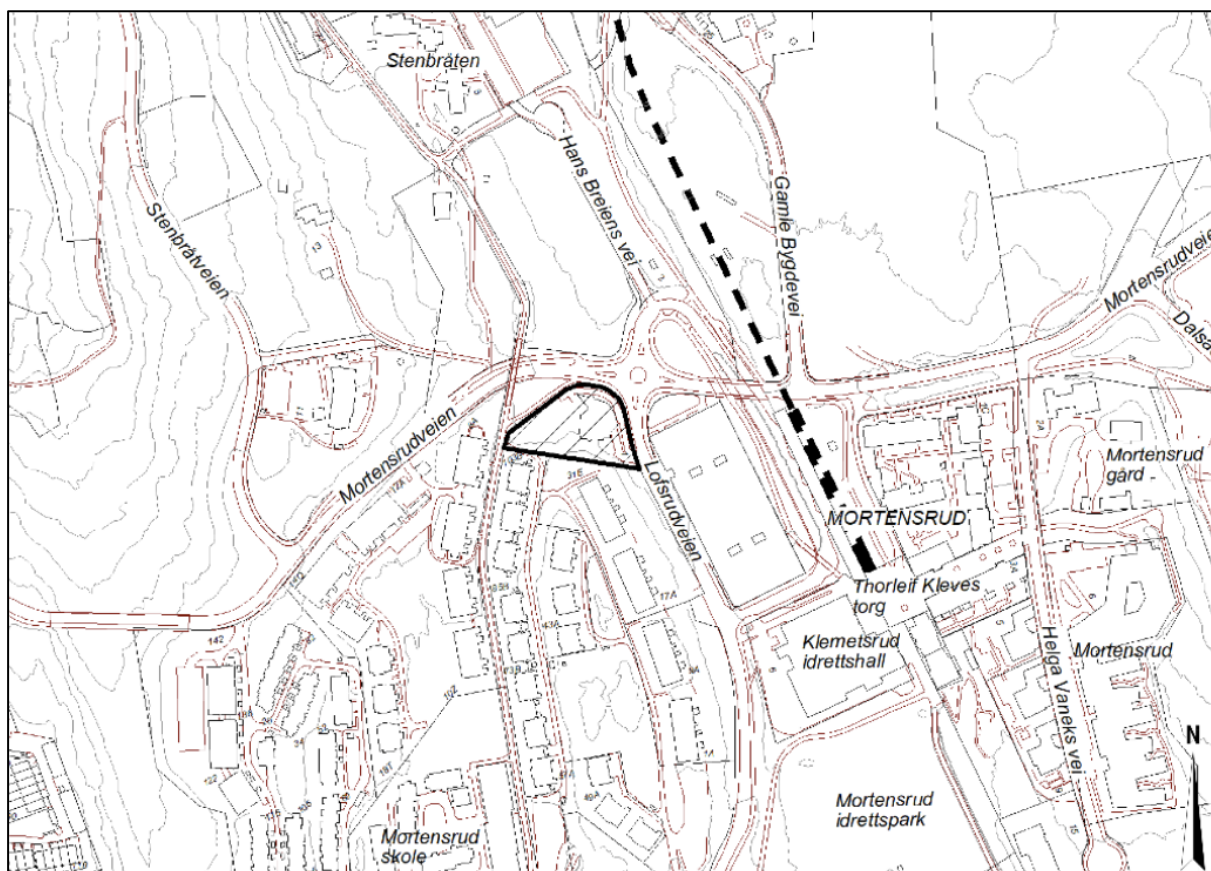


Forslag til detaljregulering til politisk behandling - Planforslag Lofsrudveien 1 - Bydel Søndre Nordstrand

Sammendrag:

Søndre Nordstrand Muslimske senter (SNMS) foreslår å utvide eksisterende moské. Ny bebyggelse er hovedsakelig på to etasjer og plasseres over dagens parkeringskjeller i vest. Utnyttelsen foreslås økt fra 800 m² til 2000m² BRA. Det etableres takterrasse og en forplass foran bygningen i nord. Eksisterende grønstruktur i sør skal videreføres.

Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler planforslaget. Byrådet stiller seg bak PBEs vurdering og konklusjon, og anbefaler planforslaget.



Saksfremstilling:*Bakgrunn og eksisterende forhold*

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvidelse av den eksisterende moskeen i Lofsrudveien 1. Planområdet ligger sentralt på Mortensrud, består av én eiendom og er på om lag 2862 m². Området grenser til planprogrammet og Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Mortensrud, som åpner for bymessig fortetting.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller er Søndre Nordstrand Muslimske Senter, og fagkyndig er Atp Arkitekter AS.

Planområdet reguleres i helheten som «Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse/nærmere angitt offentlig privat eller privat tjenesteyting (kultur)». Planforslaget innebærer en utvidelse av den eksisterende moskeen med et nytt tilbygg mot vest, plassert over dagens parkeringskjeller.

Den nye bebyggelsen vil hovedsakelig bestå av to etasjer, med mulighet for et takoppbygg i tredje etasje. Planforslaget åpner for etablering av et tårn. Reguleringsplanen gir også mulighet for en takterrasse og en forplass foran bygningen mot nord. Det nye tilbygget skal ha grønt tak. Planen sikrer avbøtende tiltak som skjermende grønnstruktur i sør, begrensninger i utstrekning av takterrasse og takoppbygg, samt forbud mot vinduer mot sør og sørøst for bedre tilpasning til omgivelsene. Eksisterende grønnstruktur mot sør videreføres i planforslaget ved at 13 eksisterende trær bevares, og det skal plantes åtte nye trær.

Det legges ikke opp til økning i antall bilparkeringsplasser, men det skal etableres HC-parkering og sykkelparkeringsplasser. Planen sikrer oppgradering av Mortensrudveien og Lofsrudveien gjennom rekkefølgekrav. Planforslaget regulerer en eksisterende trapp på kommunal veigrunn ved forplassen i nord til samme formål som resten av Lofsrudveien 1.

Konsekvenser av planforslaget

Reguleringsformålet for tomten endres ikke, men oppdateres fra tidligere plan- og bygningslov til gjeldende lov. Planforslaget innebærer imidlertid en utvidelse av den eksisterende moskeen med et nytt tilbygg mot vest, plassert over dagens parkeringskjeller. Bruksarealet (BRA) økes fra 800 m² til 2000 m².

Planforslaget innebærer at tomten får en vesentlig høyere utnyttelse. At bygningen i øst videreføres og at nytt tilbygg plasseres over eksisterende parkeringskjeller, vil bidra til reduserte klimagassutslipp sammenlignet med å rive hele bygget.

Siden tilbygget plasseres over dagens parkeringskjeller, medfører utvidelsen ikke nedbygging av eksisterende grønnstruktur. Trærne i sør skal i hovedsak bevares, og det skal plantes åtte nye trær. Det nye tilbygget skal ha grønt tak, som vil bidra positivt til overvannshåndtering, klimatilpasning og biologisk mangfold innenfor planområdet.

At planforslaget åpner for etablering av et tårn, gjør at moskeen vil kunne oppleves som mer fremtredende i bybildet. Tilbygget med tilhørende takterrasse kan oppleves som negativt for nabobebyggelsen i sør med tanke på utsikt, men det sikres avbøtende tiltak som begrensninger i utstrekning av takterrasse og takoppbygg, samt forbud mot vinduer mot sør og sørøst for å minimere dette.

Det er utfordringer med trafikksituasjonen på Mortensrud, og planforslaget vil medføre økt trafikk til og fra planområdet. Det legges imidlertid ikke opp til økning i antall bilparkeringsplasser, og hoveddelen av trafikkøkningen skal derfor tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Det skal etableres HC-parkering og sykkelparkeringsplasser i tråd med parkeringsnormen. At planen sikrer oppgradering av Mortensrudveien og Lofsrudveien gjennom rekkefølgekrav, bidrar til bedre tilrettelegging for myke trafikanter og økt trafiksikkerhet.

Vurdering av sakens konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Planforslaget legger til rette for at moskeen oppgraderes på en måte som ivaretar behovene til personer med funksjonsnedsettelse, i henhold til gjeldende regelverk.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 11. desember 2023 til 29. januar 2024 kom det inn 23 bemerkninger. Ett alternativ var lagt ut på offentlig ettersyn.

Bydel Søndre Nordstrand mener det kan være et positivt bidrag for lokalsamfunnet og bydelen. Det er trafikale problemer i området og utfordringer med trafiksikkerheten, men det er urimelig at en ideell organisasjon skal bekoste oppgradering av offentlig infrastruktur.

Bydelen anbefaler at rekkefølgekrav om sikret opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien fjernes. De understreker viktigheten av å hensynta naboers behov.

Bymiljøetaten er skeptiske til lukkede overvannløsninger. Det bør opparbeides en universelt utformet overgang mellom gangvei nord for moskéen og forplassen. Bymiljøetaten stiller seg bak PBE om rekkefølgebestemmelse om sikret opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien.

Byantikvaren stiller ikke krav om arkeologisk registrering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ber om at rekkefølgekrav om sikret opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien tas inn i planforslaget. Utbyggingsavtale må påregnes.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten viser til tidligere uttalelse til planforslaget.

Vann- og avløpsetaten mener det er positivt at det planlegges for permeable flater på bakken og grønne tak. Overvannshåndtering for trinn 1 må redegjøres bedre for. Avvik fra overvannsveilederen må begrunnes tilstrekkelig. Oppfordrer til bruk av blågrønn faktor og planting av trær.

Oslobygg KF skriver at man bør vurdere gjensidig informasjonsutveksling/medvirkning når moskéens aktiviteter og tilbud er mer avklart.

Statsforvalteren er positive til at planforslaget tilrettelegger for flere sykkelparkeringsplasser og kun videreføring av dagens bilparkeringsplasser.

Norges vassdrag- og energidirektorat skriver at det er kommunens ansvar for at NVEs saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.

Hafslund Oslo Celsio anbefaler at det stilles krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Politiet mener at en dobling av moskéen gjør at det må påregnes en stor trafikkøkning, og er bekymret for blandingen av ulike trafikkgrupper. Det stilles spørsmål ved konklusjonene i trafikkrapporten og ROS-analysen. Politiet støtter PBE sin vurdering av behov for å sikre opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien.

Thon Eiendom har ikke blitt varslet ved kunngjøring om oppstart. De er kritiske til trafikkrapporten og viser til trafikkutfordringer i området. Planen vil medføre en betydelig trafikkøkning, press på veisystemet og parkeringsmulighetene på Mortensrud. Oppgraderingen av Mortensrudveien og Lofsrudveien kan medføre redusert parkeringskapasitet i området.

Aksjonsgruppen Mortensrud er i utgangspunktet positive. Det er viktig å hensynta en forsvarlig trafiksituasjon og nabobebyggelsen i sør med tanke på høyder, støy, innsyn og religiøse

uttrykk på bygget. Viser til tidligere vedtak med begrensninger da det opprinnelige bygget ble godkjent.

Sameiet Solåsen 2 og Solåsen 1 Boligsameie viser til bystyrets vedtak fra 2008 om at bygget skal fremstå med et stedstilpasset formspråk og uten religiøse symboler. Utnyttelsen er for høy og bebyggelsen for stor og massiv. Takterrassen vil skape støy og sjenanse for naboer. De motsetter seg et tårn. Planforslaget vil skape store trafikkproblemer i et sterkt belastet område. I dag er det store trafikale utfordringer i ved arrangementer ved moskéen.

Mortensrud Boligsameie og Liss Mathisen viser til trafikale utfordringer ved moskéen, særlig ved fredagsbønner. Planforslaget vil forverre situasjonen. Takterrassen vil kunne gi støy og sjenanse for nabobebyggelsen. Tårnet må ikke være tiltenkt bønnenrop. Det er i strid med intensjoner i tidligere reguleringsplan om religiøse symboler. En moské som ligger i et boligområde må ta nødvendig hensyn til omgivelsene.

Morten Berg og Hege Mortensen skriver at de trafikale utfordringene i området må løses før utbygging.

Tabrez Hassan Yasin, Mohammad Qasam Aslam og Salah Mehdi Abdulkadhum Shihab er positive til planforslaget. De to første mener det er viktig for barn og unge, samt lokalsamfunnet.

Wenche Melgård og Grethe Evy Pedersen er negativ til planforslaget.

Karin Wenche Christensen mener planforslaget vil medføre støy og sjenanse. Bebyggelsen er for høy og passer ikke i området.

Tilsvaret fra forslagsstiller

Bydel Søndre Nordstrand. Trafikkutfordringene gjelder uavhengig av gjeldende plansak. Søndre Nordstrand Muslimske Senter (SNMS) gjennomfører egne tiltak, som bruk av vakter for å bedre trafikkavviklingen, i forbindelse med egne arrangementer.

Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten. Overvannsrapporten er oppdatert i henhold til kommentarer fra BYM og VAV. Rekkefølgebestemmelsen er tatt inn i planforslaget.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Rekkefølgebestemmelse er tatt inn.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Eksisterende avkjørsel videreføres.

Byantikvaren, Oslobygg KF, Statsforvaltere, Norges vassdrag- og energidirektorat, Tabrez Hassan Yasin, Mohammad Qasam Aslam og Salah Mehdi Abdulkadhum Shihab. Tas til etterretning.

Haslund Oslo Celsio. Fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

Politiet, Morten Berg og Hege Mortensen. Utvidelsen av bygget betyr ikke en fordobling av trafikken. Trafikkanalysen baserer seg på byggets tiltenkte bruk og formål, hovedsakelig kulturaktiviteter for barn og unge. Planforslaget vil gi en begrenset økning i trafikk. Det blir ingen økning i parkeringsplasser, i tråd med Oslo kommunes parkeringsnorm.

Thon Eiendom. De er varslet ved direkte brev. Forslagsstiller viser til tilsvaret til Politiet. Thon eiendoms virksomhet står for mye av trafikken i området. Tomten eies av kommunen og forutsetningen for bygging av parkeringshuset, var å tilrettelegge for parkering for lokalbefolkningen og brukere av senteret. Mange av utfordringene skyldes dårlig inn- og utkjøring til parkeringshuset.

Aksjonsgruppen Mortensrud. Tilbyggets dominerende høyde er to etasjer og tomtens topografi er hensyntatt. Bygget skal ikke ha religiøse symboler og det skal sees på tiltak for å begrense støy/sjenanse for naboer. Rekkefølgebestemmelsen er tatt inn i planen. Trafikkanalysen konkluderer med at planforslaget skaper lite nyskapt biltrafikk. Økningen i antall besøkende er primært barn og unge, som kommer til fots, syklende eller ved kollektivtrafikk.

Sameiet Solåsen 2, Solåsen 1 Boligsameie, Mortensrud Boligsameie og Liss Mathisen. Utviklingen er i tråd med VPOR Mortensrud. Tiltak for å redusere støy/sjenanse og fargevalg skal sees på i videre detaljprosjektering. Bygget skal ikke ha religiøse symboler. Tårnet skal

ikke ha noe form for bønnerop og skal fungere som blikkfang og markere bygningens funksjon. Det plasseres 50-70 meter fra nærmeste boligbebyggelse og delvis skjules av vegetasjon. Se forslagsstillers tilsvarende svar over til trafikavvikling.

Wenche Melgård, Karin Wenche Christiansen og Grethe Evy Pedersen. Viser tilsvarende svar til Politiet og Thon Eiendom over.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Bydel Søndre Nordstrand. Se PBEs vurdering av trafikksituasjonen i kapittel 4.6.4 i saksfremstillingen. Vi mener det er utfordringer med trafikkflyten i området, men at det er sammensatt og ikke skyldes planforslaget alene. Forslagsstillers trafikkrapport legges til grunn, som sier at planen medfører en relativt liten økning i biltrafikk. Hovedvekten av trafikken til/fra planområdet skal tas i form av gange, sykkel eller ved bruk av kollektivtransport, i tråd med kommuneplanens arealdel 2015. Antall bilparkeringsplasser økes ikke og planen følger ellers parkeringsnormen for Oslo. Forslagsstiller har tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien i henhold til PBEs anbefaling.

Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten. Overvannsrapporten og bestemmelsene er revidert. Trinn 2 skal primært håndteres åpent og lokalt, og sekundært ved å benytte eksisterende fordrøyningsmagasin. Se PBEs vurdering i kapittel 4.7.1 i saksfremstillingen. Det er sikret blågrønn faktor i henhold til norm og nyplanting av trær.

Byantikvaren, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Renovasjons- og gjenvinningsetaten, Oslobygg KF og Statsforvalteren. Tas til orientering.

Norges vassdrag- og energidirektorat. Det er fulgt opp i ROS-analysen og overvannsrapporten. Haslund Oslo Celsio. Det er fulgt opp i bestemmelsene.

Politiet og Thon Eiendom. PBE mener det er utfordringer med trafikkflyten i området, men at det er sammensatt og ikke skyldes planforslaget alene. Forslagsstillers trafikkrapport legges til grunn, som sier at planen medfører en relativt liten økning i biltrafikk. Hovedvekten av trafikken til/fra planområdet skal tas i form av gange, sykkel eller ved bruk av kollektivtransport, i tråd med kommuneplanens arealdel 2015. Antall bilparkeringsplasser økes ikke og planen følger ellers parkeringsnormen for Oslo. Rekkefølgekravet om oppgradering av Mortensrudveien og Lofsrudveien er tatt inn i planen, og vil bidra til økt trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Aksjonsgruppen Mortensrud, Sameiet Solåsen 2, Solåsen 1 Boligsameie, Mortensrud Boligsameie, Liss Mathisen og Karin Wenche Christensen. Om trafikksituasjon viser vi til våre kommentarer over. Takoppbygget kan maks utgjøre 30 % av underliggende areal og skal plasseres mot øst. Det tillates ikke vinduer mot sør/sørvest. Det sikres bevaring av eksisterende grønnstruktur og nyplanting av trær mot nabobebyggelsen i sør. Planforslaget åpner opp for et høyere tårn, men det skal ikke benyttes til bønnerop eller liknende. Det sistnevnte kan imidlertid ikke sikres i plan. Avstand til nærmeste nabobebyggelse er om lag 50-70 meter. Morten Berg og Hege Mortensen. Se våre kommentarer til trafikk over.

Tabrez Hassan Yasin, Mohammad Qasam Aslam, Salah Mehdi Abdulkadhum Shihab, Wenche Melgård og Grethe Evy Pedersen. Tas til orientering.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Bestemmelse «1.4 Utforming av bebyggelsen» er redigert slik at:
 - «Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk».
 - Takoppbygget ikke kan ha vinduer mot sør/sørvest.
 - Tårnet skal ikke ha rom for varig opphold.

- Forplassens minste størrelse er økt fra 70m² til 100m², dette er sikret gjennom justeringer i byggegrenser på plankart og i ordlyden i bestemmelse «1.5 Utearealer».
- Reguleringsbestemmelsene «1.9.3 Overvannshåndtering» er justert slik at bestemmelsen om trinn 2 er tilpasset det prosjektet faktisk sikrer. Håndteringen av trinn 2 er ivaretatt gjennom en kombinasjon av åpne og lukkede løsninger. Overvannsnotatet er oppdatert i samsvar med dette.
- Bestemmelse «1.11 Beplanting» og plankart sikrer nyplanting av trær innenfor eksisterende grønnstruktur i sør.
- Det sikres i ny bestemmelsen «1.13 Blågrønfaktor» at prosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn.
- Lagt inn en ny bestemmelse («2 Før rammetillatelse») som sikrer opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien som rekkefølgebestemmelse.
- Plangrensen og formåls grensen er justert for å tilpasses den vedtatte reguleringsplanen for oppgradering og utvidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien (S-5228, vedtatt av bystyret 28.8.24). Det regulerte midlertidige rigg- og anleggsområdet i S-5228, på privatareal i Lofsrudveien 1, er ivaretatt og videreført i plankartet.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetaten anbefaler plangrepet med utvidelse av eksisterende moské. Planområdet anses som egnet for høyere utnyttelse, og vi legger vekt på at bygningen i øst skal bevares og nytt tilbygg plasseres over eksisterende parkeringskjeller. Den nye bebyggelsen vil kunne gi noe tilbake til stedsutviklingen på Mortensrud, både som samlingssted og for byutviklingen i området. Planforslaget følger opp intensjonene i Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Mortensrud om økt utnyttelse og bymessig fortetting, samt prioritering av barn og unge.

PBE er positive til at planforslaget sikrer viktig rekkefølgekrav om opparbeidelse av Mortensrudveien og Lofsrudveien, fordi trafikksituasjonen i området til dels er uoversiktlig og lite tilrettelagt for myke trafikanter. Planforslaget vil medføre økt trafikk og flere besøkende til/fra planområdet, men hoveddelen av trafikken skal tas i form av gange, sykkel eller kollektivtransport. Det er i tråd kommunens parkeringsnorm og føringer i kommuneplanens arealdel om å begrense biltrafikk. Opparbeidelse av veiene vil bedre trafikksituasjonen og adkomsten til planområdet.

Moskéen er et viktig samlingspunkt på Mortensrud. PBE mener planforslaget med fordel kunne ha sikret en større forplass mot nord, fordi vi stiller spørsmål ved om arealet er stort nok for å ta imot større forsamlinger med mennesker. Samtidig er planområdets størrelse begrenset, og et tilbygg med de nødvendige funksjonene og størrelsen muliggjør ikke store vrimlearealer i nord. Samtidig er PBE positive til at planforslaget sikrer en åpen og aktiv fasade mot nord, for at gangveien skal oppleves trygg og attraktiv for myke trafikanter, rent estetisk og for å gi mer tilbake til stedet. Imidlertid mener vi det er uheldig at planen åpner opp for etablering av metallport og gjerde mot det offentlig rom, til tross for at dette er av sikkerhetsmessige årsaker.

Planforslaget regulerer ny bebyggelse hovedsakelig i to etasjer, men med mulighet for et takoppbygg i tredje etasje. PBE vurderer at denne får en hensiktsmessig plassering mot sørøst, er begrenset i omgang og at planen ivaretar de viktigste hensynene til landskapet og boligbebyggelsen i sør. Det er positivt at forslagsstiller har sikret avbøtende tiltak for

nabobebyggelsen i sør ved at det ikke tillates vinduer på takoppbygget i sør/sørvest og nyplanting av trær innenfor eksisterende grønnstruktur.

PBE er positive til at eksisterende vegetasjon og grønne tak på tilbygget sikres i planen, og vurderer at dette er viktig bl.a. for overvannshåndtering, klimarobusthet og for å lagre og binde CO₂. Vi er positive til at eksisterende bebyggelse videreføres, noe som bidrar til reduserte klimagassutslipp sammenliknet med å rive alt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Byrådets vurdering

Byrådet stiller seg bak Plan- og bygningsetatens anbefaling og støtter utvidelsen av eksisterende moské. Planområdet vurderes som egnet for høyere utnyttelse, og byrådet legger vekt på at den nye bebyggelsen vil kunne bidra positivt til stedsutviklingen på Mortensrud, både som samlingssted og som del av den videre byutviklingen.

Planforslaget følger opp intensjonene i Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Mortensrud, planen bidrar til utvikling av teknisk infrastruktur i området gjennom sikring av opparbeidelse av Lofsrudveien og Mortensrudveien som rekkefølgebestemmelse. Oppgradering av veiene vil forbedre trafikksituasjonen for myke trafikanter og gi bedre adkomstforhold til planområdet. Byrådet støtter etatens vurdering om at en åpen og aktiv fasade mot nord vil bidra til at gangveien oppleves trygg og attraktiv for myke trafikanter, både estetisk og som et positivt bidrag til stedet.

Byrådet deler etatens vurdering om at hensynet til omgivelsene er ivaretatt i tilstrekkelig grad, og mener at endringene som er gjort etter offentlig ettersyn har utviklet prosjektet i en positiv retning. Det er positivt at takoppbygget har en hensiktsmessig plassering mot sørøst, er begrenset i omfang, og at planen ivaretar viktige hensyn til landskapet og boligbebyggelsen i sør. Det er også positivt at forslagsstiller har sikret at det ikke tillates vinduer på takoppbygget mot sør/sørvest, og at det skal plantes nye trær innenfor eksisterende grønnstruktur.

Byrådet støtter Plan- og bygningsetatens vurdering om at det er positivt at eksisterende vegetasjon bevares, at nye trær skal plantes og at grønne tak på tilbygget sikres i planen. Byrådet deler også vurderingen om at gjenbruk av store deler av den eksisterende bebyggelsen bidrar til reduserte klimagassutslipp sammenlignet med full riving.

Byrådet tilslutter seg til PBEs vurdering og konklusjon og anbefaler planforslaget.

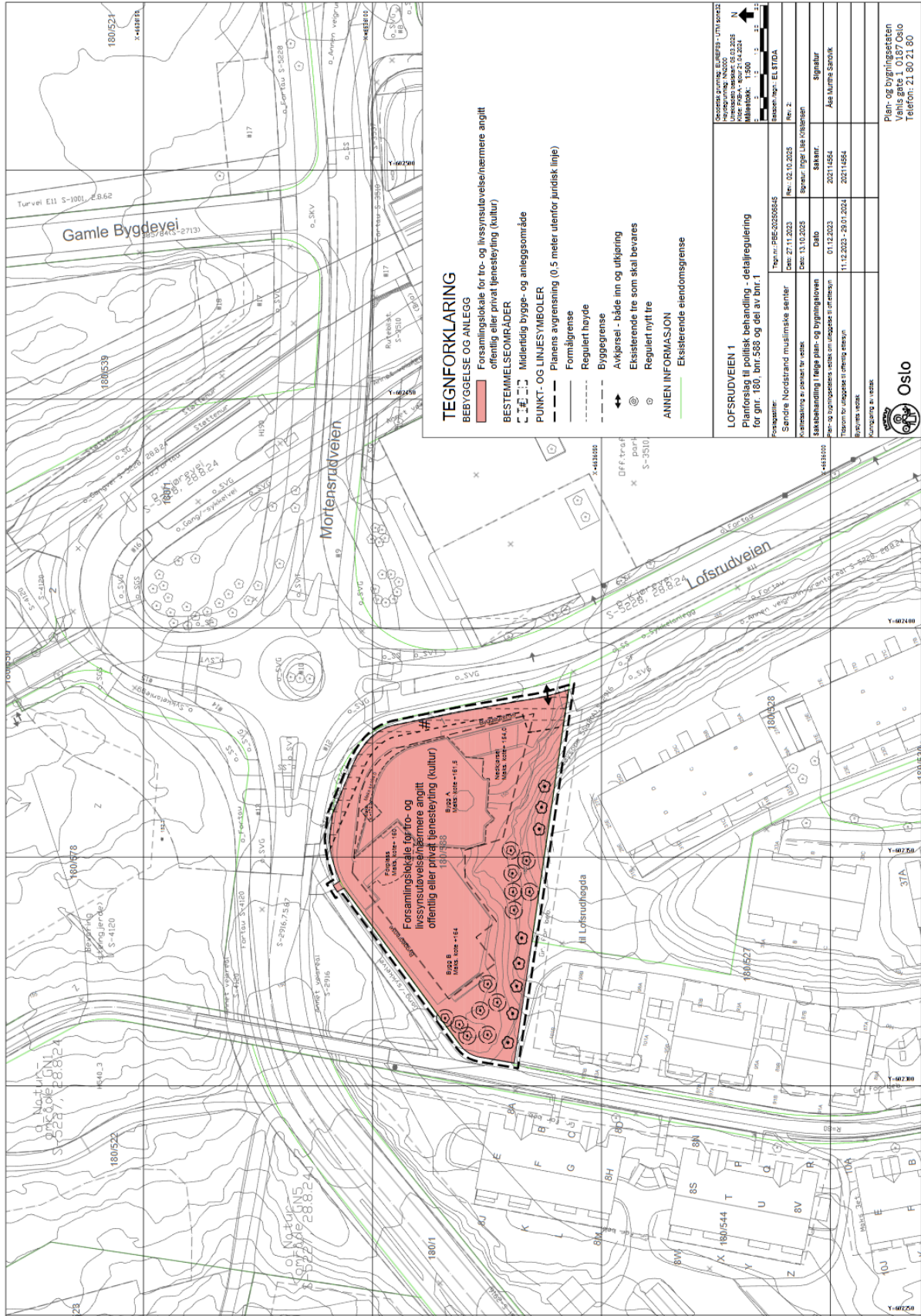
Økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene i saken følger i hovedsak av rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Finansieringen av rekkefølgekrav skjer ofte gjennom en kombinasjon av realytelser, der forslagsstiller finansierer og bygger tiltakene, og kontantbidrag, der utbygger delfinansierer tiltak.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ofte ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal bygge og hvem som skal finansiere de offentlige tiltakene. Det er frivillig for utbygger å inngå utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17.

Planforslaget regulerer en eksisterende trapp på kommunal veigrunn som kommunen verken har etablert eller drifter. Byrådet legger til grunn at kommunen (v/EBY) skal følge opp inngåelsen av en bruksrettsavtale som plasserer drift, vedlikehold og øvrig ansvar hos SNMS.

Nedskalert reguleringsplankart



Reguleringsplan for Lofsrudveien 1
Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 180/588 og del av 180/1.

Kartnummer PBE-2025/06845, 27.11.2023 og revidert 02.10.2025.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende kultursenter / moské.

Bestemmelser til arealformål

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

Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse/nærmere angitt offentlig privat eller privat tjenesteyting (kultur).

1.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA skal være 2 000 m².

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og høyder som vist på plankartet.

For Bygg B tillattes det oppført utvendig rømningstrapp fra tak i lett konstruksjon utenfor byggegrensen i syd.

For Bygg B tillattes det oppført utvendig rømningstrapp fra parkeringskjeller utenfor byggegrensen i sydvest.

Nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra formåls grensen. Rundt nettstasjon skal det være 5 meter ubebygde areal på alle sider.

1.3 Høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet. For bygg B innenfor de øverste 3 meter tillates kun takoppbygg innenfor maksimum 30% av takflatens underliggende areal.

1.4 Utforming av bebyggelsen

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Ny bebyggelse skal videreføre den eksisterende bebyggelsens form, volum og materialbruk.

Bygg B skal utformes med tegl som gjennomgående fasademateriale. Fasade mot gangveien i nordvest skal utformes som en åpen og aktiv fasade med stor andel glass.

For Bygg B skal den samlede bredden på dørene på fasaden mot forplassen være minst 4 meter.

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

Bygg B skal ha takterrasse. Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner ved hjelp av leegger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 50% av takterrassen skal ha grønt tak med vegetasjon, og beplantes med minimum 40 cm vegetasjonsdekke. Teknisk rom/lager/takoppbygg skal bygges som et volum. Det skal plasseres på den sydøstlige delen av taket på Bygg B. Teknisk rom skal ha grønt tak. Det tillates ikke vinduer på fasadene til takoppbygg mot syd og sydvest.

Rekkverk for takterrasse skal bygges i glass eller annet transparent konstruksjon og plasseres minst 1 meter inn fra fasadeliv.

Alle bygningselementene på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Oppbygg på eksisterende trappetårn mot nord skal utformes som et avtrappet tårn, og skal bygges som en åpen, lett metallkonstruksjon med perforert metall kledning og glass som hovedelementene. Tårnet skal ikke ha rom for varig opphold.

Det tillates plassert på tak til Bygg A og Bygg B solfangere eller andre energiproduiserende enheter.

1.5 Utearealer

Det skal opparbeides en hellebelagt forplass nord for Bygg B, mellom Bygg A og Bygg B, på minst 100m².

Det skal opparbeides en uteplass nordvest for Bygg B med minst 100m² permeable overflater. Nordvest i planområdet tillates det anlagt trappetrinn og tilhørende rekkverk fra offentlig gang- og sykkelvei til adkomstvei ved byggets hovedinngang.

1.5.1 Forplass

På forplassen tillattes kun åpne konstruksjoner eller konstruksjoner med minst 80% glassandel.

På forplassen mellom Bygg A og Bygg B tillattes oppføring av baldakiner over inngangsdører.

På forplassen mellom Bygg A og Bygg B tillattes oppføring av glasstak samt glassvegger /glassdører mot nordvest. Den samlede bredden på dørene mot vest skal være minst 4 meter. På forplassen mot nordvest tillattes det oppført en metallport og gjerde. Port og gjerde skal ha høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de av de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk i oppholdsarealer med gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

1.7 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet.

1.8 Parkering

Planområdet skal ha parkeringsløsninger og tilhørende kvalitetskrav i samsvar med parkeringsnorm vedtatt av bystyret 14.12.2022. For bil skal de eksisterende 33 parkeringsplassene i kjeller beholdes.

1.9 Miljø

1.9.1 Krav om 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, bygningmaterialer, 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.

1.9.2 Energiforsyning

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Det kan anvendes alternative energikilder dersom disse energimessig og miljømessig er tilsvarende eller bedre enn fjernvarme. For bygg B kan det videreføres eksisterende energikilde (grunnvarme) etablert for bygg A.

1.9.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien med et klimapåslag på minimum 40% for korte intense regn etter definisjonen «Klimaprofilen for Oslo og Akershus».

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Avrenning ved klimajustert 5-årsregn skal håndteres lokalt i åpne løsninger. Der det foreligger eksisterende lukket overvannshåndtering som kan benyttes jf. fallforhold, kan denne anvendes i etterkant av trinn 1 forutsatt tilstrekkelig kapasitet. Det skal ikke etableres nye lukket løsninger for håndtering av overvann.

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.

1.10 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres ved avkjørsel til Lofsrudveien.

1.11 Beplanting

Ved beplantning av området skal det brukes stedeegne arter som støtter opp om det biologiske mangfoldet. Det skal plantes 8 nye trær langs nabogrense syd for planområde, som vist på plankart. Stammekrets skal være minst 15cm og jordsmonn på minimum 15m³ per tre.

1.12 Bevaring av trær

Trær innenfor planområdet som skal bevares er vist på plankartet.

1.13 Blågrønn faktor (BGF)

Prosjektet skal tilfredsstill kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023 for åpen by.

1.14 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Arealer avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet, eller etter egne avtaler med berørte grunneiere.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

2 Før rammetillatelse

Før rammetillatelsen kan gis, skal Mortensrudveien og Lofsrudveien være sikret opparbeidet.

2.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom 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.

3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis første midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være ferdig opparbeidet.

Før det gis første midlertidig brukstillatelse skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lofsrudveien 1, Mortensrud som reguleres fra Byggeområde for allmennyttig formål (kulturhus og religionsutøvelse) til

- Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. PBE-2025/06845, datert 27.11.2023 og revidert 02.10.2025.

Byrådet, den 22. januar 2026

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling
2. Forslagsstillers planbeskrivelse
3. Plankart til politisk behandling
4. Reguleringsbestemmelser til politisk behandling
5. Bemerkningshåndtering
6. Forhåndsuttalelser
7. Bemerkninger ved offentlig ettersyn
8. Plantegninger
9. ROS-analyse
10. Geoteknisk rapport (sladdet)
11. Overvannsrapport
12. Trafikkanalyse (sladdet)
13. Arboristrapport
14. Illustrasjonsplan
15. Perspektivtegninger

Deler av den geotekniske rapporten og trafikkanalysen er sladdet og unntatt offentlighet med hjemmel i offentleglova § 24 tredje ledd. Dokumentene kan unntas fra innsyn fordi de inneholder opplysninger som kan lette gjennomføringen av straffbare handlinger.