

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for [Kirkebakken III/ Middelfaret](#)



Utarbeidet av: [Coera AS](#)

Dato: [26.05.2025](#)

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Coera AS
	Adresse	c/o Balanco Accounting AS, Grev Wedels Plass 5, 0151 Oslo
	Org.nr	932615223
	Kontaktperson	Kirsti Hansen
	E-post	kh@coera.io
	Telefon	98487592
Forslagsstiller	Firma	Frogner Stasjon AS
	Adresse	c/o Axer Eiendom AS, Bolette brygge 1, 0252 OSLO
	Org.nr.	929971922
	Kontaktperson	Julie Gjems Løitegaard
	E-post	julie@axer.no
	Telefon	99620866
Hjemmelshaver	Navn	BOLIGUTVIKLING FROGNER AS, ORG.NR: 912 280 349
	E-post / Telefon	julie@axer.no/ 99620866

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Frogner Stasjon AS, c/o Axer Eiendom AS, Bolette brygge 1, 0252 OSLO. Merk faktura med forslagsstillers navn.

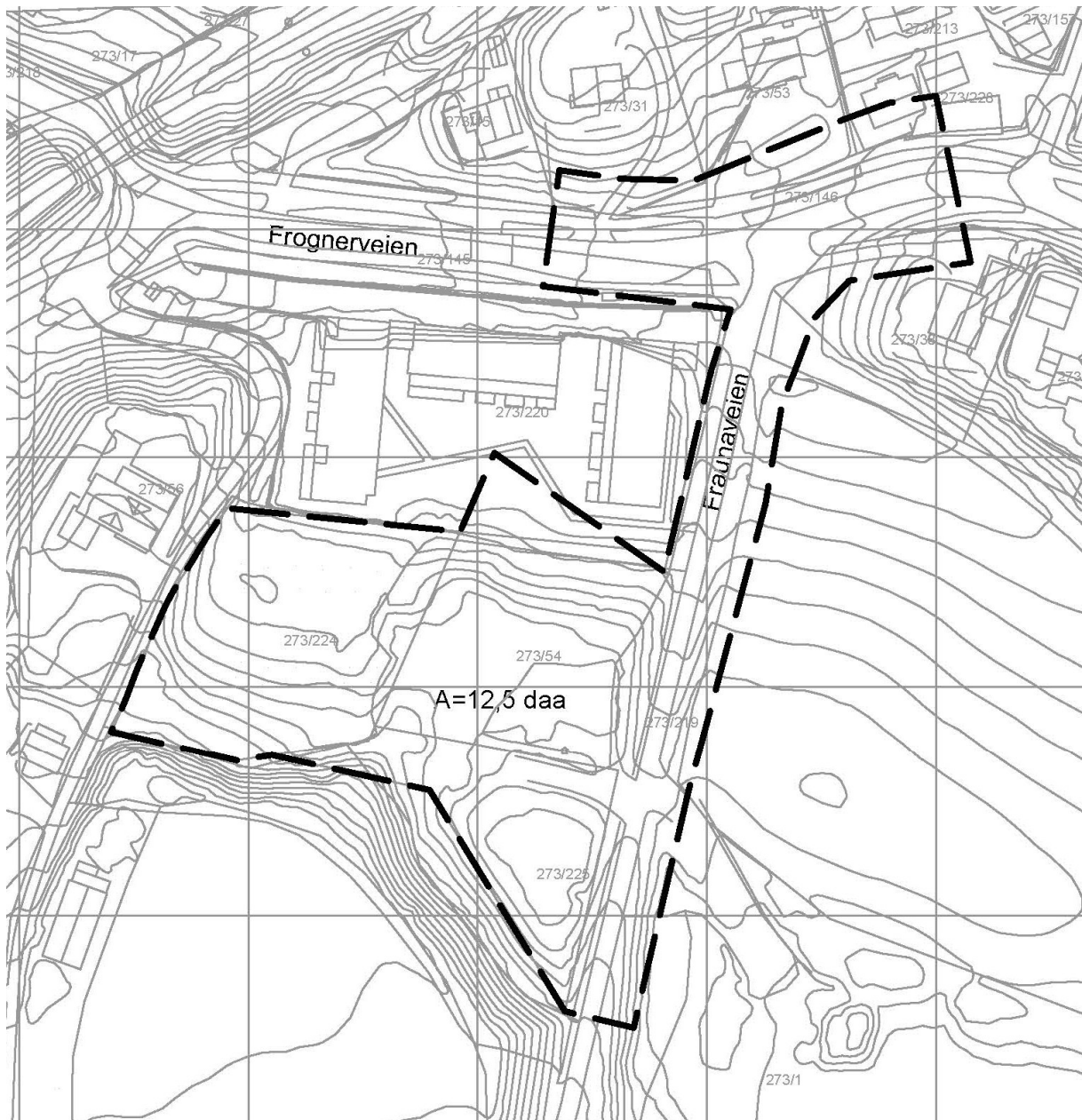
2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere feltet til en helhetlig boligbebyggelse i tråd med ny kommuneplan. Tidligere planer for eiendommen har ikke vært i tråd med ny kommuneplan, med rekkehus med biladkomst til hver boenhet, og uten gode felles utearealer og solforhold. En detaljregulering for alle tomtene samlet, vil bidra til at hele feltet blir bilfritt med felles parkering, at det legges opp til en felles lekeplass og mer felles uteoppholdsarealer, og at det blir enklere å oppnå en estetisk helhet.

2.2 Planområdet

Foreslått planområde inkluderer eiendommene Gnr/Bnr 273/224, 54 og 225, samt deler av Fraunaveien og Frognerveien (273/219). Det er tatt med ekstra bredde langs Fraunaveien og Frognerveien inn på naboeiendommer for å sikre at det er tilstrekkelig bredde for fortau langs Fraunaveien og eventuelt revidert kryssutforming mot Frognerveien, og å unngå behov for senere tilleggsvarslinger. Løsninger for Fraunaveien må i løpet av planarbeidet koordineres med igangsatt reguleringsplan for utvidelse av Frogner kirkegård.



3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ca 30-40 boenheter, horisontaldelte lavblokk/leilighetsbygg med tilhørende felles parkering, lekeplass og utearealer. Det er ønskelig å videreføre tilsvarende byggegrense mot Fraunaveien som for nabobebyggelsen i nord.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ønske om å bygge ut en småhuspreget bebyggelse med horisontaldelte boenheter, i 2-3 etasjer, pluss eventuelt loft. Byggehøydene skal være lavere enn åskammen i sør for å hensynte kulturlandskapet og siktlinjer fra kirkene, i tråd med det som tidligere er avklart med statlige myndigheter. Samtidig vil også stabiliseringstiltak være med på å avgjøre plassering i terreng og høyder.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det foreslås rekker av lave leilighetsbygg med horisontaldelte boenheter, med felles uteareal/tun imellom, som kombineres med adkomst til hver boenhet. I tilknytning til naboeiendommens uteareal og lekeplass foreslås en nærlekeplass mot tomtegrensen i nord. Dette gir muligheter for å knytte sammen utearealer og skape fellesskap på tvers av eiendommene. Hver boenhet får i tillegg en markterrasse eller balkong, men i tråd med kommuneplanens bestemmelser for leilighetsbebyggelse skal minimum 70% av uteoppholdsarealet være felles. Terrenget faller mot nord, og sør for bebyggelsen ligger en skråning tilgrensende det vernede kulturlandskapet sørover mot kirkene. Bebyggelsen skal ikke overstige høyden på skråningen, slik at den ikke er synlig fra kirkene. Adkomst foreslås fra Fraunaveien i øst, med direkte adkomst til en felles parkeringsplass som er vist med 1 plass pr boenhet.



4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

273/224 er i KPA avsatt til boligbebyggelse. (I detaljregulering er den regulert til blokkbebyggelse).

273/54 og 225 er i KPA avsatt til boligbebyggelse, felt B75 Konsentrert småhusbebyggelse.

Hensynssoner i området er 570 bevaring kulturmiljø, og 310 ras- og skredfare.

Relevante KPA bestemmelser for planområdet:

- B 75 - Utvidelse av Kirkebakken – konsentrert småhusbebyggelse. Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.
- Byggegrenser mot vei og tekniske anlegg. Det foreslås en byggegrense mot kommunal vei på 10 meter tilsvarende nabobebyggelse.
- Krav om geotekniske undersøkelser. Dette arbeidet er gjennomført og tiltak skal ivaretas.
- Parkering: Ingen minimumskrav til parkering pr boenhet, men maksimum 1 plass. 15% for forflytningshemmede. Det skal være ladepunkt eller klargjort for etablering av ladepunkt for elbiler. Minimum 2 sykkelplasser pr boenhet. (sone D). Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Vi antar dette også gjelder for lavblokkbebyggelse med småhuskarakter der det ikke etableres garasjeanlegg.
- Krav om vurdering av om det finnes forurensning i grunnen. Det er avdekket en søppelfylling på vestre del av området, som ble masseutsiftet høsten 2020.
- Krav om at massehåndtering og snødeponi beskrives i plan.
- Krav om at plan viser løsninger for energiløsninger og avfall, samt va- rammeplan. Normalt skal avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt avfall være inntil 50 meter. Det er ønskelig å øke avstanden i dette prosjektet til 100 meter, av trafiksikkerhetshensyn, for å unngå kjøring av renovasjonskjøretøy inn på eiendommen. Avfallsbeholdere bør plasseres ved Fraunaveien.
- Uteoppholdsareal for blokk utenfor sentrum skal være min 60 m² pr boenhet, hvorav min 15% skal være privat og min 70% skal være felles. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00.
- Lekeplass ved inngang innenfor 50 m fra bolig, minst 150 m². Inngår ved beregning av felles MUA. Nærlekeplass min 500 m² innen 150 m fra bolig. Inngår ikke i MUA.
- Krav til strøkslekeplass dekkes av idrettsarealene ved Frogner skole.
- Det skal vurderes tre eller gjenvinningsmaterialer/gjenbrukte materialer i bærende konstruksjoner og øvrige deler av prosjektet over terreng.
- Fellesfunksjoner i boligprosjekter – 1 m² pr boenhet.
- H310 – fare Kvikkleire – det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.
- H570_2 – kulturmiljø av nasjonal interesse. Landskapets karakter skal opprettholdes og styrkes.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon og forslag til planprogram har vært på høring.

Kommunens langsiktige arealstrategi: Området er innenfor prioritert vekstområde i arealstrategien, og ligger rett ved togstasjonen på Frogner; 250 meter/ 4 minutters gange via gamle Kirkevegen, og i

avstand 170 meter i luftlinje. Det skal være størst vekst der innbyggerne kan ha et hverdagsliv med lite transportbehov. Fortetting i de mest sentrale områdene skal prioriteres foran områder lenger fra sentrum. De største tettstedene skal ha en variert boligmasse for at folk skal kunne bo i samme område livet gjennom. Ønsket typologi treffer en bredere del av markedet, da dette egner seg for både familier, eldre og barn med en forelder med noe lavere kjøpskapasitet.

Det er innsendt et innspill til kommuneplanens arealdel for området, hvor forslagsstiller ber om at kommuneplanens bestemmelse om underformål utgår for felt B75 (i tråd med kommunens vedtak i Arkivsak-dok. 20/61591-578, Kommunestyret 12.06.2024), og at området bør kunne innlemmes i en sone med høyere tetthet enn det dagens KPA legger opp til, grunnet at den ligger innenfor prioritert vekstområde og med 5 minutters gangavstand til togstasjonen og andre tilbud. Dette er også i tråd med Statlige planregningslinjer for arealbruk og mobilitet (se punkt 4.3).

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Gbnr 273/224 er regulert til blokkbebyggelse i detaljregulering for Kirkebakken, med maks BYA 45%, min BYA 35%, maks gesims- og mønehøyde kote 135 og 137 og maks 13 m byggehøyde pluss inntrukket toppetasje. Byggehøydene viste seg for Bbnr 273/224 å ikke være mulig på grunn av grunnforholdene (det kan ikke graves lavere enn kote 128,5-136 ifølge geoteknisk rapport), og det ble i byggesak gitt dispensasjon til en maks kotehøyde 145,5. Uteoppholdsareal skal være 50 m² pr boenhet og det skal etableres minst en lekeplass på 150 m² (er allerede etablert) og en ekstra lekeplass på 50 m² dersom avstand fra boliginngang er mer enn 50 m. Det er krav om varierte leilighetsstørrelser med en minimumsandel små og store leiligheter. Langs Fraunaveien er byggegrense fra midt vei satt til 10 meter.

Pågående planarbeid: Det er igangsatt planarbeid for utvidelse av Frogner kirkegård, og arbeidet må koordineres med denne når det gjelder Fraunaveien .

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vektlegger de samme punktene som den langsiktige arealstrategien: Prioritert vekstområde avgrenses til gangavstand til togstasjonene. Som hovedregel bør vekst gå foran vern innenfor prioritert vekstområde. Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Statlige planregningslinjer for arealbruk og mobilitet er nylig fastsatt. Retningslinjer for regioner med større byer gjelder for Lillestrøm. Hovedtyngden av vekst skal komme i eller i nærheten av større knutepunkter, med særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, steds kvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstruktur og natur vektlegges. Styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer.

Den korte avstanden til togstasjonen og beliggenheten nær til tjenester, handel, fritidsaktiviteter og andre tilbud gjør planområdet iht. retningslinjene godt egnet for fortetting.

Nasjonale forventninger til planleggingen: Å skape et sosialt bærekraftig samfunn er et av de relevante punktene. Vi mener boligtyper som vist i planinitiativet her er fraværende i området i dag, og gir muligheter for flere befolkningsgrupper til å kjøpe egen bolig, samtidig som leilighetsbygg gir en større andel felles utearealer som gir grunnlag for mer fellesskap for beboere enn tidligere rekkehusprosjekt. Andel eneboende øker og det er en viktig forutsetning for de tomtene tetttest på stasjonen at det kan legges til rette for å kunne leve et liv med en rekke delefunksjoner som for eksempel bil, sykkel, fellesarealer, mv.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil bidra til en fortetting nært sentrum på Frogner og togstasjonen. Samtidig vil hensynet til områdestabilitet/ kvikkleire og til landskapsvernområdet og kirkene i sør, bidra til at bebyggelsen holdes lav og i en liten skala når man sammenligner med nabotomtens bebyggelse og feltets sentrale beliggenhet. Utbyggingen vil også gjennomføre stabiliseringstiltak som kommer influensområdet utover planområdet til gode. Utbyggingen bidrar med å regulere inn fortau langs Fraunaveien, og medfører noe økt trafikk inn til feltet og flytting av avkjørsel. Det kan være behov for noen tiltak i krysset Fraunaveien – Frognerveien. Det vil ikke være gjennomkjøringsmulighet via planområdet til gamle kirkeveien. Tiltaket vil bety en endring visuelt sett fra jordbruksarealet i øst og fra gamle Kirkeveien i vest. Samtidig er en utbygging her avklart i både kommuneplan og reguleringsplan. Tomtene er i dag svært bearbeidet og fremstår som et sår i terrenget med bakgrunn i at det har vært en omfattende utskiftning av masser ifb med tidligere byggesak der det ble oppdaget forurenset grunn. En tilpasset utbygging vil sann sett ikke være negativt for området.

6 Samfunnssikkerhet

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser og stabiliseringstiltak, da området er innenfor faresone for kvikkleireskred. Rosanalyse er tidligere utarbeidet og vil bli oppdatert i forbindelse med planarbeidet. En foreløpig sjekk i åpne kartbaser viser ikke andre naturfarer i området. Andre forhold, som trafiksikkerhet, vil avklares i det videre arbeidet med planen. Det er planlagt en videreføring av fortau langs Fraunaveien og tatt med areal i kryss mot Frognervegen for å kunne ivareta eventuelle nødvendige tiltak her. Støyrapport som tidligere er utarbeidet viser at det ikke vil være nødvendig med noen tiltak, da grenseverdiene for støy er innenfor for alle boligene på området. Støyrapport vil bli oppdatert og vedlagt planforslaget.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og er konsekvensutredet på overordnet nivå. Det vurderes at det ikke er behov for ny KU, da oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning, §§ 6 -8, jf. vedlegg I og II, ikke utløses ved innholdet i planinitiativet. Konsekvenser av gjennomføring av planlagt tiltak skal omtales i planbeskrivelsen.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Kulturlandskap av nasjonal verdi ved kirkene.

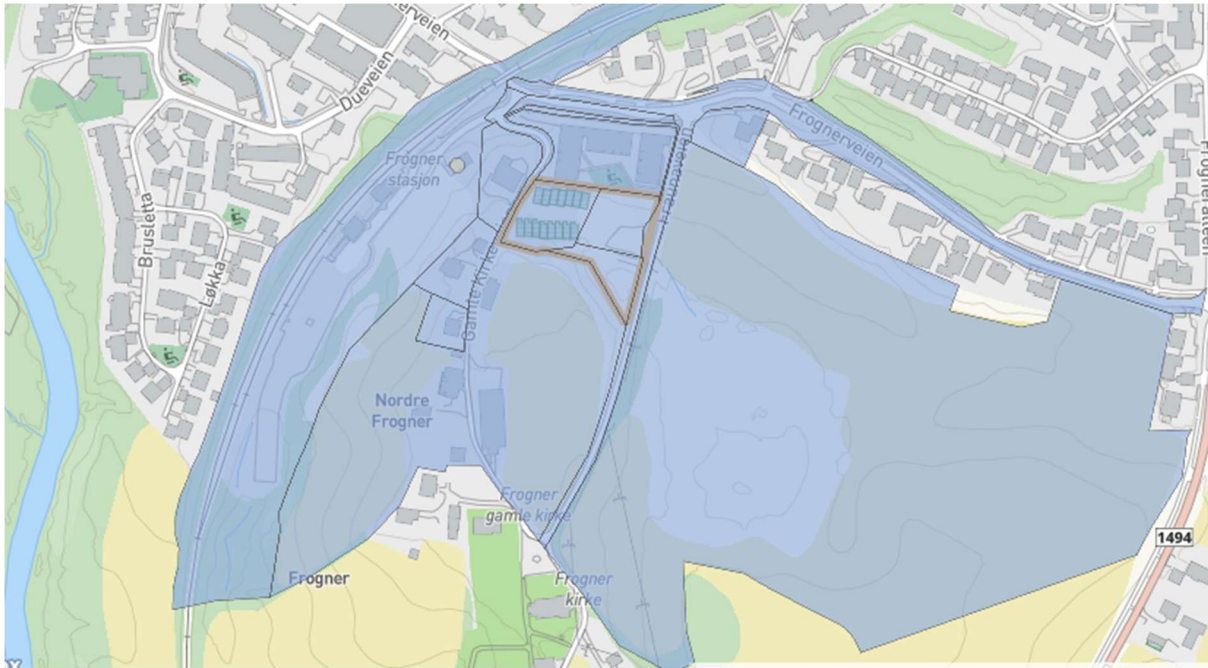
8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Basert blant annet på innspillene som kom inn etter forrige varsling av planarbeid i samme område (2021), er disse aktuelle interessenter: Renovasjonsselskap, Netteier, Statsforvalter, Fylkeskommunen, Riksantikvaren, Lillestrøm Kirkelige Fellesråd, NVE, DSB, NRVA, NRBR, Historielaget, Mattilsynet, BaneNor. Videre må kommunen opplyse for evt. øvrige kommunale råd og instanser som skal varsles.

8.3 Medvirkning

Det legges opp til normal planprosess med medvirkning iht lovpålagte krav. Ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn planlegges det å avholde informasjonsmøte med naboer og berørte parter.

Nedenfor følger kart som viser forslag til hvilke naboer som foreslås varsles ved oppstart av planarbeid.



8.4 Fremdrift

Det har vært gjennomført mye arbeid de siste årene med planlegging av dette området, både som byggesak på vestre del og som forberedelse til plansak på østre del. Det legges derfor opp til en stram fremdriftsplan. Vi håper forutsigbarheten i prosjektet kan legge til rette for en effektiv planprosess. Vi tar sikte på å varsle oppstart av planarbeid så snart som mulig i mai 2025, og å sende inn komplett planforslag i løpet av Q3 2025.

Se illustrasjonsvedlegg for ytterligere opplysninger om hva som foreslås.

26.05.2025/Coera/KH