorier:

- fasader mot offentlige rom,
- fasader mot gårdsrom,
- fasader mot Østre Aker vei,
- eksisterende fasader.

##### Fasader mot offentlige rom

Som fasade mot offentlige rom regnes fasader vendt mot felt f\_Gatetun 1-3, f\_Torg 1-2, f\_Veg 1 og o\_Friområde.

Fasadene skal utformes slik at de fremstår som en bymessig helhet, med variasjon innenfor det enkelte felt. Dominerende fasademateriale skal være bestandige naturmaterialer av god kvalitet. Fasadene skal etableres med forskyvninger i horisontalplanet for å bryte opp lengre fasadestrek. Eventuelle skift i materialbruk skal følge forskyvningene.

For bygg i felt C-F skal forskyvninger som hovedregel være gjennomgående i hele fasadens høyde. Balkonger skal integreres i fasaden med hensyn til materialbruk og utforming. For bygg i felt A skal forskyvningene følge hovedelementene i volumoppbyggingen.

Arealer mot gateplan som benyttes til forretning, tjenesteyting eller andre næringsformål, skal utformes som åpne eller aktive fasader.

##### Fasader mot gårdsrom

Som fasade mot gårdsrom regnes fasader som vender mot felles uteoppholdsareal for boliger.

Fasader mot gårdsrom skal ha færre avtrapninger av fasade enn mot offentlige rom. Utforming og variasjon av balkonger skal være hovedelementet i fasadeutformingen, og integreres i den arkitektoniske utformingen. Variasjon og detaljering av rekkverkstyper og dekkeforkanter skal benyttes for å skape variasjon innenfor det enkelte felt. Hvert gårdsrom skal gis en felles identitet gjennom fargesetting, materialbruk og lignende.

#### Fasader mot Østre Aker vei

Fasader mot Østre Aker vei skal med hensyn til materialbruk og utformes etter samme prinsipper som for fasader mot offentlige rom. Støytiltak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

#### Eksisterende fasader

Som eksisterende fasader regnes fasader i felt B og G1-2. På eksisterende fasader tillates dagens uttrykk videreført.

### 2.2.3 Utforming av uteoppholdsareal

Private og felles uteoppholdsarealer skal ha et frodig og grønt preg, med vegetasjon i ulike høyder. Opparbeidelsen av uterommene skal skape soner for ulik bruk. Det skal være variert beplantning i flere sjikt som bidrar til lokalt biologisk mangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter. Ved valg av planter skal arter som tilrettelegger for gresshumle prioriteres.

Det skal være tydelige skiller mellom offentlig tilgjengelige arealer og private/felles uterom, og mellom felles uteoppholdsareal og private markterrasser. Tydelige skiller kan skapes ved bruk av nivåforskjeller, beplantning, ulik materialbruk og annen landskapsutforming.

Mot fasader med bolig i 1. etasje skal det etableres en urban kantsone bestående av et privat uteareal/forhage med en klar avgrensning mot offentlig tilgjengelig areal, i form av lav mur, plantekasse eller tilsvarende.

Hvert gårdsrom skal opparbeides med et tuntre og et basisprogram bestående av et sosialt samlingspunkt (overdekket grillplass eller lignende), møblering i form av benker og annet, og lekestativer for barn.

Oppstillingsplasser for brann- og renovasjonsbil skal integreres i utformingen slik at de er egnet for lek og uteopphold.

### **2.3 Blågrønn faktor**

Innenfor areal regulert til bebyggelses- og samferdselsformål skal kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, legges til grunn.

Blågrønn faktor skal være minst

- 0,5 for Felt A
- 0,8 for felt C-F
- 0,5 for felt G2
- 0,4 for f\_Torg 1-2
- 0,1 for f\_Gatetun 1-3
- 0,1 for f\_Veg 1, f\_Fortau/annet vegareal, o\_Gang-/sykkelveg

For felt B og G1, samt o\_Veg 2 og o\_Fortau 1-3 stilles det ikke krav til blågrønn faktor.

Ved beregning av tomteareal for felt C-F kan areal innenfor felt I medregnes. Arealet fordeles forholdsmessig mellom feltene.

## 2.4 Krav til uteoppholdsareal og fellesareal for bolig

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger i felt C-F som skal utgjøre 20 % av boligenes BRA. Minimum 60 % av MFUA skal ligge på terreng/lokk. Minimum 40 % av MFUA skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer etter kl. 15.00. Minimum 20 % av uteoppholdsareal på terreng/lokk skal ha vegetasjonsdekke med minst 1 meters dybde for å kunne beplantes med busker og trær. Minimum 20 % av felles takterrasser/hager skal ha minimum 40 cm vekstjord og kunne beplantes.

Ved etablering av boligbebyggelse i felt G1 skal minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger utgjøre minimum 800 m<sup>2</sup>. Utearealet tillates i sin helhet lagt til takterrasse.

Det skal etableres minst 250 kvm innvendig fellesareal for boligene, som f.eks. kjøkken- og spiserom, forsamlingsrom/møterom, treningsrom for småromsidrett, hobbyrom og gjesterom. Arealene skal etableres i felt E og/eller D, være egnet for forskjellig type bruk over tid, og ha en hensiktsmessig inndeling og plassering i tilknytning til torget (torg 1).

## 2.5 Leilighetsfordeling

Innenfor planområdet skal leilighetsfordelingen ha følgende sammensetning:

- Kategori 1: Inntil 40% av boenhetene kan være 30–50 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates ikke boenheter på under 30 m<sup>2</sup>.
- Kategori 2: Minst 30 % av boenhetene skal være over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert. Minst 10% av disse boligene skal være over 100 m<sup>2</sup> BRA.

Leilighetsfordelingen gjelder for planområdet som helhet. For det enkelte felt kan andelen leiligheter i kategori 1 og 2 avvike med inntil 10 prosentpoeng. Krav til leiligheter over 100 m<sup>2</sup> BRA gjelder for planområdet som helhet, ikke for det enkelte felt.

## 2.6 Trafikk og miljøforhold

### 2.6.1 Parkering

All parkering for bil, unntatt besøks- og korttidsparkering, skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng.

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

- Bil:
  - Maks. 0,7 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
  - Maks. 0,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor
  - Maks. 0,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA handel og service
  - Maks. 0,1 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA lager
  - Maks. 0,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA hotell
  - Maks. 0,1 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA undervisning
- Sykkel:
  - Min. 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig
  - Min. 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor
  - Min. 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA handel og service
  - Min. 0,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA lager
  - Min. 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA hotell
  - Min. 3,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA undervisning

#### Kvalitetskrav for bilparkering:

- Minst 10 % av bilparkeringsplassene skal dimensjoneres og tilrettelegges for forflytningshemmede.
- Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt.
- Det skal avsettes parkeringsplasser for bildelingsordninger.

#### Kvalitetskrav for sykkelparkering:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Arealer/plasser beregnet til langtidsparkering skal være låsbare.
- Antall sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere alle typer sykler (også sykkelvogner og lastesykler) skal være minst lik 15 % av minimumsnormen. Plassene skal være minst 1 m i bredden og 2,5m i lengden. Det kan velges fleksible løsninger, der plassene også kan brukes til 2 ordinære sykler. Summen av ordinære plasser skal være lik eller større enn minimumsnormen.
- Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan eller i 1. etasje, skal den legges i første parkeringsplan. Det skal sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler, der to sykler kan møtes.
- Etasjestativer bør være nedtrekbare.
- Det skal avsettes arealer til service for sykkel, med mulighet for oppbevaring av verktøy og ekstrautstyr, og lading av sykkelbatterier.
- I kontorbygg skal det være garderobe og vaskested/vaskerom/dusjfasiliteter tilgjengelig.
- Inntil 25 % av samlet krav til sykkelparkering kan anlegges som felles parkeringsanlegg/sykkelhotell som betjener hele planområdet.

### 2.6.2 Renovasjon

Renovasjon for boliger skal løses med dypoppsamlere.

Nedkast skal som hovedregel plasseres innenfor feltgrensen, men tillates plassert slik at henting kan skje fra tilstøtende torg/gatetun.

Der nedkast plasseres mot torg/gatetun, skal nedkast utformes som en integrert del av gaterom, og skjermes med beplantning, lave murer e.l.

### 2.6.3 Støy

#### Barnehage

For barnehage skal anbefalte grenseverdier i T-1442/2021 tabell 2 legges til grunn.

#### Boliger

Ved planlegging av nye boliger skal anbefalte grenseverdier i T-1442/2021 tabell 2 legges til grunn.

Hoveddelen av MFUA for boliger skal ha støynivå under grenseverdiene i tabell 1. Soner for barns lek, og soner opparbeidet for lengre opphold, skal gis en plassering hvor støynivå er under grenseverdi.

Det tillates boenheter med fasade som overskrider grenseverdiene under følgende forutsetninger:

- a) Boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.
- b) Boenheter med fasade mot Østre Aker vei og støynivå ved fasade  $L_{den} > 70$  dB, skal i tillegg ha minst ett av følgende tiltak på fasade mot vei:
  - i. lokal skjerming av minst ett vindu per oppholdsrom,
  - ii. innglasset balkong, luftesjakt/-atrium, eller vinterhage.

Inntil 40 boenheter kan utføres med dempet fasade som erstatning for stille side. I utforming av dempet fasade skal det legges vekt på åpne skjermingsløsninger (balkongrekkverk, ensidig skjerming, o.a.) som gir god kontakt mellom inne og ute. Disse boenhetene skal gis en solmessig gunstig orientering med hovedfasade mot sør eller vest. Bruk av dempet fasade som erstatning for stille side tillates ikke der boenhetens mest støyutsatte fasade har beregnet støynivå  $L_{den} > 65$  dB (fasader på bygg i første rekke mot Østre Aker vei mv.).

#### 2.6.4 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for planlagt utbygging. Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Luftinntak for ventilasjon skal plasseres best mulig mht. luftkvalitet.

#### 2.6.5 Fjernvarme

Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

## Bestemmelser til arealformål

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

#### **3.1 Felt A - Forretning/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, treningssenter, forsamlingslokale, virksomhet med allmennyttig formål)/andre idrettsanlegg (flerbrukshall, småromsidrett)/ kontor/ lager**

##### 3.1.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet tillates maks 18 600 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 4 000 m<sup>2</sup> BRA kan være forretning for plasskrevende varer.

Det tillates ikke trelasthandel. Innenfor formål undervisning tillates ikke grunnskole. Av tillatt utnyttelse kan inntil 9 250 m<sup>2</sup> etableres som tilbygg til bebyggelse på felt B.

##### 3.1.2 Adkomst

Innkjøring til feltet skal være fra f\_Veg 1. Det skal etableres kjøretilkomst til p-kjeller på felt B. Kjøretilkomst skal dimensjoneres for lastebil (L), og det skal avsettes vende- og oppstillingsareal utenfor kjøreport.

### 3.1.3 Varelevering

Varelevering til felt A skal anordnes innenfor feltet. Varelevering og -mottak skal ikke eksponeres mot Grønn Åre i nord.

### 3.1.4 Parkering

I tillegg til parkering etter parkeringsnorm tillates det etablert inntil 40 P-plasser for parkering tilknyttet virksomheten på felt B.

### 3.1.5 Plassering og utforming av bebyggelse

Feltet tillates utbygget enten med ett frittstående næringsbygg, alternativt med ett frittstående bygg og et tilbygg som forlenger bebyggelsen på felt B inn på feltet. Byggeavstand mellom frittstående bygg og eksisterende bebyggelse/tilbygg på felt B skal være minst 8 meter.

Nytt, frittstående bygg skal avtrappes mot sørøst.

Hovedinngang skal legges mot forplass (bestemmelsesområde #1). Fasade mot forplass og langs planområdets fasade mot nord og vest skal utformes som åpne fasader. Hovedinngang til funksjoner på plan under k. 126,0 m kan anlegges fra sør eller vest.

### 3.1.6 Utforming av utomhusarealer

Areal mellom fasade og f\_Fortau/annen veggrunn - grøntareal\_2, f\_Veg 1, og o\_Fortau 3 skal opparbeides som blågrønt areal med beplantning og overvannshåndtering. Ved etablering av plasskrevende varehandel tillates det parkering på deler av arealet.

## 3.2 Felt B - Kontor

### 3.2.1 Utnyttelse

Innenfor feltet tillates maks 16 700 m<sup>2</sup> BRA.

Ved ombygging eller bruksendring av eksisterende bebyggelse tillates dagens 298 parkeringsplasser opprettholdt.

### 3.2.2 Utforming

Bebyggelsen skal ha en tidstypisk utforming. Bygningsvolumene skal følge en lamellstruktur på tvers av dalens retning. Lamellene kan bindes sammen i bakkant mot atkomstveien med lettere mellombygg, men skal i front mot Østre Aker vei fremstå som atskilte bygningsvolumer, og tillates ikke lagt på en sammenhengende base mot veien.

### 3.2.3 Plassering

Parkeringskjeller skal ligge under terreng mot Østre Aker vei.

## 3.3 Felt C - Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, småromsrett, kultur, kafe, servering, bevertning, virksomhet med allmenntilgitt formål)

### 3.3.1 Utnyttelse

Innenfor feltet tillates inntil 15 500 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 1 200 m<sup>2</sup> kan være Forretning eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting.



### 3.3.2 Plassering og utforming

Gesims for hovedtak skal ligge minst 1,0 m under maks. regulert høyde. Innenfor den øverste meteren tillates kun oppbygg for trapp/heis.

Mot f\_Torg 1-2, og f\_Gatetun 1 skal fasadeliv plasseres maksimalt 1,0 m fra byggegrensen.

Balkonger kan krage ut over bygge- og formålsgrenser med følgende begrensninger:

- mot f\_Torg 1-2, og f\_Gatetun 1 tillates inntil 1,2 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot øvrige arealer tillates inntil 2,5 m utkraging målt fra fasadeliv.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en sammenhengende skjerm mot Østre Aker vei. Hjørner, balkonger og karnapper skal utformes slik at det sikres best mulig støyskjerming av bakenforliggende fasader.

Alle leiligheter i bygg langs Østre Aker vei skal sikres et vestvendt fasadestykke gjennom vinkling av fasade, bruk av fasadefremspring/karnapper eller lignende. Eventuelle skjermingstiltak mot støy skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Eventuelle arealer for Forretning og/eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting skal plasseres på gateplan og underetasje.

## **3.4 Felt D - Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, småromsrett, kultur, kafe, servering, bevertning, virksomhet med allmennyttig formål)**

### 3.4.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet tillates maks 20 400 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 1 800 m<sup>2</sup> kan være Forretning eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det skal etableres minst 500 m<sup>2</sup> til utadrettede funksjoner innenfor formål Forretning og/eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting.

### 3.4.2 Plassering og utforming

Gesims for hovedtak skal ligge minst 1,0 m under maks. regulert høyde. Innenfor den øverste meteren tillates kun oppbygg for trapp/heis. Bebyggelse på hjørnet mot f\_Gatetun 1 og o\_Friområde skal utformes som et punkthus med likeverdige fasader på alle sider.

Mot f\_Torg 1-2, og f\_Gatetun 1-2 skal fasadeliv plasseres maksimalt 1,0 m fra byggegrensen.

Balkonger kan krage ut over bygge- og formålsgrenser med følgende begrensninger:

- mot f\_Torg 1-2, og f\_Gatetun 1 tillates inntil 1,2 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot f\_Gatetun 2 og o\_Friområde tillates inntil 1,5 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot øvrige arealer tillates inntil 2,5 m utkraging målt fra fasadeliv.

Fasade på gateplan mot f\_Torg 1 skal utformes som aktiv fasade. Areal til Forretning og/eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting skal plasseres på første etasjeplan mot f\_Torg 1.

Første etasjeplan mot f\_Torg 1 skal ha brutto etasjehøyde minst 4,0 m.

Utforming av hjørne mot f\_Torg 1/f\_Gatetun 2 skal vies særskilt oppmerksomhet som et viktig hjørne på torget. Balkong- og vindusutforming skal skape sammenheng rundt hjørnet.

Utformingen skal ses i sammenheng med motstående hjørne på felt E.

### **3.5 Felt E - Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningscenter, småromsrett, kultur, kafe, servering, bevertning, virksomhet med allmennyttig formål)**

#### 3.5.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet tillates maks. 17 300 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 1 000 m<sup>2</sup> kan være forretning eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting.

#### 3.5.2 Plassering og utforming

Gesims for hovedtak skal ligge minimum 1,0 m under maks. regulert høyde. Innenfor den øverste meteren tillates kun oppbygg for trapp/heis.

Mot f\_Torg 1, og f\_Gatetun 3 skal fasadeliv plasseres maksimalt 1,0 m fra byggegrensen.

Balkonger kan krage ut over bygge- og formålsgrenser med følgende begrensninger:

- mot f\_Torg 1, og f\_Gatetun 3 tillates inntil 1,2 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot f\_Gatetun 2 og o\_Friområde tillates inntil 1,5 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot øvrige arealer tillates inntil 2,5 m utkraging målt fra fasadeliv.

Eventuelle arealer til Forretning og/eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting skal lokaliseres på gateplan mot f\_Torg 1. Første etasjeplan mot f\_Torg 1 skal ha brutto etasjehøyde minst 4,0 m.

Utforming av hjørne mot f\_Torg 1/ f\_Gatetun 2 skal vies særskilt oppmerksomhet som et viktig hjørne på torget. Balkong- og vindusutforming skal skape sammenheng rundt hjørnet.

Utformingen skal ses i sammenheng med motstående hjørne på felt D.

### **3.6 Felt F - Bolig/barnehage**

#### 3.6.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet tillates maksimum 14 600 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor dette skal det settes av tilstrekkelig areal til en 6-avdelings barnehage.

#### 3.6.2 Plassering og utforming

Gesims for hovedtak skal ligge minimum 1,0 m under maks. regulert høyde. Innenfor den øverste meteren tillates kun oppbygg for trapp/heis.

Letak, eller tilsvarende konstruksjoner for sikring av nedfall rundt barnehage, kan plasseres utenfor byggegrense. Tak/konstruksjon tillates inntil 5 m ut fra fasadeliv.

Mot f\_Torg 1, og f\_Gatetun 3 skal fasadeliv plasseres maksimalt 1,0 m fra byggegrensen.

Balkonger kan krage ut over bygge- og formålsgrenser med følgende begrensninger:

- mot f\_Torg 1, og f\_Gatetun 3 tillates inntil 1,2 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot o\_Friområde tillates inntil 1,5 m utkraging målt fra fasadeliv,
- mot øvrige arealer tillates inntil 2,5 m utkraging målt fra fasadeliv.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en sammenhengende skjerm mot Østre Aker vei. Hjørner, balkonger og karnapper skal utformes slik at det sikres best mulig støyskjerming av bakenforliggende fasader.

Alle leiligheter i bygg langs Østre Aker vei skal sikres et vestvendt fasadestykke gjennom vinkling av fasade, bruk av fasadefremspring/karnapper eller lignende. Eventuelle skjermingstiltak mot støy skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Barnehage med tilhørende uteareal skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #7 Barnehage. Uteoppholdsareal for barnehage skal være minst 24 m<sup>2</sup> per barn. Som del av uteoppholdsarealet tillates inntil 150 m<sup>2</sup> BRA for uteboder, overdekket sykkel- og barnevognparkering, samt andre mindre tiltak som inngår i funksjonen som leke- og uteoppholdsareal.

### 3.6.3 Støyskjerm

Det tillates etablert støyskjerm mot Østre Aker vei, med maksimal høyde 2,5 m. Ved oppføring av støyskjerm skal det etableres beplantning som begrenser skjermens synlighet fra vei.

## **3.7 Felt G1 - Bolig/ forretning/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, småromsidrett, kultur, forsamlingslokale, kafe, servering, bevertning, virksomhet med allmennyttig formål)/ kontor/ hotell/ lager**

### 3.7.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet tillates maks 10 100 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor formål undervisning tillates ikke grunnskole.

Areal på plan 1 og lyse arealer på plan U1 skal, med unntak av inngangs- /lobbyareal for bolig/kontor, benyttes til utadrettet virksomhet innenfor formål Forretning, Undervisning, og/eller Annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Innenfor formål Forretning skal hver enkelt forretningsenhet ikke overstige 200 m<sup>2</sup> BRA.

### 3.7.2 Plassering og utforming

Bebyggelse i feltet skal ha hovedinngang fra f\_Torg 1. Gateplansfasade mot f\_Torg 1 skal utformes som aktiv fasade.

Ved etablering av bolig skal det etableres en felles takterrasse. Hver boenhet skal gis privat uteareal i form av balkong på fasade mot f\_Torg 1.

Balkongene skal etableres som inntrukket innenfor dagens fasadeliv.

Ensidige leiligheter tillates kun plassert mot f\_Torg 1.

## **3.8 Felt G2 - Forretning/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, småromsidrett, kultur, forsamlingslokale, kafe, servering, bevertning, virksomhet med allmennyttig formål)/ kontor/ hotell/ lager**

### 3.8.1 Utnyttelse og bruk

Innenfor feltet tillates maks. 8 800 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor formål undervisning tillates ikke grunnskole.

### 3.8.2 Plassering og utforming

Bebyggelse i feltet skal ha hovedinngang fra f\_Torg 1. Ved større ombygginger skal det søkes å åpne funksjonene i 1. etasje mot torget.

### **3.9 Felt I - f\_Annet uteoppholdsareal (vegetasjonsskjerm)**

Arealet skal være felles for gnr. 88 bnr. 311, 478, 489 og 490, og senere fraskilte parseller av disse.

Feltet tillates ikke bebygget. Feltet skal opparbeides som beplantet grønnbelte og vegetasjonsskjerm mot Østre Aker vei. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved behov for felling av trær, skal felte trær erstattes med nyplantede trær. Det skal benyttes stedeegne tresorter. Trær med stammeomkrets > 1 m målt 1 m over terreng skal erstattes av minst to nyplantede trær med stammeomkrets minst SO 16-18 cm. Eventuelle gangforbindelser gjennom arealet skal utformes som smale stier/snarveier tilpasset eksisterende terreng.

### **3.10 Felt J - f\_Annet uteoppholdsareal (fellesområde)**

Arealet skal være felles for gnr. 88 bnr. 311, 478, 489 og 490, og senere fraskilte parseller av disse.

Feltet skal ha funksjon som en liten lund og beplantes med minimum 10 trær med stammeomkrets minst SO 16-18 cm. Innenfor feltet skal det etableres felles innkjøring for felt C-F og Parkeringsanlegg. Innkjøring skal integreres i terrenget og skjermes med pergola, beplantning eller lignende. Eventuell takoverdekning tillates med inntil 150 m<sup>2</sup> BRA.

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

### **4.1 Fellesbestemmelser for f\_Torg 1-2, f\_Gatetun 1-3, f\_Veg 1, f\_Annen veggrunn - grøntareal, f\_Fortau/ annen veggrunn (grøntareal) 1-2**

Alle felles samferdselsanlegg skal opparbeides allment tilgjengelige. Det tillates oppstillingsplasser for brann- og renovasjonsbil, samt for varelevering til tilstøtende felt. Felles torg, og andre felles uterom, skal ha et grønt preg, med vegetasjon i ulike høyder. Opparbeidelsen av uterommene skal skape soner for ulik bruk. Det skal være variert beplantning i flere sjikt som bidrar til lokalt biologisk mangfold og tilrettelegger for pollinerende insekter. Ved valg av planter skal arter som tilrettelegger for gresshumle prioriteres.

Felles samferdselsanlegg skal utformes helhetlig gjennom materialbruk og bruk av felles designelementer. Anleggene skal ha sømløse overganger mot offentlige veier, friområder, og gang- og sykkelveier. I passasjer mellom offentlig tilgjengelig og privat/felles areal skal overgangen mellom de to markeres med kantstein, skift i dekke, eller tilsvarende.

### **4.2 f\_Torg 1**

Torget skal være felles for eiendommene gnr. 88 bnr. 311, 478, 489 og 490, og senere fraskilte parseller av disse.

Torget skal opparbeides som hovedtorg og samlingspunkt for nabolaget, med beplantning og møblering som skaper ulike brukssoner og samspiller med funksjoner i tilstøtende bygg. Beplantning og større trær skal benyttes for å skape godt lokalklima på torget. Det skal plantes minimum 20 trær.

Plassen skal inndeles i to hovedsoner. Arealet øst for f\_Gatetun 2 skal opparbeides som en grønn nabolagspark med soner tilrettelagt for lek og fysisk aktivitet. Det skal opparbeides

minst 500 m<sup>2</sup> grønt dekke i form av gress, busker, regnbed eller tilsvarende. Vest for f\_Gatetun 2 skal torget opparbeides som nabolagstorg med faste dekker, møblering og beplantning. Eventuelle kjørearealer skal utformes som sambruksareal integrert i torgflaten.

I en sone på inntil 5 m langs grense mot felt G1-2 tillates det etablert ramper, trapper, hevede terrasser for tilkomst til og aktivisering av bebyggelsen på G1-2. Foran hver hovedinngang på felt G1-2 tillates letak.

På torget tillates dypoppsamlere for renovasjon til felt F, G1 og G2. Areal til renovasjon skal integreres i torgets utforming, og nedkast til dypoppsamlere skjermes med beplantning, lave murer eller lignende.

#### **4.3 f\_Torg 2**

Torget skal være felles for eiendommene gnr. 88, bnr. 311, 478, 481, 482, 484, 489 og 490, og senere fraskilte parseller av disse.

Det tillates inntil 300 m<sup>2</sup> BRA parkeringsplasser på terreng.

Torget skal opparbeides som felles adkomsttorg med snuplass og areal for av-/påsetting. Overgangen mot f\_Gatetun 1 skal utformes slik at trafikk ikke ledes inn på gatetun, og slik at kjøring inn i området begrenses.

#### **4.4 f\_Gatetun 1-3**

F\_Gatetun\_1 skal være felles for eiendommene gnr. 88 bnr. 311, 478, 489 og 490, og senere fraskilte parseller av disse. f\_Gatetun\_2-3 skal være felles for eiendommene gnr. 88 bnr. 311 og 478, og senere fraskilte parseller av disse. Gatetun skal opparbeides som miljøgater med et grønt hovedpreg.

Gatetun skal utformes som sambruksareal med prioritering av gående og syklende, samt møblering og beplantning. Mellom f\_Torg 1 og 2 skal det etableres en kjørbare forbindelse med bredde på minimum 5,0 m. Andre kjørbare arealer skal ha bredde på minimum 3,5 m.

#### **4.5 f\_Veg 1**

Veien skal være felles for eiendommene gnr. 88, bnr. 282, 311, 478, 481, 482, 484, 486, 487, 489, 490, samt for senere fraskilte parseller av disse.

Veien skal opparbeides som felles avkjørsel for planområdet, med kjørbare bredde minimum 5,5 m.

#### **4.6 f\_Fortau/ annen veggrunn - grøntareal 1-2**

Feltene skal være felles for eiendommene gnr. 88, bnr. 311, 478, 481, 482, 484, 489 og 490 og senere fraskilte parseller av disse.

Feltene skal opparbeides med gjennomgående fortau i minimum 2,5 m bredde. Langs fortauet skal det opparbeides et grøntareal/ beplantningsfelt med anlegg for overvannshåndtering. Langs felt B og #1 Forplass tillates oppstillingsplass for varelevering.

#### **4.7 f\_Annen veggrunn - grøntareal**

Arealet skal være felles for eiendommene gnr. 88, bnr. 311, 478, 481, 482, 484, 489 og 490 og senere fraskilte parseller av disse. Ved tiltak skal eksisterende vegetasjon søkes opprettholdt.

#### **4.8 Teknisk infrastruktur**

Innenfor feltet tillates nettstasjon.

#### **4.9 Fellesbestemmelser for o\_Gang-/sykkelveg, o\_Veg 2, o\_Kjøreveg 1-2, o\_Fortau 1-3, og o\_Annen veggrunn - grøntareal**

Feltene skal være offentlige. Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge byggeplan godkjent av anleggseier.

#### **4.10 o\_Gang-/sykkelveg**

Feltet skal opparbeides med separat fortau og sykkelvei, med minste bredde 2,5 m for fortau og 4,0 m for sykkelveg.

#### **4.11 o\_Veg 2**

Innenfor feltet skal det opparbeides snuplass, fortau og beplantningsfelt. Fortau skal være gjennomgående frem til fortau langs Linderudveien. Beplantningsfelt skal benyttes for å markere avgrensning mot private arealer.

#### **4.12 o\_Kjøreveg 1-2**

Feltet skal opparbeides som del av Østre Aker vei.

#### **4.13 o\_Fortau 1-3**

Fortau skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde.

#### **4.14 Parkeringshus-/anlegg (vertikalnivå 1)**

Innenfor feltet tillates det etablert underjordisk parkeringsanlegg for bebyggelse på felt C - G2. Anlegget skal i sin helhet legges under terreng.

## **5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

### **5.1 o\_Friområde**

Friområdet skal være offentlig og opparbeides parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal søkes opprettholdt.

Langs o\_Gang-/sykkelveg skal det etableres 3 møteplasser. Møteplassene skal anlegges der o\_Gang-/sykkelveg møter f\_Gatetun 1, 2 og 3, og bestå av benk/sitteplass med fast dekke og beplantning. For møteplass ved gatetun 1 og 3 skal tiltaket utformes som en forlengelse av eksisterende tufteparker.

Ved Linderud Idrettspark skal det opparbeides nærmiljøpark bestående av mindre anlegg for organisert og uorganisert idrett og aktivitet, som f.eks. ballbinge, sandvolleyball med videre. I tilknytning til aktivitetsflatene skal det etableres et oppholdsareal møblert med benker og beplantning.

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge byggeplan godkjent av anleggseier.

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

### 6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

#### 6.1 Sikringszone - Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) **H370**

Innenfor sone H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse gis.

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

#### 7.1 Hensynssone - bevaring kulturmiljø **H570**

Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet, tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som har blitt endret tidligere kan føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av bygget kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse bevares/videreføres.

Originalmaterialer skal bevares der det er teknisk mulig. Ved evt. nødvendig utskiftning skal originale elementer og materialer dokumenteres og nye elementer utformes med tilsvarende uttrykk, dimensjoner, materialitet og fargesetting som opprinnelig.

Innenfor hensynssonen tillates det følgende tiltak:

- Utskiftning av fasadeplater og vinduer på fasade med materialer av tilsvarende utførelse.
- Ved bruksendring til boligformål tillates vindusbånd og brystningshøyde på fasade mot f\_Torg 1 endret for etablering av inntrukne balkonger. Balkongene skal etableres innenfor dagens fasadeliv. Brystning på balkong skal utformes som en forlengelse av gjennomgående platebånd på øvrige fasader, men høyde på brystning kan varieres over fasadeflaten.
- Deler av gateplansfasade mot f\_Torg 1 tillates endret til en sammenhengende glassfasade med glass fra gulv til underkant platebånd på overliggende etasje. Platebånd (brystning) på gateplansfasade skal beholdes mot bygningens hjørner mot øst og vest.
- Det tillates etablert takterrasse på tak, med trapp- og heiskjerner forlenget opp over hovedtak. Rekkverk skal etableres integrert i gesimsbånd. Gesimsbånd tillates hevet for å oppnå dette.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdiene, skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 8 Bestemmelsesområde BG #1 (forplass)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en forplass på minimum 500 m<sup>2</sup>. Plassen skal tilrettelegges for opphold, og opparbeides med møblering og beplantning.

### 9 Bestemmelsesområde BG #2-5 (underjordisk parkering)

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres kjeller for parkering, sykkelparkering, bodar m.m. Innenfor BG# 2-4 tillates i tillegg arealer til forretning/tjenesteyting.

### 10 Bestemmelsesområde BG #6 (buffersone)

Innenfor bestemmelsesområdet skal trær og busker danne en vegetasjonsskjerm som skal fungere som visuell skjerm mellom bebyggelsen og virksomheten på gnr. 88 bnr. 247 mot øst. Vegetasjonsskjermen skal være minimum 10 meter bred og bestå av trær som kan bli minimum 3 meter høye. Vegetasjonsskjermen skal være sammenhengende mellom o\_Friområdet og Felt I. Areal innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke lagt til grunn for beregning av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for bolig eller uteoppholdsareal for barnehage.

### 11 Bestemmelsesområde BG #7 (barnehage)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert barnehage med tilhørende uteoppholdsareal. Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i hovedsakelig naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Eksisterende trær skal søkes bevart og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

## Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 12 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal tursti på gnr. 89 bnr. 45 fra Veitvetveien ved Grønn Åre til eksisterende tursti sør for gnr. 89 bnr. 40 (Veitvetveien 32) være sikret opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse, skal nedlegging av høyspentledning i jordkabel fra Linderud trafostasjon til endemast ved Veitvetveien det være sikret opparbeidet.

### 13 Før bebyggelse tas i bruk

#### 13.1 Fellesbestemmelser for alle felt

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny boligbebyggelse og/eller barnehage i planområdet, skal feltets tilhørende uteoppholdsarealer, tiltak for blågrønn faktor og nødvendige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet. For tiltak som ferdigstilles i vintersesong kan brukstillatelse gis under forutsetning av at beplantning ferdigstilles i påfølgende vekstsesong.



For bebyggelse som etableres før felles adkomst til P-kjeller er opparbeidet, skal midlertidig kjøreadkomst til P-kjeller være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse som innebærer at det er ferdigstilt mer enn 300 boliger i planområdet, skal 6-avdelings barnehage med tilhørende uteoppholdsareal på felt F være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse som innebærer at det er ferdigstilt mer enn 300 boliger i planområdet, skal o\_Gang-/sykkelveg med separat gang- og sykkelfelt være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse som innebærer at det er ferdigstilt mer enn 300 boliger i planområdet, skal o\_Friområde være opparbeidet.

### **13.2 Felt A**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, skal følgende være opparbeidet:

- f\_Fortau/ Annet vegareal – grøntareal 2,
- løsning for varelevering, renovasjon og kjøreadkomst til P-kjeller for felt B,
- opparbeidelse av forplass innenfor bestemmelsesområde BG #1 «Forplass».

### **13.3 Felt C**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt C, skal følgende være opparbeidet:

- Felles adkomsttorg f\_Torg 2,
- felles adkomstløsning til P-kjeller og felt J - f\_Annet uteoppholdsareal (fellesområde),
- del av f\_Gatetun 1 langs feltet,
- omlegging av f\_Veg 1, inkl. opparbeidelse av f\_Fortau/ Annet vegareal – grøntareal 1, o\_Fortau 1-3, o\_Kjøreveg 1-2, og krysningspunkter for fotgjengere,
- fartsdempende tiltak og intensivbelysning ved krysningspunktene mellom o\_Kjøreveg 1-2 og o\_Fortau 2 og 3.

### **13.4 Felt D**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt D, skal følgende være opparbeidet:

- f\_Torg 1 fra felt C frem til f\_Gatetun 2.
- del av f\_Gatetun 1 langs feltet,
- f\_Gatetun 2.

### **13.5 Felt E**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt E, skal følgende være opparbeidet:

- f\_Torg 1 fra felt F frem til f\_Gatetun 2.
- f\_Gatetun 2 og 3.

### **13.6 Felt F**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt F skal følgende være opparbeidet:

- f\_Gatetun 3,
- opparbeidelse av snuplass i Linderudveien (o\_Veg 2), inkl. sammenhengende gangforbindelse fra eksisterende fortau i Linderudveien til f\_gatetun 2,
- buffersone, bestemmelsesområde #6.

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Østre Aker vei 90 m.fl., Linderud som omreguleres fra byggeområde: kontor og garasjeanlegg til:

- Bebyggelse og anlegg – Bolig/ forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, småromsidrett, kultur, kafe, servering, bevertning, forsamlingslokale, virksomhet med allmennyttig formål)/ kontor/ /andre idrettsanlegg (flerbrukshall, småromsidrett)/ lager/ annet uteoppholdsareal (vegetasjonsskjerm, fellesområde)/
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Torg, Gatetun, Veg, Annen veggrunn – grøntareal, Fortau/ annen veggrunn (grøntareal)/ Gang-/sykkelveg, Kjøreveg, Fortau,
- Grønnstruktur – friområde
- Sikrings-, støy- og faresoner - Sikringssone – Høyspenningsanlegg H370
- Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø - Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ONO-201708150 datert 27.05.2022, revidert 23.11.2023

Byrådet, den

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

## Vedlegg:

1. Saksfremstilling til politisk behandling
2. Plankart til politisk behandling
3. Samledokument\_ forslagsstillers oppsummering av uttalelser med svar
4. Bemerkninger til offentlig ettersyn
5. Bemerkninger ved begrenset høring
6. ROS-analyse
7. D2 Støyfaglig utredning til regulering REV 31-10-23
8. Støyforhold bygg G1
9. Luftkvalitetsutredning
10. Grunnforhold og områdestabilitet
11. Geoteknisk datarapport felt A
12. Klima- og energinotat
13. Trafikkanalyse
14. Analyse av gangforbindelser
15. Tegning rampe Østre Aker vei
16. Overvannsnotat
17. Vedlegg til overvannsnotat
18. Infiltrasjonstest
19. Avrenningsplan
20. Notat - Historiske bekker
21. Vedlegg til notat historiske bekker
22. Tegninger eksisterende og ny infrastruktur under bakken
23. Blågrønn faktor boliger
24. Blågrønn faktor andre formål
25. Naturverdikartlegging
26. Arboristvurdering
27. Redegjørelse skråning mot Østre Aker vei
28. Kulturminnenotat
29. Rapport nedleggelse høyspent\_ kort alternativ
30. Rapport nedleggelse høyspent\_ langt alternativ
31. Masterplan strømforsyning\_ revidert situasjon
32. Notat - redegjørelse for underbygging
33. Nye Linderud - Notat konsekvenser av rekkefølgekrav
34. Illustrasjonsvedlegg - Hovedgrep og arkitektur
35. Illustrasjonsvedlegg - Landskap og byrom
36. Standardiserte illustrasjoner av utnyttelse REV C
37. Illustrasjonsvedlegg bygg 1
38. Kvalitetsprogram for arkitektur\_ by- og uterom
39. Kvalitetsprogram for energi og miljø
40. Tinglyst erklæring om allmenhetens rett til ferdsel og opphold
41. Vurdering av flytting av trær
42. Varsel om begrenset høring om leilighetsfordeling
43. Bydel Bjerkes uttalelse til begrenset høring om leilighetsfordeling (se side 28)
44. Uttalelser til begrenset høring om leilighetsfordeling med PBEs kommentarer
45. Politiets uttalelse til begrenset høring om leilighetsfordeling
46. Oppfølgende henvendelse fra forslagsstiller om rekkefølgekrav