



Saksframlegg

Saksmappe:
2008/975

Saksbeh:
Magnus Nilsson

Dato: 11.01.2011
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	09.02.2011
Arbeidsutvalget	15.02.2011
Bydelsutvalget	17.02.2011

Høringsuttalelse til planforslag - Sandakerveien 76

Sammendrag:

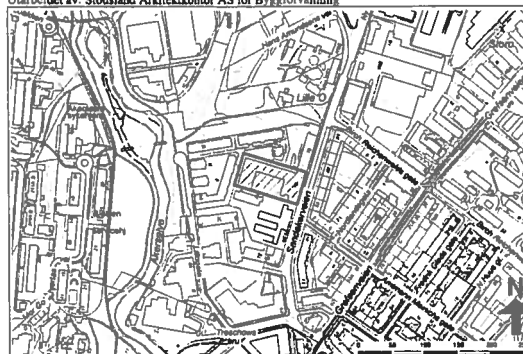
Bydelen har mottatt et planforslag om detaljregulering av Sandakerveien 76 til uttalelse. Bydelen Sagene har tidligere avgitt en forhåndsuttalelse knyttet til et planinitiativ i 2006, uttalt seg i forhold til bruksendring av eiendommen i 2008, samt i forhold til en planskisse i 2009. I det nå mottatte planforslaget foreslås den eksisterende bebyggelsen omregulert fra "industri" til formålene "bolig, kontor, forretning og undervisning".

Bakgrunn for saken:

Planområdet omfatter eiendom med gårds- og bruksnummer 223/43 i Sandakerveien 76, som del av et kvartal begrenset av Sandakerveien og Lillogata langs Akerselva Miljøpark. Tomten er på ca 5.008 m² og eies av FOE AS, Mellombygget AS, Myklestad Holding AS og Sandakerveien 76 AS. Forslagstiller er Byggforvaltning AS med konsulent Stousland Arkitektkontor AS.

Eiendommen er i dag regulert til industri. Det foreligger to godkjente bruksendringer til forretning og undervisningsformål. Eksisterende bebyggelse er 4.740 m² BRA over terreng og 850 m² BRA under terreng. Kommunedelplan for indre Oslo og Akerselva Miljøpark legger føringer for området.

Utarbeidet av: Stousland Arkitektkontor AS for Byggforvaltning



- Planinitiativ i 2006

Bydelen mottok i 2006 et planinitiativ for utvikling av eiendommen og utarbeidet på bakgrunn av denne en forhånds/samrådsuttalelse som ble behandlet av Bydelsutviklingskomiteen i Bydel Sagene (BYK-sak 06/36).

Uttalelsen ble oversendt til Plan- og bygningsetaten, sammen med høringsuttalelser fra ni andre instanser/aktører. Uttalelsen følger som vedlegg i saken.

Bydelen ga her tilbakemeldinger i forhold til prosjektets utnyttelse og utforming, leilighetsfordeling og bokvalitet, utomhusområder, sosial infrastruktur og miljø. Bydelen var bl.a. positiv til omreguleringen som åpner for boligbygging, etablering av et torg i tilknytning til kontor- og næringsarealer og hvordan første etasje mot Sandakerveien trekkes inn med transparent fasade, noe som også gir øket fortausbredde.

Bydelen anbefalte en utnyttelsesgrad på TU 200 % (halvparten av forslagstillers forslag som her var på TU 400 %). Bydelen anbefalte videre en leilighetsfordeling på 70% over 84 m², 20% leiligheter 46-84 m² og 10% leiligheter mellom 35-45 m², samt at det ikke skal tillates 1-roms leiligheter. Det er etter bydelens uttalelse i 2006 blitt vedtatt en egen norm for leilighetsfordeling og størrelse i Oslo kommune (se vedlegg).

Bydelen ga også uttrykk for at man ikke vil ha noen innvendinger mot at eksisterende bebyggelse rives dersom det kan bidra til en helhetlig utforming og at ny bebyggelse stedtilpasses til omgivelsene. Det ble videre vist til at utearealer må skilles fra det offentlige rom for å trygge barns lek, samt at det er ønskelig at alle reguleringsplaner utreder mulighet for barnehage.

Bydelsutviklingskomiteens vedtak pekte her på *”at det bør etableres et samarbeid mellom eiendommene Sandakerveien 76 og 78 for å etablere barnehage, da disse to prosjektene til sammen vil være av en størrelse hvor det vil bli behov for ytterligere barnehageplasser i dette kvartalet som gradvis transformeres fra industri til bolig. Videre er det fordelaktig om driften av barnehagen ses i sammenheng med fremtidige barnehager i Sandakerveien 74 og Treschows gate 1/ Lillogata 4. Dersom det ikke kommer i stand et samarbeid om barnehageutbygging, vil Bydelsutviklingskomiteen ikke kunne anbefale omregulering til boliger”*.

De øvrige høringsinstansene viste bl.a. til at det i planinitiativet i 2006 var tatt hensyn til den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelsen (Byantikvaren), at det bør utarbeides en støyfaglig utredning (Fylkesmannen i Oslo og Akershus), at det er positivt at det etableres gangforbindelser over eiendommen i tillegg til torget som skal være åpent for allmennheten (Friluftsetaten) og at avkjørsel bør flyttes lenger mot nord og at krav til frisiktlinjer og stigningsforhold må følges (Samferdselsetaten).

I 2009 mottok bydelen en planskisse for Sandakerveien 76 og utarbeidet en forhåndsuttalelse som ble behandlet av Kultur- og nærmiljøkomiteen i møte 18.11.2009 (KNK-sak 09/53). Bydelen var i hovedsak positiv til planskissen, men kommenterte også her forhold knyttet til utnyttelse og utforming, utearealer, solforhold, leilighetsfordeling og bokvalitet, trafikk og parkering, samt barnehageutbygging – se vedlegg.

Plan- og bygningsetaten oppgir i kunngjøringen av planforslaget den 25.11.2010 at de fleste høringsuttalelsene knyttet til planinitiativet i 2006 og forhåndsuttalelser fra 2009 nå er imøtekommet og sikret i reguleringsbestemmelsene, samt vil bli ytterligere videreført i byggesaksbehandlingen. Det er forutsatt at planen skal sikre gangforbindelse til Akerselva Miljøpark. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering som følger som vedlegg.

Saksframstilling:

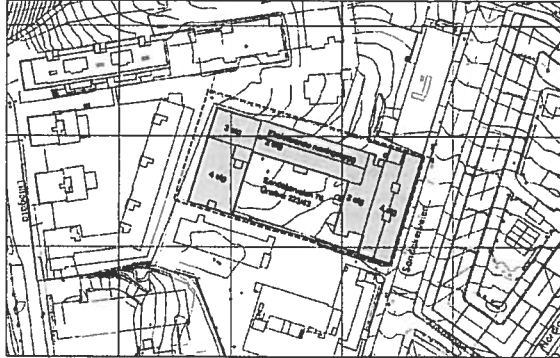
- Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller oppgir at planområdet skal reguleres til kombinert bebyggelse - og anleggsformål: bolig/forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning, treningssenter)/ kontor/bevertning med parkeringsanlegg i underetasje.

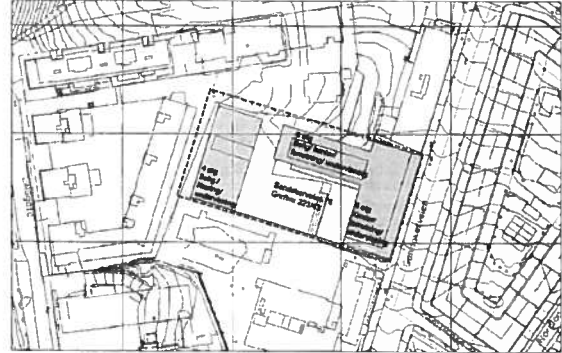
Strøksnære butikker og kafé etableres i første etasje- og deler av underetasje mot gate.

Eksisterende bygning på fire etasjer mot Sandakerveien ombygges/rives og får to nye ekstra etasjer. Den sjettede etasjen vil være tilbaketrasket. Nytt bygg i bakgård foreslås i seks etasjer, hvor den siste etasjen foreslås tilbaketrasket. Det er foreslått 47 nye boenheter. Eksisterende bygning vest på tomten ombygges og beholder samme antall etasjer.

Skisse – eksisterende situasjon:



Skisse – mulig fremtidig situasjon:



Arealstørrelse på planområdet er 5 008 m² brutto og det er foreslått bebygd areal BYA på ca. 2 850m². Utearealet skal være min 25 % av boligarealet inkl. private og felles uteplasser. Parkering etableres til i tråd med gjeldene parkeringsnorm. Det foreslås en gangforbindelse på tomten som vil øke adkomsten til Akerselva Miljøpark og adkomst til eiendommen fra Lillogata opprettholdes.

Forslagsstiller oppgir at grunnet eiendommens størrelse så stilles ikke krav til barnehage innenfor planområdet.

Forslagsstiller opplyser også om at man har vært i dialog med Sagene-Torshov Lokal Agenda 21 forum (nå Sagene Miljøforum) for å drøfte forhold som knyttet til prosjektet. Herunder behovet for mindre møteplasser og torg i bydelen, sammen med strøktjenelige aktiviteter og foretninger som nærbutikk, kafe/bakeri, småservice etc.

- Nøkkeltall for planforslaget

Arealstørrelse - planområde:	
Planområdet totalt:	5 008 m ² brutto tomt
Areal for hvert formål (i BRA):	
Bolig	4 760 m ²
Kontor	4 188 m ²
Forretning	2 925 m ²
Undervisning	1 631 m ² (privat/offentlig tjenesteyting)
Lager/parkering	1 920 m ² (areal i etasje delvis under terreng er her regnet fullt ut)
Helt under terreng:	
Parkeringskjeller	3 593 m ²
Lager /boder	930 m ² (i eksist. bebyggelse)
Sum areal av formål	19 947 m ² (over og under terreng)

Arealstørrelse - eksisterende bebyggelse som rehabiliteres og påbygges:	
Over terreng:	BRA = 3 720 m ²
Under terreng:	BRA = 930 m ² (lager og boder)
Arealstørrelse - ny bebyggelse:	
Over terreng:	BRA = 11 704 m ² (inkludert parkering)
Under terreng:	BRA = 3 593 m ² (parkering og lager)
Arealstørrelse - samlet:	
	BRA = 15 500 m ²
Under terreng:	BRA = 4 523 m ²

Utnyttelse m. m.	
Bebygd areal	BYA = ca 2 850 m ²
Prosent bebygd areal	% BYA = ca 57 % (regnet i forhold til brutto tomt)

- Byggehøyder og etasjer:

Bygning:	Antall etasjer:	Etasjehøyder (netto):
Frontbygning mot Sandakerveien	5 etasjer (lik Sandakerveien 78) + 1 tilbaketrukket toppetasje (6 etg.)	1 etg. = ca. 3,0 m. Øvrige etg. = ca. 2,85 m.
Mellombygning:	6 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje (7 etg.)	U.etg. = ca. 2,55 m. 1 + 2 etg. = ca. 2,85 m. Øvrige etg. = ca. 2,4 m.
Bakbygning:	4 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje/tekniske rom (5 etg.)	U.etg. = ca. 4,2 m. Øvrige etg. = ca. 2,95 m.

- Boliger:

Antatt boligenheter: 47 stk. Antatt boligtype: Blokk

Antatt leilighetsfordeling: 40-50m² ca.10 %, 50-80m² ca. 40 %, 80m² eller mer ca. 50 %.

Utomhusareal pr. bolig: Opparbeidet areal på terreng, felles takterrasser er ca. 40 m² og balkonger.

- Parkering:

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: ca 100 stk i P-plasser i P-anlegg under terreng. Ca 180 plasser for sykkelparkering, hvorav minst 50 % skal være under tak.

- Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) er opptatt av at planforslaget skal tilføre området kvaliteter og bidra til oppgradering av området. Planforslaget må bidra til en bærekraftig og miljøstyrkende utvikling gjennom sanering, opprydding og nyetablering som samlet sett gir en helhetlig positiv utvikling av bydelen. Plan- og bygningsetaten er positiv til en utvikling av tidligere industrieiendom til kombinert formål med boliger. Reguleringsforslaget har flere større leiligheter enn gjeldende norm for leilighetsfordeling, noe som Plan- og bygningsetaten synes er bra. Det er positivt for området at eiendommen blir åpnet for gangforbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva Miljøpark. Hele området mellom Lillogata og Sandakerveien er attraktivt som boligområde, beliggende i et kvartal som grenser til Akerselva med store friområder, og er godt egnet til boliger. Ved at Sandakerveien er forholdsvis støytsatt er det bra med formål kontor og forretning her. Planforslaget vil ikke gi mer biltrafikk for området.

PBE viser ellers til at de foreslåtte formålene er i tråd med overordnede planer.

Planforslaget gir økt vegetasjon og grøntstruktur i planområdet. Nybygg vil kaste noe mer skygge mot Sandakerveien 78 i nord og på Sandakerveien. Planen vil medføre oppgradering og økte miljøkvaliteter for eiendommen og nærområdet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

- Bydelens vurdering av planforslaget:

Bydel Sagene er i hovedsak positiv til det mottatte planforslaget og er tilfreds med at mange av de innspill som ble gitt til planinitiativet i 2006 nå er tatt inn i planforslaget. Herunder kommer bl.a. forhold som knyttes til utnyttelsesgraden som er blitt redusert fra 400% til 290%, fordelingen av leilighetsstørrelsen som har en større andel store leiligheter enn det som angis i gjeldende norm, at det ikke er planlagt leiligheter i bygningen ut mot Sandakerveien, utomhusareal som tilsvarer min 25% av boligarealet (inkludert balkonger og takterrasser), samt hvordan første etasje ut mot Sandakerveien trekkes inn med transparent

fasade, noe som også gir en økt fortausbredde. Videre kommer foreslaget om en gangforbindelse på tomten som vil øke adkomsten til Akerselva Miljøpark og at adkomsten til eiendommen fra Lillogata opprettholdes.

- Bygningshøyder og etasjer

I forslagsstillers beskrivelse av planforslaget oppgis det at frontbygningen mot Sandakerveien skal ha 5 etasjer (lik Sandakerveien 78) + 1 tilbaketrukket toppetasje (= 6 etasjer totalt), samt at mellombygningen skal ha 6 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje (= 7 etasjer totalt). I Plan- og bygningsetatens beskrivelse av planforslaget vises det til at bygning i bakgård (= mellombygningen) skal ha totalt 6 etasjer hvorav den siste etasjen vil være tilbaketrukket. Plan- og bygningsetaten oppgir her at det er deres beskrivelse som skal legges til grunn, (dvs. 6 etasjer inkludert den tilbaketrukne etasjen), men at det uansett er kotehøyden på 116,8 for mellombygningen, respektive 118,3 for frontbygningen som er gjeldende.

Bydelen er fortsatt av den oppfatning at bygningshøyden er noe høy. Det vises her til føringer som foreligger gjennom kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark som angir at bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Dette gjelder i forhold til front- og mellombygningene med tilbaketrukne toppetasjer. Til tross for den tilbaketrukne plasseringen vil bygningene etter bydelens syn likevel fremstå som dominerende i forhold til annen bebyggelse i området, med hovedfokus på den bevaringsverdige funkisbebyggelse på andre siden av veien. Dette knyttes også til bygningenes sol- og lysforhold. Bydelen mener her at byggehøyden bør reduseres med en etasje på begge av de nevnte bygningene.

- Leilighetsfordeling og størrelser

Det er siden bydelens behandling av det tidligere planinitiativet i 2006 blitt vedtatt en norm for leilighetsfordeling og størrelser. Denne angir følgende fordeling:

Min. 50% over 80 m2	Min. 30% mellom 50-80 m2	Max. 20% mellom 40-50 m2
---------------------	--------------------------	--------------------------

Fordelingen av leilighetsstørrelser er i tråd med gjeldende norm og har en relativt stor andel store leiligheter. Bydelen er fornøyd med at forslaget faktisk vil gi flere store leiligheter enn gjeldende norm, men kunne samtidig ønsket at disse kom som leiligheter over 80 m2.

- Leiligheter med tilleggsdel (seniorleiligheter)

Bydelen registrerer at forslagsstiller argumenter for at enkelte av leilighetene skal gis en fleksibel utforming, noe som betyr at det tillates en utforming med en hoveddel og en tilhørende tilleggsdel som kan tilpasses beboernes behov. Til tross for at bydelen kan se hensikten med en slik fleksibel utforming av enkelte boenheter, så er bydelen likevel skeptiske til at en slik løsning innpasses i prosjektet. Men under forutsetning av at det innarbeides en passus i reguleringen om at tilleggsdelen ikke kan seksjoneres, så kan bydelen akseptere forslaget.

- Parkeringsplasser

Bydelen forutsetter at parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune. Det forutsettes videre at forslagsstillers opplysninger om at det skal etableres ca 100 stk i P-plasser i P-anlegg under terreng, samt ca 180 plasser for sykkelparkering (hvorav minst 50 % skal være under tak) er i tråd med gjeldende parkeringsnormer.

- Utearealer

Netto tomt gir et uteareal pr. boenhet på 40 m² inkl. takterraser og verandaer, noe som bydelen oppfatter som bra. Gangarealer og den mer offentlige delen "torvet" er ikke tatt med i beregning av uteareal pr. boenhet.

Gangforbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva må sikres for allmennheten ved tinglysning.

- Barnehageutbygging

I forhold til Bydelsutviklingskomiteens tidligere vedtak i BYK-sak 06/36, der man vedtok at det bør etableres et samarbeid mellom eiendommene Sandakerveien 76 og 78 for å etablere barnehage, så har det siden vedtaket ble fattet blitt regulert inn en barnehage i Sandakerveien 74 (i samarbeid med eiendommen i Lillogata 3). Det er også foreslått barnehage i reguleringsforslaget for eiendommen Treschows gate 1 og Lillogata 4.

I forhold til status for saken med omregulering av eiendommen i Sandakerveien 78 fra næring til boliger, herunder et samarbeid med Sandakerveien 76 om etablering av barnehage som en del av utviklingen av eiendommene, så har dette blitt trukket av forslagsstiller i brev til Plan- og bygningsetaten den 03.07.2008.

Med utgangspunkt i disse forhold, størrelsen på den aktuelle eiendommen i Sandakerveien 76, samt at utnyttelsesgraden er betydelig redusert i forhold til planinitiativet fra 2006, så foreligger det ikke lenger noen tungtveiende grunner for å opprettholde det tidligere vedtaket om at "dersom det ikke kommer i stand et samarbeid om barnehageutbygging (mellom S76 og S78), vil Bydelsutviklingskomiteen ikke kunne anbefale omregulering til boliger". Med bakgrunn i den samlede situasjonen som knyttes til utvikling av barnehager i nærområdet til Sandakerveien 76, så er bydelen altså av den oppfatning at det ikke lenger er realistisk med et slikt samarbeid og at derfor ikke lenger er grunnlag for å opprettholde dette vedtakspunkt fra BYK-sak 06/36.

- Barnas representant i plansaker

Planforslaget har blitt drøftet med barnas representant i plansaker i Bydel Sagene.

Det ble her vist til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering om at "det synes foreløpig å bli gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge på eiendommens uteareal som ligger sørvest vendt og avskjermet fra trafikkstøy". I tillegg kommer forholdet med at eiendommen ligger i et kvartal som grenser til friområder i Akerselva Miljøpark, noe som betyr at det er gode muligheter for lek, spill og annen bruk av friområder i umiddelbar nærhet.

- Universell utforming og tilgjengelighet

Bydelen viser til Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, og ber om at alle bygninger og uteområder blir universelt utformet. I forhold til planforslaget for Sandakerveien 76 vises det spesielt til at gangstien fra Sandakerveien til Akerselva Miljøpark må være universelt utformet og tilpasset for alle dvs. også funksjonshemmede.

- Kvalitet og miljøhensyn i byggesaker

Alle leiligheter, kontorer og butikker må utformes med kvalitet. Det vil si ved valg av bygningsmaterialer, samt ved plassering i forhold til leilighetsdybde og sol- og støyforhold. Alle leiligheter bør være gjennomgående, maks 12 meter dype og ha minst ett av soverommene mot stille side.

Det anmodes videre om at utbygger implementerer miljøeffektivitet i prosjektet, gjennom å legge vekt på miljøhensyn ved utforming og valg av løsninger. Herunder kommer for eksempel bruk av miljøstyringssystem, bruk av miljøtilpassede bygningsmaterialer, utforming av uteområder, støyreduksjonstiltak, samt andre relevante løsninger og tiltak for prosjektet.

Bydelens konklusjon:

Bydel Sagene er i hovedsak positive til planforslaget og tilfreds med at mange av de innspill som tidligere ble gitt i forhold til planinitiativet i 2006 og planskissen i 2009, har blitt fanget opp og implementert i planforslaget som nå foreligger. Bydelen har ingen generelle eller prinsipielle innvendinger mot forslaget, men mener fortsatt at enkelte forhold som knyttes til utformingen kan løses på en bedre måte. Herunder kommer først og fremst byggehøyden og antall etasjer i front- og mellombygningen, samt en større andel av leiligheter over 80 m².

Noen av de mest positive sidene ved planforslaget sett fra bydelens ståsted, er blant annet de blandede reguleringsformålene som antas å bidra til et levende nærmiljø, at det ikke er planlagt leiligheter i bygningen ut mot Sandakerveien, at det tilrettelegges for en lokal torg og møteplass, samt at eiendommens uteområder knyttes til Akerselva miljøpark samtidig som det fokuseres på at det skal etableres et tydelig skille mellom eiendommens utearealer og tilgjengeligheten til offentlig friområde.

Videre kommer forholdet med at første etasje ut mot Sandakerveien trekkes inn med transparent fasade, noe som også gir øket fortausbredde i Sandakerveien. Bydelen vil også peke på at forslagsstiller har vært i dialog med Sagene-Torshov Lokal Agenda 21 forum i forhold til planlegging og utforming av prosjektet, noe som fra bydelens ståsted oppfattes som et meget positivt grep.

Økonomiske, organisatoriske og miljørelaterte konsekvenser:

Prosjektet antas å bidra til en økt kvalitet i nærområdet til Sandakerveien 76 gjennom en positiv utvikling av byrommet.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene er i hovedsak positiv til planforslaget for Sandakerveien 76 og mener at den skisserte utviklingen av byrommet vil bidra til økt kvalitet i nærmiljøet.
2. Bydelen er skeptisk til byggehøyden/etasjehøyden i front- og mellombygningen og anmoder om at disse reduseres med en etasje hver.
3. Bydelen ser ikke lenger at det er grunnlag for å opprettholde det tidligere vedtaket som ble fattet ved bydelens behandling av planinitiativet i 2006, der det anmodes om at det bør stilles krav om samarbeid med Sandakerveien 78 i forhold til barnhageutbygging.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Sandakerveien 76 – Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering.
2. Forslagstillers planbeskrivelse
3. Illustrasjoner – fra forslagsstiller
4. Bydelens samrådsuttalelse til planinitiativ av 23.08.2006 – vedtak i BYK-sak 06/36.
5. Brev til Plan- og bygningsetaten av 03.07.2008 der saken om forslag til endret reguleringsplan fra næring til boliger i Sandakerveien 78 trekkes av forslagsstiller.
6. Protokoll fra bystyrets møte 26.09.2007 sak 315, Leilighetsfordeling i reguleringssaker – korrigeringsprotokoll
7. Bydelens forhåndsuttalelse til planskisse av 29.10.2009.
8. Saksframlegg til Kultur- og nærmiljøkomiteen 18.11.2009 (KNK-sak 09/53): Planskisse til prosjektavklaring - Sandakerveien 76
9. Vedtak i Kultur- og nærmiljøkomiteen - KNK sak 09/53

Utrykte vedlegg:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

29 NOV 2010

Bydelsutvalget i Bydel Sagene
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 4200 Nydalen
0401 Oslo
INTERNPOST

Dato: 25.11.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200606150-45
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 29.11.2010 TIL 19.01.2011
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - SANDAKERVEIEN 76**

Plan- og bygningsetaten har 17.11.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Planområdet som er på 5008m² brutto foreslås regulert fra industri til bebyggelse og anlegg: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter)/ kontor/bevertning med parkeringsanlegg i underetasje. Dette innebærer 47 nye boliger. Bruksareal totalt er 15 500m². Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgt 1. Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Sagene, Sandakerveien 59.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 19.01.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



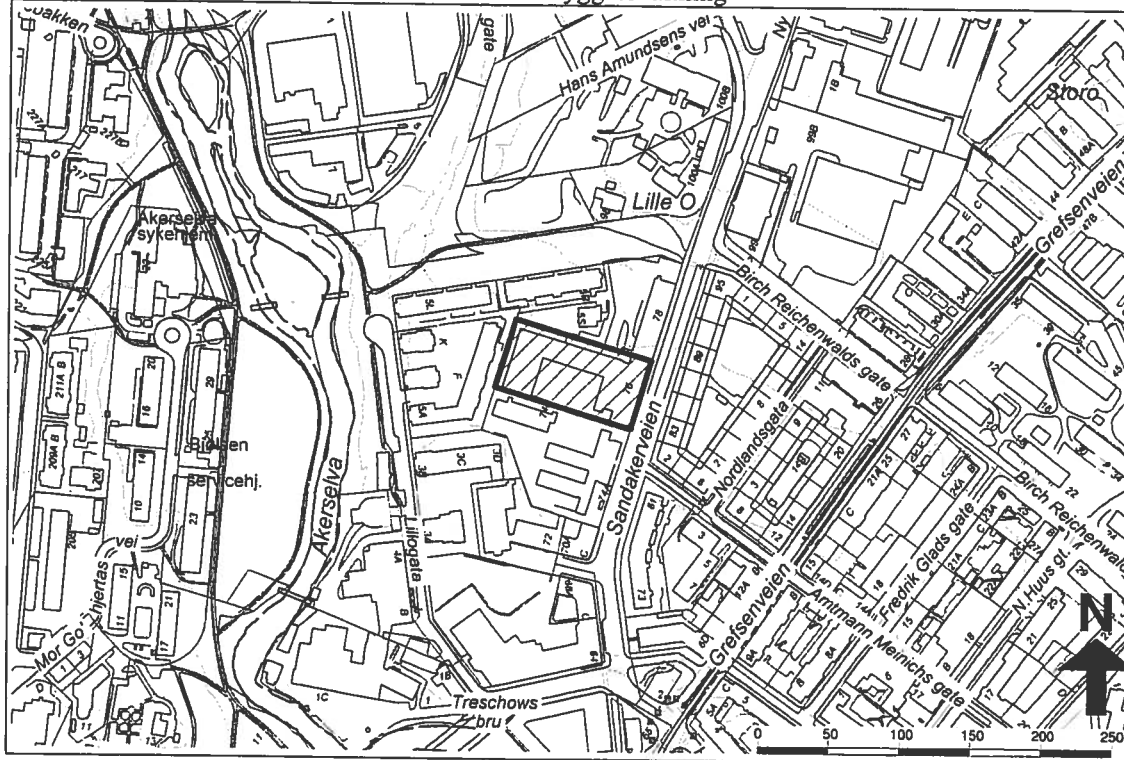
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Sandakerveien 76 Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Planområdet som er på 5008m² brutto foreslås regulert fra industri til bebyggelse og anlegg:
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter)/ kontor/bevertning med parkeringsanlegg i underetasje.
Dette innebærer 47 nye boliger. Bruksareal totalt er 15 500m².
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Stousland Arkitektkontor AS for Byggforvaltning



Bydel: Sagene
Gnr./bnr.: 223/43

Saksnummer: 200606150
Dokumentnummer: 33
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	11
Planbestemmelser	side	12
Vedtak om offentlig ettersyn	side	14

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Støyrapport
6. ROS analyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK**Forslagsstiller:** Byggforvaltning AS, Pb. 155 Skøyen, 0212 Oslo, firmapost@byggforvaltning.no**Konsulent:** Stousland Arkitektkontor AS, Henrik Ibsens gate 36, 0255 Oslo, post@stousland.no**Eieropplysninger:**

Gnr. 223 bnr. 43 i Oslo kommune.

Eier: FOE AS, Mellombygget AS, Myklestad Holding AS og Sandakerveien 76 AS.

Arealstørrelse – planområde: Planområdet totalt: 5008 m2 brutto tomt**Areal for hvert formål:**

Bolig	4 760 m ² BRA
Kontor	4188 m ² BRA
Forretning	2.925m ² BRA
Undervisning	1 631 m ² BRA (privat/offentlig tjenesteyting)
Lager/parkering	1 920 m ² BRA (areal i etasje delvis under terreng er her regnet fullt ut)

Helt under terreng:

Parkeringskjeller	3 593 m ² BRA
Lager /boder	930 m ² BRA (i eksisterende bebyggelse)

Sum areal av formål = 19 947 m² (over og under terreng)**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som rehabiliteres og påbygges:**

Over terreng:	BRA= 3 720 m ²
Under terreng:	BRA= 930 m ² (lager og boder)

Arealstørrelse – ny bebyggelse:

Over terreng:	BRA= 11 704 m ² (inkludert parkering)
Under terreng:	BRA= 3 593 m ² (parkering og lager)

Arealstørrelse – samlet:

	BRA= 15 500m ²
Under terreng:	BRA= 4 523 m ²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal	BYA= ca 2 850 m ²
Prosent bebygd areal:	% BYA= ca 57 % (regnet i forhold til brutto tomt)

Boliger:

Antatt boligenheter: 47 stk. Antatt boligtype: Blokk
Antatt leilighetsfordeling: 40–50m² ca.10 %, 50–80m² ca. 40 %, 80m² eller mer ca. 50 %.
Utomhusareal pr. bolig: Opparbeidet areal på terreng, felles takterrasser er ca. 40m² og balkonger

Parkering: Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: ca 100 stk i P-plasser i P-anlegg under terreng. Ca 180 plasser for sykkelparkering, hvorav minst 50% skal være under tak.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning: Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling: Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Østkantavisa 15.05.08 og i Aftenposten 09.05.08. Grunneiere, leietakere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 06.05.08.

Saksgang

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2.tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger i Bydel Sagene, og omfatter Sandakerveien 76 som del av et kvartal begrenset av Sandakerveien og Lillogata langs Akerselva Miljøpark. Tomten er på ca 5008 m² og eies av FOE AS, Mellombygget AS, Myklestad Holding AS og Sandakerveien 76 AS.

Eiendommen er i dag regulert til industri. Det foreligger to godkjente bruksendringer til forretning og undervisningsformål. Eksisterende bebyggelse er 4740m² BRA over terreng og 850m² BRA under terreng. Kommunedelplan for indre Oslo og Akerselva Miljøpark legger føringer for området.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres til kombinert bebyggelse - og anleggsformål: bolig/forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning, treningscenter)/ kontor/bevertning med parkeringsanlegg i underetasje. Strøksnære butikker og kafe etableres i første etasje- og deler av underetasje mot gate. Eksisterende bygning på fire etasjer mot Sandakerveien ombygges/rives og får to nye ekstra etasjer. Den sjette etasjen vil være tilbaketrukket. Nytt bygg i bakgård foreslås i seks etasjer, hvor den siste etasjen foreslås tilbaketrukket. Det er foreslått 47 nye boenheter. Eksisterende bygning vest på tomten ombygges og beholder samme etasjeantall. Grunnet eiendommens størrelse så det stilles ikke krav til barnehage innenfor planområdet.

Arealstørrelse på planområdet er 5008m² brutto og det er foreslått bebygd areal BYA på ca.2850m².

Utearealet skal være min 25% av boligarealet inkl. private og felles uteplasser.

Parkering etableres til enhver tid gjeldene parkeringsnorm, det vil si ca. 100 P-plasser under terreng i kjeller og ca. 180 sykkel parkeringsplasser hvorav 50% skal være under tak.

Det foreslås en gangforbindelse på tomten som vil øke adkomsten til Akerselva Miljøpark og adkomst til eiendommen fra Lillogaten opprettholdes.

Foreslått formål er i tråd med overordnede planer. Planforslaget gir økt vegetasjon og grøntstruktur i planområdet. Nybygg vil kaste noe mer skygge mot Sandakerveien 78 i nord og på Sandakerveien. Planen vil medføre oppgradering og økte miljøkvaliteter for eiendommen og nærområdet.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser.

Liste over kunngjøringsinnspill/forhåndsvarsling

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøavdelingen er opptatt av at det bør utarbeides en støvfaglig utredning i henhold til T-1442 og at det samtidig tas med i reguleringsbestemmelsene. Det er viktig at boligene har en stille side. Opprydding av forurenset grunn må ivaretas og det er nødvendig med ROS analyse.
- Bydel Sagene er positiv til reguleringen som åpner for boligbygging, etablering av et torv i tilknytning til kontor- og næringsarealer og hvordan første etasje mot Sandakerveien trekkes inn med transparent fasade, samt øket fortausbredde. Bydelen anbefaler at utnyttelsesgrad er TU=200%. Uteareal må skilles fra det offentlige rom for å trygge barns lek. Det ønskes at alle reguleringsplaner utreder mulighet for barnehage.
- Byantikvaren mener at planskissen slik den foreligger har tatt hensyn til den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelsen. I brev fra Byantikvaren datert 02.11.2010 frafaller etaten sitt krav om arkeologisk registrering. Byantikvaren har konkludert med at eiendommen skal inneha bevarte ikke registrerte automatisk fredete kulturminner er lavere enn antatt. Byantikvaren viser til kulturminnelovens §8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene stanses og Byantikvaren kontaktes.
- Friluftsetatens miljø- og planavdeling mener det er positivt at det etableres gangforbindelser over eiendommen i tillegg til torvet som skal være åpent for allmennheten. Viser til klimaendringer og vegetasjon blir et virkemiddel blant annet til håndtering av overvann. Positiv til grønne tak og fasader.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten, har ingen merknader.
- Hafslund Nett har sendt sine standard merknader som ikke vil være til hinder for å gjennomføre prosjektet.

- Samferdselsetaten foreslår at avkjørsel flyttes lenger mot nord og at krav til frisiktlinjer og stigningsforhold må følges. Varelevering må løses på egen eiendom.
- Trafikketaten minner om at gjeldende parkeringsnorm for bolig, næring, offentlige formål og sykkelparkering må ivaretas. Reguleringsforslaget må ikke gå utover antall offentlige parkeringsplasser rett utenfor planområdet. Varelevering skal foregå på egen tomt.
- Nabo Sandakerveien 74 ved Per Christian Haugen: Kommenterer utforming av nedkjøringen til garasjeanlegget og det forhøyede utearealet bak fremre bygg. Ønsker et mykere skille. Mener bakbygning som foreslått beholdt må flyttes 4m fra eiendomsgrensen om bygget skal påbygges. Mener at nevnte forhold medfører en mur eller vegg over ½ tomtegrensen og at nr.76 bruker av lys og luft på nr.74 uten å gi noe tilbake. Påpeker at takstuen og taktterrassen virker forstyrrende på soverom i nr.74B og i Lillogata 5. Hevder taktterrassen forutsetter eksisterende bygg flyttet minimum 4m vekk fra tomtegrensen. Et bilfritt felles uteareal i planskissen hevdes innebære økt biltrafikk inn på nr.74 for av og påstigning til nr.76. Eventuell samlokalisering av innkjøringen til parkeringskjeller i nr.76 og innkjøring til nr.74, må være kostnadsfritt for nr.74. Eventuell uteservering på torget må tilpasses tilstøtende boliger. Spesielt de som vender ut mot utearealet. Gangforbindelsen over nr.74 (mellom Sandakerveien og Lillogata over Lillogata 3) er godkjent med trapp som ikke gir fremkommelighet for rullestol eller barnevogn. Evt. trappefri gangvei mellom Sandakerveien og Lillogata/Akerselva Miljøpark må legges annet sted.
- Vann- og avløpsetaten opplyser at det er en fjelltunnel for overvann syd for tiltaket det må tas hensyn til.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

De fleste uttalelsene er imøtekommet og sikret i reguleringsbestemmelsene og vil bli ytterligere videreført i byggesaksbehandlingen.

Det er forutsatt at planen skal sikre gangforbindelse til Akerselva Miljøpark.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forslaget er i tråd med overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer hva gjelder utviklingsområde fra industri til kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger langs et omstillingsområde som området langs Akerselva. Kommuneplanen legger opp til en økning av boligmassen i byggesonen. Byutvikling skal være i samsvar med byøkologiske prinsipper. Byen skal ha en blågrønn profil og grøntarealer i byggesonen skal ikke nedbygges.

Eiendommen fremstår nå som grå uten vegetasjon, og hovedgrunnen til dette er at området er et rent næringsområde. Ved transformasjon til blant annet boligutvikling hører de grønne innslagene med i formålet, samt at gjenbruk av noen av eksisterende bygninger er i tråd med byøkologiske prinsipper og bærekraftig utvikling.

I kommunedelplan for indre Oslo er området avsatt til omstillingsområde, som omfatter blant annet områdene langs Akerselva med eldre industribebyggelse. Dette er områder hvor det er aktuelt å endre bruken fordi bygningene er uegnet for sitt opprinnelige formål. Områdene kan romme potensiale for fortetting og nye, lokale bystrukturer. Innpassing av høy boligandel og boliger som er attraktive i markedet skal vurderes for å bidra til å styrke bosettingen i indre by. Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark angir generelle retningslinjer, blant annet å ta vare på naturverdiens opplevelses-, informasjons-, undervisnings- og rekreasjonsverdier. Videre har Akerselva stor betydning som rekreasjonsområde i nærmiljøet for de tilstøtende bydelene.

Akerselva har stor betydning for ny bebyggelse på flere nivå, bl.a. å sikre at en ved plassering og utforming av ny bebyggelse også sikrer utsyn og gangforbindelse mot Akerselva for flest mulig av nye nærliggende boliger.

Landskap

Planforslaget skal være et bindeledd, med ny beplanting og vegetasjon på fellesområder og med forbindelse mellom Akerselva/elveparken, friområdet, omkringliggende bebyggelse og den mer urbane delen mot Sandakerveien. Det er viktig at utearealet planlegges slik at det er et skille mellom de mer offentlige som gangveier og det private for beboere med blant annet leke- og sitteområder. Belegning og vegetasjon må ta opp overflatevann.

Verneinteresser

I brev fra Byantikvaren datert 02.11.2010 frafaller etaten sitt krav om arkeologisk registrering. Byantikvaren har konkludert med at eiendommen skal inneha bevarte ikke registrerte automatisk fredete kulturminner er lavere enn antatt. Byantikvaren viser til kulturminnelovens §8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene stanses og Byantikvaren kontaktes.

Uteareal og miljøfaglige forhold

Eventuell forurenset masse skal behandles ihht. gjeldende regler og forskrifter. Felles uteareal skal være bilfritt, parkering er under terreng. Bygningsmassen mot Sandakerveien vil inneholde kontorer, undervisningsformål og forretningsareal som vil skjerme boligene fra Sandakerveien mot støy og luftforurensing. Det foreligger en støyfaglig utredning iht T-1442 som følger saken til offentlig ettersyn samt at kravet inntas i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget vil ikke øke støybelastningen i området, tvert imot vil de bli redusert ved at all parkering legges under terreng samt at type næringstrafikk endres til boligrelatert trafikk. I henhold til vedlagte støyrapport vil forskriftskrav kunne tilfredsstilles med fasadetiltak. Støyforhold for uteareal anses gode idet de ligger bak eksisterende bebyggelse i forhold til Sandakerveien. Boligutvikling og opparbeidelse av utearealer vil medføre at grøntpreg naturlig økes. Beplanting vil ha en positiv innvirkning på planområdet. Netto tomt gir et uteareal pr. boenhet på ca.40m², inkludert takterrasser og verandaer. Gangarealer og den mer offentlige delen, "torvet", er ikke tatt med i beregning av utomhusareal pr. boenhet. Det er utarbeidet soldigrammer som viser at nabo i nord får noe mer skygge som følge av en utbygning enn tidligere. Spesielt gjelder dette på ettermiddagen på våren og om høsten. Uteareal må planlegges slik at det tar opp overflatevann på egen tomt. Gangforbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva må sikres for allmennheten ved tinglysning. På grunn av barnehagen med inngjerdet del i Sandakerveien 74 at det opprettet gangvei i nedre del i grensen mellom Sandakerveien 74 og 76. Denne gangveien har ikke universell utforming da det er trapper i gangveien på naboeiendommen mot Akerselva. Planforslaget legger til rette for en ny gangforbindelse som blir universell utformet. Med dette sikres universell utforming av gangforbindelsen til Akerselva.

Trafikkforhold

Parkeringskjeller under ny bebyggelse vil gi et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for eiendommen i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Dette innebærer for prosjektet anslagsvis ca. 100 parkeringsplasser i parkeringsanlegg under terreng og 180 plasser for sykkelparkering, hvorav minst 50% skal være under tak. Innkjøring til parkeringskjeller er eksisterende adkomst ved siden av adkomst til naboeiendom Sandakerveien 74. Samlokalisering av avkjørslene ansees å gi minst trafikkbelastning for området. Sandakerveien 74 og Sandakerveien 76 må samarbeide om felles adkomst til eiendommene fra gate og over fortau. Stigningsforhold gjør det naturlig å anlegge innkjørselen her og Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg dette. Samferdselsetatens og Trafikketatens krav til utforming forutsettes fulgt opp i byggesaken. Avkjøring i nord er forbeholdt varelevering som er forutsatt løst på egen grunn. Reguleringsforslaget må ikke gå utover antall offentlige parkeringsplasser rett utenfor planområdet. Det er god kollektivdekning i området. Fasaden i 1. etasje mot Sandakerveien trekkes tilbake og gir bedre siktlinjer for avkjørsel. Eiendommen er tilknyttet gangveien som fører til grøntdrag langs Akerselva Miljøpark. Tilkost Sjøppelhåndtering foreslås lokalisert for betjening fra Lillogata.

Risiko- og sårbarhet

Planen gjelder en vanlig boligutvikling for en eiendom beliggende til trafikkert byggate, og omfatter ikke spesielle forhold utover tilsvarende boligeiendommer i indre by.

Ved eventuell brann er det tilgjengelighet fra tiliggende gate for utrykningskjøretøy, samt kjørbare atkomst inn på eiendommen. Det er foretatt en ROS-analyse i regulerings-saken hvor konsekvens og sannsynlighet for risiko av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn summeres. Det er ingen kjente forhold som utgjør noen spesiell risiko eller som ikke kan løses gjennom byggeprosessen.

Sosial infrastruktur

Området har en sentral beliggenhet, og har bra dekning med servicetilbud og god tilgjengelighet til kollektivtransport. Blant annet Storo Storsenter er i nærområdet. Offentlig servicetilbud, legesenter, eldresenter, og lignende finnes i området innenfor en radius på ca 800m. Dagens kapasitet er begrenset for både barnehage og skoler. Skole har blitt vurdert innenfor planområdet men tomten vil ikke ha nok uteareal, det samme gjelder for barnehage. Det er en rekke barnehager i området, det er barnehage i Sandakerveien 74, Treschowsgt 1/Lillogt. 4 (gitt byggetillatelse) og Sandakerveien 99. Bydel Sagene ønsker at alle reguleringsplaner utreder mulighet for barnehage.

Bystyret vedtok 21.01.2009 norm for leilighetsfordeling etter bruksareal. Det er behov for flere større leiligheter i bydelen og det er viktig at dette blir fulgt opp. Plan- og bygningsetaten er opptatt av at nye prosjekter skal tilføre området et stabilt boligmiljø, og bl.a. leilighetssammensetningen har påvirkning på dette. Antatt leilighetsfordeling: små leiligheter er 10% 40 til 50m², middels leiligheter er 40% 50 til 80m² og store leiligheter er 50% 80m² eller mer. Utomhusareal pr. bolig er 40m² inkludert balkong/takterrasse og opparbeidet areal på terreng.

Det er foreslått at 1.etasje mot gate og deler av U-etasje skal ha strøksnære butikker og kafé og denne etasjen skal være tilbaketrukket slik at det dannes en arkade. Det eksisterer i dag en forholdsvis stor dagligvarebutikk her som det er gitt tillatelse til i en bruksendring i byggesøknad. Deler av underetasjen for bakbygningen har stor takhøyde, 4,2m netto, og egner seg godt til aktivitets/ treningscenter og undervisning av privat karakter.

Estetikk og byggeskikk

De viktigste strukturerende elementer i området er Akerselva og Sandakerveien. Bebyggelsen til Sandakerveien er i dag strukturert langs veien, og bør fortsatt ha denne struktur.

Sandakerveien 76 ligger øst for elven i et kvartal mellom Sandakerveien og Lillogata som i hovedsak omfatter eldre industriregulering. Lillogata grenser til friområdet langs Akerselva. Øst for Sandakerveien ligger typisk karréstruktur med boliger. Sør for kvartalet ligger det bevaringsverdige anlegget Bjølsen Valsemølle. Nord for kvartalet er det regulert og opparbeidet en grønn forbindelse mellom Sandakerveien og friområdene ved Akerselva. Her ligger også det gamle gårdsanlegget Lillo gård, regulert til spesialområde bevaring. Tiliggende bebyggelse er i hovedsak lamellbebyggelse og kvartalstruktur. Lillogata 5, med sin nye bebyggelsesstruktur avklarer og forsterker forholdet mellom Miljøparken og byen. Bebyggelsen er lagt som lamellbebyggelse som åpner seg ned mot Miljøparken. Øvrig næringsbebyggelse i kvartalet har en blandet karakter og en oppløst struktur. Eiendommen er del av den urbane boligbyen, og det må ved eventuelt nybygg gis en bebyggelsesstruktur i samsvar med vanlige bymessige boligområder, slik at utviklingen medvirker til å gi en enhetlig boligområde i en urban sammenheng.

Planforslaget har omtrent samme fotavtrykk som eksisterende bebyggelse. Bygningen vest på tomten skal rehabiliteres mens de andre byggene er planlagt revet. Endringene er blant annet en reduksjon i dybden på frontbygget mot Sandakerveien. Dagens bygning har en dybde på ca 29m, mens planen legger opp til oppførelse av en bygning på inntil 23m. Mellombygget er foreslått økt i bredde fra 15 til 19m, men lengden er kortere som gir en åpning mot området i nord og mer lys for utomhusarealet.

Det skal opprettes en gangforbindelse, rampe mellom Sandakerveien og gangveien over Lillogata. Frontbygningen mot Sandakerveien foreslås til kontor, undervisning og forretningsarealer i 1.etasje som opprettholder "liv" mot gateplan. Beliggenheten her er heller ikke ideell for boliger på grunn av støy og forurensing fra Sandakerveien. 1.etasje mot Sandakerveien oppføres mest mulig transparent

(glass/åpninger) som gjør det mulig å se den grønne bakgården gjennom bygningen. Frontbygningen har 5 etasjer pluss en tilbaketrukket etasje som ikke vil være synlig fra Sandakerveien. Mellombygning har 5 etasjer pluss en tilbaketrukket toppetasje og bakbygningen har 4 etasjer. BRA er på 15500m² og bebygd areal er 57%, som er 2% mindre bebygd areal enn dagens situasjon. Det foreslåtte planforslaget har omtrent de samme høyder som omkringliggende bebyggelse på vestsiden av Sandakerveien. Gårdsplassen er oversiktlig, med bra lysforhold da den ligger på nord/vest/øst siden av bebyggelsen. Uterommet har gode lysforhold på ettermiddagen og kvelden. I nærheten av området ligger Akerselva Miljøpark, som er et viktig grøntdrag i byen med en bred grøntforbindelse fra byområdene til Miljøparken nord for kvartalet. Utearealet er tilfredsstillende i forhold til størrelse og støy.

Stedsutvikling

Planområdet er nå et lukket område, uten grøntareal, asfaltert og benyttet til parkering for industri og kontorer som ikke medfører miljømessig tilskudd til omkringliggende eiendommer. En omregulering til blant annet bolig vil øke miljøkvalitetene i området ved at det opparbeides beplantede utearealer. Det er viktig at det sikres en gangforbindelse mot Akerselva så friområdet blir en del av nærområdet. Det skal tinglyses rett for allmennhetens tilgang gjennom planområdet. Det må være et skille mellom de mer offentlige utearealene og de mer private området som skal være utomhusarealet for beboere med lekeplasser og sitteområder.

Området ligger nært til Akerselva Miljøpark med store åpne parkarealer for lek, sport, soling og turgåing. Området er videre, gjennom regulerte turveier, tilknyttet parkarealer på Voldsløkka og i Torshovdalen. Området utvikles i tråd med overordnede mål med en bymessig karakter. Det er for hele kvartalet samlet sett viktig å bedre og videreutvikle tilgjengelighet til overordnet veinett, områdene langs Akerselva og de omkringliggende bydeler.

Plan- og bygningsetaten er positiv til en utvikling av tidligere industrieiendom til kombinert formål med boliger. Hele industriområdet mellom Lillogata og Sandakerveien er et flott område som i dag er dårlig utnyttet. Det har en beliggenhet i et kvartal som grenser til Akerselva med store friområder, og er således godt egnet til boliger. Overordnede planer forutsetter at det spesielt skal legges vekt på boliger som er egnet for barnefamilier.

Sandakerveien, nord for Sandaker senter, har i dag innslag av forretninger, men er i hovedsak en bolig- og næringsgate. Det er bra at forretning og kontorer innenfor eiendommen derfor etableres mot Sandakerveien. Dette kan bidra til å skape liv på gatenivå.

Barns interesser

Det syns foreløpig å bli gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge på eiendommens uteareal som ligger sørvest vendt og avskjermet fra trafikkstøy.

Universell utforming

Bebyggelsen forutsettes i størst mulig grad tilrettelagt for alle.

For uterom stilles det krav til utomhusplan hvor arealer for barns lek og opphold samt tilgjengelighet og grøntpreg vektlegges.

Juridiske forhold

Det må foreligge tinglyst erklæring om rett for allmennheten til ferdsel over eiendommen før saken sendes til politisk behandling.

Teknisk infrastruktur

Det er ikke krav til tilknytning til fjernvarme i området i dag, men reguleringsbestemmelsene sikrer fremtidig eventuell tilknytning. Kapasitet på trafo og strømnnett må utredes i samarbeid med Hafslund. Tilknytning til vann og avløp vil antageligvis bli koblet til offentlig ledningsnett i Sandakerveien.

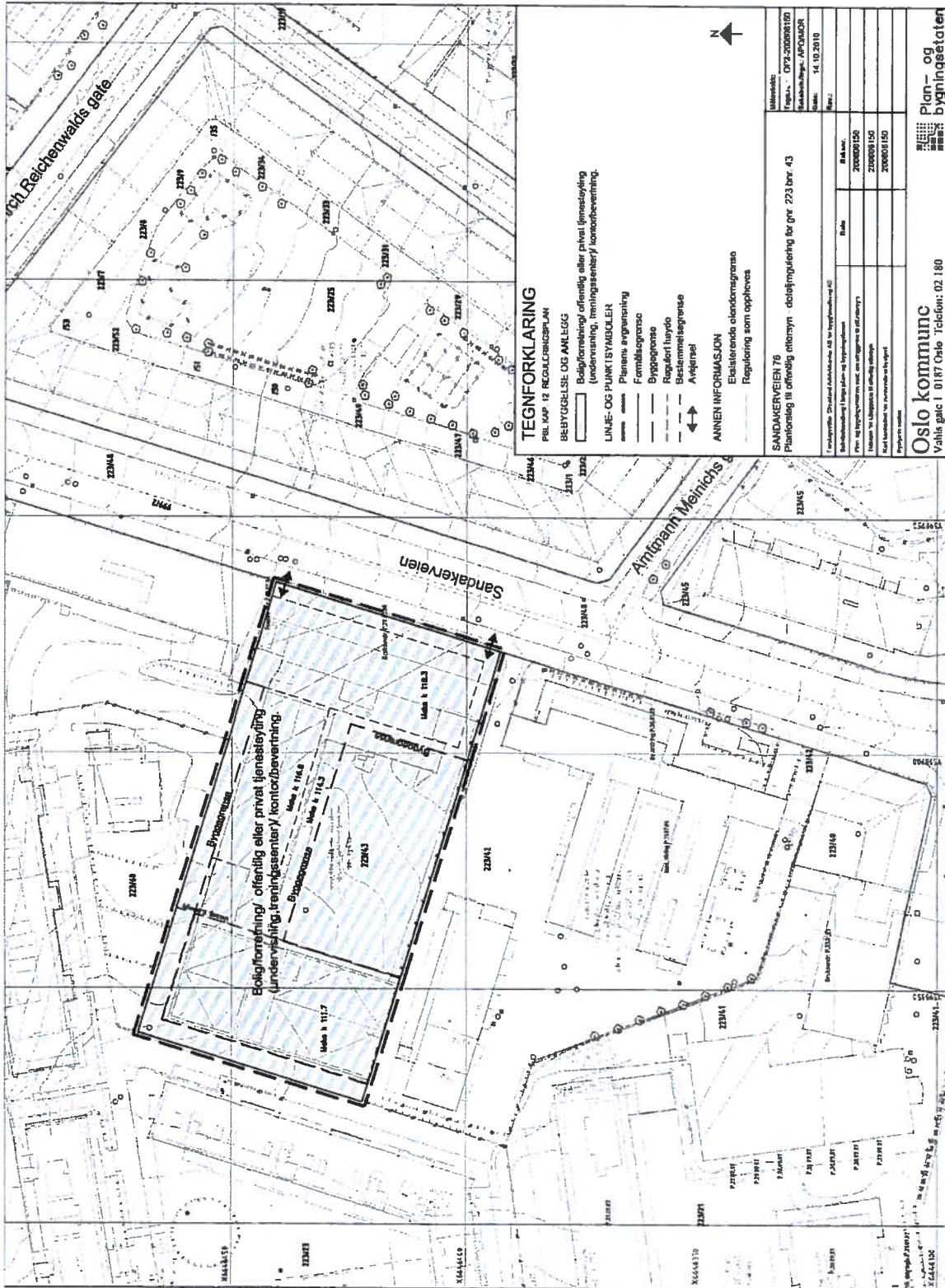
Interessemotsetninger

Plan- og bygningsetaten kjenner ikke til noen interesse motsetninger.

Foreløpig konklusjon

Etaten er opptatt av at planforslaget skal tilføre området kvaliteter og bidra til oppgradering av området. Planforslaget må bidra til en bærekraftig og miljøstyrkende utvikling gjennom sanering, opprydding og nyetablering som samlet sett gir en helhetlig positiv utvikling av bydelen. Plan- og bygningsetaten er positiv til en utvikling av tidligere industrieiendom til kombinert formål med boliger. Reguleringsforslaget har flere større leiligheter enn gjeldende norm for leilighetsfordeling noe som Plan- og bygningsetaten synes er bra. Det er positivt for området at eiendommen blir åpnet for gangforbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva Miljøpark. Hele området mellom Lillogata og Sandakerveien er attraktivt som boligområde, beliggende i et kvartal som grenser til Akerselva med store friområder, og er godt egnet til boliger. Ved at Sandakerveien er forholdsvis støyutsatt er det bra med formål kontor og forretning her. Planforslaget vil ikke gi mer biltrafikk for området. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligformål offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning, treningsenter/ kontorbevetning)
 - Planens avgrensning
 - Byggesone
 - Formålsgrans
 - Reguleringsgr
 - Bestemmelsesgr
 - Avidring
- ANNEN INFORMASJON**
- Eksisterende abndersgrans
 - Regulerings som oppheves

SANDAKERVEIEN 76 Planlagt til offentlig entrystyr - delutmpdeling for gr 223 bnr 43	
Utvalgsdato: 14.10.2010 Saksnr.: 20060150 Plan- og bygningsetaten	Plan- og bygningsetaten Vahle gale 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 76

Gnr. 223, bnr 43

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-200606150 og datert 14.10.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Kombinert bebyggelse - og anleggsformål: bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter)/ kontor/beværtning.

§ 3 Fellesbestemmelser

Det skal tilrettelegges for fri ferdsel for gangtrafikk gjennom planområdet fra Sandakerveien til Akerselva Miljøpark.

§ 4 Utnyttelse

Samlet for planområdet tillates en utnyttelse på 15 500 m² BRA.

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

Bestemmelser for bruksareal gis kun til følgende formål:

Bolig:	minimum BRA = 4500m ²
Forretning (strøktjenlig virksomhet)	maksimalt BRA = 3500m ²

For hver bolig skal det opparbeides min. 25% uteoppholdsareal av boligarealet. Balkonger og takterrasse kan inngå i beregningen av boligens uteoppholdsareal.

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor planens byggegrenser. Underjordisk garasjeanlegg begrenses av formåls grensen og maks kotehøyder angitt på plankartet. Rekkverk for takterrasse tillates med maksimum 1.2m over kotehøyde.

Mindre bygningsdeler som balkonger, karnapper og lignede kan tillates å krage ut inntil 1,0m utenfor byggegrensen.

§ 6 Utforming

Fasader på ny bebyggelse skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelse mot Sandakerveien skal oppføres med høy tilbaketrukket nedre etasje tilrettelagt for strøktjenlig virksomhet. Tilbaketrekning av 1.etg/gateplan skal være minimum 1,0 m fra overliggende etasje på minimum 50% av fasade mot Sandakerveien. 1.etasje mot Sandakerveien oppføres mest mulig transparent (glass/åpninger) som muliggjør kontakt med den grønne bakgården gjennom bygningen.

Toppetasje mot Sandakerveien skal trekkes tilbake slik som vist på plankartet.

Øvrige toppetasjer skal trekkes tilbake minst 1,5 m fra byggets fasadeliv. Det tillates takterrasser.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

På tak som benyttes til takterrasse kan tekniske innretninger som ventilasjonshetter og oppbygg for heis og trapp integreres i den arkitektoniske utformingen og tillates å stikke inntil 2,5 m opp over tillatt kotehøyde som vist på planen.

Det tillates ikke boliger i bygget mot Sandakerveien.

§ 7 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være følgende:

Kategori 1: Maksimum 20% leiligheter med 40-50m² BRA.

Kategori 2: Minimum 30% leiligheter med 50-80m² BRA.

Kategori 3: Minimum 50% leiligheter over 80m² BRA.

Leiligheter under 40m² tillates ikke.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter i ny bebyggelse.

Leiligheter over to plan kan tillates lysinnslipp fra bare en side og skal forstås som tosidige. Ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse skal tosidige leiligheter gjennomføres så langt det er praktisk mulig og på alle leiligheter over 65m².

§ 8 Avkjørsel/varelevering

Avkjørseler til planområdet er vist med piler på plankartet. Varelevering til næringsarealer tillates fra avkjørsel i nord. Varelevering med mindre biler skal kunne skje via p-kjeller. Sjøppelhåndtering tillates fra Lillogata.

§9 Parkering

Antall parkeringsplasser skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal være under bakken. Min 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Sykkelparkering skal dimensjoneres ihht. norm. Min 50% av sykkelparkering skal være i kjeller/parkeringsanlegg.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltaket skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av planområdet. Felles gårdsplass tillates avtrappet med underliggende parkeringsanlegg. Trappetforbindelse og heis til parkeringskjeller kan plasseres på gårdsplassen. Planen skal vise beplantning, møblering og opparbeidelse av uteareal, gangveier, torg og sykkelparkering. Utearealer skal formes slik at det blir en klar markering av private og offentlige områder. Planen skal vise håndtering av overvann og takvann. Universell utforming skal ligge til grunn for utomhusplanen. Utomhusplanen skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse for boligene gis. Areal til torg skal ikke medregnes i uteoppholdsarealene.

§ 11 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, verflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§12 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

§13 Fjernvarme

Byggverk som oppføres i henhold til planen, skal tilknyttes fjernvarme. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdig med fjernvarme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal for øvrig legges til grunn.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 76, som omreguleres fra byggeområde for industri til

- Kombinert bebyggelse - og anleggsformål: bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter)/ kontor/bevring.

som foreslått av Byggforvaltning AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-200606150, datert 14.10.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

Edina Midžić
Edina Midžić
enhetsleder

17. 11 - 2010

Ane Poulsson
Ane Poulsson
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Sandakerveien 76, Oslo

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

Forslagstiller: Byggforvaltning AS v/ Adv. Kjell Andersen

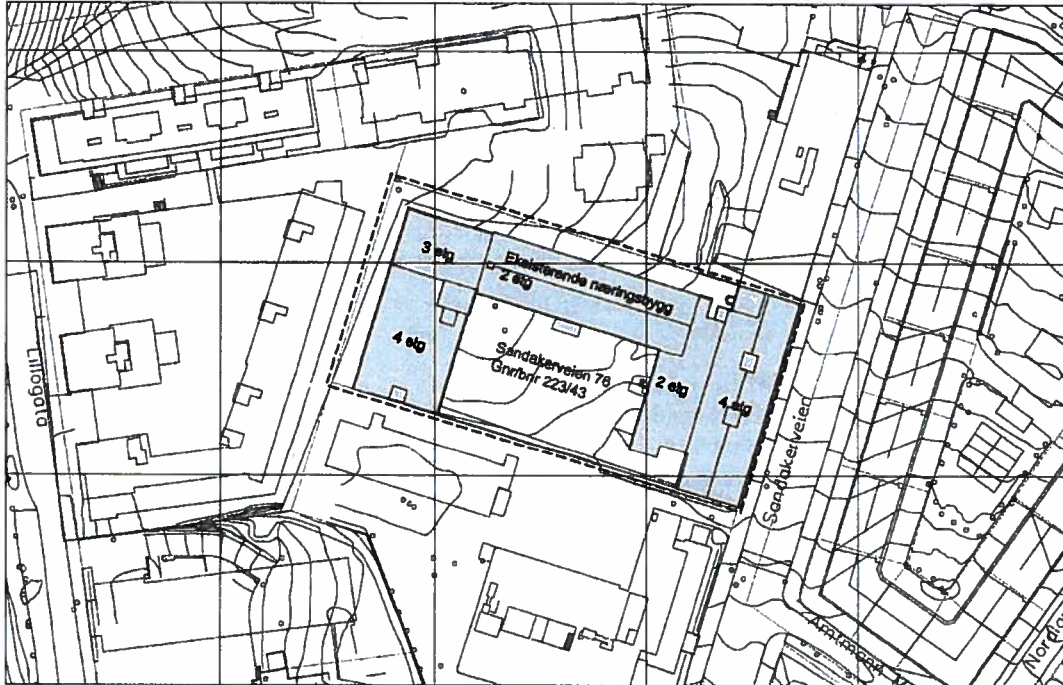
Utarbeidet av: Stousland Arkitektkontor for FOE AS, Mellombygget AS, Myklestad Holding AS og Sandakerveien 76 AS.

Innhold

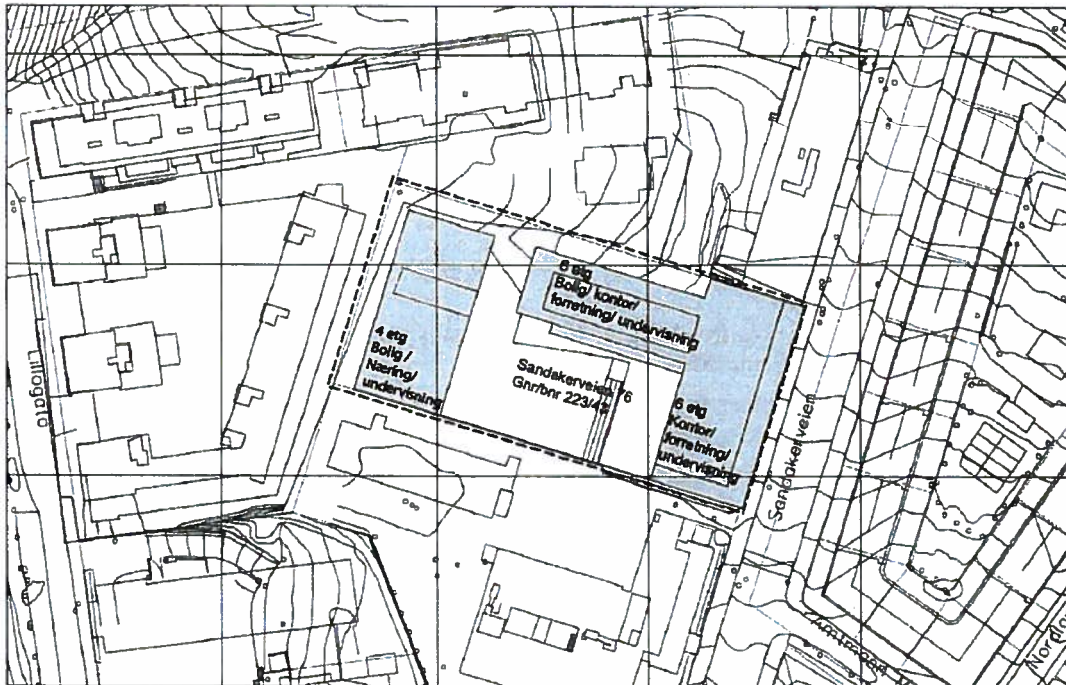
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon – m 1:2000.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon – m 1:2000.....	3
2. SAMMENDRAG.....	4
2.1 Bakgrunn.....	4
2.2 Beskrivelse av planforslaget.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
3.1 Lokalisering og bruk.....	5
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer.....	5
4. PLANSTATUS.....	8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	8
5. MEDVIRKNING.....	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	9
5.2 Kunngjøringsinns spill.....	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	16
7. PLANFORSLAGET.....	18
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	21
9. ILLUSTRASJONER.....	24

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon – m 1:2000



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon – m 1:2000



2. SAMMENDRAG

2.1 Bakgrunn

Planområdet ligger i Bydel Sagene og omfatter eiendommen Sandakerveien 76, gnr/bnr 223/43. Eiendommen er en av flere gamle industrieiendommer som ligger i et område som i Kommunedelsplanen for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 (KDP) defineres som et "Utviklingsområde", U4, fra industri til boliger. Alle eiendommene i området er enten ferdig omregulert/ferdig bebygget (Sandakerveien 74 og Lillogt.5), eller er under omregulering (Treschowsgt. 1 og Lillogt. 3), hovedsakelig med boliger og barnehage. Omregulering av eiendommen Sandakerveien 78 er trukket.

Eiendommen er regulert til byggeområde for industri i reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.1977 med senere endring av § 7 i reguleringsplan S-2937 stadfestet 01.10.1987.

Planinitiativ ble innsendt 30.05.2006 og fullstendig planinitiativ var mottatt PBL 12.06.2006. Oppstartsmøte ble avholdt 17.11.2006.

2.2 Beskrivelse av planforslaget:

Eksisterende bebyggelse foreslås omregulert fra industri ved at reguleringsformålet endres til formålene "bolig, kontor, forretning og undervisning".

Foranledningen er at gjeldende regulering er å betrakte som gammel og utidsmessig, kommer i konflikt med eksisterende regulering, noe som medfører ressurskrevende søknader om bruksendring. Så langt har dette resultert i to bruksendringer. Den ene gjaldt bruksendring til forretning i frontbygg for dagligvarehandel (jnr. 200501233) og den siste bruksendring til undervisningsformål (jnr. 200803483). I begge saker viser Plan- og bygningsetaten til behovet for omregulering av eiendommen. Samtidig er det et faktum at deler av bebyggelsen heller ikke er tidsmessig eller utnytter eiendommens fulle potensial og en omregulering ser det som et mål å synliggjøre dette potensialet gjennom regulering.

Omreguleringen deles inn i en totrinns regulering med rekkefølgebestemmelse, slik som varslet i kunngjøringen. Rekkefølgebestemmelsen knyttes opp til to forhold:

1. Omregulering for eksisterende bygningsstruktur.

Tilrettelegge for eksisterende bruk slik at man unngår gjentagende bruksendring i forbindelse med endring av, eller nye leieforhold. Eksisterende bygningsmasse består av tre bygg - bakbygg, mellombygg og frontbygg.

Dagens bebyggelse er delvis rehabilitert og det ønskes inntil videre at eksisterende bebyggelse beholdes.

2. Framtidig oppgradering av eiendommen.

Bakbygning er i 3 og 4 etasjer og er tidligere benyttet som regummieringsfabrikk, med meget solid konstruksjon. Bygget er et kombibygget og er kvalitativt velegnet for rehabilitering med høy toleranse for vibrasjoner.

Mellombygget i 2 etasjer og frontbygget i 4 etasjer er påbygget/endret flere ganger, og det er på sikt hensiktsmessig å erstatte disse ved ny bebyggelse.

Ferdig regulert vil eiendommen fremstå med tidsmessig formål – bolig (seniorboliger/eventuelt omsorgsboliger), kontor, undervisningslokaler, nærbutikk og strøktjenlige forretninger.

Planarealet ligger i et område som defineres som et utviklingsområde fra industri til bolig (U4). Denne utviklingen startet med omregulering og bygging av Lillogt. 5 "Elvebredden", ferdigstilt 2006, og Lillogt. 3, under oppføring, vest og nord for planområdet. Samtidig med denne relativt homogene endringen i området ligger eiendommen Sandakerveien 76 spesielt sentralt. Vi mener dette faktum bør utnyttes.

Sammen med lokale innspill bl.a. fra Sagene-Torshov Lokal Agenda 21, samt egne undersøkelser, bekrefter behovet for mindre møteplasser og torg sammen med strøktjenlige aktiviteter og forretninger som nærbutikk, cafe/bakeri, små service etc. Tilknytning må være nært til bo området.

Eiendommen er i dag "lukket" mot omgivelsene med sin u-form med gjerder og avstenging mot gaten. Vi mener at denne eiendommen gjennom en blandet regulering til formålene bolig, kontor, forretning

og undervisning kan bidra positivt til nærområdet, samtidig som den vil ivareta hovedintensjonene i KDP.

Illustrasjonsplanen viser en bebyggelse som i hovedsak benytter dagens fotavtrykk, men som åpner seg mot nord ved å skille bakbygningen og mellombygningen. Dette skaper en sammenheng mellom bygningene og felles arealet, og en forbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva Miljøpark. Dette inviterer til møteplassen og torget på eiendommen. Gangforbindelse til eiendommen Sandakerveien 74 etableres. Møteplassen/torget blir bilfri, og parkering etableres i parkeringskjeller.

En forutsetning for vedlagte illustrasjonsplan er at mellombygg og frontbygg rives og erstattes med ny tidsmessig bebyggelse.

Vurderingen av høyder er gjort ut ifra bestående bebyggelse, samt topografiske forhold, jf. vedlagte illustrasjoner/snitt gjennom planområdet og tilliggende bebyggelse. Naboeiendommer er godkjent med bygninger som i hovedsak består av 5-7 etasjer. Planforslagets høyder harmonerer med denne bebyggelsen. Mot Sandakerveien er foreslått gesimshøyde for ny bebyggelse korresponderende med gesimshøyde for naboeiendommen Sandakerveien 78.

I forbindelse med planinitiativet ga etaten føringer, som sammen med mottatte bemerkninger, er inntatt i planskissene.

Planinitiativ ble sendt inn 30.05.2006

Planform behandlet saken 20.09.2006

Oppstartsmøte med referat 17.11.2006 (datert 00.11.2006)

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på vestsiden av Sandakerveien.

Mot  st grenser tomten til nybygget boligbebyggelse i Lillogaten 5. Sandakerveien 74 i syd består av rehabilisert og ny bebyggelse med i hovedsak boliger. Mot nord ligger Sandakerveien 78 som består av kontorlokaler. Eiendommen Sandakerveien 78 var under omregulering for utbygging, men planforslaget ble nylig trukket tilbake.

Planområdet er på ca 5000 m².

Avstand til Storosenteret og t-bane er ca. 800 m.

Avstand til nærmeste trikkeholdeplass er ca 250 m.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen spesielle forhold knyttet til eiendommen. Av vegetasjon er det kun et mindre tre på tomten.

Verneinteresser

På naboeiendommen Sandakerveien 74 er det gjort arkeologiske funn fra Steinaldren. Byantikvaren vil i forbindelse med eventuell nybygging kreve arkeologisk undersøkelse for eventuelt å avdekke om det finnes spor innenfor det aktuelle planområdet.

Miljøfaglige forhold

Industrieiendommen er bebygget som en U langs tomtegrensen. Indre gårdsrom er en helhetlig asfaltet flate. Eventuelle forurensende masser kan befinne seg i dette området.

Frontbygget er plassert langs Sandakerveien og virker som en støyskjerm for mellombygget og bakbygget. Ved en utbygging vil behovet for støyreduserende tiltak bli vurdert. Tiltak skal følge gjeldene bestemmelser.

Kartlegging av radon vil bli gjort i forbindelse med en utbygging.

Trafikkforhold

Sandakerveien har en fartsgrense på 50 km/timen og regulert fortau på begge sider.

Serviceadkomst til dagligvareforretning er fra Sandakerveien.

Det er etablert 8 parkeringsplasser med parkometer foran eiendommen. Innkjøring til bakgården, med inngang til mellombygning og bakbygning, skjer gjennom port i frontbygning. Porten har en lav høyde, noe som fører til at større biler ikke kommer inn i bakgården. Bakgården er opparbeidet med ca 40 parkeringsplasser. Utkjøring ligger inntil utkjøring for Sandakerveien 74.



Foto. Sett oppover Sandakerveien

Sosial infrastruktur

Det ligger 6 barnehager innenfor en radius av ca 800 m fra planområdet. Disse er Bjøsendompa barnehage, Bjølsen åpen barnehage, Riflegata barnehage, Thor Olsens barnehage, Mor Godhjertas barnehage. I forbindelse med omregulering av Sandakerveien 74 fra næring til bolig, er det i samarbeid med eiendommen Lillogt. 3, regulert inn en barnehage. Det er også foreslått barnehage i reguleringsforslaget for eiendommen Trechowgate 1 og Lillogata 4.

Aktuelle skoler i området er Lilleborg (klassetrinn 1-7) og Bjølsen (klassetrinn 7-10) innenfor en avstand av 1,5 km. Andre aktuelle skoler er Sagene og Sinsen (begge med klassetrinn 1-10). Ny skole er under regulering på Voldsløkka (politisk behandlet 2005/2006).

Kapasiteten i Oslo er begrenset for både barnehager og skoler.

Offentlig servicetilbud, legesenter, eldrecenter, NAV og lignende, finnes i området, også innenfor en radius av ca 800 m.

Trikk/bussholdeplass i Grefsenveien ligger innenfor ca 200 m. Til Storo t-banestasjon er det ca. 600-700 m.

For øvrig har eiendommen tilknytning til gangvei gjennom grøntdrag langs Akerselva Miljøpark.

Teknisk infrastruktur

Alle offentlige ledninger ligger i Sandakerveien.

Hafslund har en oppsigbar avtale om trafostasjon på eiendommen, lokalisert i kjeller på frontbygget. Det er ønskelig med en oppgradering og flytting av trafoen. Det er direkte dialog med Hafslund om dette forhold.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Ingen av bygningene på eiendommen er på Byantikvarens "gule liste". Opprinnelig bygning mot Sandakerveien antas oppført i siste halvdel av 1900-tallet, men er blitt ombygget og påbygget ved flere anledninger. Bakbygget og frontbygget, i sin eksisterende form, har gjennomgått til dels omfattende rehabilitering inklusiv fasade oppgradering. Bakbygningen er byggemeldt og godkjent for påbygning med 2 etasjer på bygningens lavere og en etasje på bygningens høyere del. Frontbygningen betraktes som uegnet for påbygning. Bakbygningen ble opprinnelig bygget for regummiering av bildekk og var planlagt som et kombibygget med kontorer og tilhørende industri. Pga. de sterke vibrasjoner denne prosessen medførte er bygningen meget solid bygget. Bygningen egner seg godt for om- og påbygning. Mellombygget er et enkelt toetasjes saltaksbygg uegnet for påbygning.

Stedsutvikling

Planområdet hører til storkvartalet Lillogata/Akerselva Miljøpark/Sandakerveien/ Treschowsgate. Kvartalet inneholder i dag en blanding av lettindustri, kontor og boligbebyggelse. Området defineres som et "Utviklingsområde", U4, i Kommunedelsplanen for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020.

Siste års "transformering" har i hovedsak tilført området mange nye boliger samt noen kontorer.

Barns interesser

Eiendommen er i dag en "lukket eiendom" uten grøntareal og medfører ikke noe miljømessig tilskudd til omkringliggende eiendommer.

Universell utforming

I frontbygget er det dagligvareforretning med adkomst via rampe for rullestolbrukere til forretning og kontorer. Bygget har vare/person heis. Bakbygning har også heis og rampeadkomst. Bygningene har handikaptaletter. Ut over dette er det ingen spesiell tilrettelegging for bevegelseshemmede.

Juridiske forhold

Det foreligger en tinglyst rett til adkomst og egne parkeringsplasser til eiendommen over Lillogaten 5. Denne adkomst var opprinnelig benyttet via eiendommen Sandakerveien 78, men denne praksis er stoppet av eierne av denne eiendom. Avtale om transport til eiendommen foreligger.



Foto fra bakgården Sandakerveien 76 sett mot øst.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilstrever å samordne en planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer for å tilrettelegge en mest mulig effektiv og miljøvennlig transport.

Retningslinjene for barn og unge skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal sikres varierte og tilstrekkelige store lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelig areal for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

1. Kommunedelsplanen for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020, under arbeid, viser at planområdet ligger innenfor et utviklingsområdet (U4) som ligger langs Akerselva. Dette innebærer at en høy boligandel skal vurderes ved omregulering fra industri.

Samtidig skal grøntarealer sikres.

2. Kommunedelsplanen for indre Oslo- infrastruktur, bymiljø bystruktur "KDP 13", av 02.12.1998, visjon for Oslo er fjordby, kulturby og miljøby. Byutvikling skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til øking i boligmassen og bevaring av bevaringsverdige objekter og miljøer. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil.

3. Grøntplan for Oslo, "KDP 8" av 15.12.1993 og "Byøkologisk program 2002-2014" viser behov for at grøntarealer og gangforbindelser skal etableres i tilknytting til boliger.

4. Kommunedelsplanen for torv og møteplasser, under arbeid, påpeker behovet for gode møteplasser/ treffsteder og offentlige tilgjengelige rom i indre Oslo.

Retningslinjer ved saksbehandling.

I Plan- og bygningsetatens retningslinjer for saksbehandling av prosjekter langs Akerselva Miljøpark står det bl.a.:

Offentlighetens ferdsel og trivsel i området har prioritet.

Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart skille mellom disse og den offentlige parken.

Gjeldende regulering

Planområdet inngår i "endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone" som ble stadfestet 28.07.77 (S-2255) der området er regulert til byggeområde for industri.

Andre planer

I høringsutkastet til "KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020" blir det foreslått en rekke felles og spesielle tiltak mht. utforming, bruk og målbare verdier. Planområdet defineres under Utviklingsområdet U4 som er et sammensatt område med ingen eller lav bevaringsverdi.

Plan- og bygningsetatens analyse av infrastrukturbehovet i området Sagene, Torshov, Nydalen og Storo fra 2002 påpeker behovet for suksessiv utbygging av skoler og barnehager i takt med boligutviklingen.

Pågående planarbeid

KDP for byutvikling og bevaring har avsluttet offentlig ettersyn. I forslag til ny KDP er planområdet definert som et utviklingsområde, område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Utviklingsområdet er områder med et potensial for endring som kan styrke byens funksjonsmangfold og bruksmessige intensitet. Endringene kan i stor grad bygge videre på etablerte gate-, byrom og infrastruktur.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg basert på gjensidig bruksrett i møte av 12.02.1997.

Liste over samrådsinnspill

1. Oslo kommune, bydel Sagene
2. Oslo kommune, Helse- og Velferdsetaten
3. Undervisningsbygg Oslo KF
4. Oslo kommune, Byantikvaren
5. Oslo kommune, Kultur- og idrettsetaten
6. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
7. Hafslund Nett
8. Oslo kommune, Samferdselsetaten

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Sagene har følgende bemerkninger til planforslaget.

De mener at forslaget overskrider lignende prosjekter i nærheten og mener at det innsendte forslag bør halveres til TU=200%. Bydelsadministrasjonen betviler at det foreligger tilstrekkelig kvalitet og at Sandakerveien 76 egner seg til en utnyttelse på TU= 400% og videre at 6 etasjer ut mot Sandakerveien vil bli dominerende i forhold til bevaringsverdig funksjonsbebyggelse på motsatt side av veien. Det er positivt at det etableres næringsseiendommer ut mot Sandakerveien. Leiligheter med soverom ut mot Sandakerveien anbefales ikke. 8-etasjer inne på tomten må vurderes i forhold til lysforholdene på utomhusarealer. Hver leilighet anbefales et felles utomhusareal på 25% av boligarealet.

Bydelen anbefaler følgende leilighetsfordeling: 70% leiligheter over 84 m² BRA, 20% leiligheter 46-84m² BRA, 10% leiligheter mellom 35-45 m² BRA. Ettroms leiligheter anbefales ikke. Bydelen har påpekt mangler ved Utdanningsetatens fremskriving av elevtall. Utviklingen av Lillo-området understøtter behovet for flere lokalskoler i bydelen.

2. Oslo kommune, helse- og velferdsetaten har følgende bemerkninger til planforslaget:

Området er belastet av trafikkstøy fra Sandakerveien, hver boenhet må få en stille side og hver boenhet må få tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Boligdelen i planområdet må planlegges slik at driften av næringsvirksomhet ikke forårsaker ulemper eller støyproblemer. Det må undersøkes om grunnen er forurenset eller har forhøyede verdier av radon.

3. Undervisningsbygg Oslo KF har følgende bemerkninger til planforslaget:

Undervisningsbygg kommer tilbake til vurdering vedr. skolekapasitet samt planfaglige forhold i forbindelse med barn og unge ved varsel om oppstart regulering.

4. Oslo kommune, Byantikvaren har følgende bemerkninger til planforslaget:

Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste, i motsetning til Store Sandaker på motsatt side. Byantikvaren mener at et eventuelt nybygg i Sandakerveien 76 bør ta hensyn til ovenforliggende bevaringsverdige bebyggelse. I nærområdet til planforslaget er det gjort arkeologiske funn. De fleste løsfunnene stammer fra steinalder. Det er potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever at det foretas en arkeologisk registrering av planområdet før det kan gis endelig uttalelse i saken.

5. Oslo kommune, kultur og idrettsetaten har følgende bemerkninger til planforslaget:

Vet ikke om noen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har følgende bemerkninger til planforslaget:
Er skeptisk til foreslått "utviklingskorridor" langs Akerselva vassdraget i forslaget til KDP for byutvikling og bevaring, og varslers om at ytterligere fortetting kan bygge igjen de verdifulle grøntarealene rundt elva. EBY vil komme tilbake til saken ved et eventuelt offentlig innsyn.

7. Hafslund Nett har følgende bemerkninger til planforslaget:
Hafslund Nett påpeker at netstasjon 1677 med tilhørende kabelanlegg ligger innenfor planområdet. Ved nybygg må hensyn til atkomst og ventilasjon ivaretas. Evt. flytting eller bygging av nye anlegg bekostes av utbygger. I tillegg skal prosjektet ivareta nybygging, omlegging og opprusting av veibelysning til kommunal standard. Formell saksgang for veibelysning er vedlagt uttalelsen. Hafslund Nett må kontaktes på et tidlig tidspunkt dersom tiltak skal iverksettes.

8. Oslo kommune, samferdselsetaten har følgende bemerkninger til planforslaget:
Det er etablert to avkjørsler rett ved siden av hverandre mot Sandakerveien. Dette er trafikkmessig uheldig. Avkjørselen for Sandakerveien 76 bør løses sammen med Sandakerveien 74, vinkelrett på offentlig vei. Parkering må være til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dette gjelder også for sykkelparkering. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene krav til støyskjerming i henhold til Miljøverndepartementets skriv. Luftkvalitet må være til en hver tid gjeldende nasjonale mål.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Oslo kommune, Bydel Sagene

Bydel Sagene stiller seg kritisk til KDPs forslag til tomteutnyttelse, TU= 400%. Planforslaget viser forslag til bebyggelse som maksimalt gir TU=290%. Dette gir bygningsvolumer som størrelsemessig harmonerer med den generelle utviklingen av området fra de siste årene. Disse volumer og etasjetall er nedfelt i godkjente og gjennomførte byggesaker.

Det planlegges ikke for leiligheter mot Sandakerveien. Planforslaget viser en frontbygning med næringsvirksomhet/kontor tilsvarende dagens bruk. Toppetasje trekkes tilbake slik at den ikke kommer over siktelinje for øverste etasje i gateliv, jf. reguleringsbestemmelsenes § 6.

Dette gir en bygningsform og fasade som oppleves som 5 etasjer mot Sandakerveien. Mellombygningen har 6 etasjer med tilbaketrasket 7. etasje. Bakbygningen påbygges til bygning med totalt 6 etasjer mot gårdsrommet, hvor toppetasje med felles takterrasse er tilbaketrasket.

Bydel Sagene anbefales at boliger har utomhusareal på 25% av boligarealet. Dette er medtatt i reguleringsbestemmelsene med tillegg om at balkonger og takterrasse kan inngå i utregningen av boligens uteoppholdsareal, jf. reguleringsbestemmelsene §4.

Videre frarådes det å planlegge for 1 roms leiligheter, hvilket er tatt til følge i reguleringsbestemmelsene.

Bydelen anbefaling av leilighetssammensetning betraktes som rettleidende for prosjektet. Etter en vurdering av bygningsformer, samt forslag om å rehabilitere bakbygningen med seniorleiligheter i 3 etasjer viser illustrasjonsplanen en leilighetsfordeling med: 13 % 2 roms, 30 % 3 roms og 58 % 4 roms leiligheter eller større. Det åpnes for at store leiligheter kan utformes som 2/3 roms leiligheter med tilleggsdel. Dette gjelder spesielt i forbindelse med bruk av eksisterende bygning til senior boliger.

Etablering av seniorleiligheter i bakbygningen underbygger planforslagets intensjoner om et torg med felles møteplass med utadrettede strøktjenlige funksjoner og aktiviteter. Første etasje i bygningene er derfor foreslått benyttet til utadrettet aktivitet/næringsvirksomhet, for eksempel nærbutikker, cafe/bakeri, små service etc.

Øvrig ny bebyggelse foreslås oppført med boligdel med 3, 4 og 5-roms leiligheter med tosidig belysning. Ved nyoppføring av samtlige boliger (forutsetter riving av bakbygningen) er forslag til leilighetssammensetning med små (< 10 %), middels (> 40 %), store (> 50%).

2. Oslo kommune; helse- og velferdsetaten:

Etatens bemerkninger vil bli medtatt/etterfulgt i den senere utvikling av eiendommen. Illustrasjonsplanen viser at fellesarealet er løftet opp for optimalisering av den soleksponte plassen. Bebyggelsen skjermer fellesarealet mot Sandakerveien. Samtidig åpnes det for kontakt til tilstøtende uteareal med forbindelse til Akerselvas Miljøpark. Det etableres ikke boenheter mot Sandakerveien.

3. Undervisningsbygg Oslo KF:

Kommentarer tas til etterretning.

4. Oslo kommune, Byantikvaren:

Basert på de funn som er gjort vil Byantikvaren kreve en arkeologisk registrering av planområdet. Området er i KDP vist med lav eller ingen bevaringsverdi. Øvrige kommentarer til fasadehøyde og utforming vil medtas i videre planarbeid.

5. Oslo kommune, kultur- og idretsetaten

Kommentarer tas til etterretning. Forslagstiller har vært i dialog med Sagene-Torshov Lokal Agenda 21 for deres synspunkter om planområdet. Deres tilbakemelding er behovet for møteplasser i sammenheng med en samling av strøktjenlige forretninger og aktiviteter.

6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY):

I forslaget til omregulering vil en utvikling av eiendommen søke å åpne eksisterende bygningsform slik at det i det indre uterom etableres en gangforbindelse mellom eiendommene Lillogata 5 og Sandakerveien 74.

7. Hafslund Nett

Hafslund Netts bemerkninger må ses i lys av den avtale som påhviler eksisterende anlegg. Dialog med Hafslund Nett er etablert. Øvrige bemerkninger vil bli innarbeidet/etterfulgt i den senere utvikling av eiendommen.

8. Oslo kommune, samferdselsetaten

Det er planlagt en parkeringsgarasje under terreng, noe som vil vanskeliggjøre koordinering av felles avkjørsler. Vi velger å prioritere etablering av et bilfritt gårdsrom fremfor en felles avkjøring. Nytt prosjekt vil uansett forbedre avkjørsel siden utvendig inngang med rampe til frontbygg vil bli fjernet i nytt bygg.

Øvrige bemerkninger vil bli medtatt og støyskjerming vil tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T1442 eller senere forskrift.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Oslo kommune, bydel 5; Sagene
2. Oslo kommune, Byantikvaren
3. Oslo kommune, Friluftsetatens miljø- og planavdeling
4. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, EBY
5. Hafslund Nett,
6. Oslo kommune, Samferdselsetaten
7. Oslo kommune, Trafikketaten
8. Nabo Sandakerveien 74
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøavdelingen
10. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. Oslo Kommune Bydel 5; Sagene har følgende bemerkninger til planskissen

Generelt: Bydelsadministrasjonen er positiv til etablering av torg/møteplass og viser til gode grep i visualisering av transparent og inntrukket 1. etasje (glass). Gjentar sin anbefaling om TU=200% og knytter dette opp mot områdets nabobebyggelse. Foreslår å fjerne inntrukne toppetasjer for å senke utnyttelse. Vektlegger solforhold og størrelse på uteareal.

Uteareal: Uteareal pr boenhet kommenteres og det ønskes at torget blir eget reguleringsmål. Videre tas opp skille mellom privat og mer offentlig uterom, men henvisning til trygging av barns lek.

Solforhold: Det vises til mulig problemforhold overfor nabobebyggelse (Lillogt. 5) som ligger vest for bakbygningen til S76 og mener kutt i bygningenes foreslåtte høyde vil bedre forholdene. Det vises også til forhold vedr. høstjevdøgn 16:00 og kvaliteter ifm. leilighetene i bakbygningen.

Leilighetsfordeling: Det vises til en fordeling som ønskes statistisk mht rom og størrelse og at dette må inn i reguleringsbestemmelsene. Videre vises det til at man ikke ønsker seniorboliger i dette området mht andre prosjekter. Man ønsker gjennomgående store leiligheter med henvisning til at dette bedrer solforhold og øker bokvalitet.

Trafikk og parkering: Prosjektets forretningsandel og generelle størrelse påpekes som et negativt element både i forhold til Storosenteret og i trafikkbildet. Samtidig påpekes egen god parkeringsdekning og henstilling om at trafikale konsekvenser bør utredes nærmere.

Barnehage: Det ønskes, utifra et prinsippet at alle prosjekter foretar en vurdering av egnethet for innpassing av barnehage, at dette skal vurderes også for denne eiendommen.

2. Oslo Kommune, Byantikvaren har følgende bemerkninger til planskissen

Tidligere uttalelse til samrådsinnspill opprettholdes vedr. hensynet til ovenforliggende bevaringsverdig bebyggelse, arkeologiske registreringer for uttalelser om forhold vedrørende eventuelt automatisk fredede kulturminner.

Det vises til at planskissen, slik den foreligger, i volum og størrelse har tatt hensyn til den bevaringsverdige bebyggelse.

Ingen bemerkninger til vedr. nyere tids kulturminner.

3. Oslo Kommune, Friluftsetatens Miljø – og planavdeling, 12.10.2009, har følgende bemerkninger til planskissen

Positiv til gangforbindelse. Viser til klimaendringer og at vegetasjon (også generelt) er og blir et virkemiddel, bla. ifm håndtering av overvann og lokale temperatur forhold. Positiv til grønne tak og fasader.

4. Oslo Kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten- 12.10.2009 har følgende bemerkninger til planskissen

EBY har ingen merknader til planforslaget.

5. Hafslund Nett, 13.05.2006 har følgende bemerkninger til planskissen

Avstand fra transformatoriosk til nærmeste bygningsdel er 5 m

Støy fra nettstasjon, skjærming er ikke nettselskapets ansvar.

Kostnader vedrørende omlegging av nett gjøres etter nærmere avtale og standard vilkår.

Kapasitet på eksisterende nett må avklares.

Nye strømforsyningsanlegg – må bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner og gis nødvendig rettsvern til grunner de etableres på.

Veibelysning: må innta i nytt prosjekt og skal være iht. kommunal standard.

6. Oslo Kommune, Samferdselsetaten 12.10.2009 har følgende bemerkninger til planskissen

Anmodning om flytting av foreslått avkjørsel lengre mot nord ut ifra trafiksikkerhetsmessig vurdering.

Krav om vanlige frisiktlinjer og stigningsforhold m.m.

Videre vises til at vareleveranse må løses på egen eiendom, negative konsekvenser for kollektivtrafikken og at næringstilknyttet trafikk ikke skjer i form av strøkparkering.

7. Oslo Kommune, Trafikketaten 07.10.2009 har følgende bemerkninger til planskissen

Planforslaget bør ta hensyn til eksisterende offentlige p-plasser rett utenfor planområdet, alternativt opparbeide erstatningsplasser pga stort press på parkering i området. Dette sett i relasjon til fremtidig etablering av publikumsretteide tiltak. Parkeringsnormen legges til grunn.

Vare leveranse på egen grunn.

8. Sameiet Sandakerveien 74 v/Per Christian Haugen har følgende bemerkninger til planskissen
Kommenterer utforming av nedkjøringen til garasjeanlegget og det forhøyede utearealet bak fremre bygg. Ønsker et mykere skille. ("myk" materialbruk og beplantning).

Mener eksisterende og foreslått beholdt bakbygning må flyttes 4.0 meter fra eiendomsgrensen om bygget skal påbygges.

Hevder at summen av punktene 1 og 2 medfører "en mur eller vegg over ½ tomtegrensen". og at S76 "braker av lys og luft på nr. 74 uten å gi noe tilbake".

Påpeker at "takstuen og takterrassen" virker forstyrrende på soverom i 74 B og i Lillogata 5.

Hevder takterrassen forutsetter eksisterende bygg flyttet minimum 4.0 meter vekk fra tomtegrensen.

Et bilfritt felles uteareal hos S76 hevdes innebære økt biltrafikk inn på nr 74 for av og påstigning til S76 dermed "bruke av utearealene til nr 74 uten å gi noe tilbake".

Evt. samlokalisering av innkjøringen til parkeringskjeller i 76 og innkjøring til S74, må dette være kostnadsfritt for S74.

Evt. uteservering ifm torget må tilpasses tilstøtende boliger. Spesielt de som vender ut mot utearealet.

"Universell utforming: gangforbindelsen over nr. 74 (mellom Sandakerveien og Lillogata over Lillogata 3) er beklageligvis godkjent med trapp som ikke gir fremkommelighet for rullestol eller barnevogn. Evt. trappefri gangvei mellom Sandakerveien og Lillogata/Akerselva Miljøpark må legges annet sted."

9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, 14.10.2009, har følgende bemerkninger til planskissen

Mener det bør utarbeides en støyfaglig utredning iht T-1442 og at en slik utredning skal følge saken til offentlig høring.

Anbefaler samtidig at det inntas i best. Henvises til T-1442 og til tabell 2.

At alle leiligheter bør ha en stille side og tilgang til uteareal m/tilfredsstillende støyforhold.

Reguleringsbestemmelsene bør innta Forurensningsforskriftens kap.2 om Opprydding av forurenset grunn.

Samfunnssikkerhet bekreftes ivaretatt og det anses ikke som nødvendig med ROS analyse.

10 Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten orienterer om fjelltunnell for overvann like syd for planområdet.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

1. Oslo kommune, bydel 5; Sagene
2. Oslo kommune, Byantikvaren
3. Oslo kommune, Friluftsetatens miljø- og planavdeling
4. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, EBY
5. Hafslund Nett,
6. Oslo kommune, Samferdselsetaten
7. Oslo kommune, Trafikketaten
8. Nabo Sandakerveien 74
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøavdelingen
10. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Sammendrag av kunngjøringsinnspill***1 Oslo Kommune Bydel 5; Sagene***

Generelt: Arkitektonisk tilpasning og avstemming mellom nabolagets utforming og volum har vært viktigere enn vurderinger av % TU. Resultatet av dette gir en langt lavere %TU enn det de verdier som vurderes i KDP for området. For øvrig bekrefter Byantikvaren at planskissen nettopp tilfredsstiller hensynet omkringliggende og spesielt til den "bevaringsverdige bebyggelsen". En tallfesting av maks verdier for %TU blir derfor et teoretisk uttrykk for en løsning, som vi mener i dette tilfelle negativt påvirker helheten utifra omkringliggende bebyggelse. Den er i varetatt gjennom bestemmelsene i form av byggelinjer.

Tilsvarende vil foreslått ønske om reduksjon i potensielle boareal og felles terrasse i eksisterende bygg reduserer det potensialet for kvaliteter som finnes. Kvaliteter som for øvrig Friluftsetaten etterlyser mer av i sin uttalelse.

Uteareal: Arealfordeling inkluderer alle de tilgjengelige areal som beboere har "juridisk" tilgang til. Foranledningen for etablering av et mer "offentlig tilgjengelig" torg og møteplass er at eiendommen ligger i nær tilknytning til Akerselva Miljøpark og andre tilgjengelige grønne uteareal. Ved en evt. avstenging eller "privatisering" av torg og møteplass, ene og alene for trygging av barn lek, faller konseptets mulighet for intensjonen om felles miljøskapende betingelser bort. Møteplassen eller "torget" er skilt fra Sandakerveien gjennom bebyggelsen mot vei og dermed gir en viktig skjerming/sikring også for lek. Vi mener en formåls regulering av torg og felles areal ikke er nødvendig.

Solforhold: Ny regulering beholder i hovedsak et fotavtrykk tilsvarende eksisterende bebyggelse. Videre er hensikten å tilrettelegge for en utvikling som tilsvarende omkringliggende bebyggelse i høyder og volum. Eiendommen mot vest og mot syd har nyoppførte bygninger som naturlig nok må ha forholdt seg til eksisterende bebyggelse. Disse bygg har de facto plassert seg på respektive eiendommer slik at disse bygg selv bidrar til reduserte solforhold for seg selv og ikke minst overfor S76, ikke omvendt.

Det er feil eller en misforståelse at S76 påvirker bygninger mot vest kl 16:00 høstjvndøgn. Dette bygg ligger i sin egen skygge slik som vist på diagrammet (se vedlagte solstudier). Nybygget på Eiendommen S74 ligger øst/vest og medfører en ikke ubetydelig blokkering sol for bakbygningen (og uteområdene).

Vi regulerer høyder og etasjetall tilpasset tilstøtende bygninger og i lys av konsekvenser omkringliggende bebyggelse har hatt for S76 innsett at det er viktig å kompensere med kvalitative grep som for eksempel etablering av uteareal på tak av bakbygning.

Leilighetsfordeling: Ved gjenbruk vil eksisterende forhold og parametere være vesentlige for løsninger og størrelsesvurderinger. Vi mener foreslått fordeling er en optimalisering gitt disse forutsetninger..

At det tillates utforming av leiligheter med tilleggsdel er ønske om beboeres muligheter for tilpasning til forskjellige behov, livssituasjoner eller muligheter for utleie. Om det er frykt for misbruk eller omgåelse av "regler" så kan man evt. ta inn en passus om at slike tilleggsdeler ikke kan seksjoneres fra hoved-del. Vi forstår ikke at tilpasning til livssituasjoner for beboere, på beskrevet grunnlag, skal vanskeligjøres tilbudte fleksibilitet.

Gjennomgående leiligheter innpasses ved nye bygg, men i eksisterende bygg blir dette vanskelig å gjennomføre med de parametere som ligger i dette bygget i dag. Disse er plassering av fellesareal, adkomst, tilpasning til eksisterende konstruksjoner. Gjennomgående leiligheter forutsetter utenpåliggende adkomster, noe som er uheldig, særlig ved rehabilitering. Det vil ikke heve bokvaliteten vesentlig siden det gir en uønsket innsynsproblematikk. Leiligheter med lys fra minst to sider gir den ønskede økningen av bokvaliteter og gir en bedre løsning med flere arkitektoniske muligheter. Innsynsproblematikken lar seg også løse lettere. Vårt forslag innebærer et krav om tosidig belysning for middels store leiligheter og alle store leiligheter, BRA= 80m² og større. Små leiligheter bør også ha tosidig vindusløsning, men det stilles ikke krav.

Trafikk og parkering: Eiendommen er i planområdet avsatt som et fortetningsområde. Størrelsen er tidligere kommentert og den er tilpasset områdets karakter i høyder og volum. De formål som er medtatt i planen er fremkommet basert på kontakter og erfaringer fra området.

Det viser seg at flere som i dag jobber på eiendommen S74 bor i naboeiendommen Lillogt 5. Det er åpenbart basert på gamle myter om at folk ønsker å reise til og fra jobben. Reguleringen legges opp til god og kvalitativ blanding mellom forskjellige typer boliger, sosiale tilbud og løsninger. Vi tillater virksomheter som åpner for positive muligheter for beboere i dette prosjektet og området generelt. Igjen gjennom dialog med L21 fått inntrykket av det er ønskelig med mindre sentre/plasser hvor handel og sosial aktivitet kan forenes. Servicetilbud, spesialforretninger, kafé og lignende har vært nevnt. Vi mener prosjektet godt bevarer og muliggjør slike ønsker, og at man gjennom de øvrige prosjekter som er fullført/blir fullført, vil etablere noen av de bedre boområder i byen. Kollektivt transporttilbud er også meget bra med buss og trikk utenfor døren og t-barer i kort gangavstand. Vi mener summen av disse muligheter ikke bidrar til å øke eller vanskeliggjør parkering (i hovedsak ivaretatt på egen eiendom), men bidrar til at det lettere kan skje en reduksjon i slik belastning.

Barnehage: Det er relativt stor barnehagetetthet i området og en nyetablert i S74. Etter utbygging på S74 bla. mot gårdsrommet har vårt uteareal blitt vesentlig mer lukket mht. luft og utsikt, og dermed uegnet som barnehage. Vi mener også at det bør være områder avsatt også for andre brukeres (ungdom/voksne) behov for uteplasser. Med prosjektets åpenhet til tilstøtende eiendommer har vi oppnådd dette og kan bidra til en god blanding av uteplasser i området.

2 Oslo kommune, Byantikvaren

Ingen nye innspill. Arkeologiske registreringer er ivaretatt

3. Oslo kommune, Friluftsetatens miljø- og planavdeling

Nybygg på eiendommen S74 blokkerer mye av solen med sin bredside mot utearealet. Det er ikke noen motsetningsforhold mellom innspill om mer grønt i "torgområdet" og reguleringen. Vi ser likevel ikke behovet for å detaljplanlegge når vi viser og dermed legger føringer for et fellesrom med antydninger av vegetasjon. Prosjektet legger opp til takterrasse hvor et grønt miljø vil være et godt tilskudd.

Vi mener det ikke er behov for spesifikke reg. bestemmelser for å styre eller garantere dette, men tar det til etterretning og kan alt. innlemme en passus om mulige grønne løsninger i parentes.

4. Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, EBY

EBY har ingen innvendinger til planforslaget

5. Hafslund Nett,

Innspill tas til etterretning og er i all hovedsak prosjektrelatert og inngår ikke i reguleringsbestemmelsene. Det på går en dialog rundt kontraktsforhold mellom Hafslund og eiere vedrørende eksisterende trafostasjon.

6. Oslo kommune, Samferdselsetaten

Vi har tidligere forstått det som et overordnet ønske at man ønsker reduserte avkjørsler til offentlig vei – ikke spredning og økt antall.

Vi ønsker å beholde eksisterende utkjørsel, fordi dette er den beste løsning ut ifra utnyttelse av bygningsmasse (bl.a. beholdt bakbygning og nivå gårds plass.) og ikke minst utifra eksisterende stigningsforhold i Sandakerveien. Generelle krav til avkjørsler er ivaretatt gjennom PBL.

Vareleveranser blir ivaretatt hovedsakelig på egen grunn, uten at man har umuliggjort enkelte leveranser fra gaten slik som antydet.

Det er et godt kollektivtilbud i området, trikk, buss og bane, samt taxiholdeplass ved Nordpolen).

Det reguleres inn god parkeringsdekning på eiendommen. Samtidig viser det seg at det er flere i dag som bor i nabolaget og har sitt virke og arbeide i umiddelbart nærområde. Dette forsterkes ved at det introduseres nærbutikker i reguleringen. Dette ønske bekreftes av beboere og næringsorganisasjon vi har vært i kontakt med (bl.a. L21)

7. Oslo kommune, Trafikketaten

Reguleringen legger parkeringsnormen, med de til en hver tid gjeldende krav og betingelser, til grunn for den konkrete utbygging av eiendommen.

Vareleveranser vil innarbeides og lagt til parkeringskjeller og gate.

9 Nabo Sandakerveien 74;

Nedkjøring garasje: Plassering av inn- og utkjøring mot mur har ikke endret seg med denne regulering. Hvordan denne utføres, vil være tema ifm en søknad. Vi ser ingen motsetningsforhold mht regulerte intensjon og naboinnstilling.

Bakbygningen: Plassering var kjent da ny boligblokk på S74 ble bygget. Endret bruk eller økt høyde gir ingen negative konsekvenser for nabo som ikke var kjent eller måtte kunne forvente på sikt. Bakbygning er i reguleringsforslaget avstemt i høyde som nye tilliggende bygg og man kan ikke se relevans i påstandene. Den negative effekten ved utvikling av S74 er større for S76 enn det som foreslåtte endringer vil påføre S74.

Skille i grenselinje/motyttelse; Med samme argument som benyttet i kommentarene fra S74 viser vi til punktene nedkjøring og bakbygning. Vi kan vi ikke se relevans mht "forventet motyttelse" i denne sammenheng. Argument var ikke relevant over for S76 da eiendommen S74 ble omregulert og bebygget.

Takstuen og takterrassen: S74 har tilsvarende takterrasse i sitt nybygg og vi ser derfor ikke relevans i problemstillingen. S74 har i hovedsak sine utvendige svalganger og trappesjakter mot S76. For øvrig har man i reguleringsforslaget tatt normalt hensyn til dette ved tilbaketrasket rekkverk som vi mener ivaretar naboskap og fare for unormalt innsyn. Det har for øvrig ikke innkommet slike innsigelser fra Lillogata 5 – selv om det vises til denne eiendommen i innspillet.

Bilfritt/Adkomst: Det ligger ingen føringer for bruk av S74 som snuplass eller av- og påstigning for beboere/brukere til S76.

Felles adkomst: Det ligger ingen føringer for samlokalisering av adkomst. Gjennomføring eller kostnadsdeling har ikke tema i reguleringsforslaget.

Uteservering: Drift av uteplasser og omfang må tilpasses gjeldende krav og regler som gjelder for byen generelt.

Universell utforming; Slike forhold reguleres ikke, de ivaretas av PBL/TEK.

9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøavdelingen

S76 er den siste gjenværende industrieiendom som nå omreguleres til bl.a. boligformål. Vi mener det ikke er nødvendig eller hensiktsmessig med ytterligere støyfaglige utredninger og dokumentasjon når man vet at de rådene forhold og trafikkbilde generelt ikke vesentlig har endret seg, eller forventes endret, etter at det for naboeiendommene er vurdert og godkjent for de samme formål.

I en tid hvor regler og forskrifter er under kontinuerlig endring ser vikke at det er hensiktsmessig å innta spesielle verdier, men henviser til forskrift og gjeldende normere og utredninger. Forhold som er ivaretatt i PBL og TEK mener vi ikke trenger å inntas i reguleringsbestemmelsene.

Forurenset grunn; Vedrørende forurenset grunn vil det iforbindelse med gjennomføring av et konkret prosjekt bli avkrevet Avfallsplan og saneringsrapport. Videre er håndtering av slikt avfall regulert i andre lovverk.

Samfunnssikkerhet: ROS analyse er gjennomført og vedlagt reguleringsforslaget.

10 Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Fjelltunnell for overvann like syd for planområdet har ingen betydning for planforslaget.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planområdet foreslås regulert til formålene bolig, kontor, forretning og undervisning.

Sandaker har historisk vært en bydel med stor variasjon på bebyggelse og bruksformål.

Boligbebyggelse har grenset og noen steder vært sammenfiltret med industrien langs Akerselva. Tidligere tiders industri har gjennom mange år vært under avvikling til fordel for boliger, undervisning og næring, slik tilfellet er for hele Akerselva fra Vaterland til Maridalen. Etableringen, og den gradvise styrkingen, av Akerselva Miljøpark representerer et kvalitativt tilskudd for alle disse funksjonene.

Området mellom Sandakerveien og Akerselva har de siste årene blitt utviklet primært med boligbygg i nybygg og eldre rehabiliterte bygninger. Det er på naboeiendommene til Sandakerveien 76 de siste

årene etablert ca. 750 boliger. Det er innenfor området ikke tilført nye nærbutikker, arbeidsplasser, verken som selvstendige virksomhet eller gjennom etablering av urbane tilgjengelige møteplasser/torg. Det er forslagsstillers intensjon at planforslaget tilfører disse funksjonene ved forslaget om en blandet regulering.

Det er forslagsstillers overbevisning at det innenfor planområdet kan og bør etableres en viss utadrettet strøktilpasset virksomhet som supplerer omgivelsene med funksjoner som butikker, kafeer og møteplasser. Dette ansees som utelukkende positivt for nærmiljøet. En introduksjon av slike funksjoner og av kontorarbeidsplasser ansees ikke å forringe bokvalitet for beboere omfattet av planforslaget eller for beboere på naboeiendommene. Butikker, kontorer og boliger foreslås i illustrasjonsplanen atskilt etasjevis og med separat adkomst (trapperom).

Forslagstiller mener eiendommens eksisterende bygningsmessige fotavtrykk er riktig å videreføre i forhold til en utvikling av eiendommen,. Dette muliggjør et torv/møteplass med gode lysforhold mellom bygningene. Frontbygningen skjærer fellesarealet mot Sandakerveien. Samtidig åpnes det for kontakt til tilstøtende uteareal med forbindelse til Akerselvas Miljøpark. Bredden på frontbygget mot Sandakerveien og mellombyggets dybde reduseres. Det etableres en gangforbindelse mellom Sandakerveien og Lillogata gjennom "torvet".

Planforslaget foreslår en bebyggelse mot Sandakerveien hvor nederste etasje trekkes inn fra fortauet slik at det skapes en overdekking rundt bygningen og inn i gårdsrommet. Arkaden skal ha utadrettede funksjoner, og trinnløs aksess for å ivareta ønske om universell utforming. Det er ønskelig at første etasje mot Sandakerveien oppføres mest mulig transparent (glass/åpninger) noe som visuelt synliggjør møteplassen /torvet og "det grønne" gjennom bygningen.

Illustrasjonsplanen viser at deler av "torgets" uteareal er avtrappet for optimalisering av den beste soleksponte delen av plassen. Utearealet skal ha beplantning som bidrar til økt følelse av en grønn lunge. En utvikling av planområdet med kontor og forretninger forutsetter allmenn tilgjengelighet noe som gjør at torvet/møteplassen forhindres fra å bli et lukket, tomt, gårdsrom. Dette hindrer også en for stor privatisering av uterommet.

Blanding av boliger, forretninger, kontorer og undervisning legger til rette for at utearealet blir benyttet store deler av både dag og kveldstid.

Planforslaget viser totalt 47 leiligheter fordelt på 26 boliger i bakbygningen, som foreslås rehabilitert, og 21 boliger i et nybygg.

Bakbygningen, som forutsettes beholdt, har en dybde på ca 21m, noe som vanskeliggjør etablering av gjennomgående leiligheter. Bygningen er tidligere byggemeldt og godkjent for påbygning med to etasjer på bygningens lavere og en etasje på bygningens høyere del. Denne bygningen har en meget solid konstruksjon, og egner seg konvertert til seniorleiligheter. Omsorgsboliger kan også vurderes. Det er i illustrasjonsplanen vist en oppdeling av bygningskroppen med leiligheter av varierende størrelse: 6 stk 2-roms, 8 stk 3-roms og 12 stk 4-roms leiligheter. Alle leiligheter har balkong. For hver etasje tilrettelegges også for fellesrom (bl.a. hybelleilighet). I tillegg er det foreslått adkomst til felles takterrasse. Etablering av seniorleiligheter i bakbygningen underbygger planforslagets intensjoner om et torg med felles møteplass med utadrettede strøksjenlige funksjoner og aktiviteter - velegnet for seniorer.

Øvrig ny bebyggelse foreslås oppført med boligdel med 3, 4 og 5-roms leiligheter . Alle med tosidig belysning. Illustrasjonsprosjektet viser. 6 stk middels leiligheter (50-80m²) og 15 stk store leiligheter (>80m²). Ingen leiligheter er foreslått lagt på bakkeplan. For markedsmessig fleksibilitet åpnes det for å kunne dele opp store leiligheter til 2/3 roms leilighet med tilleggsdel.

Bydelens anbefaling av leilighetssammensetning betraktes som rettleidende for prosjektet. Etter en vurdering av bygningsformer, samt forslag om å rehabilitere bakbygningen med seniorleiligheter i 3 til etasjer viser illustrasjonsplanen en leilighetsfordeling med:53% middels og 46% store leiligheter.

Ved nyoppføring av samtlige boliger (riving av bakbygningen) er forslag til leilighetssammensetning maks 10 % små, min 40 % middels, og min. 50 % store leiligheter. (Dette er innenfor retningslinjene i bystyrevedtak av 22.4.2009 sak 113) Det er forslagsstillers oppfatning at foreslåtte leilighetssammensetning, med mulighet for etablering av leiligheter med tilleggsdel, gir tilstrekkelig fleksibilitet for utviklingen av eiendommen.

Naboeiendommen Sandakerveien 78 var under omregulering som ble trukket. Begrunnelsen skal være henvisning til økonomiske konsekvenser av tiltaket, både som nybyggingsprosjekt og rehabiliteringsprosjekt, og at det ikke var regningssvarende i overskuelig fremtid. Videre vises det til markedet og uheldig leilighetsmiks, krav til uteoppholdsareal og parkering, noe som reduserte antall boliger tillatt i prosjektet.

Illustrasjonene til reguleringsforslaget viste en påbygning av Sandakerveien 78 med 2 etasjer som trappet ned til en etasje i støtet mot Sandakerveien 76. I vurderingen av gesimshøyder og bygningsvolum ved regulering av Sandakerveien 76 må en framtidig påbygning av Sandakerveien 78 tas med i betraktning.

Det er ikke planlagt barnehage i dette forslag ut ifra intensjonen om en stor andel seniorboliger. Eiendommens størrelse tilsier at det ikke stilles krav til barnehage. Det er etablert barnehager på to av naboeiendommene.

Sandakerveien har i dag bygninger fra ulike tidsepoker som varierer sterkt i materialitet og arkitektonisk kvalitet, men som hver for seg er et uttrykk for den tiden de ble oppført. Ved utvikling av eiendommen skal det legges stor vekt på arkitektonisk kvalitet. Eiendommen bør utvikles innenfor et formspråk som forholder seg til eksisterende bygningsmiljø og tilkjenner gir reguleringsintensjon om en møteplass. Volumetriske skal byggene relateres til tiliggende bygninger på samme side. Eksisterende karrébebyggelse på motsatt side av Sandakerveien danner ytergrensen for arkitekturen som knytter Sandaker og Øvre Torshov sammen på begge sider av Grefsenveien.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Byggeområde for bolig, forretning, kontor og undervisning.

Grad av utnyttning og høyder

Dagens bebyggelse:

BYA, er 2950m² = utnyttelse BYA 59%

Foreslått bebyggelse:

Bebygd areal, BYA= 2 850 m² (arealer under terreng er ikke medberegnet)

Prosent bebygd areal, BYA= 57 % (regnet i forhold til brutto tomt)

TU=290% (kun medregnet arealer over bakken)

Frontbygning mot Sandakerveien:

5 etasjer, maks gesims c.+ 114,8 (lik Sandakerveien 78).

Tilbaketrukket toppetasje, (6. etg) maks gesims c.+118,3.

1. etg. netto etasjehøyde ca 3,0m

Øvrige etasjer netto etasjehøyde ca 2,85m

Mellombygning:

6 etasjer, maks gesims c.+ 114,3.

Tilbaketrukket toppetasje, (7. etg) maks gesims c.+116,8.

u. etg. netto etasjehøyde ca 2,55m

1+2 etg. netto etasjehøyde ca 2,85m

Øvrige etasjer netto etasjehøyde ca 2,4m

Bakbygning:

4 etasjer, maks gesims c.+ 112.

Tilbaketrukket toppetasje/tekniske rom, (5. etg) maks gesims c.+114

u. etg. netto etasjehøyde ca 4,2m

Øvrige etasjer netto etasjehøyde ca 2,95m

Areal for hvert formål

Forretning	3 105 m ² BRA (arealer i underetasje delvis under terreng er her medberegnet)
Kontor	5 570 m ² BRA
Bolig	4 740m ² BRA (inkl. boder under terreng)

Undervisning	600 m ² BRA
Lager/teknisk	1 880 m ² (arealer under terreng inkl. fellesarealer; trapper, heiser mm)
Parkeringskjeller	3 390 m ²

Bebyggelsens plassering.

Planforslaget viser en tomtediskonering som tilsvarer dagens bygningsmessige fotavtrykk, foruten mindre endringer beskrevet under. Endringene består av en reduksjon i dybden på frontbygget mot Sandakerveien. Dagens bygning har en dybde på ca 29 m mens planen legger opp til oppførelse av bygning på inntil 23 m. Mellombygget er foreslått økt i bredde fra 15 til 19 m. Det skal opprettes en gangforbindelse mellom Sandakerveien og gangveien over Lillogata .

Landskap

Det er forslagstillers oppfatning at planforslaget bidrar med å tilrettelegge for en god og naturlig sammenknytning mellom gatestrukturen på Sandaker, Sandakerveien, og grøntdraget langs Akerselva Miljøpark.

Miljøfaglige forhold

Boliger er foreslått etablert i mellombygget og bakbygningen. Frontbygningen skjermes boligene og utearealet for trafikkstøy fra Sandakerveien. Netto tomt gir et uteopphold pr. boenhet på ca 60 m², inkludert takterrasser og verandaer.

Eventuell forurenset masse skal behandles iht. gjeldende regler. Innspill bl.a. fra Sagene-Torshov Lokal Agenda 21, samt egne undersøkelser, bekrefter behovet for mindre møteplasser og torg sammen med strøktjenlige aktiviteter og forretninger som nærbutikk, cafe/bakeri, små service etc. Beplantning vil styrke det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Planen befinner seg innenfor et område med meget god dekning av kollektivtilbud. Buss og gatetrikk ligger i umiddelbar nærhet, ca 250m og Storo T-banestasjon ca 800 m. Dette bør vurderes som en viktig faktor ved dimensjonering av antall parkeringsplasser.

Innkjøring til parkeringskjeller er foreslått lokalisert ved innkjørsel til naboeiendom Sandakerveien 74. Stigningsforhold gjør det naturlig å anlegge innkjørselen her. Samlokalisering av avkjørslene ansees å gi minst trafikkbelastning for planområdet.

Parkeringsnormen for Oslo kommune gir et parkeringsbehov for illustrasjonsprosjektet på 96 biloppstillingsplasser og 182 sykkeloppstillingsplasser. Parkeringskjeller, som foreslått i illustrasjonsprosjektet, muliggjør ca 100 biloppstillingsplasser, hvorav 5% skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Reguleringsbestemmelsene fastsetter at 50% av sykkelparkering skal være overdekket.

Reguleringsplanen medfører at fortauet mot Sandakerveien utvides ved at første etasje trekkes tilbake. Dette bedrer siktlinjene for innkjøring til parkeringskjeller, samt for eiendommen Sandakerveien 74. Tilbaketrekingen medfører også en bedring av siktlinjene langs Sandakerveien.

Eiendommen er tilknyttet utgang til gangvei mot grøntdrag langs Akerselva Miljøpark, tilkomst til eiendommen fra Lillogata opprettholdes. Sjøpplandtering foreslås lokalisert for betjening fra Lillogata.

Varelevering til små butikker skjer gjerne med mindre biler. Denne trafikken kan gå gjennom varemottak i parkeringskjeller. Det skal tilrettelegges for at annen varelevering kan skje på eiendommen.

Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er vurdert. Samtlige av planforslagets fasader er tilgjengelige for stigebil.

Sosial infrastruktur

Det er en rekke barnehager og skoler i området for planforslaget. Dagens kapasitet er begrenset for både barnehage og skoler, men må vurderes på et eventuelt utbygningstidspunkt ut fra demografiske forhold. Eiendommens størrelse tilsier at det ikke stilles krav til barnehage innenfor planområdet.

Til orientering er det innregulert barnehager i eiendommene Sandakerveien 74 og Treschowsgt 1/Lillogt. 4 (under regulering).

Offentlig servicetilbud, legesenter, eldresenter, NAV, og lignende finnes i området innenfor en radius på ca 800 m.

Det reguleres for at første - og deler av underetasje kan ha strøksnære butikker og kafé. Nedre etasje foreslås tilbaketrukket slik at det dannes arkader for disse funksjonene. Planforslaget intensjoner er at torvet/møteplassen omgies av utadrettede funksjoner som aktiviserer uterommet.

Deler av underetasjen for bakbygningen har stor takhøyde, 4,2m netto, og egner seg godt til aktivitets/ treningscenter. Deler av underetasje reguleres for undervisning av privat karakter.

Teknisk infrastruktur

Det er ikke krav om tilknytning til fjernvarme i området. Kapasitet på trafo og strømmnett må vurderes, se kunngjøringsinnspill fra Hafslund.

Utomhusplan vil vise håndtering av overvann og takvann. Tilknytning for vann og avløp antas gjort fra Sandakerveien hvor alle offentlige ledninger ligger, men dette må vurderes nærmere.

Estetikk og byggeskikk

Byggehøyden er vurdert ut i fra tiliggende eiendommer og nybygging i området. Reguleringsplanens forslag til gesimshøyder viser i hovedtrekk en avtrapning mht. høyden på omkringliggende bebyggelse og topografisk fall. I dag er et av de mest karakteristiske trekkene ved gateforløpet langs Sandakerveien sammenhengende veggstrekk. Foreslått regulering opprettholder en sammenbinding mellom Sandakerveien 76 og 78, og viser en regulert gesimshøyde mot Sandakerveien som samsvarer med gesims for Sandakerveien 78. Planforslaget viser at nedre etasje mot Sandakerveien er tilbaketrukket slik at fortauet utvides og det dannes en overbygning langs bygningskroppen. Dette gir en avtrapping i forhold til Sandakerveien 78's fasade.

Utearealet skal ivareta funksjonen som uteoppholdssone for beboerne på eiendommen, samtidig som deler av uterommet foreslås opparbeidet som møteplass/torv.

Stedsutvikling

Alle eiendommene i området er enten ferdig omregulert og ferdig bebygget, eller under regulering.

Bydelen har et behov for møteplasser og strøksnære utadrettede funksjoner som butikker og kafeer. Det etableres en gangvei gjennom planområdet som forbinder Sandakerveien med grøntdraget rundt Akerselva Miljøpark. Planområdets sentrale beliggenhet, nabobebyggelse og historiske forhold gjør at planområdet bør reguleres til blandet formål. Foreslåtte leilighetssammensetning, se punkt 7, gir en blandet sammensetning av enkelthusholdninger og flerpersonshusholdninger innenfor planområdet.

Barns interesser

Det tilrettelegges for et trygt uteareal skjermet fra Sandakerveien hvor familieleiligheter har balkong med overblikk over gårdsrommet. Uteoppholdsarealet får direkte forbindelse med bilfri gangvei til grøntdraget langs Akerselva Miljøpark.

Universell utforming

Uteoppholdsarealet skal planlegges for universell utforming som skal sikre adkomst til utadrettede funksjoner, oppholdsarealer, med mer. Samtlige leiligheter i planforslaget får adkomst via heis. Gangforbindelse fra Sandakerveien ned mot grøntdraget langs Akerselva Miljøpark vil styrkes tilgjengeligheten til dette området for bevegelseshemmede.

Juridiske forhold

Området reguleres til formål som samsvarer med dagens bruk av eiendommen. Eiendommen vil på sikt utvikles iht. reguleringsbestemmelsene.

Det foreligger en tinglyst rett til adkomst og egne parkeringsplasser til eiendommen over Lillogata 5. Denne adkomst var opprinnelig benyttet via eiendommen Sandakerveien 78, men denne praksis er stoppet av eierne av denne eiendommen. Avtale om transport til eiendommen foreligger.

For å sikre allmenheten rett til torget må det foreligge en tinglyst erklæring om dette før rammetilatelse kan gis innenfor reguleringsområdet. Dette kravet utløses bare av tiltak som innebærer riving av front eller sidebygg, eller nybygging.

Reguleringen gyldiggjør dessuten dagens bruk av eiendommen med følgende arealbegrensninger og formål: Næring: 4850m² BTA, Kontor: 1470m² BTA, Undervisning: 1680m² BTA, Forretning: 850m² BTA, Bolig 150m² BTA.

Utomhusområdet med gangvei og torv/møteplass skal være ferdig opparbeidet før ferdiggattest kan gis til prosjektets siste byggefase.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer for området. Planområdet er definert i Kommunedelsplanen som et utviklingsområde som skal utvikles fra industri til boliger. Planforslaget bidrar til å oppfylle KDPs intensjonen. KDPs forslag om TU = 400% er kommentert av Bydel Sagene som ønsker TU = 200%. Planforslaget som her vises har en maksimal TU=290% (kun medberegnet arealer over bakken).

Deler av eksisterende bebyggelse rehabiliteres og påbygges. Øvrig bebyggelse foreslås revet og erstattet med ny bebyggelse. Utnyttelsesgraden for bebygd areal (BYA) går ned med ca 100m². Det etableres uteoppholdsareal med torv/møteplass og gangforbindelse mellom Sandakerveien og grøntdraget ved Akerselva Miljøpark.

Landskap

Ny beplantning av trær og annen vegetasjon virker positivt inn på det bebygde miljøet og binder bymiljøet tettere sammen med Akerselva Miljøpark. Differensiert belegning og vegetasjon vil bidra til opptak av overflatevann.

Verneinteresser

Det er gjort arkeologiske funn fra Steinalderen på naboeiendommen Sandakerveien 74. Dersom det blir krav om arkeologisk registrering vil disse avdekke om det finnes spor innenfor det aktuelle planområdet. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene .

Miljøfaglige forhold

Eventuell forurenset masse skal behandles ihht. gjeldende regler.

Boliger er foreslått etablert i mellombygget og bakbygningen. Utearealene er delvis skjermet mot Sandakerveien. Netto tomt gir et uteopphold pr. boenhet på ca 60 m², inkludert takterrasser og verandaer.

Innspill bl.a. fra Sagene-Torshov Lokal Agenda 21, samt egne undersøkelser, bekrefter behovet for mindre møteplasser og torg sammen med strøktjenlige aktiviteter og forretninger som nærbutikk, cafe/bakeri, små service etc. Denne aktiviteten ansees ikke å være til ulempe for boligene foreslått i planforslaget eller for naboeiendommene.

Felles uteareal er bilfritt.

Beplantning vil styrke det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

Det er utarbeidet solstudier av tomte med eksisterende og nytt bygg, som viser at nabo i nord får noe mer skygge som følge av en utbygning enn tidligere. Spesielt gjelder dette på ettermiddagen om våren og høsten.

Trafikkforhold

Planen befinner seg innenfor et område med meget god dekning av kollektivtilbud. Buss og gatetrikk ligger i umiddelbar nærhet, ca 250m og Storo T-banestasjon ca 800 m. Dette bør vurderes som viktige faktorer ved dimensjonering av antall parkeringsplasser.

Innkjøring til parkeringskjeller er foreslått lokalisert ved innkjørsel til naboeiendom Sandakerveien 74. Stigningsforhold gjør det naturlig å anlegge innkjørselen her. Samlokalisering av avkjørslene ansees å

gi minst trafikkbelastning for planen. Parkeringskjeller under ny bebyggelse vil gi et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for eiendommen.

Reguleringsplanen medfører at fortauet mot Sandakerveien utvides ved at første etasje trekkes tilbake. Dette bedrer siktlinjene for innkjøring til parkeringskjeller samt for eiendommen Sandakerveien 74. Tilbaketrekningen medfører også en bedring av siktlinjene langs Sandakerveien.

Eiendommen er tilknyttet utgang til gangvei mot grøntdrag langs Akerselva Miljøpark, tilkomst til eiendommen fra Lillogaten opprettholdes. Sjøppelhåndtering foreslås lokalisert for betjening fra Lillogata.

Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhets er vurdert..Samtlige av planforslagets fasader er tilgjengelige for stigebil.

Sosial infrastruktur

Det er en rekke barnehager og skoler i området for planforslaget. Dagens kapasitet er begrenset for både barnehage og skoler, men må vurderes på et eventuelt utbygningstidspunkt ut fra demografiske hensyn. Eiendommens størrelse tilsier at det ikke stilles krav til barnehage innenfor planområdet.

Til orientering er det innregulert barnehager i eiendommene Sandakerveien 74 og Treschowsgt 1/ Lillogaten 4 (under regulering).

Offentlig servicetilbud, legesenter, eldresenter, NAV, og lignende finnes i området innenfor en radius på ca 800 m.

Det reguleres for at første - og deler av underetasje kan ha strøksnære butikker og kafé. De nedre etasjer foreslås tilbaketrasket slik at det dannes arkader for disse funksjonene. Planforslaget innsjoner ar at torvet/møteplassen omgies av utadrettede funksjoner som aktiviserer uterommet.

Deler av underetasjen for bakbygningen har stor takhøyde, 4,2m netto, og egner seg godt til aktivitets/ treningscenter. Deler av underetasje reguleres for undervisning av privat karakter.

Teknisk infrastruktur

Det er ikke krav til tilknytning til fjernvarme i området. Kapasitet på trafo og strømnnett må vurderes, se kunngjøringsinnspill fra Hafslund.

Utomhusplan vil vise håndtering av overvann og takvann. Tilknytning for vann og avløp antas gjort fra Sandakerveien hvor alle offentlige ledninger ligger, men dette må vurderes nærmere.

Estetikk og byggeskikk

Reguleringsplanens forslag til gesimshøyder viser i hovedtrekk en avtrapning mht. høyden på omkringliggende bebyggelse og topografisk fall. Foreslått regulering opprettholder en sammenbinding mellom Sandakerveien 76 og 78, og viser en regulert gesimshøyde mot Sandakerveien som samsvarer med gesims for eiendommen Sandakerveien 78.

Planforslaget viser at nedre etasje mot Sandakerveien er tilbaketrasket slik at fortauet utvides og det dannes en overbygning langs bygningskroppen. Dette gir en avtrapping i forhold til Sandakerveien 78's fasade.

Uterommet vil ivareta funksjonen som uteoppholdssone for beboerne på eiendommen, samtidig som deler av uterommet foreslås opparbeidet som møteplass/torv.

Stedsutvikling

Planforslaget viderefører intensjonene i forslag til ny kommunedelsplan hvor planområdet er definert som et utviklingsområde, område for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Planen legger til rette for utvikling av boliger, kontorer og strøksnær virksomhet med små butikker og kafeer. Uteoppholdsareal opparbeides og tilrettelegges som møteplass/ torv.

Barns interesser

Det tilrettelegges for et trygt uteareal skjermet fra Sandakerveien hvor familieleiligheter har balkong med overblikk over gårdsrommet. Uteoppholdsarealet står i direkte forbindelse med bilfri gangvei til grøntdraget langs Akerselva Miljøpark.

Universell utforming

Utearealet skal planlegges for universell utforming som skal sikre adkomst til utadrettede funksjoner, oppholdsarealer, med mer. Samtlige leiligheter i planforslaget får aksess via heis. Gangforbindelse fra Sandakerveien ned mot grøntdraget langs Akerselva Miljøpark vil styrkes tilgjengeligheten til dette området for bevegelseshemmede.

Juridiske forhold

Området reguleres til formål som samsvarer med dagens bruk av eiendommen. Eiendommen skal på sikt utvikles ihht. reguleringsbestemmelsene.

Det foreligger en tinglyst rett til adkomst og egne parkeringsplasser til eiendommen over Lillogaten 5. Denne adkomst var opprinnelig benyttet via eiendommen Sandakerveien 78, men denne praksis er stoppet av eierne av denne eiendom. Avtale om transport til eiendommen foreligger.

Reguleringen gyldiggjør dagens bruk av eiendommen med følgende arealbegrensninger og formål: Næring: 4850m² BTA, Kontor: 1470m² BTA, Undervisning: 1680m² BTA, Forretning: 850m²BTA, Bolig 150m² BTA.

Utomhusområdet med gangvei og torv/møteplass skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gies til prosjektets siste byggefase.

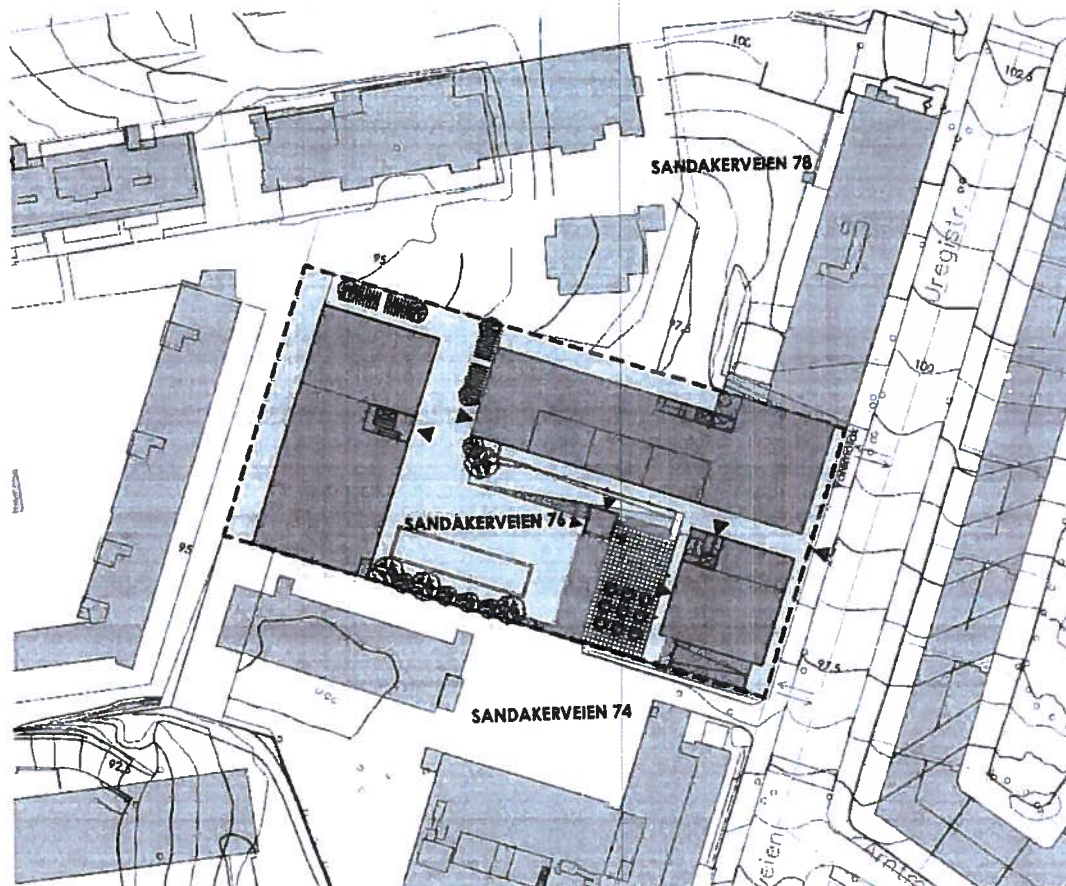
Krav om tinglysning av ferdsel over torget vil sikre allmenheten fremtidige rettigheter.

Interessemotsetninger

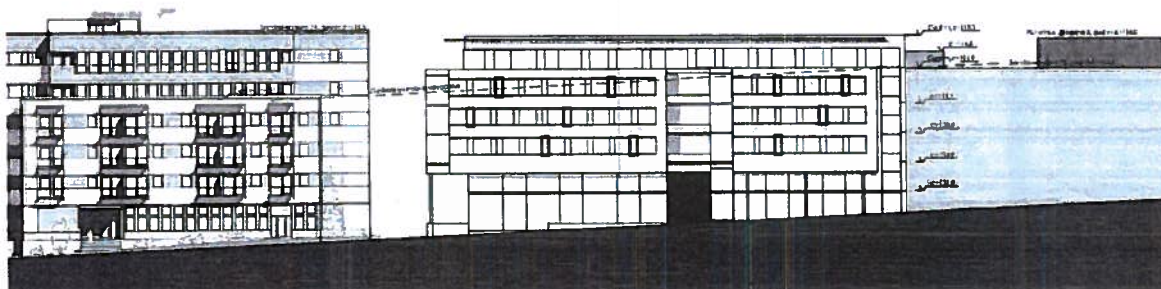
Forslagstilleren kan ikke se at planforslaget vil skape interessemotsetninger.

9. ILLUSTRASJONER

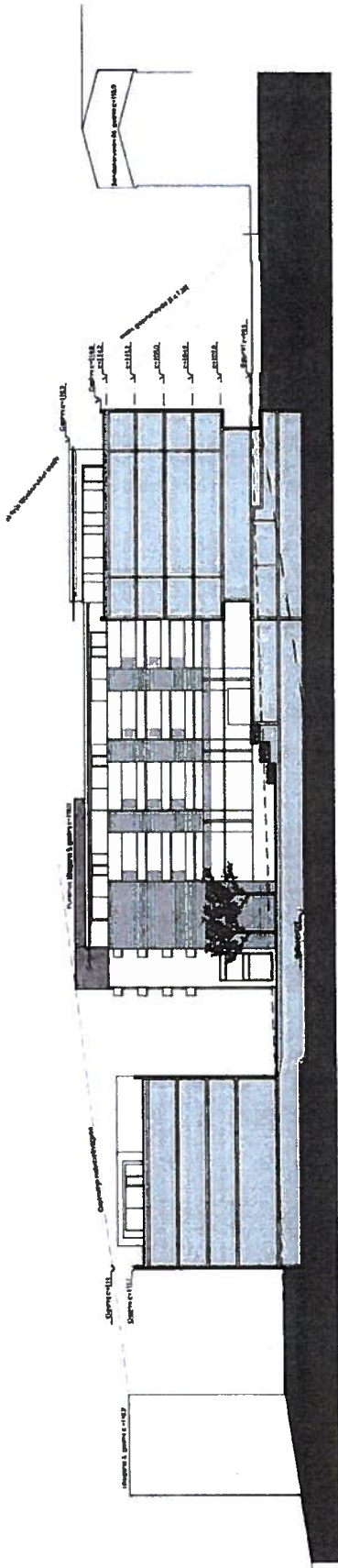
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



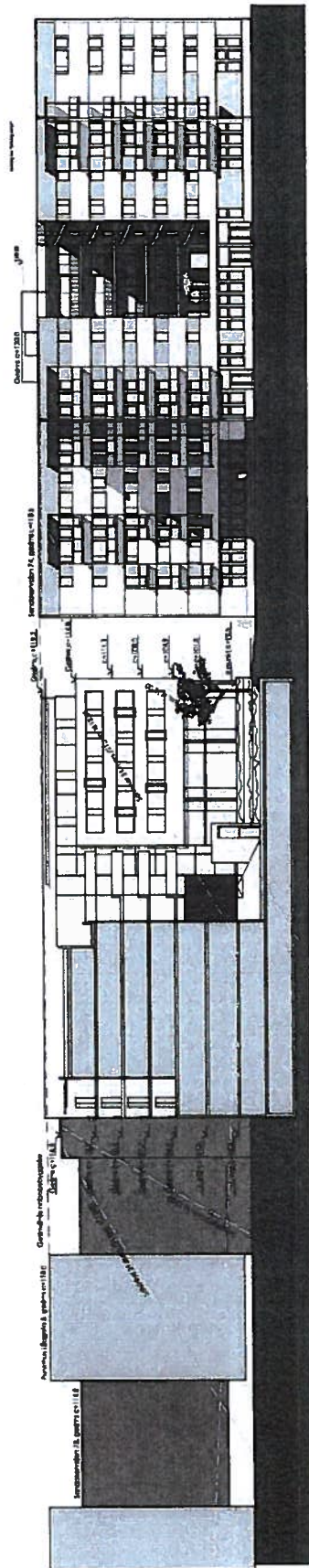
Situasjonsplan M-1:1000



Snitt 1. . Gatefasade mot Sandakerveien



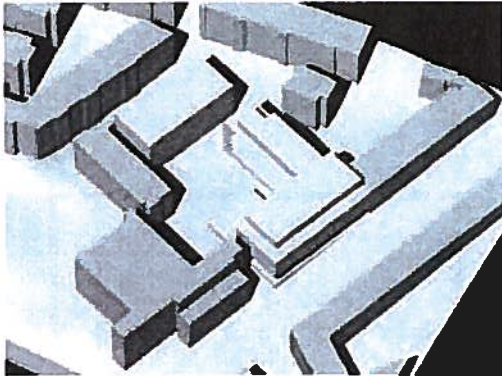
Snitt 2. M-1:750 Tverrsnitt 90° til Sandakerveien



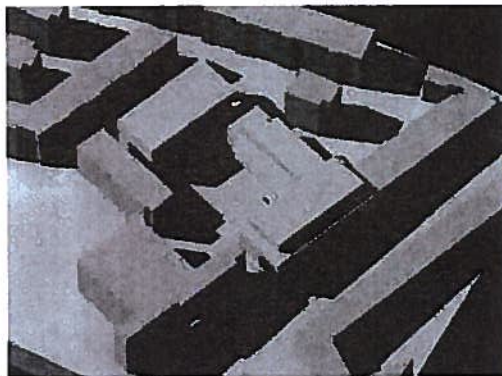
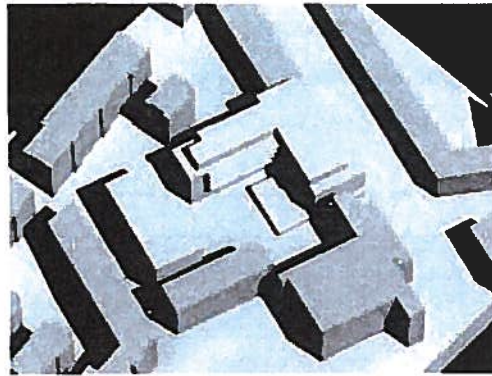
Snitt 3. M-1:750. Langsnitt S78-S76-S74



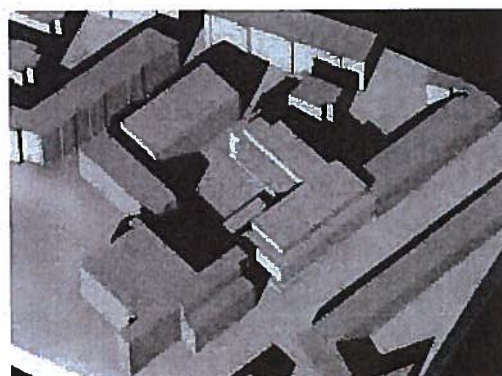
Solstudier:



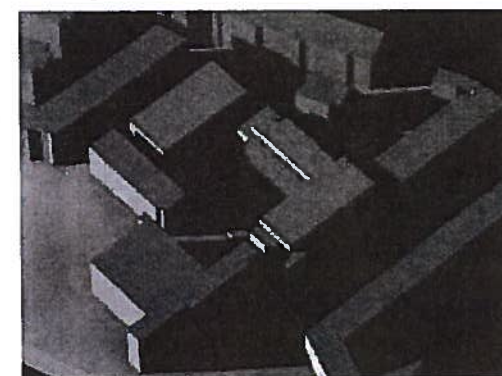
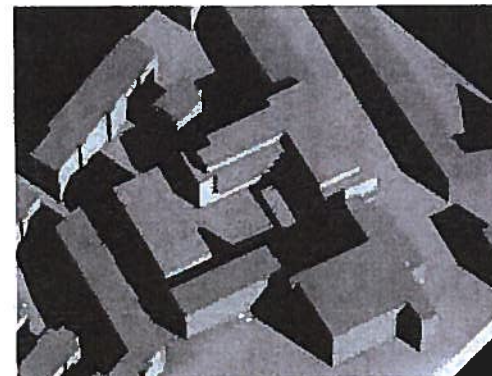
Sommersolverv kl 12



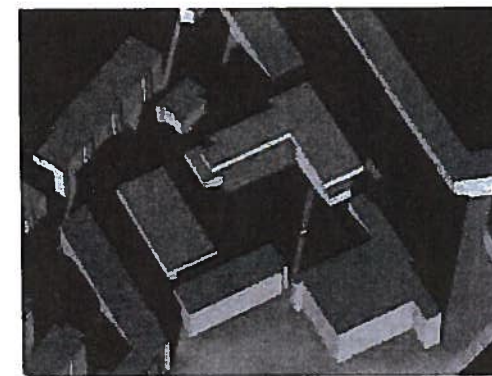
Sommersolverv kl 16



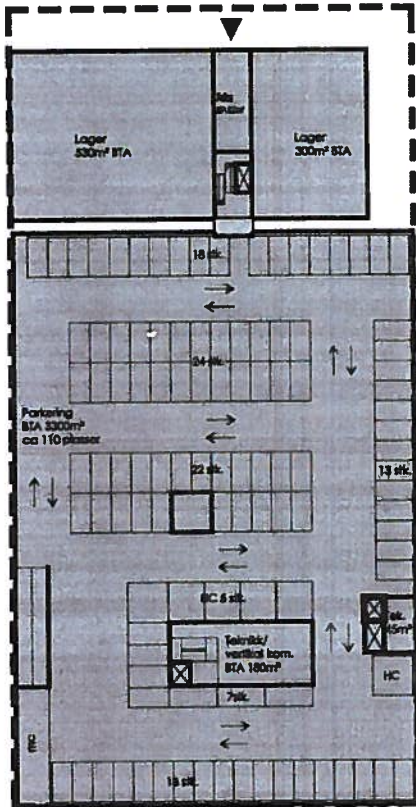
Jevndøgn kl 12



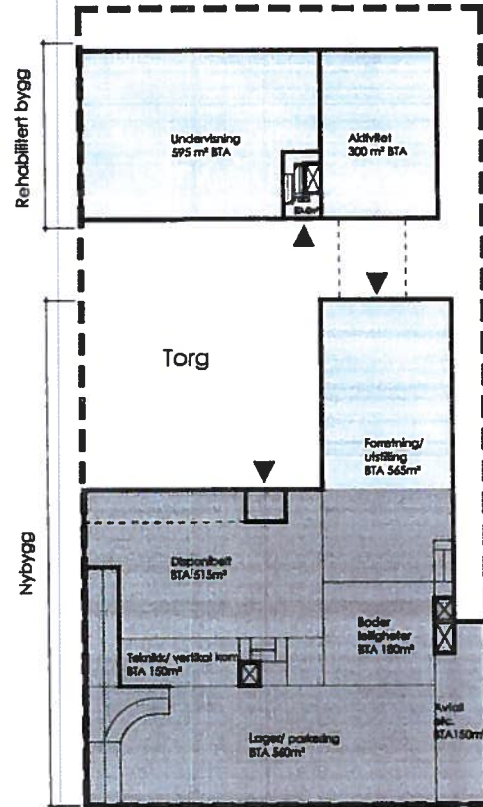
Jevndøgn kl 16



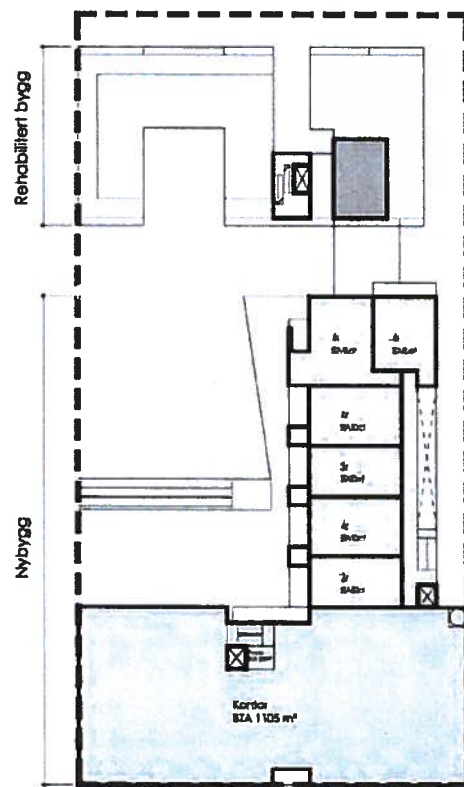
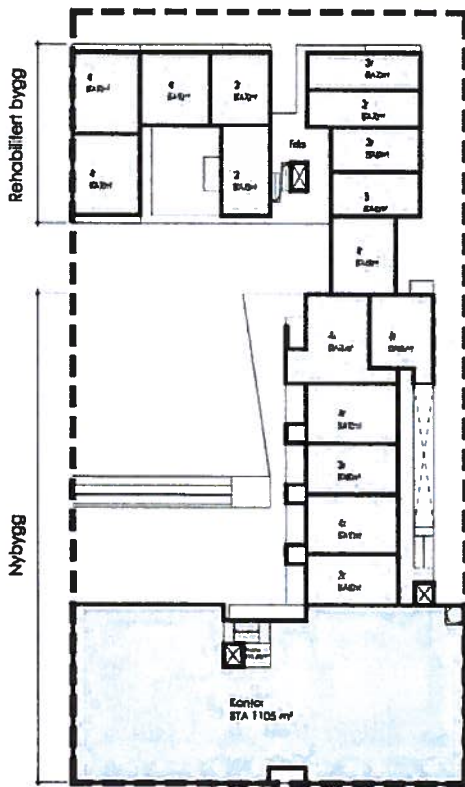
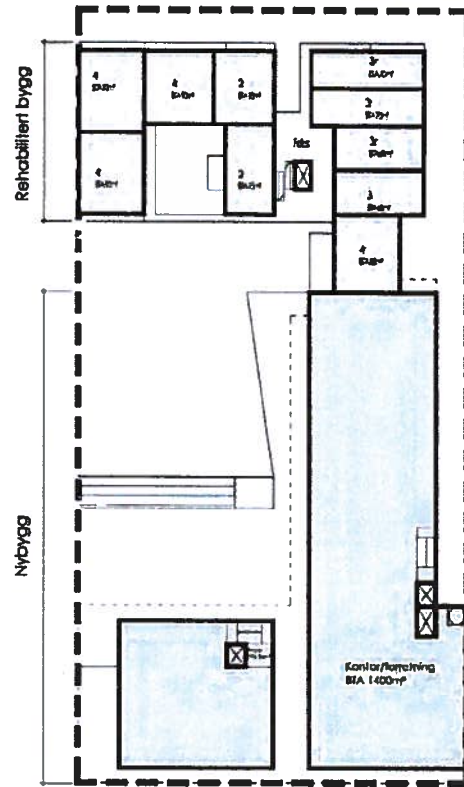
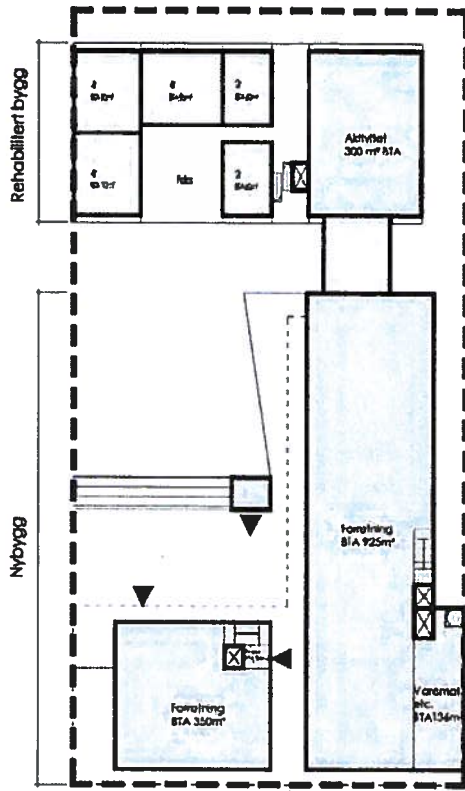
- Arealer under terreng
- Kontor/forretning/undervisning
- Boligarealer

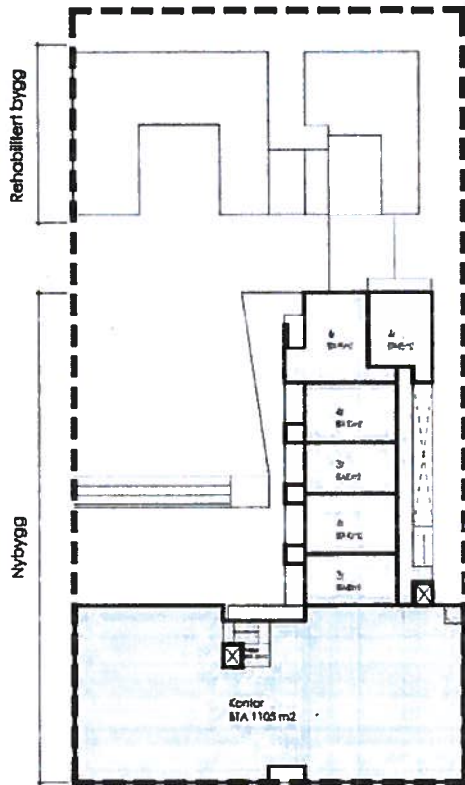


KJELLER

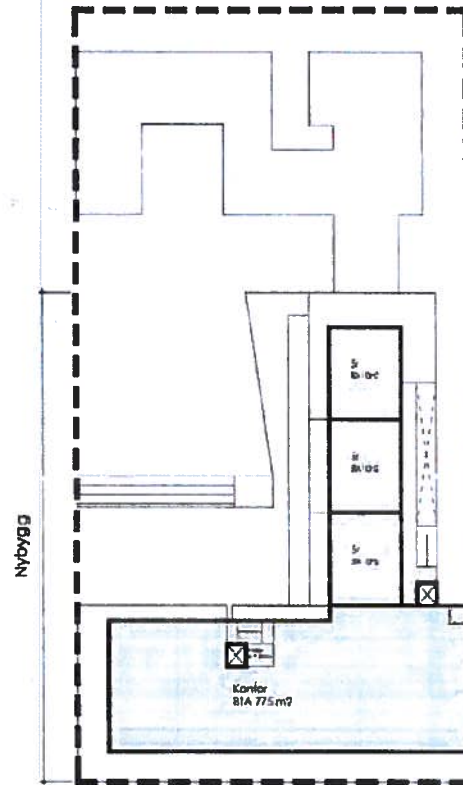


UNDERETASJE



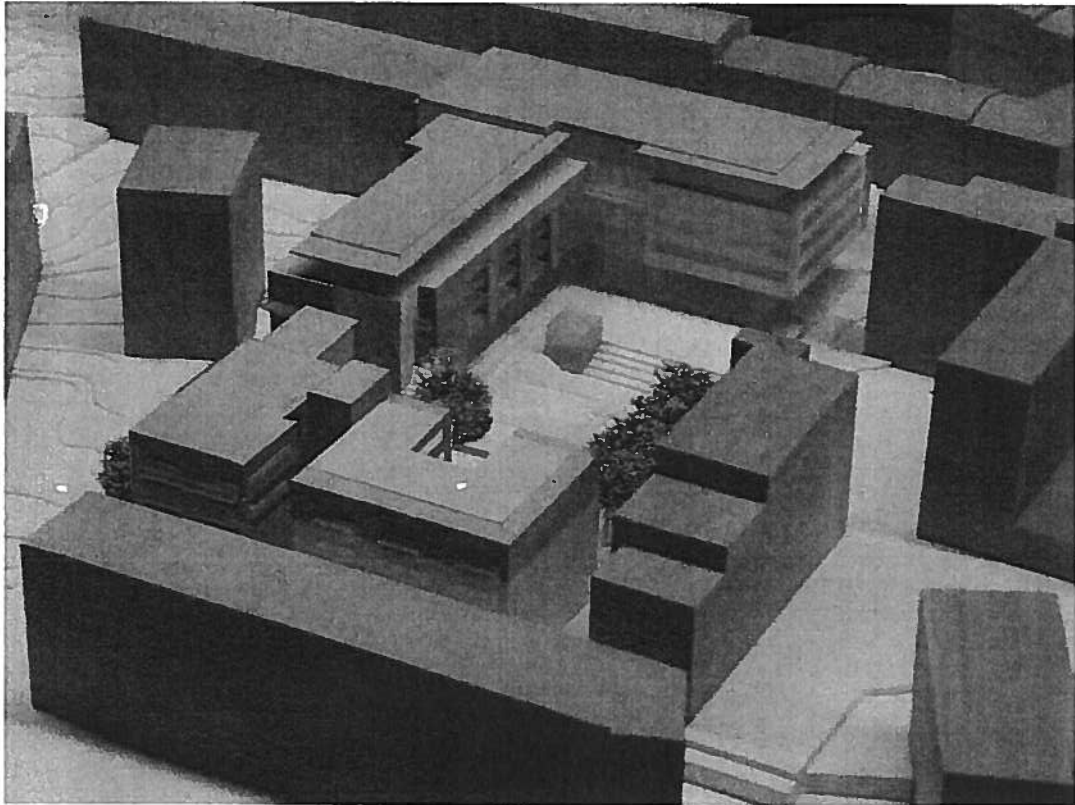


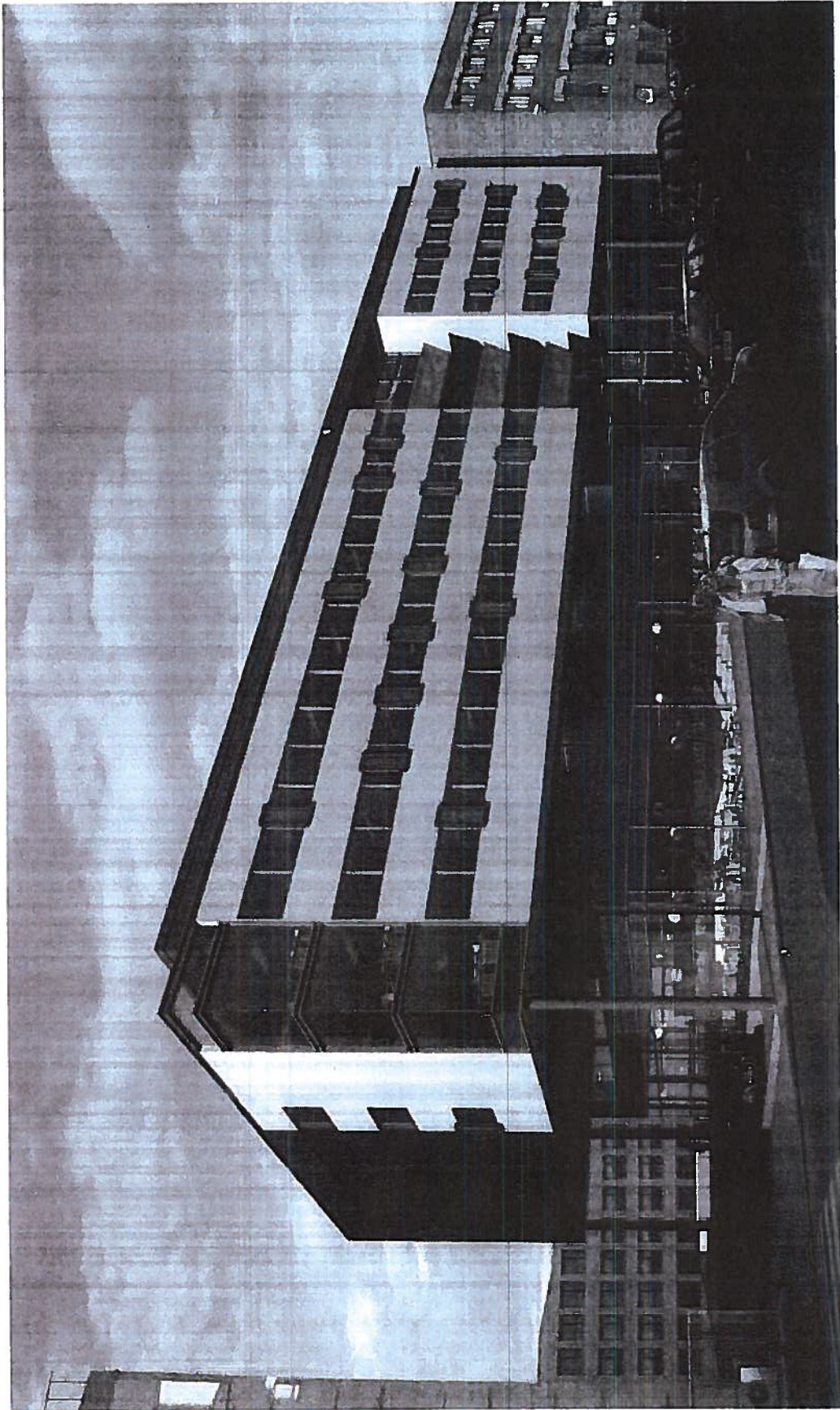
5. ETASJE



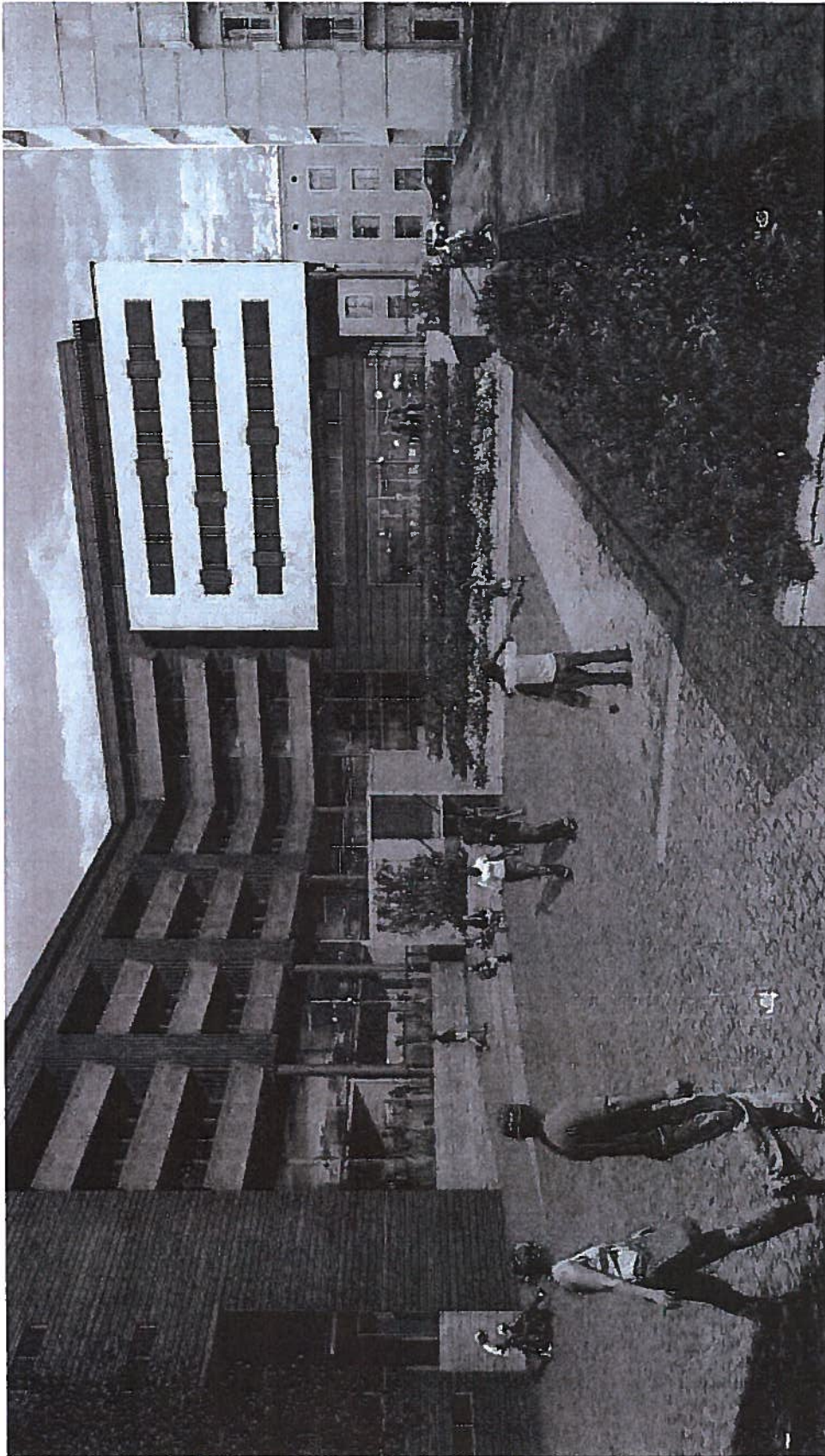
6. ETASJE

Modellfoto

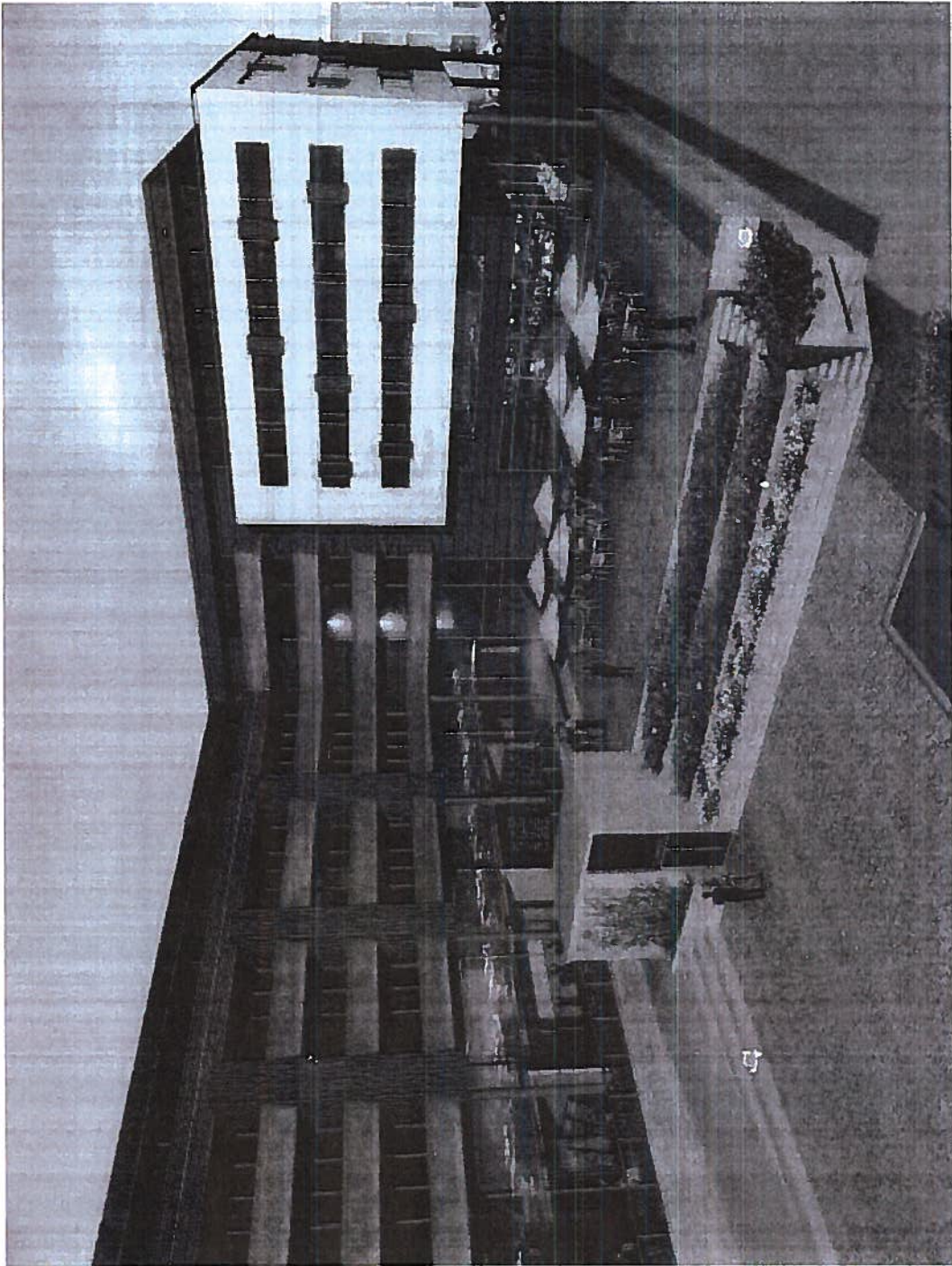




Perspektiv 1. Illustrasjonen viser foreslått bebyggelse sett fra Sandakerveien.

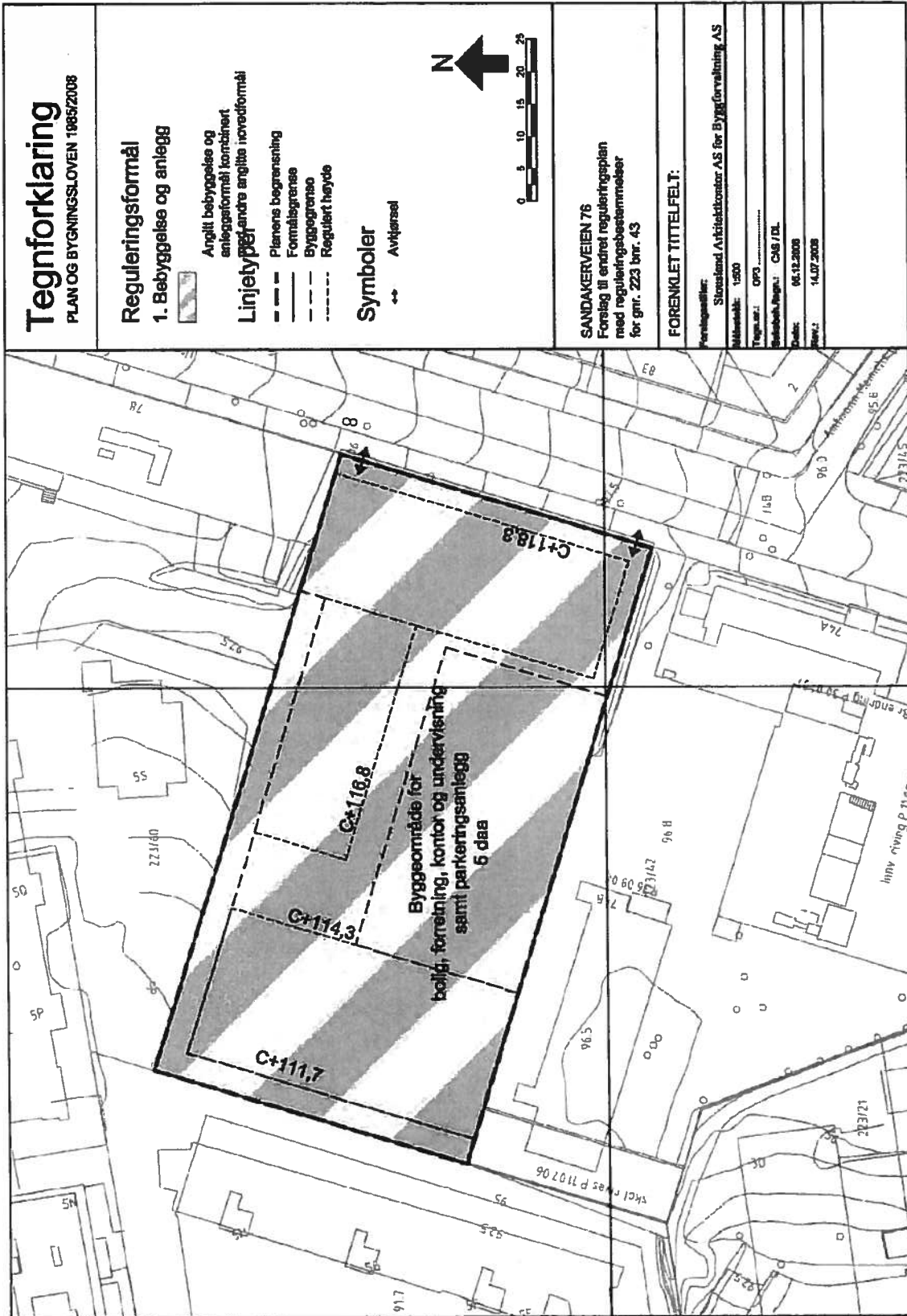


Perspektiv 2. Illustrasjonen viser møteplassen/torvet omkranset av ny bebyggelse.



Perspektiv 3. Illustrasjonen viser a utadrettede funksjoner i førsteetasje . Uteplassen er avtrappet.

Enkelt reguleringskart.



BYK-sak 06/36 Sandakerveien 76 - smrådsuttalelse til planinitiativ

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Bydelsutviklingskomiteén slutter seg til bydelsadministrasjonens uttalelse datert 30.06.2006.

Bydelsutviklingskomiteens behandling:

Cato Johansen - administrasjonen viste til vedtak i BU-sak 05/65 Leilighetsfordeling i reguleringssaker som ble vedtatt av Bydelsutvalget den 25. august 2005. Ved en inkurie har ikke dette vedtaket blitt tatt inn i reguleringssaker som er fremmet i den senere tiden.

På bakgrunn av denne opplysningen fremmer Ole Jørgen Nyhagen – SV følgende forslag.

Bydelsutviklingskomiteen viser til bydelsdirektørens uttalelse men har følgende tilleggspunkt:

Bydelsutvalget anbefaler at det fastsettes en norm for leilighetsfordeling i reguleringssaker som sørger for et mer differensiert tilbud av gode boliger i bydelen.

Bydelsutvalget anbefaler at norm for leilighetsfordeling både skal stille krav til bruksareal til antall rom.

Bydelsutvalget anbefaler at følgende krav til leilighetsfordeling skal stilles ved omregulering:

- a) Minimum 70 prosent av leilighetene skal være større enn 84 m2 bruksareal
- b) Maksimum 20 prosent av leilighetene kan være i intervallet 46-84 m2 bruksareal.
- c) Maksimum 10 prosent av leilighetene kan være i intervallet 35-45 m2 bruksareal.
- d) Gjennomsnittlig bruksarealet til leilighetene innenfor hvert intervall skal ligge over eller fordele seg jevnt rundt intervallets gjennomsnitt i normen.
- e) Leiligheter med kun ett rom tillates ikke.
- f) Maksimum 10 prosent av leilighetene kan ha kun to rom.
- g) Maksimum 20 prosent av leilighetene kan ha kun tre rom.
- h) Minimum 70 prosent av leilighetene skal ha fire rom eller flere.

Bydelsutvalget anbefaler at det utarbeides kvalitetskrav til leiligheter ved omregulering som sørger for at:

- a) Kjøkken har tilgang på dagslys og har en størrelse som gir rom for tilberedelse av mat, oppvaskmaskin og skaplass for mat og servise.
- b) Baderom har toalett, håndvask, dusj og plass til vaskemaskin.
- c) Balkonger har størrelse som gir rom til sitteplass for like mange som kan tenkes å bo i leiligheten, minst to.

Bydelsutvalget anbefaler at bruk av ny styringsmodell for leilighetsfordeling og kvalitetskrav i reguleringssaker, basert på både bruksareal og rom, blir iverksatt som obligatorisk tiltak umiddelbart for alle reguleringssaker i bydel Sagene. Bydelsutvalget ønsker å være med på vurdering av styringsmodellens virkning når prøveperioden avsluttes.

Paul Aage Aasheim fremmet følgende tilleggsforslag:

2. Det fremgår ikke av planinitiativet om noen av bygningene på eiendommen skal bevares eller rives. Vi vil ikke ha innvendinger mot at eksisterende bebyggelse rives dersom det kan bidra til en helhetlig utforming av den nye bebyggelse. Det forutsettes at ny bebyggelse stedtilpasses til sine omgivelser.

Paul Aage Aasheim fremmet følgende tilleggsforslag:

3. Bydelsutviklingskomiteen mener at det bør etableres et samarbeid mellom eiendommene Sandakerveien 76 og 78 for å etablere barnehage, da disse to prosjektene til sammen vil være av en størrelse hvor det vil bli behov for ytterligere barnehageplasser i dette kvartalet som gradvis transformeres fra industri til bolig. Videre er det fordelaktig om driften av barnehagen ses i sammenheng med fremtidige barnehager i Sandakerveien 74 og Treschows gate 1/ Lillogata 4. Dersom det ikke kommer i stand et samarbeid om barnehageutbygging, vil Bydelsutviklingskomiteen ikke kunne anbefale omregulering til boliger.

VOTERING:

Forslaget fra Ole Jørgen Nyhagens- SV ble vedtatt med 5 stemmer (2AP/1SV/1RV/1V) mot 2 stemmer (1H/1FRP)

Forslaget fra Paul Aage Aasheim til pkt. 2 ble vedtatt med 5 stemmer (H/1SV/1FRP/1RV/1V) mot 2 stemmer (2AP)

Forslaget fra Paul Aage Aasheim til pkt. 3 ble enstemmig vedtatt

Etter dette er Bydelsutviklingskomiteens vedtak:

VEDTAK:

1. Bydelsutviklingskomiteen viser til bydelsdirektørens uttalelse men har følgende tilleggspunkt:

Bydelsutvalget anbefaler at det fastsettes en norm for leilighetsfordeling i reguleringssaker som sørger for et mer differensiert tilbud av gode boliger i bydelen.

Bydelsutvalget anbefaler at norm for leilighetsfordeling både skal stille krav til bruksareal til antall rom.

Bydelsutvalget anbefaler at følgende krav til leilighetsfordeling skal stilles ved omregulering:

- a) Minimum 70 prosent av leilighetene skal være større enn 84 m² bruksareal
- b) Maksimum 20 prosent av leilighetene kan være i intervallet 46-84 m² bruksareal.
- c) Maksimum 10 prosent av leilighetene kan være i intervallet 35-45 m² bruksareal.
- d) Gjennomsnittlig bruksarealet til leilighetene innenfor hvert intervall skal ligge over eller fordele seg jevnt rundt intervallets gjennomsnitt i normen.
- e) Leiligheter med kun ett rom tillates ikke.
- f) Maksimum 10 prosent av leilighetene kan ha kun to rom.
- g) Maksimum 20 prosent av leilighetene kan ha kun tre rom.
- h) Minimum 70 prosent av leilighetene skal ha fire rom eller flere.

Bydelsutvalget anbefaler at det utarbeides kvalitetskrav til leiligheter ved omregulering som sørger for at:

- a) Kjøkken har tilgang på dagslys og har en størrelse som gir rom for tilberedelse av mat, oppvaskmaskin og skaplass for mat og servise.
- b) Baderom har toalett, håndvask, dusj og plass til vaskemaskin.
- c) Balkonger har størrelse som gir rom til sitteplass for like mange som kan tenkes å bo i leiligheten, minst to.

Bydelsutvalget anbefaler at bruk av ny styringsmodell for leilighetsfordeling og kvalitetskrav i reguleringssaker, basert på både bruksareal og rom, blir iverksatt som obligatorisk tiltak umiddelbart for alle reguleringssaker i bydel Sagene. Bydelsutvalget ønsker å være med på vurdering av styringsmodellens virkning når prøveperioden avsluttes.

2. Det fremgår ikke av planinitiativet om noen av bygningene på eiendommen skal bevares eller rives. Vi vil ikke ha innvendinger mot at eksisterende bebyggelse rives

dersom det kan bidra til en helhetlig utforming av den nye bebyggelse. Det forutsettes at ny bebyggelse stedtilpasses til sine omgivelser.

- 3 Bydelsutviklingskomiteen mener at det bør etableres et samarbeid mellom eiendommene Sandakerveien 76 og 78 for å etablere barnehage, da disse to prosjektene til sammen vil være av en størrelse hvor det vil bli behov for ytterligere barnehageplasser i dette kvartalet som gradvis transformeres fra industri til bolig. Videre er det fordelaktig om driften av barnehagen ses i sammenheng med fremtidige barnehager i Sandakerveien 74 og Treschows gate 1/ Lillogata 4. Dersom det ikke kommer i stand et samarbeid om barnehageutbygging, vil Bydelsutviklingskomiteen ikke kunne anbefale omregulering til boliger.

Oslo Kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO



att: Magnus Boysen

Saksnummer: 200606186

Vår ref.: 7250

Oslo 03.07.08

Prosjekt: G.nr.: 223, B.nr.: 44, Sandakerveien 78

Forslag til endret reguleringsplan fra næring til boliger: Saken trekkes

Vi viser til innsendt planskisse for ovennevnte, og til korrespondanse og møtevirksomhet om saken. På vegne av Eiendomsspar AS varsles med dette at planforslaget trekkes.

Bakgrunnen er følgende:

Tiltakshaver har foretatt en grundig gjennomgang av de økonomiske konsekvenser av tiltaket, både som ombyggingsprosjekt av eksisterende bygningsmasse og som et nybyggingsprosjekt, og har kommet frem til at det ikke vil være regningssvarende i overskuelig fremtid. Grunn til dette er både et usikkert boligmarked og krav til leilighetsmix, uteoppholdsareal og parkering i prosjektet, som reduserer antall boliger som tillates realisert på eiendommen.

Det har også vært en dialog med eier av nabolomt etter oppfordring fra PBE, men dette har ikke gitt noe gjennomførbart resultat.

Med vennlig hilsen
KRITT ARKITEKTER AS

Peter L'orange (sign)
Siv.ark. MNAL

Kopi til: Eiendomsspar AS



Oslo kommune
Bystyret

[07/00235-29]

Sak 113 Protokoll fra bystyrets møte 26.09.2007 sak 315, Leilighetsfordeling i reguleringssaker - Korrigeringsprotokoll

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møtet 22.04.2009 sak 113

Votering:

Byutviklingskomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er bystyrets vedtak:

1.

Bystyret tar sak om leilighetsfordeling i reguleringssaker til orientering med følgende endringer:

Norm for prosentfordeling av leilighetsstørrelser etter bruksareal i gruppe 1 for bydel Gamle Oslo, bydel Sagene, bydel Grünerløkka og bydel St. Hanshaugen samt i Nydalen, settes slik:

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA

Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

Oslo bystyres sekretariat, den 24. april 2009

Siv Songedal



Stousland Arkitektkontor AS

v/Kristin Amundsen

Dato: 29.10.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2008/975

Ragnhild Bævre, tlf 23474068

512.0

PLANSKISSE TIL PROSJEKTAVKLARING - SANDAKERVEIEN 76 - BYDELENS FORHÅNDSUTTAELSE

Det vises til mottatt planskisse for Sandakerveien 76 og bydelens tidligere uttalelse til planinitiativ datert 30.06.2006. Denne uttalelsen avgis administrativt, men fremlegges for kultur- og nærmiljøkomiteen i møte 18.11.2009.

Bydel Sagene er positive til en omregulering av eiendommen som i dag er regulert til byggeområde for industri, men har fått tillatelse til bruksendringer for deler av lokalene. Omreguleringen fanger opp faktisk utnyttelse av eiendommen samt åpner for boligutbygging på ca 63 boenheter. Det er svært positivt at det legges opp til etablering av torg/møteplass i tilknytning til nye kontor- og næringslokaler i bygningen mot Sandakerveien. Bydelen ser det dessuten som et godt grep at 1. etasje i bygget trekkes inn og får en transparent fasade. Dette bidrar til å øke den visuelle, og dermed den faktiske tilgjengeligheten til torget, samt øker fortausbredden i Sandakerveien.

For øvrig har Bydel Sagene følgende bemerkninger til prosjektet:

Utnyttelse og utforming

Prosjektet er noe endret siden bydelen uttalte seg til planinitiativ for reguleringsarbeidet. Utnyttelsen er senket fra TU = 400% til TU = 290% bl.a. ved å kutte fra 8 til 6 etasjer på bakbygningene. Bydelen gjentar sin anbefaling om at TU maksimalt bør utgjør 200 %, i tråd med praksis og anbefalinger for lignende utbygginger i området. Kommundelplan for byutvikling og bevaring ble aldri vedtatt og er slik sett ikke relevant for føringer for utnyttelse. Prosjektet må både høyde og volummessig forholde seg til den bevaringsverdige funkisbebyggelsen på andre siden av Sandakerveien, bebyggelsen innover i Lillogata, øvrig nabobebyggelse og den generelle teppebyutformingen på Sandaker. Tilfredsstillende solforhold og størrelse på utearealene i forhold til boligantallet må dessuten oppnås. Bydelen anbefaler bl.a. at de tilbaketrunkne toppetasjene som foreslås utgår for å senke utnyttelsen.



Utearealer

Utbygger oppgir i planskissen at utearelaet utgjør 60 m² per boenhet inkludert balkonger og felles takterrasser. Det framgår ikke klart om arealet tiltenkt en mer offentlig møteplassfunksjon inngår i dette regnskapet. Planskissen legger ikke opp til eget reguleringsformål for torget, noe som kunne vært ønskelig for å sikre den tiltenkte funksjonen. Det må uansett sikres tilstrekkelig uteareal på bakkeplan for boligene i prosjektet. Boligenes uteareal bør videre ha et klart skille fra det mer offentlige uterommet for å trygge barns lek. Det bemerkes positivt at det legges opp til universell utforming av utearealene.

Solforhold

Bydelen mener sol- og skyggediagrammene vedlagt planskissen er noe vanskelig lesbare for deler av eiendommen samt at de med fordel kunne vist flere tidspunkt. Det tenkes da spesielt på solforholdene mellom bakbygningen og eksisterende bebyggelse på naboeiendommen i vest. Bakbygningen vil pga sin eksisterende bredde ikke egne seg for gjennomgående leiligheter med den leilighetsstørrelsen som er forelått. Solforholdene vil dermed være avgjørende for bokvaliteten i denne bygningen. Diagrammene viser at så å si hele eiendommen vil være skyggelagt kl 16.00 ved høstjevndøgn. Ytterligere høydekutt vil kunne avhjelpe dette og bedre solforholdene på utearealene.

Leilighetsfordeling og bokvalitet

Bydelen forventer at prosjektet forholder seg til bystyrets vedtak om leilighetsfordeling av 26.09.2007 og at andelen store leiligheter minimum må være i tråd med dette vedtaket. Krav til arealstørrelse, evt. i tillegg til romantall som nå er oppgitt, må inn i reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene åpner for at 4-roms leilighetene kan utformes som 2/3-roms leiligheter med 1-roms tilleggsdel. Dette oppfattes som en omgåelse av vedtatt norm for leilighetsfordeling og ønskes ikke. Bydel Sagene har en alt for stor andel 1- og 2-roms leiligheter, nesten 70 %. Det argumenteres med at disse leilighetene kan tilrettelegges som senior-/omsorgsboliger, men bydelen anser ikke behov for etablering av denne typen leiligheter i området. Både i Treschowsgate 2 og i Mor Go'hjertas vei planlegges det for tiden senior-/omsorgsboliger. I tillegg er det signalisert ønske om omgjøring til et betydelig antall studentboliger bl.a. på Grefsen torg som evt. også vil være små leiligheter.

Bydel Sagene ønsker isteden at det innpasses enda større leiligheter i denne bygningen slik at de kan være gjennomgående tross byggets bredde. Gjennomgående leiligheter vil sikre bedre solforhold for boenhetene og dermed øke bokvaliteten. Underskuddet på store leiligheter i Bydel Sagene er så stort at det med fordel kan etableres ennå flere store leiligheter enn bystyrets vedtak om leilighetsfordeling tilsier.

Trafikk og parkering

Prosjektet legger til rette for etablering av 3150 m² forretning. Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner tilsier at næringsetablering over 4000 m² anses som kjøpesenteretablering. Det er altså her snakk om en betydelig næringsetablering som grenser til kjøpesenterstørrelse, kun noen hundre meter fra Storosenteret. Sammen med hele 5570 m² kontor, undervisning og boligetableringen vil dette generere en god del trafikk til området. Prosjektet ser ut til å få relativt god parkeringsdekning i egen parkeringskjeller, men de trafikale konsekvensene bør utredes nærmere før offentlig ettersyn av endelig planforslag.

Barnehage

Bydel Sagene er av den oppfatning av at mulighet for innpassing av barnehage skal utredes i alle prosjekter uansett størrelse. Selv om ikke boligantallet tilsier krav om barnehage, ønsker derfor bydelen at det før offentlig ettersyn gjøres en vurdering av om eiendommen/deler av eiendommen egner seg for barnehage.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Ragnhild Bævre
Bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Plan- og bygningsetaten, saksnr 200606150



Oslo kommune
Bydel Sagene

Saksframlegg

Saksmappe:
2008/975

Saksbeh:
Ragnhild Bævre, tlf 23474068

Dato: 29.10.2009
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	18.11.2009

Planskisse til prosjektavklaring - Sandakerveien 76

Bakgrunn for saken:

Bydelen har mottatt planskisse for Sandakerveien 76 til prosjektavklaring. Planforslaget legger opp en blandet regulering av formålene bolig, kontor, forretning og undervisning. Bydelen har tidligere uttalt seg til planinitiativ for reguleringsarbeidet og vil motta det endelige planforslaget til ny uttalelse når det legges ut til offentlig ettersyn.

Saksframstilling:

Sandakerveien 76 er i dag regulert til byggeområde for industri, men har de senere årene fått tillatelse til bruksendring for deler av lokalene, bl.a. til undervisningsformål og kontor. Planskissen legger opp til å omregulere eiendommen i tråd med faktisk bruk, utbygging av mer kontor og næring, samt innpassing av ca 63 boligenheter. Deler av eksisterende bebyggelse bevares, men påbygges i høyden og ombygges for innpassing av nye formål. Ny bebyggelse vil i hovedsak forholde seg til dagens fotavtrykk. Ingen av de eksisterende bygningene er registrert på Byantikvarens gule liste og er dermed ikke antatt bevaringsverdige. Det legges opp til etablering av torg/møteplass på området i tilknytning til nye kontor- og næringslokaler.

Bydelsadministrasjonen har avgitt administrativ uttalelse til planskissen som med dette legges fram for kultur- og nærmiljøkomiteen.

Forslag til vedtak:

Kultur og nærmiljøkomiteen slutter seg til bydelsadministrasjonens uttalelse.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

- Bydelsadministrasjonens uttalelse til planskissen – gjenstand for vedtak
- Forslagsstillers planskisse til prosjektavklaring
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Faktaark
- Bydelens uttalelse til planinitiativ, av 30.06.2006
- Bydelsutviklingskomiteens vedtak, BYK-06/36 av 23.08.2006

2. Godkjenning av innkalling og saksliste

Jan Fredrik Pedersen (SV) foreslo at KNK-sak 09/62 om skjenkebevilling ved restaurant Soria Moria behandles som første punkt på sakskartet. Susan Guerra foreslo å flytte KNK-sak 09/60 Miljøsertifisering VK 16 som sak nummer to på sakskartet. Innkalling og saksliste ble godkjent med de ovennevnte edringene. Anita Sundal Skjøstad (H) spurte om BU-sak 09/108 Forsøksordning med dialogmøter mellom bydelens folkevalgte og brukere/ansatte ved bydelens tjenestesteder, også burde ha vært meldt til behandling i Kultur- og nærmiljøkomiteen, ettersom den står kryssset av på komiteen i BU-boka. Kultur- og nærmiljøkomiteen valgte å ikke behandle saken.

3. Godkjenning av protokoll 21.10.2009

Protokoll fra møte 21.10.2009 ble enstemmig godkjent.

4. KNK-sak 09/58 Planskisse til prosjektavklaring - Sandakerveien 76

Kultur- og nærmiljøkomiteens forslag til vedtak:

VEDTAK (enstemmig):

Kultur- og nærmiljøkomiteen tilrår Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

Kultur og nærmiljøkomiteen slutter seg til bydelsadministrasjonens uttalelse.