



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
03 AUG 2012
Saksnr.: 201290927-1
Arkivbet.: 512

Dato: 02.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201105019-38 Saksbeh: Benjamin Barth
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 06.08.2012 TIL 17.09.2012
FORSLAG TIL DETALJREGULERING - SINSENVEIEN 41**

Plan- og bygningsetaten har 09.07.2012, 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 – boligbebyggelse, industri samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Hovedhensikten er å bygge en boligblokk med ca. 29 leiligheter. Bruksareal = 2724 m², tilsvarende % BRA = 150%. Byggehøyder foreslås til 5 etasjer mot nord, som avtrappes til 4 etasjer mot Sinsenveien. Planforslaget omfatter del av Sinsenveien 45, for å rydde opp i atkomstsituasjonen til eiendommene, samt del av Sinsenveien slik at det legges til rette for fortau på østsiden av Sinsenveien forbi planområdet.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://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 Korgata.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 17.09.2012**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksframstillingen 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



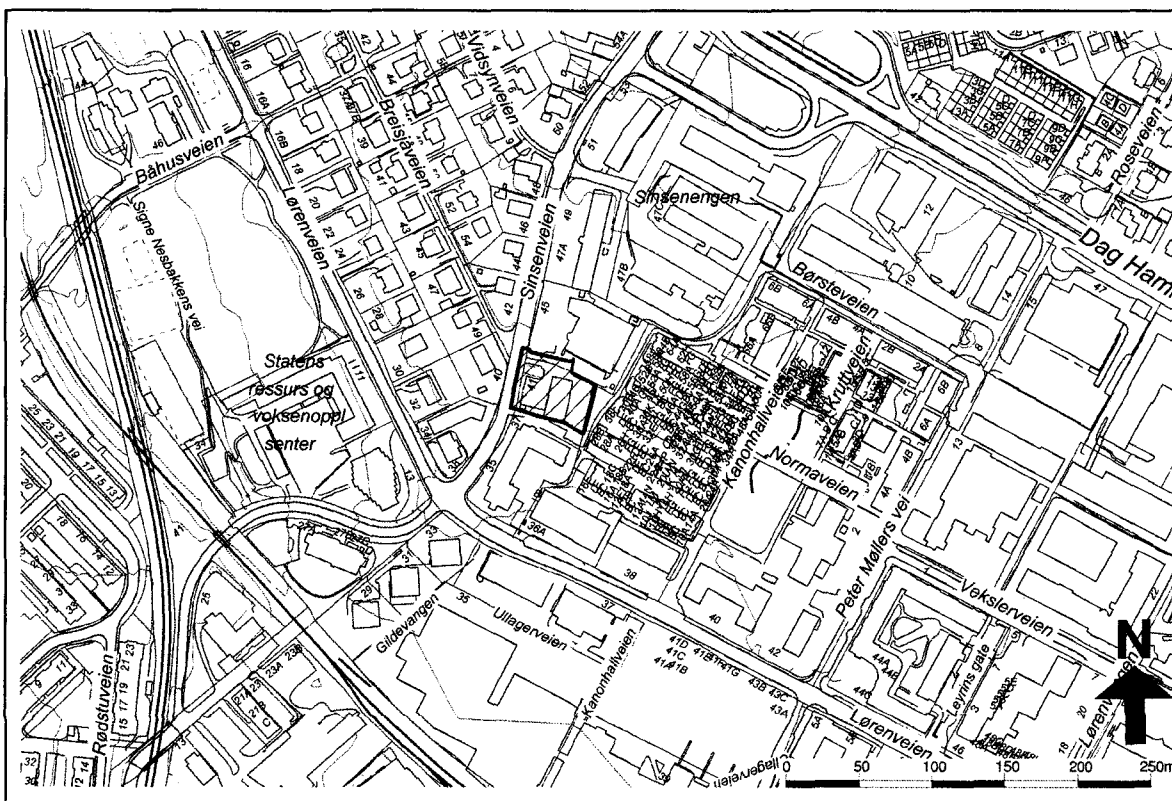
Sinsenveien 41 Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, industri samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Hovedhensikten er å bygge en boligblokk med ca. 29 leiligheter. Bruksareal = 2724 m², tilsvarende % BRA = 150%. Byggehøyder foreslås til 5 etasjer mot nord, som avtrappes til 4 etasjer mot Sinsenveien. Planforslaget omfatter del av Sinsenveien 45, for å rydde opp i atkomstsituasjonen til eiendommene, samt del av Sinsenveien slik at det legges til rette for fortau på østsiden av Sinsenveien forbi planområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget.

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

Utarbeidet av: Solheim og Jacobsen Arkitekter AS for Sinsenveien 41 AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 83/37, del av bnr.15, samt del av Sinsenveien
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201105019
Dokumentnummer: 34



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	11
Planbestemmelser	side	12
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse
5. Støyfaglig utredning
6. Soldiagrammer
7. Illustrasjoner
8. Treregistrering
9. Situasjonbilder

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

1. Plankart i målestokk 1:500 201105019-37.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Sinsenveien 41 AS v/Niels Bugge, PB 515 Skøyen, 0214 OSLO, tlf. 22 12 25 52, e-post niels.bugge@fram.no

Konsulent: Solheim og Jacobsen Arkitekter AS v/Elena Jakobsen, PB 408 Sentrum, 0103 OSLO, tlf. 90 40 72 31, e-post elena@sj-arkitekter.no

Eieropplysninger

Gnr. 83 bnr.37 Sinsenveien 41 AS

Gnr. 83 bnr.15 Sinsenveien 45* ANS c/o Fazenda Forvaltning AS

* Følgende feil er korrigeret fra forslagsstillers oversendte planbeskrivelse: Sinsenveien 43 er endret til Sinsenveien 45

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2076 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse: 1816 m²

Bebyggelse og anlegg – industri: 157 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau: 103 m²

Område merket «Møteplass» (avsatt til møteplass) 140 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 2724 m²

Under terreng: BRA= 1107 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal BRA boligbebyggelse = 2724 m²

Bruksareal industri BRA = 0 m²

Antatt antall boligenheter: 29 stk.

Antatt boligtype: Blokk

Antatt leilighetsfordeling: 5 små (40-50 m² BRA), 9 middels (50-80 m² BRA), 15 store (80 m² BRA og større), etter Bydel Grünerløkka's norm for leilighetsfordeling (20% små, 30% mellomstore, 50% store).

Parkering

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

Plasser i parkeringsanlegg under terreng: 22 stk.

Plasser på terreng: 0 stk.

Plasser for sykkelparkering: 58 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

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 31.08.2011 i Aftenposten (papirutgave) og Dagsavisen (nettutgave).

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 10.09.2011.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligutbygging.

Planområdet ligger på Løren, i bydel Grünerløkka. Området er i transformasjon fra industri til boliger, med flere nyere boligblokker (3-7 etasjer) øst og syd for planområdet, samt eldre kontor- og næringsbygg (4-8 etasjer) i nord. På andre siden av Sinsenveien ligger Sinsen Hageby, et boligområde med godt etablert småhusbebyggelse som ønskes oppført på Byantikvarens gule liste.

Planområdet er på 2076 m² og består av Sinsenveien 41 (gnr/bnr 83/37), innkjøring til Sinsenveien 45 (gnr/bnr 83/15) og tilliggende del av Sinsenveien. Planområdet er bebygget med et 3. etasjes kontorbygg og en trafokiosk.

Et av hovedmomentene i *Kommunedelplan for Økern* er å tilrettelegge for transformasjon fra industri til bolig. Sinsenveien 41 forutsettes utviklet som rent boligområde, som på sikt skal inngå i et sammenhengende boligstrøk mellom indre by og småhusområdene på Refstad/Risløkka.

Planområdet omfattes av *Kommunedelplan for torg og møteplasser*, og skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser. Et område sørøst på tomte er avsatt til opparbeidelse av opphold/møteplass, og ligger inntil eksisterende møteplass på tilgrensende tomt.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, industri samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Innenfor område avsatt til boligbebyggelse foreslås 2724 m² BRA + kjeller/underetasje for parkering og boder.

Maks. gesimshøyde tilsvarende 5 etasjer. Mot Sinsenveien er 5. etasje tilbaketrasket. Det tillates flate tak. Takoppbygg for tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 1,5 m over maks. gesims. Takoppbygg skal være inntrukket fra hovedgesims og ikke utgjøre mer enn 10% av totalt takareal.

Ensidige leiligheter mot nord tillates ikke. Leilighetsfordelingen skal være maks. 20% leiligheter på 40-50 m², minst 30% leiligheter på 50-80 m² og minst 50% leiligheter på mer enn 80 m². Balkonger tillates innglasset.

Uteoppholdsareal skal utgjøre minst 25% av boligenes samlede bruksareal. Balkonger som ikke er innglasset, samt takterrasser kan medregnes. Arealer brattere enn 1:3 etter planering medregnes ikke. Uteoppholdsareal skal opparbeides som grøntareal og beplantes. Minst 20% av utearealet på lokk over kjeller/underetasje skal ha vegetasjonsdekke på minst 80 cm.

På plankartet er et område merket «Møteplass». Området er iht. reguleringsbestemmelsene definert som privat område, men skal opparbeides som en møteplass og være tilgjengelig for allmennheten. Arealet tillates ikke inngjerdet mot fellesområdet i øst. Det kan ikke gis rammetillatelse for nybygg før allmennhetens rettigheter til bruk av område merket «Møteplass» er sikret.

Det foreslås ulike byggegrensener for bebyggelse over og under terreng. Mindre konstruksjoner samt terrengendringer kan plasseres utenfor byggegrense. Underjordisk trafo kan plasseres i nabogrense, men minst 5 m fra nærmeste bygnings hoveddel.

For areal som reguleres til bebyggelse og anlegg – industri foreslås det at reguleringsbestemmelser for øvrige deler av Sinsenveien 45 skal gjelde.

Det foreslås regulert to avkjørsler. Avkjørselen i nord erstatter felles avkjørsel for Sinsenveien 41 og Sinsenveien 45. Den andre avkjørselen gir atkomst til underjordisk parkeringsanlegg i Sinsenveien 41. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm. All bilparkering legges i kjeller.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nybygg før det foreligger rammetillatelse for opparbeidelse av fortau. Fortau, avkjørsler og utearealer skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 11 forhåndsuttalelser.

Bydel Grünerløkka v/ bydelsoverlegen anbefaler at det utarbeides støyfaglig utredning og støysonekart, og at det stilles krav vdr. støy i reguleringsbestemmelsene. Alle boenheter må få en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Byantikvaren viser til samrådsuttalelse og opprettholder sine anbefalinger når det gjelder byggelinje og etasjetall (byggelinje ikke nærmere Sinsenveien enn ei rett linje fra nærmeste hjørner for nabobyggene i nord og sør, maks 3 etasjer, med mulighet for en inntrukket 4. etasje) Det er gjennomført arkeologisk registrering. Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner.

Undervisningsbygg viser til samrådsuttalelse (skolekapasiteten i området er kritisk).

Vann- og avløpsetaten Utbyggingen vil kunne påvirke eksisterende VA-ledninger. Dette må hensyntas i planleggingen.

Bymiljøetaten, Divisjon Trafikk støtter forslaget med etablering av fortau forbi planområdet og fjerning av uregulert parkering på offentlig veigrunn. Parkering må være iht. den til enhver tid gjeldende norm.

Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel Dersom ny avkjørsel til Sinsenveien 41 skal reguleres, må eksisterende avkjørsel til Sinsenveien 45 videreføres og reguleres med piler på plankartet.

Bymiljøetaten, Divisjon Friluft ønsker videreføring av beplantningsbelte mot Sinsenveien. Det anbefales et bredere belte enn foreslått, mer beplantning og generell bevaring av eksisterende vegetasjon.

Fylkesmannen viser til overordnede føringer for kommunal planlegging. Antall parkeringsplasser bør reduseres til et minimum.

Sameiet Sinsentoppen II (Sinsenveien 37) Eksisterende utkørsel fra felles garasjeanlegg til Sinsentoppen I og II er bratt og vanskelig i forhold til trafikken i Sinsenveien.

ICA Norge AS ber om ytterligere informasjon.

Beboer i Sinsenveien 42 er positiv til boliger, men ber om at det bygges maks 5 etasjer.

Etter varslingen er planrådets avgrensning minsket, og omfatter ikke lenger avkjørsel på Sinsenveien 35-37.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Løren og Økern er et område i transformasjon fra industri til boliger. Etablering av nye boliger i Sinsenveien 41 er i tråd med overordnede planer. Planområdet ligger i bydel Grünerløkka, som omfattes av bystyrevedtak om leilighetsfordeling. Det foreslåtte tiltaket vil gi ca. 29 nye leiligheter. Bystyrets vedtatte leilighetsfordeling er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

En viktig forutsetning for ny bebyggelse i lokalområdet er ifølge Kommunedelplan for torg og møteplasser å tilrettelegge for nye møteplasser i nærområdet. Planområdet er relativt lite, og det kan i seg selv virke urimelig å kreve opparbeidelse av torg/møteplass her. Et avsatt fellesområde sørøst på tomten vil derimot kunne tilsluttes eksisterende leke/møteplass, tilhørende boligene på Løren.

Det avsatte arealet (ca 140 m²) skal ifølge reguleringsbestemmelsene sikres tilgjengelig for allmennheten. Sambruksarealet vil være tiltakets bidrag til etablering av offentlig torg/møteplass mellom boligblokkene i området. Dette vurderes som positivt.



Planområdet i eksisterende situasjon, sett fra sør-vest

Kulturminner

Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse rives for å oppføre nybygg. Bygningen er ikke bevaringsverdig.

Omgivelser

På andre siden av veien ligger Sinsen Hageby, trehusbebyggelse i funksjonalistisk stil med mulig bevaringsverdi. Byantikvaren er opptatt av høyde og byggegrense til et nybygg i Sinsenveien 41 må tilpasse seg bebyggelsen i hagebyen. Plan - og bygningsetaten mener at planforslaget har gode forutsetninger for å innordne seg den helhetlige bebyggelsesstrukturen i området, samt markere overgangen mellom gammel og ny boligbebyggelse i Sinsenveien.

Arkeologi

Arkeologisk registrering har dokumentert funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Landskap

Topografi

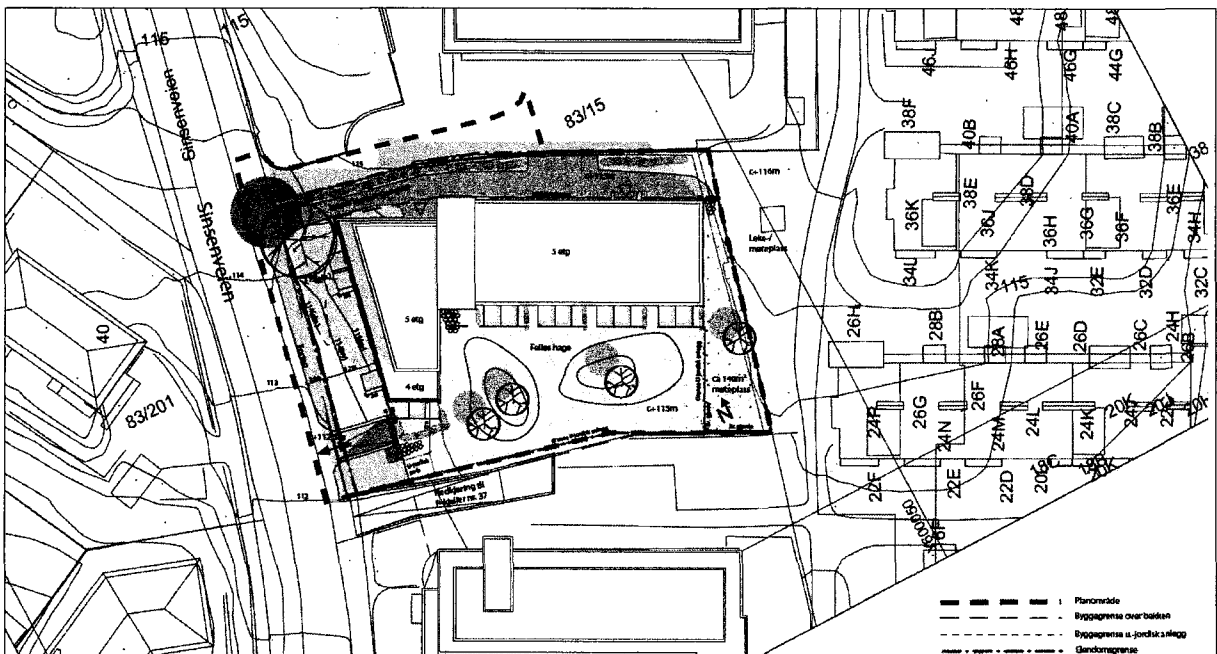
Planområdet er relativt flatt, med nivåforskjeller i terrenget mot Sinsenveien og naboeiendommene. Det vil være nødvendig med terrengoppfylling mot øst for å få en god forbindelse til eksisterende leke-/møteplass.

Det foreslås underjordisk parkeringskjeller over store deler av planområdet. Reguleringsbestemmelsene legger opp til at minst 20 % av utearealet på lokk over kjeller/underetasje skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Dette vurderes som en vesentlig kvalitet.

Vegetasjon

Store deler av planområdet er i dag asfaltert. Trær og busker vokser i et regulert vegetasjonsbelte langs Sinsenveien. Ifølge forslagsstiller vil kun én alm (av tomtens ti trær) i planområdets nordvestre hjørne bli forsøkt bevart. Området skal opparbeides grønt og beplantes over p-lokk og mot Sinsenveien, og vil ifølge forslagsstiller framstå som grønnere etter gjennomføring.

Plan- og bygningsetaten erkjenner at trær ofte er utsatt i etablering av ny bebyggelse, og vil understreke at verdien de store trærne i området ikke bør undervurderes. Disse virker som viktige mikrobiotoper i en større grøntstruktur og identitetsskapende elementer i miljøet, som bør bevares. Mot Sinsenveien vil trebeplantning være et viktig bidrag i overgangen mellom gammel og ny bebyggelse, foruten å bidra til støydiffusering og støyreduksjon i et dokumentert støybelastet område.



Forslagsstillers plan, Sinsen Hageby vest for Sinsenveien.

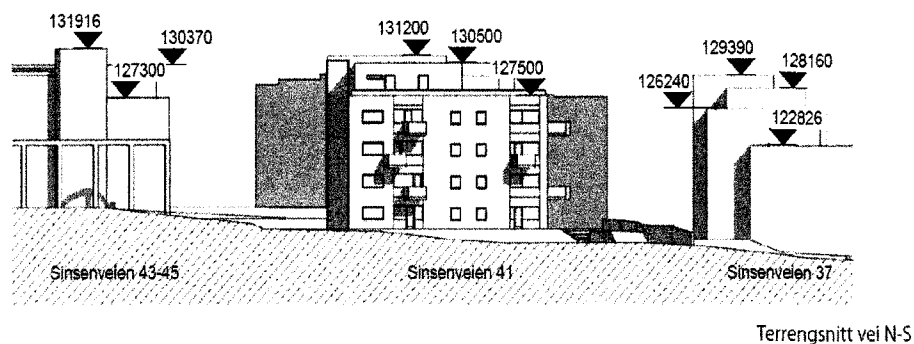
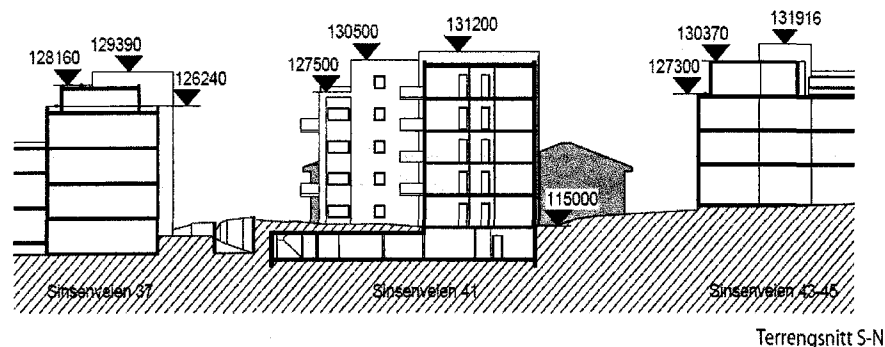
Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur

Reguleringsforslaget følger opp orienteringsaksene basert på gatestrukturen i området. Bebyggelsesstruktur og vegetasjonsbeltet langsmed Sinsenveien bygger på etablerte føringer i Sinsenveien 35-37. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at byggets plassering på tomten tilrettelegger for sammenhengende uteoppholdsarealer i sør-øst med mulighet for gode solforhold.

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkstruktur, med nyere boligblokker (3-7 etasjer) i øst og syd, og eldre kontor- og næringsbygg (4-8 etasjer) i nord. Reguleringsforslaget åpner for byggehøyder inntil 5 etasjer, med avtrapping til 4 etasjer mot Sinsenveien. Tilbaketrekkingen er på cirka 2 meter. Soldiagrammer viser at småhusbebyggelsen på andre siden av Sinsenveien får noe økt skygge på formiddagen i vinterhalvåret. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid dette som akseptabelt.

Plan- og bygningsetaten finner det naturlig at Sinsenveien danner et skille mellom småhusbebyggelsen i vest og nyere blokkbebyggelse i øst, og anbefaler foreløpig de foreslåtte høyder og byggegrenser på planområdet.



Snitt over foreslått løsning.

Lys og støy

Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter mot nord. Dette vurderes som en viktig bestemmelse for å sikre gode lysforhold i leilighetene. Etaten er skeptisk til at leilighetsplanen viser at én leilighet per etasje vil være tosidig på hjørnet mot Sinsenveien og nord. Disse leilighetene vil ikke få en stille side. Plan- og bygningsetaten mener dette er uheldig.

En trafikkstøyberegning viser at deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy (mot Sinsenveien), og ligger i gul støysone. Innglassing av balkonger mot Sinsenveien vil derfor være nødvendig. I yttervegger mot nord, vest og syd må det brukes lydisolerende vinduer og balkongdører. Uteoppholdsarealene mot øst ligger i hvit sone med tilfredsstillende støynivå, og vil ikke medføre krav om ekstra støyskjerming. Bestemmelser om støy er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Balkonger tillates innglasset. Innglassete balkonger kan ikke medregnes som uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten vurderer at innglassede balkonger vil virke volumiøst og være uheldig for lysforhold i leiligheter, bygningens fasadeliv og det samlede uttrykket mot Sinsen Hageby.

Uterom

Byggegrensen som er foreslått mot Sinsenveien viderefører byggegrensen til boligblokkene i Sinsenveien 35-37 i sør, noe som er et ryddig grep.

Uteoppholdsarealet skal ifølge reguleringsbestemmelsene utgjøre minst 25% av BRA for hver bolig, medregnet balkonger og eventuelle takterrasser (2380 m²). Av forslagstillers regnestykke framgår det at planområdet har 440 m² uteoppholdsarealer på parkeringslokk, utenfor byggegrensen. I tillegg kommer ca 178 m² på ikke innglassede balkonger mot syd og takterrasse. Til sammen utgjør dette 26% av boligens samlede areal, hvor nær 22 % ligger på terreng. I tillegg vil et avsatt uteområde på 140 m² være tilgjengelig for allmennheten, tilsvarende 4,9 % av totalt BRA. Sett i sammenheng med tilknytning til eksisterende møteplass på 500 m² vil dette tilfredsstillende Plan- og bygningsetatens veiledende norm for Kommunedelplan for torg og møteplasser på 5%.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget vil kunne gi gode utearealer for nye boliger og gi tilgang til trafikktrygge utearealer for plasskrevende aktiviteter, noe som er særlig viktig for eldre barn.

Tomteutnyttelse

Reguleringsforslaget legger opp til en % TU (%BRA) = 150%. Dette er i overensstemmelse med Kommunedelplan for Økern.

Ifølge forslag til reguleringsbestemmelser tillates en rekke konstruksjoner utenfor byggegrense. Plan- og bygningsetaten vurderer at omfanget av slike elementer må begrenses. Slik bestemmelsen er foreslått vil ulike former for bygningskonstruksjoner kunne til å påvirke opplevelsen av bygningsvolumet i betydelig grad. Balkonger, inngangspartier og sykkelparkering/boder utenfor byggegrense skal begrenses.

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. Kunnskapsgrunnlaget ansees 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 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10, 11 og 12 komme til anvendelse. Etaten vil gjøre en endelig utsjekking etter nml offentlig ettersyn.

Trafikkforhold

Trafikkbelastning

Planområdet ligger nær Ring 3. Det gir på én side støy- og luftforurensning, men også lett atkomst til hovedveinettet. Når tunnelen mellom Sinsen og Økern er ferdig vil forurensningsproblemene bli vesentlig redusert. Trafikken til og fra området ventes ikke å øke vesentlig sammenlignet med dagens situasjon.

Parkering.

Parkering vil bli lagt i underjordisk garasjeanlegg. Parkeringsdekningen vil være i henhold til parkeringsnormen. Det foreslås etablert sykkelparkering i parkeringskjeller og på terreng mot nord.

Avkjørsel

Felles avkjørsel med naboeiendommen i nord foreslås omregulert til formål næringsbebyggelse på

Sinsenveien 45 og bolig på Sinsenveien 41. Adkomstpunktet opprettholdes for industrien i Sinsenveien 45. Boligene i Sinsenveien 41 får ny adkomst sørvest i planområdet. Endringen er i samsvar med uttalelse fra Bymiljøetaten, divisjon samferdsel.

Endringen fra formålet *felles avkjørsel* til *industri* innebærer en endring av Kommuneplan 2009. Adkomstpunktet opprettholdes gjennom piler på plankartet. Den praktiske konsekvensen av formålsendringen vurderes derfor ikke å være vesentlig. Selv om antall adkomstpunkter øker, vurderer Plan- og bygningsetaten løsningen som oversiktlig.

Gangforbindelser

Planområdet omfatter del av Sinsenveien for å kunne opparbeide et 2,5 meter bredt fortau langs planområdet. Løsningen viderefører et overordnet grep som er påstartet i Sinsenveien 35-37. Dette vil være et godt tiltak for å bedre trafiksikkerheten for gående i området.

Det går ingen stier eller gangveier gjennom planområdet i retning øst/vest. En gangvei går over naboeiendommen i syd (inntil planområdet), og sørger for tverrforbindelse i området.

Risiko- og sårbarhet

Ifølge Risiko- og sårbarhets (ROS-) analyse datert 03.11.2011 kan det være ustabile grunnforhold og kvikkleire, fare for radonstråling samt fare knyttet til trafokiosk i planområdet. Dette skal undersøkes ved detaljprosjektering av bygget, og tiltak vil bli vurdert.

Det er gitt reguleringsbestemmelse om støy. Tiltak for å redusere ulemper og ulykker ved anleggstrafikk og rystelser ved sprenging må vurderes ved senere detaljprosjektering. Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs planområdet, som vil bedre forholdene for myke trafikanter. Når tunnelen på Ring 3 mellom Økern og Sinsen ferdigstilles vil grenseverdier for luftkvalitet samt Nasjonalt mål for luftkvalitet bli overholdt.

Gitt at avbøtende tiltak gjennomføres som foreslått, vil planforslaget ifølge ROS-analysen føre til akseptable støy- og forurensningsverdier. Plan- og bygningsetaten anser ROS-analysen som tilfredsstillende grunnlag for å ivareta risiko- og sårbarhet i videre planarbeid og detaljprosjektering.

Sosial infrastruktur

Barnehage/skole

Det er god barnehagedekning i området. Planområdet ligger nær Sinsen barneskole, men skolekapasiteten i området er kritisk. Dette forutsettes derimot løst gjennom skolebehovsplanen. Tiltak etter skolebehovsplanen ventes ferdigstilt i 2014. Økningen i boligmassen i området vurderes å være beskjeden, og vil foreløpig ikke medføre store konsekvenser for den sosiale infrastrukturen.

Kollektivdekning

Kollektivtilbudet vurderes som godt. Nærmeste bussholdeplasser er i Lørenveien, ca 100 meter sør for planområdet, og ved Ring 3, ca 280 meter nord for planområdet. Sinsen T-banestasjon er ca 700 meter nordvest for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor Hafslund Fjernvarmes konsesjonsområde. Krav om fjernvarmetilknytning framgår av reguleringsbestemmelsene.

Eksisterende trafokiosk på planområdet må flyttes som følge av utbyggingen. Trafo kan ifølge bestemmelsene plasseres i nabogrense, men minst 5 m fra hoveddel av nærmeste bygning. Det forutsettes at endelig plassering av trafokiosken gjøres i samråd med Hafslund Nett.

Det legges opp til lokal overvannshåndtering.

Økonomiske konsekvenser

Omplassering av trafokiosk og opparbeidelse av fortau bekostes av forslagsstiller.

Barns interesser

Det må forventes at det kommer flere barnefamilier til planområdet. Planforslaget vil sikre fellesarealer i grensen til Løren Leir, fortau langs Sinsenveien og dermed generelt tilrettelegge for trafikksikre utearealer for barn. Dette vurderes som positivt og som spesielt viktig for å ivareta barns interesser.

Universell utforming

Prosjektet må tilfredsstillende teknisk forskrifts (TEK 10) krav til tilgjengelighet og universell utforming. Det foreslås at minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Juridiske forhold*Rettigheter*

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau skal være offentlig. Øvrige arealer vil være private, men område avsatt til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse og merket «Møteplass», skal være tilgjengelig for allmennheten. Allmennhetens rett må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Reguleringsforslaget innebærer at Sinsenveien 41 og næringsbebyggelsen i nord får hver sine adkomster. Det er behov for sletting av tinglyste avtaler vedrørende eksisterende avkjørsel. Dette vurderes å være et privatrettslig forhold mellom eierne av de berørte eiendommene.

Rekkefølgekrav

Før rammetillatelse/ferdigattest for nybygg blir gitt, skal allmennhetens rettigheter til bruk av området merket «Møteplass» sikres. Fortau skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Foreløpig konklusjon

Sinsenveien 41 er godt egnet for transformasjon fra næring til bolig, slik overordnede planer forutsetter. Reguleringsforslaget innebærer at en del av eiendommen gjøres tilgjengelig for allmennheten, og forbindes med en eksisterende møte/-lekeplass ved siden av planområdet. Dette vil være prosjektets bidrag til å etablere offentlig møteplass i området, og vurderes som positivt.

Vest for planområdet ligger Sinsen Hageby, et godt etablert småhusområde som ifølge forslagsstiller vurderes oppført på Byantikvarens gule liste. Ny bebyggelse skal derfor avtrappes fra fem til fire etasjer, mot vest. Etaten anbefaler foreløpig de foreslåtte høyder og byggegrenser på planområdet.

Ifølge forslagstiller vil kun én voksen alm (av ti trær) på planområdets nordvestre hjørne bli forsøkt bevart. Plan- og bygningsetaten finner det naturlig at Sinsenveien utgjør et skille mellom småhusbebyggelsen i vest og nyere boligblokker i øst, men vil presisere at store trær og annen romlig beplantning langs Sinsenveien vil være et svært viktig bidrag til en god overgang mellom de to boligtypologiene. Etaten mener at en fyldig beplantning med blant annet trær bør sikres ved bevaring/nyplantning.

Opparbeidelse av fortau langs Sinsenveien er et godt tiltak for å bedre trafikksikkerheten for gående i området. Å skille avkjørselen til Sinsenveien 41 fra avkjørselen til 45 vil øke antall avkjørsler i området, og er i strid med overordnede planer. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at løsningen vil bidra til et ryddig trafikkbilde.

I forslaget til reguleringsbestemmelser tillates en ulike konstruksjoner (balkonger, inngangsparti, sykkelparkering, boder) utenfor byggegrense. Plan- og bygningsetaten mener dette bør begrenses, men vil vurdere dette etter offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget.

Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
 Boligbebyggelse
 Industri

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 Fortau

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
 Planens avgrensning (vst ca. 0,5m utenfor juridisk linje)
 Formålsgrænse
 Byggesgrense
 Bestemmelsesgrænse
 Regulert høyde
 Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON
 Eksisterende eiendomsgrænse
 Regulering som oppheves

<p>SINSENVEN 41 OG del av 45 Planområdet til offentlig utlysning - delavgjørelsing for gnr. 83 bnr. 37 og del av bnr. 15</p>		<p>LOKALITET: SINSENVEN 41, 45 Kartblad: 201105019-34 Dato: 15.06.2011</p>	
<p>Prosjekt: SINSENVEN 41 AS</p>	<p>Tegner: OPS-201105019</p>	<p>Behandler: [Blank]</p>	<p>Behandlingsnr.: BEBYGGELSER</p>
<p>Utskriftsforhold: 1:500</p>	<p>Dato: 15.06.2011</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Bladnr.: [Blank]</p>
<p>Utskriftsforhold: 1:500</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Bladnr.: [Blank]</p>
<p>Utskriftsforhold: 1:500</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Bladnr.: [Blank]</p>
<p>Utskriftsforhold: 1:500</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Dato: [Blank]</p>	<p>Bladnr.: [Blank]</p>

Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune
 Voldsløkke 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SINSENVEIEN 41 OG DEL AV 45

Gnr. 83, bnr. 370 og del av bnr. 15

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201105019 og datert 05.06.2012.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- bebyggelse og anlegg – industri
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Områder for bebyggelse og anlegg er privat. Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlig. Området merket «møteplass» på plankartet skal være tilgjengelig for allmennheten.

§3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

3.1 Utnyttelse

Det tillates maks utnyttelse på 2724 m² BRA.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens BRA med 50 % av planets BRA. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Kjeller/underetasje skal plasseres innenfor byggegrensen for underjordisk anlegg.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrensen:

- Trafo på inntil 10 m² BRA,
- Balkonger med dybde på inntil 1,8 meter, med maks. utkragning på 1 meter mot Sinsenveien.
- Takoverbygg på inntil 1 meter
- Levegger og gjerder
- Støttemurer og terrengendringer
- Avfallshåndtering.

Trafo kan plasseres i nabogrense. Den minste avstanden fra trafo til nærmeste bygnings hoveddel skal være min. 5 meter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte høydene vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner med maks høyde på 1,5 meter tillates oppført over angitt gesims. Slike takoppbygg skal ligge inntrukket fra hovedgesims og ha en størrelse på maks 10 % av totalt takareal. flatt tak skal løses innenfor gesims. Gesims skal være høyeste punkt for flatt tak.

3.3 Utforming

Nybygg og utomhusanlegg skal gjennom formspråk og materialbruk utformes med sikte på å etablere en visuell helhet i samspill med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen tillates med flatt tak hvor den øverste etasjen skal være tilbaketrasket fra Sinsenveien.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heis- og trappeoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. tilpasses den arkitektoniske utformingen.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Leilighetssammensetningen skal være maks. 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, min. 30 % leiligheter med 50-80 m² BRA og min. 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Balkonger tillates innglasset.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig. Området merket «Møteplass» på plankartet skal opparbeides som en møteplass. Dette arealet tillates ikke inngjerdet mot fellesområde i øst. Området mellom Sinsenveien og bebyggelsen skal opparbeides parkmessig og beplantes.

3.4 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal for hver bolig tilsvarende minimum 25 % av boligens samlede bruksareal. Balkonger som ikke er innglasset og eventuelle takterrasser kan inngå i dette arealet. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Minst 20 % av utearealet på lokk over kjeller/underetasje skal ha en vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantningsbeltet langs Sinsenveien skal opparbeides med trær, busker og annen vegetasjon for å nedtone framtoningen mot Sinsen Hageby og bidra til å løse lokal støyproblematikk.

3.5 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise avkjørsel, sykkelparkering på terreng, eksisterende og fremtidig terreng, utforming og møblering av utearealer, terrengtilpasning og opparbeidelse av utearealer mot tilstøtende arealer, vegetasjon som fjernes og opprettholdes, ny beplantning, belysning, lokal overvannshåndtering, avfallshåndtering, trapper/ramper, kjørbare gangveier, støttemurer, levegger og gjerder.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utearealer skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – industri

For dette området gjelder bestemmelser som til øvrige deler av gnr. 83/bnr. 15.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

Fortau skal etableres slik det er vist på plankartet.

Fortau skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nybygg.

§ 6 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til Sinsenveien 41 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nybygg kan gis.

§ 7 Støy og forurensning

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket.

§ 9 Fjernvarme

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Rammetillatelse for nybygg kan ikke gis før allmennhetens rettigheter til bruk av området merket «Møteplass» er sikret.

Fortau skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

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 Sinsenveien 41 som omreguleres fra industribygg, gårdsplass, beplantningsbelte, felles avkjørsel og veiareal (Sinsenveien) til:

- bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- bebyggelse og anlegg – industri
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

som foreslått av Sinsenveien 41 AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201105019, datert 05.06.2012

Forslaget innebærer endring av Kommuneplan 2009 fra felles avkjørsel til bebyggelse og anlegg – industri.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2012 av:

*Benjamin Barth - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder*

Forslagsstillers planbeskrivelse

Sinsenveien 41 og deler av 43, Sinsen

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

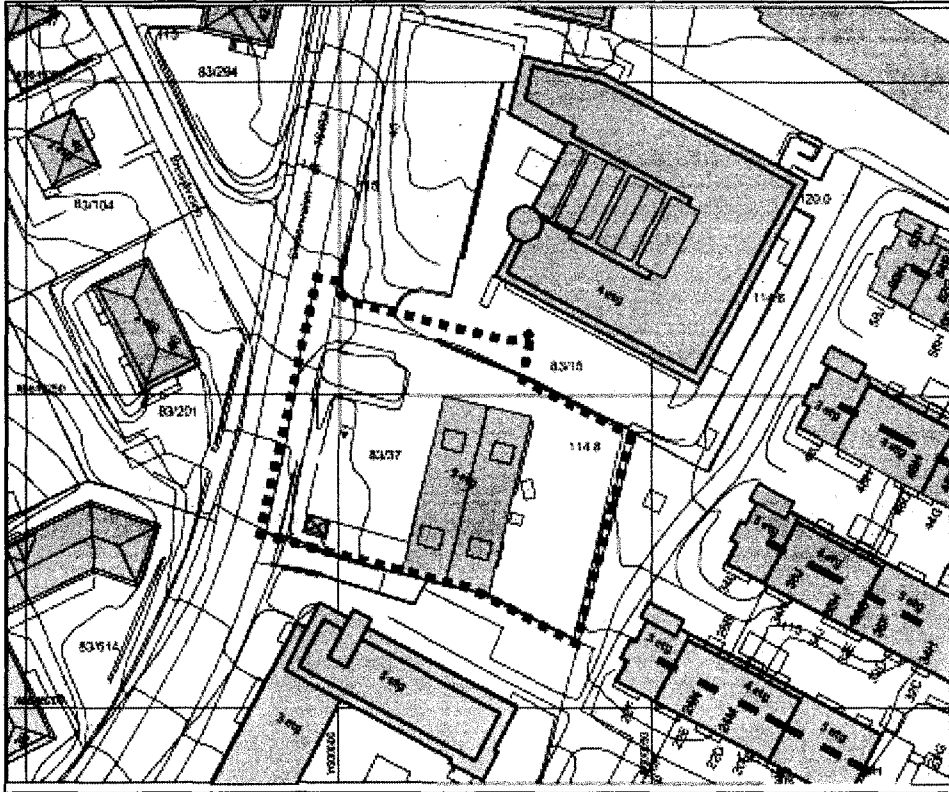
Utarbeidet av Solheim og Jacobsen Arkitekter AS for Sinsenveien 41 AS

Innhold

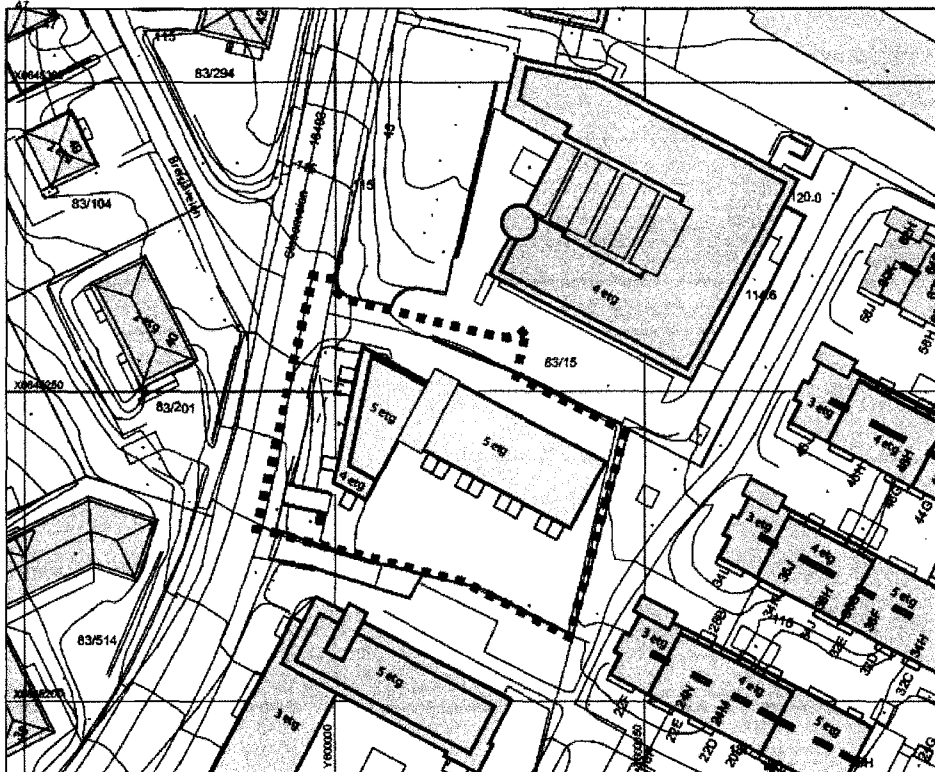
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING.....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	7
5.2 Forhåndsuttalelser.....	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	11
7. PLANFORSLAG.....	17
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	19
9. ILLUSTRASJONER.....	22

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging på tomten.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Sinsen i bydel Grünerløkka. Planområdet er på 2076 m² og består av Sinsenveien 41 (gnr/bnr 83/37), innkjøring til Sinsenveien 43 (gnr/bnr 83/15) og tilliggende deler av Sinsenveien (selve veiarealet). Planområdet er bebygget med et 3. etasjes kontorbygg og en trafokiosk. Planområdet grenser til boliger (blokkbebyggelse) i øst og syd og småhusbebyggelse (Sinsen Hageby) i vest på andre siden av Sinsenveien. I nord grenser planområdet til kontor- og næringseiendommer. Sinsen kirke ligger ca 100 meter vest for planområdet. De nærmeste dagligvarebutikker ligger i Lørenveien 36 (Rema 1000 – ca 60 meter fra planområdet), Sinsenveien 55 (Rimi – ca 250 meter fra planområdet) og i Lørenveien 44 (Meny – ca 300 meter fra planområdet). Den nærmeste bussholdeplassen er i Lørenveien som ligger ca 100 meter fra planområdet, der stopper buss 57 – Løren ring. Ellers ligger det bussholdeplass ved Ring 3, ca 280 meter fra (stoppested til blant annet linje 23: Lysaker – Simensbråten og linje 24: Brynseng - Fornebu). Den nærmeste T-banestopp er ca 700 meter nordvest fra planområdet.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Mesteparten av planområdet er asfaltert og omkranset av forstøtningsmurer og gjerder mot naboeiendommene og mot Sinsenveien på grunn av nivåforskjeller. Det er kun et belte mot Sinsenveien som er beplantet med vegetasjon. Det går ingen stier eller gangveier gjennom planområdet. I øst grenser planområdet til en liten lekeplass og gangvei langs eiendommen til Lørenparken Boligsameiet (gnr/bnr 124/206). Syd for planområdet går gangveien fra Lørenparken til Sinsenveien og videre til Sinsenparken.

Landskap

Grunnforhold

Det forventes at massene i grunnen består av kalkstein, leirskifer, mergelstein. Det er ikke registrert noe skred i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er ikke registrert kvikkleire i området. Løsmasser defineres som forvittringsmateriale.

Topografi

Planområdet ligger i svakt skrånende terreng. Terrengkoter stiger nordover. I forhold til naboeiendommene så ligger planområdet ca 1- 1,5 meter høyere i terrenget enn eiendommen i syd, ca 1 meter lavere enn fellesarealer øst for og eiendommen nord for planområdet og ca 0,5 meter høyere enn Sinsenveien. Selve planområdet er relativt flatt.

Naturtype

Det er ikke registrert noen naturtyper i eller i nærheten av planområdet.

Vegetasjon/grønnstruktur

Det er kun deler av eiendommen langs Sinsenveien som har vegetasjon, ellers er resten av tomten enten bebygget eller asfaltert. Et 2- 3 meters bredt beltet mot Sinsenveien er bevokst med gress og noen trær og busker. AS Trepleie har foretatt registrering av trær i planområdet. I følge rapporten fra AS Trepleie vokser det 10 trær/busker i planområdet (moreller, almetrær, svenskeasaler, tuja, hestekastanje). Tilstanden varierer fra akseptabel til god og aldersfase varierer fra vekstfasen til klimaksfasen. Mange av trærne har tidligere beskjæringsskader, mens enkelte trær i tillegg har stammeskader, våt ved og døde grener. Størrelsen på trærne er også varierende. De to største trærne (almetre og hestekastanje) ligger nord i planområdet og har en stammediameter på ca 60 cm og høyde på 10-15 meter. Se vedlegg "Registrering av trær" for detaljert oversikt.

Verneinteresser

Det er ikke registrert biologisk, geologisk mangfold eller naturtyper i eller i nærheten av planområdet.

Eksisterende bebyggelse er fra 1961. Planområdet er ikke oppført på Byantikvarens "gule liste" over bevaringsverdige objekter.

På andre siden av Sinsenveien (tvers over planområdet) ligger Sinsenveien 40 som er en av boligene i Sinsen hageby. Sinsen hageby er et homogent villaområde i funksjonalistisk stil som har en viss bevaringsverdi.

Det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet på gnr/bnr 83/1. Gravfunn fra vikingtid (ID 129121 - Sinsenhøi) inneholdt en klebersteinsgryte, spydspiss, sverd og celt. I tillegg er det gjort funn av flere løsfunn fra Sinsenområdet (opprinnelig gnr. 83) som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Miljøfaglige forhold

Området er eksponert for støy og luftforurensning fra trafikk fra omkringliggende hovedveier. Den nærmeste luftforurensningskilden er Ring 3 ca 250 meter nord for planområdet. Alnabanen ligger ca 200 meter syd for planområdet.

Det er ikke registrert grunnforurensning i eller i nærheten av planområdet, men Plan- og bygningsetaten opplyste i oppstartsmøte at kommunens database viser "forurensende bedrift" på eiendommen.

Trafikkstøvvurdering, foretatt av By Akustikk AS, viser at deler av planområdet mot Sinsenveien er trafikkstøyuksatt og ligger i gul støyzone. Øvrige deler av planområdet (mot øst) ligger i hvit sone med tilfredsstillende støynivå.

Planområdet har gode solforhold.

Trafikkforhold

Trafikk

Planområdet grenser til Sinsenveien i vest. Ring 3 (riksvei 150) ligger ca 250 meter nord for planområdet. Ring 3 har en ÅDT på 81 000 ved Lørenvangen, jf rapport fra Norsam AS av 27.05.2010. Lørenveien krysser Sinsenveien ca 70 meter syd for planområdet. Både Lørenveien og Sinsenveien er 2 felts samleveier for trafikk i området og har en direkte kobling til hovedvegnettet. Lørenveien har en ÅDT på ca 5500 ved Lørenvangen, jf samme rapport fra Norsam AS.

Sykkelfelt i Lørenveien er en del av hovedsykkelveirute i Oslo som knytter seg til sykkelveinettet ved Sinsenkrysset mot Torshovdalen og vestover langs Ring 3.

Kollektivtrafikken går i Sinsenveien nordover frem til krysset Sinsenveien/Lørenveien og videre østover i Lørenveien. Sinsenveien forbi planområdet trafikkeres ikke av kollektivtrafikk.

Parkering og avkjørsel

Det er etablert terrengparkering i planområdet med atkomst fra felles avkjørsel for Sinsenveien 41 og 43 fra Sinsenveien. Gående må benytte seg av samme atkomsten. Det er etablert gateparkering i Sinsenveien forbi planområdet. I Sinsenveien 41 er det 26 avmerkede parkeringsplasser på terreng.

Trafikksikkerhet

Det er ikke etablert fortau langs planområdet. Lørenveien og krysset Sinsenveien/Lørenveien er skolevei. Det går ingen tverrforbindelser i planområdet.

Det er ikke registrert trafikkulykker i Sinsenveien forbi planområdet. Det er registrert 2 trafikkulykker i nærheten av planområdet: nærheten av krysset Lørenveien/ Sinsenveien og i Sinsenveien mot Ring 3.

Risiko- og sårbarhet

Radon, grunnforhold, eksisterende trafo, luftforurensning, støybeskyttelse, grunnforurensning, trafikkulykker, terrormål/sabotasje, ulemper ved anleggstrafikk, rystelser ved sprenging er blant forhold som er vurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen. Se eget vedlegg.

Sosial infrastruktur

Kollektivtrafikk

Det kjøres 2 busslinjer på strekningen (Ring 3) med 6 avganger i hver retning per time. Det er i tillegg ekspressruter/flybuss langs Ring 3. Lokalbuss – Løren ring har 2 avganger i hver retning per time. T-banens linjer 4 og 6 "Ringene" har 4 avganger i hver retning per time.

Skole og barnehage

Den nærmeste skolen er Sinsen barneskole i Lørenveien 11. Hasle barneskole og Løren barneskole kan være alternative barneskoler. I følge Undervisningsbygg er disse skolene (med unntak av Løren barneskole) fulle fra skolestart 2012.

De nærmeste barnehagene ligger i Lørenveien 38, Sinsenveien 29 og Lørenveien 13. Disse er private. Den nærmeste kommunale barnehage ligger i Båhusveien 46.

Teknisk infrastruktur

I følge kart fra Vann- og avløpsetaten ligger kommunale vann- og avløpsledninger i Sinsenveien.

Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet. Det ligger en trafokiosk i planområdet som forsyner både planområdet og blant annet boligene på andre siden av Sinsenveien med strøm.

Planområdet ligger innenfor Hafslund Fjernvarme sitt konsesjonsområde.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse består av kontorbygg og en liten trafokiosk.

Kontorbygget i 3. etasjer er det laveste i området på denne siden av Sinsenveien. Bygget er plassert midt på eiendommen. Det er regulert et 20 meters bred beplantningsbelte mot Sinsenveien. Dette er "opparbeidet" i 2- 3 meters bredde.

Trafokiosken er oppført for noen år tilbake i det sydvestre hjørnet av planområdet.

Bebyggelse på denne siden av Sinsenveien består av nyere boligblokker i 3.-7. etasjer og eldre kontorbygninger i 4.-8. etasjer. På andre siden av Sinsenveien ligger godt etablert småhusbebyggelse.

Isolasjonsbelte/ beplantningsbelte mot Sinsenveien er regulert på alle eiendommer som grenser mot Sinsenveien i vest, jf. reguleringsplan fra 1961. Denne er blitt stort sett opparbeidet hele veien med unntak av Sinsenveien 41 (hvor dette området er delvis asfaltert og brukes til parkering). Sinsenveien 35-37 har gjennom reguleringsplan fra 2002 fått smalere beplantningsbelte mot Sinsenveien. Bebyggelsen på denne siden av Sinsenveien (med unntak av Sinsenveien 35-37) ligger med tilnærmet samme avstand til Sinsenveien.

Stedsutvikling

Løren og Økern er et område i stadig transformasjon fra industri til boliger. Det er allerede ferdigstilt flere boligprosjekter øst og syd for planområdet. Av pågående planer om transformasjon til boliger kan Lørenvengen 19-21 med forslag om bygging av 425 leiligheter og Sinsenveien 55-65 som er foreslått bebygget med 465 leiligheter nevnes.

Det pågår en stor omlegging av veisystemer i området der mange av de store veiene legges under bakken. Dette gjelder både Ring 3 og veiene rundt Økernkrysset.

Barns interesser

Ingen deler av planområdet brukes til eller er regulert til friområde, leke eller oppholdsareal.

De nærmeste lekeplassene ligger øst for planområdet. Det er en liten lekeplass som grenser til planområdet, bestående av en sandkasse og benk. En annen liten lekeplass ligger mot en av blokkene i Lørenparken boligsameiet. Lenger øst ligger Lørenparken med blant annet lekestativer for barn i forskjellige aldersgrupper, benker, bord, skulpturer og sitteplasser for voksne. Det er bilfri forbindelse til disse lekearealer.

Universell utforming

Selve planområdet er relativt flatt. Det er derimot nivåforskjeller mot naboeiendommer og Sinsenveien.

Økonomiske forhold

Vi kjenner ikke til noen økonomiske forhold som gjelder for planområdet.

Juridiske forhold

Regulert felles avkjørsel er felles for Sinsenveien 41 og 43. Deler av regulert felles avkjørsel ligger på gnr/bnr 83/15 og eies av Sinsenveien 43 ANS. Selve Sinsenveien er kommunal vei.

Trafokiosk eies av Hafslund Nett.

Vi kjenner ikke til noen rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet.

Interessemotsetninger

Vi kjenner ikke til at det eksisterer noen interessemotsetninger.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for areal- og transportplanlegging T-5/93 (20.08.1993) har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv arealavvikling.

Retningslinje om støy i arealplanlegging T-1442 (26.01.2005) - formålet er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Retningslinjene om barn og planlegging T-2/08 (12.06.2008) skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009- juridisk bindende arealbruk 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, begge datert 26.08.2009. S-894 er omtalt i vedlegg 3B.

Kommuneplanen 2008 har som et mål at arealbruken skal bidra til å realisere visjonen: Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, kulturby og fjordby. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. Området forutsettes utviklet til allsidig bymiljø med stor andel boliger.

Byøkologisk program 2011-2026 (vedtatt 23.03.2011) er byrådets redskap for å ta vare på og utvikle Oslos miljøkvaliteter. Målene er at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur, ha bærekraftig utvikling og miljøeffektiv transportsystem, redusere støy, luftforurensning og klimagassutslipp.

Kommunedelplan for Økern (26.05.2004) legger generelt opp til boligutvikling i Løren- og Økern torg området samt økt utnyttelse av næringseiendommene i det sentrale Økern og langs T-banen og Østre Aker vei. Viktigste infrastrukturtiltak er tunnel for Ring 3 mellom Økern og Sinsen. Sinsenveien 41 er foreslått til boligutvikling mens Sinsenveien 43 foreslått til kombinert bolig- og næringsutvikling i denne planen. Foreslått utnyttelse er TU= 100-150 % (eksklusiv areal under terreng) og foreslåtte høyder er tilsvarende 8. etasjer (ca 28 meter). Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger. Økernveien og Peter Møllers vei angir slike retninger. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal legges til grunn. Utendørsparkering skal ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet i boligområdene. Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau/gangvei.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (22.04.2009) skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboere. Planområdet er merket som område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. For utbygging inntil 20 000 m² BRA skal sikring og etablering av minst en møteplass/torg sikres. Det stilles nærmere krav til kvaliteter som blant annet minstestørrelse på 1 daa, universell utforming, tilrettelegging for ulike aktiviteter, vegetasjon, sol-/lys-/lokalklimaforhold, støy/forurensning, samt tilrettelegging for sitteplasser. Størrelsen på arealet skal vurderes nærmere.

Områdeanalyse Carl Berner nord – Hasle – Sinsen (2003) beskriver at Løren skal utvikle seg til et variert sammensatt byområde med prioritering av bolig. Det er en viktig overordnet målsetting å styrke tilgjengelighet, både innad i området og til omkringliggende byområder, skoler, grønt- og friområder. Det er behov for flere tverrforbindelser. Nye bebyggelsesstrukturer bør ha sin egen identitet. Det er viktig at planforslagene i området legger til rette for arenaer med offentlig karakter, som gater, parker og plasser, møteplasser i forbindelse med handel, service og boliger.

Norm for leilighetsfordeling (vedtatt 26.09.2007) – planområdet ligger i bydel Grünerløkka og det stilles krav om maks 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Gjeldende regulering

S-894, vedtatt 16.01.1961 – industribygg, gårdsplass, beplantningsbelte, felles avkjørsel.
S-163GA, vedtatt 21.05.1938 – veiareal (Sinsenveien)

Pågående planarbeid

Skolebehovsplan 2012-2022 (høringsutkast 03.06.2011) – planområdet ligger i område 9, der behovet er høyere enn eksisterende og vedtatt kapasitet både på barne- og ungdomstrinnet i hele planperioden. Utdanningsetaten foreslår å øke kapasiteten. Tiltakene vil bli ferdigstilt fra 2014.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen 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	28.04.2011
2. Byantikvaren	05.05.2011
3. Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel	16.05.2011
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	28.04.2011
5. Friluftsetaten	29.04.2011
6. Gravferdsetaten	15.04.2011

7. Oslo Havn KF	29.04.2011
8. Renovasjonsetaten	13.04.2011
9. Trafikketaten	27.04.2011
10. Undervisningsbygg	03.05.2011
11. Vann- og avløpsetaten	29.04.2011
12. Ruter AS	26.04.2011
13. Hafslund Nett	15.04.2011

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Grünerløkka kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Byantikvaren påpeker at av hensyn til tilgrensende Sinsen hageby, som er bevaringsverdig og ønskes oppført på gul liste, bør byggegrensen trekkes noe lenger tilbake enn foreslått. *Byantikvaren* ønsker at et nybygg ikke blir liggende nærmere veien enn det en rett linje fra nærmeste hjørner for nabobyggene i nord og sør indikerer. Det bør heller ikke tillates mer enn 3 etasjer, med mulighet for en inntrukket 4. etasje. *Byantikvaren* krever arkeologisk registrering og viser til flere funn av automatisk fredete kulturminner i nærområdet.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel påpeker at fortau på østsiden av Sinsenveien ikke fortsetter videre nordover. Det bør vurderes om planområdet og bestemmelsene kan utvides til å inkludere rekkefølgekrav om fortau i Sinsenveien fra felles avkjørsel (S-3946) og langs planområdet. Samferdselsetaten er positiv til at det foreslås å samle flere avkjørsler til en felles avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale normer (avkjørselsbredde på maks 4- 5 meter, samt gjennomgående fortau forbi avkjørsler med nedsenket kantstein). Byggegrense kan anbefales med inntil 6 meter fra kant regulert samlevei. All parkering skal løses på egen eiendom og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm. Som et trafikksikkerhetstiltak bør eksisterende gateparkering fjernes ved avkjørsler og langs planområdet, samt etablering av fortau.

Renovasjonsetaten påpeker at renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall samt krav og anbefalinger i veileder for plassering av avfallsbeholdere må tas hensyn til i planarbeidet.

Undervisningsbygg påpeker at barne- og ungdomsskolene som planområdet sogner til er allerede fulle eller vil være fulle fra skolestart 2012. Kun Løren barneskole har begrenset kapasitet på noen klassetrinn. Det bes om å ta hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og byggeperioden.

Vann- og avløpsetaten krever lokal overvannshåndtering og at dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet. Bebyggelse og tiltak som kommer i konflikt med deres anlegg må tas hensyn til i videre planarbeid.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Byantikvaren - Arkeologisk registrering av planområdet er gjennomført. Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner, jf *Byantikvarens* uttalelse av 01.11.2011. Når det gjelder etasjetall, så ligger Sinsen hageby på andre siden av Sinsenveien. Selve Sinsenveien fungerer som et klart skille i bebyggelsesmønster mellom småhusbebyggelse vest for Sinsenveien og bolig – og kontorbebyggelse fra 3. til 8. etasjer. De nyeste bygningene mot krysset er på inntil 7. etasjer. KDP for Økern åpner for vurderinger av bebyggelse på inntil 8. etasjer. Vi mener at planforslaget bygger på de premissene som ligger i overordnede planer og nærområdets bebyggelsesmønster. Nettopp for å kunne ta hensyn til småhusbebyggelsen foreslås det en avtrapping av bebyggelsen mot Sinsenveien. Når det gjelder byggegrense mot Sinsenveien, så er det fra Plan- og bygningsetatens side ønskelig at byggegrense på denne tomten følger byggegrense i Sinsenveien 35-37 for å "stramme opp" Sinsenveien. Avstanden mellom byggegrensen og nærmeste eneboligen i Sinsenveien 40 blir på ca 25 meter.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel – Sikring av etablering av fortau er tatt med i reguleringsbestemmelsene. Gateparkeringen skal fjernes som følge av opparbeidelse av fortau. Byggegrensen er foreslått ca 6,2 m fra kant regulert vei. Opprinnelige planer om samling av avkjørsler

med naboene i Sinsenveien 35-37 er ikke lenger aktuelle. I følge planforslaget får hver eiendom (Sinsenveien 43, Sinsenveien 41 og Sinsenveien 35-37) egen avkjørsel. Trafikksituasjonen vil bli mer oversiktelig til tross for økning av antall avkjørsler når fortau blir opparbeidet og gateparkeringen blir fjernet.

Renovasjonsetatens retningslinjer skal gjennomgås i forbindelse med detaljprosjekteringen for å legge til rette for en god plassering av avfallsbeholdere på tomten.

Undervisningsbygg – I forslag til skolebehovsplan 2012-2022 er planområdet plassert i Område 9 "Ensjø – Hasle – Løren – Årvoll", der behovet er høyere enn eksisterende og vedtatt kapasitet både på barne- og ungdomstrinnet i hele planperioden. Utdanningsetaten foreslår å øke kapasiteten. Det foreslås konkrete tiltak som skal være ferdigstilt fra 2014.

Vann- og avløpsetaten – Tas til følge og er innarbeidet i planbestemmelsene.

Hafslund Nett – Vi har vært i møte med Hafslund Nett den 29.09.2011 for å diskutere muligheter for flytting av eksisterende trafo og fikk positive tilbakemeldinger vedrørende dette. I etterkant av møtet fikk vi oversendt retningslinjer vedrørende plassering av trafoer i forhold til andre bygninger. Det foreslås en bestemmelse vedrørende plassering av trafokiosk i forhold til bygningenes hoveddel i planbestemmelsene.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser og kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Grünerløkka	31.10.2011
2. Byantikvaren	03.09.2011 og 01.11.2011
3. Bymiljøetaten, Divisjon Friluft	03.10.2011
4. Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel	04.10.2011
5. Bymiljøetaten, Divisjon Trafikk	27.09.2011
6. Undervisningsbygg	15.09.2011
7. Vann- og avløpsetaten	13.09.2011
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	03.10.2011
9. ICA Norge AS	31.08.2011
10. Sameiet Sinsentoppen II	05.09.2011
11. Tone Skarsgård	26.09.2011

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka avgir sin medisinskfaglige uttalelse i henhold til lov om helsetjenesten. Bydelsoverlegen anbefaler at det utarbeides støysonkart for området og at det stilles juridisk bindende støykrav til tiltakshaver gjennom reguleringsbestemmelser. Bydelsoverlegen forutsetter at støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides, samt at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Bydelsoverlegen vil legge til grunn retningslinjer for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet ved behandling av søknad om dispensasjon og forhåndsgodkjenning etter forskrift om begrenning av støy.

Byantikvaren viser til sin tidligere uttalelse av 14.04.2011 og opprettholder sine anbefalinger når det gjelder byggelinjen og antall etasjer. Byantikvaren har gjennomført den arkeologiske registreringen i tidsrommet 31.10.2011 – 01.11.2011. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner under arbeidet. Undersøkelsesplikten er med dette oppfylt og Byantikvaren har ingen videre kommentarer vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Bymiljøetaten, Divisjon Friluft ønsker videreføring av beplantningsbelte/isolasjonsbelte mot Sinsenveien. Det anbefales et bredere belte enn det som er foreslått mer beplantning samt generell bevaring av eksisterende vegetasjon. Det beskrives at behov for lekeplass knyttet til eiendommen bør vurderes. En eventuell lekeplass bør være skjermet fra veien.

Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel viser til sin uttalelse ved område- og prosessavklaring og presiserer at dersom ny avkjørsel til Sinsenveien 41 skal reguleres, må eksisterende avkjørsel til Sinsenveien 43 videreføres og reguleres med piler i plankart.

Bymiljøetaten, Divisjon Trafikk støtter planforslaget med etablering av fortau forbi planområdet og fjerning av uregulert parkering på offentlig vei. Det påpekes at den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm skal være gjeldende via reguleringsbestemmelser. Det bes om tilrettelegging av parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Divisjon Trafikk minner om at i forbindelse med besøkparkering er det naturlig at noen parkeringsplasser etableres på terreng.

Undervisningsbygg viser til sin tidligere uttalelse ved samråd.

Vann- og avløpsetaten bemerker at utbyggingen av garasjelegget som strekker seg utover byggets fotavtrykk vil kunne påvirke eksisterende VA-ledninger. Det må derfor sikres i planleggingen at eksisterende VA-ledninger som går fordi eiendommen ikke blir skadet på grunn av utbyggingen.

Fylkesmannen viser til overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, som er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 13.05.2011 og "Nasjonale føringer til kommunal og regional planlegging" av 24.06.2011. Fylkesmannen forventer at behovet for parkering vurderes nøye i planarbeidet og antall parkeringsplasser reduseres til et minimum.

ICA Norge AS viser til annonsen i Aftenposten og ber om å få tilsendt informasjon for å kunne vurdere hvordan ICA vil bli berørt av prosjektet.

Sameiet Sinsentoppen II viser sin interesse i prosjektet og ser frem til en konstruktiv dialog angående prosjektet. Det beskrives at eksisterende utkjørsel fra felles garasjelegget til Sinsentoppen I og II er bratt og fremstår vanskelig i forhold til trafikken i Sinsenveien.

Tone Skarsgård er positivt innstilt til boligbebyggelse på tomten, men ønsker at bebyggelsen ikke blir ruvende over nærliggende boliger, dvs. maks høyde på 5 etasjer.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka – Trafikkstøyvurdering er utarbeidet av By akustikk AS. Denne inneholder blant annet utarbeidete støykart for planområdet etter gjennomføring av tiltak. Støykrav er tatt med i forslag til reguleringsbestemmelser. Det er anbefalt støybeskyttende tiltak i bygget som skal sørge for at innendørs støynivå tilfredsstillende støykravene. Støyforholdene på utearealer blir også tilfredsstillende etter oppføring av nybygg. Mer om dette er beskrevet i forslagsstillers faglig begrunnelse. Når det gjelder støy fra bygg- og anleggsvirksomhet vil dette bli tatt hensyn til ved detaljprosjekteringen. Naboene vil få informasjon om byggingen.

Byantikvaren - Det vises til forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill.

Bymiljøetaten, Divisjon Friluft – Beplantningsbelte mot Sinsenveien skal opprettholdes, men ikke i samme bredde som dagens regulerte beplantningsbelte. Bredden skal være smalere enn den regulerte, men bredere enn det opparbeidete vegetasjonsbelte. De fleste trærne skal felles som følge av direkte konflikt med nybygget. Det ene treet i nordvestre hjørne skal forsøkes opprettholdt. (Se "Forslagsstillers faglige begrunnelse") Ev. lekeplass er tenkt plassert mot sydøstre hjørne av planområdet.

Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel - Tas til følge.

Bymiljøetaten, Divisjon Trafikk – Uttalelsene når det gjelder fortau og parkeringsnorm tas til følge. Når det gjelder innspill om plassering av parkeringsplasser for bevegelsehemmede og besøkparkering på terreng, så er disse tenkt plassert i parkeringskjelleren og ikke på terreng.

Undervisningsbygg – Det vises til forslagsstillers kommentarer til samrådsuttalelsene.

Vann- og avløpsetaten – Kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Sinsenveien. Foreslått byggegrense mot Sinsenveien gjelder for tiltak under og over bakken (dvs. også parkeringskjeller). Unntaket fra byggegrensen mot Sinsenveien er balkonger, ev. trafo og innkjøringen til garasjelegget. Ev. sikring av eksisterende VA-ledninger mot skade som følge av byggearbeider vil bli hensyntatt i detaljprosjekteringen.

Fylkesmannen – Gjeldende parkeringsnorm er minimumsnorm, slik at det er teoretisk mulig å tilrettelegge for flere parkeringsplasser. Imidlertid viser de utarbeidete prosjektskisser (som baserer seg på minimumsnorm) at det ikke vil være plass til så mange flere plasser enn det som minimumsnormen legger opp til.

ICA Norge AS – Har blitt varslet om planforslaget ved forhåndsvarsling.

Sameiet Sinsentoppen II – Planområdets avgrensning er blitt endret (innsnevret) etter varslingen til å ikke lenger omfatte Sinsenveien 35-37. Sameiet har blitt invitert til et møte for å kunne presentere prosjektet i varslingsbrevet. Sameiet har ikke besvart invitasjonen.

Tone Skarsgård - Bebyggelsen mot Sinsenveien foreslås avtrappet fra 5. til 4. etasjer. Nybygget vil ikke få negative konsekvenser for beboere i Sinsenveien 42 hva angår solforhold, jf utarbeidete soldigrammer.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Endringer i forhold til planinitiativet

Planområdeavgrensning er blitt endret til å ikke gjelde Sinsenveien 35-37 etter oppstartsmøte. Deler av Sinsenveien er derimot tatt med i planområdet for å kunne sikre opparbeidelse av fortau. Byggegrensene er blitt innsnevret til å frigjøre mer plass på terreng til utearealet og blitt plassert nærmere Sinsenveien. Plan- og bygningsetatens øvrige anbefalinger vedrørende leilighetsfordeling, plassering av parkeringsplasser og etablering av møteplass er ivaretatt i planforslaget.

Endringer i forhold til planskissen:

Utnyttelse er blitt redusert til 2724 m² BRA, dvs % -TU=150 %. Beregningsmåten for kjeller/underetasje er omformulert. Antall etasjer er blitt redusert fra 6. til 5. Avtrappingen er beholdt i to trinn, kun mot Sinsenveien. Antall boenheter er blitt redusert fra 32 til 29. Byggegrensen mot syd er flyttet ca 2 meter sydover og byggegrensen mot nord flyttet 0,5 meter nordover. Tiltak som foreslås tillatt utenfor byggegrensen er blitt spesifisert. Det er tatt inn bestemmelser om utforming av takoppbygg og utearealer på lokket over kjeller/underetasje. Kravet om godkjent utomhusplan foreslås knyttet til rammetillatelse. Støykravet er omformulert og kravet om luftforurensning er fjernet, som følge av Plan- og bygningsetatens tilbakemelding.

Formål

Omregulering av området til boligbebyggelse ivaretar overordnede mål om transformasjon av et industripreget område til boliger.

Gjeldende regulering på tomten er fra 1961 og er å anse nærmest som en bebyggelsesplan, ettersom denne fastsetter nøyaktig plassering av bygget, gårdplass og beplantningsbelte. Det er ikke lenger vanlig å innregulere utearealet på hver tomt til det formålet (gårdsplass, grønt eller uteareal), med mindre det er et stort område som omreguleres hvor det er viktig å sikre sammenhengende og store utearealer for mange boliger. Det foreslås derfor at utearealet reguleres til arealformål "boligbebyggelse". Størrelse på uteoppholdsareal foreslås sikret i reguleringsbestemmelser. Plassering av uteoppholdsarealer vil indirekte være bestemt av de foreslåtte byggegrenser.

Beplantningsbelte/isolasjonsbelte mot veien er innregulert på alle eiendommer på denne siden av Sinsenveien. Hensikten med beplantningsbeltet var antakelig å lage et skille mellom småhusbebyggelsen og industribebyggelsen. Industribebyggelse er ikke lenger aktuelt i dette området,

og gradvis transformeres til boliger. Behovet for et så bred isolasjonsbelte er ikke lenger tilstedet. Et smalere beplantningsbelte ønskes opprettholdt, slik det er påbegynt i Sinsenveien 35-37. Dette kan være positivt for området for å markere en klar overgang mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, gi et ensartet forhageareal på østsiden av veien og bidra til å stramme opp Sinsenveien som en mer urban boliggate. Dette foreslås sikret i bestemmelsene.

Sinsenveien er ikke "detaljregulert" i S -163GA, slik at hele veien er regulert til "offentlig veiareal". Fortau langs planområdet er ikke opparbeidet. Dette skal gjøres i forbindelse med gjennomføring av prosjektet for å forbedre trafikksituasjonen i området (særlig for gående). Deler av Sinsenveien er derfor foreslått regulert til område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.

Som følge av at felles avkjørsel utgår må arealet som er regulert til "felles avkjørsel" omreguleres. Det er da valgt å regulere deler av felles avkjørsel tilhørende Sinsenveien 41 til boligbebyggelse og deler av felles avkjørsel tilhørende Sinsenveien 43 til næringsvirksomhet. Det foreslås at bestemmelser som gjelder til øvrige deler av gnr/bnr 83/15, vil også være gjeldende for dette omregulerte arealet. I henhold til denne reguleringsplanen (S-894) bør utnyttelsesgraden ikke overstige 0,8. En omregulering av ca 157 m² til næringsvirksomhet vil teoretisk sett gi noe større brutto tomtareal for Sinsenveien 43. Imidlertid er Sinsenveien 43 ferdigutbygget i henhold til gjeldende regulering samt at dette området er ikke stort nok for å kunne utbygges separat. I forhold til overordnede planer (blant annet KDP for Økern) er det ønskelig at Sinsenveien 43 skal transformere til bolig/næring (forretning, kontor), off./allmenntillegget formål med TU=100-150 %. Det er også stilt plankrav for alle søknadspliktige tiltak som er i strid med gjeldende regulering og KDP for Økern.

Estetikk

Nybygg foreslås tilpasset den nye boligbebyggelsen på denne siden av Sinsenveien når det gjelder bebyggelsesstrukturen, høyder og volumer. (Det vises til vedlagte illustrasjoner). Når det gjelder materialbruk så er bebyggelsen tiltenkt et muralt uttrykk i puss eller tegl tilsvarende som for nabobebyggelsen. Prosjektet vil passe godt inn i dette området med moderne arkitektur.

På andre siden av Sinsenveien ligger småhusbebyggelsen (Sinsen hageby). Det er derfor valgt avtrapping av bygningsmassen mot Sinsenveien for å få til en smidig overgang mot en annen bebyggelsesstruktur.

Bygget vil få en L-form med kort fasade mot Sinsenveien. Fotavtrykket og formen på bygget er valgt slikt for å kunne sikre solrike utearealer for beboere. Prosjektet skal tilfredsstillende kravene til universell utforming i henhold til TEK10. Detaljer rundt dette skal avklares i forbindelse med detaljprosjektering.

På grunn av nivåforskjeller vil det være nødvendig med terrengdringer. Mot Sinsenveien skal terrenget planeres for å gi en jevn stigning fra Sinsenveien. Eksisterende murer mot Sinsenveien skal fjernes. Dette vil få huset til å "sitte" bedre i terrenget samt muliggjøre etablering av avkjørsel. Mot nord og syd vil situasjon være så å si uendret med eksisterende murer opprettholdt. Mot øst vil det være behov for terrengdringer for å komme på samme nivå som tiliggende møteplass i det sydøstre hjørnet av planområdet for å kunne utforme arealer som en stor møteplass. I tillegg vil det være behov for kunstige terrengbearbeidelser for å tilrettelegge for større beplantning på deler av lokket over kjeller/underetasje.

Byggegrense

Det foreslås byggegrense mot Sinsenveien liggende ca 6,2 meter fra kant regulert vei for tiltak over og under bakken. Den valgte avstanden er en videreføring av byggegrense i Sinsenveien 35-37 (som varierer fra 5 til 8 meter fra kant regulert vei). Denne avstanden er også anbefalt av Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel. En nærmere plassering til Sinsenveien enn det som ble foreslått i planinitiativet ble også anbefalt av Plan- og bygningsetaten i oppstartsmøte for å kunne transformere Sinsenveien til en urban bygate. Det er ønskelig å opprettholde parkbelte mot Sinsenveien, men ikke i 20 meters bredde (som dagens reguleringer), men vesentlig smalere, slik at tomtene også vil kunne få en reel mulighet til fortetting. Foreslått bredde på ca 6 meter synes også å være akseptabelt ut i fra

bestemmelser i KDP for Økern (som gjelder blant annet for Sinsenveien 43) om etablering av parkbelte i minst 5 meters bredde.

Mot nord er byggegrensen foreslått min 4 meter fra nabogrense for tiltak over og under bakken, mens mot øst min. 1,5 meter fra nabogrense. Avstanden til nærmeste bygning vil da være ca 15 meter. Solforhold vil ikke bli vesentlig endret for naboene som følge av tiltaket, jf vedlagte soldigrammer. Valgt byggegrense vil også sørge for at "luft" mellom bygningene opprettholdes.

Av hensyn til fremtidig detaljprosjekteringen og eventuell behov for å foreta små justeringer i prosjektet har vi valgt å ikke detaljstyre byggegrensen i forhold til illustrert bygningskropp, men å fastsette en mer generell byggegrense som illustrerer hovedprinsipper for byggets plassering i forhold til utearealer, Sinsenveien og naboene. Det er da viktig å påpeke at selve bygningsvolumet innenfor byggegrensen blir uansett styrt av maks. utnyttelse og maks. høyder.

Byggegrense for underjordisk garasjeanlegg følger som sagt byggegrensen i nord, vest og øst. Mot syd er denne trukket helt til nabogrense, slik at ev. garasjeanlegg skal kunne plasseres i nabogrense, dvs mot garasjeanlegget i Sinsenveien 35-37.

Det er åpnet for at mindre tiltak kan plasseres utenfor byggegrense. Slike tiltak er trafo, balkonger mot Sinsenveien, takoverbygg, leegger, gjerder, støttemurer, terrengendringer og avfallshåndtering.

Eksisterende trafo skal flyttes. Hafslund Nett har vært positive til flytting av trafo. Den endelige plasseringen er ennå ikke fastsatt. I tilfellet trafo skal bygges som en frittliggende bygning (altså ikke i kjelleren/underetasjen), vil den måtte ligge nærmere Sinsenveien enn byggegrense. Dette baserer seg på de tilbakemeldingene som vi har fått fra Hafslund Nett i forhold til fremkommelighet til trafoen. Vi har derfor foreslått å sikre en slik ev. plassering i bestemmelsene. Størrelsen på trafo er begrenset til 10 m² BRA. Trafo foreslås i tillegg tillatt plassert i nabogrense, men med avstanden til nærmeste bygnings hoveddel på minst 5 meter.

Balkonger mot Sinsenveien med dybde på maks 2 meter foreslås utenfor byggegrense. Dette er gjort på tilsvarende måte som i S-3946 for Sinsenveien 35-37. Øvrige balkonger må løses innenfor fastsatte byggegrenser. Visuelt sett vil vegetasjonsbelte mot veien avgrenses av selve byggets fasade. Byggegrensen mot Sinsenveien foreslås derfor plassert i byggets fasade, med balkongene som stikker utover byggegrense som et unntak.

Avfallsbeholdere foreslås plassert også utenfor byggegrensen. Nøyaktig plassering er ikke avklart ennå, men vil antakelig være mot Sinsenveien for å få til den korteste veien til renovasjonsbil.

Tak over inngangspartier som beskytter mot nedbør bygges som regel som en utstikkende bygningsdel. Det foreslås derfor å sikre at slike takoverbygg på inntil 1 meter kan bygges utenfor byggegrensen. Slik prosjektet er planlagt nå, vil dette kun være aktuelt på nordsiden av bygget, uten at dette går på bekostning av uteoppholdsareal.

Balkonger mot Sinsenveien, ev. trafo, takoverbygg og avfallshåndtering vil ikke redusere uteoppholdsareal for beboere, da disse ligger mot Sinsenveien på eller over terreng som ikke er en del av det primære uteoppholdsarealet oppå lokket.

Det vil være behov for støttemurer og terrengendringer både mot Sinsenveien i forbindelse med innkjøring til garasjen, i forbindelse med opparbeidelse av uteoppholdsarealet på lokket (tilrettelegging for beplantning) og utearealer mot det eksisterende fellesområdet i øst (for å jevne ut store nivåforskjeller mellom eksisterende fellesområdet og planområdet, slik at en større møteplass kan etableres). Nøyaktig plassering av støttemurer og terrengendringer vil bli kartlagt i detaljprosjekteringen og vist på utomhusplan.

Det er vanlig at beboere som har leiligheter på bakkeplan ønsker seg et lite privat uteareal og setter opp leegger i grensen mellom leilighetene. Det ønskes derfor å sikre at ev. leegger skal kunne settes

opp utenfor byggegrense uten dispensasjonssøknader. En levégg vil markere grense for "private" beboerarealer og fellesarealer for beboere og vil kunne øke bokvalitet for boenhetene på bakkeplan.

Det kan være behov for å markere private utearealer og offentlig tilgjengelige arealer med et gjerde. Dette kan være aktuelt mellom kommende møteplass (østre del av planområdet) og Sinsenveien 41 og 37/39. Det åpnes derfor for at slike gjerder kan plasseres utenfor byggegrense. Nærmere behov, omfang og utforming av slike tiltak vil være avklart ved detaljprosjekteringen og vist på utomhusplanen.

Mange av tiltakene som foreslås plassert utenfor byggegrense er vist på vedlagt illustrasjonsplan. Øvrige tiltak er ikke avklart med hensyn til nøyaktig plassering og vises derfor ikke på illustrasjonsplanen.

Høyder

De foreslåtte maks høyder er vist med grenser på plankartet. Innenfor disse grensene vil det være mulig å få til et bygg tilsvarende 5. etasjes høyde med avtrapping tilsvarende fire etasjer mot Sinsenveien. Avtrappingen mot Sinsenveien sørger for en gradvis overgang til et annet bebyggelsesmønster (småhusbebyggelsen på andre siden av Sinsenveien).

KDP for Økern åpner for bebyggelse med høyder tilsvarende 8. etasjer for dette området. Den nærmeste bygning i 8. etasjer ligger i Sinsenveien 53 A og er et kontorbygg. Øvrig bebyggelse på denne siden av Sinsenveien er oppført med høyder tilsvarende 3. – 7. etasjer (for eks. er nabobygg i Sinsenveien 35-37 på det høyeste i 7. etasjer, mens bygget i Lørenveien 36 er i 6. etasjer). Høyder tilsvarende 5. etasjer er dominerende for senere oppførte boligblokkene øst og syd for planområdet. På bakgrunn av ovennevnte kan vi konkludere med at de foreslåtte høydene passer godt inn i omgivelsene og landskapet. I kombinasjon med god avstand til øvrig bebyggelse, vil nybygget ikke oppleves som dominerende i forhold til omgivelsene, men vil derimot videreføre allerede etablerte bebyggelsesmønster i området.

Takoppbygg for tekniske installasjoner med maks høyde på 1,5 meter tillates oppført over angitt gesims. Slike takoppbygg skal ligge inntrukket fra hovedgesims og ha en størrelse på maks 10 % av totalt takareal. Nybygget er ikke detaljprosjektet for å kunne lage noen illustrasjoner på plassering og omfang av slike takoppbygg. Det er imidlertid gitt konkrete premisser (høyde, utstrekning og utforming av slike tiltak) for å kunne prosjektere et forsvarlig tiltak ved innsendelse av rammesøknad. Sett i forhold til sol- og lysforhold for naboene vil et slikt takoppbygg ikke få nevneverdige endringer i solforhold. Denne vurderingen er basert på sammenligning av soldigrammer som ble innsendt ved planskisse (hvor gesimsen var i kote 133,2) med vedlagte soldigrammer (hvor gesimsen ligger i kote 131,2, dvs 2 meter lavere).

Utearealer

Ettersom bilparkering, snuplass og halvparten av sykkelparkeringen er foreslått plassert under bakken vil dette gi store uteoppholdsarealer på terreng. Kravet til uteoppholdsareal foreslås til minimum 25 % av boligens samlede bruksareal. Boligenes BRA er beregnet til 2380 m². Et grovt regnestykke viser at planområdet har ca 440 m² utearealer på lokket over kjeller/underetasje utenfor byggegrense. Arealer på ikke innglassete balkonger mot syd, arealet på lokket innenfor byggegrense kommer i tillegg og kan være på ca 178 m². Dette gir et uteoppholdsareal tilsvarende 26 % av boligens samlede bruksareal, hvor nesten ca 22 % av utearealet ligger på terreng. Støyberegninger på dette utearealet (mot sydøst) viste at det ikke vil være behov for avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivåer uteplasser på dette utearealet.

I tillegg kommer balkonger og takterrasse mot Sinsenveien og arealer på nordsiden. Stort sett alle utearealene får gode solforhold om sommeren og vil oppleves som enda større ettersom disse legges inntil fellesarealet på nabotomt (eksisterende lekeplass). Dersom det ville være aktuelt å innglasse balkongene, vil kravet til uteoppholdsareal fortsatt være ivaretatt. Dette må da vurderes i forhold til maks utnyttelse.

Boenhetene vil få et privat lite uteareal (balkong eller areal på bakken utenfor egne vinduer) og fellesarealet som ligger hovedsakelig oppå lokket over kjeller/underetasje. Området mellom

Sinsenveien og bebyggelsen skal opparbeides parkmessig og beplantes. Langs planområdets nordside skal det opparbeides intern gangvei som skal fungere som atkomst til bygget for gående.

For å imøtekomme føringene i KDP for torg og møteplasser er det lagt opp til at deler av utearealet mot øst, som ligger inntil eksisterende lekeplass, skal gjøres tilgjengelig for allmennheten. Plan- og bygningsetaten har brukt 5 % av BRA som veiledende norm på et slikt areal. Det avsatte arealet er på 140 m² som tilsvarer ca 4,9 %. Ved å foreta terrengendringer og utforme dette arealet som en møteplass samt fysisk åpne arealet mot øst, vil dette gi et sammenhengende leke- og møteplass på ca 500 m² (eksklusiv gangveier, kun den reelle møteplassen). Dette arealet vil være solrik om sommeren og beskyttet mot støy og trafikken. Detaljprosjekteringen (beplantning, benker, ev. gjerder mellom private utearealer og offentlig tilgjengelige arealer) skal gjøres i forbindelse med byggesøknad. Det vises for øvrig til vedlagt snittskisse gjennom møteplassen (se illustrasjon 4 "Illustrasjoner"). Tinglyst rett for allmennhetens bruk av fellesområde (lek/opphold) dokumenteres ved en tinglyst erklæring. Denne møteplassen vil ha tilknytning til Lørenparken som ligger lenger øst. Se illustrasjon 5 under "Illustrasjoner". Arealer innenfor den stiplede linjen viser fellesarealer (lek/opphold og gangvei) fra planområdet og frem til Lørenparken. Disse arealer er tilgjengelige for allmennheten. Mange vil nok imidlertid benytte seg av direkte forbindelse via privat gnr/bnr124/206 for å komme direkte til Lørenparken.

Plan- og bygningsetaten har tidligere etterlyst behov for tverrforbindelser gjennom området som en alternativ mulighet for møteplass. Det går en gangvei i Sinsenveien 35-37 fra Lørenparken til Sinsenveien og videre til Sinsenparken. Denne gangveien er ikke regulert og ligger utenfor planområdet. På grunn av den korte avstanden til eksisterende tverrforbindelse på nabogrunn foreslås det ikke flere tverrforbindelser i planområdet. Allmennheten vil altså kun ha tilgang til selve møteplassen i sydøstre delen av tomten.

Vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon på tomten er beskrevet under "Eksisterende forhold". Beplantningsbelte mot Sinsenveien ønskes opprettholdt med en bredde på ca 6 meter; en bredde som tilsvarer det etablerte parkbelte i Sinsenveien 35-37. Det er 10 trær/busker som vokser i planområdet og ingen av disse er registrert som bevaringsverdige. Mesteparten av disse er "hagetrær" (eks. morelltrær, tuja, asal) og vil bli fjernet fordi disse vil være direkte i veien for gjennomføringen av prosjektet. Et eldre hestekastanjetre som er i klimaksfasen vil også bli fjernet av samme grunn. Treet har tidligere beskjæringsskader og trenger avstivning. Nøttene på hestekastanje er giftige for mennesker, da de kan utløse brekninger og lammelse. Det er derfor valgt å ikke ha hestekastanjer i boligområdet. Et almetre i planområdets nordvestre hjørne er det eneste treet som blir forsøkt opprettholdt.

I forbindelse med opparbeidelse av utearealer/møteplass og "parkbelte" mot Sinsenveien vil det beplantes ny vegetasjon. Det skal velges variert vegetasjon som ikke fremkaller allergi. Det kan også være aktuelt å bruke vegetasjon som avskjerming mot naboene eller i stedet for ev. gjerde mot møteplassen. Alt dette skal detaljvklares i forbindelse med utarbeidelse av byggesøknad.

Ettersom hoveddelen av uteoppholdsarealet skal ligge oppå lokket over kjeller/underetasje, er det foreslått en bestemmelse om at min. 20 % av utearealet på lokk over kjeller/underetasje skal ha en vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

Boligkvalitet

Boligsammensetning følger leilighetsfordelingsnormen. Av 29 leiligheter foreslås det ca 17 % - små leiligheter (40-50 m²), ca 31 % mellomstore leiligheter (50-80 m²) og ca 52 % store leiligheter (over 80 m²) i det skisserte prosjektet. Det legges ikke opp til 1-roms leiligheter eller ensidige leiligheter mot nord. Små leiligheter blir ensidige mot syd med egen balkong eller privat plass på bakken. 4 stk. mellomstore leiligheter blir tosidig belyste (nord og vest). Øvrige leiligheter blir gjennomgående. På grunn av planområdets avgrensning, beliggenhet mot Sinsenveien, foreslåtte byggegrenser og området for uteoppholdsareal er det ikke mulig å få til gjennomgående leiligheter mot Sinsenveien. Støyforholdene må da tilfredsstilles med andre fysiske tiltak i fasaden/vinduene.

Det er gjennomført trafikkstøytvurdering for å vurdere innendørs støyforhold og om det vil være behov for kompenserende tiltak. I følge trafikkstøytvurderingen må det brukes lyddeppe vinduer og balkongdører med et lab. målt trafikkstøytreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 35$ dB. På veggfasader mot nord og sør liggende i gul støysone anbefales det bruk av lyddeppe vinduer og ev. dører med et lab. målt trafikkstøytreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 33$ dB. For resterende fasader kan det brukes vanlige 2-lags isolerglassvinduer og balkongdører. Med kompenserende tiltak, gjennomgående leiligheter og ingen ensidige leiligheter mot nord vil de fleste leiligheter få en stille side.

Leiligheter i øverste etasjer vil kunne få utsikt over byen.

Atkomst for gående vil være fra nordøstre delen av planområdet via intern kjørbare gangvei til inngangene i nord.

Grad av utnyttning

KDP for Økern åpner for utnyttelse på maks TU=150 %. Bebyggelsen i øst, felt A i S-4083 er utnyttet med 171 % og felt B med 251 %. Som følge av at fellesarealet er regulert til egne felt, er det også satt inn en totalbegrensning for planområdet i S-4083 på TU=132 %. Denne planen er vedtatt samme dato som KDP for Økern, den 26.05.2004. Reguleringsplanen syd for området er vedtatt i 2002 og har en utnyttelse på T-BRA =4395 m² ekskludert kjeller (omregnet ca TU =167 %). Dette betyr at de tilliggende områder mot syd og øst er utnyttet høyere enn det som er anbefalt i kommunedelplanen. På bakgrunn av dette ønsket forslagsstiller primært en utnyttelse på TU = 159 %. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke høyere utnyttelse enn TU = 150 % ved behandling av planskissen. Forslagsstiller nedjusterte derfor utnyttelsen til en utnyttelse tilsvarende %-TU=150 % i dette planforslaget. Dette er i tråd med anbefalinger i KDP for Økern og utnyttelsen av tilliggende eiendommer. Det er likevel viktig for oss å påpeke at vi mener at denne tomten vil kunne tåle også en utnyttelse tilsvarende %-TU=159 %. (dvs med ekstra 146 m² BRA). I motsetning til bebyggelsen i øst hvor bygningene ligger tett plassert med ca 10 meters avstand imellom, vil nybygget i planområdet ha den minste avstanden på 15 meter fra nærmeste bygning. Dette vil gi mer lys og luft imellom bygningene. Det skal opparbeides gode og solrike utearealer på bakken tilsvarende minst 25 % av boligens samlede bruksareal. I tillegg kommer balkonger mot Sinsenveien og takterrasse. Med stor andel av gjennomgående leiligheter, ingen ensidige leiligheter mot nord, mesteparten av leiligheter som har egen balkong og gode planløsning vil prosjektet gi høyt bokvalitet til beboere selv med den foreslåtte utnyttelsen. Det er også viktig å nevne at planforslaget legger opp til sambruk av utearealer og etablering av sammenhengende arealer både for nybygg og eksisterende tilliggende bebyggelse. Dette vil styrke funksjon til eksisterende møteplass.

Sol- og lysforhold

Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer som viser situasjonen etter utbygging per 21 mars og juni kl 09:00, 12:00, 15:00 og 18:00. Diagrammer som viser situasjonen i høst er ikke utarbeidet da disse er mye likt diagrammene for 21.mars. I forhold til sol/skygge vil det vår og høst være slagskygger i utearealet om morgene og ettermiddagene, mens på dagen er det gode solforhold. Om sommeren får området gode solforhold så å si hele dagen.

Atkomst og parkering

Felles avkjørsel foreslås bortregulert. Sinsenveien 43 får egen avkjørsel ca på samme sted men kun på egen grunn. Avkjørselsbredden vil bli innsnevret av hensyn til trafiksikkerhet. Sinsenveien 41 får egen avkjørsel med innkjøring fra Sinsenveien til egen parkeringskjeller i planområdets sydvestre hjørne. Detaljutforming av avkjørsler skal foretas i forbindelse med utarbeidelse av byggesøknad. Kommunale retningslinjer for utforming av avkjørsler, herunder maks bredde, stigningsforhold, snuplass på egen grunn vil bli fulgt. Utrykningskjøretøy og ev. flyttebil vil kunne benytte intern kjørbare gangvei mot nord. Denne vil antakelig bli stengt med bom for å unngå unødig kjøring.

Parkeringsnormen legges til grunn ved beregninger av antall bil- og sykkelparkering for prosjektet. Beregninger i henhold til minimumsnormen viser at det vil være behov for 22 biloppstillingsplasser og 58 sykkelparkeringsplasser. Disse er tenkt plassert i parkeringskjeller. Se beregninger i tabell 1 og vedlagt illustrasjon som viser en mulig parkeringsløsning. Sykkelparkeringsplasser er i dette tilfellet foreslått plasser delvis i parkeringskjelleren og delvis på terreng.

Type leilighet	Antall	Sykkel- krav per leilighet	Beregnet sykkelparkering	Parkeringskravet per leilighet	Beregnet parkering
2-roms	5	1,3	6,5	0,5	2,5
3-roms	9	1,6	14,4	0,7	6,3
4-roms	15	2,5	37,5	0,9	13,5
Totalt:			58		22

Tabell 1: Beregninger av sykkel- og bilparkering

Medvirkning

Plan- og bygningssetaten anbefalte å involvere naboeiendommene Sinsenveien 35-37, Sinsenveien 43 og fellesareal (124/125) mot lamellene i Løren leir-området, samt 124/206 (lamellblokkene i Kanonhallveien 10-64) i prosessen når det gjelder etablering av møteplass. Ettersom naboenes arealer allerede er opparbeidet samt at forslagsstillers bidrag til fellesskapet skjer på egen grunn er det valgt å ikke særskilt involvere naboen i planprosessen når det gjelder etablering av felles møteplass. Det kan bli aktuelt å involvere naboen i forbindelse med detaljutforming av møteplass/fellesareal. Naboen har blitt varslet om planforslaget.

Planområdets avgrensning er blitt endret (innsnevret) til å ikke lenger omfatte Sinsenveien 35-37. Naboen i Sinsenveien 35-37 og 43 er blitt invitert til et møte for å kunne presentere prosjektet i varslingsbrevet. Ingen av disse har svart på invitasjonen. Med dette anser vi at vår plikt om å tilrettelegge for medvirkning planprosessen i § 5-1 i plan- og bygningsloven som oppfylt.

7. PLANFORSLAGReguleringsformål

Området foreslås regulert til

- bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau

Grad av utnyttning og høyder

Det foreslås maks utnyttelse på 2724 m² BRA for område for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens BRA med 50 % av planets BRA. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens BRA.

Bebyggelsen foreslås plassert innenfor de angitte høydene vist på plankartet. Høyeste maks gesims er foreslått i kote 131,2 (tilsvarende 5 etasjer). Bebyggelsen foreslås avtrappet til kote 127,5 (tilsvarende 4 etasjer) mot Sinsenveien . Høyden på normaletasje inklusiv dekke er 3 meter.

Takoppbygg for tekniske installasjoner med maks høyde på 1,5 meter foreslås tillatt oppført over angitt gesims. Slike takoppbygg skal da ligge inntrukket fra hovedgesims og ha en størrelse på maks 10 % av totalt takareal.

Det foreslås avsatt uteoppholdsareal for hver bolig tilsvarende minimum 25 % av boligens samlede bruksareal. Balkonger som ikke er innklasset og ev. takterrasser kan inngå i dette arealet.

Reguleringsplan for gnr/bnr 83/15 foreslås som gjeldende for område for bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen foreslås plassert innenfor byggegrensene vist på plankartet. Kjeller/underetasje foreslås plassert innenfor byggegrensen for underjordisk anlegg. Trafo på inntil 10 m² BRA, levegger, gjerder, støttemurer, terrengendringer, takoverbygg på inntil 1 meter, balkonger mot Sinsenveien med dybde

på maks 2 meter, avfallshåndtering tillates plassert utenfor byggegrensen. Trafo kan plasseres i nabogrense. Den minste avstanden fra trafo til nærmeste bygnings hoveddel skal være min. 5 meter.

Miljøfaglige forhold

Lokal overvannshåndtering foreslås lagt til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Det foreslås en bestemmelse om at støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Den minste avstanden fra trafo til nærmeste bygnings hoveddel skal være min. 5 meter.

Trafikkforhold

To stk. nye avkjørslar foreslås innregulert. Disse er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til Sinsenveien 41 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse /ferdigattest for nybygg kan gis.

Fortau foreslås etablert med bredde på 2,5 meter slik det er vist på plankartet. Fortau og avkjørsel til Sinsenveien 41 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse /ferdigattest for nybygg.

Parkeringsplasser foreslås opparbeidet i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune.

Risiko- og sårbarhet

Det foreslås en bestemmelse om at støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Den minste avstanden fra trafo til nærmeste bygning med hoveddel skal være 5 meter.

Teknisk infrastruktur

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

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Estetikk og byggeskikk

Nybygg og utomhusanlegg skal gjennom formspråk og materialbruk utformes med sikte på å etablere en visuell helhet i samspill med eksisterende bebyggelse. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heis- og trappeoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. tilpasses den arkitektoniske utformingen.

Bebyggelsen tillates med flat tak hvor den øverste etasjen skal være tilbaketrukket fra Sinsenveien.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Balkonger tillates innglasset.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig. Området merket #1 på plankartet skal opparbeides som en møteplass. Området mellom Sinsenveien og bebyggelsen skal opparbeides parkmessig og beplantes.

Minst 20 % av utearealet på lokk over kjeller/underetasje skal ha en vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise avkjørsel, sykkelparkering på terreng, eksisterende og fremtidig terreng, utforming og møblering av utearealer, terrengtilpasning og opparbeidelse av utearealer mot tilstøttende arealer, vegetasjon som fjernes og opprettholdes, ny beplantning, belysning, lokal overvannshåndtering, avfallshåndtering, trapper/ramper, kjørbare gangveier, støttemurer, levegger og gjerder. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Stedsutvikling

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlig.

Området #1 skal være tilgjengelig for allmennheten.

Leilighetssammensetningen skal være maks. 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, min. 30 % leiligheter med 50-80 m² BRA og min. 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Barns interesser

Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig. Området merket #1 på plankartet skal opparbeides som en møteplass. Dette arealet tillates ikke inngjerdet mot fellesområde i øst.

Universell utforming

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Uteoppholdsarealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

Juridiske forhold

Områder for bebyggelse og anlegg er privat. Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlig. Området #1 skal være tilgjengelig for allmennheten.

Rammetillatelse for nybygg kan ikke gis før allmennhetens rettigheter til bruk av område #1 er sikret.

Igangsettingstillatelse for nybygg kan ikke gis før det foreligger rammetillatelse for opparbeidelse av fortau.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanen, KDP for Økern og områdeanalysen når det gjelder tilrettelegging til boligutbygging. Planforslaget vil kunne bidra til en variert boligsammensetning ved at leilighetsfordelingsnormen følges. Planforslaget legger til rette for at deler av planområdet blir tilgjengelige for allmennheten og at dette arealet skal opparbeides som en møteplass. På denne måten er planforslaget i tråd med KDP for torg og møteplasser. Planforslaget er i tråd med KDP for Økern når det gjelder foreslåtte byggehøyder og orienterings- og akseretninger for ny bebyggelse. Foreslått utnyttelse er i tråd med KDP for Økern (TU = 100-150 %). Opparbeidelse av fortau og sikring av tilstrekkelig antall parkeringsplasser (innendørs) vil være i tråd med rikspolitiske retningslinjene for areal- og transportplanlegging og KPD for Økern. Omregulering av halve felles avkjørsel til område for bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet vil være i tråd med KDP for Økern som forutsetter at dette området utvikles til blant annet næring. Etablering av gode støybeskyttede utearealer er i tråd med rikspolitiske retningslinjene om barn og planlegging og om støy i arealplanlegging, bykologisk program og retningslinjene om støy i arealplanlegging.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet vil være oppgradert som følge av gjennomføringen av prosjektet og mer åpent mot øst. Deler av utearealet mot øst skal opparbeides som en møteplass og åpnes mot tiliggende lekeplass og

gangvei, slik at dette området oppleves og kun brukes som et stort fellesareal. Asfalten skal erstattes med plen og beplantningsbelte/parkbelte opprettholdes. Det planlegges ingen nye tverrforbindelse i planområdet, ettersom eksisterende gangvei går parallelt med den sydlige tomtegrensen på naboeiendommen.

Landskap

Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for naturtyper og grunnforhold i eller i nærheten av planområdet. Det er registrert noen naturtyper, kvikkleire eller skred i nærområdet. Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering i forbindelse med detaljprosjekteringen av prosjektet. Dette skal sikres i byggesaken.

Det vil være nødvendig med terrengendringer som følge av planforslaget ettersom planområdet har nivåforskjeller mot de tilstøttende arealene. Mot øst vil det være behov for terrengoppfylling for å komme på samme nivå som eksisterende lekeplass. Dette er nødvendig for å kunne åpne planområdet og sikre en sammenhengende møteplass. Murer mot Sinsenveien skal fjernes, terrenget skal planeres og vil fremstå som mer naturlig. Slike terrengendringer vil ikke medføre ulemper for naboene i form av sjenanse eller tapt lys- eller utsikt.

De fleste eksisterende trær skal fjernes på grunn av at disse er i konflikt med nybygget og ny avkjørsel. Flere av trærne har også skader. For å få til trivelige utearealer skal det beplantes nye trær og busker i planområdet. De aktuelle områdene er møteplassen, mot Sinsenveien og oppå deler av lokket over kjeller/underetasje. Planområdet vil fremstå grønnere ettersom asfalten vil bli erstattet av plen samt med nye trær og busker spredd rundt omkring i planområdet.

Verneinteresser

Eksisterende bebyggelse representerer ingen kulturhistorisk interesse og forutsettes revet. Arkeologisk registrering har ikke avdekket ev. funn av automatisk fredete kulturminner.

Bebyggelsen vil ligge ca 25 meter fra nærmeste bygning i Sinsen hageby. Byggegrensen mot Sinsenveien foreslås tilsvarende det som er blitt vedtatt i 2002 for Sinsenveien 35-37. Det foreslås høyder tilsvarende denne type bebyggelsen på denne siden av veien (dvs. 4-5etasjer). Av hensyn til overgangen til småhusbebyggelsen (Sinsen hageby) foreslås avtrapping av bygningsmassen mot Sinsenveien. Vi kan ikke se at nybygget vil få noen negative konsekvenser for Sinsen hageby.

Miljøfaglige forhold

Boligbygget vil ikke føre til noe forurensning for nærområdet. Boligene skal bygges etter TEK 10 mht energiforbruk, noe som gjør at den nye boligbyggingen forbruker langt mindre energi til oppvarming enn eksisterende bebyggelse. Eventuell grunnforurensning vil bli fjernet som følge av tiltaket. Etablering av utearealer vil medføre mer grønne arealer og vil føre til en styrkning av grøntstrukturen.

Trafikkstøvvurdering viser at deler av bebyggelsen vil havne i gul støysone. Det kreves avbøtende tiltak i vinduer og fasader for å tilfredsstille støykravet innendørs. Utearealene vil i stor grad være skjermet av bebyggelsen og det trenges derfor ikke kompensierende støytiltak for å tilfredsstille støykravet.

Med "dagens" trafikksituasjon langs Ring 3 er grenseverdiene for luftkvalitet overholdt og Nasjonalt mål for luftkvalitet er ikke overholdt. Etter at tunnelen fra Økern til Sinsen er ferdig vil både grenseverdiene og Nasjonale mål bli overholdt. Bygging av tunnelen og ombygging av eksisterende veitrasé til miljøgate er hjemlet i reguleringsplaner og er igangsatt.

Sol- og skygge diagrammer viser at Sinsenveien 40 vil få mer skygge om morgenen mens Sinsenveien 43 - på dagene på våren og om høsten. Sommersituasjonen vil ikke bli vesentlig forandret som følge av gjennomføring av prosjektet.

Trafikkforhold

Det blir flere avkjørsler som følge av planforslaget, ettersom felles avkjørsel gjøres om til to egne avkjørsler (en avkjørsel per eiendom). Dette kan påvirke trafikksikkerheten i negativ retning. Til

gjengjeld etableres det fortau langs planområdet og gateparkeringen fjernes. Trafikkbildet forbi planområdet blir mer oversiktlig med godt synlige avkjørselspunkter. Trafikksituasjonen for gående blir også vesentlig forbedret som følge av etablering av fortau.

Parkeringsnormer legges til grunn ved beregninger av antall bil- og sykkelparkeringsplasser. All parkeringen skal legges under bakken. Dette vil gi en bedre trafikksituasjon lokalt i planområdet i forhold til dagens situasjon hvor all parkeringen er på terreng.

Det vil ikke være nevneverdige endringer i trafikk tall som følge av tiltaket. Det er i dag avmerket 26 parkeringsplasser på terreng. Et boligbygg på tomten vil trenge ca 22 parkeringsplasser.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 11 aktuelle hendelser som kan inntreffe ved gjennomføringen av tiltaket. Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. Analysen avdekker 4 slike hendelser (radon, trafokiosk, grunnforurensning, støybeskyttelse). Det er angitt i forslag til avbøtende tiltak for samtlige hendelser. Gitt at avbøtende tiltakene gjennomføres som beskrevet, vil reduksjonen av risiko medføre en akseptabel situasjon ved gjennomføring av planforslaget. Det er også gitt anbefalinger angående øvrige hendelser.

Som følge av dette foreslås det reguleringsbestemmelser angående støykravet, plassering av trafokiosk og krav til luftkvalitet. Det foreslås ikke bestemmelser vedrørende radon, geotekniske undersøkelser og grunnforurensning da disse kravene er hjemlet i plan- og bygningsloven og TEK10.

Sosial infrastruktur

Planområdet vil kunne gi ca 29 nye leiligheter. En slik økning i boligmassen vil ikke få merkbare endringer for kollektivtrafikken, barnehage- eller skolekapasitet i området. Kollektivtilbudet i området er godt og variert med både busser og T-banen i nærheten. Når det gjelder skolekapasitet, så foreslår Utdanningsetaten om å øke skolekapasiteten i dette området i forslag til skolebehovsplan 2012-2022. Det foreslås konkrete tiltak som skal være ferdigstilt fra 2014. Når det gjelder barnehagedekning, så er det (i følge nettsider til Omsorgsbygg) planlagt ferdigstilt ny barnehage i Hasleveien 3-5 i juli 2012. Barnehagen vil gi ca 306 nye plasser.

Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse vil måtte ta hensyn til eksisterende ledningsnett og tilkobles offentlig vann- og avløp. Det foreslås byggegrense mot Sinsenveien som vil sørge for at skade på offentlig ledningsnett som ligger i Sinsenveien ikke forekommer.

Det legges opp til etablering av løsninger for håndtering av overvann lokalt.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dersom det etableres alternative energiløsninger som er likeverdige eller bedre, vil ikke tilknytning til fjernvarmenettet være påkrevet. Hafslund Fjernvarme har ikke uttalt seg om planskissen per dags dato.

Trafokiosken opprettholdes i planområdet. Det vil da være behov for flytting/omplussing av denne. Hafslund Nett er positivt innstilt til dette under forutsetning av at retningslinjene for plassering av trafokiosk følges.

Estetikk og byggeskikk

Området er ikke spesielt eksponert i fjernvirkning, idet det ligger skjermet. Føringer i KDP for Økern når det gjelder plassering av bebyggelse i forhold til definerte akseretninger følges. Den nye bebyggelsen tar opp høydene og takform fra nyere bebyggelse i syd og øst. Avtrappingen mot Sinsenveien sørger for en overgang mot småhusbebyggelse på andre siden av Sinsenveien. Det foreslås høyder på 4.- og 5. etasjer, tilsvarende bebyggelsen på denne siden av Sinsenveien.

Valgt bygningskropp vil ikke gi store endringer i solforhold for naboene og vil være gunstig for etablering av gode utearealer for beboere av planområdet. Byggegrensen mot Sinsenveien (for tiltak

over og under bakken) foreslås ca 6,2 meter fra kant regulert vei, tilsvarende bebyggelsen i syd samt anbefalinger fra Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel.

Beplantningsbelte mot Sinsenveien blir opparbeidet som parkbelte i ca 6 meters bredde langs hele planområdet med unntak for avkjørsler. Dette er tenkt som en fortsettelse av grøntbelte i Sinsenveien 35-37.

Stedsutvikling

Planforslaget legger til rette for etablering av ca 29 nye leiligheter av variert størrelse (i henhold til kommunens leilighetsfordelingsnorm). En variasjon i leilighetsstørrelser vil føre til at beboerne blir boende i området over lengre tid. Dette skaper et stabilt bomiljø. For øvrig bidrar prosjektet til overordnede planene om transformasjon av området til boligbebyggelse samt sikring av større sammenhengende fellesarealer.

Barns interesser

Det vil som følge av prosjektet etableres nye trafikkfrie utearealer mot sydøst. Åpning av utearealer mot øst vil gi større sammenhengende fellesarealer som vil være tilgjengelige for allmennheten, herunder barn. Ettersom det går flere gangveier ved møteplassen vil området være aktivt brukt turgående.

Universell utforming

Prosjektet skal tilfredsstillere kravene om universell utforming i TEK 10 og vil på denne måten gi positive virkninger for brukergrupper med nedsatt bevegelse.

HC parkering (ca 5 %) er i utgangspunktet planlagt i parkeringskjeller og med heisforbindelse til boligene.

Juridiske forhold

Det vil være behov for sletting av ev. tinglyste avtaler vedrørende eksisterende felles avkjørsel.

Det er tatt inn en bestemmelse i reguleringsforslaget vedrørende opparbeidelse av fortau.

Omplassering av trafokiosk og opparbeidelse av fortau skal bekostes av forslagsstiller.

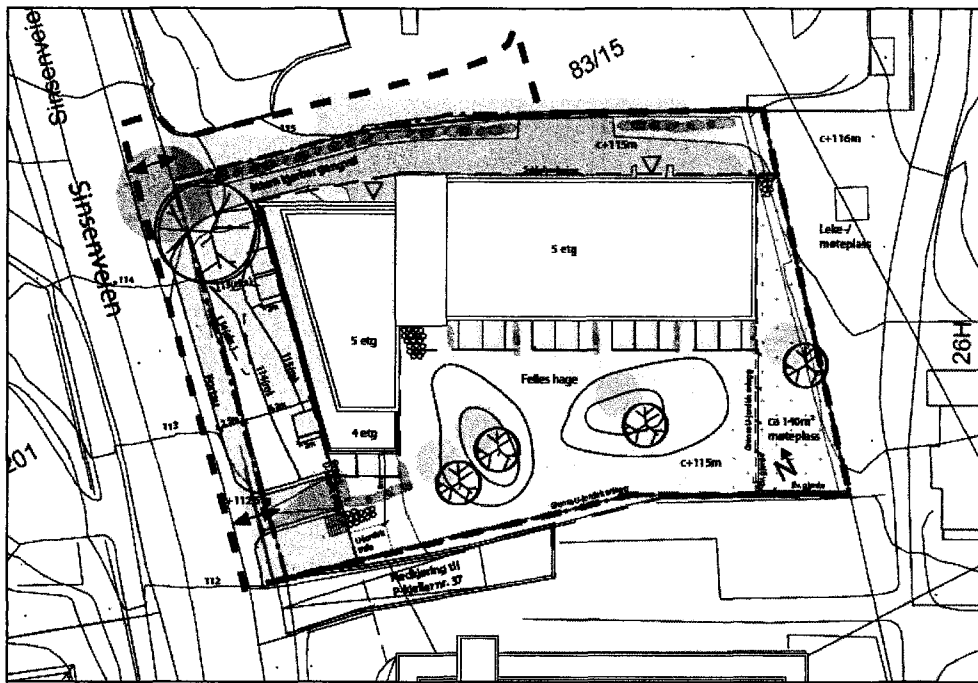
Allmennhetens rett til bruk av møteplass må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Interessemotsetninger

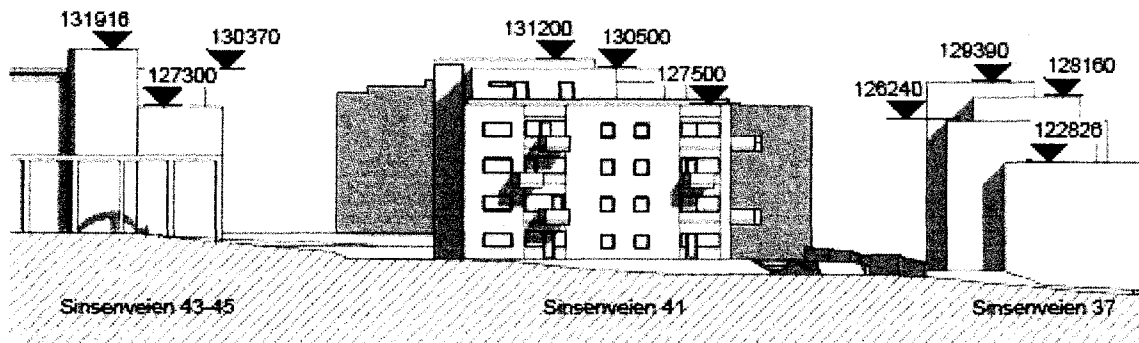
Det kjennes ikke til noen interessemotsetninger som følge av dette planforslaget.

9. ILLUSTRASJONER

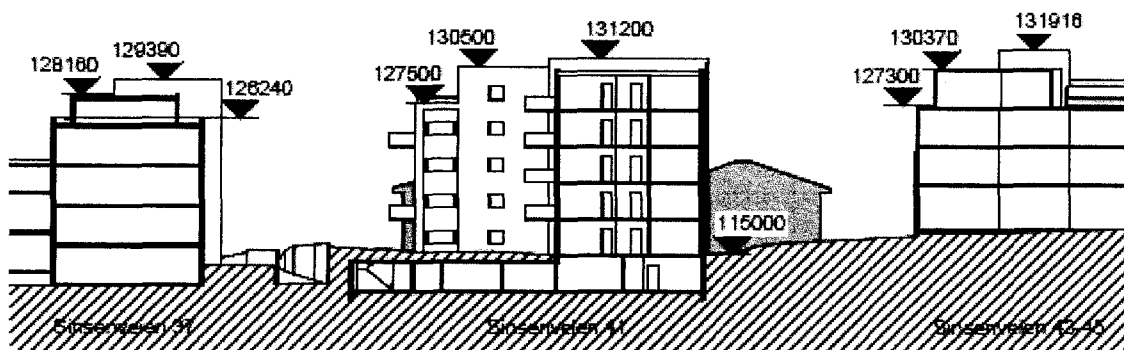
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



Illustrasjon 1: Illustrasjonsplan

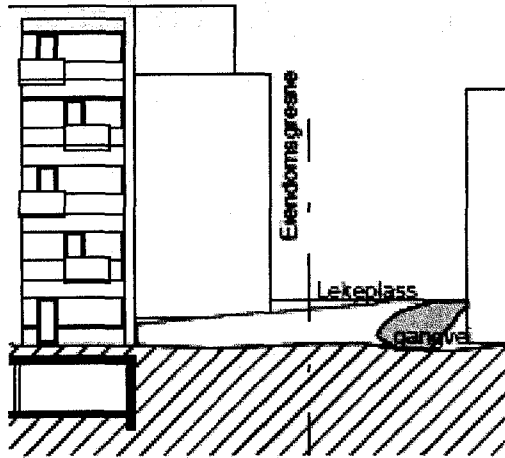


Illustrasjon 2: Langsnitt nord-syd gjennom Sinselveien

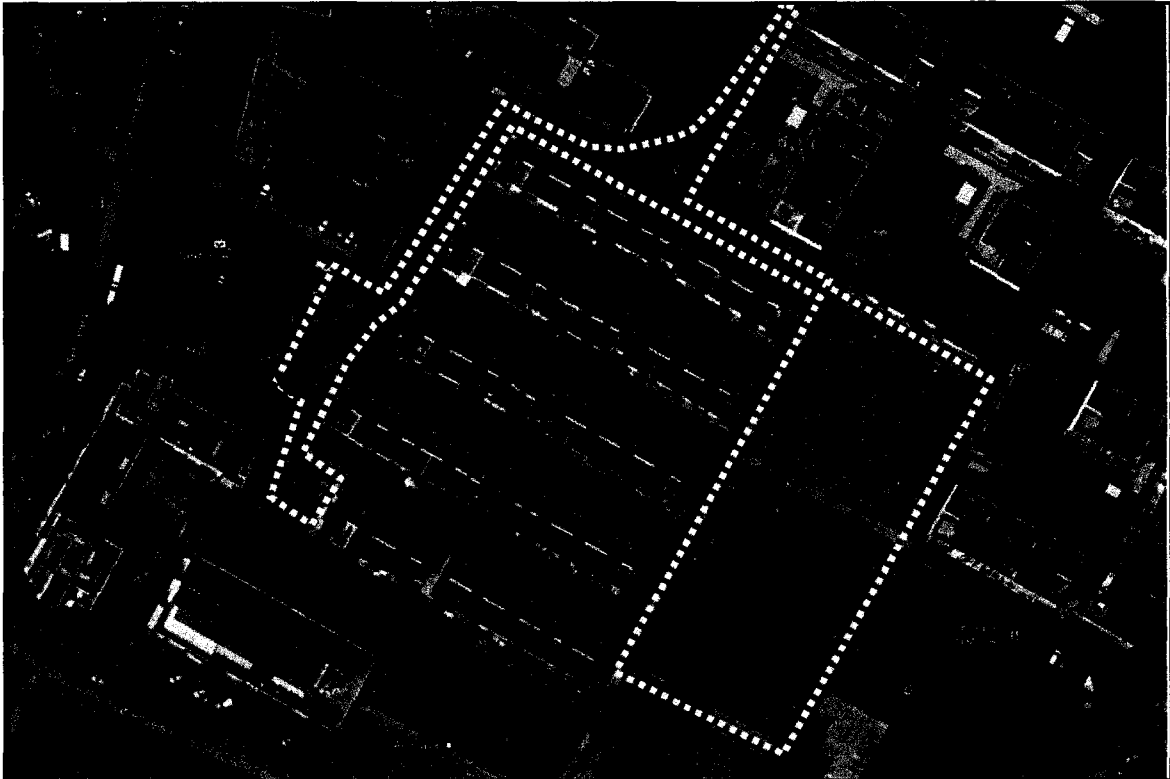


Illustrasjon 3: Langsnitt syd-nord gjennom bygningene

Disse illustrasjonene i målestokk samt kjellerplan, planer for 1. -5. etasje, soldigrammer følger i eget vedlegg.



Illustrasjon 4: Snitt gjennom møteplass



Illustrasjon 5: Tilknytning til Lørenparken.

SAMRÅDSINNSPILL

1. Bydel Grünerløkka	28.04.2011
2. Byantikvaren	05.05.2011
3. Bymiljøetaten, Divisjon samferdsel	16.05.2011
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	28.04.2011
5. Friluftsetaten	29.04.2011
6. Gravferdsetaten	15.04.2011
7. Oslo Havn KF	29.04.2011
8. Renovasjonsetaten	13.04.2011
9. Trafikketaten	27.04.2011
10. Undervisningsbygg	03.05.2011
11. Vann- og avløpsetaten	29.04.2011
12. Ruter AS	26.04.2011
13. Hafslund Nett	15.04.2011



Oslo kommune
Bydel Grønnerløkka
Byrådsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
0102 OSLO
Norge

Dato: 28.04.2011
Deres ref: 201105019-5
Vår ref (saksnr): 201100487-3
Saksbeh: Karl Arthur Givreholt, 23 42 26 53
Arkivkode: 512

GNR 83 BNR 37,19,15 - SINSENVÆIEN 41 - INVITASJON TIL INNSPILL I OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen

Karl Arthur Givreholt
Konsulent

1



Oslo kommune
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
INTERNPOST

Dato: 05.03.2011
Deres ref: 201109019
Vår ref (saksnr): 11/529
Saksbeh: Jorunn Hillestøl, 234 60291
Arkivkode: 512-83/2

83/32 SINSENVÆIEN 41, ØKERN, UTTALELSE TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Det vises til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Sinsenvæien 41, ekepreget fra Plan- og bygningsetaten 13.04.2011. Vedlagt saken er reguleringskart og luftfoto.

Området er i dag regulert til beplantningshelte, industri, gårdsplass og felles avgjørsel og ønskes omregulert til byggeområde for boliger.

Byantikvaren har følgende bemerkning til planinitiativet:

Nyere tids kulturminner
Planområdet grenser mot Sinsenvæien. Som gjenboer på den andre siden av veien ligger Sinsenvæien 40, som er en av holligene i Sinsen hageby. Sinsen hageby er et homogent villaområde i funksjonalistisk stil som blant annet grenser mot Sinsenvæien. Området har bevaringsverdi og ønskes vurdert oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Av hensyn til bevaringsverdiene i boligområdet som ligger vis a vis planområdet, er det ønskelig at byggegrønsen trekkes noe lenger tilbake enn det forslaget viser, og at et nybygg ikke blir liggende nærmere veien enn det en rett linje fra nærmeste hjørner for nabobygningene nord og syd for planområdet indikerer. Videre mener vi at det av bevaringshensyn ikke bør bli større byggehøyder enn 3 etasjer med mulighet for en inntrukket 4 etasje, hvilket også er den generelle høyden på bygningene ellers i fasaderetten langs Sinsenvæien, som ligger på samme side som planområdet.

Arkeologisk vurdering
Byantikvaren har vurdert planområdet i forhold til automatisk fredete kulturminner. Vurderingene er gjort på bakgrunn av kildeesk som i første omgang gir indikasjon om planområdet kan inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
09 MAI 2011
SAKSNR: 201105019-18

2



Bydel Grønnerløkka
Byrådsadministrasjonen
http://www.oslo.kommune.no

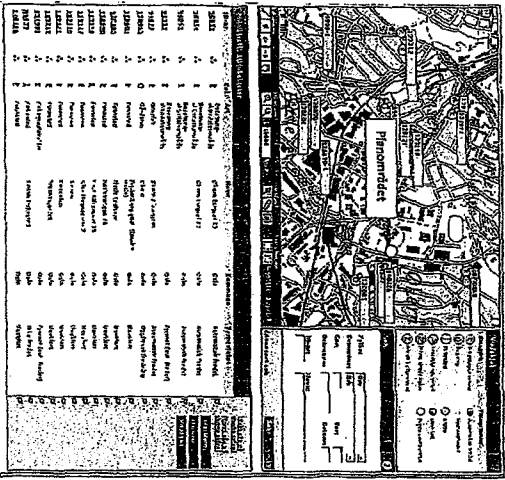
Postadresse: Postboks 2128 Grønnerløkka
0503 Oslo
e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefax: 23 42 26 01



Byantikvaren
Postadresse: Postboks 2094 - Grønnerløkka
0508 Oslo
Besøksadresse: Maridalsveien 3
0178 Oslo
Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 51
postmottak@byra.oslo.kommune.no

Planområdet har tilknytning til den tidligere gården Sinsen sørøst (gnr 83). Den grunnhørske formen av gårdsnavnet Simni som er sammensatt av *Simn*, som i dette tilfellet betyr veg og *-vir* som betyr enng. Det antas at -vingårdnavnene har sin opprinnelse i de første fem-seks hundre årene av vår tidsregning. Navneforskning antyder at gården Sinsen kan opphavelig være fra romertid eller folkevandringstid. Imidlertid er det forbundet en viss usikkerhet med å datere gårder med bakgrunn i navneforskning. Navnet er godt kjent fra middelalderkilder. De tidligste skriftlige kildene som nevner gården er et brev fra 14. april 1343.

I nærområdet til planområdet er det gjort funn av automatisk ferdete kulturminner. Det nærmeste er et gravfunn fra vikingtid (ID 129121) som etter sigende skal komme fra gnr 83, bnr 15 som er neboefandommen i nord. Gravfunnet inneholdt en kleberstenspyle, spysspiss, sverd og velt. I tillegg er det gjort funn av flere løstfunn fra Sinsen gnr 83. Av disse er det verdt å nevne funn av ulike draktspenner, hvorav flere er skålfornede og en er firklevertformet. Draktspenner pleier vanligvis å bli funnet i gravkontekst, og funnene kan antyde at det har vært flere jernaldergraver i Sinsenområdet. I tillegg er det funnet en jernøkse. Videre er det også funnet skafnhullsøkser og en steinkile fra gnr 83. Imidlertid er ikke funnmengdene nevnte noe videre da funnene ble oppdaget på 18-1900-tallet. Slikke funnkontekst fra steinalder er representert av funnene fra Olav Heggnes vei 7 (ID 129117) som ligger ca 450 meter nord for planområdet. Videre er det funnet en kokegrop fra siste del av bronsealder og første del av førromersk jernalder i Lørenveien 46. Funnstedet er kun 250 meter øst for Sinsenveien 41. Nedenfor vises funnene i nærområdet på kartblad som er et utdrag fra Riksantikvarens kulturmiddelatlas Askeladden.



Resultatet av kildesøket viser at det er stor sannsynlighet for at planområdet kan inneholde uregistrerte automatisk ferdete kulturminner. Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 - undersøkelsesplikten, for det kan gis en endelig uttalelse i saken. En arkeologisk

registrering er et søk etter uregistrerte automatisk ferdete kulturminner, og kostnadene betales av tiltaleshaver, jf. km1 § 10. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak.

Riksantikvaren må gi tilatelse til inngrep i automatisk ferdete kulturminner, jf. km1 § 8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken derfor oversendes Riksantikvaren for nærmere vurdering. Se våre nettsider www.byanthikvaren.oslo.kommune.no for mer informasjon om arkeologisk registrering, saksang og lignende.

Konklusjon

Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet, jf. km1 § 9, og det må betales av tiltaleshaver, jf. km1 § 10. Tiltakshaver må bestille et økonomisk estimat for den arkeologiske registreringen. Bestillingen sendes postmottak@bva.oslo.kommune.no eller i brev til Byantikvarens postadresse, og en slik bestilling setter i gang planleggingen av arbeidet. Når det økonomiske estimatet er laget, oversendes dette i brev til tiltaleshaver sammen med et skjema som må fylles ut og returneres før registreringen kan påbegynnes.

Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når markat er snø- og frostoffri. Byantikvaren gjennomfører hvert år mange registreringer, og tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren så raskt som mulig for å få plass i vårt program.

Med hilsen

Gyt Elissen
Gyt Elissen
antikvar

Jorunn Hillestad
Jorunn Hillestad
antikvar



Oslo kommune
Bymilitsetaten
Divisjon samferdsel

3

Plan- og bygningssetaten
Boks 364, Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 201105019/4
Vår ref.: 11/01446-4
Saksbeh.: Yuri Sanguera
Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493082
Date: 16.05.2011
Arkivkode: 512

INVITASJON TIL SAMRÅD - SINSENVEIEN 41

Bymilitsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig følgende kommentarer til det videre planarbeidet:

Fortau.

Det er etablert tosidig fortau fra Løstveien til felles avkjørsel (S-3946) i Sinsenveien, men fortauet på østre side forseter ikke videre nordover. Det bør i forbindelse med ovennevnte sak vurderes om planområdet og bestemmelsene kan utvides til å inkludere et rekketfølgekrav om fortau i Sinsenveien fra felles avkjørsel (S-3946) og langs planområdet.

Avkjørsler.

Vier positivt at det foreslås å samle flere avkjørsler til en felles avkjørsel. Generelt skal alle avkjørsler ha sikrings- og stigningsforhold i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale normer. Bredder på avkjørsler skal maks være 4,0-5,0 meter ut fra en trafikkikkerhetsmessig vurdering og fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

Byggevare.

Avstand fra senberlinje regulert vei til bebyggelsen skal etter Veilovenes § 29 være 15,0 meter. I forbindelse med reguleringsaker kan vi anbefale Plan- og bygningssetaten om dispensasjon med inntil 6,0 meter fra kant regulert samlevel til bebyggelse.

Parkerings.

All parkering skal løses på egen eiendom og være i henhold til den en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Det eksisterer gatепarkering forbi og langs planområdet som kan føre til redusert sikt ved avkjørsler. Gatепarkeringen er også utryvende som skaper en situasjon med mange utrykkespunkter. Som et trafikkikkerhetsiltak bør gatепarkering fjernes ved avkjørsler og langs planområdet samt etablering av ovennevnte tiltak om fortau.

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

Med vennlig hilsen

Arne Hvanstad
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Yuri Sanguera
spesialkonsulent



Bymilitsetaten
Divisjon samferdsel
Besøksadresse: Skovveien 102
Postadresse: Postboks 6703 Blerand
0609 OSLO
Telefon: 02 180
Telefax: 22 49 30 09
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: www.sam.oslo.kommune.no
Bankfor: 6094 065 53045
Org.nr: NO 976 062 035



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

4

Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 201105019
Vår ref.: 11/1000-
11/11586 (Oppgitt ved henv.)
Date: 28.04.2011
Saksbeh.: Ivar Julsrud, 982 68 925
Arkivkode: 512

Invitasjon til samråd - Sinsenveien 41

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av 13.04.2011 vedrørende omregulering av Sinsenveien 41.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen bemerkninger til planen.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å ikke utløse behov for utbyggingssavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder
Ivar Julsrud
spesialanketekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Byråds- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Osløveien 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Telefon: 02 180
Telefax: 22 17 33 16
E-post: postmottak@byf. oslo.kommune.no
Org.nr: 874 780 782
Org.nr: 6094 065 54153
www.byf.oslo.kommune.no

Fra: Ingvild Steiro
Sendt: 29. april 2011 16:29
Til: PBE Postmottak
Emne: planinitiativ saknr 201105019

Planinitiativ saknr 201105019

Friidretsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen

Ingvild Steiro
Landskapsarkitekt/ arealplanlegger, byplanseksjonen
Friidretsetaten
Oslo kommune

Telefon dir.: 976 27 307
Sentralbord: 02 180

www.fri.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

5

Fra: Hilde Johanne Mangerud
Sendt: 15. april 2011 16:09
Til: PBE Postmottak
Emne: SV: 201105019/4 - Invitasjon til samråd - Sinsenveien 41

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen

Gravferdsetaten
V/Hilde Johanne Mangerud
Landskapsarkitekt
Gravferdsetaten
Oslo kommune

Telefon dir.: 23 36 56 75
Mobil: 481 41 467
Sentralbord: 23 36 56 00
Postadresse: Pb 2674 St Hanshaugen, 0131 OSLO
Org.nr: 976 820 010
www.gravferdsetaten.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må.

6

7

Fra: Østengen Mona [mona.ostengen@ohv.oslo.no]
Sendt: 29. april 2011 15:24
Til: PBE Postmottak
Kopi: Arkivet Postmottak; Evensen Inger Margrethe
Emne: SV: 201105019/4 - Invitasjon til samråd - Sinsenveien 41

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighetens- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Med vennlig hilsen

Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
Seksjon for Tekniske felles tjenester
Oslo Havn KF
Oslo Kommune
Mob: 959 69 103
Sentralbord: 02 180
www.oslohavn.no / www.oslo.kommune

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

8

Fra: Tone Krudsen Haarr
Sendt: 13. april 2011 14:49
Til: PBE Postmottak
Kopi: Postmottak Renovasjonsetaten
Emne: SV: 201105019/4 - Invitasjon til samråd - Sinsenveien 41

Renovasjonsetaten viser til Deres brev av 13.04.2011 – Sinsenveien 41, Økern. Invitasjon til samråd

Renovasjonsetaten har følgende bemerkninger i forhold til renovasjon:

Følgende må tas til etterretning i forbindelse med omregulering av område til boligformål:
"Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbrukerfall", samt krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Informasjonen finnes på <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>.

Før eventuell bygging planlegges, ber vi om at det tas kontakt med Renovasjonsetaten slik at type avfallsløsning og plassering av denne kan forhåndsgodkjennes.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er teamleder Rubby K. Myhren, tlf. 23 48 37 14.

Med vennlig hilsen

Tone Krudsen Haarr
Konsulent, Besøttler- og kontraktsseksjonen
Renovasjonsetaten
Oslo Kommune

Telefon: 23 48 37 33

www.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

9

9

Frå: May B. Olsen
Sendt: 27. april 2011 09:20
Til: PBE Postmottak
Emne: Sak: 201105019 Sinsenveien 41, Økern

Trafikketaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen
May B. Olsen
Ingeniør i
Planseksjonen
Trafikketaten
Oslo kommune
Telefon dir.: 23 49 20 42
Mobil: 901 70 334
Sentralbord: 02 180
www.tet.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

10

10

UNDERSVISINGSBYGG

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 201105019	Vår ref. (journalID): 11/2395 (11/11448)	Saksbehandler: Geir Cranner	Dato: 03.05.2011
-----------------------	--	-----------------------------	------------------

Svar på invitasjon til samråd, Sinsenveien 41.

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 13.04.2011, vedrørende invitasjon til samråd for Sinsenveien 41, Økern. Planinitiativet ønsker å legge til rette for en boligutbygging innenfor planområdet. Eierdommen ønskes omregulert til "Byggeområde for boliger". Planinitiativet sier ikke noe om hvor mange og hvilke typer boliger det planlegges for.

Undervisningsbygg har etter å ha konferert med Utdanningsetaten vedrørende elevkapasiteten følgende merknader:
Barn fra reguleringsområdet vil etter dagens inntaksgrensener søke til Sinsen barne- og ungdomsskole eller altermant Håsele og Løren barneskoler eller Fyrstikalléen 21 (F21). F21 ungdomsskole er fullt fra skolestart 2012. Sinsen barne- og ungdomsskole omgjøres til barneskole, skolen er full. Håsele barneskole er full fra skolestart 2012, mens Løren barneskole har begrenset plass i noen klasserom.
Undervisningsbygg ber videre om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Vidar Lie
utviklingsdirektør
Geir Cranner
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo IIF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@sbk.oslo.kommune.no

Postadresse: Besøksadresse: Tlf: 23 06 09 70
Pb 6473 Etterstad Pk 6473 Etterstad Faks: 23 06 09 98
0605 Oslo 0605 Oslo Org.nr: 984 070 659
Bank: 6004.05.67027



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten



Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Deres ref: Vår ref. (saksnr.): 11/01928-2
Saksbeh.: Svein Oddvar Korsvik, 47354226
Dato: 29.04.2011
Arkivkode: 512.1

GNR 83 BNR 37 - SINSENVEIEN 41 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vi viser til deres brev datert 13.04.2011 angående Sinsenveien 41, Økern. Invitasjon til samråd.

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerkning:

Overflatevann, falkvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen.

Til orientering har vi lagt ved utsnitt av VA-ledningskart i området.

Spesielt om utbyggingsavtaler/gjennomføring:

Gjennomføring av tiltak i planområdet utføres ikke behov for utbyggingsavtale.

Med hilsen

Jan Aksøy
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Godkjent og eksponert elektronisk

Vedlegg: 1

Svein Oddvar Korsvik
konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse: Postboks 4704, Sentrum
0906 Oslo
Besøksadresse: Henslands gate 5

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 70 80
E-post: postmottak@rev.oslo.kommune.no
Internett: www.rev.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180

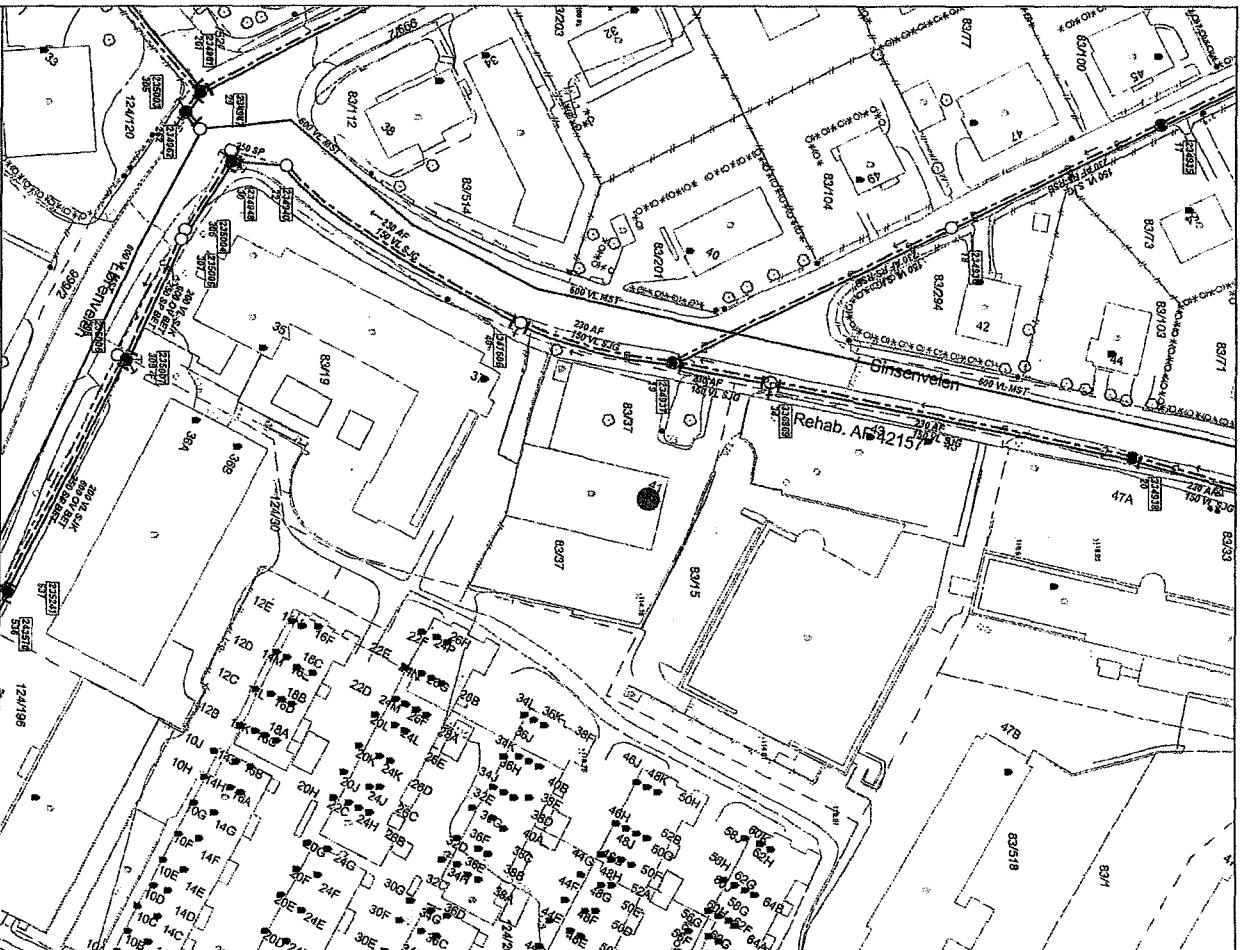


32-1-515-134-53



Vedlegg Sinsenveien 41 Vr-11-01928-2

Skala: 1:1000
Byggetiltaket skal plasseres annerst hvor det er nødvendig med 2,0m
marginer rundt omringede bygninger og mellom til og fra
veg. For til og fra stier skal det være 1,0m marginer.
Rensningsanlegg i nærheten utføres ved hovedveien til VA.



12

Frå: Bakke Anne Cathrine [anne.cathrine.bakke@ruter.no]
Sent: 26. april 2011 12:44
Til: PBE Postmottak
Emne: PBE sak nr 201105019/4 - Sinsenveien 41 på Økern - invitasjon til samråd

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0120 OSLO
Deres ref.: 201105019/4

Vår ref.: 2011/5015
PBE sak nr 201105019/4 - Sinsenveien 41 på Økern - invitasjon til samråd

Ruter AS kjennér ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området

Med vennlig hilsen
Anne Cathrine Bakke
planlegger

Ruter AS
Kollektortrøkk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo
Telefon 464 09 316
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>

13

Vår sakshenvisning: 2011-04-15
Deres dato: 2011-04-13
Vår referanse: 1320742
Deres referanse: Sinsenveien 41 - Ref.Nr. 201105019-4

Til: Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten
Kopi til:

Uttalelse fra Hafsland Nett til forslag til reguleringsplan for Sinsenveien 41. Ref.nr. 201105019-4.

Det vises til Deres oversendelse av 2011-04-13

Situasjon
Hafsland Nett som nettselskap har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bygging eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det vedlegges ikke kartunderlag ved informasjon om oppstart av reguleringsplaner. Ved oppstart av prosjektering kan aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafsland Nett for bestilling av digitalt kartunderlag, ref. nettdok@Hafsland.no
For kabelpåkvisning kontakt med Geomatikk tlf. 09146.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg
Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafsland Nett sine anlegg på området. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Oppfylling av terreng under krattledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av krattledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

Støy fra transformator- og nettstasjoner

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle utemper og skjermingstiltak for planlagt bygging, er i denne forbindelse, ikke nettselskaps ansvar.

Omlagning av nett, kostnader

Betyngelse eller andre tiltak som planlegges/etableres slik at de kommer i konflikt med eksisterende elanlegg generer tiltak. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltaksnavn må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafsland Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltaksnavn skal etter rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnett

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Det preseres at det på nåværende tidspunkt

Ytelse Hafsland Nett AS N-0247 OSLO	Benyttelse Dimensjon, 14, Skøyen N-0217 OSLO	Nettnett Havn, Havn Havn@havn.no Havn@havn.no	Telefon 22 47 38 00 Telefax 22 01 63 60	Besøksinfo 7058, 06/24/07 Postboksregionen NO 080 499 898 MVA
--	---	---	---	---

Vår sakshandler	Vår dato	Vår referanse
	2011-04-15	H20/742
tlf: e-post: firmapost@hatsfjund.no	Dens dato	Dens referanse
	2011-04-13	Smsreferanse 41. Refnr.
		201109019-4.

Ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres først etter at konkrete effekterbehov er meldt inn til Nettselskapet. Effekterbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsetning av plass/areal til ny netstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømfordyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømfordyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en fritstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effekterbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedvile ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggekav, f.eks. til det tidspunkt strømtilknytninga bestilles av Nettselskapet.

Dersom ny netstasjon etableres som en fritstående netstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Netstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til netstasjonen med krabbi (med størrebøen).

Ved etablering av netstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gir permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

Luftledninger og kabelanlegg

For strømfordynning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømfordyningsnett. En forutsetning for etablering av strømfordyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høy spennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve saksbevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømfordyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Vår sakshandler	Vår dato	Vår referanse
	2011-04-15	H20/742
tlf: e-post: firmapost@hatsfjund.no	Dens dato	Dens referanse
	2011-04-13	Smsreferanse 41. Refnr.
		201109019-4.

Anleggskjøring

Den eller de som utløser tiltaket i strømfordyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praksiseringen av anleggskjøring. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltaksbærer.

Med hilsen

Hatsfjund Nett AS

Eidar Østbakken

FORHÅNDSUTTALELSER

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 1. Bydel Grünerløkka | 31.10.2011 |
| 2. Byantikvaren | 03.09.2011 og 01.11.2011 |
| 3. Bymiljøetaten, Divisjon Friluft | 03.10.2011 |
| 4. Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel | 04.10.2011 |
| 5. Bymiljøetaten, Divisjon Trafikk | 27.09.2011 |
| 6. Undervisningsbygg | 15.09.2011 |
| 7. Vann- og avløpsetaten | 13.09.2011 |
| 8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 03.10.2011 |
| 9. ICA Norge AS | 31.08.2011 |
| 10. Sameiet Sinsentoppen II | 05.09.2011 |
| 11. Tone Skarsgård | 26.09.2011 |



Oslo kommune
Bydel Grinertøkk
Bydelssadministrasjonen

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

1

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201100487-5
Saksbeht: Lasse Elden, 23 42 26 75
Dato: 31.10.2011
Arkivkode: 512

**GNR 83 BNR 37,19,15 - SINSENVeien 41 - OG DELER AV SINSENVeien 43
VARSSEL OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSPLAN - MEDISINSKAFAGLIG
UTTALELSE**

Det vises til mottatt brev av 10.09.11, fra SI Arkteker, i forbindelse med ovennevnte.

Loyperik

Det vises til lov om helsefølelsen i kommunene § 3-5 (Medisinsk-faglig rådgivning), som sier at bydelsoverlegens tilrådning og begrunnelse alltid skal følge saken når kommunen behandler saker om miljøfrettet helsevern med videre.

Medisinskafaglig uttalelse

Støysonekart:

Bydelsoverlegen viser til at alle nye reguleringsplaner og bebyggelsesplaner bør vise støysonekart som er tilgjengelige innenfor planområdet på egnede måte. Se kriterier for soneinndeling i tabellen under.

Takst i skener for soneinndeling. Alle tall i db. fristkventiler.

Styrligle	Lynens avgift	Støysoner	
		Gul sone	Rød sone
Vei	60 Lm	Medisinsk faglig uttalelse	70 Lm
Bygning	60 Lm	60 Lm	70 Lm
Forbruk	60 Lm	60 Lm	70 Lm
Industri og verkstede	60 Lm	45 Lm, 60 Lm	60 Lm
Kontorverkstede	45 Lm, 60 Lm	45 Lm, 60 Lm	60 Lm
Skole	30 Lm, 60 Lm	45 Lm	60 Lm
Andre	45 Lm	45 Lm	60 Lm

Bydelsoverlegen anmoder om at det utarbeides et støysonekart, der anleggsleier/utbygger viser beregnet støy ut fra 1) dagens situasjon og aktivitetnivå og 2) en prognosesituasjon. Prognosesituasjon bør ta høyde for utvikling 10 - 20 år fram i tid. Prognoser bør byttes der dette har betydning for framtidig arealdisponering. Støysonekartet som overføres kommunen bør vise "verste-tilfelle-kombinasjonen" av de to situasjonene.

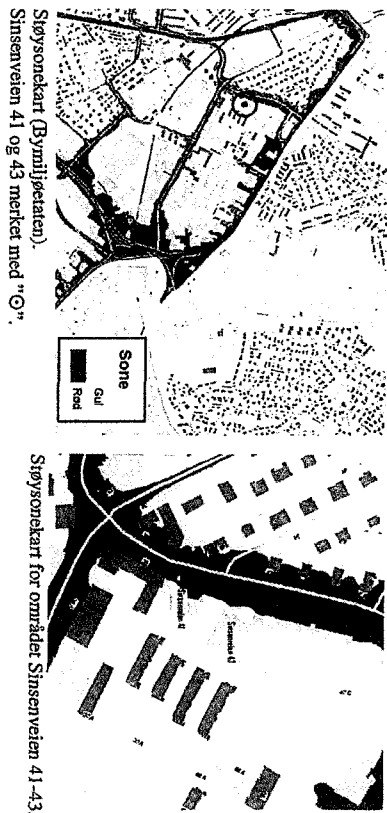


Bydel Grinertøkk
Bydelssadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 2128 Grinertøkk
0905 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Tel: 02 180
23 42 26 01

Støysonekart fra Oslo kommune, Bymiljøetaten ved Miljøavdelingen:



Bymiljøetatens støysonekart har lagt følgende trafikk tall til grunn for sine beregninger:

ADT 5.400. Trafikktelling fra 1997. 7 % tungtrafikk. Hørsighet 40 km/h.

Ovennevnte støysonekartet baserer seg på trafikk tall fra 1997. Det tas derfor forbehold om eventuelle endringer siden den tid. Det er den senere tid foregått vesentlig boligbygging i området, samt at omlegginger av trafikk i forbindelse med oppgraderingen av Carl Berner krysset kan medføre økt trafikkbelastning i Sinsenvien. Bydelsoverlegen antar derfor at trafikk tallene ved Sinsenvien 41 og 43 er endret i forhold til trafikk tallene fra 1997, som her er brukt. Bydelsoverlegen forutsetter at disse hensynene ivaretas ved utarbeidelse av nye støysonekart.

Reguleringsbestemmelser:

Reguleringsbestemmelsene til planer som berøres av støysonekart skal gjøre rede for de restriksjoner og krav som gjelder for bygging i sone. Planmyndighetene bør stille juridisk bindende støykrav til tilkashaver gjennom reguleringsbestemmelser etter pbl § 26. Reguleringsbestemmelsene bør også ha rekkefølgebestemmelser som sikrer at støytiltak ivertsettes seinst samtidig med utbyggingen.

Bydelsoverlegen har erfaringer med at eksisterende naboer og nye beboere, som for eksempel har flyttet inn i de tidlige byggetimene, kan oppleve sterk sjenanse fra bygge- og anleggsarbeider. Bydelsoverlegen viser til at dette bør tas hensyn til ved eventuelle rekkefølgebestemmelser.

Planmyndighetene kan i enkelttilfeller vurdere å tillate glennoppbygging, ombygging og utvikling av eksisterende bygninger i rød sone dersom det ikke blir etablert flere boenheter. Planmyndighetene kan også regulere eksisterende boliger i rød sone til boligformål. Slike avvik bør alltid være begrenset til enkeltbygninger. Planmyndighetene bør ikke gi andre unntak fra de anbefalte grenseverdiene med mindre det foreligger særlige grunner.

Bydelssoverlegen anbefaler at følgende forhold, ved avvik fra bestemmelsene i gull og rød sone, innfris:

- Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.
- Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støy fra bygge- og anleggsarbeid ved oppføring ny bolig(er)

Reiningslinjene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gir føringer for planmyndighetens arbeid med reguleringsbestemmelser og vilkår i rammetilatelser etter plan- og bygningstloven. De danner samtidig en mal for støykrav som kan legges til grunn i kontrakter, anbudsdokumenter og miljøoppfølgingsprogrammer.

Bydelssoverlegen vil ved behandling av eventuelle søknad om dispensasjon og/eller forhåndsgodkjenning etter *forskrift om begrenning av støy*, vise til *Reiningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet* i T-1442. Ved vurdering av konkrete søknader vil bydelssoverlegen legge vekt på de støyprososer som er utarbeidet for alle aktuelle bygge- og anleggsaktiviteter, avbøtende tiltak (for eksempel valg av støysvak metode/maskin, eventuell skjerming, eventuell redusert driftstid, mv.) og varsling av naboer og at den ansvarlige for arbeidet skal alltid være tilgjengelig når arbeid pågår, og skal ha myndighet til å stanse arbeidet om nødvendig.

Søknad om dispensasjon og forhåndsgodkjenning etter *forskrift om begrenning av støy* må innholde en beskrivelse av arbeidens art, herunder hvorfor de støyende arbeidene er nødvendige. Aktuelle momenter bydelssoverlegen vil vurdere er:

- Stipulert periode for støyende aktiviteter (kalenderdager).
- Daglig arbeidstid og type aktiviteter.
- Hvem som er ansvarlig (kontaktinformasjon, som telefonnummer og arbeidssted).
- Samt bestemmelsene i *forskrift om begrenning av støy*.

Konklusjon:

1. Bydelssoverlegen anbefaler at det utarbeides støysonkart for området og at det stille juridisk bindende støykrav til tiltakshaver gjennom reguleringsbestemmelser etter pbl § 26.
2. Bydelssoverlegen vil legge til grunn *Reiningslinjene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet* ved behandling av søknad om dispensasjon og forhåndsgodkjenning etter *forskrift om begrenning av støy*.
3. Det vil i forbindelse med søknad om dispensasjon og forhåndsgodkjenning bli bedt om støyprososer for alle aktuelle bygge- og anleggsaktiviteter, informasjon om avbøtende tiltak (for eksempel valg av støysvak metode/maskin, eventuell skjerming, eventuell redusert driftstid, mv.) og om ruiner for varsling.
4. Bydelssoverlegen forutsetter at støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides, samt at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan således ikke påklages.

Dersom du har spørsmål til dette brevet kan Lasse Elden kontaktes på telefon 23 42 26 75 eller e-post lasse.elden@dga.oslo.kommune.no.

Med hilsen

Finm Bovim
Bydelssoverlege

Lasse Elden
helsekonsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift.

Kopi til: SI Arkitekt v/Elena Jakobsen (post@si-arkitektur.no).



Oslo kommune
Byantikvaren

2

Solheimt+Jacobsen Arkitekter AS
v/Elena Jacobsen
Rådhusgata 4
0151 Oslo

Deres ref:	Vår ref (saknr):	Saksbeh:	Dato:
Elena Jacobsen	11/529	Marte Midan Sæther, 23460271	03.09.2011
		Arkivkode:	
		512-83/37	

Vedlegg: 3
Forhåndsuttalelser - side 4 av 11

83/37 SINSENVEIEN 41, ØKEREN, UTTALELSE TIL OPPSTART AV REGULERING

Det vises til varsel om regulering datert 10.09.2011. Vedlagt er situasjonskart i 1:1000 og tilstraksomspaan i 1:500.

Området er i dag regulert til beplanningsbelte, industri, gårdsplass og felles avkjørsel og ønskes omregulert til byggeområde for boliger.

Tilfølgende bemerkninger

Byantikvaren kom med bemerkninger i forbindelse med planinitiativ mottatt hos oss den 14.04.2011. I forbindelse med nyere tids kulturminner ble hensynet til Sinsen hageby vektlagt:

Planområdet grenser mot Sinsenveien. Tilgrensende vest for denne ligger Sinsen hageby som er et hømønt villaområde i funksjonalistisk stil. Området har bevaringsverdi og vurderes oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

I forbindelse med planinitiativet anmoder Byantikvaren om at foreslått byggegrense skulle trekkes noe lengre tilbake av hensyn til de bevaringsinteresser som Sinsen hageby representerer. Byantikvarens anbefåle at et nybygg ikke blir liggende nærmere veien enn det en rett linje fra nærmeste hjørner på nabobygningene nord og syd for planområdet indikerer. Vi anmoder dessuten om at byggehøyder ikke bør være større enn 3 etasjer med mulighet for en inntrukket 4 etasje, hvilket er den generelle høyden på bygningene ellers i fasaderrekken langs Sinsenveien.

I varsel om oppstart av regulering er innledertid byggegrensen trukket lenger frem mot Sinsenveien og dermed Sinsen hageby, noe som ikke er i henhold til Byantikvarens anbefålinger.

I planinitiativet fra april var unnyttelsesgraden oppgitt til maksimum 150 % og byggehøyder til 5 og 6 etasjer. I varsel om igangsetting av regulering er unnyttelsesgraden oppå 159 % og byggehøyder på 5 og 6 etasjer er opprettholdt.

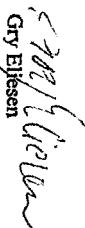
Av hensyn til bevaringsverdige Sinsen hageby som ligger vis å vis planområdet, opprettholder Byantikvaren sine klare anbefålinger fra uttålelsen til planinitiativ:


- Byggegrensen bør trekkes lengre fra Sinsenveien og Sinsen Hageby.
- Antall etasjer bør reduseres til 3 og 4 etasjer.

Arkeologisk vurdering

Byantikvaren har vurdert planområdet muligheter for funn automatisk fredete kulturminner. I vår uttålelse til planinitiativ i april 2011 ble det stilt krav om en arkeologisk registrering av planområdet, jf km1 § 9, som skal bekostes av tiltakshaver, jf km1 § 10.

Bestilling av arkeologisk registrering av området ble bestilt av forslagsstiller per e-post den 16.08.2011. Byantikvaren oversendte budsjett for arkeologisk registrering og akseptisjema i brev av 31.08.2011. Vi forutsetter at dialogen opprettholdes.


Gry Elisen
antikvar


Marte Midan Sæther
antikvar



Byantikvaren

Postboks:
Postboks 2904 - Ordrelokka
0905 Oslo

Besøksadresse:
Mørdalsveien 3
0178 Oslo

Sentebord:
Publikumsvenner: 23 46 02 95
Telefaks:
postromark@bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren

Sinsenveien 41 AS
Postboks 515 Skøyen
0214 Oslo

Dato: 01.11.11
Saksbehandler: Kristine Reiersen/Matthew Wilson
Arkivkode: 512 83/37
Deres ref: 11/529
Vår ref (saksnr):

**GNR 83 BNR 37 SINSENVEIEN 41
RESULTATER FRA ARKEOLOGISK REGISTRERING**

Vi viser til vår uttalelse til planinndriv for Sinsenveien 41, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i tidsrommet 31.10. – 01.11.2011. Det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner under arbeidet. Undersøkelsesplikten er med dette oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre kommentarer vedrørende automatisk fredede kulturminner.

Med hilsen

Matthew Wilson
arkeolog/antikvar

Marianne Bugge Kræmer
Marianne Bugge Kræmer
arkeolog/antikvar



Byantikvaren
Postadresse: Postboks 2094 - Granodde
0505 Oslo
Besøksadresse: Marielieveien 3
0178 Oslo
Sentraltbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 51
E-post: postmottak@byantikvaren.no



Oslo kommune
Bymiljøetaten
Divisjon friluft

SJ arkitekt AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 03.10.2011
Saksbehandler: Elin Lindal, 97 62 94 95
Arkivkode: 512
Deres ref: Elna Jakobsen
Vår ref (saksnr): 11/00450-3
Oppgitt ved alle henvendelser

**SINSENVEIEN 41 OG DELER AV SINSENVEIEN 43, SINSEN - I GANGSETTELSE
AV REGULERING**

Bymiljøetaten, Divisjon friluft viser til varsel om igangsettelse av regulering.

Denne saken har vært til behandling i Divisjon friluft i Bymiljøetaten. Innenfor sakens berøingsfrist har vi ikke kunnet foreta en samordning av Bymiljøetatens synspunkter på tvers av divisjonene. Vi forsetter derfor at det også kan komme svar fra andre divisjoner som har interesse i saken.

Eiendommen er i dag regulert med et bredt beplantningsbelte. Bruken gjenspeiler imidlertid ikke denne reguleringen. Eiendommene som følger nordover langs Sinsenveien (gnr/bnr: 83/61, 83/33, 83/15) er regulert med et tilsvarende bredt beplantningsbelte/solasjonsbelte. Vi ber derfor forslagsstiller drøfte dette forholdet med Plan- og bygningsetaten. Det vil si om/hvordan hele dette beplantningsbeltet langs Sinsenveien skal videreføres i framtidig planarbeid og byutvikling.

Vi anbefaler uansett et bredere grøntbelte mot veien enn det som foreslås innenfor planområdet, samt mer beplantning. Beplantning skjemmer mot sløy og forurensning fra veien, og høyner områdets estetiske verdi. Vegetasjonskleddet flater kan motta, brense og fordampe overflatevann, og på den måten erstatte kostnadskrævende tekniske anlegg. Videre bør vegetasjonen som finnes der, bevares. Bevart vegetasjon kan understreke og høyne områdets estetiske verdi og gi området et etablert preg. Allerede ved ferdigstillelse av anlegget kan bevart vegetasjon gi muligheter for nattopplevelser og lek, mens det tar mange år å etablere ny vegetasjon, spesielt trær. Vi viser til Norsk Byggeforskningsinstitutt Byggeforskeren "Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser", 513,710, og "Bevarting av vegetasjon i bygge- og anleggsområder", 316,211.

MOTTATT
s+J arkitekter
06 OKT 2011

Bymiljøetaten
Divisjon friluft

Postadresse: Postboks 1443 Viken
0115 Oslo
Besøksadresse: Sommerroga 1, inngang Inngangstogata
Postmottak@friluft.oslo.kommune.no

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

Behov for lekeplass knyttet til eiendommen bør vurderes. En eventuell lekeplass bør være skjæmret fra veien.

Med hilsen

Sigrune Nyhuus
Sigrune Nyhuus
divisjonsdirektør

Anders Gimse
Anders Gimse
avdelingsjef



Oslo kommune
Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel

Solheim + Jacobsen Arkitekter
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

v/ Elena Jakobsen

Deres ref.: Vår ref.: 11/01446-8

Saksbeh.: Roy Erling Neshheim
Org. enhet: Utdeling
Tlf: 23493113

Dato: 04.10.2011
Arkivkode: 512

SINSENVEIEN 41 OG DELER AV SINSENVEIEN 43 - SINSEN. VARSSEL OM IGANGSETTING AV REGULERING

Bymiljøetaten viser til ovennevnte plansak, og har følgende bemerkninger det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

Vi viser til vår uttalelse ved samråd, område- og prosessavklaring (vedlagt). Vi har ingen ytterligere kommentarer, men en presisering vedrørende avkjørsler i planområdet:

- Vi oppfatter at forslagsstiller ønsker å regulere ny avkjørsel til Sinseveien 41. Dersom eksisterende avkjørsel til Sinseveien 43 skal videreføres, må denne også reguleres med pler i plankartet.

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

Med vennlig hilsen

Arne Hvarnstad
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Roy Erling Neshheim
overingeniør

Kopi til: Miljøavdelingen

Vedlegg: 1 - INVITASJON TIL SAMRÅD - SINSENVEIEN 41 (16.5.2011)



Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel

Postadresse:
Sinseveien 102
Postboks 6703 Blernstad
0689 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09
E-post: postmottak@oslo.kommune.no
Internett: www.ssm.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 082 035

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Solheim + Jacobsen	Elena Jacobsen	Postboks 408	0103 OSLO
Artikler		Sentrum	

From: May B. Olsen
To: Elena Jacobsen
Subject: Saksnummer 41 og deler av Saksnummer 43 - Sinsen
Date: 27. september 2011 12:22:25

Viser til varsel om igangsettelse av regulering.

Divisjon trafikk i Bymiljøetaten har som oppgave å sikre at parkeringsdekningen er i tråd med Oslo kommunes parkeringsnormer og at den til enhver tid gjeldende norm blir en del av reguleringsbestemmelsene.

Planområdet ligger i «den tette byen» og tabellen har minimumsnormer for både bil og sykkelparkering.

Vi støtter planforlaget med etablering av fortau forbi planområdet og fjerning av uregulert parkering på offentlig vei.

Planforlaget antyder at all bilparkering skal være i underjordisk garasjanlegg.

Vi minner om at besøksparkering er inkludert i tallene i normtabellen, og vi ser derfor som naturlig at

noen parkeringsplasser etableres på terreng.

Vi ønsker også at utbygget reserverer parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Med vennlig hilsen

May B. Olsen
ingeniør i
Plansaksjonen
Bymiljøetaten, Divisjon trafikk
Oslo kommune

Telefon dir.: 23 48 20 42
Mobil: 901 70 334
Sentralbord: 02 180

www.bymiljoslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

5

Sj arkitekt
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

elena@sj-arkitektur.no

Vedlegg: 3
Forhåndsuttalelser - side 8 av 11

Deres ref.: Vår ref. (Journal ID):
11/2395 (11/22445)

Saksbehandler:
Knut Magne Gatta

Dato:
15.09.2011

Kommentar til varsel om oppstart av planarbeid for Sinsenveien 41

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 10.09.2011, vedrørende oppstart av planarbeid for Sinsenveien 41.

Vi viser til vår uttalelse til planinitiativ, av 3.5.2011, og har ingen ytterligere kommentarer.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Idunn Marie Husevåg
seksjonsleder prosjektutvikling

Knut M. Gatta
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

6



Oslo kommune
Yann - og avløpsetaten

Solheim + Jacobsen arkitekter

Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

MOTTATT
s + j arkitektur
16 SEPT 2011

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.):
11/01928-4

Saksbeh.: Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Dato: 13.09.2011
Arkivkode: 512.1

GNR 83 BNR 37 - SINSENVEIEN 41 - VARSEL OM I GANGSETTING AV REGULERINGSAARBEID

Vi viser til Deres brev datert 10.09.2011 angående varsel om igangsettelse av regulering for Sinsenveien 41 og deler av Sinsenveien 43 – Sinsen.

I planstartorienteringen går det fram at det planlegges boligblokk med underetasje. Underetasje, garasjeanlegget, vil strekke seg utover byggets fottrykk. Utbyggingen kan dermed påvirke eksisterende VA-ledninger. Tiltakshaver må i forbindelse med planlegging og utbygging sikre at eksisterende VA-ledninger som går forbi eiendommen ikke får skade eller følgeskader på grunn av utbyggingen.

Med hilsen

Tibor Lipstak
seniorkonsulent

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

7

Undervisningsbygg Oslo KF
-et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@ufi.oslo.kommune.no

Postadresse:
Pb 6473 Ekernstad
0605 Oslo

Besøksadresse:
Fredrik Selmers vei 2
0663 Oslo

Tlf: 23 06 09 70
Faks: 23 06 09 98
Org.nr: 984 070 659
Bank: 6004.06.67027



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Solenborg
0300 Oslo
Besøksadresse:
Henslands gate 5

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 70 80
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Bankfor: 6043 05 2063
Org.nr: 971 135 569 MVA



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

8

Kopi til:
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten Postboks 364 Sentrum 0102 Oslo

Vedlegg: 3
Forhåndsuttalelser - side 9 av 11

S.J. Arkteker
Rådhusgata 4
0151 OSLO

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	10.09.2011	2011/18565-2 M-FO	Mart Lillesveen	03.10.2011

**OSLO KOMMUNE SINSENVEIEN 41 OG DELER AV 43 UTTALELSE TIL VARSEL
OM IGANGSATT REGULERINGSPLAN**

Vi viser til brev fra S.J. Arkteker av 10.9.2011.

Fornøyet med planen er å omregulere fra industri til boligformål.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivarettatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som før øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventingsbrev til kommunene av 13. mai 2011 (www.fno.no, under "areal og bygg") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill

Areal og transport/klima
Fylkesmannen forventer at behovet for parkering vurderes nøye i nye planer. Nasjonal politikk har målsetting om reduserte klimagassutslipp og et godt virkemiddel i så henseende er å redusere bruk av bil. Fylkesmannen forutsetter derfor at det i det videre planarbeidet gjøres en vurdering av behovet og at antall parkeringsplasser reduseres til et minimum.

Med hilsen

Are Hedén
seksjonssjef

Mart Lillesveen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Saksbehandler:
Postboks 8111 Dep	Tordenskiolds gt 12	22 00 35 00	Mart Lillesveen
0032 OSLO	Inngang sjøsiden	Telefax: 22 00 36 58	Direkte telefon: 22003643
		Internett:	E-post: postmottak@fno.no
		www.fylkesmannen.no/Oslo/Akershus	Org.nummer: NO 974 761 319

From: stensash@ica.no
To: Eline Jacobsen
Subject: For: Reguleringssplan Sinsenvæien 41
Date: 31. august 2011 11:04:51

9

Advokat / Juridisk direktør
Phone: + 47 23 05 53 04
Fax: + 47 23 05 53 90
Mob: + 47 918 98 511
email: sten.ostby@ica.no

Forwarded by Sten Ostby/HAKON/NNO on 31.08.2011 11:04
Sten Ostby/HAKON/NNO
31.08.2011 11:00

To: dena@by-arkitekten.no
Cc:
Subject: Reguleringssplan Sinsenvæien 41

Eline Jacobsen,

Jeg viser til annonse i Aftenposten idag om oppstart av regulering av Sinsenvæien 41 med informasjon om at planene også kan påvirke naboeiendommer. ICA Norge AS leier lokaler i blant annet Sinsenvæien 45 (som inkluderer tidligere Sinsenvæien 43).

Jeg ber om å få tilsendt den informasjon du måtte ha om hvordan ICA eventuelt kan bli berørt?

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Sten Østby

Advokat / Juridisk direktør
Phone: + 47 23 05 53 04
Fax: + 47 23 05 53 90
Mob: + 47 918 98 511
email: sten.ostby@ica.no

ATTENTION:
This e-mail may contain confidential information that is intended solely for the addressee. If you are not the intended recipient, you should delete this message and are hereby notified that any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited.

ATTENTION:
This e-mail may contain confidential information that is intended solely for the addressee. If you are not the intended recipient, you should delete this message and are hereby notified that any disclosure, copying, or distribution of this message, or the taking of any action based on it, is strictly prohibited.

From: Thomas Wilhelmssen
To: Eline Jacobsen
Cc: "Arlid Berntsen", "Liv Løkke", "Mina Tollelund Larsen", "Arvid Sævi" <mailto:arvid@ica.no>
Subject: Kunngjøring om oppstart av detaljregulering Sinsenvæien 37/41/43
Date: 5. september 2011 14:16:44

10

Henviser til kunngjøring i pressen om saken.
Vi i Sammelet Sinsentoppen II er som nærmeste nabo, naturlig svært interessert i detaljreguleringen av tomta.

Spesielt vil vi henvise til vår utkjørsel til Sinsenvæien fra felles garasjeanlegg Sinsentoppen I og Sinsentoppen II.

Garasjeanlegget betjener idag ca 160 biloppstillingsplasser. Utkjørselen er bratt og fremstår idag vanskelig i forhold til trafikken i Sinsenvæien.

Planene for fremtidig bygg og bygg plassering på eiendommen, vil selvfølgelig også være av interesse.

Dette ikke minst mot felles eiendomsgrense, vår inngang Sinsenvæien 37.

Viser frem til en konstruktiv dialog.

For ytterligere kontakt: tw@dhdias.no eller telefon 91142546

For styret i Sinsentoppen II
Thomasw

From: Tone Skarsgård
To: Elena Jákobsen
Subjekt: Sinsenn. 41 og deler av Sinsenn. 43. Igangsettelse av regulering.
Date: 26. september 2011 18:19:23

11

Bemerkning til planforslag.

Er positivt innstilt til boligbebyggelse på tomten, men som nær nabo i Sinsenn. 42, vil jeg innstendig ønske at bebyggelsen ikke blir ruvende over nærliggende boliger. Dvs; – det er ønskelig med maksimal høyde på 5 etasjer.

Med vennlig hilsen
Tone Skarsgård



ARKI
TEK
TER
RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
PB 408 SENTRUM, 0103 OSLO
T: 23 10 39 00 | F: 23 10 39 01
POST@SJ-ARKITEKTER.NO
WWW: SJ-ARKITEKTER.NO
ORG NR: 879 423 392

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Detaljregulering for

Sinsenveien 41 og deler av 43

Oslo, 03.11.2011

Nøkkelopplysninger

Kunde: Sinsenveien 41 AS	Dato: 03.11.2011	Utarbeidet av: Elena Jakobsen
Kommune, stedsnavn: Oslo kommune, Sinsen	Adresse: Sinsenveien 41, 43	Gnr/bnr: 83/37 og 83/15
Bakgrunn: Det skal utarbeides detaljregulering for Sinsenveien 41 -43 mht. boligutbygging med hensikt i oppføring av boligblokk i 5-6 etasjer og 2870 m2 BRA, 32 leiligheter.	Mål: ROS-analyse skal identifisere uønskede hendelser og farer som kan få betydning for om planområdet er egnet til utbygging.	Avgrensning: Analysen omfatter planområdet på 2076 m2 med omkringliggende arealer og områdeeksterne hendelser eller farer som kan få konsekvenser for planområdet.
Planstatus: S-894 (16.01.1961) – Industribygg, gårdsplass, beplantningsbelte, felles avkjørsel. S-163GA, (21.05.1938) – veiareal (Sinsenveien)	Underlag: -Trafikkstøvvurdering for Sinsenveien - Uttalelser fra myndigheter ved samråd og varsling - Kartskisse	

Metode:

Analysen er gjennomført i hht.rundskriv GS-1/01 fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og tar utgangspunkt i en generell sjekkliste for identifikasjon av farer og uønskede hendelser. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som boligområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Kommunale beredskapsplaner/ risikovurderinger er ikke sjekket. Hvis en hendelse i sjekklisten er identifisert som en aktuell hendelse vil den bli nærmere analysert. Hendelser som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Følgende akseptkriterier er lagt til grunn ved utarbeidelsen av denne analysen:

- Tiltaket skal ikke påføre omgivelsene en vesentlig økt risiko
- Bruken av planområdet skal ikke være farligere, eller medføre en høyere risiko enn bruke av omkringliggende områder.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner, forhold (teoretisk sjanse for hendelsen)

Kriteriene av konsekvenser av uønsket hendelse er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig

2. Mindre alvorlig: Få/små personskader, mindre og lokale miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mèn; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 Matrise for risikovurdering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4.Svært sannsynlig				
3.Sannsynlig				
2.Mindre sannsynlig				
1.Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, ikke akseptabelt
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, risikoreduserende tiltak kan vurderes

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Analyse av risiko:

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell. 2.

Tabell 2 Sjekkliste - mulige uønskete hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns	Konsek	Risiko	Kommentarer
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Ustabile grunnforhold, kvikkleire	Kanskje	2	3		Ikke kartlagt om det finnes kvikkleire eller andre løse masser. Ikke registrert skredhendelser.
2. Masseras/-skred, snø-/isras	Nei				Ikke registrert
3. Flomras	Nei				Området ligger rundt 100 meter over havet og langt unna elver
4. Elve-, tidevannsflom	Nei				
5. Overvann	Nei				
6. Radongass	Ja	3	3		Moderat fare for radonstråling (aktsomhetsnivå)
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørsutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				Det er ikke funnet registrerte arter ved søk i databasene til Dir. for Naturforvaltning
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns	Konsek	Risiko	Kommentarer
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Automatisk fredete kulturminner	Nei				Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner ved den arkeologiske registreringen
14. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for :</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Planområdet har tilfredsstillende brannvannforsyning. Det går vannledning i Sinsenveien.
19. Kraftforsyning	Ja	3	3		Det ligger trafokiosk i planområdet som må omlegges/omplasseres
20. Vannforsyning	Nei				Det går vannledning i Sinsenveien.
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park, rekreasjonsområder	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy - industri	Nei				
29. Luftforurensning	Ja	3	2		Området ligger ca 250 meter fra Ring 3
30. Støy (trafikk og andre kilder)	Ja	3	3		Det er laget støyutredning. Deler av planområdet mot Sinsenveien ligger i gul støysone. Alnabanen ligger ca 200 meter fra planområdet.
31. Forurenset grunn	Ja	3	3		PBE opplyser i "område- og prosessavklaring" at det er registrert "forurensende bedrift" på eiendommen, jf kommunale databaser.
32. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
33. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei				Det går ikke høyspentledninger i luftstrekk over planområdet.
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				Kjenner ikke til at slike finnes i området.

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns	Konsek	Risiko	Kommentarer
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				Ikke forverring av dagens situasjon.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning til sjø/vassdrag	Nei				
41. Risikofylt industri mm (kjemikalier/ekspl osiver osv)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				Ring 3 og Alnabanen ligger ca 200 m fra planområdet. Jernbaneverket og Statens Vegvesen har egne retningslinjer og påbud ved transport av farlig gods.
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	2	3		Trafikkulykker er registrert i nærheten av planområdet.
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	3		Trafikkulykker er registrert i nærheten av planområdet. Ensidig fortau på deler av Sinsenveien.
46. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold:</i>					
47. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormå?l?	Nei				
48. Er det potensielle sabotasje/terrormåål i nærheten?	Ja	1	4		Sinsen kirke og Sinsen barneskole ligger ca 100-200 meter fra planområdet.
49. Er det regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns	Konsek	Risiko	Kommentarer
<i>Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring</i>					
52. Ulemper med anleggstrafikk	Ja	3	2		
53. Rystelser ved sprenging, massehåndtering, erosjon	Ja	2	3		

Tabell 3 Endelig risikovurdering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4.Svært sannsynlig				
3.Sannsynlig		29, 52		
2.Mindre sannsynlig			1, 44, 45, 53	
1.Lite sannsynlig				48

Vurderinger:

Nr. 1 *Grunnforhold* – Det er ikke kartlagt om det finnes kvikkleire eller andre løsmasser som kan gi geoteknikk ustabilitet i planområdet. Området er ellers bebygget fra før av. Det **skal** i henhold til § 28-1 i plan- og bygningsloven gjennomføres undersøkelser i grunnforholdene (geoteknikk prosjektering) i forbindelse med detaljprosjekteringen av bygget.

Nr. 6 *Radon* - Det anbefales at det i forkant av etablering av ny bebyggelse gjennomføres målinger. Ved påvisning av høye verdier må avbøtende tiltak gjennomføres, som blant annet nedlegging av radonduk, jf § 13-5 i TEK10. Etter bebyggelsen er ferdigstilt, men før bruk, bør det igjen gjennomføres målinger.

Nr. 19 – *Krafftforsyning* – Det ligger en trafokiosk i sydvestre hjørnet av planområdet som ønskes opprettholdt i planområdet med noe endret plassering. Ved plassering av nettstasjoner i avstand på over 10 meter fra andre bygninger trenger en ikke å vurdere problemet med magnetiske felter. Nettstasjonen planlegges vegg i vegg med garasjeanlegget og minst 5 meter fra bygninger med hoveddel. Det ikke konkrete krav til magnetfeltets styrke, men en anmodning om utøvelse av en varsomhetsstrategi for felter høyere enn 0,4 µT. Det skal da i henhold til REN NR 6000 tilstrebes å overholde kravet på 0,4 µT innenfor en fornuftig ramme av samfunnsmessige tilleggskostnader. Ved dette punkt skal det være et tett samarbeid med netteier. I følge Hafslund Nett skal det ikke plasseres bygninger nærmere enn 5 meter fra nettstasjon uten iverksettelse av nødvendige tiltak. Når nettstasjonen plasseres inntil bygning skal veggen som vender mot nettstasjonen være utført i brannteknikk klasse minst EI60. Det anbefales en dialog med Hafslund Nett i forbindelse med plassering av nettstasjon i planområdet. Endelig plassering av trafokiosk må godkjennes av Hafslund Nett ved detaljprosjekteringen.

Nr. 29 *Luffforurensning* – Svevestøv og nitrogendioksid bidrar mest til luffforurensningen, og gir de mest alvorlige helseeffektene. Regjeringen har satt nasjonale mål for hvor høye nivåene av svevestøv og nitrogendioksid kan være. Disse målene er strengere enn de juridiske bindene grenseverdiene i forurensningsforskriften. Nasjonalt mål for svevestøv: døgnmiddelkonsentrasjonen av svevestøv (PM10) skal innen 2010 ikke overskride 50 mikrogram/m³ mer enn 7 dager per år. Nasjonalt mål for nitrogendioksid:

timemiddelkonsentrasjonen av nitrogen dioksid (NO₂) skal innen 2010 ikke overskride 150 mikrogram/m³ mer enn 8 timer per år. Planområdet ligger i et område hvor nasjonale mål for svevestøv og nitrogen dioksid er antatt overskredet. Konsentrasjonen av svevestøv antas å ligge på mellom 39,5 – 58,4 mikrogram/m³ (rød sone) i store deler av planområdet og mot 58,4 - 106,7 mikrogram/m³ (lilla sone) ved/i Sinsenveien. Det er registrert overskridelser av nasjonale mål for svevestøv i bygninger som ligger andre siden av Sinsenveien og mot Ring 3, men ikke i planområdet. Når det gjelder nitrogen dioksid, så ligger planområdet i et område med antatt konsentrasjon på mellom 100,1 – 144 mikrogram/m³. Det er ikke registrert overskridelse av nasjonale mål for nitrogen dioksid i eller i nærheten av planområdet. Dette betyr at med "dagens" trafikksituasjon langs Ring 3 er grenseverdiene for luftkvalitet overholdt og Nasjonalt Mål for luftkvalitet er ikke overholdt. Etter at tunnelen fra Økern til Sinsen er ferdig vil både grenseverdiene og Nasjonalt Mål bli overholdt. Bygging av tunnelen og ombygging av eksisterende veitrasè til miljøgate er hjemlet i reguleringsplaner. Det anbefales å ta med en bestemmelse om luftkvalitet i reguleringsbestemmelser.

Nr. 30 *Støybeskyttelse* - I følge trafikkstøvvurderingen for Sinsenveien 41 vil balkongene mot Sinsenveien ligge i gul støysone. Tiltak i form av tett innglassing må til for å komme ned mot/under nedre grenseverdi for gul støysone. I ytterveggfasaden mot Sinsenveien må det brukes lyddempende vinduer og balkongdører. Lyddempende vinduer og ev. dører anbefales også for veggfasader mot nord og syd. Det må tas med en bestemmelse om støykravet i reguleringsbestemmelser.

Nr. 31 *Grunnforurensning* – Det er ikke registrert grunnforurensning i planområdet etter gjennomgang av databaser til Helse- og velferdsetatens, Miljøstatus og NGU sine karttjenester. Plan- og bygningsetaten opplyste i oppstartsmøte at kommunens database viser "forurensende bedrift" på eiendommen og at det må tas hensyn til mulig forurenset grunn i videre planarbeid. På bakgrunn av planområdets tidligere bruk som industritomt må det stilles krav til tiltaksplan for håndtering, og utgraving av ev. forurensede masser i grunn.

Nr. 44 og 45 *Trafikkulykker* - Det er registrert 2 trafikkulykker i nærområdet: nær krysset Lørenveien /Sinsenveien og i Sinsenveien mot Ring 3 i perioden 2004-2009. Det er registrert én fotgjengerulykke i Sinsenveien nord for planområdet i 2009. I 2004-2008 er det registrert 3 ulykker med forgjengere/syklister i Lørenveien. Alle ulykkene har medført personskader av ulike grad. Det vil ikke være endringer i trafikkmengden som følge av tiltaket. Parkeringsplasser i forbindelse med tiltaket vil plasseres i hovedsak under bakken i motsetning til dagens situasjon med parkeringsplasser på terreng.

Sinsenveien forbi planområdet har ensidig fortau (venstre side av Sinsenveien). Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs planområdet. Dette vil forbedre forholdene for gående og redusere sannsynlighet for påkjørsler ved planområdets avkjørsler. Det anbefales å sikre opparbeidelse av fortau i reguleringsplanen.

Nr. 48 *Terrormål/sabotasje* – Planområdet er i seg selv ikke potensielt terror- eller sabotasjemål, da hensikten med planen er oppføring av boliger. Det ligger kirke og skoler ca 100 - 200 meter fra planområdet. Sannsynligheten for terrorhendelser er på generell basis svært lav og risikoen er således neglisjerbar.

Nr. 52 *Ulemper ved anleggstrafikk* – Anleggstrafikk kan generelt være til generell sjenanse under byggeperioden, det bør fastsettes kjøreruter for tunge kjøretøy ved eksempelvis bortkjøring av masser og begrensninger i tid ved pæling og særlig støvende aktiviteter.

Nr. 53 *Rystelser ved sprengning* – Behovet for ev. sprenginger i anleggsperioden er på dette tidspunktet ikke kjent. Avbøtende tiltak for å hindre ulemper og ulykker må vurderes på et senere stadium ved detaljprosjekteringen.

Konklusjon:

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf tabell 1. Analysen avdekker 4 slike hendelser. Det er angitt forslag til avbøtende tiltak for samtlige hendelser. Gitt at avbøtende tiltakene gjennomføres som beskrevet vil reduksjonen av risiko medføre en akseptabel situasjon ved gjennomføring av planforslaget.

Referanser:

Karttjeneste hos NGU: <http://www.ngu.no/kart/arealisNGU>

Karttjeneste hos Klima- og forurensningsdirektoratet <http://www.klif.no/grunn/>

Karttjeneste hos Miljøstatus i Norge <http://www.miljostatus.no/kart/>

Karttjeneste hos Direktoratet for Naturforvaltning <http://www.dirnat.no/kart/>

ROS-analyse for Lørenveien 55-65 av 29.08.2011, utarbeidet av Rambøll

Notat "Utredning av luftkvalitet, Løren. Sørlig tomt" av 14.05.2010, utarbeidet av NILU

Samferdselsetatens Årsberetning trafikkulykker 2009

Trafikkanalyse for Lørenvengen 19 og 21 av 27.05.2010, utarbeidet av Norsam AS

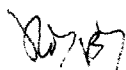
Trafikkstøvvurdering for Sinsenveien 41 av 16.09.2011, utarbeidet av By Akustikk AS

Hafslund Nett sine uttalelser av 15.04.2011, 29.09.2011 og 30.09.2011 vedr. Sinsenveien 41

Byantikvarens uttalelse av 01.11.2011

Trafikkstøyvurdering
Sinsenveien 41, Oslo

Oslo, 16.september 2011



Roy By
Prosjektleder

By Akustikk as
Rådgivende ingeniørfirma



Filnavn : R20110916
Oppdragsnr.: 1112-00

By Akustikk as
Børsteveien 4 B • 0585 Oslo •
Tlf 901 39980

www.byakustikk.no
Org. Nr. 995 167 808 MVA

RAPPORT

Sammendrag

I Sinsenveien 41, Oslo, planlegges det nye leiligheter og i den forbindelse er det blitt utført en utendørs støyberegning i henhold til retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging. På bakgrunn av utendørs støynivåer er det blitt gjennomført beregninger av innendørs støynivåer.

Utførte støyberegninger viser at felles utendørsoppholdsareal lokalisert mot sørøst ligger innenfor hvit sone uten krav til avbotende tiltak, se støysonekart i vedlegg 2. Balkongene til leiligheter liggende mot vest (mot Sinsenveien) ligger i gul støysone, tiltak i form av tett innglassing må her til for å komme ned mot/under nedre grenseverdi for gul støysone.

I ytterveggfasaden mot Sinsenveien (vestfasaden) må det brukes lyddempende vinduer og balkongdører med et lab.målt trafikkstøyreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 35$ dB.

På veggfasader mot nord og sør som ligger i gul støysone (se støysonekart i vedlegg 1) anbefales det brukt lyddempende vinduer og ev. dører med et lab.målt trafikkstøyreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 33$ dB.

For resterende fasader kan det brukes vanlige 2-lags isolerglassvinduer og balkongdører.

Revisjonsliste

Rev.	Dato	Endring/tilføyelse	Utarb.	Kont.
A	16.09.2011	Trafikkstøyvurdering	RB	8.157

Innhold

1	Orientering.....	4
2	Grenseverdier	4
3	Beregningsforutsetninger	5
4	Støyberegninger.....	5
4.1	Utendørs	5
4.2	Innendørs	6

Vedlegg: - 2 stk. (støysonekart med beregningshøyde på henholdsvis 1,7 og 4 meter over terreng)

1 Orientering

I Sinsenveien 41, Oslo, planlegges det nye leiligheter, og i den forbindelse er By Akustikk as blitt engasjert av arkitekt Elena Jakobsen i SJ arkitekter AS på vegne av Sinsenveien 41 AS v/Niels Bugge for å utføre en trafikkstøyvurdering (beregning av innendørs- og utendørs støynivå). Støyvurderingen er basert på mottatt 3D-terrengmodell, plantegninger og situasjonsplan av 8.09.2011, samt stikkmåling av utendørs støynivå i området den 14.09.2011.

Definisjoner

L_{den}

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 de ulike periodene er 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 anbefalingen her. L_{den} -nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, dvs. gjennomsnittlig støybelastning over et år. Også i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er årsmiddelverdier lagt til grunn.

Ekvivalent lydtrykknivå, $L_{Aeq,t}$

A-veid ekvivalent lydtrykknivå. Gjennomsnittlig lydnivå for varierende støy målt over en bestemt tidsperiode, for eksempel 1/2 time, 8 timer, 24 timer. Angis i dBA.

Uteplass

Med uteplass forstås balkong, hage (hele, eller deler av), sitte- og lekeplass eller annet nærområde til bygning som er avsatt til opphold og rekreasjonsformål.

2 Grenseverdier

Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 ble 26.01.2005 erstattet av T-1442 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Hovedendringen fra T-8/79 er at utendørs lydkilder inndeles i støysoner som følgende:

- **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.
- **hvit sone**, angir en sone med tilfredsstillende støynivå, hvor det ikke er behov for avbøtende tiltak mot støy.

Beregningshøyden skal være 4 meter over terreng.

Et annet forhold er at tidligere bruk av døgnekvivalent støynivå $L_{Aeq, 24h}$ skal erstattes med L_{den} som er en EU tilpasning, og vil si at man regner støynivået i 3 intervaller L_{day} , $L_{evening}$ og L_{night} som addert blir L_{den} . Tabell 1 viser kriterier for soneinndeling, ved planlegging av nye boliger anbefales det å benytte de nedre verdiene for gul sone som grenseverdi.

Tabell 1 - Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støysone	
	Gul sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Veg	$55 \leq L_{den} \leq 65$	$70 \leq L_{5AF} \leq 85$

Retningslinjen åpner for avvik av grenseverdiene i gul og rød støysone i sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkt med følgende presisering:

- Støyforholdene skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå fra teknisk forskrift ikke overskrides.

Dette innebærer at det kan tillates avvik ved etablering av nybygg dersom man kan dokumentere at kravene til innendørs lydnivå iht. NS 8175 overholdes, samt at det er tilgang til uteplass som tilfredsstillende laveste grenseverdier for utendørs støynivå.

Når det gjelder kravet til innendørs støynivå gjelder byggeforskriftene, TEK 10 (NS 8175, klasse C) som har krav om at innendørs ekvivalent lydnivå i oppholdsrom ikke skal overstige $L_{Aeq,24 \text{ timer}} = 30 \text{ dB}$ og $L_{A,max} = 45 \text{ dB}$ i tidsrommet 23 - 07.

3 Beregningsforutsetninger

Trafikktallene brukt i beregningene er innhentet fra Oslo kommune, samferdselsetaten v/Per Laudal. Trafikktallene i tabell 2 viser forventet trafikksituasjon 10 år frem i tid.

Tabell 2 - forventet trafikk i år 2021

VEITRAFIKK år 2019	ÅDT Kjøretøy per døgn	Hastighet km/t	Tunge kjøretøy %
Sinsenveien	7000*	40	10
Breisjåveien	1000* (antatt)	30	0

* I beregningene fordeles trafikken over døgnet i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel, hvor trafikken på kveld (19-23), gis et tillegg på + 5 dB og trafikken på natt (23-07) gis et tillegg på + 10 dB.

4 Støyberegninger

4.1 Utendørs

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for veitrafikk, og dataprogrammet Cadna A (versjon 4.0) er benyttet.

Vedlegg 1 viser utarbeidet støysonekart (kart som viser rød, gul og hvit støysone) over området, beregningshøyden er i henhold til T-1442 på 4 m over terreng. Høyeste støynivå på fasade uavhengig av etasje er også vist.

Støyberegninger på felles uteareal liggende på sørøst siden av bygget får støynivåer som ligger under nedre grenseverdi for gul sone, dvs. at det ikke er behov for avbøtende støytiltak¹ for å sikre tilfredsstillende støynivåer på utendørs uteplasser, se støysonekart i vedlegg 2, med en beregningshøyde på 1,7 meter over terreng.

¹ "Alle leiligheter bør ha en stille side, og tilgang til egnet uteplass som tilfredsstillende støygrenseverdien. Om mulig bør boliger ha lys og støy fra ulike sider, slik at stille side kan utnyttes godt." utdrag fra veileder til T-1442.

Alle balkongene til leilighetene liggende nærmest Sinsenveien ligger i gul støysone. Enkelte av disse leilighetene har ikke en stille side, av den grunn må man inn med tiltak i form av tett innglassing for å komme ned mot/under nedre grenseverdi for gul støysone. En innglasset balkong erstatter ikke et uteareal, og hoveduteplassen vil være lokalisert på bakkenivå. Det vil være opp til Oslo kommune å avgjøre om det er tilstrekkelig med uteplass på bakkenivå, eller om det også er nødvendig med tiltak på balkonger.

4.2 Innendørs

Innendørs støynivå er beregnet i henhold til - Byggforsk, Norges byggforskningsinstitutt - Isolering mot utendørs støy - Håndbok 47. Det er forutsatt bruk av mekanisk balansert ventilasjonsanlegg og at ytterveggfasaden som minimum har følgende oppbygning:

- luftet kledning, 1 x 9 mm lag Gu-plate
- 48 x 198 mm stendere fylt med isolasjon
- 0,15 mm plastfolie, 1 x 13 mm lag innv. gips

For å tilfredsstille gjeldende grenseverdi innendørs fra utendørs veitrafikk må ytterveggfasaden til bygget (Sinsenveien 41) som minimum ha et laboratiemålt trafikkstøyreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 37$ dB (nevnte veggoppbygging ovenfor tilfredsstilleer dette støyreduksjonstallet).

I veggfasaden mot Sinsenveien (vestfasaden) må det brukes lyddempende vinduer og balkongdører med et lab.målt trafikkstøyreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 35$ dB. På veggfasader mot nord og sør liggende i gul støysone (se vedlegg 1) anbefales det brukt lyddempende vinduer og ev. dører med et lab.målt trafikkstøyreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 33$ dB. For resterende fasader kan det brukes vanlige 2-lags isolerglassvinduer og balkongdører.











Firma:
 By Akustikk as
 Rådgivende ingeniørfirma

Utførende: R.By

Beskrivelse:
 Beregnet Lden, 4m over terreng
 (høyeste lydnivå på fasade uavhengig av
 etasje er vist)

Dato utført : 15.09.2011
 Kontrollert: R.By

-  > 40.0 dB
-  > 55.0 dB
-  > 65.0 dB

-  Road
-  Building
-  Barrier
-  Contour Line
-  Building Evaluation

VEDLEGG NR. : 1










Firma:
 By Akustikk as
 Rådgivende ingeniørfirma

Utførende: R.By

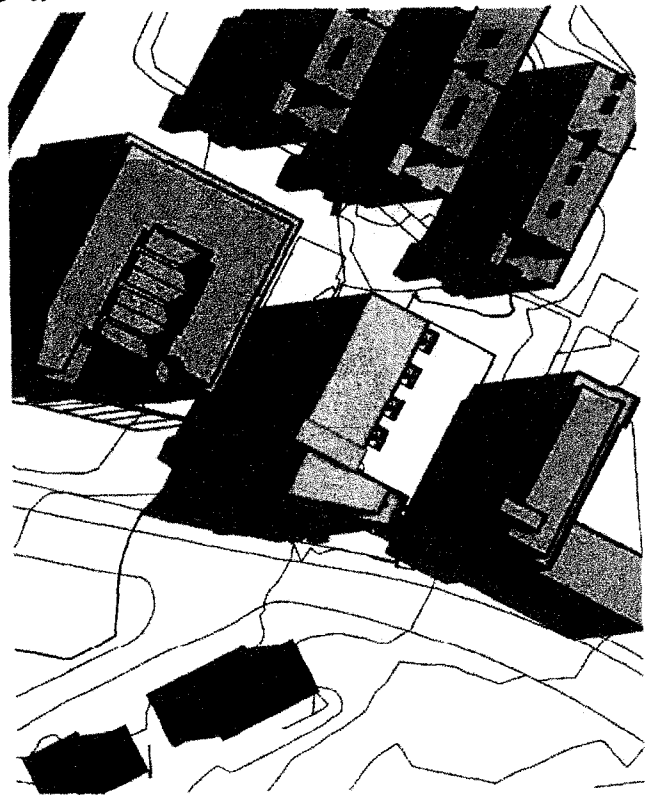
Beskrivelse:
 Beregnet Lden, 1,7m over terreng

Dato utført : 15.09.2011
 Kontrollert: R.By

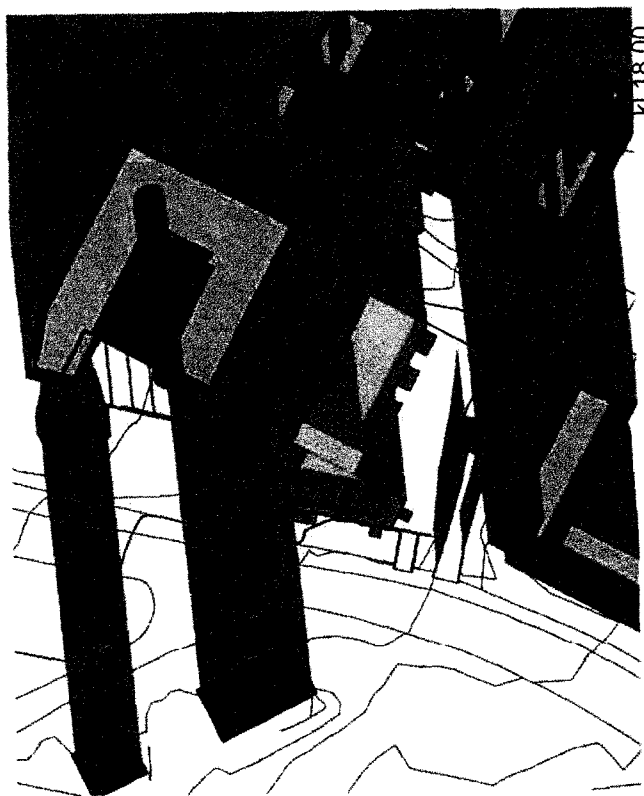
-  > 40.0 dB
-  > 55.0 dB
-  > 65.0 dB

-  Road
-  Building
-  Barrier
-  Contour Line

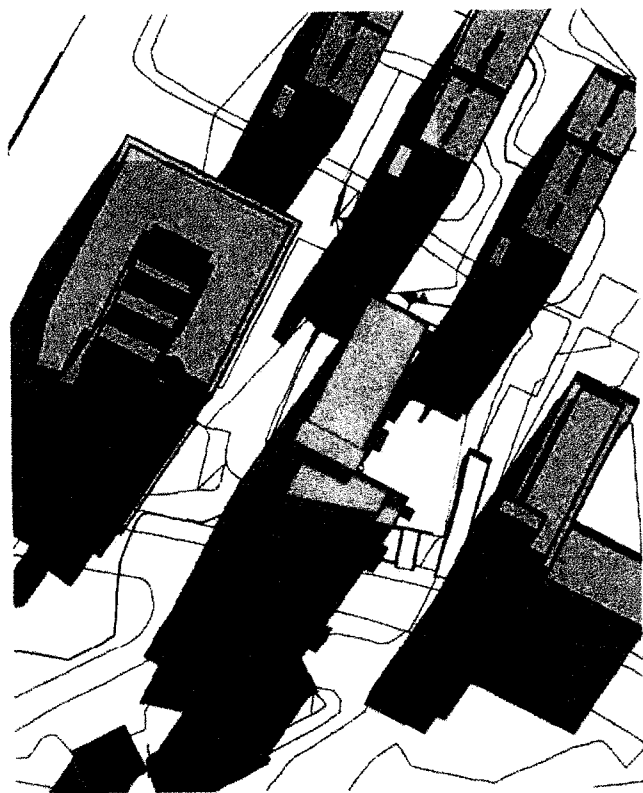
VEDLEGG NR. : 2



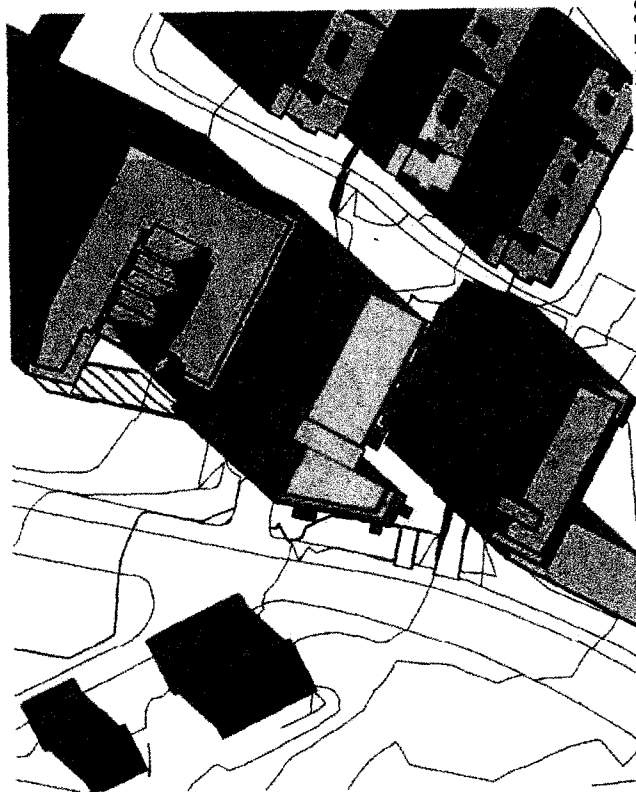
Kl 12.00



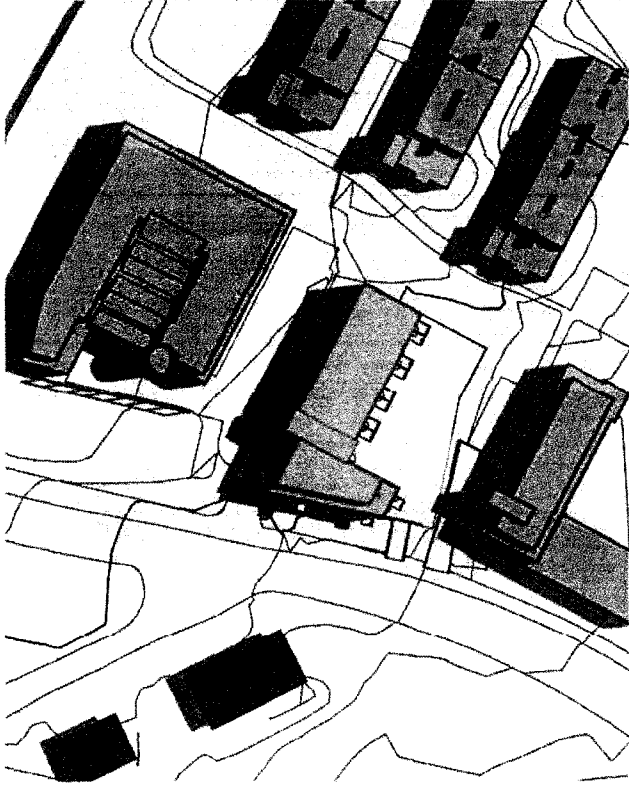
Kl 18.00



Kl 09.00



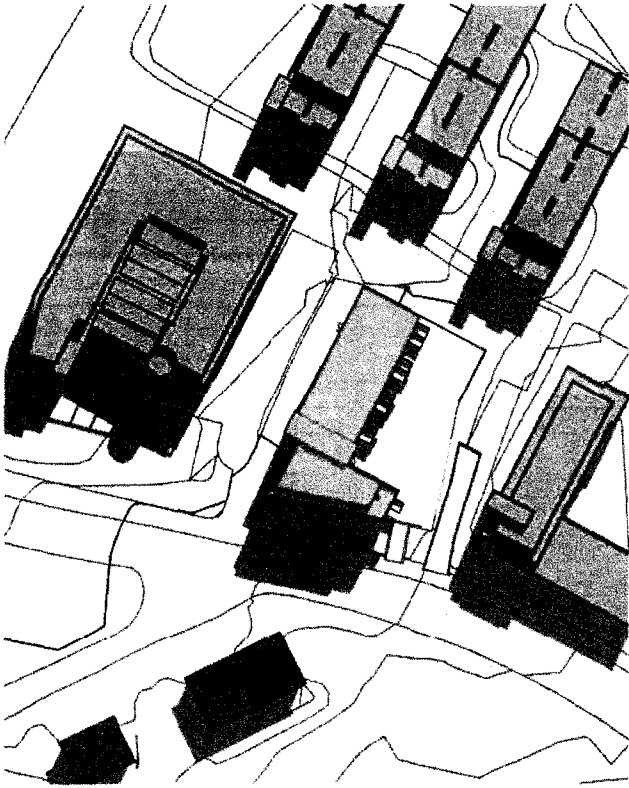
Kl 15.00



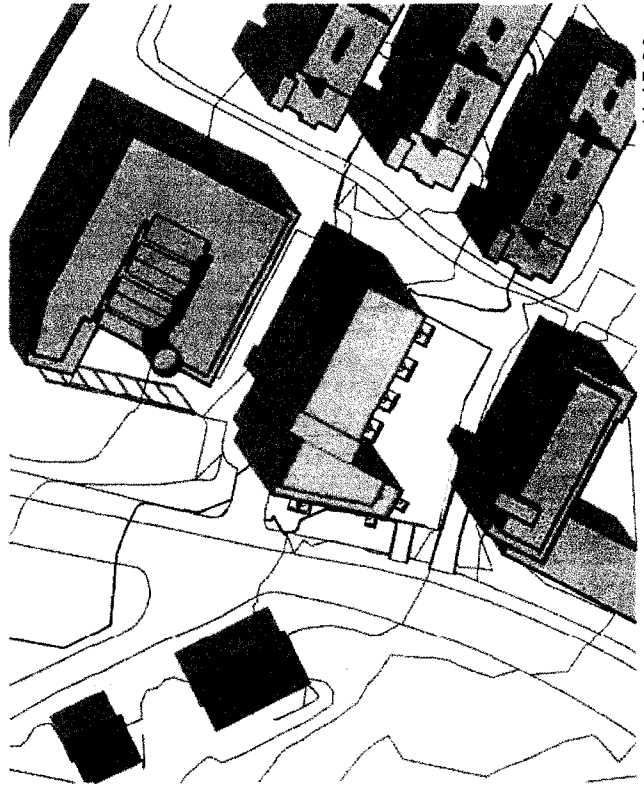
Kl 12.00



Kl 18.00



Kl 09.00



Kl 15.00

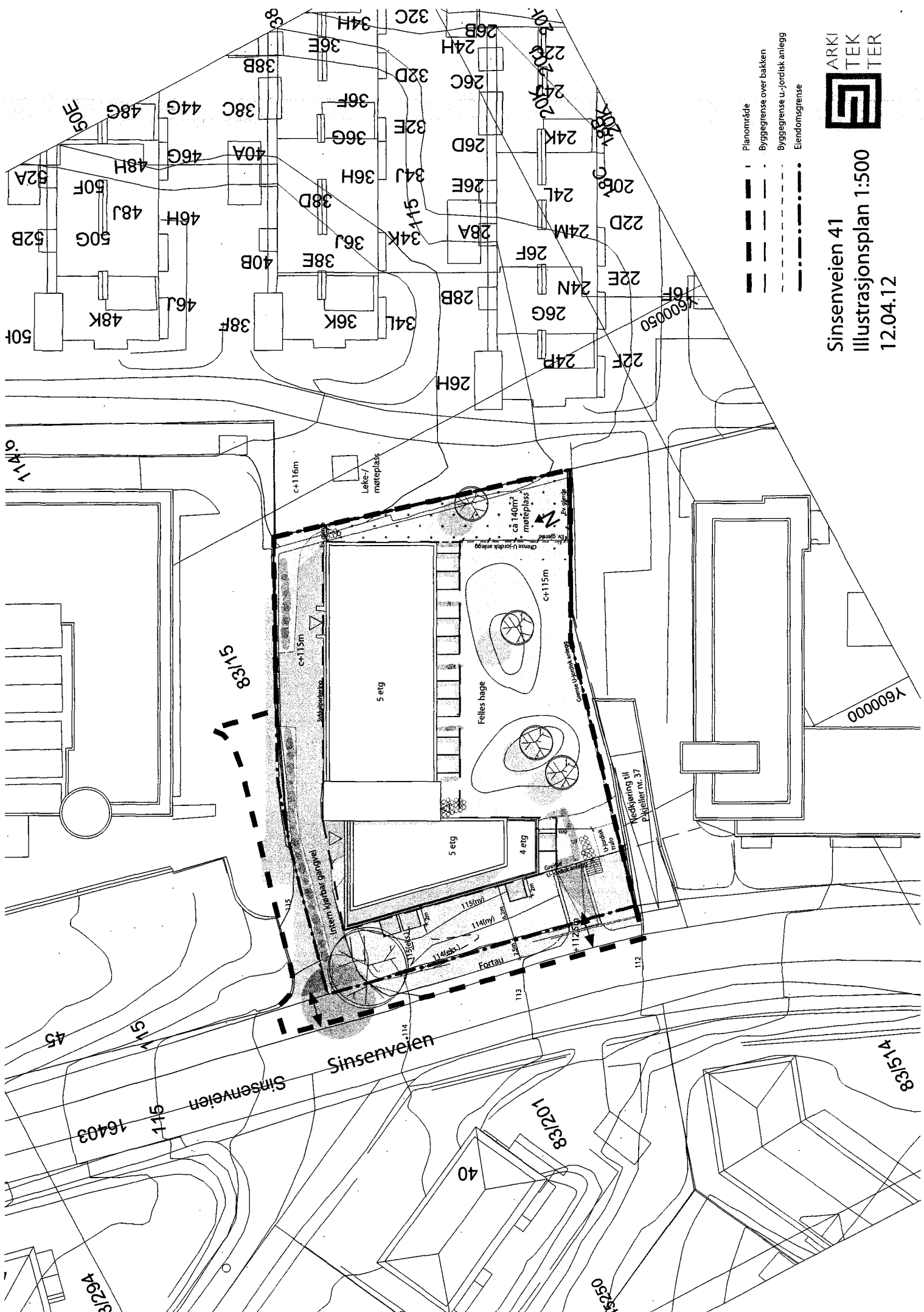
ILLUSTRASJONER

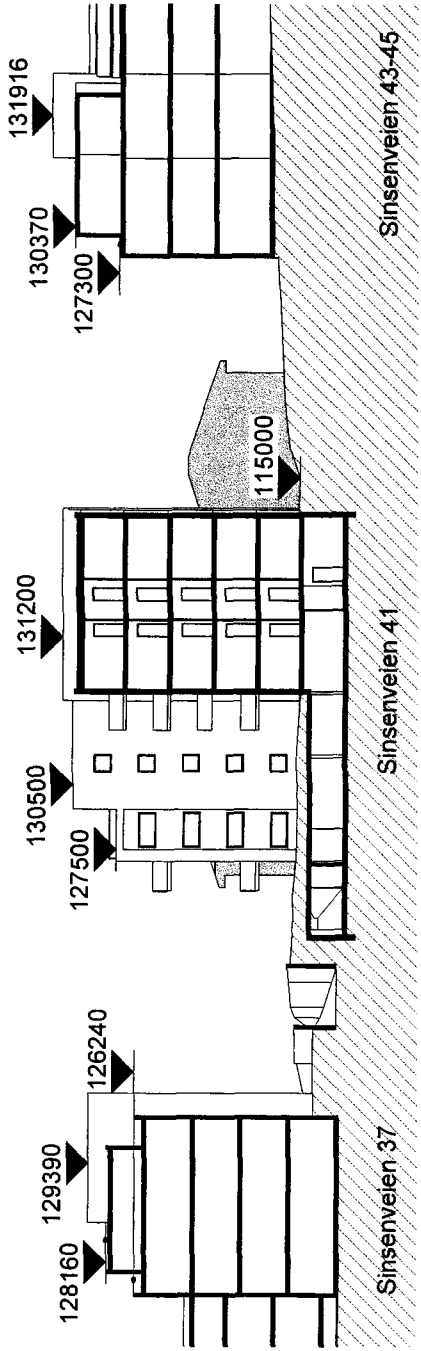
1. Illustrasjonsplan
2. 3 Snitt
3. Plan -1. etasje
4. Plan 1. etasje
5. Plan 2-4 etasje
6. Plan 5. etasje



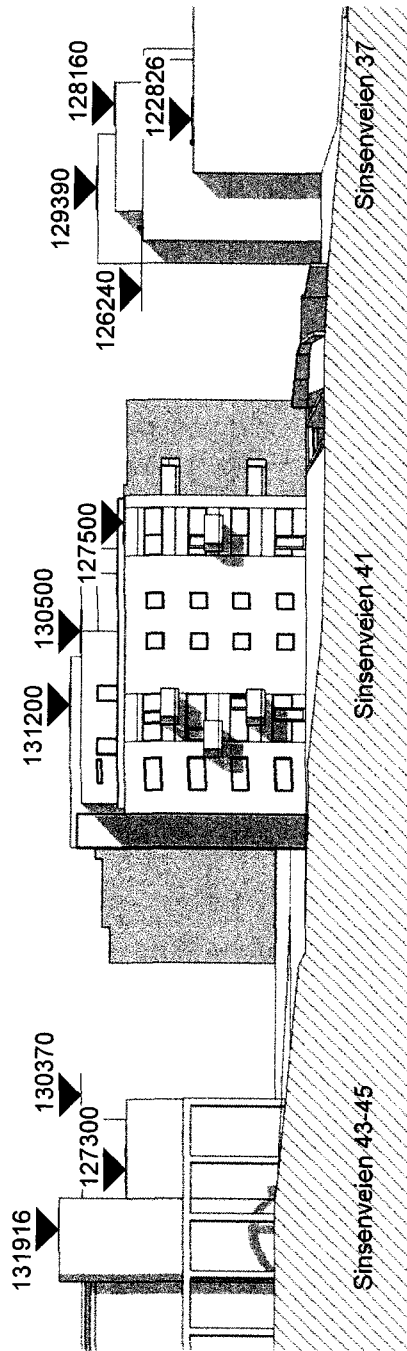
Sinsenveien 41
Illustrasjonsplan 1:500
12.04.12

- Planområde
- Byggegrense over bakken
- Byggegrense u-jordisk anlegg
- Eiendomsgrænse

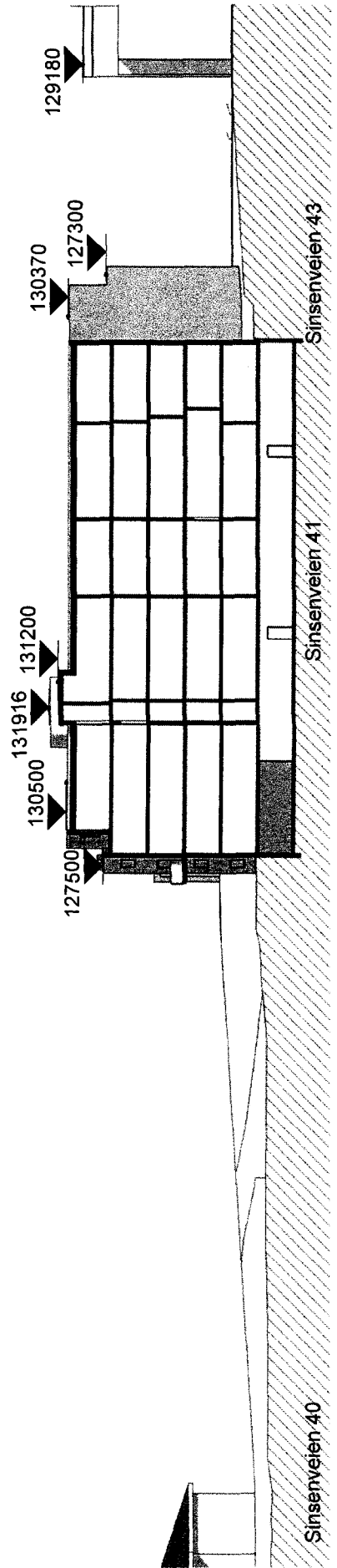




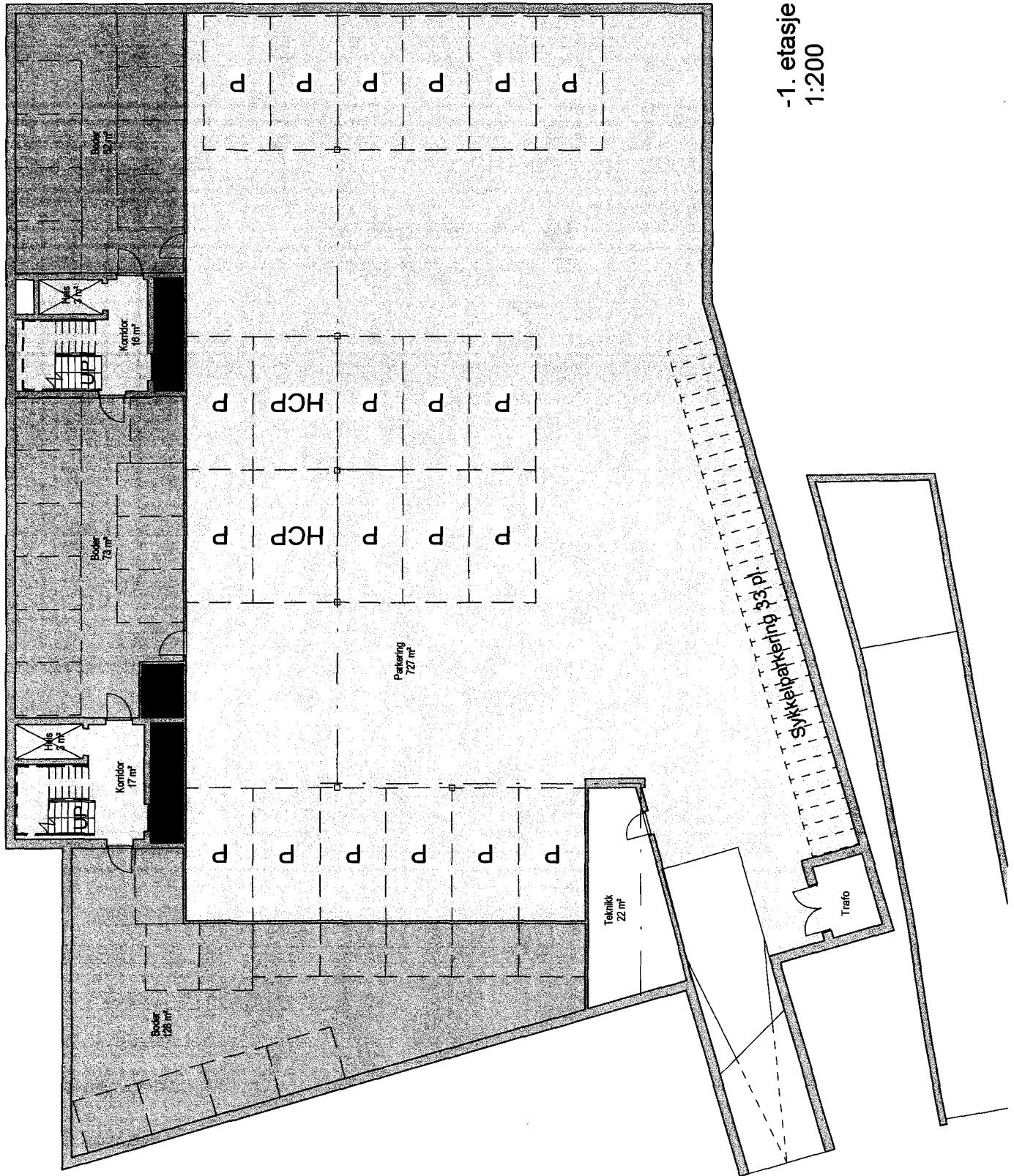
Terrengsnitt S-N



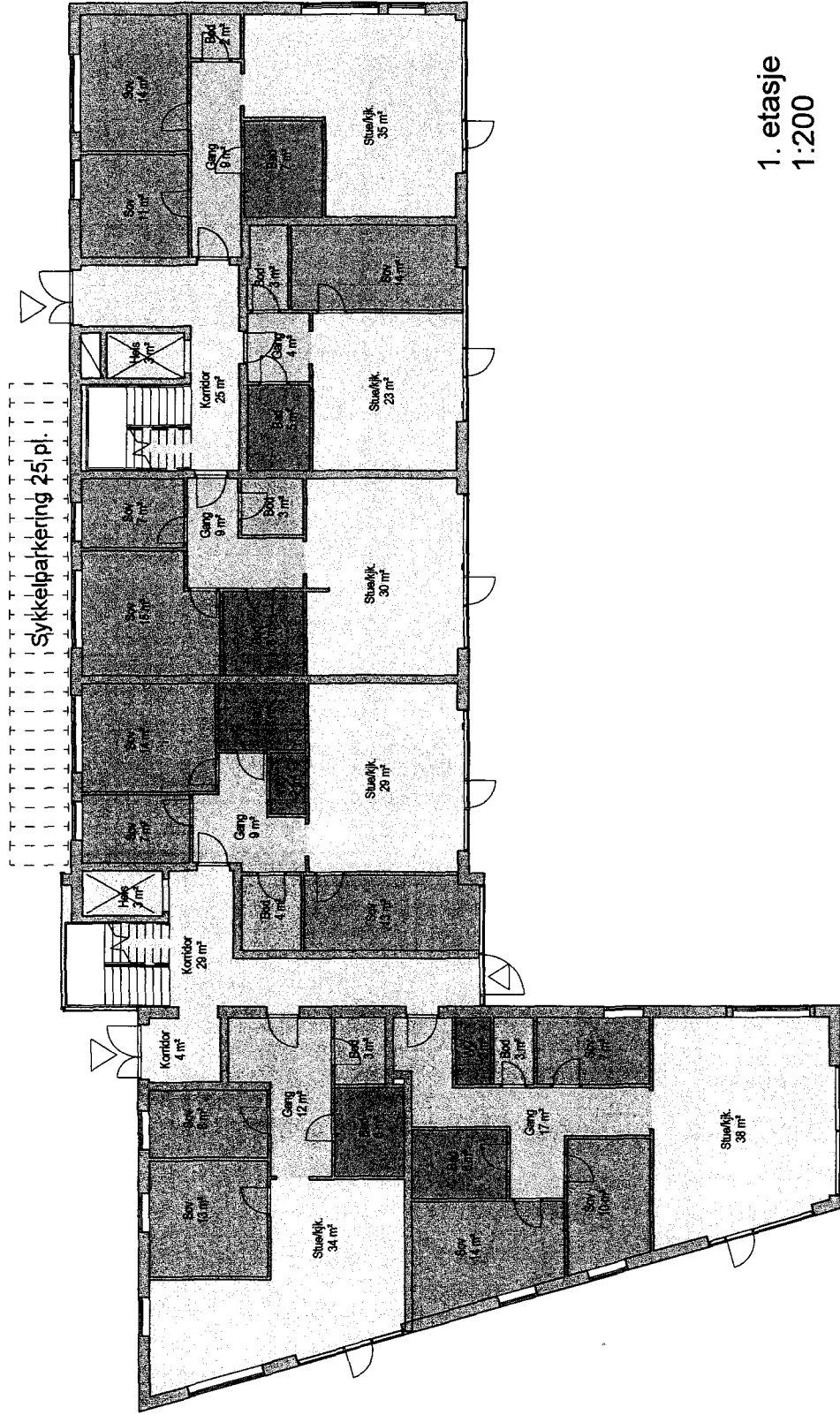
Terrengsnitt vei N-S



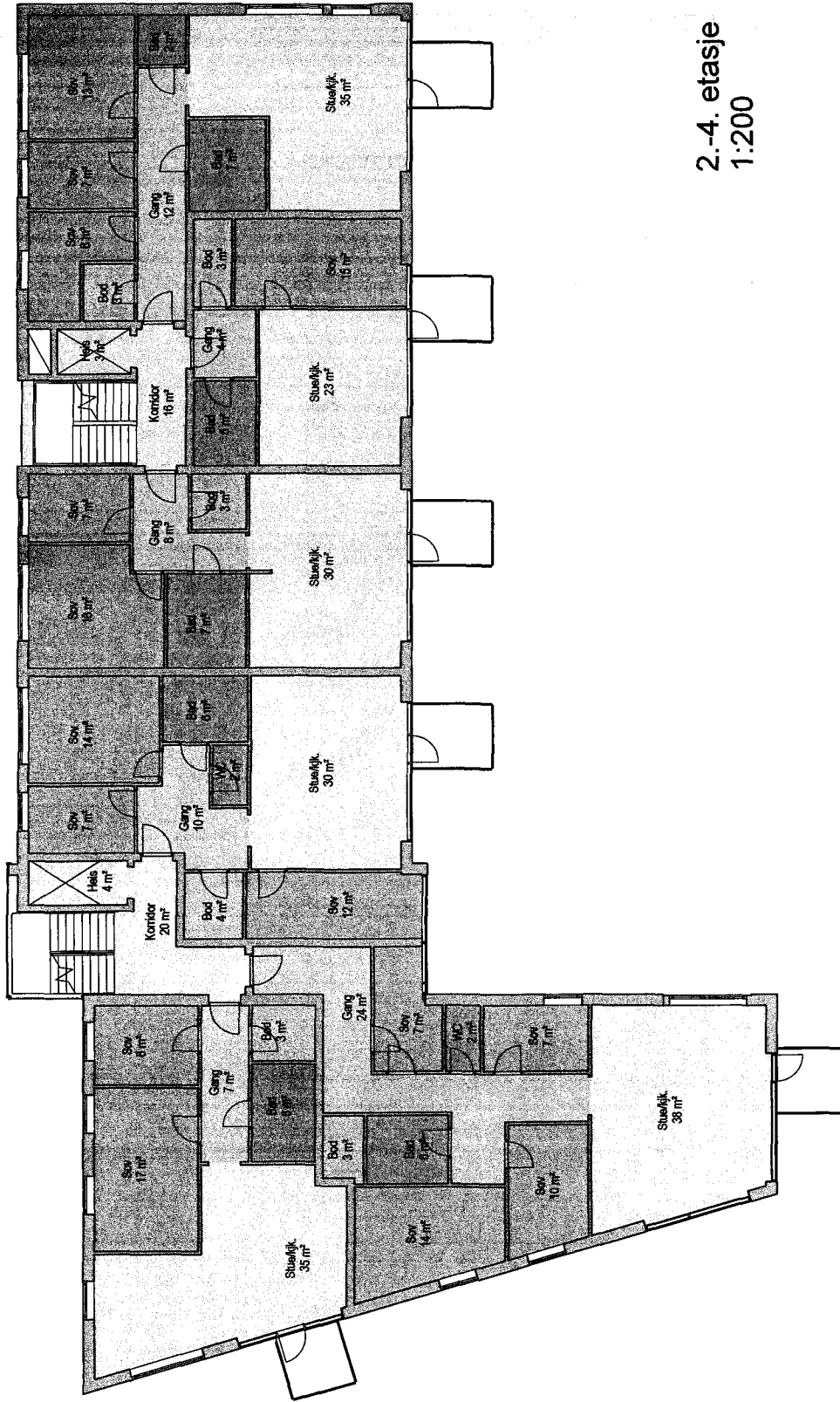
Terrengsnitt V-Ø



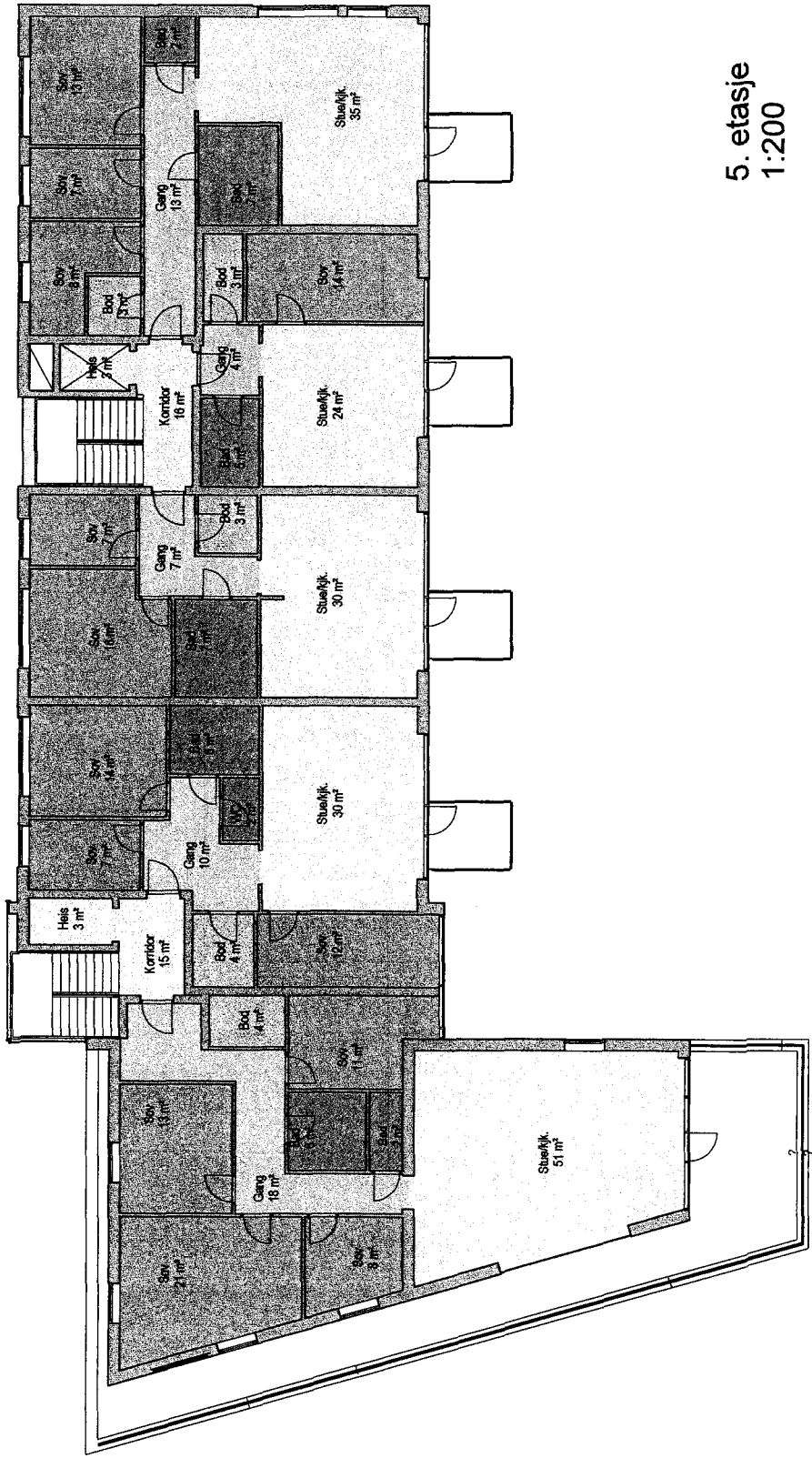
-1. etasje
1:200



1. etasje
1:200



2.-4. etasje
1:200



5. etasje
1:200

REGISTRERING AV TRÆR

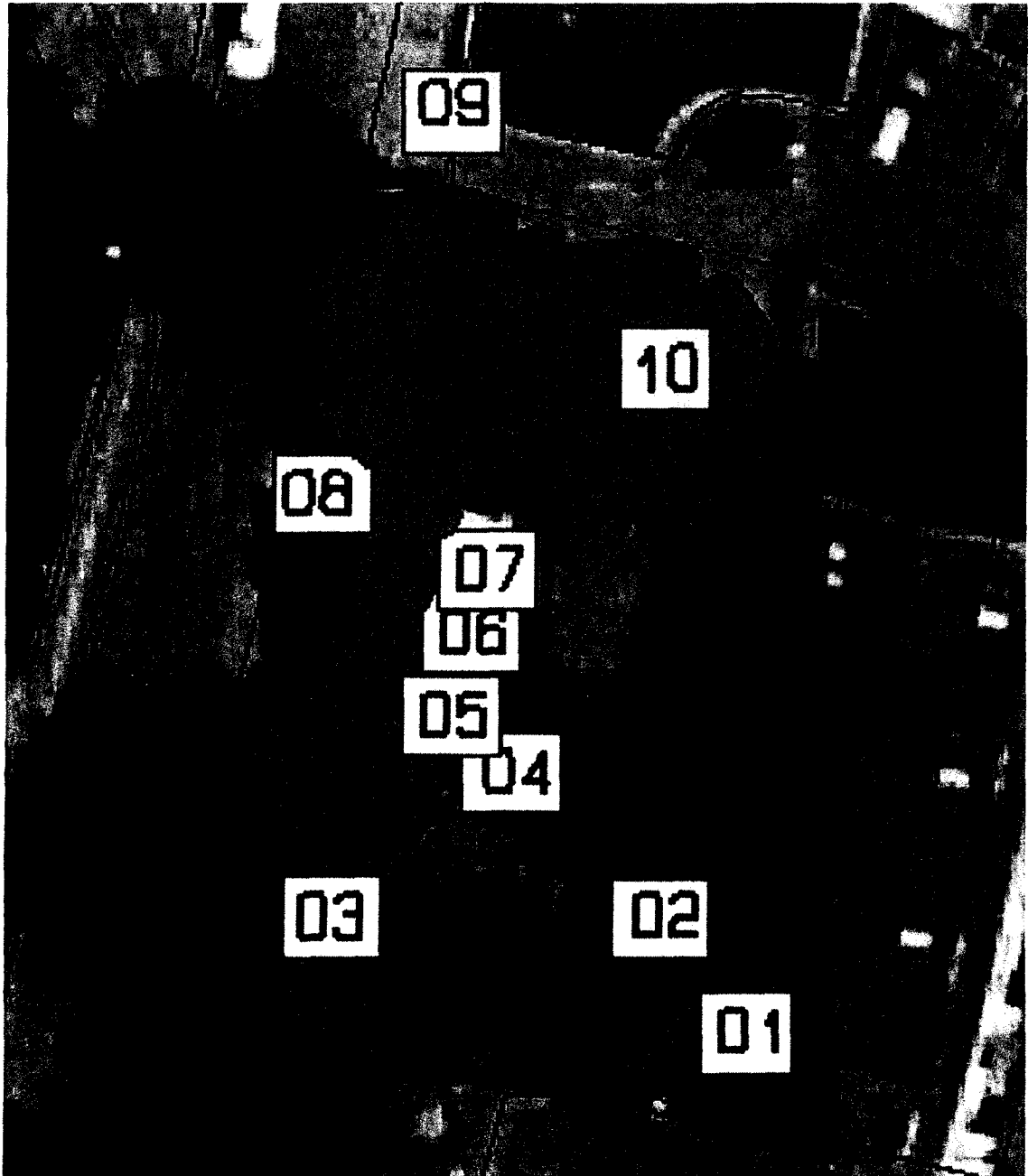
1. Beskrivelse
2. Registrerte trær (flyfoto-kart)
3. Registrerte trær (kart)
4. Observasjoner

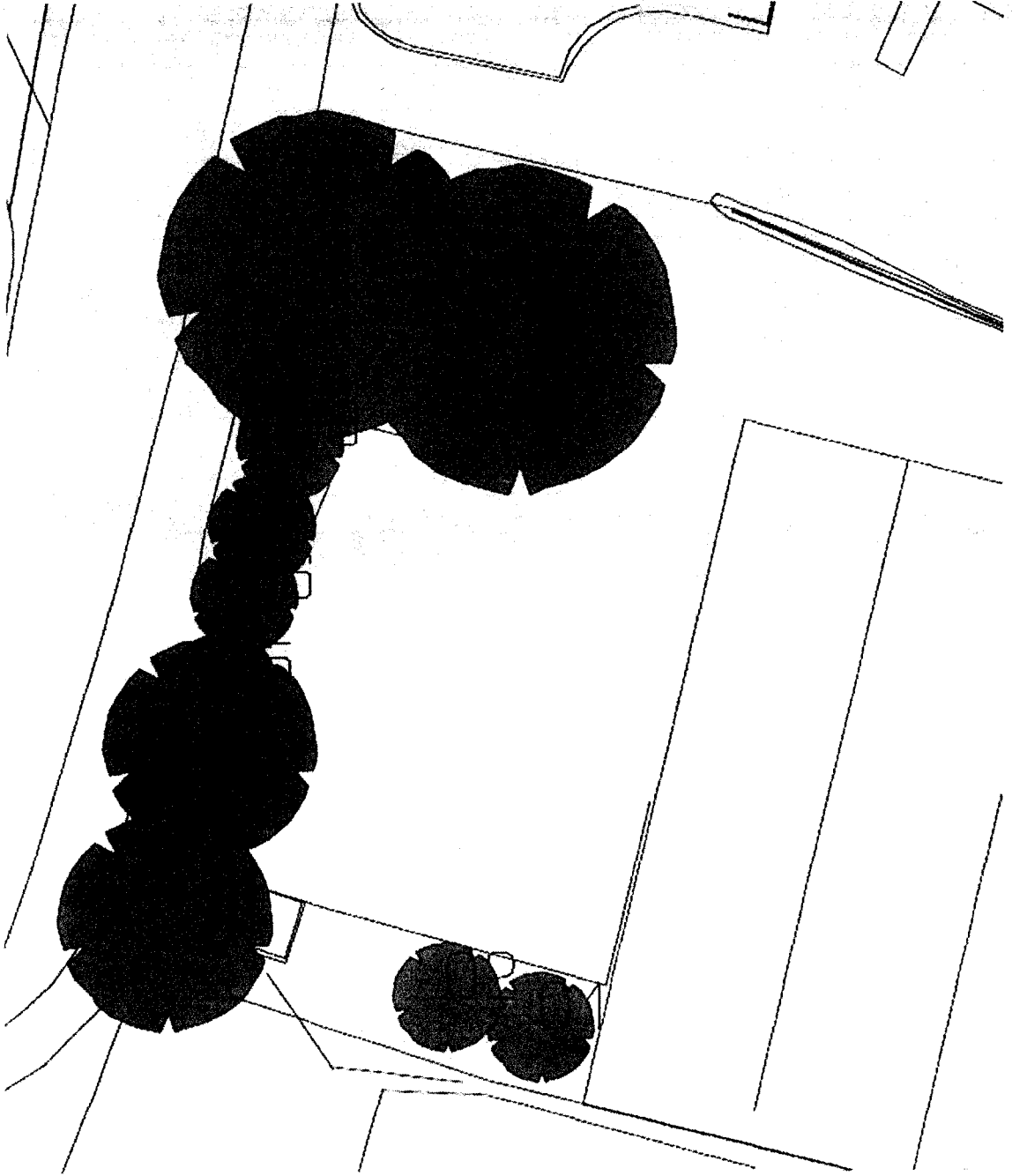
Alderskala

Etableringsfasen Den tiden det tar for treet å komme i normal vekst etter planting.
Vekstfasen Den tiden det tar for treet å komme i utvokst form
Klimaksfasen Når strekningsveksten avtar og vekstmønsteret får en mer markert kodominant karakter.
Avviklingsfasen Når tilveksten er minimal samtidig med at treets skuddspisser og toppskudd begynner å tørke

Tilstandsskala

0 død
1 noe liv (i praksis ubrukelig, men for eksempel rotskudd)
2 meget svak
3 meget svak
4 svak
5 akseptabel (her går grensen for hva som er akseptabelt i grøntanlegg, det vil si fra 5 og oppover bidrar treet positivt til grøntanlegget)
6 god
7 god
8 meget god
9 svært god





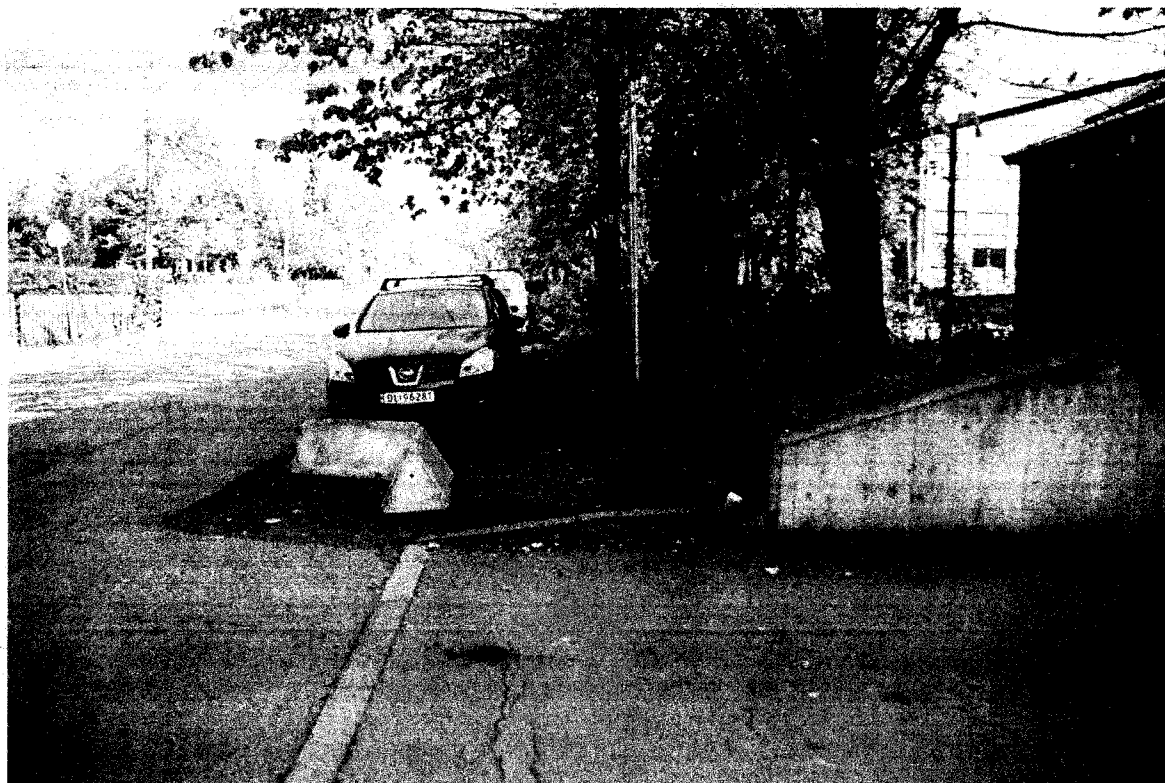
Nr	Type	Aldersfase	Tilstand	Stamme	Bot. Navn	Norsk navn	Stamme diameter	Høyde	Krone diameter	X Coord	Y Coord	Merknader
1	Løvtre	Klimaksfasen	5 akseptabel	Enkel	Prunus avium	Morell	15 - 30 cm	0 - 5 m	0 - 5 m	600008,47	645224,7518	Stammeskader
2	Løvtre	Klimaksfasen	6 god	Enkel	Prunus avium	Morell	15 - 30 cm	0 - 5 m	0 - 5 m	600004,5229	645226,0077	Konflikt lamper / skilt, Tidligere
3	Løvtre	Klimaksfasen	5 akseptabel	Enkel	Ulmus glabra	Vanlig alm	45 - 60 cm	10 - 15 m	5 - 10 m	599992,6205	645229,1397	Tidligere beskjæringsskader
4	Løvtre	Vekstfasen	7 god	Enkel	Sorbus intermedia	Svenskeas al	30 - 45 cm	5 - 10 m	5 - 10 m	599994,4927	645236,3351	
5	Vintergr ønn	Vekstfasen	7 god	Enkel	Thuja occidentalis	Vanlig tuja	0 - 15 cm	0 - 5 m	0 - 5 m	599994,9714	645238,8435	Konflikt lamper / skilt
6	Vintergr ønn	Vekstfasen	7 god	Enkel	Thuja occidentalis	Vanlig tuja	0 - 15 cm	0 - 5 m	0 - 5 m	599995,8658	645242,5553	
7	Løvtre	Vekstfasen	6 god	Enkel	Sorbus intermedia	Svenskeas al	15 - 30 cm	5 - 10 m	0 - 5 m	599996,6261	645245,4174	Tidligere beskjæringsskader
8	Løvtre	Vekstfasen	6 god	Enkel	Sorbus intermedia	Svenskeas al	15 - 30 cm	5 - 10 m	0 - 5 m	599997,7888	645248,8162	
9	Løvtre	Klimaksfasen	5 akseptabel	Dobbel	Ulmus glabra	Vanlig alm	60 - 75 cm	10 - 15 m	10 - 15 m	599999,1752	645255,7927	Tidligere beskjæringsskader, Våt
10	Løvtre	Klimaksfasen	7 god	Dobbel	Aesculus hippocastan	Hestekast anje	45 - 60 cm	10 - 15 m	10 - 15 m	600007,4933	645253,5566	Tidligere beskjæringsskader,



Eksisterende bygning (sett fra felles avkjørsel i nordvest)



Sinsenveien 41 og 43 sett fra lekeplassen, øst fra planområdet.



Gateparkering langs Sinsenveien 41, sett sydfra.



Flyfoto, sett fra sydvest



Muren mellom Sinsenveien 41 og 37 med bygget i Lørenparken Boligsameiet (øst for planområdet) sett fra vest.



Indre bakgård i Sinsenveien 41: Muren mot Sinsenveien 43 (til venstre) og muren i bakkant mot fellesområdet i øst, sett fra vest.