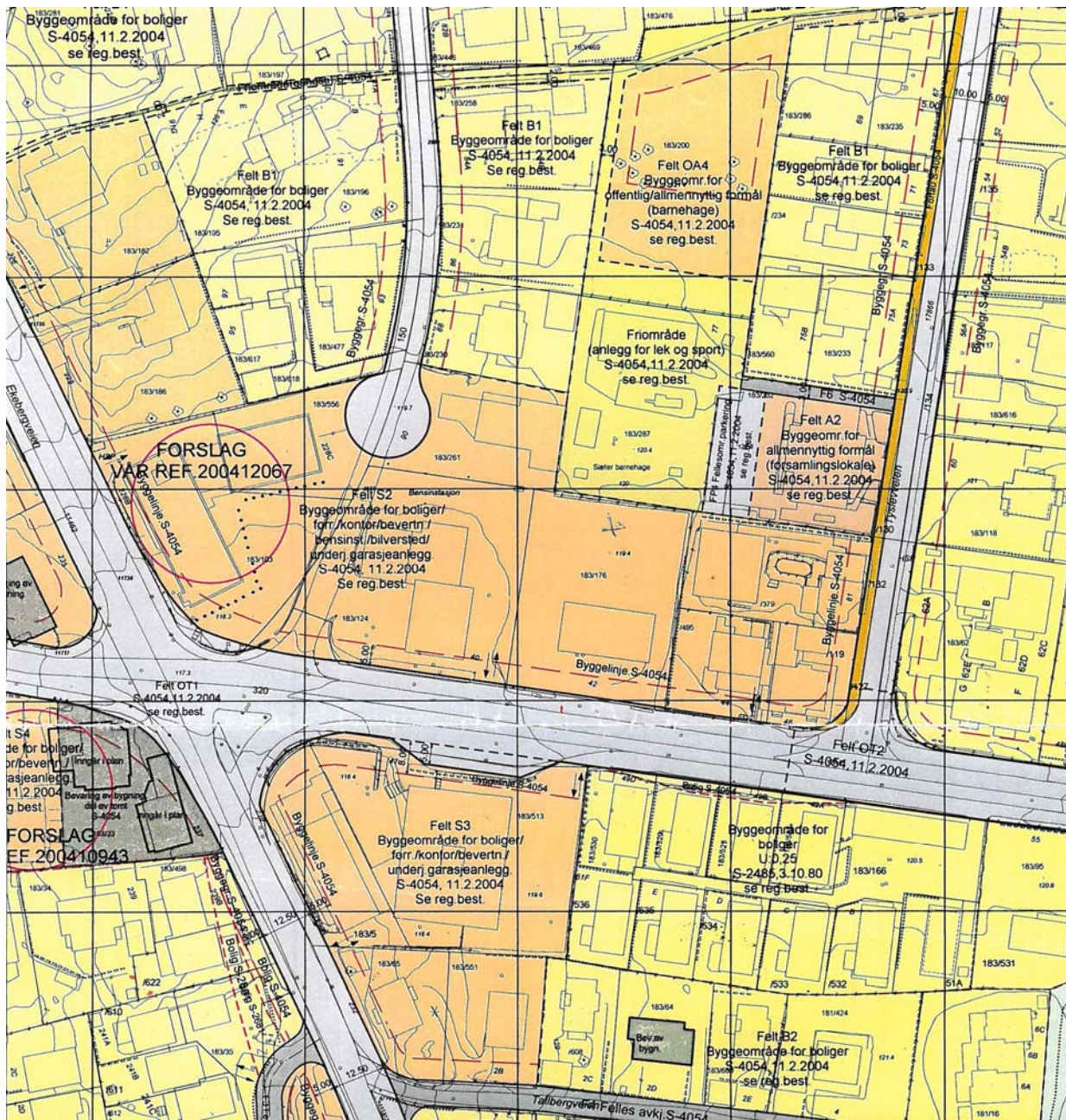


**PLANINITIATIV - KORT BESKRIVELSE/ TEMAER FOR AVKLARING
 SÆTER/NORDSTRAND LOKALSENTER, DELER AV FELT S2 - GNR/BNR 183/124
 M.FL.**

16. februar 2011

Hensikten med planen/detaljreguleringen

Eiere av den søndre delen av felt S2 har ønsker om å utvikle Sæter til et nærsenter ved en målrettet utbygging i tråd med vedtatt kommuneplan og reguleringsplan, der området er tiltenkt en bymessig karakter med forretninger og boliger i kombinasjon med annen næringsvirksomhet.



Utsnitt av reguleringskart

Beskrivelse og bakgrunn

Plan- og bygningsetaten har nylig besluttet å avslutte alle påbegynte detaljplaner for feltene S1 – S4. Beslutningen ble meddelt i møtet med etaten den 18.10.2010, og tidligere formidlet i brev av 01.10.2010 for felt S2 alene. Feltene omslutter Sæterkrysset (Ekebergveien x Nordstrandveien) og utgjør det arealet som er avsatt til områdets sentrumsbebyggelse i vedtatt reguleringsplan av 2004.

I forbindelse med igangsatt (og altså nå avsluttet) detaljregulering for felt S2, ble hele feltet tatt med innenfor planavgrensningen, tilsvarende planavgrensningen i vedtatt reguleringsplan. (Se illustrasjonen nedenfor.) Feltet S2 ble i detaljreguleringen underdelt i fem delfelt, S2a – S2e. I møtet den 18. oktober ga Plan- og bygningsetaten uttrykk for at den vedtatte reguleringsplanen, med krav om etterfølgende bebyggelsesplan, nå må kunne betraktes mer som en områderegulering etter at ny plan- og bygningslov ble vedtatt 1. juli 2009, og der detaljert reguleringsplan ble innført som en ny planform til erstatning for bebyggelsesplanen.



Planavgrensning – avsluttet plansak

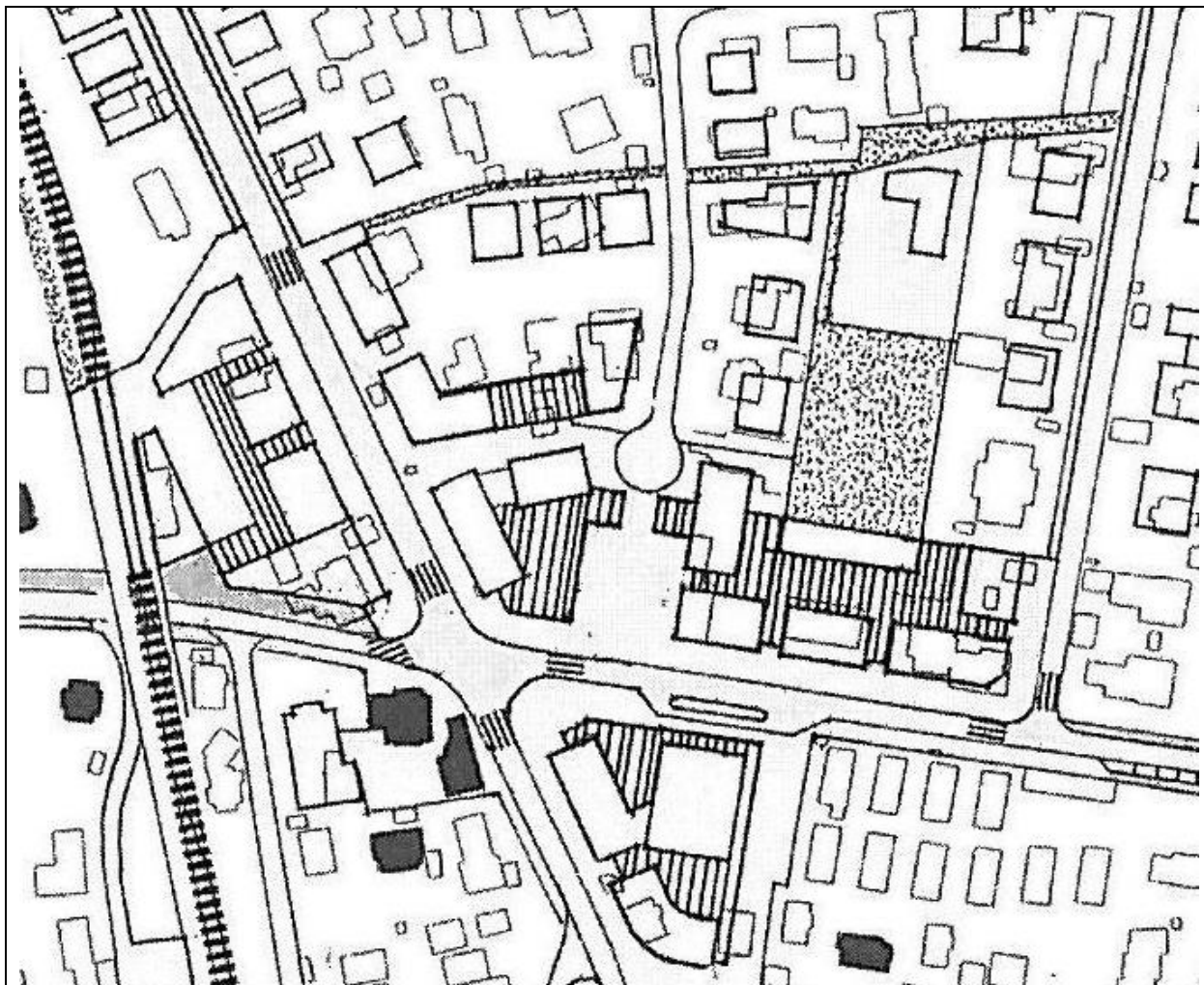
Etaten anser en privat detaljregulering å stå noe friere enn en bebyggelsesplan og at den derfor åpner for å endre planavgrensningen innenfor opprinnelig feltavgrensning. Planinitiativet omhandler nå et planområde bestående av tre av de fem delfeltene fra den tidligere planskissen (S2a, S2b og S2c) som utbygger mener er mer hensiktsmessig sett i forhold til tilhørighet, kompleksitet og iverksettelse av planen. Illustrasjonen nedenfor viser aktuelt planområde.



Planavgrensning – ny plansak

Overordnede fringer

I kommuneplanene fra 2004 og 2008 er området avsatt som ”stasjonært område – konsentrert fortetting” på kartet for arealstrategi mot år 2025. Planen er en oppfølging av bystyrets vedtak



Utsnitt av illustrasjon til vedtatt reguleringsplan (Kilde: Plan- og bygningsetaten, Reguleringsforslag til behandling i Bystyret)

Detaljplanen for aktuelle delfelt vil omhandle en foretting med boliger, forretninger og kontorfunksjoner, samt helse-relatert virksomhet. Reguleringsplanen forutsetter en etablering av et torg på 600 m² som skal være felles for feltene S1 – S4, med en sentral lokalisering innenfor Sæterområdet.

For de to delfeltene som ikke lenger omfattes av denne detaljreguleringen og dette planinitiativ, Ekebergveien 226 og 228, kan det fortsatt være aktuelt å tilrettelegge for en foretting med henholdsvis boliger og boliger/forretning/kontor, i tråd med vedtatt regulering.

Utforming

Vedtatt reguleringsplan med tilhørende retningslinjer legges til grunn for utforming av ny bebyggelse i detaljreguleringen. Forslaget vil i prinsipp være tilsvarende illustrasjonsprosjektet som lå til grunn for tidligere innleverte planskisse, men altså ikke fullt ut siden planområdet nå reduseres i omfang.



Skisse av området sett fra Sæterkrysset

Torget på ca. 600 m² legges der Kittel-Nielsens krysser feltet i dag, slik utsnitt av illustrasjonen til vedtatt reguleringsplan viser (kfr. forrige side). Byrommet blir definert av omkringliggende bebyggelse. Nye forretningsarealer legges primært i første etasje og vil få atkomst fra det nye torget, Nordstrandveien og Ekebergveien. Boligfunksjonen organiseres over næringslokalene med inntil fire etasjer. I felt S2a, som utgjør den største delutbyggingen, etableres et boligkompleks formet som et delvis åpent kvartal med utearealer på innsiden av randbebyggelsen.

Feltene S2b og S2c, der eksisterende bebyggelse beholdes, påbygges med en etasje hvor det legges til rette for flere boliger, og utvides noe i lavere etasjer.

Uteareal

Gjeldende reguleringsbestemmelser gir føringer for boligens uteareal, der det stilles krav til etablering av både privat og felles uteareal. Privat uteareal skal ha direkte tilknytning til boligens oppholdsrom. Felles uteareal skal opparbeides for bygninger med mer enn fem boenheter og ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen.

Alle boliger i detaljreguleringen gis private balkonger, samt felles utearealer i form av takterasser eller grøntområde etablert på lokk over sokkeletasje. Situasjonen vil være noe forskjellig fra delfelt S2a og delfeltene S2b/S2c siden det foreløpig kun er delfelt S2a som planlegges med helt ny bebyggelse og mulighet til å etablere uteareal av en viss størrelse for egne beboere. For de andre delfeltene innenfor planområdet kan situasjonen bli noe annerledes; det foreslås derfor å kunne etablere felles uteoppholdsarealer for flere eiendommer. I henhold til reguleringsplanen, sikres direkte atkomst til bakenforliggende friområde.

Utnyttelsesgrad

Gjeldende regulering tillater en utnyttelse på inntil %-TU = 150 %. Bruksareal på plan beliggende under kote + 116 innenfor 80 % av tomt medregnes ikke i %-TU.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 19 000 m² BRA for hele felt S2. Herav er de tre delfeltene som er tatt med i dette planinitiativ tiltenkt ca. 14.500 m² BRA samlet, inklusive bebyggelsen som skal beholdes. Dette gir en %-TU = 150 % med en tomtstørrelse (planområde) på ca. 9 640 m² for de tre feltene til sammen.

Parkering

Gjeldende reguleringsplan stiller krav til blant annet at minimum 80 % av parkeringsplassene i felt S2 skal anlegges under terreng. Det stilles krav til at parkeringen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Under ny bebyggelse i delfelt S2a etableres parkeringsanlegg i to underjordiske etasjer, som eventuelt også kan romme parkeringsplasser for delfeltene S2b og S2c etter nærmere avtale siden eksisterende bebyggelse skal beholdes og etablering av underjordisk anlegg ikke så lett lar seg gjennomføre. Foreslått utbygging innenfor aktuelt planområde vil dermed kunne tilfredsstille parkeringskravene. I tillegg vil enkelte parkeringsplasser kunne etableres på terreng for korttidsparkering.

BEHOV FOR AVKLARINGER:

1. Planavgrensning

Som nevnt er planområdet nå noe redusert i omfang i forhold til felt S2 i vedtatt reguleringsplan og planområdet vist i tidligere innsendt planskisse. I planskissen var felt S2 underdelt i fem delfelt. Etter ny plan- og bygningslov/arealdel fra sommeren 2009 anser Plan- og bygningsetaten en privat detaljreguleringsplan å stå noe friere enn den tidligere bebyggelsesplanen, og stiller seg derfor åpen til en mer oppstykket detaljregulering sett i forhold til opprinnelig feltinndeling, vist i vedtatt reguleringsplan og nevnte planskisse.

Ut ifra signalene fra Plan- og bygningsetaten, foreslås planområdet nå å bestå av de mest sentrale delene av felt S2, dvs. tre av de fem delfeltene fra tidligere innsendt planskisse. Utbygger mener omfanget er mer hensiktsmessig med tanke på tilhørighet og iverksettelse av planen, og ønsker etatens vurdering om angitt planavgrensning kan aksepteres.

2. Felles anliggender

Vedtatt reguleringsplan stiller krav til opparbeidelse og etablering av felles anliggender for de fire feltene S1 – S4 samlet, der infrastruktur, utbyggingspotensial, barnehagekapasitet etc. skal fordeles. Enkelte temaer er ivare tatt i rekkefølgebestemmelsene.

Reguleringsplanen angir for eksempel et totalareal for utbygging av varehandel og kontor for alle feltene (S1 – S4), og stiller også blant annet krav til opparbeidelse av et felles torg med offentlig tilgjengelighet i tilknytning til senterfunksjonen. Reguleringsplanen gir imidlertid ingen avklaring eller retningslinjer for den økonomiske og praktiske ansvarsfordelingen av felles anliggender innenfor reguleringsplanens virkeområde.

Torget har en viktig, overordnet funksjon i den hierarkiske og bymessige tilretteleggingen av hele Sæterområdet, og er i vedtatt reguleringsplan lokalisert til felt S2, innenfor aktuelt planområde i foreliggende planinitiativ. Likeledes er det i reguleringsplanen stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av hovedveien/Nordstrandveien (felt OT1) inntil planområdet.

Kort oppsummert utgjør felles anliggender for alle S-feltene, S1 – S4, følgende:

- Torg (600 m², skal opparbeides sentralt på området)
- Offentlig vei (felt OT1 – opparbeides i henhold til rekkefølgebestemmelser), fordelt med aktuell andel på de enkelte S-feltene
- Barnehage (i feltene OA3 og OA4, samt tilbygg til bydelsadministrasjonen i Tyslevveien)

Herav tilfaller opparbeidelse av torget felt S2 alene. Torgarealet er fordelt mellom de tre delfeltene, med størstedelen beliggende i delfelt S2a. I tillegg kommer etatens nylig meldte krav om etablering av større barnehagedekning for felt S2 alene, ut over allerede angitt krav i vedtatt reguleringsplanen.

I forbindelse med detaljreguleringen skal det tas stilling til en intern fordeling blant feltets del-eiere vedrørende torg, parkering, tildelt handelsareal, utendørs oppholdsarealer. Etter etatens siste utspill, må plassering av en eventuell egen barnehage også avklares. I den delen av felt S2 som inngår i det foreslåtte planområdet, tilfaller flere av disse fellesfunksjonene delfelt S2a allerede. Det har foreløpig vært som følge av at dette delfeltet har et stort utbyggingspotensial og en sentral beliggenhet i fortettingsområdet. Hvis detaljreguleringen og en utbygging av delfeltene S2a, S2b og S2c skal videreføre og oppfylle intensjonene om fortetting i henhold til vedtatt kommuneplan og reguleringsplan, bør et eventuelt barnehageformål med store uteoppholdsarealer, som medfører lavere tomteutnyttelse og dermed mindre fortetting, legges i mer perifere områder innenfor felt S2.

Utbyggingen av feltene S1 – S4 vil få ulik takt, også internt innenfor de forskjellige feltene, siden disse består av mange enkeltvise tomter der eierne har ulike ambisjoner og gjennomføringsvilje.

Med tanke på den videre planprosessen og skepsisen til at for mange krav tilsynelatende kan innløses i delfelt S2a, etterspør vi etatens eventuelle anbefalinger ved videre behandling av reguleringsplanens felles anliggender basert på en helhetlig vurdering av S-feltene og i tillegg internt i felt S2. Underavsnittene nedenfor omhandler de teamene som er løselig omtalt her og som ønskes vurdert eller avklart før rammene for detaljreguleringen fastsettes.

2.1 Torg

Reguleringsplanen forutsetter en etablering av et torg på 600 m² som skal være felles for feltene S1 – S4, med en sentral lokalisering innenfor Sæterområdet. Øvrig kravspesifikasjon gir få alternativer for endelig plassering av torget. Det gis for øvrig ingen rekkefølgekrav vedrørende ferdig opparbeidelse.

Torget foreslås etablert i felt S2 der det i dag er anlagt parkeringsplasser og på et ellers ubebygget areal mellom eksisterende bebyggelse og bensinstasjonen, lik situasjonen i illustrasjonen til vedtatt reguleringsplan. Med beliggenhet nær eksisterende forretnings- og servicetilbud, er dette området allerede tilgjengelig for offentligheten og blir blant annet brukt ved markedsdager, julemarkering etc.

Under nytt torg foreslås det at bygningene bindes sammen med et publikumsareal hvor det arbeides med et trim-/helsesenter i direkte kontakt med kundeparkeringen under bakkeplan. Dette planet ligger under kote + 116,0.



Oversiktsbilde

Utbygger forstår behovet for et overordnet og felles byrom ved Sæterkrysset, og mener viste plassering i vedtatt reguleringsplan basert på funksjonen dette arealet tradisjonelt har hatt, begrunner valget.



Ny plass sett fra sør

Som nevnt gir reguleringsplanen ingen avklaring på problemstillingen rundt rekkefølgekrav til opparbeidelsen, eller retningslinjer for den økonomiske og praktiske ansvarsfordelingen av felles anliggende. Det kan resultere i at ansvaret og de totale kostnadene til et felles torg tilfaller den grunneier som tilfeldigvis eier aktuell tomt. Vi ønsker Plan- og bygningsetatens synspunkter på hvilke rammer en fremtidig etablering av torget kan ha og hvordan disse eventuelt kan ivaretas gjennom en rimelig fordeling av ansvaret ved gjennomføring.

2.2 Trafikkforhold - rekkefølgebestemmelser

Ekebergveien og Nordstrandveien er viktige gjennomfartsårer i området og danner Sæterkrysset som grenser direkte til planområdet. Sammen med Kittel-Nielsens vei har krysset fem armer og gir uryddige trafikkforhold.

Vedtatt reguleringsplan legger føringer for disse veiene som fører fram til krysset. Ekebergveien og Nordstrandveien skal bygges om i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG). Opparbeidelsen til ønsket standard og utforming er knyttet til rekkefølgekrav og rammetillatelse for de enkelte felt, S1 – S4.

Ifølge gjeldende reguleringsbestemmelser kan det ikke gis rammetillatelse for byggetiltak innenfor feltene S1- S4 før de aktuelle kommunale veier er ferdig opparbeidet innenfor felt OT1. Kravet kan imidlertid fravikes dersom opparbeidelse av veiarealene er sikret i avtale mellom kommunen og grunneier.

Det antas at et fåtall av involverte grunneiere i de ulike feltene, får samkjørt utbyggingen av sine eiendommer. Det er også nærliggende å anta at opparbeidelse og kostnader til veien i sin helhet ikke tilfaller den eier alene som velger eller har anledning til å bygge ut først. Vi ber Plan- og bygningsetaten om å avklare situasjonen rundt rekkefølgekravet og et eventuelt fravik fra reguleringsbestemmelsene.

2.3 Barnehage

Feltene OA3 og OA4 er i vedtatt reguleringsplan avsatt til offentlig/allmennyttig formål (barnehage). Felt OA4 ligger bakenfor felt S2 og en mellomliggende tomt som barnehagen disponerer i dag og som i gjeldende reguleringsplan er omregulert til friområde. Innbyrdes bytte av de to tomtene vil gi barnehagen utbyggingsmuligheter og fordoblet kapasitet. Det antas at regulerede barnehageformål i feltene OA3 og OA4 er direkte knyttet til reguleringsplanens utbyggingspotensial for boliger som sosial infrastruktur, og at felt OA4 er tiltenkt barn fra blant annet felt S2 siden dette feltet i samme reguleringsplan er regulert til boligformål.

Ifølge saksfremlegget som i sin tid fulgte reguleringsforslaget til politisk behandling, åpner reguleringsplanen også for at det kan etableres to nye barnehager integrert i tilbygg til bydelsadministrasjonen i Tyslevveien som erstatning for eksisterende barnepark i Fjellklangveien.

Under planprosessen i den tidligere og nå avsluttete plansaken, ga Plan- og bygningsetaten signaler om at det ville bli stilt krav om etablering av barnehage også innenfor eget felt for barn fra planområdet ut over den kapasitet som reguleringsplanen allerede åpner for.

Reguleringsplanens felt S2 er avsatt til sentrumsområde med tanke på fortettet utbygging og uten større muligheter til også å avsette utearealer for en barnehage i tillegg til utearealer for boligformålet innenfor feltet, dersom det skal kunne defineres som sentrumsområde eller ha konsentrert fortetting i henhold til kommuneplanen av 2008 og vedtatt reguleringsplan. Dette gjelder spesielt kjerneområdet av feltet S2 som har en strategisk plassering med tanke på senterutbygging og i tillegg størst utbyggingspotensial siden eksisterende bebyggelse i stor grad skal beholdes for øvrig. Herunder nevnes delfelt S2a særskilt, der en forestående fortetting kan bli reel ettersom eier har til hensikt å bygge ut så snart det foreligger et vedtak i plansaken og siden det er det eneste sammenhengende arealet innenfor feltet som har tomtestørrelse og byggeområde stort nok til å kunne oppføre et bygningskompleks tilrettelagt for aktuelle senterfunksjoner.

Om det konkluderes med større behov for barnehage enn det gjeldende reguleringsplan legger til grunn, vil kanskje andre arealer innenfor felt S2 kunne egne seg bedre til formålet dersom

det skulle bli aktuelt å etablere barnehagefunksjonen også innenfor feltet. Det pekes i den forbindelse på overordnede føringer for de mer sentrale områdene nær Sæterkrysset og en arealeffektiv bruk av disse, sammenlignet med utnyttelsen av de mer småhuspregete områdene i periferien.

Utbygger ønsker en nærmere avklaring av en hensiktsmessig areal- og funksjonsfordeling basert på overordnede og gjeldende planer for et eventuelt barnehageformål innenfor felt S2, og om mulig føringer som også legger momentene ovenfor til grunn.

2.4 Parkeing

Som nevnt ovenfor skal eksisterende bebyggelse i delfeltene S2b og S2c beholdes. Etablering av underjordisk anlegg innenfor denne delen av planområdet lar seg derfor ikke så lett gjennomføre. Som følge av delfelt S2as nære beliggenhet og at eksisterende bebyggelse i delfeltet forutsettes revet for å iverksette detaljreguleringen, vil utbyggingen her kunne avhjelpe parkeringssituasjonen i delfeltene S2b og S2c.

Delfelt S2a har med sin tomtestørrelse og føringer i gjeldende reguleringsplan et stort utbyggingspotensial. Planen stiller krav til blant annet at minimum 80 % av parkeringsplassene i felt S2 skal anlegges under terreng. Under ny bebyggelse i delfelt S2a etableres parkeringsanlegg i to plan, ett for næringsvirksomheten og ett for planlagte boliger, som eventuelt også kan romme parkeringsplasser for delfeltene S2b og S2c. Utstrekningen av det underjordiske anlegget vil i så fall sannsynligvis krysse nabogrensene mellom involverte eiendommer. Nedkjørsel etableres fra Nordstrandveien til kundeparkering og fra Kittel Nilsens vei for boligparkering. Parkeringsanlegget dimensjoneres for nødvendig parkeringsdekning i henhold til parkeringsnormene for planlagt næringsvirksomhet og antall boliger i alle tre eiendommer. Foreslått utbygging innenfor aktuelt planområde vil dermed kunne tilfredsstille parkeringskravene.

Utbyggingen av underjordisk anlegg av dette omfang vil skje etter bindende avtale mellom eierne av delfelt S2a og de andre to delfeltene. Vi ønsker etatens uttalelse på om denne ansvarsmodellen kan legges til grunn for detaljreguleringen og en etterfølgende utbygging.

2.5 Utendørs oppholdsarealer

Gjeldende reguleringsbestemmelser stiller krav til etablering av både privat og felles uteareal for planområdets boliger. Situasjonen vil være noe forskjellig fra delfelt S2a og delfeltene S2b/S2c for boligenes felles uteareal, siden det foreløpig kun er delfelt S2a som planlegges med helt ny bebyggelse. Her gis det mulighet til å etablere felles uteareal av en størrelse som gir rom for ulik lek og utfoldelse.

Eksisterende bebyggelse forutsettes beholdt i de to andre delfeltene, og situasjonen for disse kan bli noe annerledes. Det foreslås derfor å gi muligheten for å etablere felles uteoppholdsarealer for flere eiendommer eller delfelt gjennom reguleringsbestemmelsene. Vi ønsker etatens vurdering av å legge til rette for en slik mulighet.

Det kan for øvrig nevnes at private utendørs oppholdsarealer vil ha direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, og at boligene er sikret direkte atkomst til bakenforliggende friområde, alt i henhold til vedtatt reguleringsplan.

3. Varsling og kunngjøring av igangsatt detaljplanarbeid

Igangsatt planarbeid for tidligere planskisse, avsluttet av Plan- og bygningsetaten sist høst, ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen den 27. mai 2010. Varlingsbrev, med en kort beskrivelse av planens innhold så langt, ble sendt til grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og berørte parter den 29. juni 2010. Fristen for å sende inn innspill/uttalelser ble i brevet satt til den

9. august. Etter kunngjøringen og varslingen ble det mottatt henholdsvis tre og ti uttalelser til planarbeidet.

Planavgrensningen den gang tilsvarte feltavgrensning for felt S2 i vedtatt reguleringsplan, og hadde større utstrekning enn planavgrensningen som nå er valgt for dette planinitiativet. Forskjellen i planområdets omfang utgjør de to nordligste feltene, S2c og S2d.

Vi er innforstått med at enhver utvidelse av et planområde etter kunngjøring og/eller varsling medfører behov for ny kunngjøring/varsling. I vårt tilfelle har planarbeidet innenfor ny planavgrensning allerede vært kunngjort og varslet. Sett i lys av dette er gjort relativt nylig og i henhold til ny plan- og bygningslov, spør vi etaten om det anses som nødvendig å kunngjøre og varsle på nytt i forbindelse med dette planinitiativet, da formålet med planen ikke er endret siden forrige planprosess.

Avklaring for videre saksgang

Vedtatt reguleringsplan og prinsippene i tidligere innsendte planskisse er lagt til grunn for dette planinitiativet. For ordens skyld opplyser vi likevel om at viste skisser kun er foreløpige og at senere justeringer kan finne sted.

Vi håper planinitiativet gir et tilstrekkelig grunnlag for en forhåndsavklaring/prosessavklaring for videre saksgang, og ser frem til Plan- og bygningsetatens vurdering av forslaget.

Vi imøteser en snarlig tilbakemelding.