



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
09 AUG 2011
Saksnr.: 201001309-5
Arkivbet.: 512

Dato: 04.08.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013905-33
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Christian Trender

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING AV OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 08.08.2011 TIL 19.09.2011
KØBENHAVNGATA 10 - DETALJREGULERING**

Plan- og bygningsetaten har 11.07.2011, 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.

Området foreslås regulert til bebyggelse- og anlegg – uteoppholdsareal. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, legesenter)/ barnehage/ hotell /overnatting/ bevertning/ kontor, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gatetun, gang- / sykkelveg, annen veggrunn og grønnstruktur - park. 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 Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel ,Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 19.09.2011**. Vi gjør oppmærksom 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 plankunngjøringer på etatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

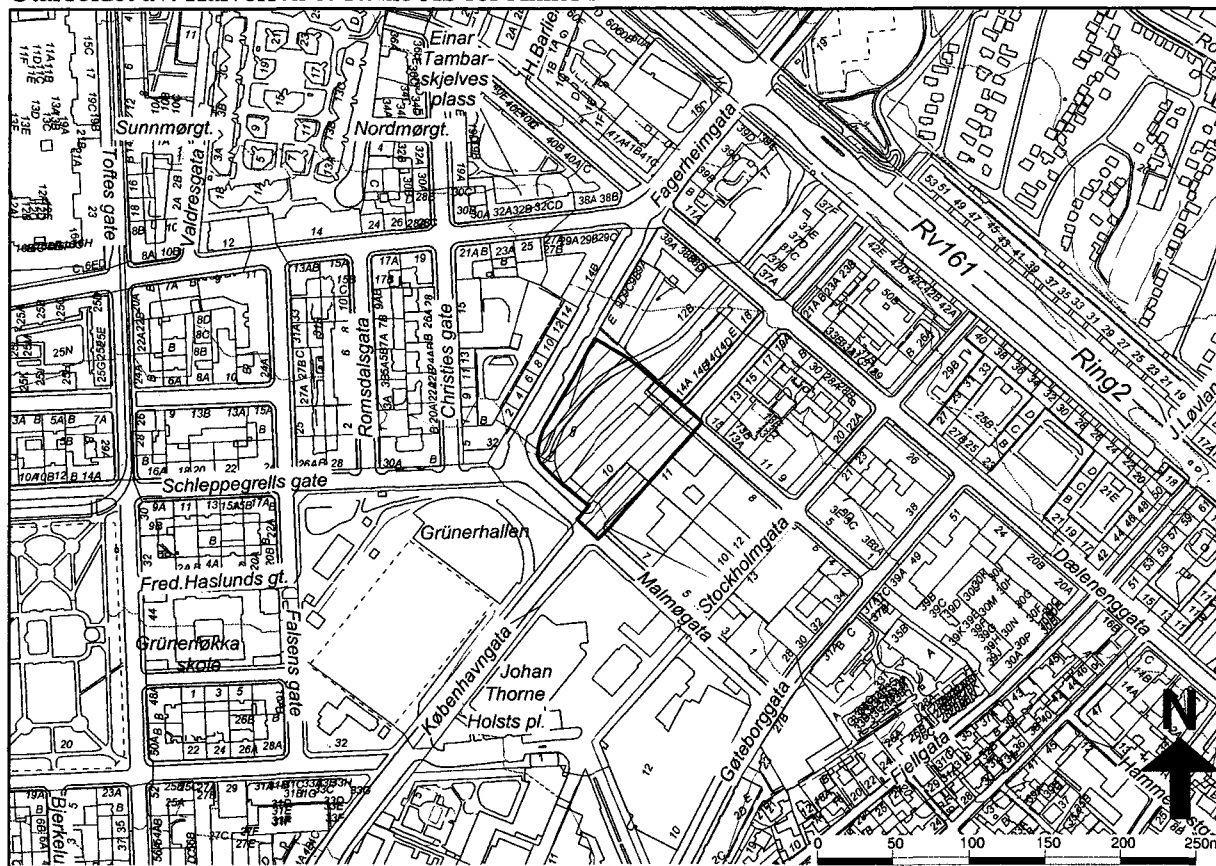


Københavngata 10, Dælenenga, Bydel Grünerløkka Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse- og anlegg – uteoppholdsareal. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, legesenter)/ barnehage/ hotell /overnatting/ bevertning/ kontor, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gatetun, gang- / sykkelveg, annen veggrunn og grønnstruktur - park. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Utarbeidet av: Halvorsen & Reine AS for Anker STI



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 227/252, 999/652, 227/557, 227/556
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201013905
Dokumentnummer: 31



INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	6
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse
4. ROS-sjekkliste
5. Støyrapport
6. Trafikkrapport

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK**Forslag til reguleringsplan, gnr/bnr 227/252 – Københavngata 10**

Forslagsstiller: Anker STI, Postboks 4674 Sofienberg, 0506 Oslo. Kontaktperson: Per Carlenius,
E-post: per@anker.no, Telefon: 22 99 74 00

Konsulent: Halvorsen & Reine AS, pb 9407 Landfalløya, 3023 Drammen. Kontaktperson: Aina Lian,
E-post: lian@heras.no, Telefon: 32 21 52 90

Eieropplysninger

Gnr. 227 bnr. 252 i sin helhet: Eier Anker STI

Gnr. 227 bnr. del 556, 557 og del av gnr. 999 bnr. 652 Marstrandgata og Københavngata, Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 7524 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg:

Uteoppholdsareal, (privat): 1463 m²

Kombinert bebyggelse og anlegg: 2876 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, offentlig: 553 m²

Kjøreveg, offentlig: 112 m²

Fortau, offentlig: 92 m²

Gatetun, offentlig: 796 m²

Gang- og sykkelvei, offentlig: 405 m²

Annen veggrunn, grøntareal: 43 m²

Grønnstruktur:

Park, delvis privat/ delvis offentlig: 1184 m²

Eksisterende bebyggelse (for beregning av BYA).

Forretning og kontor: 3385 m²

Industri: 845 m²

Total byggeformål: 4230 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=00 m²

Evt. rømningsstrapp mot nord og syd (7,29m2x2stk) + ny rampe fra eks. rampe og opp mot grønne arealer- 59,64 m².

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng:

del av 1. etg. over terreng: BRA= 1890 m²

2.- 5 etasje: BRA = 1995 m² (nytt atrium mot øst er trukket ut av arealberegningen)

6. - 10 etasje: BRA = 1385 m²

Under terreng:

U2 etg:

BRA= 3690m²

U1 etg/ (del av 1etg som er under terreng):

BRA= 1825m²

Utnyttelse m. m.

Bebyggd areal:

BYA tilsvarende: 2440 m² som er hovedbygget, i tillegg kommer 70 m², som er inngangsrampe. Dette utgjør totalt ca 2510 m². Parkeringsplasser på terreng kommer i tillegg.

Prosent bebyggd areal:

% BYA=59,3 %, for dagens situasjon, og angitt byggeformål. Da forslag til reguleringsplan er innenfor de fysiske rammene av eksisterende bebyggelse, og til og med noe under, foreslås det å regulere anlegget i forhold til BRA. Foreslått utnyttelse er derfor satt til maks BRA = 17.000 kvm, eksklusiv parkeringskjellere.

Bruksareal bolig:

BRA= 10915 m²

4. og 5. etasje:

BRA= 1995 m²

6. til 10. etasje:

BRA= 1385 m²

Bruksareal næring:

BRA= 5735 m²

1 etg: ca 1750 m², fordelt med ca 400 m² til liten dagligvare, og resterende til areal for resepsjon og hotell. I arealet er det medregnet kjøkken og lager, men ikke arealer avstat til avfallsrom, parkering og kjøreramper.

2 etg: ca 885 m² avsatt til eksempelvis barnehage, og ca 1110 m² avsatt til hotell.

3 etg: ca 1990 m² avsatt til hotell.

Antatt antall boligenheter:

80 hotellrom og 294 hybler: total 374 stk.

Antatt boligtype:

Studenthybler for utleie. Areal fra 20 – 40 m².

Antatt leilighetsfordeling:

75 % hybler på minimum 20 m² BRA

25 % hybler avsettes til par, fra 28 m² BRA

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

For dette prosjektet innebærer det anslagsvis:

Hybler: 0,15 plass pr hybel =

ca 44 p-plasser

Hotell: 1-3 plasser pr 10 rom =

ca 21 p-plasser

Barnehage: ansatteparkering: 0 - 2 p-plasser pr 10 årsverk:

ca 2 p-plasser

Dagligvare: 9-15 p-plasser pr 1000 m² detaljhandel:

ca 6 p-plasser

Som er fordelt som følger:

Parkeringsplasser: samtlige plasser er under terreng, eks 2 plasser for bevegelseshemmede på terreng.

Plasser for sykkelparkering: 1 pr hybel: ca 294 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

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

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 10.02.2011 i Aftenpostens nettutgave og papirutgave. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved udatert brev, sendt 13.02.2011 samt tilleggsvarsel datert 24.03.2011.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet, ca 7,5 daa, ligger nord for Dælenenga idrettsplass i bydel Grünerløkka. Planområdet avgrensnes av Fagerheimgata, Malmøgata og Marstrandgata. Dagens bruk er friområde/ park, gang/ sykkelvei, forretning, kontor og industri. Planområdet består overveiende av bygningsmasse fra 1960-tallet som tidligere var Bergene sjokoladefabrikk og som de senere år har blitt brukt til kontor og forretning. Området er i hovedsak regulert til byggeområde for forretning og kontor og byggeområde for industri gjennom reguleringsplan S-2255, 28.07.1977 med endringer i S-2937, 01.10.1987. Vest for Bergenegården ligger et område regulert til friområde/ park S-3776, 05.04.2000. Gang/ sykkelveg S- 3776, 05.04.2000 gjennom planområdet er en del av hovedsykkelveinettet i Oslo.

Planstatus

"Kommuneplan 2008 (vedtatt 11.06.2008)" sier at en konsentrert arealutvikling gir mindre biltrafikkvekst i regionen og flere gående, syklende og kollektivreisende enn en mer spredt utvikling. Ytterligere fortetting i kollektivknutepunkter, sentra og langs kollektivårene er nødvendig. Det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet og gir en arealbesparende utvikling som er robust i regionale sammenhenger.

"Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo (vedtatt 16.12.2009)".

Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.2009.

"Kommundelplan for indre Oslo (vedtatt 02.12.1998)" definerer området som en del av boligbyen. Indre by skal befeste sin stilling som en god urban boligby. Dette innebærer at byområdet skal utvikles innenfor rammene av eksisterende by og gatestruktur, og at kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig, fremtidig bomiljø skal tillegges stor vekt i byutviklingen. Byen skal utvikles til et bærekraftig storbysamfunn der økologiske, sosiale og økonomiske hensyn balanseres slik at krav til miljø, funksjonalitet og konkurransevne blir ivaretatt. Byrom skal utvikles som arena for sosialt liv og felleskap.

"Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.04.2009)" definerer tilgrensende område i vest som overordnet forbindelse (gang- sykkelvei) og lokalt torg møteplass i friområdet mellom denne og Fagerheimsgata.

"Byøkologisk program 2008-2024" fokuserer på at Oslo skal ha en bærekraftig utvikling der

"Næringsutvikling og boligbygging skal, i samsvar med Kommuneplanen, skje ved fortetting innenfor byggesonen og i tilknytning til knutepunkter i kollektivtransportnettet. Fortetting skal i all hovedsak skje på tidligere områder for industri, havn og arealer for samferdselsanlegg og ikke på bekostning av grønnstruktur, verneverdige bygninger og miljøer".

Beskrivelse av planforslaget

Vest for Bergenegården foreslås et areal regulert til bebyggelse og anlegg - uteoppholdsareal 1463 m². Deler av dette arealet (minimum 600 m²) skal avsettes til barnehage dersom det etableres. Etter barnehagens åpningstider skal arealet være allment tilgjengelig. Bergenegården som tidligere har blitt brukt til kontor, forretning og industri foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter) / barnehage/ hotell/ overnatting/ bevertning/ kontor 2876 m². Forslaget innebærer etablering av opptil 300

studenthybler og 80 hotellrom med tilhørende funksjoner. I tillegg legges det opp til å etablere mindre dagligvareforretning på inntil 400 m². Grønnstruktur – offentlig park 1184 m² vest for gang-/ sykkelveg er en videreføring av dagens regulering, denne er i både privat og offentlig eie og skal være offentlig tilgjengelig. I tillegg til dette foreslås det følgende arealfordeling med hensyn til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, samlet 665 m². Deler av snuhammeren innerst i Marstrandgata ligger på privat eiendom. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau (offentlig) 92 m². Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gatetun (offentlig) 796 m² og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur gang- og sykkelveg 405 m². Til sammen utgjør planområdet 7524 m². Planforslaget medfører ingen ny bebyggelse, men tillater mindre utvendige endringer på eksisterende bygningsmasse.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 5 forhåndsuttalelser til planforslaget.

1. Friluftsetaten: Har ikke kapasitet eller midler til å bidra til utformingen av parkarealene mot gang- og sykkelveien og har heller ikke midler til å bidra til oppgraderingen. Men stiller seg positive til forslaget om å oppgradere parkarealene. Friluftsetaten ser behovet for at områdets funksjon som et atkomstparti til turdraget styrkes, da området i dag preges av tilfeldige tråkk. Det er svært viktig at arealene ivretas som allment tilgjengelige og at det gis et tydelig skille mellom offentlige og private arealer.

2. Samferdselsetaten: Ved en eventuell flytting av gang- og sykkelvei er det viktig at forbindelseslinjen gjennom området opprettholdes. Gang- og sykkelveien bør holdes åpen gjennom anleggsperioden.

3. Hafslund Nett AS kommer med samme uttalelse som til samråd der det er kommentert at deres anlegg må hensyntas i planarbeidet. Eventuelle endringer av eksisterende anlegg som oppstår som følge av planarbeidet må påkostes av tiltakshaver.

4. Boligsameiet Marstrandgata ser de positive sidene ved at det kommer nytt liv i gården, men er bekymret for konsekvensene for kollektivtrafikken i området. Boligsameiet kommenterer at enkelte av kollektivlinjene i området er svært mye brukt, og at det særlig gjelder de busslinjene som antatt vil bli brukt mye av studenter. Det oppleves allerede at rushtidsavgangene har sprengt kapasitet og man frykter situasjonen vil bli ytterligere forverret som en konsekvens av planforslaget.

5. Anne Karine Svee ønsker å få tilbakemelding på om planlagte tiltak vil få konsekvenser for bygningene på hjørnet av Marstrandgata, og om planforslaget vil medføre dårligere fremkommelighet.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Friluftsetaten: Arealene vil være allment tilgjengelig, bortsett fra en mindre del som på dagtid vil kunne avsettes til uteareal til en eventuell barnehage. Arealene som foreslås regulert til nytt formål uteoppholdsareal søkes oppgradert som en del av totale tiltaket. Gang og sykkelveg opprettholdes i eksisterende trasé, og offentlig formål vest for denne vil også bestå som i dag. Oppgraderinger av parkanlegget vil i hovedsak dreie seg om den delen som ligger innenfor eiendommen til Københavngata 10.

2. Samferdselsetaten: Gang/ sykkelveg opprettholdes som i dag. Det vil tilstrebes at denne er åpen og tilgjengelig for bruk i anleggsperioden.

3. Hafslund Nett AS: Innspill imøtekommes.

4. Boligsameiet Marstrandgata: En reguleringsendring som foreslått har ikke mulighet til å styre kollektivtilbudet, da dette er organisert av private foretak. En økning av kunder/brukere vil kunne føre til et utvidet tilbud, men dette vil ikke være en del av den videre planprosessen, men noe som styres av de private aktørene.

5. Anne Karine Svee: Planlagte tiltak vil i hovedsak dreie seg om eksisterende bygningsmasse, med tilliggende vegareal og parkareal. Det søkes ikke at tiltaket skal gi en dårligere fremkommelighet. Det åpnes for mulighet for varelevering som kantlevering langs Marstrandgata, men dette er i den delen av veien som er blindgate. Parkeringsplasser langs Marstrandgata i den delen av veien som ligger inn mot parken, vil reguleres til barnehagedriften, og noe av gateparkeringen som i dag brukes av andre vil derfor bortfalle.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Til bemerkning 1. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at det grønne området vest for Bergenegården oppgraderes slik at det får bedre funksjonalitet og brukbarhet for beboerne i området generelt og for beboerne i Bergenegården spesielt. Planforslaget legger opp til at mange mennesker skal bo i Bergenegården og det er viktig å skape gode utearealer. Det offentlige parkområdet vest for offentlig gang- og sykkelvei bør oppgraderes i sammenheng med det private grøntarealet øst for denne.

Til bemerkning 5. Hovedatkomst til fasilitetene i Bergenegården skal være fra Københavngata. Noe trafikk vil allikevel gå via Marstrandgata. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at denne trafikken holdes på et så lavt nivå som mulig for å skåne beboerne i området. Det er viktig å prioritere sikkerhet i forbindelse med varelevering og i forbindelse med eventuell kantlevering til barnehage.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget med konvertering av gammel bygningsmasse fra kontor og industri til boliger og hotell m.m. vurderes å være i tråd med overordnede føringer. Planforslaget tilrettelegger i hovedsak for etablering av etterlengtede studentboliger samtidig som bygningsmasse og utearealer oppgraderes. Det er et stort behov for barnehager i området og planforslaget åpner for etablering av dette.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase og uttalelser fra Friluftsetaten. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Kulturminner

Byantikvaren bemerker at "planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Undergrunnen må antas omrotet og fjernet". Det er ikke behov for arkeologisk registrering. Videre bemerkes det at det ikke finnes kjente bevaringsverdier ved Bergenegården, Københavngata 10.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget medfører små bygningsmessige endringer og vil i svært liten grad forandre dagens sol- og skyggef forhold. Gården skal tilknyttes fjernvarme og vil dermed få en mer miljøvennlig energiforsyning enn den har i dag. I følge plan- og bygningsetatens kart er det ikke påvist forurenset grunn i planområdet. Arealene vest for Bergenegården ligger i gul og rød støysone og det bør i den forbindelse etableres støyavgrensende tiltak som skjermer uteoppholdsarealet. Støyskjerming bør søkes utformet på en slik måte at uteoppholdsarealet oppleves som åpent og tilgjengelig for allmennheten.

Trafikkforhold

Forslagsstillers trafikkrapport viser at planforslaget vil medføre svært små endringer i den trafikale situasjonen i området og at omreguleringen trolig vil føre til en marginal reduksjon i biltrafikken. Reduksjonen følger av at eksisterende situasjon med kontor gir en høyere bruk av bil enn hva som forventes ved omregulering til boliger for studenter og hotell. Etablering av nærbutikk antas å betjene lokalbefolkningen og vil således generere lite kjøring. Sykkelveien vest i planområdet er en del av hovedsykkelnettet og skal ivaretas. Det er viktig at både nedkjøringsramper til parkeringskjeller og eventuell område for kantlevering tilrettelegges på en slik måte at sikkerheten blir godt ivaretatt. Krav til parkering skal dekket på egen grunn.

Risiko- og sårbarhet

ROS - analysen fra forslagsstiller er tilfredsstillende utført og viser at det er liten risiko, spesielt med hensyn til naturfare. Tiltaket medfører kun endringer på eksisterende bebyggelse og en del av sjekklistens punkter er av den grunn mindre relevante. De viktigste risikopunktene gjelder trafikk og brannsikkerhet. Brannsikkerhet må ivaretas i henhold til forskrift og det skal prioriteres å etablere en oversiktlig avkjørselssituasjon som sikrer myke trafikanters interesser.

Sosial infrastruktur

Det legges til rette for barnehage med to avdelinger (36 plasser) på planområdet. Krav til uteoppholdsareal kan reduseres til 16 m² per barn (70 % av normen) da det er godt med andre tilgjengelige utearealer i nærheten. Barnehagens uteareal skal ligge på deler av grøntarealet vest for Bergenegården og utgjøre 600 m². Dette området skal være allment tilgjengelig etter barnehagens åpningstider. Det er viktig at barnehagen etableres på en slik måte at barna får god tilgang til uteoppholdsarealet. Dersom dette skal gjøres ved bruk av ramper må disse ha en utforming og struktur som bidrar til sikkerhet og tilgjengelighet. Hostellrommene i 2. og 3. etasje bør etableres på en slik måte at de ikke fører til sjenanse for beboerne i nærliggende studentboliger. Dette er viktig da det er sannsynlig at hostelldriften vil medføre en del støy i forbindelse med vask, utskiftning av gjester og generell bruk.

Teknisk infrastruktur

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og bygningen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg dersom den ikke allerede er det eller det kan vises til mer miljøvennlige løsninger. Eksisterende teknisk infrastruktur opprettholdes og oppgraderes der det er nødvendig.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget omfatter ikke nybygg, men det ventes oppgradering og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse. Bergenegården representerer byggestilen på slutten av 1960-tallet og hovedvolum og uttrykk vil videreføres selv om bruken endres. Endringene vil bli mindre vesentlige, men plan- og bygningsetaten minner allikevel om at tiltaket skal utformes med gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Stedsutvikling

Planforslaget medfører i stor grad en konvertering av gammel bygningsmasse fra kontor til bolig og vil etter plan- og bygningsetatens syn bidra til mer liv og en positiv utvikling av området. Foreslåtte formålsendring fra industri og kontor til hovedsakelig bolig, vil være i henhold til overordnede planer og bidra til den allerede igangsatte transformasjonen av området. Området rundt Dælenenga, som tidligere har vært dominert av industrivirksomhet utvikler seg gradvis til et boligområde med mindre forretning og kontorvirksomhet i tråd med overordnede intensjoner. Formålet slik planforslaget legger opp til er således i tråd med politiske føringer. Oppgradering av parkdraget vest for Bergenegården vil også gagne beboere utenfor planområdet.

Barns interesser

Planforslaget medfører en oppgradering av det grønne området vest for Bergenegården og vil således være positivt for barn og unge i nærområdet. Området merket uteoppholdsareal skal være allment tilgjengelig og dette skal sikres ved tinglyst erklæring. Dersom det etableres barnehage skal også dennes uteområde være allment tilgjengelig etter åpningstid og dette vil bidra positivt for barn i nærområdet.

Universell utforming

Planforslaget gjelder etablering av funksjoner hvor det er spesielt viktig med universell utforming både inne og ute. Dette er sikret gjennom teknisk forskrift. Plan- og bygningsetaten støtter forslaget om at 10 % av boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming, men vil presisere viktigheten av at alle fellesarealer skal være tilgjengelige for alle så langt det lar seg gjøre.

Økonomiske konsekvenser

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) må kontaktes av forslagsstiller dersom gatetun skal gjøres privat. Dette arealet eies i dag av Oslo kommune. Halvparten av området som reguleres til park er også offentlig

og eid av Oslo kommune mens den andre halvparten er i privat eie. Dersom det er et ønske for tiltakshaver å overta kommunens del av dette området må EBY kontaktes.

Juridiske forhold

Allmennhetens tilgang til uteoppholdsarealene vest for Bergenegården skal sikres ved tinglyst erklæring. Denne må foreligge før politisk behandling av planforslaget. Dersom parken skal være i privat eie bør det inngås en avtale med Bymiljøetaten avdeling friluft vedrørende vedlikehold. Opparbeidelse av parken er så langt ikke sikret. Det bør skje en grensejustering i forhold til gang-/ sykkelveg da denne ikke følger de faktiske eiendomsgrensene.

Interesse motsetninger

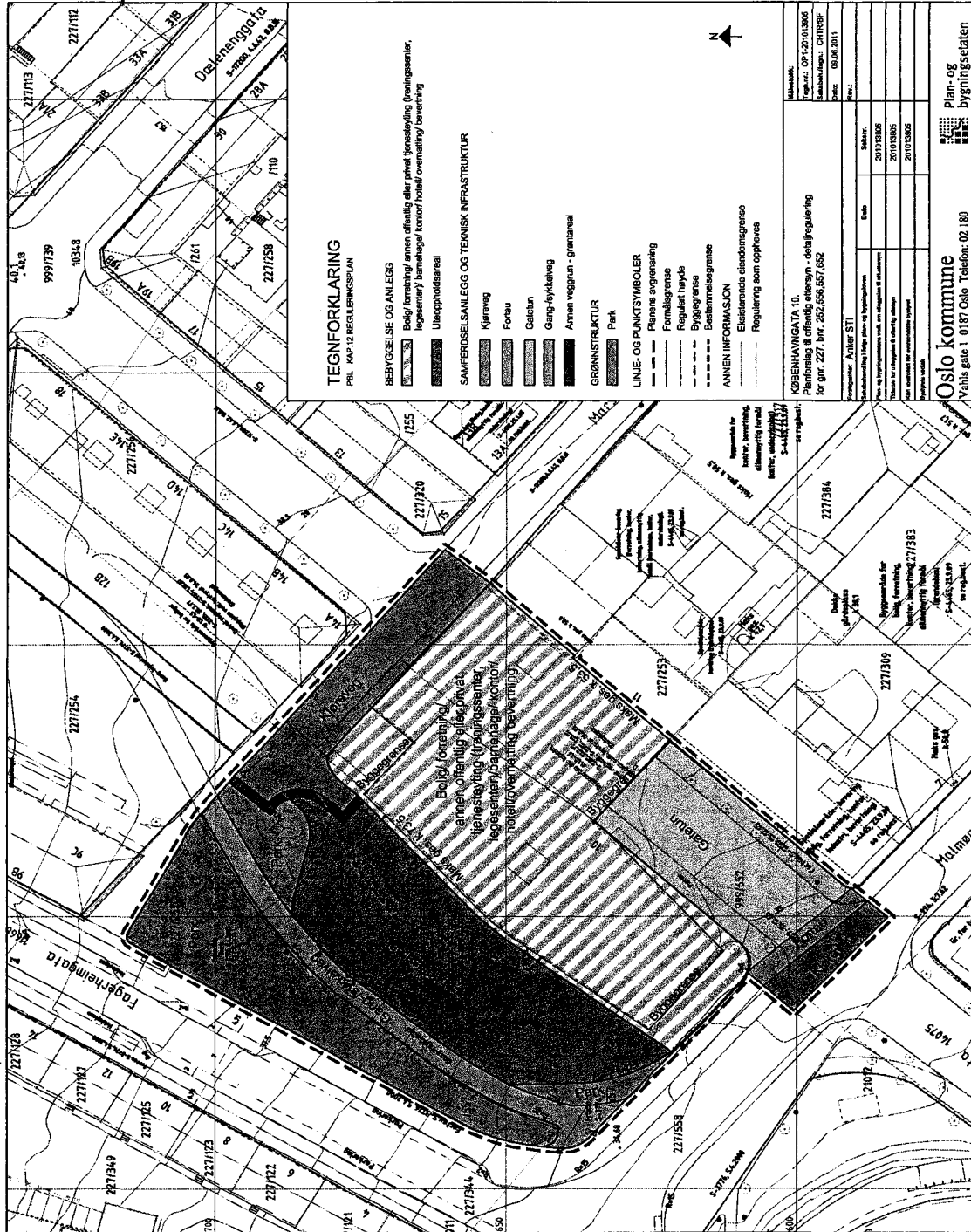
Forhåndsuttalelsene tyder på at planforslaget i liten grad skape interesse motsetninger, men beboere i området har uttrykt bekymring med hensyn til kapasiteten i det lokale bussnettet.

Foreløpig konklusjon

Formålene i planforslaget er i samsvar med kommuneplan 2008 og kommunedelplan for indre Oslo og tiltaket vil kunne bidra til en revitalisering av Bergenegården. Gården er sentralt beliggende i et område som er populært, spesielt blant unge mennesker, på Dælenenga i Oslo, og vil derfor egne seg godt som lokale for hotell og studentboliger. Behovet for studentboliger i Oslo er stort og økende. Planområdets sentrale beliggenhet gjør det egnet til en slik konvertering. Oslo har per i dag få overnattingstilbud rettet mot ungdom og "ryggsekketurister". Planområdets nærhet til uteliv og kulturtilbud på Grünerløkka vil kunne gjøre et hotell til et populært tilbud som vil bidra positivt til mangfoldet og turistnæringen i byen. Matbutikk i bygningens 1. etasje vil i all hovedsak betjene befolkningen i nærområdet og derfor generere lite biltrafikk. Plan- og bygningsetaten ser positivt på muligheten for å etablere barnehage på planområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING

PBL KAP.12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forretningscenter, legekontor/ barnelagsgård/ kontor/ hotell/ overnattings/ bevering)

Uteoppdragsareal

SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørveg

Forstu

Galestun

Gang-lykkeløp

Annem vegggrun - grenseareal

GRØNNSTRUKTUR

Park

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Formålsgrense

Regulert høyde

Bygdegrense

Bestemmelsegrense

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrænse

Regulering som oppheves



Maksdato:	
Tegndato: 07.12.2010	201013905
Saksbehandl.: CHTRBF	201013905
Dato: 08.08.2011	201013905
Plan- og bygningssetaten	

Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

2271712 2271713 2271714 2271715 2271716 2271717 2271718 2271719 2271720 2271721 2271722 2271723 2271724 2271725 2271726 2271727 2271728 2271729 2271730 2271731 2271732 2271733 2271734 2271735 2271736 2271737 2271738 2271739 2271740 2271741 2271742 2271743 2271744 2271745 2271746 2271747 2271748 2271749 2271750 2271751 2271752 2271753 2271754 2271755 2271756 2271757 2271758 2271759 2271760 2271761 2271762 2271763 2271764 2271765 2271766 2271767 2271768 2271769 2271770 2271771 2271772 2271773 2271774 2271775 2271776 2271777 2271778 2271779 2271780 2271781 2271782 2271783 2271784 2271785 2271786 2271787 2271788 2271789 2271790 2271791 2271792 2271793 2271794 2271795 2271796 2271797 2271798 2271799 2271800

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KØBENHAVNGATA 10
Gnr. 227, bnr. 252**

§ 1 Avgrensning:

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-201013905 og datert 09.06.2011.

§ 2 Arealformål:

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg: Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Bolig/ forretning/ annen offentlig-privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter)/ barnehage/ hotell/ overnatting /bevertning/ kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Kjøreveg, fortau, gatetun, gang -/ sykkelveg, annen vegggrunn- grøntareal
- Grønnstruktur: park

§3 Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

§3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 17.000 m². Eksklusive parkeringskjeller. Samlet bruksareal for bolig skal minimum være BRA = 10.000 kvm. Boligene skal ligge i 4. til 10. etasje. Samlet bruksareal for forretning/ annen offentlig-privat tjenesteyting (legesenter, treningssenter)/ hotell/ overnatting/ bevertning og kontor innenfor planområdet skal maksimum være 6.000 m² og ligge i 1. til 3. etasje. Det kan etableres dagligvareforretning på inntil 400 m² innenfor dette i byggets 1. etasje. Bevertning tillates i 1. etasje. Innenfor planområdet kan det etableres barnehage. Barnehage kan etableres med to avdelinger og 36 plasser i Bergenegårdens andre etasje. Denne skal ha minst 300 m² BRA oppholdsareal inne.

3.2 Plassering og høyder:

Bebyggelsen skal ligge innenfor de på plankartet viste byggegrenser og maksimale gesimshøyder. Utenfor byggegrense tillates mindre tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse, i form av inngangsparti, rømningstrapper, ramper, teknisk rom o.l. Bygningshøyder skal ikke endres, men det tillates etablert nytt teknisk rom samt utearealer på tak over 10. etasje. Maks høyde på påbygg på tak er 3,5 m over eksisterende gesims. Maks høyde på rekkverk er 2,0 m over eksisterende gesims. Det tillates etablert takterrasse over 10. etg.

3.3 Leilighetsfordeling :

Maksmalt 75 % av hyblene av hyblene skal være minimum 20 m² BRA. Minimum 25 % av hyblene skal være over 28 m² BRA og tilrettelagt som parhybler.

3.4 Utforming:

Det tillates endring av eksisterende fasade som er hensiktsmessig hva gjelder funksjon og form. Eksisterende hovedvolum skal i hovedsak fremstå som i dag. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen. Minst 10 % av studenthybler og hostellrom skal være universelt utformet.

- §4 Bebyggelse- og anlegg: Uteoppholdsareal**
Uteoppholdsarealet skal være privat og felles for gnr/bnr 227/252, 999/652, 227/557, 227/556. Dette arealet opparbeides på taket av eksisterende parkeringskjeller. Dersom det etableres barnehage, skal deler av arealet avsettes til skjermet uteareal for barnehagen. Dette arealet skal minst være 600 m² (MUA=600m²). Uteoppholdsarealet skal utformes som en videreføring av areal regulert til park, og være tilgjengelig for allmennheten. Det stilles ikke krav til særskilt støyskjerming, med unntak av uteareal til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter åpningstid.
- §5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
- 5.1 **Kjøreveg:**
Kjørevegene er offentlig. Det tillates varelevering fra gatekant Marstrandgata til forretning/næringsarealet. Arealet lengst vest i Marstrandgata kan opparbeides som snuhammer for personbiler. Grøft/vegkant kan tilpasses eksisterende situasjon.
- 5.2 **Gatetun:**
Gatetun er offentlig. Innenfor området tillates blandet aktivitet. Det skal i hovedsak utformes som adkomststorg til bygget og det kan innenfor området tilrettelegges for snuplass for personbil og liten lastebil. Det tillates adkomst til parkeringskjellere, samt varelevering til næringsarealet innenfor området.
- 5.3 **Fortau**
Fortauet er offentlig og opparbeides med nedsenket kantstein i avkjørselen mellom Malmøgata og gatetun.
- 5.4 **Gang-/sykkelveg:**
Gang-/sykkelveg er offentlig.
- §6 Grønnstruktur: park**
Parken er offentlig
- §7 Avkjørsler og varelevering:**
Bebyggelsen har hovedavkjørsel fra Malmøgata inn på areal avsatt til formål gatetun. Adkomst til parkeringskjellere er via gatetun. Det skal etableres klare soner for gang- og sykkeltrafikk. Varelevering tillates fra gatetun, samt som kantlevering langs Marstrandgata.
- §8 Parkering:**
Parkeringsdekning skal være ihht. de til enhver tid gjeldende pareringsnormene for Oslo kommune. Parkering skal i hovedsak være i eksisterende parkeringskjellere og skal løses på egen grunn. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede som bakkeparkering på gatetun. Minimum 5 % av plassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for bevegelseshemmede
- §9 Utomhusplan:**
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet inkludert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i målestokk 1 : 200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, avgrensning for barnehage, støyavgrensende tiltak, sykkelparkering, utforming av gatetun, bakkeparkering, snuhammer i Marstrandgata, gang-/ sykkelveg, tykkelse for vekstlag for beplantning over parkeringskjeller og opparbeidelse av arealer for opphold og lek. Utomhusplanen

skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§10 Overvannshåndtering:

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

§11 Støy:

Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy T-1442, tabell 2 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer ved igangsetting av et nybygg, skal tilfredsstilles.

§12 Fjernvarme:

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilover kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme

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 Københavngata 10 som omreguleres fra byggeområde for forretning og kontor, byggeområde for industri til friområde/ park, gang/sykkelveg og offentlig veggrunn til

- Bebyggelse og anlegg - uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse, boligbebyggelse/ forretning/ annen offentlig-privat tjenesteyting (treningscenter, legesenter)/ barnehage/ hotell/ overnatting/ bevertning/ kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg, gatetun, gang-/ sykkelveg, annen veggrunn, grøntareal og fortau
- Grønnstruktur – park

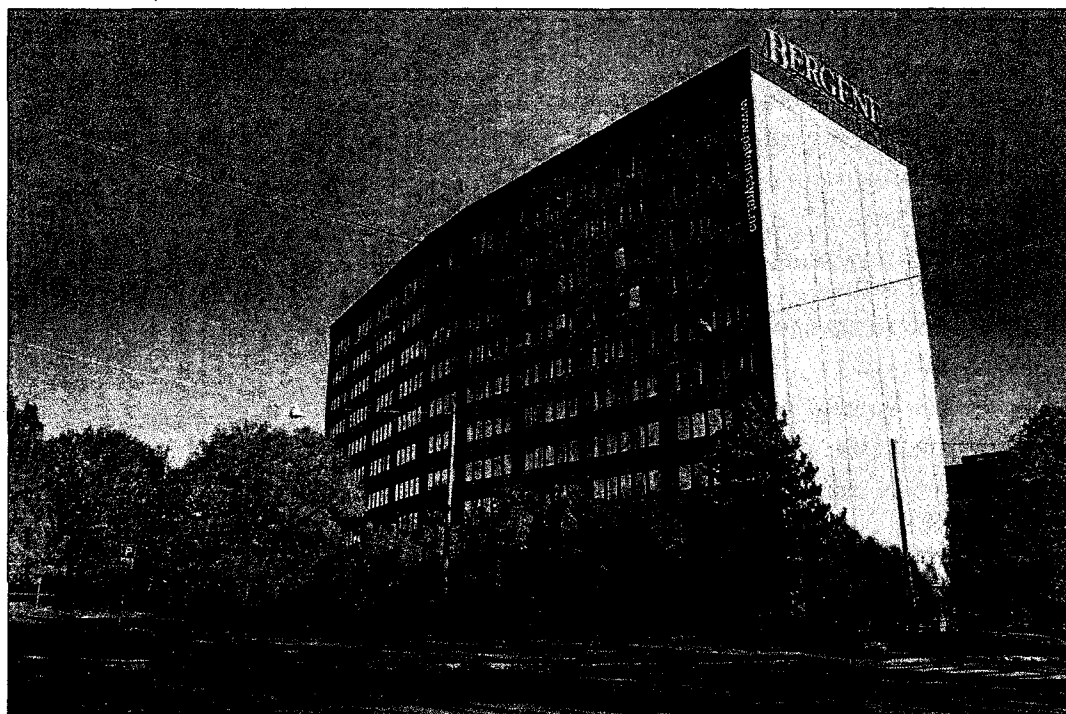
som foreslått av Anker STI, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1- 201013905, 09.06.2011

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.07.2011 av:

*Ingrid B. Sæther – Saksbehandler
Sigurd Knudsen - for avdelingsdirektør Berit Skarholt*

Forslagsstillers planbeskrivelse
Københavngata 10
Forslag til detaljert reguleringsplan



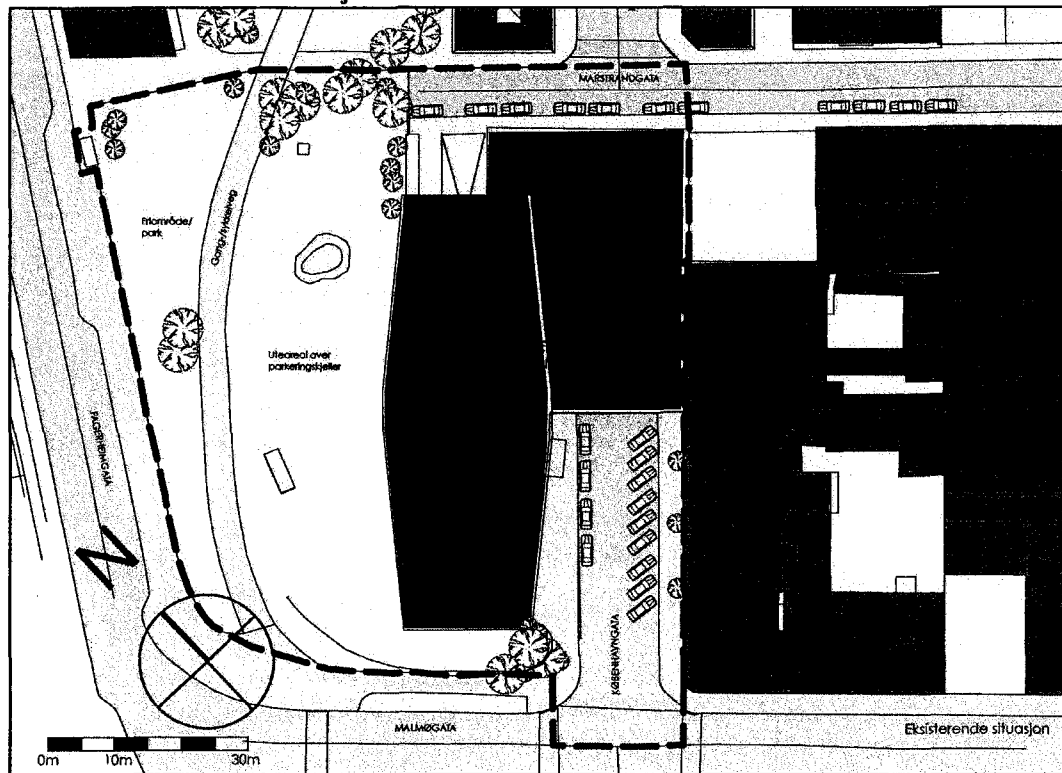
Utarbeidet av: Halvorsen & Reine AS for Anker STI

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	4
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	5
4. PLANSTATUS.....	7
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	7
5. MEDVIRKNING.....	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	8
5.2 Forhåndsuttalelser.....	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	10
7. PLANFORSLAGET.....	13
8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	16
9. ILLUSTRASJONER.....	18
10. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	24

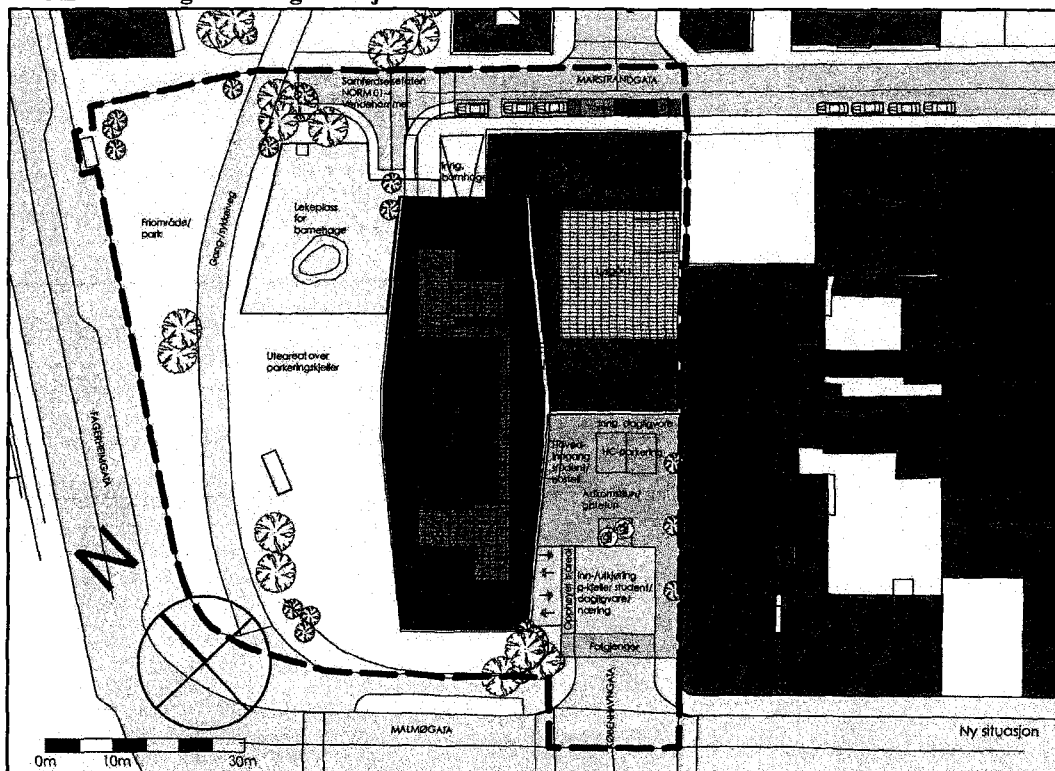
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Figur 1

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Figur 2

2. BAKGRUNN

Det har i forbindelse med planarbeidet vært innsendt planinitiativ, og det har blitt holdt oppstartsmøte der innkomne samrådsuttalelser ble gjennomgått. Der ble det lagt premisser for det videre planarbeidet og videre prosess. Oppstartsmøtet ble avholdt 14.01.2011.

Anker STI er en stiftelse som bygger og drifter studentboliger for utleie. De er også drivere av hotell (rimelig hotellalternativ) og hotell. Sist gjennomførte prosjekt er Anker hotell som nylig ble ferdigstilt, og som var et tilbygg til eksisterende studentboligbygg og hotell. Anker STI har opsjon på kjøp av eiendommen Københavngata 10. Tiltredelse forutsetter en godkjent omregulering av eksisterende bygningsmasse fra industri og forretning/kontor til boligformål studenthybler for utleie, hotell, mindre butikk, barnehage og næring.

Man ønsker å bygge om eksisterende bygningsmasse fra forretning/kontor/industri til ca 310 studenthybler, hotell med ca 70 rom samt strøksbetjenende dagligvare på ca 400 kvm. Det har blitt gitt innspill på at anlegget også bør legge til rette for etablering av barnehage, alternativt annen næringsvirksomhet. I tillegg kommer nødvendige tilleggsarealer, som for eksempel vaskerom, parkeringskjeller, varelevering etc.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Københavngata 10 er lokalisert i et område sentralt på Oslo Øst, og ligger i bydel Grünerløkka. Planområdet er på ca 7,5 daa, hvorav byggeformål angitt i gjeldende plan utgjør ca 4,2 daa. Københavngata brytes i to av eksisterende bygningsmasse, og man må kjøre rundt bygningsmassen via andre veier for å fortsette langs gateløpet. Planområdet avgrenses av Fagerheimgata, Malmøgata og Marstrandgate i tillegg til Københavngata.

Planområdet ligger i en overgangssone mellom ren boligbebyggelse og bebyggelse bestående av kombinert formål bolig/forretning/kontor og industri. Sør/vest for planområdet, på andre siden av Malmøgata, ligger Dælenenga idrettsplass. Københavngata 10 er kun et par kvartal øst for Birkelunden og Grüneløkka skole. Nærmeste T-banestasjon er ved Carl Berners plass, noen kvartaler øst for planområdet.

Planområdet består i hovedsak av eksisterende bygningsmasse som tidligere var Bergene Sjokoladefabrikk, og som de senere årene har vært brukt til kontor og bilforhandler. Lokalene står nå tomme. Planområdet omfatter også del av Københavngata som går inn foran bygningsmassen, og som i dag fungerer som adkomst til Københavngata 10 med bakkeparkering.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet er stort sett bebygget. Det er et opparbeidet grøntareal på vestsiden av bebyggelsen, som grenser mot og henger sammen med et offentlig friområde. Det er ikke registrert noen prioriterte arter, og det er heller ikke registrert noe særskilt når det gjelder utvalgte naturtyper, geologisk mangfold eller biologisk mangfold.

Landskap

Grunnforhold er registrert med kalkstein, skifer, mengelstein og det er registrert som hav- og fjordavsetning – tykt dekk. Planområdet faller fra nord mot sør. Vestre del av planområdet er friområde. Deler av det som i dag fremstår som en del av friområdet, ligger innenfor byggeområde avsatt til formål kontor/forretning/industri, og hører til tomten til Københavngata 10. Eksisterende parkeringskjeller til bygget går delvis inn under denne delen, med parkmessig opparbeidelse over. Det er noen enkeltstående, store trær innenfor denne delen av planområdet.

Verneinteresser

Det er ingen registrerte kulturminner/-miljø innenfor planens avgrensning. Planområdet grenser mot, og bebyggelsen ligger inntil, bygningsmasse som er registrert i Sefrak-registeret. Bygningsmassen består av et bygg på 10 etasjer, med et lavere mellombygg på 5 etasjer

Miljøfaglige forhold

Friområdet mot Fagerheimgata ligger i gul støysone. Parken har i dag en begrenset bruk nå det gjelder å benytte seg av denne til uteoppholdsareal, den er først og fremst en viktig del av grønnstrukturen i området. Innenfor dette arealet er det noen større trær av lokal verdi. Det er ingen registrerte rødlistearter innenfor planområdet. Arealet er registrert som bebygget i databasen til naturdirektoratet.

Bygningsmassen ligger i marin sone, og grunnforholdene anses som gode. Området er ikke ansett å ha forurenset grunnmasser, og det er ikke registrert radon i området. Det er ingen registrerte forurensningskilder som følge av tidligere bruk.

Eksisterende bygningsmasse er av varige og bestandige materialer som tegl og betong. Det er ikke kjent at det har vært drevet forurensende virksomhet i bygget, og det er et stort gjenbrukspotensiale i den eksisterende bygningsmassen.

Eksisterende bygningsmasse er forholdsvis høy, og kaster skygger på tilliggende områder. Sommerstid har allikevel den tilliggende parken gode solforhold på ettermiddag og kveld. Bebyggelsen danner lune og varme arealer ved inngangssone, som fanger opp formiddagssolen både vinter- og sommerstid. Det er ingen spesielle forhold ved lokalklima man må ta hensyn til.

Trafikkforhold

Fagerheimgata er registrert med 6000 ÅDT, Malmøgata er registrert med 3900 ÅDT og Marstrandgate med 500 ÅDT. Trafikktallene er oppgitt av Samferdselsetaten i Oslo og er en blanding av tellinger, estimat og anslag. Figur er vist i vedlegg 6, trafikkanalyse.

Området har hovedadkomst fra sørvest, fra Malmøgata inn i Københavngata. Området har en sekundæradkomst fra Marstrandgata. Marstrandgata ender som blindvei mot eksisterende gang- og sykkelveg mot nordvest. Københavngata brytes i to av planområdet, og deler av denne ligger foran eksisterende bebyggelse og fungerer som adkomst og parkering for denne. Denne delen av Københavngata fremstår som forholdsvis privatisert.

Det går en gang- og sykkelveg gjennom planområdet, langs eksisterende parkareal. Denne er den viktig del av det overordnede gang- og sykkelvegnettet. Opparbeidet friområde nordvest for eksisterende bebyggelse, innenfor angitt byggeformål, er preget av tilfeldige tråkk.

Varelevering har for tidligere virksomheter i hovedsak vært håndtert fra Københavngata via Malmøgata, med noe varelevering også mot Marstrandgate.

Parkering er løst ved etablering av to parkeringskjellere under bygningsmassen. På del av Københavngata som ligger foran bygningsmassen har det vært tillatt bakkeparkering som kantparkering langs gata.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen særskilte registrerte risiko- og sårbarhetsområder innenfor planområdet. Planområdet er ikke utsatt for radon, akutt forurensningsfare, brann- og eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller tilsvarende. Området ligger i et gatenett med begrenset trafikk, og trafikk preges i stor grad av boligtrafikk.

Bebyggelsen består av et konsentrert anlegg som går opp i 10 etasjer. Det er etablert rømningsstrapper i anlegget, tilpasset anleggets tidligere funksjon som kontorlokaler og industri. Det er ikke tatt høyde for endret bruk når det gjelder beredskap for brann.

Se for øvrig ROS-sjekkliste, vedlegg 5, samt ROS-analysen i kapittel 10.

Sosial infrastruktur

Området ligger nært Grünerløkka skole. Det er vurdert å være underkapasitet på barnehage i nærområdet. Ut over dette ligger området sentralt på Grünerløkka, med kort tilgang til offentlige og private servicetilbud, kollektivtrafikk etc.

Teknisk infrastruktur

Overvann, takvann og drepsvann føres i separate ledningsnett inn på det kommunale nettet, adskilt fra kloakk, og delvis med pumper der det er nødvendig. Fjernvarme er ført inn i bygget, men ikke tatt i bruk.

Estetikk og byggeskikk

Bestående bygningsmasse har frem til i dag huset kontorlokaler, noe forretning og noe industri. Det har vært lite fokus på uterom, utover det å tilrettelegge for bakkeparkering ved Københavngata, og opparbeide noe grøntområder mot vest og friområdet. Regulert offentlig friområde med tilhørende gang- og sykkelvei er viktig i forhold til overordnet grønnstruktur og overordnet gang- og sykkelvegnett.

Bestående bygningsmasse er en teglsteinsbygning på 10 etasjer, med et mellombygg på 5 etasjer. Bygningsmassen har et stramt uttrykk, med klare, rene vindusbånd og en repetitiv struktur. Bebyggelsen bryter med den tradisjonelle kvartalstrukturen i området, blant annet ved at den bryter Københavngata i to med mellombygget på 5 etasjer. Bebyggelsen har heller ikke form som en tradisjonell kvartalstruktur, ved at bygningsmassen fremstår som trukket godt innenfor gatelivet og at den er omkranset av friområdet mot nordvest og gaterommet Københavngata mot sørvest. Bygget har en tydelig bakside mot Marstrandgate.

Bygningsstrukturen er et betongbygg på 10 etasjer, med to etasjer med parkeringskjeller og tekniske rom under bakken. Mellombygget er 5 etasjer høyt, og binder bebyggelsen sammen med bygningene i sørøst. Bebyggelsen er fra ca 1910, og i god stand både eksteriørt og interiørt.

Stedsutvikling

Eksisterende bebyggelse var i utgangspunktet produksjonslokaler for Bergene Sjokoladefabrikk. Frem til nylig har lokalene fungert som kontorlokaler, med mindre forretningslokaler i 1.etg (veteranbilbutikk). Det er to kjelleretasjer under bakkenivå, og dette arealer er nyttet som parkeringskjeller i tillegg til tekniske rom, tilfluktsrom og lignende.

Planområdet ligger i det som i kommunedelplanen for indre by er definert som boligområde. Området er godt egnet som boligområde, med nær tilknytning til grøntarealer, og kollektivdekning etc. Nabobebyggelse langs Marstrandgata etc. er ren boligbebyggelse.

Barns interesser

Regulert friområde på vestre del av planområdet er et viktig grøntareal i nærområdet. Utover dette har planområdet ingen verdi i forhold til barns interesser, med dagens bruk og regulering.

Universell utforming

Uteområder og eksisterende bebyggelse er ikke utformet med spesiell vekt på universell utforming. Det anses dog at bygningsmassen egner seg godt til ombygging, og at det da vil være mulig å ivareta krav i forhold til universell utforming.

Juridiske forhold

Del av Københavngata som går inn i planområdet er offentlig vei. Regulert friområde og gang- og sykkelvei i vest er offentlig grunn. Eventuelle inngrep/endringer av dette vil måtte avklares med de ansvarlige etater, i dette tilfellet Friluftsetaten og Samferdselsetaten.

Interessemotsetninger

Dagen regulerte formål, da spesielt industri, samsvarer ikke med intensjonen i kommuneplanen og kommunedelplanen for indre by, der området er en del av boligbyen. En drift i henhold til dagens formål vil heller ikke spille godt sammen med nærliggende nabobebyggelse, som i stor grad består av kvartaler med rene boligbygg.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging: Planlegging og utbygging av transport bør samordne slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør vektlegges korte avstander til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transporttyper.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen: Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging, og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. I henhold til retningslinjene skal det stilles krav til fysisk utforming; blant annet skal arealer og anlegg som brukes av barn være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Gjeldende overordnede planer

- Kommuneplan 2008 (vedtatt 11.06.2008): En konsentrert arealutvikling gir mindre biltrafikkvekst i regionen og flere gående, syklende og kollektivreisende enn en mer spredt utvikling. Ytterligere fortetting i kollektivknutepunkter, sentra og langs kollektivårene er nødvendig. Det konsentrerte utbyggingsmønsteret vil bidra til en bærekraftig byutvikling som støtter opp om kollektivtransporten, reduserer transportbehovet og gir en arealbesparende utvikling som er robust i regionale sammenhenger.
- Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo (vedtatt 16.12.2009): Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og

bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.2009.

- Kommuneplan for indre Oslo (vedtatt 02.12.1998): Planen definerer området som en del av boligbyen. Indre by skal befestes sin stilling som en god urban boligby. Dette innebærer at byområdet skal utvikles innenfor rammene av eksisterende by og gatestruktur, og at kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig, fremtidig bomiljø skal tillegges stor vekt i byutviklingen. Byen skal utvikles til et bærekraftig storbysamfunn der økologiske, sosiale og økonomiske hensyn balanseres slik at krav til miljø, funksjonalitet og konkurransevne blir ivarettatt. Byrom skal utvikles som arena for sosialt liv og fellesskap.
- Kommundelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.04.2009): Planen definerer tilgrensende område i vest som overordnet forbindelse (gang- sykkelvei) og lokalt torg møteplass mellom denne og Fagerheimsgata.
- Byøkologisk program 2008-2024: Fokuserer på at Oslo skal ha en bærekraftig utvikling der "Næringsutvikling og boligbygging skal, i samsvar med Kommuneplanen, skje ved fortetting innenfor byggesonen og i tilknytning til knutepunkter i kollektivtransportnettet. Fortetting skal i all hovedsak skje på tidligere områder for industri, havn og arealer for samferdselsanlegg og ikke på bekostning av grønnstruktur, verneverdige bygninger og miljøer".

Gjeldende regulering

Byggeområde for forretning og kontor, U1,0-1,5, S-2255, 28.07.1977, endret S-2937, 01.10.1987 og byggeområde for industri, U1,0-1,5, S-2255, 28.07.1977. endret S-2937, 01.10.1987.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka v/bydelsadministrasjonen	19.11.2010
2. Byantikvaren	23.11.2010
3. Samferdselsetaten	19.11.2010
4. Undervisningsbygg	22.11.2010
5. Friluftsetaten	
6. Vann- og avløpsetaten	29.11.2010
7. Hafslund Nett	19.11.2010
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18.11.2010 (ikke nevnt i prosessavklaring)

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka: ser positivt på opparbeidelse av studenthybler i området, men påpeker at det kan gi behov for barnehage.
2. Byantikvaren: kommenterer at pågående planarbeid ikke vil få konsekvenser for tilgrensende bevaringsverdier. Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, men minner om at dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.
3. Samferdselsetaten: Kommenterer at adkomst til planområdet må samles i en avkjørsel av hensyn til trafiksikkerhet. Parkering skal være i henhold til en enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også sykkelparkering. Varelevering bør anordnes på egen grunn, eventuelt langs kantstein. Det må tas hensyn til krav til støyskjerming i reguleringsbestemmelsene. Hele strekningen mellom Marstrandsgata og Malmøgata må omreguleres til felles avkjørsel/privat vei. Eventuelle midlertidige parkeringer til henting og bringing må beskrives i planen.
4. Undervisningsbygg: påpeker at det må lages en oversikt som viser hvor mange barn som vil flytte inn i planområdet.

5. Friluftsetaten: bemerker at planområdet grenser til areal som er definert som treanlegg som Friluftsetaten forvalter. Ut fra saksopplysningene er det uklart om det skal være en innkjørsel i det grå feltet sør for bygningen. Forutsetter at tiltaket ikke skal berøre eksisterende trær, heller ikke i bygge- og anleggsfasen. Rotsoner må også sikres. Nordvest for planområdet er det regulert inn et friområde. Det er ønskelig at området øst for gang- og sykkelveien, som i forslag til ny grønnplan er beskrevet som et eksisterende turdrag, også blir regulert til friområde for å sikre turdraget en mer optimal bredde.
6. Vann- og avløpsetaten: Overflatevann, takvann og drenevann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen.
7. Hafslund Nett: kommenterer at deres anlegg i området må tas hensyn til i planarbeidet. Eventuelle endringer av eksisterende anlegg som oppstrå som følge av planforslaget må påkostes av tiltakshaver.
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten: påpeker at nærliggende kommunale arealer omfatter tilliggende del av friområde gnr/bnr 227/557 på nordvestsiden og fellesareal for boligeiendommer gnr/bnr 227/254 på nordsiden av planområdet. Disse berøres ikke av planen. EBY har ingen kommentarer. Gjennomføring av tiltak antas ikke å utløse behov for utbyggingsavtale.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka: Formål barnehage søkes regulert inn i forslaget, sammen med andre kombinerte formål. Behov for barnehage, samt størrelse på denne vil utredes ved konkret byggesak og det jobbes med mulige leietakere. Reguleringsforslaget tar høyde for en fire-avdelings barnehage, ca 60 barn, i forhold til uteareal og fellesareal.
2. Byantikvaren: Tas til etterretning. Varsling av funn av automatisk fredete kulturminner sikres i Kulturminnelovens § 8.
3. Samferdselsetaten: Hovedadkomst til planområdet er fra Malmøgata inn til planområdet. Sterkning mellom Malmøgata/Marstrandsgata reguleres til felles adkomst samt forslagsvis gatetun, med HC parkering og avsetningsområde for hybler, hotell og butikk. Parkering for butikk, hybler og hotell dekkes i eksisterende parkeringskjellere, og er beregnet i henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm. Forslag til reguleringsplan legger opp til at varelevering, samt henting/bringning av barn til barnehage håndteres fra Marstrandsgate – med varelevering langs kantstein og kortidsparkering inn mot gang-sykkelvei i enden av Marstrandsgata. Behov for støyavskjerming utredes i egen støyrapport, og konklusjon innarbeides i planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser.
4. Undervisningsbygg: Erfaring tilsier at andel av studenter som etablerer seg i et anlegg tilsvarende det foreslått er ca 2%. Dette utgjør omlag 5-10 barn.
5. Friluftsetaten: Avkjørsel forutsettes fra Malmøgata inn foran bygningsmassen, og ned i eksisterende parkeringskjellere. Det planlegges ingen ny bygningsmasse, utover eventuelle rømningsstrapper utenfor eksisterende bygningsmasse, så tiltaket skal ikke ha konsekvenser for eksisterende vegetasjon. Å regulere området øst for gang- og sykkelveg til friområde vil bli vurdert i den videre planprosessen.
6. Vann- og avløpsetaten: Det er i dag løsninger for håndtering av overvann, takvann og drenevann. Disse forholdene vil ikke endres – da tiltaket ikke tilfører noen ny bygningsmasse.
7. Hafslund Nett: Tas til etterretning.
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Tiltaket vil forandre endring av status på del av Københavgata mellom Marstrandsgata og Malmøgata, fra offentlig til privat. Tiltakshaver har forespurt EBY om møte for å avklare hvordan dette håndteres. Da dette er en forutsetning fra Samferdselsetaten – antas omdisponeringen å være uproblematisk. Form på dette kan avklares i høringsperioden.

5.2 Forhåndsuttalelser

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Aftenposten 10.02.2011. Naboer og berørte parter ble varslet av brev i samme periode. Se vedlegg 4 – Varslingsmateriale og innkomne forhåndsuttalelser.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Friluftsetaten	14.03.2011
2. Samferdselsetaten	08.03.2011
3. Hafslund Nett AS	16.02.2011
4. Boligsameiet Marstrandgata 15 v/Vidar Ramdal	udatert
5. Eier leiligheter Marstrandgate 15, Anne Karine Svee	16.02.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Friluftsetaten: Har ikke kapasitet eller midler til å bidra til utformingen av parkarealene mot g/s-veien, men stiller seg positive til om forslagsstiller ønsker å oppgradere arealene. Ser behovet for at områdets funksjon til turdraget styrkes. Det er også viktig at arealene ivaretas som allment tilgjengelige, og at det gis et tydelig skille mellom offentlige og private arealer. Ber om å bli forelagt tegninger/skisser dersom det blir endringer i anlegget.
2. Samferdselsetaten: Viser til kommentarer gitt ved samrådsinnspill. Har i tillegg et par kommentarer: ved en eventuell flytting av g/s-vei er det viktig at forbindelseslinjen gjennom området opprettholdes. G/s-vei bør holdes åpen og tilgjengelig for bruk i anleggsperioden.
3. Hafslund Nett AS: viser til innspill gitt ved samrådsinnspill.
4. Boligsameiet Marstrandgata 15: Positive til at det kommer nytt liv i gården, men er bekymret for konsekvensene for kollektivtrafikken i området. Opplyser om at enkelte av busslinjene som går forbi planområdet til tider har sprengt kapasitet – spesielt når det gjelder rushtidavgangene til/fra studiestedene.
5. Anne Karine Svee: Ønsker å få tilbakemelding på om planlagte tiltak vil få konsekvenser for de bygningene som ligger på hjørnet av Marstrandgata, og om en planlegging av Marstrandgata vil innebære mindre fremkommelighet.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Friluftsetaten: Arealene vil være allment tilgjengelig, bortsett fra en mindre del som på dagtid vil kunne avsettes til uteareal til en eventuell barnehage. Arealene som foreslås regulert til nytt formål uteoppholdsareal søkes oppgradert som en del av totale tiltaket. G/S opprettholdes i trasé som ved dagens situasjon, og offentlig formål vest for denne vil også bestå som for dagens situasjon. Oppgraderinger av parkanlegget vil i hovedsak dreie seg om den delen som ligger innenfor eiendommen til Københavngata 10.
2. Samferdselsetaten: G/S-vei opprettholdes som i dag. Det vil tilstrebes at denne er åpen og tilgjengelig for bruk i anleggsperioden.
3. Hafslund Nett AS: Ok
4. Boligsameiet Marstrandgata: En reguleringsendring som foreslått har ikke mulighet til å styre kollektivtilbudet, da dette er organisert av private foretak. En økning av kunder/brukere vil kunne føre til et utvidet tilbud, men dette vil ikke være en del av den videre planprosessen, men noe som styres av de private aktørene.
5. Planlagte tiltak vil i hovedsak dreie seg om eksisterende bygningsmasse, med tilliggende vegareal og parkareal. Det søkes ikke at tiltaket skal gi en dårligere fremkommelighet. Det åpnes for mulighet for varelevering som kantlevering langs Marstrandgate, men dette er i den delen av veien som i dag er blindgate. Parkeringsplasser langs Marstrandgate i den delen av veien som ligger inn mot parken, vil reguleres til barnehagedriften, og noe av gateparkeringen som i dag brukes av andre vil derfor bortfalle.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Bergenegården har inntil nylig vært brukt som kontor/forretningsbygg med noe lettere industri. Bebyggelsen ligger sentralt på Grünerløkka, med god kollektivdekning og korte avstander til de fleste fasiliteter. Den ligger også i den delen av Grünerløkka som gradvis går over i ren boligbebyggelse, og er en rest av gammel industri i et etablert boligstrøk. Det ligger derfor godt til rette for at bygningsmassen bygges om til boligformål, studenthybler, som hovedformål. Planforslaget regnes også å være i tråd med intensjonene i kommuneplan 2008 og i kommunedelplan for indre by.

Rammer:

Planområdet er ikke registrert med særskilte verneinteresser hva gjelder naturgrunnlag, biologisk mangfold eller kulturminner/kulturmiljø. Dette er derfor ikke omtalt spesielt, da tiltaket ikke vil berøre

dette. Tilliggende nabobebyggelse i øst har bygningsmasse som er registrert i SEFRAK-registeret, men da planforslaget ikke innebærer særlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse, berøres ikke disse av planforslaget. Planforslaget vil være positivt for den eksisterende grønnstrukturen som er regulert som friområde, park. Dette fordi uteareal mot vest vil reguleres fra byggeområde til friluftsområde, og man vil dermed få muligheten til å se på disse to områdene som et større, sammenhengende parkdrag. På grunn av foreslåtte formål, vil deler av friluftsområde foreslås utformet som lekeplass og uteoppholdsareal spesielt tilrettelagt for barn.

Formål og bruk:

Eksisterende bygningsmasse er stor, med ca 24.000 kvm BRA slik den står i dag. Anker STI er en stiftelse som i hovedsak jobber med etablering og utleie av studenthybler, samt drifting av enklere hotelltilbud, såkalte hotell. De har tidligere bygget Anker Studentboliger og Anker Hotell og Hostel, og har i dette prosjektet dratt stor nytte av at disse funksjonene er lagt så å si under samme tak. Dette gir en fleksibel løsning i forhold til bruk, da formålene blir noe over i hverandre ved at hybelbeboerne benytter fellesarealer som er opparbeidet i forhold til hotell-areal, samtidig som hostellet kan leie tilbake hyblene for eksempel om sommeren, når studentene ikke bruker disse. Dette gir mange positive følger, som gode fellesarealer som fungerer som attraktive sosiale møteplasser, døgnåpen resepsjon som kan bistå ved behov, driftssikkerhet etc. I tillegg ønsker man å legge til rette for en strøksbetjenende, liten dagligvare, eksempelvis Joker, på maks 400 kvm. Dette er et tilbud som ikke er i nrområdet i dag, og med et hybelbygg/hostell av denne størrelsen, kan man dekke behovet for en slik butikk nesten alene.

Bebyggelsen har blitt vurdert til å kunne romme ca 300 studenthybler av varierende størrelse, 80 hotellrom med tilhørende tilleggsarealer som resepsjon, frokostsal, kjøkken og andre driftsarealer, nærbutikk på 400 kvm, samt andre næringsarealer som er oppgitt å være enten barnehage eller andre næringsarealer tilpasset kontorformål.

Det har blitt belyst et behov for barnehage i nrområdet. Av erfaring ser man at av studenter som bor slik det nå legges til rette for, så er det ca 2% som har barn. Det antas derfor at en etablering av ca 300 studenthybler i bygget ikke alene vil utløse krav om barnehage. Allikevel anser man barnehage som et formål som meget godt går sammen med de andre type formålene som er foreslått. Bygningsmassen er også vurdert, ved ombygging, å godt kunne egne seg til dette. Det er derfor foreslått å åpne for etablering av barnehage innenfor planområdet, og skisseprosjektet viser at det er rom for en 4 avdelings barnehage sentralt i bygget. Barnehagen har da grei tilgang til parken som ligger vest for bygningsmassen, og deler av denne kan skjermes slik at arealene blir forbeholdt barnehagen. I tillegg ser man at man ved å etablere en lysgård i eksisterende bygningsmasse, kan få en skjermet uteplass for de minste barna her. Det vil ikke bli en uteplass som får de aller beste solforholdene, men vil kunne være et godt alternativ når det gjelder å "luften" aktive barn i skjermede omgivelser. På sommerstid vil arealet kunne supplere og være en utvidelse av inneområdene.

Hvis det skulle vise seg vanskelig å finne aktuelle drivere av barnehage som ønsker å etablere seg i anlegget, ligger lokalene godt til rette for annen næringsdrift, fortrinnsvis kontordrift. Det er ikke ønskelig å etablere handelsarealer utover tidligere nevnte dagligvare. I reguleringsplanen åpnes det derfor for at det kan etableres rene kontorformål eller helse relatert næring som eksempelvis lege/fysioterapeut og lignende.

Adkomst og parkering:

Anlegget har i dag adkomst fra Fagerheimgata inn på Københavngata. Den andelen av Københavngata som går inn foran dagens bebyggelse brukes i tillegg til adkomst som bakkeparkering og har også tidligere vært brukt til varelevering. Det er også en rampe på baksiden av bebyggelsen, mot Marstrandgata, som har vært brukt til varelevering. Når det gjelder parkering har eksisterende bebyggelse parkeringskjeller i to plan.

Intensjonen i prosjektet er å i så stor grad som mulig å kunne nytte seg av eksisterende bygningsmasse. Det er derfor valgt å la eksisterende kjøreramper ned til kjeller bestå. Det er lagt til rette for at hotell og beboere da får parkering i nedre parkeringskjeller, mens parkeringsareal for næringsarealer og butikk etableres i øvre parkeringskjeller. Rampe ned til øvre parkeringskjeller er så

bred at man enkelt kan etablere en gangsoner for kunder av butikk langs denne. Del av Københavngata som går inn foran bebyggelsen, er tenkt frigjort fra bakkeparkering, bortsett fra et par plasser avsatt som HC-parkering for butikkarealet, og arealet er tenkt etablert som et samlet adkomststorg for studenthyblene, hostellet og butikken. Gatetunet skal utformes slik at den største delen av trafikken ledes ned i parkeringskjellere, og at det kun tillates trafikk for av- og pålessing, noe varelevering samt kjøring frem til HC-plassene. Dette markeres forslagsvis med en tydelig innsnevring av kjørarealet, et skifte i overflatemateriale på bakken og skilting. Beplantning og liknende kan også brukes for å markere dette. Det foreslås å etablere opphøyde gangfelt ved nedkjøringen til p-kjellere, samt for å krysse avkjøringen fra Malmøgata og inn på Københavngata. Dette foreslås for at bilene skal senke farten, og for at gående skal ha noen klare gangsoner. Dette er illustrert på vedlagte utomhusplan. Gatetunet er bredt nok til at renovasjonsbil, en liten varebil og personbil kan snu. Dette vil allikevel utgjøre begrenset trafikk i korte tidsrom.

Barnehagen er tenkt skjermet noe fra den øvrige aktiviteten. Her er det lagt til rette for at barnehage får egen adkomst fra Marstrandgate, via eksisterende rampe på denne siden. Marstrandgata har ikke gjennomkjøring forbi planområdet, da den "ender i" parken og gang-sykkelveinettet mot vest, så dette er i prinsippet en blindgate. Arealet egner seg derfor godt, etter vårt skjønn, til å etablere parkeringslommer for å håndtere levering og henting for de som kommer med bil. Det foreslås å etablere en snuhammer for personbiler i enden av Marstrandgate. Dette for å unngå rygging og usikre situasjoner i adkomstområdet til barnehagen. Snuhammer vil gå inn på en liten del av det området som i gjeldende areal er avsatt til byggeformål,

Varelevering til butikk og hotell, samt øvrig næringsareal, er tenkt håndtert fra Marstrandgata, som kantlevering. Dette vil få minimal betydning for øvrig belastning på Marstrandgata, da den som før nevnt ender som en blindvei mot parkområdet i vest, og således ikke har så stor trafikkbelastning.

Parkering skal være i henhold til Oslo kommunes forskrifter for Indre by, når det gjelder formål studenthybler og næring. Dette gjelder både for bil og sykkel.

Planløsninger:

I plan 1 er det tenkt etablert fellesarealer samt driftsarealer for hostellet. Her er det naturlig å legge resepsjon, med tilleggende frokostsal og oppholdsarealer, og det er også naturlig at dette arealet kan knytte seg opp mot den planlagte dagligvarebutikken. Adkomst til hyblene vil gå via fellesarealene og videre oppover i anlegget med eksisterende trapp- og heiskjerne. Det er tenkt at fellesarealer som etableres i forbindelse med driften av hotellet også skal kunne nyttes av hybelbeboerne, og erfaring med drifting av Anker Studentboliger og hotell/hostell har vist seg at dette er en godt fungerende løsning.

I plan 2 er det tenkt anlagt hotellrom/fellesareal, samt forslagsvis barnehage. Barnehagen vil, som tidligere beskrevet, knytte seg opp mot eksisterende rampe og adkomst fra Marstrandgata, samt ny lysgård og mulig uteoppholdsareale her.

Plan 3 vil disponeres som en ren fløy for hotellrom, samt noe driftsareal.

Fra plan 4 til plan 10 er det foreslått at hyblene blir lagt. Disse varierer i størrelser fra 20 - 40 kvm, med en anslått fordeling der 75% er på minimum 20 kvm og 25% er avsatt til parhybler fra størrelser på ca 28 kvm og opp mot 40 kvm. (noen variasjoner innenfor disse størrelsen finnes). Hyblene er foreslått med en effektiv planløsning, der hver hybel vil ha eget bad og kjøkken. Det legges ikke opp til en løsning der flere hybelrom deler kjøkken/bad, da dette har vist seg i praksis å medføre en del konflikter i forhold til bruk. Eksisterende kjerne med trapp og heisbatterier er forutsatt beholdt, og kun oppgradert. Tidligere våtrom i kjerne fjernes, og det vil søkes å tilrettelegge for boder og annet oppbevaringsareal i kjernen oppover i etasjen. Her foreslår man å etablere areal for sykkelparkering/sportsutstyr samt skap/boder for oppbevaring. Det er avsatt plass for lagringsplass på ca 1,5 kvm pr hybel i dette området, utover skap plass avsatt inne i selve hybelen.

Foreslått "lagdeling", der man skiller på funksjoner oppover i etasjene, vil gi en enkel differensiering mellom beboere og gjester til hotellet, samtidig som det også ligger godt til rette for sambruk. Man

forutsetter at to av heisene forbeholdes studentene alene, og at man legger opp til en form for adkomstkontroll.

Uteoppholdsareal

Det er lagt opp til at beboerne aktivt kan bruke parken i vest, samtidig som det er store offentlige friområder i nærheten av planområdet, eksempelvis Birkelunden. I tillegg til utearealet på bakkenivå er det lagt til rette for etablering av en felles takterrasse, som vil få meget gode lys- og solforhold, 10 etasjer over bakkenivå.

Universell utforming:

Universell utforming vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende lovverk, som er strammet inn i forhold til tidligere ved ny TEK2010 med ikrafttreden 2011. Der står det blant annet at i anlegg hvor det er mange like enheter, eksempelvis hotell, så anses det tilstrekkelig at 10% av enhetene tilfredsstiller kravene til universell utforming, i tillegg til alle fellesarealer og utearealer. Dette vil også være naturlig å regne som tilstrekkelig i forhold til hyblene, da disse reguleres rent for utleie og ikke salg, og en fordeling av de enhetene som er universelt utformet vil kunne styres av drifter. Samtidig vil det legges opp til at alle faste innretninger i så stor grad som mulig skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Dette vil vurderes i det videre detaljprosjektet og dokumenteres i byggesak. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til at minimum 10% av alle boenheter, så vel hybler som hotellrom skal være universelt utformet.

Trafikkbelastning:

Det har blitt utført en trafikkanalyse som tar for seg forventet trafikkøkning som følge av tiltaket, med konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Kort oppsummert konkluderer denne med at tiltaket som foreslått generer mindre trafikk enn hva en bruk i tråd med gjeldende regulering vil generere. En ytterligere redegjørelse for dette er summert under kapittel 8, Konsekvenser av tiltaket samt i vedlegg 6, trafikkanalysen.

Støy:

Det har blitt gjort en støyfaglig utredning for tiltaket, med fokus på bygningsmessige tiltak for å oppnå tilfredsstillende oppholdsarealer inne og ute. Da foreliggende trafikkanalyse viser at ny trafikkbelastning som følge av gjennomført plan vil bli mindre enn hva trafikkbelastningen som følge av gjeldende plan, er det i beregning av støybelastning tatt utgangspunkt i eksisterende situasjon samt framskredet situasjon 2021. Støyanalysen konkluderer med at når det gjelder krav til innvendige arealer vil det være tilstrekkelig med lyddeppe vinduer. Når det gjelder utvendige oppholdsarealer foreslås disse lagt til stille side. Da prosjektet legger opp til et areal for barnehagen mot eksisterende park, vil denne bli liggende i gul sone. Det vil derfor bli nødvendig med støyskjermingstiltak for dette arealet, og det er tatt med i forslag til reguleringsbestemmelser.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planforslaget legger opp til følgende reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - a. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, privat, spesifisert i bestemmelser til å være:
 - i. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse : hybler for utleie
 - ii. Forretninger: dagligvare opp til 400 kvm BRA
 - iii. Tjenesteyting, herunder barnehage og annen tjenesteyting (treningssenter, legesenter)
 - iv. Næringsvirksomhet, herunder kontor, hotell/overnatting, bevertning
 - b. Uteoppholdsareal, privat, herunder lekeplass og annet uteoppholdsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - a. Veg, offentlig
 - b. Gang/sykkelveg, offentlig
 - c. Gatetun, privat
 - d. Annen veggrunn, offentlig

3. Grønnstruktur
a. Park, offentlig

Grad av utnyttning og høyder

Planforslaget omfatter eksisterende bebyggelse. Rammene for denne vil være uendret hva gjelder utnyttelsesgrad og høyder. Det åpnes for etablering av teknisk rom på tak, samt for oppbygging av tak for uteopphold, med tilhørende rekkverk. Maks høyde for teknisk anlegg og rekkverk angis derfor som høyde fra ok tak. Areal som kommer i tillegg i forhold til utnyttelse er eventuell ny rømningsstrapp mot nord og sør, samt ny rampe for å ivareta universell utformet adkomst til grøntarealer.

Eksisterende reguleringsplan gir rom for:

Høyde: 10 og 5 etasjer

Utnyttelsesgrad: U 1,0-1,5

Utnyttelsesgraden vil være tilnærmet uendret. Det er et ønske at man regulerer grøntområde i vest til friluftsområde, dette inngår i dag som byggeområde og således i beregningsgrunnlaget for utnyttelsesgrad i henhold til gjeldende regulering. Nytt planforslag oppgir utnyttelsesgrad som maks BRA, parkeringskjeller inngår ikke i dette. Maks BRA er angitt som mindre enn hva eksisterende bygningsmasse har, da det forutsettes å ta ut areal i renoveringen for å få lys inn i bygningsmassen. Foreslått utnyttelse er derfor satt til maks BRA = 17.000 kvm, eksklusiv parkeringskjellere.

Nye rammer:

Høyde: Teknisk rom tillates etablert 3,0 m høyere enn dagens gesims. Eksisterende takkonstruksjon tillates økt i høyde med 0,5 m. Nytt rekkverk rundt nytt uteareal på tak tillates å gå 2, 0 høyere enn dagens gesimshøyde.

Utnyttelsesgrad: Maks BRA = 17.000 kvm, eksklusiv parkeringskjellere.

Uteareal pr enhet eller % BRA er ikke utregnet. Uteareal er avsatt mot nordvest, oppå eksisterende parkeringskjeller. Dette arealet er foreslått regulert til uteoppholdsareal, der allmennheten har tilgang. Det forutsettes at et eventuelt uteoppholdsareal til barnehage legges her, og da må man sørge for tilstrekkelig støyskjerming. Ut over dette er det ikke satt krav til støyskjerming av utearealene.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens rammer forutsettes opprettholdt som ved dagens situasjon, med unntak av to rømningsstrapper samt en rampe mot grøntareal.

Natur- og ressursgrunnlaget

Foreslått plan omfatter ikke natur- og ressursgrunnlaget. Eksisterende offentlige friområde, park, opprettholdes som i dag, og kobles sammen med nytt friluftsområde vest for bygningsmassen. Nytt friluftsområde erstatter tidligere angitt byggeområde, og byggeområdet begrenses kun til bygningsmassen.

Verneinteresser

Det er ingen registrerte verneinteresser i forhold til biologi, og planforslaget berører derfor ikke dette. Det er verneinteresser på tiliggende bygg mot øst. Foreslått avgrensning av plan griper ikke inn i dette området, og verneinteressene er derfor ikke en del av denne planen.

Miljøfaglige forhold

Nytt planforslag fordrer ikke tiltak i grunnen, og behov fore geoteknisk undersøkelse er derfor ikke påkrevet. Det har ikke vært særskilt forurensende aktivitet innenfor planområdet, og undersøkelser av eksisterende bygningsmasse har ikke gitt grunn til å anta at det kreves særskilt aktsomhet angående forurensningskilder.

Planområdet ligger i gul støysone. For å oppnå tilfredsstillende forhold innendørs, vil det kun være nødvendig med fasadetiltak, som å bytte vinduene med nye vinduer som støydempende. Friområde og uteoppholdsareal mot nordvest vil ligge i gul støysone. Hvis man etablerer en lekeplass for barnehage

her, må man gjøre støyskjermingstiltak. Dette er ivaretatt i bestemmelsene. Se for øvrig vedlagt støynotat, vedlegg 7.

Trafikkforhold

Avkjørsel til planområdet er som i dag, fra Fagerheimgata og inn på Københavngata. Del av Københavngata som ligger innenfor planområdet reguleres til privat vei/gatetun og vil være hovedadkomst både for hybler, hotell og dagligvare. Nedkjøring til eksisterende p-kjeller forutsettes opprettholdt som i dag. Adkomst til barnehage, alternativt formål kontor/annen tjenesteyting er løst fra Marstrandgata.

Varelevering til dagligvare, hotell og næringsarealer er foreslått løst som kantparkering fra Marstrandgate. Driftstrafikk i forhold til hybler/hostell – som for eksempel søppelhåndtering, er foreslått løst fra Københavngata og hovedadkomsten.

Parkering er i henhold til Oslo kommunens forskrifter for indre by. All parkering er i hovedsak løst i eksisterende parkeringsanlegg under bakke. Det er avsatt 2 plasser for HC-parkering ved hovedadkomst, formål gatetun. Midlertidig parkeringsplasser for levering/henting av barn til barnehagen forutsatt løst som kantparkering langs blindvei i Marstrandgate.

I område avsatt til gatetun tillates blandet trafikk. Det er satt krav i bestemmelser til at området skal utformes på de myke trafikantenes premisser, og at gangsoner spesielt må ivaretas i mulige konfliktområder, som ved nedkjøringsrampe til p-kjellere. Det er også satt krav til en detaljert utomhusplan som skal dokumentere dette.

Vedlegg 6, trafikkanalyse, har beregnet forventet trafikk som følge av tiltaket. Antall bilturer per virkedøgn etter omregulering er beregnet til ca 510. Tilsvarende er antall bilturer per virkedøgn beregnet til ca 590 med en videreføring av formålet som arealene i samsvar med dagens regulering sist ble brukt til (i hovedsak kontor). Beregningene indikerer ut fra dette at omreguleringen sannsynligvis vil bidra til noe redusert biltrafikk til/fra området på sikt. Det er ikke grunn til å forvente at den foreslåtte omreguleringen vil medføre vesentlige endringer av trafikksituasjoner eller trafikkbelastningen på gatenettet i nærheten av Københavngata 10.

Risiko- og sårbarhet

Kapittel 10 redegjør for risiko og sårbarhet, på bakgrunn av ROS-sjekkliste, vedlegg 4 Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det ikke er særskilte forhold ved anlegget som krever egne tiltak. Planlagt ny snuhammer ved Marstrandgate vil gjøre trafikkbildet noe mer oversiktlig, da man unngår rygging langs offentlig vei ved gateparkeringen. Planlagt gatetun legger opp til blandet trafikk. Dette søkes utformet på de gåendes premisser. Det er også lagt opp til muligheter til å snu her for personbil og liten lastebil, for å unngå unødvendig rygging inne på gatetunet og ut i Malmøgata. Ny bruk i bygget der man endrer fra kontor til bolig gjør at man må vurdere rømningsforhold. Det er i forslag til bestemmelser satt krav til at et skal foreligge en utredning av brannkonsept og rømning ved søknad om rammetillatelse for tiltaket.

Sosial infrastruktur

Det er avsatt plass til barnehage med tilhørende uteareal innenfor planområdet. Uteareal forutsettes løst innenfor areal friluftsførmål, og i bestemmelser er det satt krav til at utearealet skal minimum være 500 kvm i tillegg til foreslått lysgård.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dette ivaretas i planforslaget med bestemmelser. Eksisterende anlegg for vann- og avløp forutsettes beholdt.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger til rette for flere typer uterom; adkomsttun/torg, lysgård, friluftsområde mot vest samt uteareal på tak. Det forutsettes mindre bygningsmessige tiltak på fasade og eksteriør, og det er først og fremst skifte av vinduer og teknisk oppgradering av fasade.

Stedsutvikling

Planområdet reguleres til boligformål, hotell/bevertning, forretning, kontor, barnehage og annen tjenesteyting, og er i tråd med kommunedelplan for Indre Oslo og Kommuneplanen for Oslo 2008. Boligformålet tilpasses studenthybler. Dette gjør at aktiviteten i området går fra hovedsaklig næring og industri til hovedsaklig boligformål.

Barns interesser

Deler av nytt friluftsområde mot vest vil avsettes til lekeplass. Areal for dette beregnes i henhold til krav satt til uteareal for barnehage gitt i bestemmelser. Det er også satt krav til at et minimumsareal skal opprettes som lekeplass, uavhengig av om barnehagen blir etablert her eller ikke. Resterende del av friluftsområde vil fungere som oppholdsarealer for nye beboere sammen med eksisterende beboere i nærområdet. Barnehage foreslås innregulert som formål, og dersom det finnes drivere til dette formålet, vil barnehage etableres innenfor eksisterende bygningsmasse.

Universell utforming

Det stilles krav i bestemmelser til at alle fellesarealer og uterom skal være tilgjengelig for alle. Det stilles krav til at minimum 10% av hyblene og hostellrommene skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

Juridiske forhold

Del av Københavngata som ligger foran bebyggelsen er foreslått regulert til fra offentlig gatetun. Det bør vurderes av EBY om dette skal være privat. Det stilles rekkefølgekrav til at utearealer i vest og på tak skal opparbeides før bygningsmassen kan tas i bruk. Det er ikke stilt krav til utbyggingsavtale.

8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget anses å være i tråd med intensjonen i kommuneplanen 2008, samt kommunedelplanen for Oslo Indre by, der planområdet er angitt som en del av "boligbyen". Planforslaget er også i tråd med rikspolitiske retningslinjer hva gjelder areal- og transport.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ingen registrerte forekomster av prioriterte naturtyper, utvalgte naturtyper, geologisk mangfold eller særskilt biologisk mangfold, og planforslaget anses derfor å ikke ha konsekvenser for dette. Planforslaget legger til rette for å regulere nytt friluftsområde på vestsiden av bygningsmassen, og det anses derfor at planforslaget har en positiv konsekvens hva gjelder friluftstinteresser.

Verneinteresser

Planforslaget ligger nært bygningsmasse registrert i SEFRAK-registeret. Bestående bygningsmasse skal i hovedsak fremstå som i dag, og det er derfor vurdert at planforslaget ikke har konsekvenser for tilliggende kulturminner/-miljø .

Miljøfaglige forhold

Planforslaget har ingen konsekvenser for biologisk mangfold. Da planforslaget ikke legger opp til arbeider i grunnen vil det heller ikke ha konsekvenser for grunnforhold. Det er ingen registrerte forurensningskilder innenfor dagens virksomhet, og forslag til reguleringsformål vil ikke bidra til nye forurensningskilder.

Da tiltaket er vurdert til å generere mindre trafikk enn hva en bruk i tråd med gjeldende regulering vil generere, er tiltaket vurdert til å ikke ha konsekvenser når det gjelder støybelastning på nærmiljøet.

Trafikkforhold

Avkjøring til anlegget vil bli tilsvarende som i dag, og endrer ikke situasjonen vesentlig. Type trafikk vil endre seg, sammenliknet med tidligere formål som industri og kontor. Det er lagt opp til gateparkering langs Marstrandgate, noe det også er i dag. Denne gateparkeringen er søkt avsatt til barnehagen, hvis denne kommer, som korttidsparkering ved henting og levering. For å bedre trafikksituasjonen og unngå unødvendig rygging ved henting/levering, er det derfor anlagt en

snuhammer i enden av Marstrandgate. Foreslått plassering av varelevering er noe lenger ut enn hva varelevering til eksisterende bygg har vært. Denne har ligget nærmere parken, ved rampen som er foreslått brukt som ny inngang til barnehage. Ny plassering av varelevering tilsier at varebilene ikke trenger å rygge i gaten.

Bergene-gården har nok kapasitet til å dekke parkeringsbehovet i eksisterende parkeringskjellere. Forslag til omregulering antas derfor å ikke belaste gateparkeringen i nærmiljøet ytterligere, ut over det arealet som er avsatt til henting/levering til barnehagen.

Vedlagt trafikkanalyse, vedlegg 6, viser at foreslått endret formål vil generere mindre trafikk enn hva gjeldende plan er beregnet å generere. Tiltaket vil således ha en liten positiv konsekvens hva gjelder trafikkbelastningen i området. Tiltaket vil kunne belaste kollektivtrafikken mer enn hva gjeldende regulering gjør. Endret bruk vil da vise om det vil være behov for å eventuelt utvide rutetilbudet på enkelte strekninger som går forbi planområdet. Dette vil være noe som gjøres av kommunen i samarbeid med det lokale trafikksekskapet.

Risiko- og sårbarhet

Tiltaket regnes å ikke ha noen konsekvenser for nærmiljøet hva gjelder risiko og sårbarhet. Noe mindre beregnet trafikkbelastning, sammen med ny snuhammer i enden av Marstrandgate, kan føre til et noe mer oversiktlig trafikkbildet. Dette vil allikevel ha liten betydning, da anlegg og nærmiljø har en forholdsvis lav trafikkbelastning. Se for øvrig eget kapittel 10.

Sosial infrastruktur

En eventuell ny barnehage vil i tillegg til å være et tilbud til de nye beboerne i anlegget, også være et tilbud til bydelen. Den vil ligge kollektivnært, og nært til det overordnede gang- og sykkelveinettet, og vil også ha tilgang på grøntareal. Barnehage vil således være et positivt tilskudd til bydelen. Hvis ikke det blir barnehage, er det lagt til rette for etablering av annen tjenesteyting, dette kan eksempelvis være legesenter, treningssenter eller tilsvarende. Dette vil også være et tilbud som gavner bydelen. Hvis dette også viser seg vanskelig å etablere, er det gitt åpning for formål kontor. Dette vil ikke bidra til noe særskilt for nærområdet utover nye arbeidsplasser. En liten dagligvare på maks 400 kvm BRA vil fungere som en strøksbetjenende butikk, og være et tilbud som ikke er i umiddelbar nærhet for de boligene som er etablert der i dag. Dette vil således kunne regnes som et positivt tilskudd, og man antar at mange av de som kommer til å benytte seg av denne butikken er etablert i nærområdet, og at de ikke nødvendigvis bruker bil når de skal handle her.

Teknisk infrastruktur

Tiltaket vil benytte seg av eksisterende infrastruktur. I forhold til tidligere bruk, forventes det ikke at nye formål kommer til å belaste nettet mer enn det som det er kapasitet for i dag. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og må således tilknytte seg dette. Hostel og hybler vil måtte påregnes å kreve forholdsvis stor kapasitet hva gjelder renovasjon. Det er derfor i skisseprosjektet vurdert at renovasjon legges nært eksisterende kjøreramper, som har enkel adkomst fra Københavngata.

Estetikk og byggeskikk

Det legges opp til at bygningsmassen opprettholdes innenfor rammene. For å få en hensiktsmessig planløsning, og nok lys inn i lokaler, planlegges det etablert en lysgård i den laveste delen mot øst. Tiltaket søkes ikke å endres eksteriørt i stor grad, men vil måtte moderniseres når det gjelder vindusbånd og inngangspartier, porter. Tiltaket vil allikevel i stor grad fremstå som i dag når det gjelder volum og uttrykk.

En oppgradering av Københavngata innenfor planområdet til privat vei/gatetun, som skal fungere som hovedadkomst for bygningsmassen, vil være positivt i nærområdet. Dette arealet vil oppgraderes estetisk. Innvendig uterom i lysgård vil måtte formes som et tilleggsareal til bruksarealene, og vil også måtte formes i forhold til akustikk etc. Dette rommet vil i stor grad bidra positivt i forhold til opplevelsen av bygningen.

Det er lagt inn mulighet for å etablere takterrasse. Denne vil ikke ha stor betydning for hvordan bygget fremstår eksteriørmessig, men vil være et positivt tilskudd til beboere og brukere av bygget. Det vil også gi en uteplass med utsikt over nesten hele byen.

Uteplass mot vest planlegges knyttet tettere opp mot friområdet. Dette området vil således fremstå som et større, offentlig uterom, og et viktig grøntareal i nærområdet.

Stedsutvikling

Det at planområdet omreguleres fra forretning/kontor/industri til hovedsakelig boligformål, med tilleggsformål hotell/bevertning, forretning, kontor, barnehage, annen tjenesteyting gjør belastningen på omgivelsen mindre når det kommer til potensialet for støy, tungtrafikk og lignende. Foreslåtte formål vil samsvare bedre med omgivelsene, og vil således være positivt i forhold til stedsutvikling. Tiltaket vil først og fremst føre til en økning av tilbudet til studenter og ungdommer i området. Tiltaket vil bidra til en økt aktivitet i eksisterende bygningsmasse, og da en aktivitet som er mer i tråd med hva som eksisterer i nærmiljøet i dag.

Barns interesser

Etablering av barnehage, med tilhørende uteareal, vil virke positivt. En innskrenkning av byggeområdet i planen, med båndlegging av areal mot vest til friluftformål vil sikre et areal for uteopphold, og da være positivt i forhold til barns interesser. En skjermet lekeplass som brukes av barnehagen på hverdager, kan være et tilskudd til lekearealet for barn i nærområdet utenom barnehagens åpningstid. Det er i bestemmelser satt krav til at en del av friluftsområdet avsettes til lekeareal uavhengig om barnehagen kommer eller ikke. Etablering av lekeplass vil være positivt for barn i nærområdet.

Universell utforming

Forslaget vil gjøre at det sikres et hybeltilbud for studenter med spesielle behov, da krav til universell utforming må tilfredsstilles. Dette gjelder også for besøkende til hostellet, og brukere av alle fellesarealene, både ute og inne.

Juridiske forhold

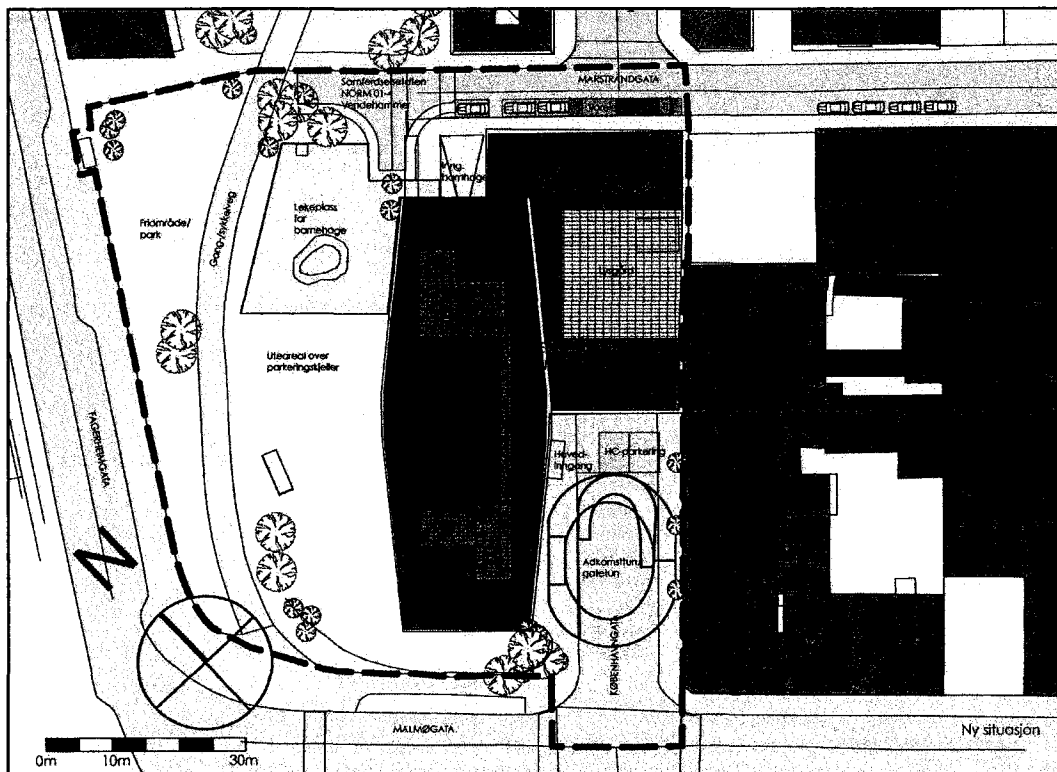
Rekkefølgekrav sikrer at felles utearealer og offentlige utearealer blir opparbeidet før tiltaket kan tas i bruk.

Interessemotsetninger

Tiltaket forventes ikke å utløse noen interesse motsetninger i nærområdet.

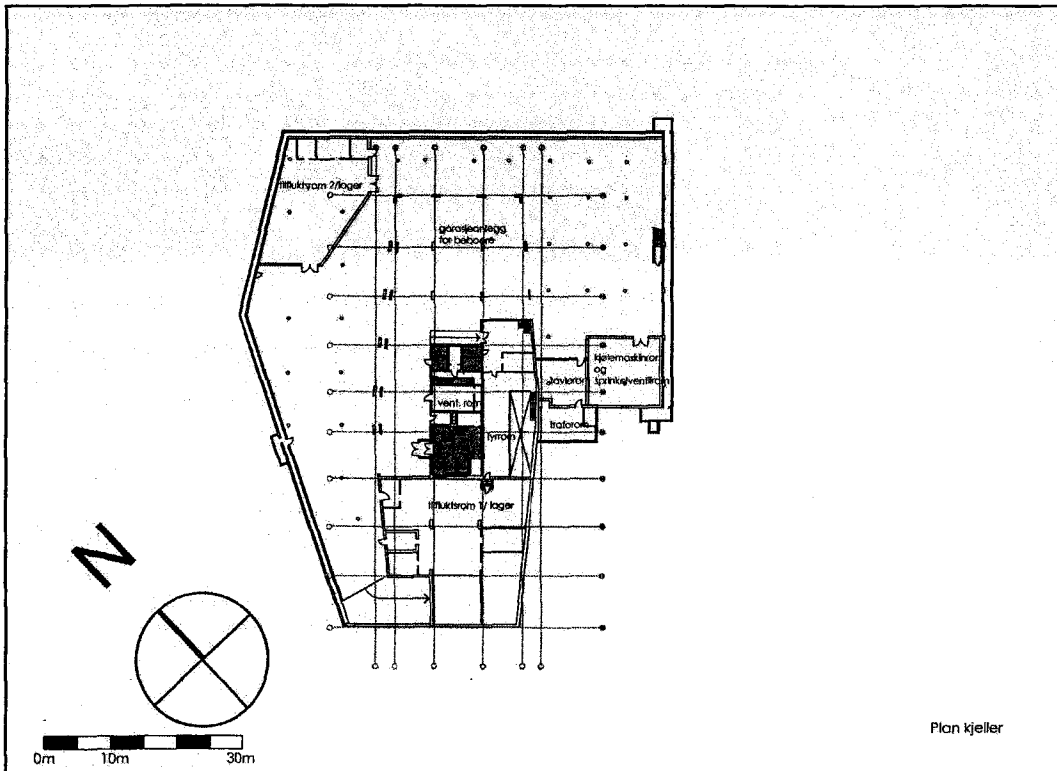
9. ILLUSTRASJONER

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



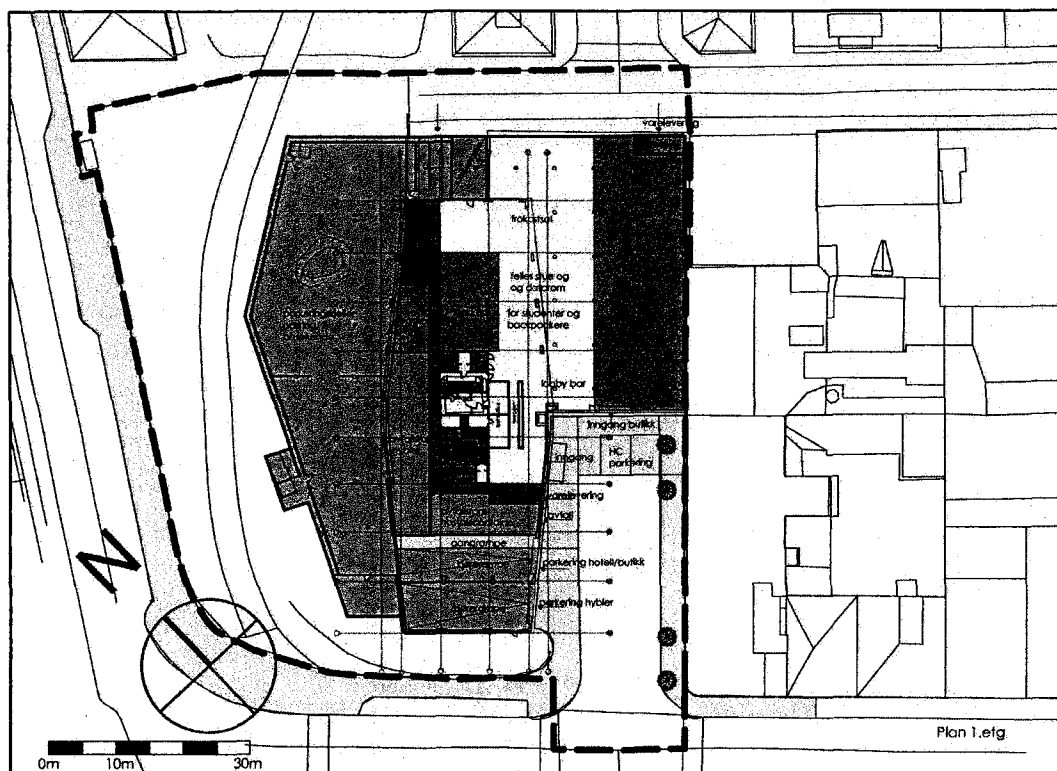
Figur 3 – takplan

Uteareal for hyblene er planlagt på bakkeplan mot nordvest, på arealet som grenser mot gang- og sykkelveien og det eksisterende parkområdet. I tillegg er det planlagt takterrasse over etasje 10, som vil ha meget gode solforhold og en fantastisk utsikt ut over byen.



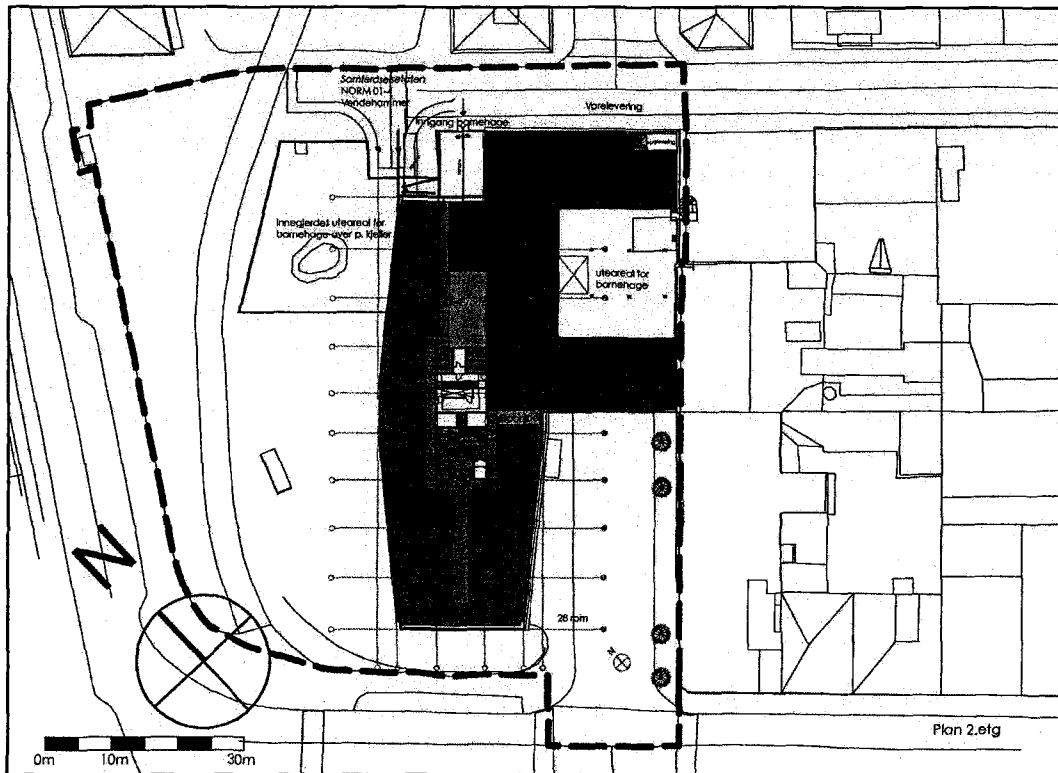
Figur 4 – Plan kjeller

Nedre kjellernivå planlegges opprettholdt som i dag, kun med mindre oppgraderinger av arealet. Dette arealet vil avsettes til parkering for studenthybler og ansatte til hostellet. Nedkjøringsrampe forsettes opprettholdt



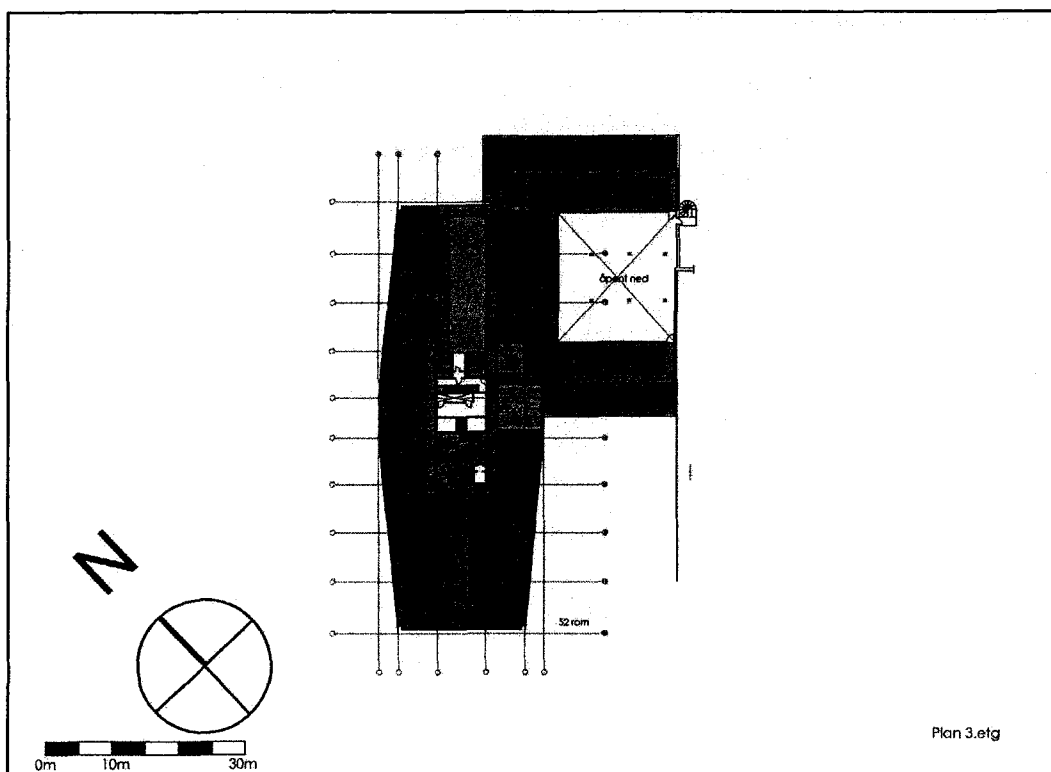
Figur 5 – plan 1.etg

I denne etasjen planlegges det felles foajé til studenter og hotell, fellesareal som stue og oppholdsrom samt nødvendige bakarealer for hoteldrift. I tillegg planlegges det her lagt en dagligvare på ca 400 kvm, som vil ha adkomst fra Københavngata og varelevering mot Marstrandgata. Eksisterende parkeringsareal under terreng forutsettes opprettholdt, og dette arealet vil være tilgjengelig for besøkende, næringsarealet og kunder til dagligvare. Eksisterende kommunikasjonskjerne, med trapper og heiser, forutsettes beholdt og oppgradert til dagens krav. Del av Københavngata som ligger foran bygget, foreslås omregulert til gatetun med blandet aktivitet. Området vil fungere som adkomst både for studentboligene og for hotellet, og det er avsatt plass for å snu for personbil og liten lastebil, samt HC-parkering til dagligvare. Nedkjøring til parkeringskjellerne vil bli liggende som ved dagens situasjon.

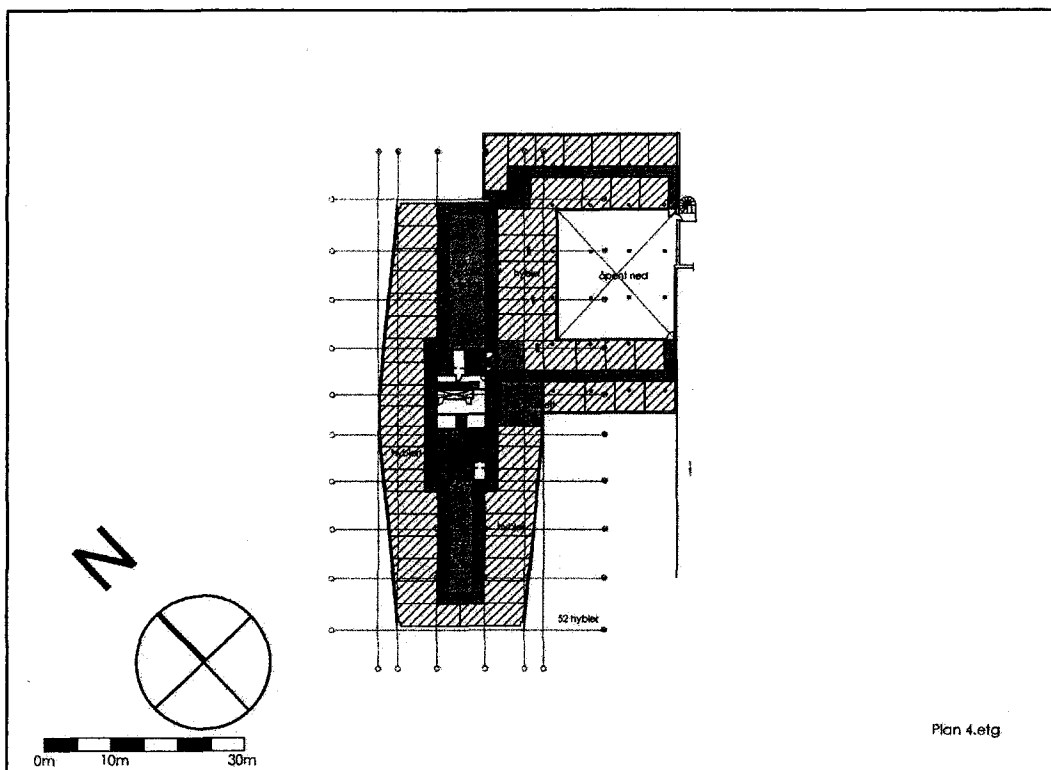


Figur 6 – plan 2.etg.

Dette arealet foreslås avsatt til hotellrom samt barnehage. Barnehage har adkomst via eksisterende rampe fra Marstrandgate. Areal over parkeringskjeller mot nord-vest forutsettes opprettholdt som et grøntareal mot eksisterende park, og vil fungere som en del av denne. Her foreslås det at det også tilrettelegges for et areal avsatt til barnehage, hvis denne kommer. Arealet må støyskjerms mot Fagerheimgata. Barnehagen har også et skjermet uteareal i lysgården, som kan regnes som et tilleggsareal til de innvendige arealene. Det foreslås at det avsettes plasser for kortidsparkering mot Marstrandgata for levering/henting i barnehagen. Det er derfor også foreslått å ta en mindre del av grøntarealet til snuhammer for personbil, for å unngå rygging i området. Del av dette arealet er i dag regulert til byggeformål.

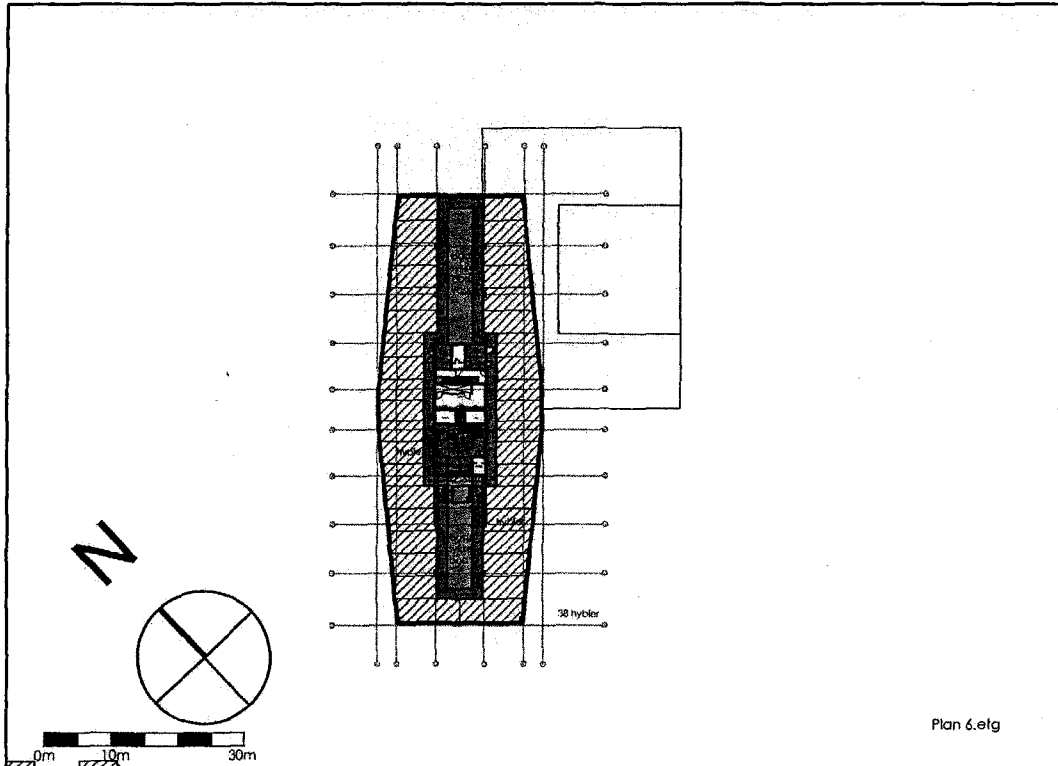


Figur 7 – plan 3.etg.
Dette arealet er i hovedsak avsatt til hotellrom, med nødvendige tekniske rom og lager i kjernen.



Figur 8 – plan 4 og 5 etg

Fra 4.etg og opp til 10.etg er det studenthybler, som varierer i størrelse fra 20-40 kvm. Fordelingen er omtrent 25% parhybler fra ca 28 kvm og oppover 75 % hybler på minimum 20 kvm. Det vil være rom for noen variasjoner i størrelse innenfor det som her er angitt, på grunn av byggets form. Alle hyblene vil være utstyrt med kjøkken og bad. Lagerareal og sykkelparkering er forutsatt løst i kjernen. Det er avsatt plass til lagring på ca 1,5 kvm pr hybel i tillegg til skapareal inne i selve hybelen.



Figur 9 – plan 6.etg til 10.etg

10. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Halvorsen & Reine AS har bistått Anker STI med arbeidene med reguleringsplan for Københavngata 10 i Oslo kommune.

I henhold til § 4-3 i "Plan-og bygningsloven" skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planer for utbygging. Hensikten med analysen er å forebygge risiko og sårbarhet for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Samfunnssikkerhet er derfor et viktig perspektiv og en oppgave i arealplanleggingen.

Hensikten med risiko- og sårbarhetsanalyser er å bidra til at samfunnssikkerhet i nødvendig grad blir integrert i arealplanleggingen. Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål kan være utsatt for ulike farer som for eksempel flom og skred, eller vil være eksponert for farlige kjemikalier eller gasser dersom det skulle oppstå hendelser i nærliggende virksomheter som håndterer slike stoffer. For å kunne forebygge tap av liv, helse og miljø er det helt nødvendig at det undersøkes om det foreligger slik risiko tidlig i arealplanprosessene.

Metodikk og avgrensning

Dette er en overordnet sårbarhetsanalyse, og ikke en detaljert hendelsesbasert risikoanalyse. Risiko i anleggsperioden er vurdert.

Analysen inneholder ikke risikovurderinger omkring terror, trusler og sabotasje. Tiltaket (i forhold til kjent situasjon pr april 2011) vil ikke inneholde elementer som er spesielt utsatt for slike hendelser.

Ulykker kan føre til skade på menneske, materiell og/eller omdømme. I denne analysen avgrensner vi utfallet ved at vi ser på hendelser som kan føre til ulykker med tap av menneskeliv.

Vurderinger og antakelser er basert på foreliggende dokumentasjon for prosjektet og aktiviteter i nærområdet.

Definisjoner

Begrep	Definisjon
Sårbarhet	Manglende evne hos et analyseobjekt til å motstå virkninger av en uønsket hendelse, og til å gjenopprette sin opprinnelige tilstand eller funksjon etter hendelsen (NS5814).
Risiko	Uttrykk for kombinasjonen av sannsynligheten for og konsekvensen av en uønsket hendelse (NS5814).
Risikoanalyse	En systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser og årsaker til- og konsekvenser av disse.
Risikoreducerende tiltak	Tiltak som påvirker sannsynligheten eller konsekvensen av en uønsket hendelse.

Akseptkriterium

Enhver aktivitet som utøves har en viss innebygget risiko. Tilsvarende gjelder for opphold på ethvert sted til enhver tid. Det betyr at mennesker og samfunn må akseptere en viss risiko. Følgende akseptkriterium benyttes i denne analysen: "Risikonivået for tiltaket (Københavngata 10) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for tilsvarende virksomhet i Norge".

ANALYSE

Oppbygging:

Tema

Årsak til risiko med mulig konsekvens

Tiltak

I vurderingene er sårbarhet knyttet til de naturlige, stedlige forhold som styrer i hvilken grad arealene i reguleringsplanen ikke kan motstå eller begrense virkningen av uønskede hendelser. Den etterfølgende inndelingen og tema er basert på Oslo kommunes sjekkliste for ROS-analyser.

I vurderingen graderes sårbarhet som følger:

svært sårbart

moderat sårbart

lite sårbart

ikke sårbart

Hovedtema som vurderes er:

Natur – og miljøforhold

Menneskeskapte forhold

1. Natur- og miljøforhold:

Tiltaket vurderer å ha ingen konsekvenser hva gjelder natur- og miljøforhold, ref vedlegg 4, ROS-sjekkliste. Tema er angitt som nedenfor:

1a) Skredfare:

Planforslaget vil ikke innebære arbeider i grunnen eller store endringer av bestående bygningsmasse. Etablert bebyggelse ligger i et område som ikke er skredutsatt. Grunnforholdene anses som gode. Det er derfor vurdert at planområdet ikke er utsatt for eller vil føre til særskilt skredfare.

1b) Masseutglidning:

Grunnforhold er registrert med kalkstein, skifer, mengelstein og det er registrert som hav- og fjordavsetning – tykt dekke Det er ikke registrert ustabile grunnforhold eller kvikkleire i området. Foreslått plan vil ikke medføre tiltak i grunnen. Det er derfor vurdert at planområdet ikke er utsatt for eller vil medføre masseutglidning.

1c) Flom/overvann/flomskred/erosjon:

Planområdet er ikke flomutsatt. Foreslått plan vil ikke medfører endring i andel harde overflater, eller endringer i forhold til avrenning overvann. Planområdet er således vurdert å ikke medføre eller være utsatt for flom/overvann/flomskred/erosjon.

1d) Stormflo:

Planområdet er ikke flomutsatt, og ligger i god avstand til elvenettet og høyt i forhold til. Planområdet er således ikke utsatt for stormflo.

1e) Radonstråling:

Det er ikke registrert radon i området. I tillegg har eksisterende bebyggelse 2 etasjer med godt luftet p-kjeller. Planområdet er derfor ikke utsatt for radonstråling.

1f) Annen naturfare:

Planområdet er ikke ansett å være utsatt for annen naturfare.

Menneskeskapte forhold:

2. Virksomhetsfare:

2a) Eksplosjon/akutt forurensning fra nærliggende virksomhet:

Det er ingen virksomheter i nærheten av planområdet som tilsier at planområdet vil være utsatt for eksplosjon eller akutt forurensning. Det er ingen sannsynlig terrormål i nærområdet. Planområdet anses derfor å ikke kunne være utsatt for eksplosjon eller akutt forurensning.

2b) Medføre eksplosjon/akutt forurensning for nærliggende arealbruk:

En omregulering av planområdet vil føre til en virksomhet som anses å være lite forurensende, og det vil være liten risiko for eksplosjoner som følge av virksomheten. Virksomheten kan heller ikke anses å være et terrormål. Planforslaget antas derfor å ikke medføre fare for eksplosjon/akutt forurensning for nærliggende arealbruk.

2c) Stråling fra høyspentanlegg:

Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til høyspentanlegg, og vurderes derfor å ikke være utsatt for stråling fra høyspentanlegg.

2d) Fare fra skytebane eller område for militær virksomhet:

Planområdet ligger ikke nært skytebane eller område for militær virksomhet. Planområdet er derfor ikke utsatt for fare fra dette.

2e) Annen virksomhetsfare: omtalt under eget punkt 2f):

2-f), nytt pkt, utsatt for/medføre fare ved inn- og utkjørsler til anlegget:

Planområdet/tiltaket kan være utsatt for/skape fare ved inn- og utkjørsler til anlegget. Planlagt virksomhet skaper blandet trafikk på bakkenivå. Dette gjelder spesielt ved areal avsatt til parkering for henting/levering til barnehage, areal avsatt til varelevering, samt adkomstorg som tillater kjørende inn på areal tilrettelagt for gående.

Tiltaket som er gjort for å forhindre dette er:

- Snuhammer i enden av Marstrandgate er foreslått anlagt for å unngå unødvendig rygging i et areal det ferdes mange barn. Det er lagt opp til en sikker kryssing av trafikkkarealet, med fortau og markering av fotgjengerovergang.
- Varelevering til dagligvare er anlagt slik at man unngår rygging av større biler i Marstrandgate. Disse kan komme til anlegget ved å kjøre ned Københavngata og videre til venstre langs Marstrandgate, alternativt langs Marstrandgata og videre til høyre opp Københavngata.
- Trafikk til/fra bebyggelsen løses i hovedsak fra Malmøgata inn på gatetunet. Innkjøring til parkeringskjellerne er i ytre del av gatetunet. Kjøring inn på gatetunet er i første omgang inn til HC-parkeringsplassene, samt avsetting/henting av gjester til hotellet. Det er lagt inn areal for å snu for personbiler og mindre lastebiler, noe som gjør at man unngår unødvendig rygging inne på gateområdet. D

Foreslåtte tiltak vil gjøre at gjennomføring av plan vil gjøre planområdet i lite sårbart hva gjelder virksomhetsfare.

3. Forsynings- og beredskapsrisiko:

3a) Utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester:

Tiltaket vil forholde seg til eksisterende infrastruktur, og vil ikke belaste denne ytterligere i forhold til eksisterende virksomhet. Dette med unntak av en forventet økning av husholdningsavfall, og således et større behov for renovasjonstjenester enn hva dagens bruk har. Dette vil allikevel ikke medføre fare for svikt i viktige samfunnstjenester. Tiltaket er derfor vurdert til å ikke være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester.

3b) Annen forsynings og beredskapsrisiko:

Planområdet er vurdert å kunne utgjøre "annen forsynings- og beredskapsrisiko", da tiltaket er et bygg i 10 etasjer som nå skal ombygges til boligformål. Bygget vil dermed fordre særskilt omhu når det gjelder prosjektering og utførelse av tiltak for rømning og brannsikring.

Tiltak som er gjort i planarbeidet for å mindre risikoen er som følger:

- Det er i bestemmelser satt krav til en brannteknisk utredning som synliggjør tiltak for rømningsforhold og brannsikring ved rammetillatelse.
- Det må ved byggesak sikres tilstrekkelig med tilkomst for brannmenn og slokningsutstyr. Dette er noe som må redegjøres i brannteknisk notat, og i samarbeid med brannvesenet.

Foreslått tilak og krav til utredninger vil sikre at planområdet vil være lite sårbart i forhold til beredskapsrisiko.

OPPSUMMERING

Formålet med vurderingen er å utrede sårbarhetsforhold som kan ha betydning for områdets egnethet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Vurderingen skal vise om planlagt utbygging representerer en fare for omgivelsene, og videre om omgivelsene representerer en fare for det uregulerte området. I vurderingen er sårbarhet knyttet til naturlige, stedlige forhold som styrer i hvilken grad arealene i reguleringsplanen ikke kan motstå virkningen av uønskede hendelser.

Denne sårbarhetsvurderingen viser at planområdet i liten grad er sårbart overfor omtalte tema. For noen tema betinger dette iverksetting av tiltak.

Akseptkriterium er bestemt til: "Risikonivået for tiltaket (Københavngata 10) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for tilsvarende virksomhet i Norge."

Analysen med identifiserte tiltak kan oppsummeres som følger:

1. Natur- og miljøforhold

Ingen konsekvenser

2. Menneskeskapte forhold

Virksomhetsfare: fare for ulykker ved påkjørsler

Annen forsynings- og beredskapsrisiko: rømning ved brann, brannsikring og tilkomst for brannvesenet.

Regulert snuhammer i Marstrandgate og foreslått plassering av varelevering langs samme gate hindrer unødvendig rygging i nærheten av adkomstsonen til barnehagen. Avsatt plass for å snu inne på gatetunet hindrer unødvendig rygging på gatetunet. Plassen forutsette utførmet på gåendes premisser. Det er satt krav til en brannteknisk utredning i bestemmelser til plan, som vil måtte utrede løsninger for rømning, brannsikring og tilkomst for brannvesenet. Denne må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Halvorsen & Reine AS
09.06.2011
revidert 25.06.2011

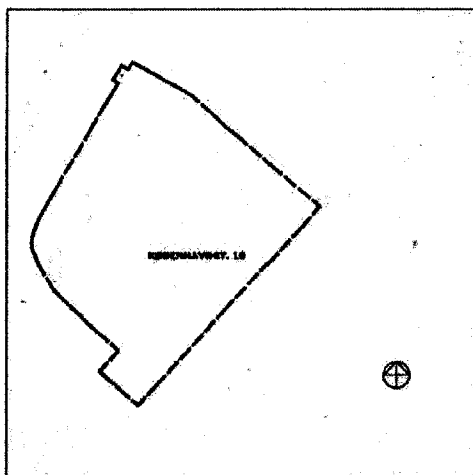
Kunngjøring om oppstart av arbeid med forslag til privat detaljreguleringsplan for Københavnsgt. 10, Oslo kommune.

I samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8 varsles det at Anker STI setter i gang arbeid med privat reguleringsplan for Københavnsgt. 10 med tilliggende områder.

Området er i kommuneplanen angitt med formål forretning/kontor/kino/teater/o.l. og industri/lager/verksted. Det søkes nå om omregulering av eiendom 227/252 til forretning/bolig/hotell. Bestående bygningsmasse er opprinnelig Bergene Sjokoladefabrikk, og har i de senere årene vært brukt til forretning og kontor.

Man ønsker nå å transformere bestående bygg (på ca. 24.000m²) fra forretning/industri til ca. 300 studenthybler, dagligvareforretning på ca.400m², barnehage og et mindre hotell med ca. 70 rom og bevertning. Eksisterende friområde vest for bygningen beholdes som friområde, men det vurderes å flytte eksisterende gang- og sykkelvei.

Adkomsten til området legges til syd via Københavnsgt.



Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet, sendes skriftlig innen den 09.03.11 til:

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter
Postboks 9407, 3023 Drammen
Att: Aina Lian
tlf 32215290,
faks 32215291,
e-post lian@heras.no

v.annonse

Mer enn en million har pensjon i Storebrand.

Er du en av dem?

Sjekk her.



Aftenposten.no Kunngjøringsannonser

Annonser A-kortet Kundesenter

 Aftenposten Anv Internett

Søk

All innhold | Nyheter | Sport | Meninger | Økonomi | Kultur | Oslopuls | Arkivet | Reise | Mat og vin | Jobb | Bolig | Bil | Været

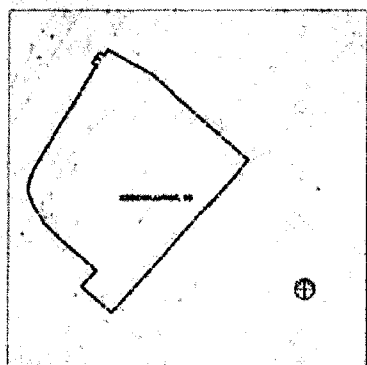
1998 2009 2010 A-Magasinet Fagmagasinet Utenlandsbilder Aftenposten TV Spillet Quiz Sportsportens Wikiside Personale Kunngjøringer TV-Guide

Halvorsen

Halvorsen & Reine AS

Gyldig til 09-03-2011

Kunngjøring om oppstart av arbeid



Kunngjøring om oppstart av arbeid med forslag til privat detaljreguleringsplan for Københavnsgt. 10, Oslo kommune.

I samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8 varsles det at Anker STI setter i gang arbeid med privat reguleringsplan for Københavnsgt. 10 med tiliggende områder.

Området er i kommuneplanen angitt med formål forretning/kontor/kino/teater o.l. og industri/lager/verksted. Det søkes nå om omregulering av eiendom 227/252 til forretning/bolig/hotell. Bestående bygningsmasse er opprinnelig Bergene Sjøkøladeabrikk, og har i de senere årene vært brukt til forretning og kontor.

Man ønsker nå å transformere bestående bygg (på ca. 24.000m²) fra forretning/ industri til ca. 300 studenthybler, dagligvareforretning på ca. 400m², barnehage og et mindre hotell med ca. 70 rom og beverning. Eksisterende friområde vest for bygningen beholdes som friområde, men det vurderes å flytte eksisterende gang- og sykkelvei.

Adkomsten til området legges til syd via Københavnsgt

Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet, sendes skriftlig innen den 09.03.11 til:

Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter

Postboks 9407, 3023 Drammen

Att: Aina Lian

tf 32215290,

faks 32215291,

e-post lian@heras.no

SØK ETTER KUNNGJØRINGER

Søk

Søk

Se alle kategorier

SISTE KUNNGJØRINGER

Studio arkitekter AS
Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for gnr/bnr 132/1, Telsenparken, 0684 Oslo

Oslo kommune -
Utdanningsetaten



Oslo kommune
Et spennende skoleår i Berlin



NORSK DEKKRETUR AS
Tilbudskonkurranse

Mountainbran Limited
Mountainbran Limited
Kunngjøring om overdragelse av forsikringsportefølle

Statens kartverk
Statens kartverk
Sletting

NYHETER FRA ØKONOMI



Tjente 14 milliarder kroner i fjor

10.02.2011 kl. 08:09
Avskutningen på 2010 ble historiens beste kvartal for DnB NOR. [Les saken](#)



Tapte 3 mrd. kr i fjor, tror på overskudd i år

10.02.2011 kl. 07:42
Hardhendte kutt skal redde selskapet. [Les saken](#)



Slaktes av markedet

10.02.2011 kl. 00:01
Aksjekursen stupte etter at Statoil-sjef Helge Lund la frem resultatet for 2010. [Les saken](#)



Brukte internt brev

10.02.2011 kl. 00:00
[Les saken](#)



«Makuler så mye du makter»

09.02.2011 kl. 20:54
Klippet i stykker PC-en med tang for å kvitte seg med bevis, mener FBI. [Les saken](#)

NYHETER FRA JOBB



- Mobbeofferet lar seg mobbe

10.02.2011 kl. 08:50
- Problemet er at 99 av 100 personer ikke har lært å ta vare på seg selv, sier arbeidslivspesialist Jan Atle Andersen. [Les saken](#)

Leger sykmelder slappe pasienter

10.02.2011 kl. 07:34
Og de som får lengst sykmelding på grunn av «slapphet», bor i sør. [Les saken](#)



- Det blir mer overvåking på jobb

09.02.2011 kl. 14:32
Regjeringen er bekymret. [Les saken](#)



De ti vanligste spørsmålene i jobbintervju

09.02.2011 kl. 13:53
[Les hva du bør svare. Les saken](#)

PROFILERTE LEDERSTILLINGEN



Nytenkende salgssjef

Du må ha min. fem års operativ salgserfaring, hvor av tre år salgsledelse

WANDY HEGSTAD NORGE
Administrasjonsjef - fremtidig daglig leder

Vi søker en moden og hel person med bakgrunn innen økonomi og administrasjon



Revisjonsledere - NSB
Trafikksikkerhet og operatørfornitning

Jobb i et selskap som betyr noe for

Varslingsbrev
sendt. 10/2-11

Annonsen i
Aftenposten:
10/2-11

Til

Grunneiere, parter/rettighetshavere, offentlige myndigheter, organisasjoner m.v.

Varsel om oppstart av arbeid med forslag til privat detaljreguleringsplan for Københavnsgt. 10, gnr/bnr 227/252 samt deler av bnr 556, 557 og del av Marstrandsgt.

I samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8, varsles herved at det skal settes i gang arbeid med privat detaljreguleringsplan for Københavnsgt. 10 med nærliggende friområde og adkomstvei.

Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kartutsnitt og omfatter eiendommene Gnr/Bnr 227/252, deler av bnr. 556, 557 og 999/652 og en liten del av Marstrandsgt.

Forslagstiller og planlegger

Forslagstiller er Anker STI – som nylig har ferdigstilt prosjektet Anker Studentboliger og Hotell ved Storgata. Rådgiver for utarbeidelse av planforslaget er Halvorsen & Reine AS, Sivilarkitekter MNAL.

Formål

Det ovennevnte området er angitt i kommuneplanen med formål forretning/kontor/kino/teater/o.l. og industri/lager/verksted. Det søkes nå om omregulering av eiendom 227/252 til forretning/bolig/hotell. Bestående bygningsmasse er opprinnelig Bergene Sjokoladefabrikk, og har i de senere årene vært brukt til forretning og kontor. Bygget er et betongbygg med teglfasade, og er vurdert å være i rimelig god stand.

Man ønsker nå å transformere bestående bygg (på ca. 24.000m²) fra forretning/industri til ca. 300 studenthybler, dagligvareforretning på ca. 400m², barnehage og et mindre hotell med ca. 70 rom og bevertning. I tillegg kommer nødvendige tilleggsfasiliteter som f. eks vaskerom, parkeringskjeller etc.

Planområdet ligger sentralt i forhold til kommunikasjon, servicetilbud etc. Eksisterende friområde vest for bygningen beholdes som friområde, men det vurderes å flytte eksisterende gang- og sykkelvei. Det skal også vurderes om det er mulig å opparbeide oppholdsarealer på bygningens tak. Adkomsten til området legges til syd via Københavnsgt.

Innspill, samråd og medvirkning

Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet skal sendes skriftlig til planleggingsfirmaet.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Dette vil bli ivaretatt samlet av konsulenten som skal sende alle mottatte dokumenter til kommunen sammen med planforslaget.

Informasjon, innsending og frist

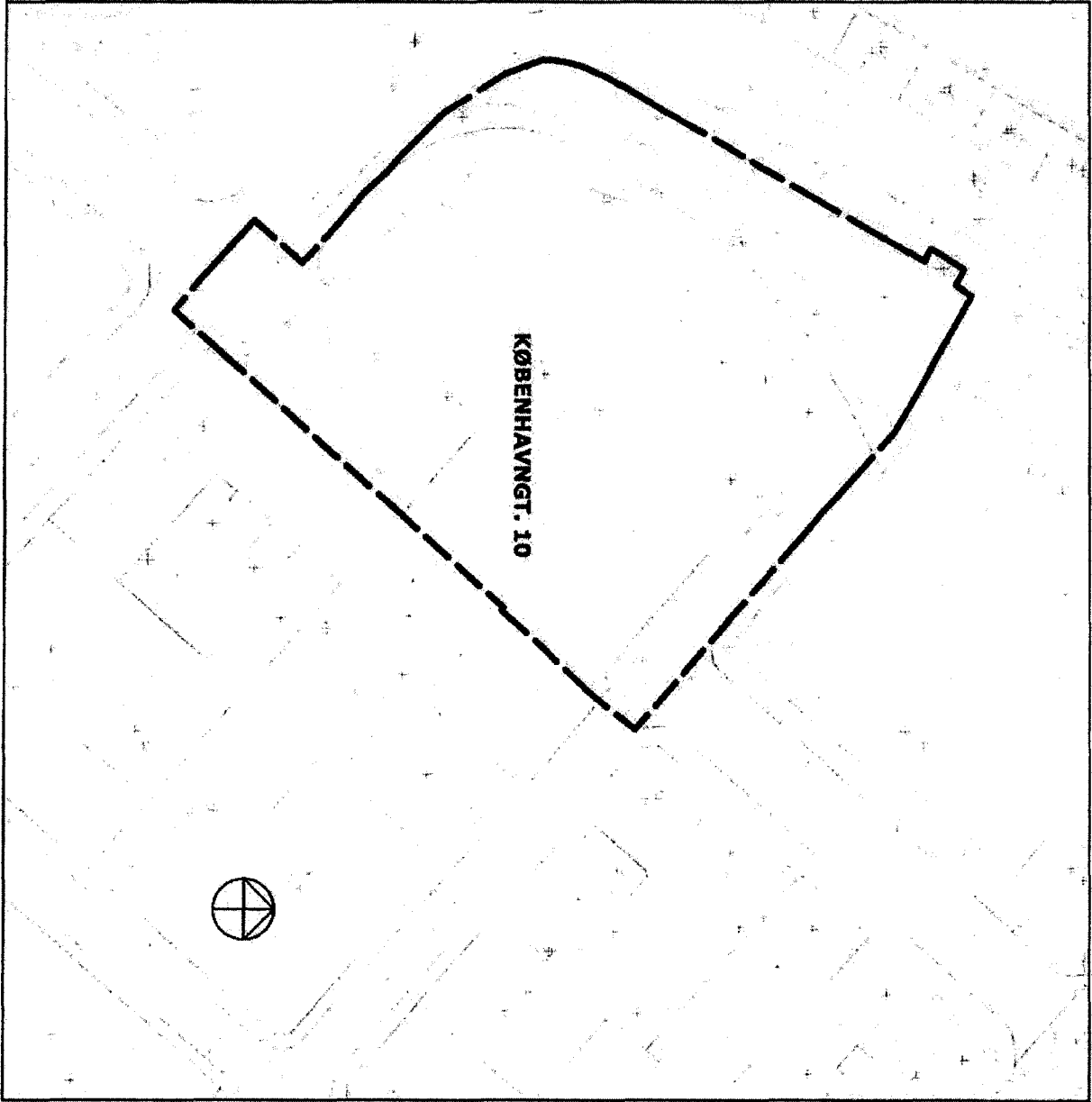
For nærmere informasjon kan spørsmål rettes til: Halvorsen & Reine AS, sivilarkitekter MNAL,
Hotvetalléen 11, 3018 Drammen, tlf 32215290, faks 32215291, e-post lian@heras.no.
For at innspill skal kunne vurderes tidlig i planarbeidet må de sendes innen 11.03.2011

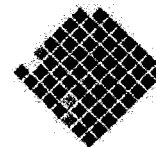
Vennlig hilsen



Aina Lian
Halvorsen & Reine AS
Sivilarkitekter MNAL

Vedlegg: *Kart som viser forslag til planavgrensning, kartet er i målestokk 1:1000*





Til naboer til Københavngt 10
i Marstrandsgt 13C og Københavngt 13

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Dato: 24-02-11

Københavngt 10 – varsel om oppstart av arbeider med privat detaljreguleringsplan
Vedlegg til nabovarsel

Viser til kunngjøring av oppstart annonsert i Afteposten 10.02.2011.

Da vi mottok naboliste pr e-post fra Oslo kommune, var dessverre ikke Deres adresse medtatt på denne. Vi ser av en naboliste vi har mottatt pr post at De også burde vært varslet i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid pr post, og ikke kun pr avisannonse, da Deres eiendom ligger i direkte tilknytning til planområdet. Vedlagt er derfor utfyllende varslingsmateriale sendt til andre berørte naboer og myndigheter.

Vi beklager det inntrufne, men håper at frist for innkomne merknader som er satt til 11.03.2011 kan opprettholdes. Har Dere problemer med å komme med innspill innen denne fristen, bes det om at det gis tilbakemelding på dette – enten pr telefon, pr post eller pr e-post til undertegnede. Hvis satte frist er tilstrekkelig for å få gitt innspill, ber vi om at dette gis skriftlig pr post eller e-post, slik angitt i vedlagt varslingsbrev.

Med vennlig hilsen

Aina Lian
Halvorsen & Reine AS

Telefon :99 28 93 03
E-post: lian@heras.no



Til

Grunneiere, parter/rettighetshavere, offentlige myndigheter, organisasjoner m.v.

Varsel om oppstart av arbeid med forslag til privat detaljreguleringsplan for Københavnsgt. 10, gnr/bnr 227/252 samt deler av bnr 556, 557 og del av Marstrandsgt.

I samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr.§ 12-8, varsles herved at det skal settes i gang arbeid med privat detaljreguleringsplan for Københavnsgt.10 med nærliggende friområde og adkomstvei.

Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kartutsnitt og omfatter eiendommene Gnr/Bnr 227/252, deler av bnr. 556, 557 og 999/652 og en liten del av Marstrandsgt.

Forslagstiller og planlegger

Forslagstiller er Anker STI – som nylig har ferdigstilt prosjektet Anker Studentboliger og Hotell ved Storgata. Rådgiver for utarbeidelse av planforslaget er Halvorsen & Reine AS, Sivilarkitekter MNAL.

Formål

Det ovennevnte området er angitt i kommuneplanen med formål forretning/kontor/kino/teater/o.l. og industri/lager/verksted. Det søkes nå om omregulering av eiendom 227/252 til forretning/bolig/hotell. Bestående bygningsmasse er opprinnelig Bergene Sjokoladefabrikk, og har i de senere årene vært brukt til forretning og kontor. Bygget er et betongbygg med teglfasade, og er vurdert å være i rimelig god stand.

Man ønsker nå å transformere bestående bygg (på ca. 24.000m²) fra forretning/industri til ca. 300 studenthybler, dagligvareforretning på ca.400m², barnehage og et mindre hotell med ca. 70 rom og bevertning. I tillegg kommer nødvendige tilleggsfasiliteter som f. eks vaskerom, parkeringskjeller etc.

Planområdet ligger sentralt i forhold til kommunikasjon, servicetilbud etc. Eksisterende friområde vest for bygningen beholdes som friområde, men det vurderes å flytte eksisterende gang- og sykkelvei. Det skal også vurderes om det er mulig å opparbeide oppholdsarealer på bygningens tak. Adkomsten til området legges til syd via Københavnsgt.

Innspill, samråd og medvirkning

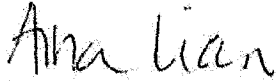
Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet skal sendes skriftlig til planleggingsfirmaet.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Dette vil bli ivaretatt samlet av konsulenten som skal sende alle mottatte dokumenter til kommunen sammen med planforslaget.

Informasjon, innsending og frist

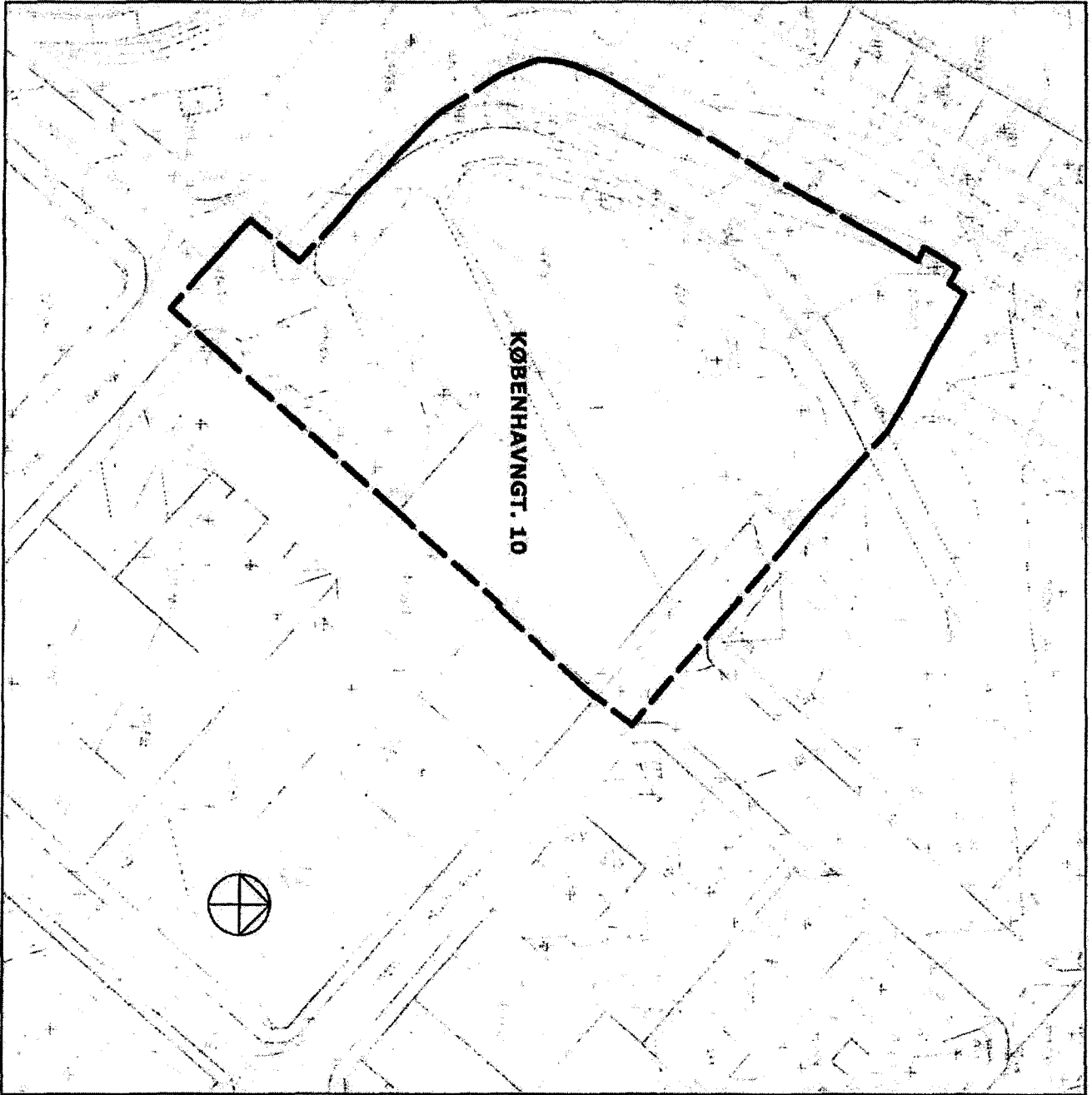
For nærmere informasjon kan spørsmål rettes til: Halvorsen & Reine AS, sivilarkitekter MNAL,
Hotvetalléen 11, 3018 Drammen, tlf 32215290, faks 32215291, e-post lian@heras.no.
For at innspill skal kunne vurderes tidlig i planarbeidet må de sendes innen 11.03.2011

Vennlig hilsen



Aina Lian
Halvorsen & Reine AS
Sivilarkitekter MNAL

Vedlegg: *Kart som viser forslag til planavgrensning, kartet er i målestokk 1:1000*



KØBENHAVNGT. 10





Oslo kommune
Friluftsetaten

Halvorsen & Reine AS Siv.Ark. MNAL
Postboks 9407 Landfalløya
3023 DRAMMEN

Dato: 14.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

10/01930-5

Ingvild Steiro, 97627307

512

Oppgis ved alle henvendelser

**KØBENHAVNGATA 10, GRÜNERLØKKA – VARSEL OM OPPSTART OG
ANMODNING OM MØTE VEDR UTFORMING AV PARKEN**

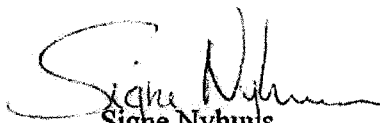
I forbindelse med varsel om oppstart viser Friluftsetaten til tidligere innspill. Friluftsetaten har dessverre ikke kapasitet til å bidra i utformingen av parkarealene mot g-sveien, vi har heller ikke midler til å bidra i en oppgradering, men vi stiller oss positive om forslagsstiller ønsker å oppgradere arealene.


Vi ser behovet for at området funksjon som et adkomstparti til turdraget styrkes, da dette området i dag preges av "tilfeldige" tråkk.

Det er svært viktig at arealene ivaretas som allment tilgjengelige og at det gis et tydelig skille mellom offentlige og private arealer.

Om det foreslås større endringer i anlegget ber vi om å bli forelagt skisser/ tegninger.

Med hilsen


Signe Nyhuus
avdelingssjef


Kristin Siem Utne
Fung. seksjonsleder

Kopi til: Plan- og bygningsetaten



Friluftsetaten

Postadresse:
Postboks 1443 Vika
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang Inkognitogata
Postmottak@fri.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 22 44 90 89
Bankironr.: 6097 05 04543
Org.nr.: 971 185 600



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Aina Lian v/Halvosen & reine AS, Sivilarkitekter MNAL

Hvitmetalleen 11
3018 Drammen

Dato: 08.03.2011

Deres ref.:

Vår ref.: 11/00644-2

Saksbeh.: Inga Berge de Galvez

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning

Tlf: 23493118

**VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED FORSLAG TIL PRIVAT
DETALJREGULERINGSPLAN FOR KØBENHAVNGATA 10, GNR/BNR 227/252 SAMT
DELER AV BNR 556, 557 OG DEL AV MARSTRANDSGATA**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og tidligere uttalelse (vedlagt). Vi har i tillegg følgende kommentar til varselet:

- Ved en eventuell flytting av gang- og sykkelvei er det viktig at forbindelseslinjen gjennom området opprettholdes.
- Gang- og sykkelveien bør holdes åpen og tilgjengelig for bruk i anleggsperioden.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
Seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Inga Berge de Galvez
spesialingeniør

Vedlegg: *Københavngata 10 – invitasjon til samråd, område og prosessavklaring*



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: www.sam.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 19.11.2010

Deres ref.:
201013905-4

Vår ref. (saksnr.):
201002297-2

Saksbeh.:
Janicke Borgen, 23493118

Arkivkode:
512,1

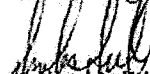
KØBENHAVNGATA 10 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planforslag og har følgende foreløpige kommentarer det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredder for avkjørsel skal være 4,0-5,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.
- Adkomst til planområdet må samles i en avkjørsel av hensyn til trafiksikkerhet.
- Parkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Varelevering bør anordnes på egen grunn, eventuelt langs kantstein. Varelevering må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Københavngata mellom Marstrandsgata og Malmøgata var gjennomgående inntil 1970, men etter en privat utbygging ble veien delvis overbygd og stengt. Strekningen er i dag ikke gjennomgående og har ingen offentlig funksjon. Hele strekningen mellom Marstrandsgata og Malmøgata må omreguleres til felles avkjørsel/privat vei.
- Eventuelle midlertidige parkeringer til henting og bringing må beskrives i planen.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
Seksjonssjef


Janicke Borgen
Spesialingeniør



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035

Fra: Østbakken Sven Eldar <Sven.Eldar.Ostbakken@hafslund.no>
Emne: Københavngata 10.
Dato: 16. februar 2011 08.21.00 GMT+01.00
Til: "lian@heras.no" <lian@heras.no>

Hel,
Viser til deres brev registrert hos oss 2011-02-14.
Viser til vårt underlag sendt Oslo kommune Plan og bygningsetaten 2010-11-19.
Utover dette har vi ingen nye kommentarer.
Vårt ref. nr. er H18851.

Med Hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.elder.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415

Boligsameiet Marstrandgata 15
v/ Vidar Ramdal
Holtegata 12 B
0259 Oslo

Halvorsen & Reine AS
Hotvetalléen 11
3018 Drammen

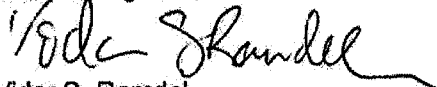
Ang. etablering av studentboliger i Bergene-gården

Viser til brev ang. "Varsel om oppstart ... for Københavngt 10", hvor det bes om innspill i forbindelse med planene om etablering av studentboliger og hotell i Bergene-gården. Marstrandgata 15 er en av Bergene-gårdens nærmeste naboer. Vi ser de positive sidene ved at det kommer nytt liv i gården, men er bekymret for konsekvensene for kollektivtrafikken i området.

I brevet skrives at "planområdet ligger sentralt i forhold til kommunikasjon, servicetilbud etc". Dette er naturligvis riktig, og enkelte av kollektivlinjene i området er svært mye brukt. Dette gjelder særlig de busslinjene som må antas vil bli mye brukt av studenter: 30-bussen retning Nydalen (for BI-studenter), 20-bussen retning Skøyen (for Blindern-studenter) og 21-bussen retning Aker Brygge (for HiO-studenter). Vi opplever allerede at rushtidavgangene på disse linjene er så fulle at tilbudet må anses som sprengt, og frykter at situasjonen vil bli forverret når 300 nye studenter skal inn på de samme bussene.

Vi ønsker at dette tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen



Vidar S. Ramdal
Styreleder

Fra: Aina Lian <lian@heras.no>
Emne: Re: Københavngt 10
Dato: 16. februar 2011 09.35.51 GMT+01.00
Til: Anne Karine Svee <Anne.Svee@lui.hio.no>



Det er noe tidlig å si. Vi må først ha møter med Oslo kommune for å diskutere mulighetene. Målet er ikke at det skal bli mindre fremkommelighet.
Innspill blir arkivert og omtalt i plansaken.

Med vennlig hilsen

Aina Lian

Halvorsen & Reine AS

Telefon: 32 21 52 90
Mob: 99 28 93 03
E-post: lian@heras.no

www.heras.no

Den 16. feb. 2011 kl. 09.30 skrev Anne Karine Svee:

men hva vil det planlagte mht veiarealet i Marstrandgt si? Mindre fremkommenlighet?
anne a

Aina Lian <lian@heras.no> skrev:

Hei Den nye planen omfatter først og fremst eksisterende bygningsmasse i Københavngata 10, samt noe velareal i Malmøgata og Marstrandsgate. Planen griper ikke inn i andre omkringliggende bygninger. Planarbeidet er nå i en tidlig fase. Det vil bli sendt ut detaljert informasjon i forbindelse med offentlig høringsperiode etter 1.gangs behandling i Oslo kommune. Det vil da bli en ny mulighet for å gi innspill til planen.

Med vennlig hilsen

Aina Lian

Halvorsen & Reine AS

Telefon: 32 21 52 90 Mob: 99 28 93 03 E-post: lian@heras.no

(<mailto:lian@heras.no>)

www.heras.no (<http://www.heras.no>)

Den 12. feb. 2011 kl. 18.37 skrev Anne Karine Svee: Viser til oversendte brev med et kart vedlagt. Jeg har selv to leiligheter i Marstrandgt 15, og slik jeg tolket det lille kartet med svært dårlig trykk, oppfatter jeg det slik at den inntegnede tomten til Københavngt 10 nærmest tangerer Marstrandgt 15. Stemmer det, og vil den planen dere skal utferdige ha noen betydning for de bygninger som er på hjørnet av Marstrandgt, altså der jeg og mitt firma P.A. Larsen A/S, har leiligheter?

Mvh

Anne Svee

Fra: Anne Karine Svee <Anne.Svee@lui.hio.no>
Emne: Re: Re: Københavngt 10
Dato: 16. februar 2011 09.30.02 GMT+01.00
Til: Aina Lian <lian@heras.no>

men hva vil det planlagte mht veiarealet i Marstrandgt si? Mindre fremkommenlighet?
anne a

Aina Lian <lian@heras.no> skrev:

HeiDen nye planen omfatter først og fremst eksisterende bygningsmasse i Københavngata 10, samt noe veiareal i Malmøgata og Marstrandsgate. Planen griper ikke inn i andre omkringliggende bygninger. Planarbeidet er nå i en tidlig fase. Det vil bli sendt ut detaljert informasjon i forbindelse med offentlig høringsperiode etter 1.gangs behandling i Oslo kommune. Det vil da bli en ny mulighet for å gi innspill til planen.

Med vennlig hilsen

Aina Lian

Halvorsen & Reine AS

Telefon: 32 21 52 90 Mob: 99 28 93 03 E-post: lian@heras.no

(mailto:lian@heras.no)

www.heras.no (<http://www.heras.no>)

Den 12. feb. 2011 kl. 18.37 skrev Anne Karine Svee: Viser til oversendte brev med et kart vedlagt. Jeg har selv to leiligheter i Marstrandgt 15, og . Slik jeg tolket det lille kartet med svært dårlig trykk, oppfatter jeg det slik at den inntegnede tomten til Københavngr 10 nærmest tangerer Marstrandgt 15. Stemmer det, og vil den planen dere skal utferdige ha noen betydning for de bygninger som er på hjørnet av Marstrandgt, altså der jeg og mitt firma P.A. Larsen A/S, har leiligheter?

Mvh

Anne Svee

Fra: Anne Karine Svee <Anne.Svee@lui.hio.no>
Emne: Københavngt 10
Dato: 12. februar 2011 18.37.12 GMT+01.00
Til: Ilan@heras.no
Kopli: anne.svee@lui.hio.no

Viser til oversendte brev med et kart vedlagt. Jeg har selv to leiligheter i Marstrandgt 15, og . Slik jeg tolket det lille kartet med svært dårlig trykk, oppfatter jeg det slik at den inntegnede tomten til Københavngt 10 nærmest tangerer Marstrandgt 15. Stemmer det, og vil den planen dere skal utferdige ha noen betydning for de bygninger som er på hjørnet av Marstrandgt, altså der jeg og mitt firma P.A. Larsen A/S, har leiligheter?

Mvh
Anne Svee

Fra: Aina Lian <lian@heras.no>
Emne: Re: Københavngt 10
Dato: 16. februar 2011 09.16.02 GMT+01.00
Til: Anne Karine Svee <Anne.Svee@lul.hio.no>



Hei

Den nye planen omfatter først og fremst eksisterende bygningsmasse i Københavngata 10, samt noe veiareal i Malmøgata og Marstrandgate. Planen griper ikke inn i andre omkringliggende bygninger. Planarbeidet er nå i en tidlig fase. Det vil bli sendt ut detaljert informasjon i forbindelse med offentlig høringsperiode etter 1.gangs behandling i Oslo kommune. Det vil da bli en ny mulighet for å gi innspill til planen.

Med vennlig hilsen

Aina Lian

Halvorsen & Reine AS

Telefon: 32 21 52 90
Mob: 99 28 93 03
E-post: lian@heras.no

www.heras.no

Den 12. feb. 2011 kl. 18.37 skrev Anne Karine Svee:

Viser til oversendte brev med et kart vedlagt. Jeg har selv to leiligheter i Marstrandgt 15, og . Slik jeg tolket det lille kartet med svært dårlig trykk, oppfatter jeg det slik at den inntegnede tomten til Københavngt 10 nærmest tangerer Marstrandgt 15. Stemmer det, og vil den planen dere skal utferdige ha noen betydning for de bygninger som er på hjørnet av Marstrandgt, altså der jeg og mitt firma P.A. Larsen A/S, har leiligheter?

Mvh
Anne Svee

Vedlegg 5
ROS – sjekkliste

Faretype	ja	nei	kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		x	Bestående bygningsmasse skal beholdes, og planområdet er i et etablert bebyggd område hvor det ikke er kjente farer for skred.
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)		x	Tiltaket vil ikke medføre ytterligere inngrep i grunnen. Det er ikke registrert ustabile grunnforhold eller kvikkleire i området.
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/ flomskred/erosjon		x	Da tiltaket først og fremst er innenfor bestående bygg, vil ikke forhold angående overvann etc endre seg. Planområdet er ikke i et flomutsatt område.
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		x	Tiltaket er ikke utsatt for stormflo.
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling		x	Det er ikke registrert radon i området. Tiltaket har 2 parkeringskjellere, godt utluftet, og oppholdsareal innvendig vil ikke være utsatt for radon.
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		x	Tiltaket er ikke ansett å være utsatt for annen naturfare.
2. Virksomhetsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eksplosjon i /akutt forurensning fra nærliggende virksomhet (herunder håndtering/ lagring/transport av farlige stoffer, terrormål etc)		x	Det er ingen nærliggende virksomheter som tilsier at tiltaket skal være utsatt for eksplosjon eller akutt forurensning.
b) Planområdet/Tiltaket medfører risikoer omtalt under 2a for nærliggende arealbruk		x	En omregulering av planområdet vil føre

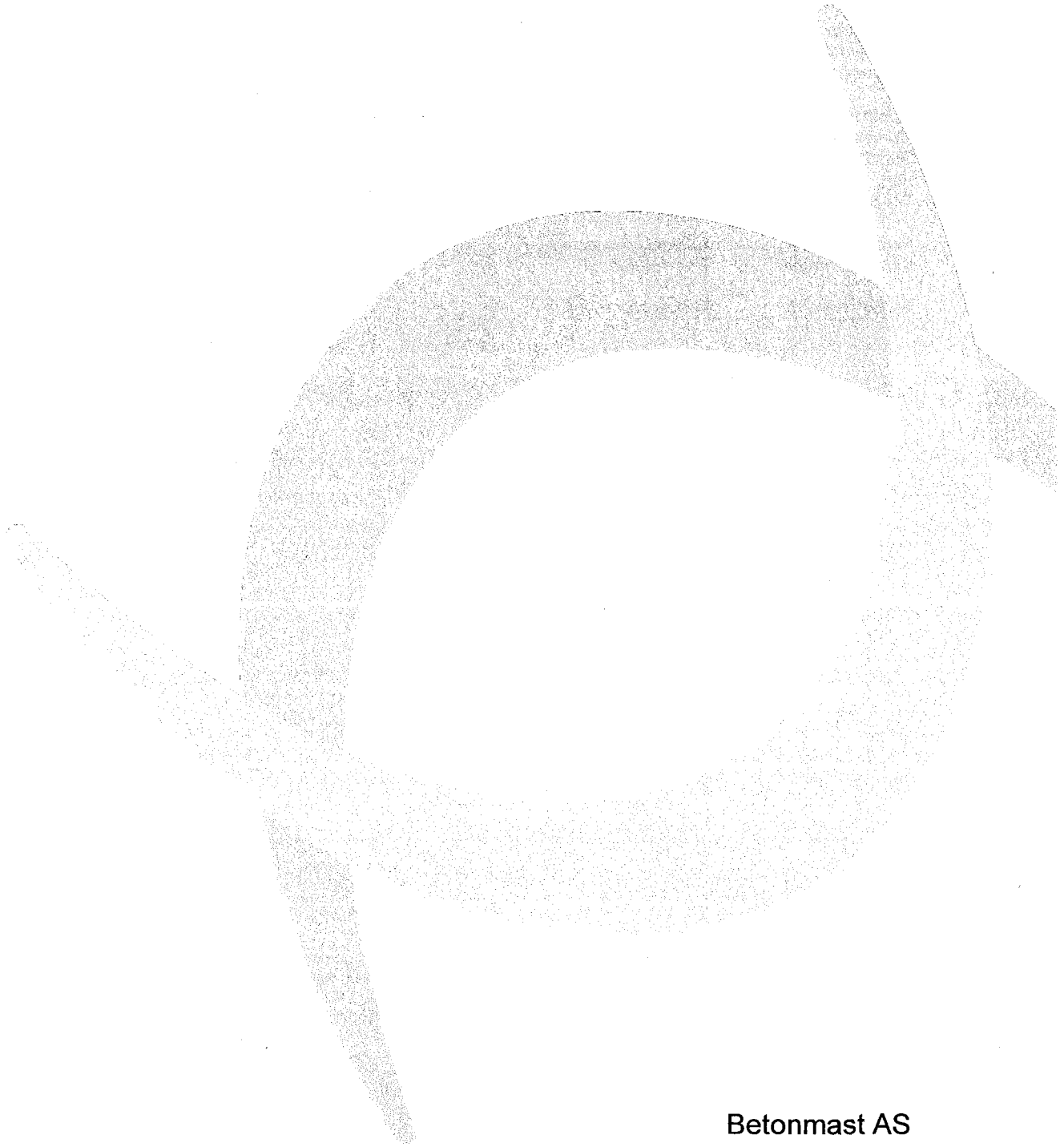
Ny-58-0538 - ROS-sjekkliste - Veiledning

			til at det vil være mindre risiko for omkringliggende bebyggelse hva gjelder risikoer omtalt under 2a. Tiltaket vil ikke lenger innebære industriformål,
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stråling fra høyspenningsanlegg		x	Tiltaket ligger ikke nært inntil høyspentanlegg,
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for fare fra skytebane eller område for militær virksomhet		x	Tiltaket ligger ikke nært militær virksomhet.
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for/skape annen virksomhetsfare		x	Tiltaket som foreslått er ikke antatt å skape annen virksomhetsfare utover det som nevnes i punkt 2 f.
f) Planområdet/tiltaket kan være utsatt for/skape fare ved inn- og utkjørsler til anlegget	x		Planlagt virksomhet skaper blandet trafikk på bakkenivå, dette gjelder varelevering, henting/bringing barnehage, adkomstorg både for kjørende og gående til anlegget. Dette må hensyntas i planarbeidet.
3. Forsynings- og beredskapsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning		x	Tiltaket vil forholde seg til eksisterende infrastruktur. Tiltaket vil ikke medføre en økt belastning, ut over en forventet økning av avfall og således et økt behov for renovasjon. Tiltaket vil ikke føre til antatt fare/risiko for ovennevnte.
b) Annen forsynings- og beredskapsrisiko	x		Tiltaket er et bygg i 10 etasjer, som nå skal ombygges til boligformål. Bygget er således et spesielt brannobjekt. Rømningsforhold og tilkomst for

Ny-58-0538 - ROS-sjekkliste - Veiledning

			brannvesen må omtales i risikoanalysen, og behandles i videre byggesak.
--	--	--	---

Halvorsen & Reine AS
26.04.2011



Betonmast AS
Støyvurdering Københavngata 10 - Oslo

Utgave: 1
Dato: 2011-04-01

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Betonmast AS
Rapportnavn: Støyvurdering Københavngata 10 - Oslo
Utgave/dato: 1 / 2011-04-01
Arkivreferanse: -

Oppdrag: 526818 – Københavnsgt. 10. Trafikk og støy
Oppdragsbeskrivelse: Støy og trafikkvurdering i forbindelse med utbygging av nye lokaler i Københavngata 10
Oppdragsleder: Olav Schou Knutsen
Fag: Veg
Tema: Støy

Skrevet av: Janani Mylvaganam
Kvalitetskontroll: Trond Norén

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Betonmast AS for å utføre støyberegninger av Københavngata 10, Oslo, i forbindelse med at bygget skal rehabiliteres. Janani Mylvaganam har vært oppdragsleder i forbindelse med støyberegninger og tilhørende vurderinger i foreliggende notat.

Sandvika, 01.04.2011

Janani Mylvaganam
Oppdragsleder

Trond Norén
Kvalitetssikrer

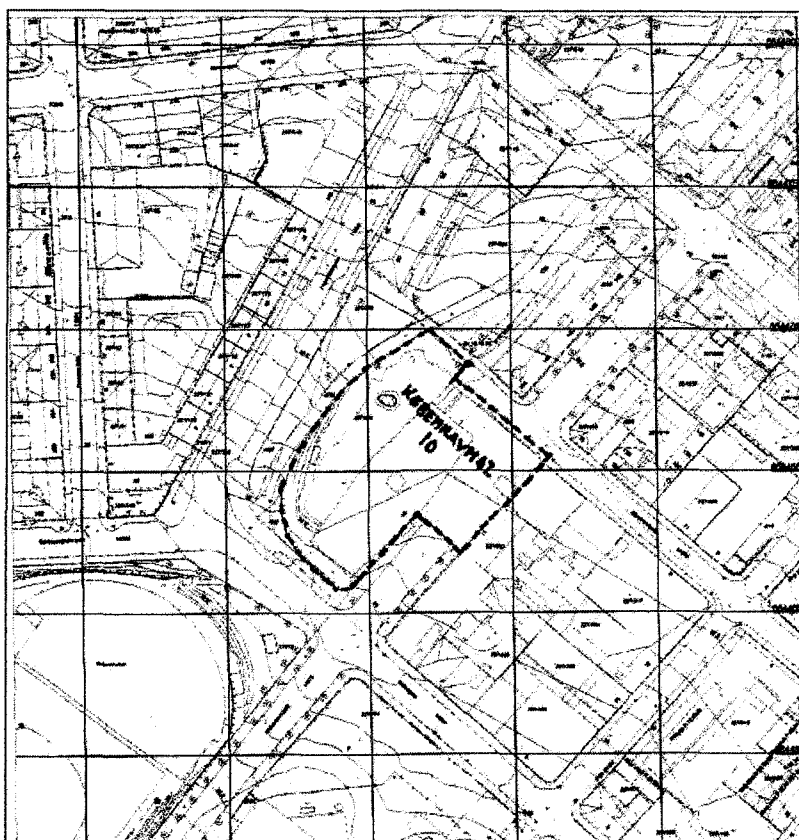
INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	5
2	Forutsetninger og metode	6
2.1	Generelt	6
2.2	Trafikktall og trafikksituasjon	6
3	Regelverk.....	8
4	Beregninger og vurderinger.....	9
5	Konklusjon.....	10

1 INNLEDNING

Asplan Viak AS har fått i oppdrag fra Betonmast AS for å utføre en generell støyvurdering for Københavngata 10, i forbindelse med rehabilitering av bygget.

Københavngata 10 ligger i Oslo sentrum, der det først og fremst er mange småveier som ligger i byggets nærområde. Det vises til eget trafikknotat utarbeidet av Asplan Viak AS for detaljer rundt trafikkforholdene som vil forekomme ved oppføring av nybygget, som kommer til å være en kombinasjon av næringsarealer, studenthybler, hotell og barnehage. Eksisterende bygning har hovedsakelig fungert som kontorlokaler. Se figur 1 for utsnitt av området. Støyvurderinger i dette notatet er gjort på basis av at utendørs oppholdsarealer tilknyttet tomten skal ligge ned mot og under nedre grenseverdi for gul støysone i "Retningslinje for støy i arealplanlegging", T - 1442.



Figur 1: Oversikt over aktuell område. Innhentet fra situasjonsplanen til området. Tomten ligger i en sentral beliggenhet, der det er mange mindre trafikkerte veier som omslutter bygningen.

Alle vurderinger er basert på foreliggende digitalt kartunderlag fra området, samt innhentede trafikk tall fra Oslo kommune, samferdselsetaten.

2 FORUTSETNINGER OG METODE

2.1 Generelt

Støy er beregnet ved hjelp av programmet NoMeS, versjon 4.5. Nordisk beregningsmetode som benyttes for veitrafikkstøy, har en usikkerhet på omtrent +/- 2 dB. Erfaringsmessig tenderer beregningsresultatene mot å være noe konservative.

Alle beregnede støyverdier presentert i dette støynotatet er beregnet som frittfeltsverdier, dvs. uten fasaderefleksjon.

Det er beregnet støykoter for gul støysone ($L_{DEN} = 55$ dB) og rød støysone ($L_{DEN} = 65$ dB).

Det er beregnet fasadenivåer, L_{DEN} for bygningen Københavngata 10.

2.2 Trafikktall og trafikksituasjon

Underlagsdata for veitrafikk er estimert ut fra erfaringstall og tall fra Nasjonal Vegdatabank (NVDB). Alle trafikktall er fremskrevet til år 2021 basert på prognoser fra Norsk Transportplan (NTP). Dette er i tråd med det som er vanlige fremskrivningsregler for kommunale veier.

Tabell 1 viser benyttet prosentvis fordeling av trafikken gjennom døgnet. Fordelingen er hentet fra TA-2115 (veilederen til T-1442) og er typisk for bynære veier. Se tabell 2 for oversikt over benyttede trafikktall og fartsgrenser som underlag for beregningene.

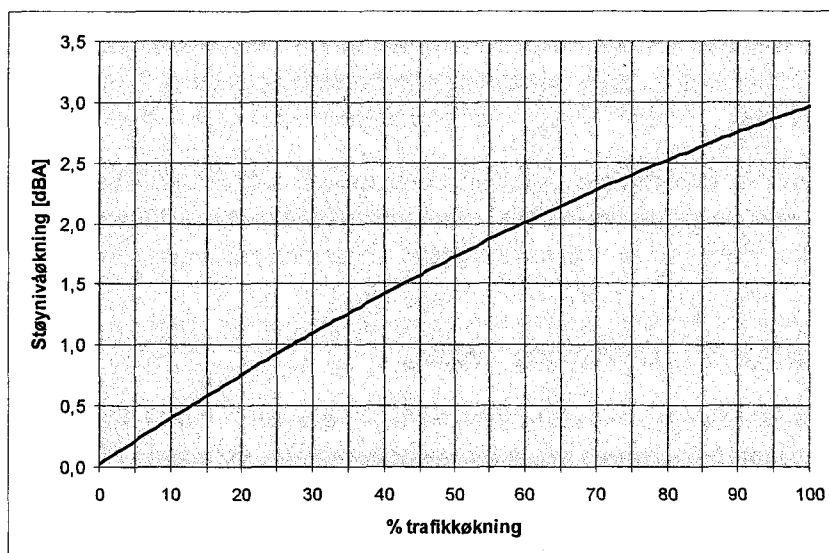
Tabell 1: Døgnfordeling av veitrafikk.

Periode	Gruppe 2
Dag (07-19)	84 %
Kveld (19-23)	10 %
Natt (23-07)	6 %

Tabell 2: Underlagsdata for veitrafikk. Tallene er fremskrevet til 2021, basert på prognoser fra Norsk Transportplan (NTP).

Vei	Dagens situasjon (År 2011)			Fremtidig situasjon (År 2021)		
	ÅDT	Tungtrafikkandel [%]	Hastighet [km/t]	ÅDT	Tungtrafikkandel [%]	Hastighet [km/t]
Københavngata	5000	5	30	5814	5	30
Fagerheimgata	6000 (sør) - 13000 (nord)	5	50	6977	5	50
Dælenenggata	2200	3	30	2558	3	30
Marstrandgata	500	1	30	581	1	30
Schleppegrellsgata	2532	3	30	2944	3	30
Malmögata	3900	3	50	4308	3	50
Stockolmgata	1900	3	30	2209	3	30

Figur 2 viser sammenheng mellom trafikkvekst og økning i støynivå. Som det fremgår av figuren skal det være en betydelig endring av trafikkmengden før dette gir seg utslag i en endring av støynivået.



Figur 2: Sammenheng mellom trafikkvekst i % og økningen i støynivå i dB.

For å forstå betydningen av forskjell i støynivå og hvordan dette oppfattes er det viktig å vite at verdier for støynivå er forholdstall og at desibelskalaen er logaritmisk. Dette innebærer at et økt støynivå med 10 dB krever en tidobling i lydenergi.

Ulik økning av støynivå gir forskjellig reaksjon. En dobling av lydenergien (3 dB økt støynivå) vil være merkbart, men det må en tidobling av lydenergien (10 dB økt støynivå) til for at støynivået skal oppfattes som dobbelt så høyt. Det samme gjelder for reduksjon av støynivå, det kreves en reduksjon på 2 - 3 dB for å utgjøre en merkbart forskjell av oppfattet støynivå. Se tabell 3 nedenfor for oversikt.

Tabell 3: Oversikt over menneskelig reaksjon på økt støynivå.

Økning	Reaksjon
1 dB	Knapt merkbart
2-3 dB	Merkbart
4-5 dB	Godt merkbart
5-6 dB	Vesentlig endring
8-10 dB	Dobbelt så høyt

3 REGELVERK

Gjeldende støyregelverk er retningslinje, T-1442.

Med denne retningslinjen ble betegnelsen L_{DEN} innført. L_{DEN} er A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld.

Tidspunktene for periodene dag, kveld og natt er slik:

Dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07.

L_{DEN} er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med disse anbefalingene. L_{DEN} -nivået skal i kartlegging etter EU-direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. Også i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er årsmiddelverdier lagt til grunn.

Etter EU-direktivets bestemmelser skal L_{DEN} beregnes som frittfeltsverdier ved en mottakerhøyde på 4 meter og kravet skal være tilfredsstillt både ved fasade og på en normal uteplass. Man skal imidlertid ta praktiske hensyn til den situasjonen man har ved beregningene.

Det står i retningslinje T-1442 følgende utdyping:

"Grenseverdiene for uteplass må være tilfredsstillt for et nærrområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål, jfr. definisjon i kap. 6."

I kap. 6, Definisjoner, står det videre:

"Med uteplass forstås balkong, hage, lekeplass eller annet nærrområde til bygning som er avsatt til opphold og rekreasjonsformål. Uteplassen må være egnet til formålet, og bør således ha gunstig eksponering i forhold til sol, vind etc. Terreng/landskapsformer/størrelse må være tilpasset bruken, og tilrettelagt/opparbeidet for formålet."

T-1442 angir to støysoner, gul og rød sone, hvor det gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. Kort summert er retningslinjene slik: (Se T-1442 for detaljer)

- Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Kriterier for soneinndeling er gitt i tabell 4. Når minst ett av kriteriene for den aktuelle støysonen er oppfylt, faller arealet innenfor sonen.

For øvrige områder (hvit sone), vil det normalt ikke være behov for å ta spesielt hensyn til støy fra vegtrafikkstøy i byggesaker, og det kreves normalt ikke særlige tiltak for å tilfredsstille lydkrav i teknisk forskrift.

Tabell 4: Kriterier for soneinndeling for veitrafikkstøy. Vanligvis er det kravene til gul sone som gjelder som kriterium for nybygg uten spesielle fasadetiltak. I større byer og tettsteder hvor fortetting er en målsetting vil som regel bygging i gul sone være akseptabelt når nødvendige fasadetiltak for å tilfredsstille krav i NS 8175 til innvendig støynivå gjennomføres.

	Ekvivalentnivå (år)	Maksimalnivå i nattperioden (23-07)
Gul sone veitrafikk	55 L _{DEN}	70 L _{5AF}

Krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er gitt av teknisk forskrift i Plan- og Bygningsloven 1997 / NS 8175. Kravene er gjengitt i tabell 5 nedenfor.

Tabell 5: Krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder gitt i NS 8175, § 5.5, tabell 5. Klasse C er minstekrav.

Lydklasser for boliger og barnehager. Høyeste grenseverdi for innendørs A-veid maksimalt og ekvivalent lydtryknivå, $L_{p,AF,max}$, $L_{p,Aeq,24}$ fra utendørs lydkilder. (NS 8175 Tabell 5)		
Type bruksområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder : Boliger (hybler/hosteller vil falle under her også)	$L_{p,Aeq,24}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder: Boliger (hybler/hosteller vil falle under her også)	$L_{p,AF,max}$ (dB)	45
I oppholdsrom fra utendørs lydkilder : Barnehager	$L_{p,Aeq,T}$ (dB)	32

*T er brukstiden for barnehagen

4 BEREGNINGER OG VURDERINGER

Det er beregnet støysonekart for følgende situasjoner:

1. Dagens situasjon, 4 meter beregningshøyde over terreng. Trafikktall fra år 2011. Vedlegg 1.
2. Dagens situasjon, 2 meter beregningshøyde over terreng (utendørs oppholdsarealer). Trafikktall fra år 2011. Vedlegg 2.
3. Fremtidig situasjon, 4 meter beregningshøyde over terreng. Trafikktall fra år 2021. Vedlegg 3.

4. Fremtidig situasjon, 2 meter beregningshøyde over terreng (utendørs oppholdsarealer). Trafikktall fra år 2021. Vedlegg 4.

Som det fremgår av beregningene vil sørlig fasade til bygget (mot Malmögata) ligge i gul støysone (både i eksisterende og fremtidig situasjon). Beregninger på fasaden til bygget viser at høyeste fasadeverdier vil ligge i sørvest og vest, opp mot $L_{DEN} = 61 - 62$ dB.

Utendørs oppholdsarealer (dersom disse er planlagt) anbefales generelt plassert i hvit støysone.

Maksimalt støynivå ble generelt ikke funnet til å være dimensjonerende.

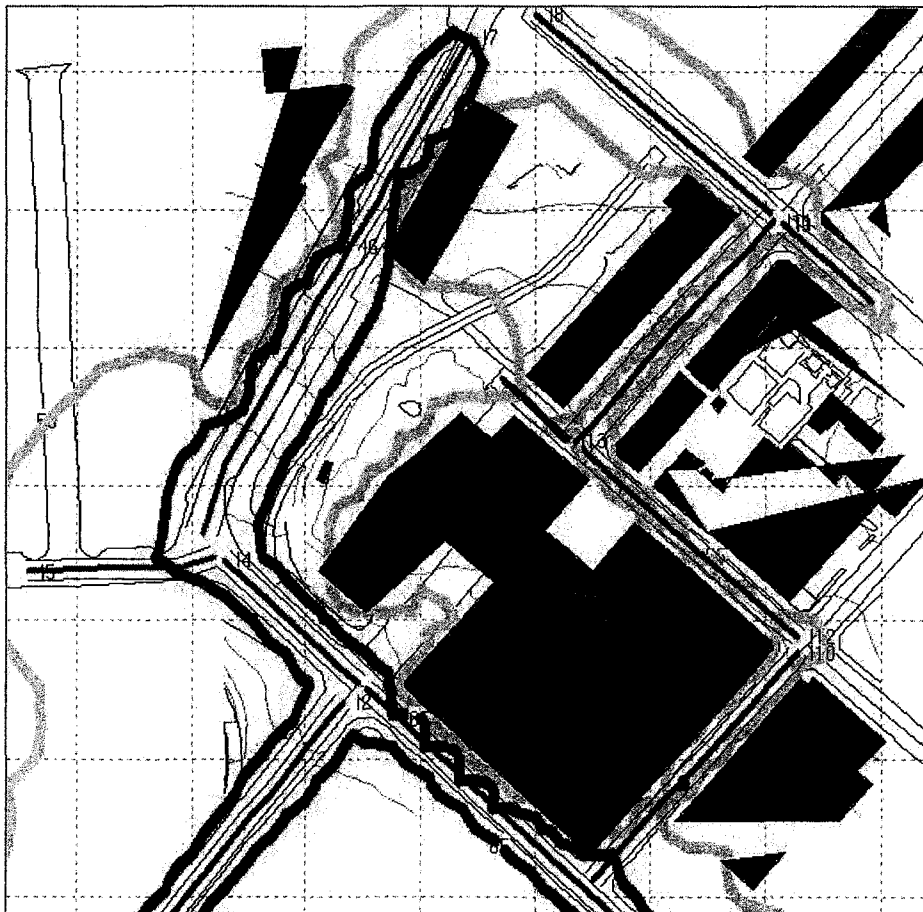
Nærmere vurderinger av ev. utearealer vurderes når detaljerte tegninger foreligger.

5 KONKLUSJON

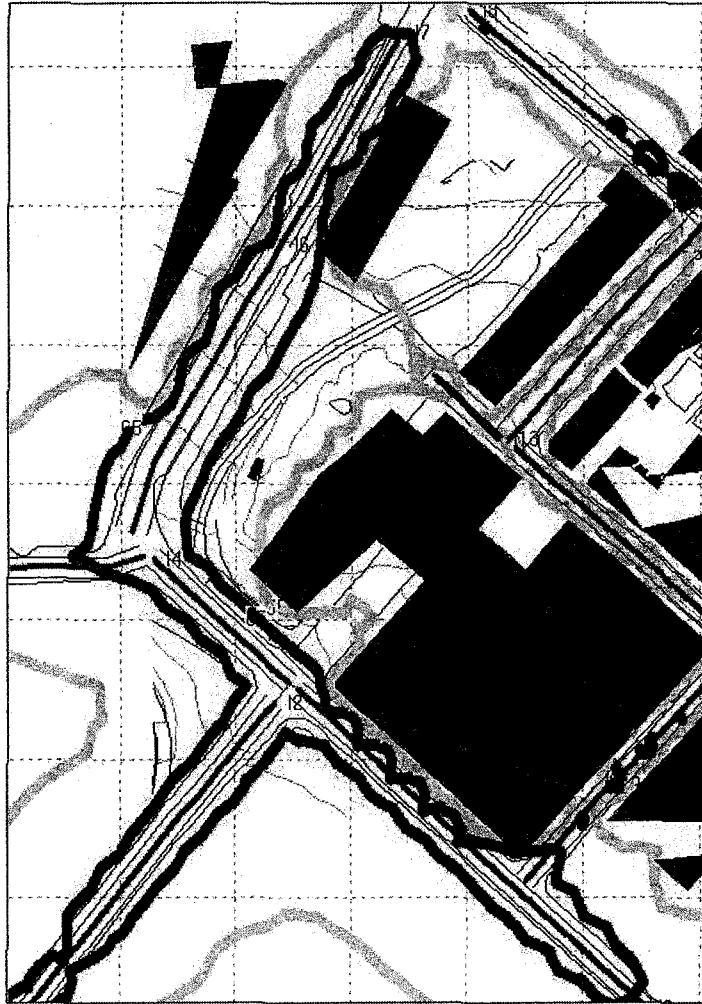
Foreliggende rapport angir støyberegninger fra nærliggende veier, til Københavngata 10. Eksisterende bygning er hovedsakelig et næringsbygg med kontorlokaler. Rehabiliterte bygning er planlagt tilrettelagt for studenthybler, hosteller, og barnehage, samt et mindre næringsareal. Trafikk generert av fremtidig bruk og aktiviteter i bygget forventes å være generelt lavere enn det som er eksisterende situasjon. Det er av den grunn tatt utgangspunkt i dagens ÅDT innhentet fra samferdselsetaten, med fremskrivninger ift. disse.

Vurderinger av fasadeoppbygging og innvendige støynivåer kan utføres når detaljerte planløsninger foreligger. Med beregnede fasadeverdier på ca. $L_{DEN} = 61 - 62$ dB, vurderes det med foreliggende fasadeoppbygging at det kun ev. vil være snakk om innsetting av bedre lyddempende vinduer mhp. tilfredsstillelse av innvendige støynivåer. Vurdering av hvor det ev. blir behov for lyddempende vinduer, og dimensjonering av disse kan utføres i en mer detaljert fase.

Ev. uteplasser tilknyttet barnehageområdet og hyblene anbefales plassert i stille områder. Nærmere vurderinger av utearealer kan utføres når plassering er kjent, dersom det blir planlagt utearealer i dette prosjektet.

VEDLEGG 1: Beregnet støysonekart, 4 m o.t. - Dagens trafikk tall, år 2011

Figur 1 : Beregnet L_{DEN} , 4 m o.t. iht. T - 1442. Frittfeltsverdier. Gul støykote : $L_{DEN} = 55$ dB. Rød støykote: $L_{DEN} = 65$ dB. Dagens trafikk tall.

VEDLEGG 2: Beregnet støysonekart, 2 m o.t - dagens trafikk tall, år 2011

Figur 2 : Beregnet L_{DEN} , 2 m o.t. iht. T - 1442. Frittfeltsverdier. Gul støykote : $L_{DEN} = 55$ dB. Rød støykote: $L_{DEN} = 65$ dB. Dagens trafikk tall.

VEDLEGG 3: Beregnet støysonekart, 4 m o.t - fremtidige trafikktall, år 2021

Figur 3 : Beregnet L_{DEN} , 2 m o.t. iht. T - 1442. Frittfeltsverdier. Gul støykote : $L_{DEN} = 55$ dB. Rød støykote: $L_{DEN} = 65$ dB. Fremtidige trafikktall, år 2021.

VEDLEGG 4: Beregnet støysonekart, 2 m o.t. - fremtidige trafikktall, år 2021

Figur 4 : Beregnet L_{DEN} , 2 m o.t. iht. T - 1442. Frittfeltsverdier. Gul støykote : $L_{DEN} = 55$ dB. Rød støykote: $L_{DEN} = 65$ dB. Fremtidige trafikktall, år 2021.

Oppdragsgiver:	Betonmast AS
Oppdrag:	Københavngt. 10. Trafikk og støy.
Del:	
Dato:	2011-03-22
Skrevet av:	Faste Arne Lylum
Kvalitetskontroll:	Olav Schou Knutsen

TRAFIKKGRUNNLAG

INNHold

1	Innledning	1
2	Eksisterende trafikkbelastning	1
3	Turgenerering, planlagt virksomhet	3
3.1	Planlagt arealbruk etter omregulering	3
3.2	Arealbruk med basis i gjeldende regulering	6
4	Oppsummering.....	7

1 INNLEDNING

Københavngata 10 i Oslo kommune er i dag regulert til forretning/kontor og industri. Arealet ønskes omregulert og benyttet til studenthybler for utleie, hotell, mindre butikk samt barnehage eller annen næringsvirksomhet.

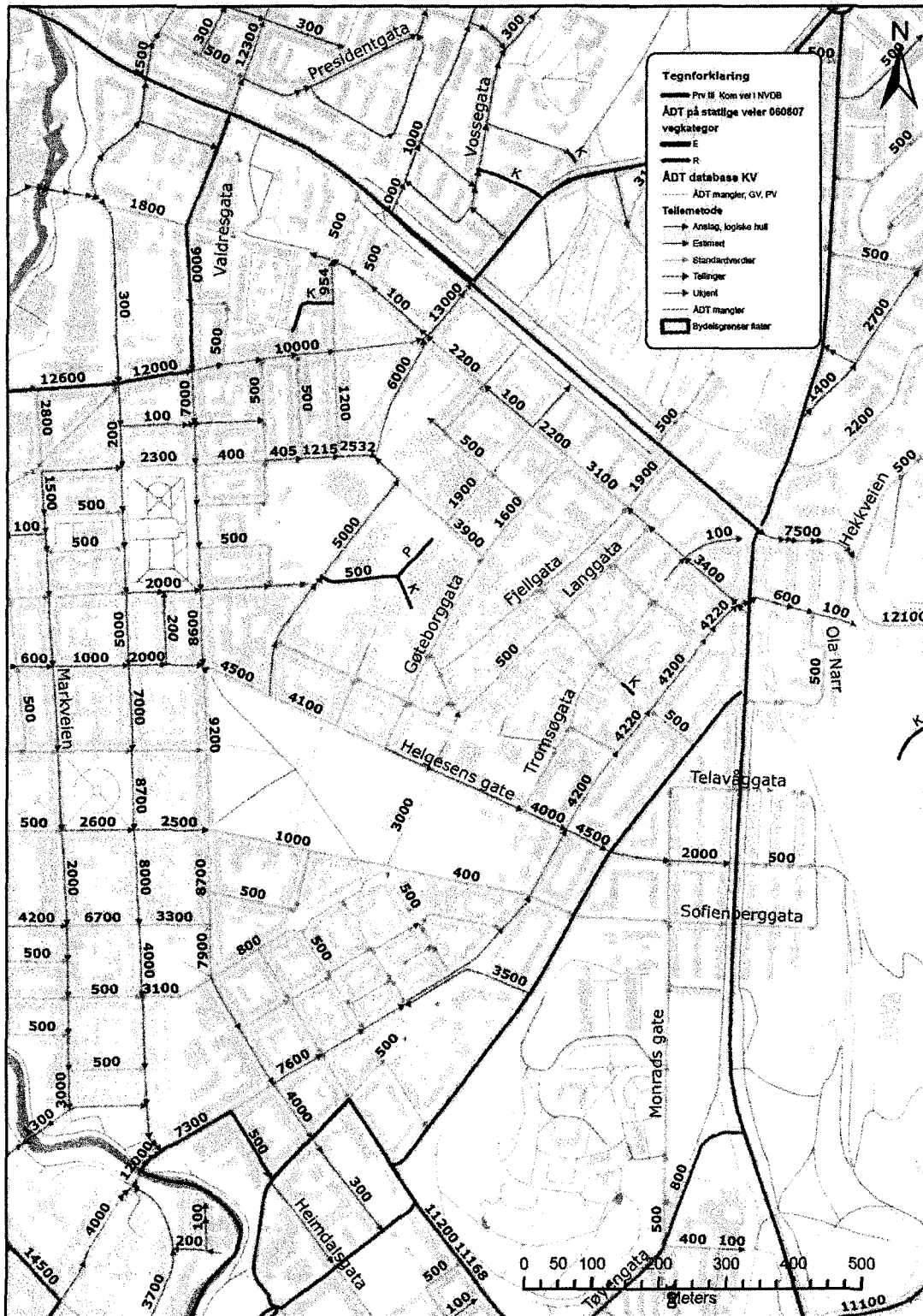
Bygningen har de senere årene vært benyttet til kontor og én mindre forretning, men lokalene står nå tomme (Patentstyret flyttet ut fra kontorene i 2009).

I dette notatet er det belyst hvor mye trafikk den foreslåtte arealdisponeringen vil kunne gi sammenliknet med eksisterende regulering (som også er i tråd med det lokalene sist ble benyttet til).

2 EKSISTERENDE TRAFIKKBELASTNING

Trafikkbelastningen på eksisterende vegnett rundt Københavngata 10 er vist på figur 1 på neste side. Trafikktallene er oppgitt av Samferdselsetaten i Oslo og er en blanding av tellinger, estimat og anslag.

Hvilke arealutnyttelse som har vært tilstede ved trafikktallene i figur 1 på neste side har vi ikke oversikt over.



Figur 1. Eksisterende trafikkfall på gatenettet rundt Københavngata 10.

3 TURGENERERING, PLANLAGT VIRKSOMHET

Trafikkgenerering for hver virksomhet er vurdert med basis i erfaringstall for turgenerering, transportmiddelfordeling og ulike forutsetninger mht. planlagt arealbruk. For å få en kontroll på om størrelsen på beregnet biltrafikk synes å være på riktig nivå, er beregningen deretter sett i sammenheng med Oslo kommunes p-normer for den aktuelle virksomheten.

3.1 Planlagt arealbruk etter omregulering

Studenthybler

Det er regnet med etablering av 310 studenthybler. Befolkningen gjennomfører i henhold til siste RVU 3,3 reiser per person per døgn, og ca. 3,6 turer per virkedøgn. Dvs. at 310 bosatte vil gjennomføre i størrelsesorden 1.100 turer per virkedøgn. Ikke alle turene vil ha start- eller endepunkt i eget bosted, men samtidig vil en i noen grad ha besøksreiser til studenthyblene.

Tabell 3-1 på neste side er hentet fra Prosamrapport 137 og viser bilturgenerering som funksjon av type hushold, avstand til Oslo sentrum og bebyggelses tetthet. For husholdninger innenfor 2,5 km avstand fra sentrum, bebyggelse med høy tetthet og 1 person i husholdet er det angitt en bilturgenerering på 0,7-1,2 per virkedøgn.

Det antas at studenter vil ha relativt lav biltilgjengelighet, og at studenthybler ut fra dette vil ha en bilturgenerering som vil ligge i nedre del av dette intervallet. Med 0,7 bilturer per husholdning per dag vil 310 studenthybler gi 217 bilturer per virkedøgn.

I henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm for boliger skal studenthybler i "Den tette byen" ha minimum 0,15 p-plasser per hybel. Med 310 studenthybler gir dette 47 p-plasser. 217 bilturer per virkedøgn som beregnet over forutsetter da at hver p-plass i gjennomsnitt benyttes av 2,3 biler (to turer = én parkert bil).

Hostell

Det er regnet med etablering av hostell med ca. 70 rom. Dersom en som et anslag regner med 4 personturer per rom per virkedøgn utgjør dette 280 personturer per virkedøgn. Det antas at hostellet i stor grad vil ha gjester uten egen bil. Hvis en legger til grunn at andelen reiser til/fra hostellvirksomheten med bil utgjør ca 15 % gir dette 42 bilturer per virkedøgn.

I Oslo kommunes parkeringsnorm for næring er det angitt et intervall på 1-3 p-plasser per 10 rom for hotell i "Den tette byen". Dersom en tar utgangspunkt i maksimumsnormen gir 70 rom 21 p-plasser. 42 bilturer per virkedøgn som beregnet over forutsetter da at hver p-plass i gjennomsnitt benyttes av 1 bil (to turer = én parkert bil).

Tabell 3-1: Boligers bilturgenerering, fra Prosamrapport 137

Beregning av bilturproduksjon for boligområder
 Antall bilbevegelser per hushold (sum til/fra). Gjelder for mandag-fredag. ^{1) 5)}

Km fra Oslo sentrum ²⁾		Personer i husholdet ⁴⁾			
Bebyggelse ³⁾		1 person	2 personer	3 personer	4 personer
0-2,4 km	Høy tetthet/urbant	0,7 - 1,2	1,5 - 2,7	2,3 - 4,1	2,9 - 5,0
	Middels tetthet/urbant	0,9 - 1,3	2,1 - 2,9	3,1 - 4,3	3,9 - 5,3
2,5-4,9 km	Høy tetthet/urbant	0,7 - 1,2	1,6 - 2,7	2,4 - 4,0	3,1 - 5,0
	Høy tetthet	1,2 - 1,4	2,5 - 3,0	3,8 - 4,4	4,7 - 5,4
	Middels tetthet/urbant	1,0 - 1,4	2,3 - 3,0	3,4 - 4,5	4,2 - 5,5
	Middels tetthet	1,2 - 1,6	2,7 - 3,5	4,0 - 5,0	4,9 - 6,1
	Lav tetthet	1,3 - 1,6	3,0 - 3,5	4,4 - 5,1	5,4 - 6,1
5,0-9,9 km	Høy tetthet/urbant	0,8 - 1,4	1,6 - 3,0	2,4 - 4,4	3,0 - 5,5
	Høy tetthet	1,1 - 1,5	2,3 - 3,3	3,5 - 4,8	4,3 - 5,9
	Middels tetthet/urbant	1,0 - 1,5	2,3 - 3,3	3,4 - 4,8	4,2 - 5,8
	Middels tetthet	1,3 - 1,7	2,8 - 3,7	4,1 - 5,3	5,0 - 6,4
	Lav tetthet/urbant	1,3 - 1,5	2,8 - 3,3	4,2 - 4,8	5,2 - 5,9
	Lav tetthet	1,4 - 1,7	3,0 - 3,8	4,4 - 5,5	5,4 - 6,6
10-19,9 km	Høy tetthet/urbant	0,8 - 1,4	1,7 - 3,2	2,6 - 4,7	3,2 - 5,7
	Høy tetthet	1,2 - 1,6	2,6 - 3,6	3,8 - 5,2	4,7 - 6,3
	Middels tetthet/urbant	1,0 - 1,7	2,3 - 3,7	3,4 - 5,3	4,2 - 6,4
	Middels tetthet	1,4 - 1,9	3,0 - 4,0	4,4 - 5,7	5,4 - 6,9
	Lav tetthet/urbant	1,2 - 1,7	2,8 - 3,8	4,1 - 5,4	5,1 - 6,5
	Lav tetthet	1,4 - 2,0	3,2 - 4,3	4,6 - 6,1	5,7 - 7,3
20km +	Middels tetthet/urbant	1,4 - 1,9	3,0 - 4,1	4,4 - 5,8	5,4 - 6,9
	Middels tetthet	1,6 - 2,4	3,4 - 5,0	4,9 - 6,9	5,9 - 8,1
	Lav tetthet/urbant	1,4 - 2,4	3,0 - 4,9	4,5 - 6,7	5,5 - 7,9
	Lav tetthet	1,6 - 2,7	3,5 - 5,4	5,1 - 7,4	6,2 - 8,6

Dagligvare

Det er regnet med at det skal etableres en dagligvarebutikk med et salgsareal på 400 m².

Tabell 3-2 er hentet fra Prosamrapport 121 og viser turgenerering for "middels store" dagligvarebutikker. For butikkene i undersøkelsen ble det i gjennomsnitt registrert 373 personturer per 100 m² per virkedøgn. For en dagligvarebutikk på 400 m² gir dette 1.492 personturer per virkedøgn.

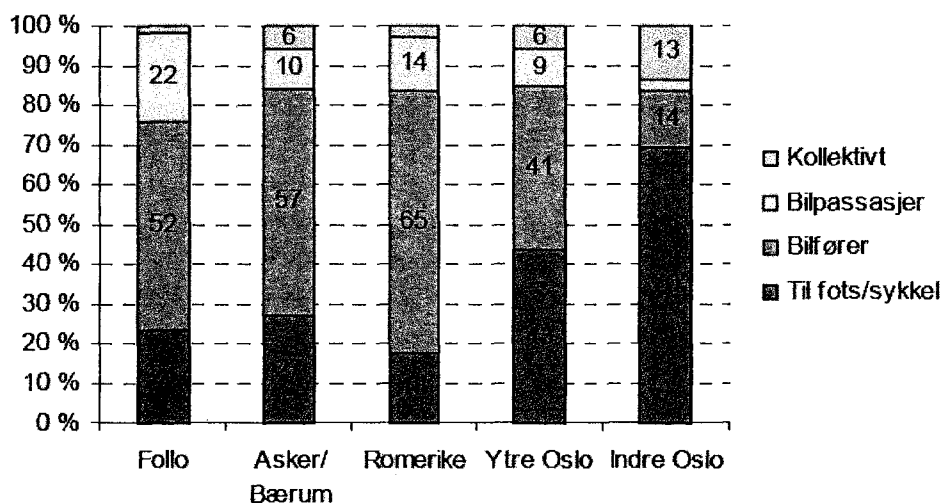
Figur 3-1 er hentet fra Prosamrapport 152 og viser transportmiddelbruk på innkjøpsreiser som funksjon av reisens målpunkt. I henhold til dette gjennomføres 14 % av innkjøpsreisene i Indre Oslo med bil (basert på reisevanedata fra 2005).

1.492 personturer per virkedøgn og en bilførerandel på 14 % gir 209 bilturer per virkedøgn.

Tabell 3-2: Turproduksjonsdata for dagligvarebutikker, fra Prosamrapport 121

 Tabell 0-2: Nøkkeltall, "middels store" butikker (mindre enn 1.000 m² salgsareal), 6 stk

	Persontilførsel til virksomheten per 100 m ²	Biltilførsel til virksomheten per 100 m ²	Bilpassasjer til virksomheten per 100 m ²	Bilførertilførsel til virksomheten per 100 m ²
Maks. biltilførsel til dagligvarebutikker med salgsareal	373	224	351	184
Maks. biltilførsel til butikker med salgsareal mindre enn 1.000 m ²	228	136	128	99
Maks. biltilførsel til butikker med salgsareal mindre enn 1.000 m ²	517	318	515	258



Figur 3-1: Transportmiddelbruk på innkjøpsreiser, fra Prosamrapport 152

I Oslo kommunes parkeringsnorm for næring er det angitt et intervall på 9-15 p-plasser per 1000 m² for forretning/detaljhandel i "Den tette byen". Dersom en tar utgangspunkt i maksimumsnormen gir 400 m² 6 p-plasser. 209 bilturer per virkedøgn forutsetter da at hver p-plass i gjennomsnitt benyttes av 17 biler (to turer = én parkert bil).

Barnehage

Det er regnet med at det etableres en barnehage med fire avdelinger. Med 18 barn per avdeling (maks. i henhold til barnehageloven) gir dette 72 barn. Med et gjennomsnitt på seks ansatte per barn gir dette 12 ansatte.

På arbeidsreiser til Indre Oslo er det i henhold til Prosamrapport 152 31 % som reiser som bilførere. Med 12 ansatte gir dette ca. 7 bilturer per virkedøgn.

Det antas at barnehagen i stor grad benyttes av bosatte i nærmiljøet. Hvis en regner med at 30 % av barna hentes med bil utgjør bringe- og hentereisene 43 bilturer per virkedøgn.

Med noe tillegg på grunn av varelevering og lignende anslås antall bilturer per virkedøgn til ca. 60 bilturer pr. virkedøgn.

I Oslo kommunes parkeringsnorm for næring er det angitt et intervall på 0-2 p-plasser per 10 årsverk for barnehager i "Den tette byen". Dersom en tar utgangspunkt i maksimumsnormen gir 12 årsverk 2 p-plasser. 40 bilturer per virkedøgn forutsetter da at hver p-plass i gjennomsnitt benyttes av 13 biler (to turer = én parkert bil).

Oppsummering

I tabellen under er hovedresultatene fra beregningene over sammenstilt:

Virksomhet	Personturer per virkedøgn (tur-retur = 2 turer)	Bilturer per virkedøgn (tur-retur = 2 turer)
Studenthybler	1.116	217
Hostell	280	42
Dagligvare	1.492	209
Barnehage	178	60
Sum:	3.066	528

Maksimumsnorm for antall p-plasser på næring og minimumsnorm på studenthyblene gir totalt 76 p-plasser. Med 528 bilturer må hver p-plass i gjennomsnitt benyttes av 3,5 parkerte biler per virkedøgn. Beregningen av antall bilturer vurderes ut fra dette som realistisk sett i sammenheng med antallet p-plasser.

3.2 Arealbruk med basis i gjeldende regulering

Bygningen har de senere årene vært benyttet til kontor og en mindre forretning, men lokalene står nå tomme.

Bruksarealene utgjør i dag 24.000 inkl. parkeringsareal og lager. For å illustrere mulig trafikkgenerering med videreføring av dagens regulering har vi lagt til grunn at 15.000 m² benyttes som kontor, med 25 ansatte per m². Dette kan gi totalt 600 ansatte.

Tabell 3-3 er hentet fra Prosamrapport 103 og viser turgenerering for kontorvirksomhet, avhengig av områdetype. For virksomheter i Oslo – indre by er det i gjennomsnitt registrert 0,98 bilturer per ansatt per virkedøgn. Hvis en legger dette til grunn gir 600 ansatte 588 bilturer per virkedøgn.

I Oslo kommunes parkeringsnorm for næring er det angitt et intervall på 2-7 p-plasser per 1000 m² for kontorvirksomhet i "Den tette byen". Dersom en tar utgangspunkt i maksimumsnormen gir 15.000 m² 105 p-plasser. 588 bilturer per virkedøgn forutsetter da at hver p-plass i gjennomsnitt benyttes av 2,8 biler (to turer = én parkert bil).

Tabell 3-3: Turproduksjonsdata for kontorvirksomheter, fra Prosamrapport 103

Akershus - kommunesenter	2	3,03	1,72	0,70	0,61	1,69
Akershus - utenfor senter	1	1,91	1,44	1,21	0,12	1,42
Oslo - indre by	5	2,98	1,03	0,83	1,12	0,98
Oslo - sentrum	7	3,16	1,00	1,37	0,79	0,96
Oslo - utenfor senter	13	3,00	1,93	0,65	0,43	1,83
Oslo - ytre by senter/kn.pkt	6	2,98	1,85	0,75	0,37	1,82
Totalt	34	3,00	1,56	0,86	0,59	1,50

4 OPPSUMMERING

Antall bilturer per virkedøgn etter omregulering er beregnet til ca. 510. Tilsvarende er antall bilturer per virkedøgn beregnet til ca. 590 med en videreføring av formålet som arealene i samsvar med dagens regulering sist ble brukt til (i hovedsak kontor).

Beregningene indikerer ut fra dette at omreguleringen sannsynligvis vil bidra til noe redusert biltrafikk til/fra området på sikt. Det er ikke grunn til å forvente at den foreslåtte omreguleringen vil medføre vesentlige endringer av trafikksituasjonen eller trafikkbelastningen på gatenettet i nærheten av Københavngata 10. Trafikkbelastningen etter utbygging vil derfor være i samsvar med den trafikkbelastningen som er oppgitt i figur 1.