

Forslagsstillers planbeskrivelse

Sinsenveien 41 og deler av 43, Sinsen

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

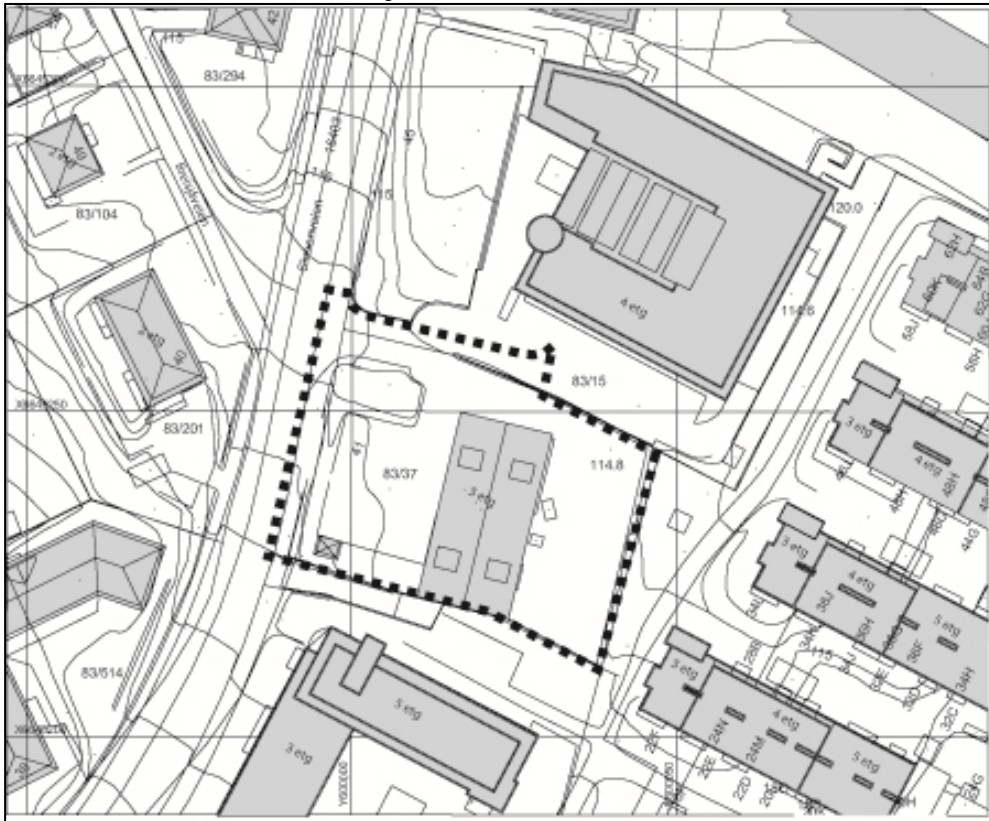
Utarbeidet av Solheim og Jacobsen Arkitekter AS for Sinsenveien 41 AS

Innhold

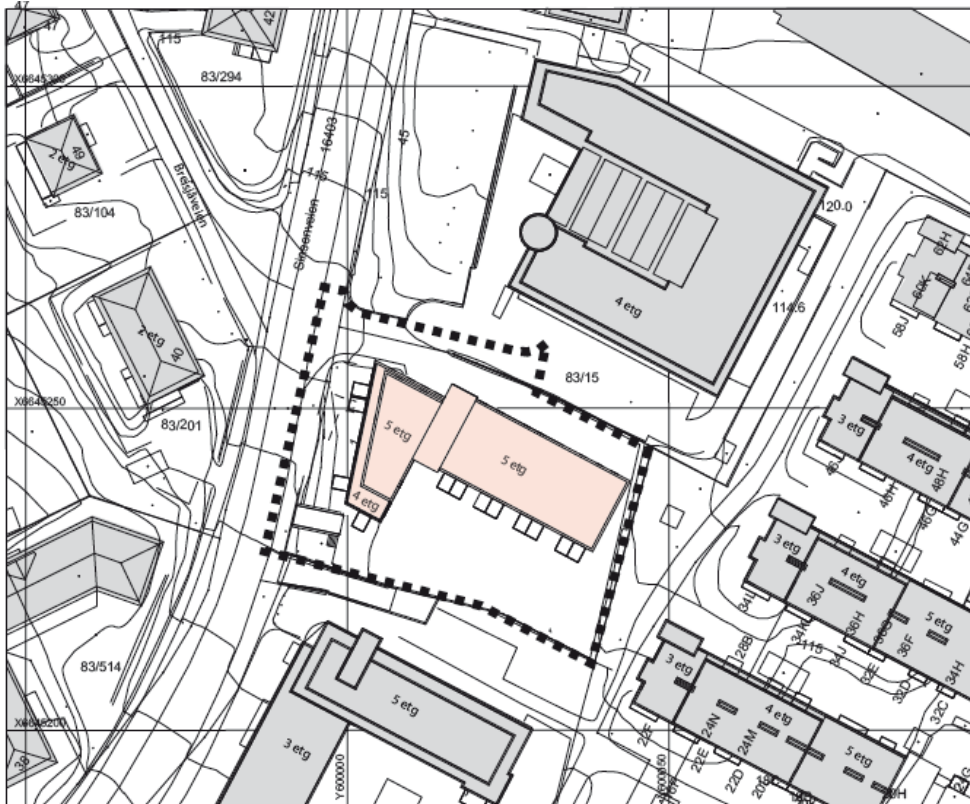
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	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 belte 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 trafikkstøutsatt og ligger i gul støysone. 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, terrorismål/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 Lørenvangen 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 trafiksikkerhetstiltak 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 oversiktlig 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

Innkome 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 støysonekart 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 begrensning 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 skjernet 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 bevegelseshemmede. 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 garasjeanlegget 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 garasjeanlegg 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 støyinnivå 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 bevegelseshemmede 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 garasjeanlegget. 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 industribbyggelsen. Industribbyggelse 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 tomteareal 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./allmenntilgjengelig 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 tilfredsstille 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 terrengendringer. 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 terrengendringer for å komme på samme nivå som tilliggende 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 legger i grensen mellom leilighetene. Det ønskes derfor å sikre at ev. legger skal kunne settes

opp utenfor byggegrense uten dispensasjonssøknader. En levegg 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 planområdet 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 detaljavklares 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 trafikkstøyvurdering for å vurdere innendørs støyforhold og om det vil være behov for kompenserende tiltak. I følge trafikkstøyvurderingen 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 støyzone anbefales det bruk av 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. 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 morgenen 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 planrådets 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 bygningsetaten 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 naboene i planprosessen når det gjelder etablering av felles møteplass. Det kan bli aktuelt å involvere naboene i forbindelse med detaljutforming av møteplass/fellessareal. Naboeierne har blitt varslet om planforslaget.

Planområdets avgrensning er blitt endret (innsnevret) til å ikke lenger omfatte Sinsenveien 35-37. Naboeierne 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. PLANFORSLAG

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til

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

Grad av utnytting 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 innglasset 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 bygning 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 bygning hoveddel skal være min. 5 meter.

Trafikkforhold

To stk. nye avkjørsler 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, byøkologisk 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.

Trafikkstøyvurdering 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” trafikk situasjon 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 veitrasè 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 trafiksikkerheten 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 trafikktall 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 aktiv 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

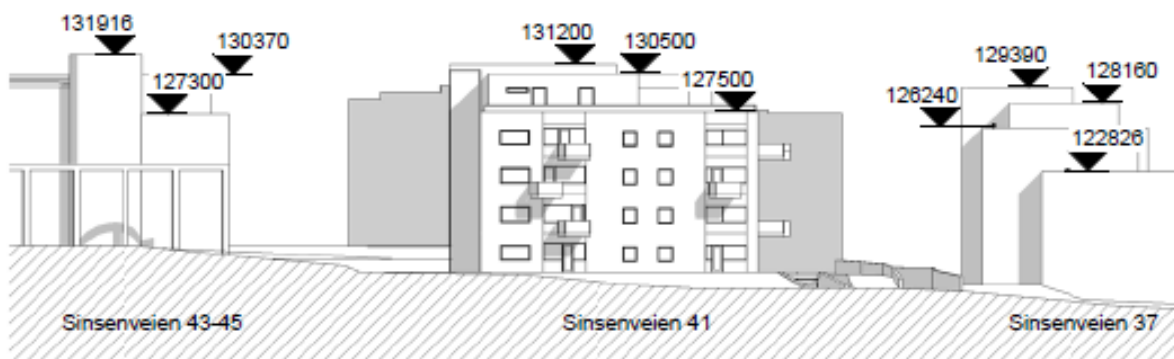
Det kjennes ikke til noen interessemotsetninger som følge av dette planforslaget.

9. ILLUSTRASJONER

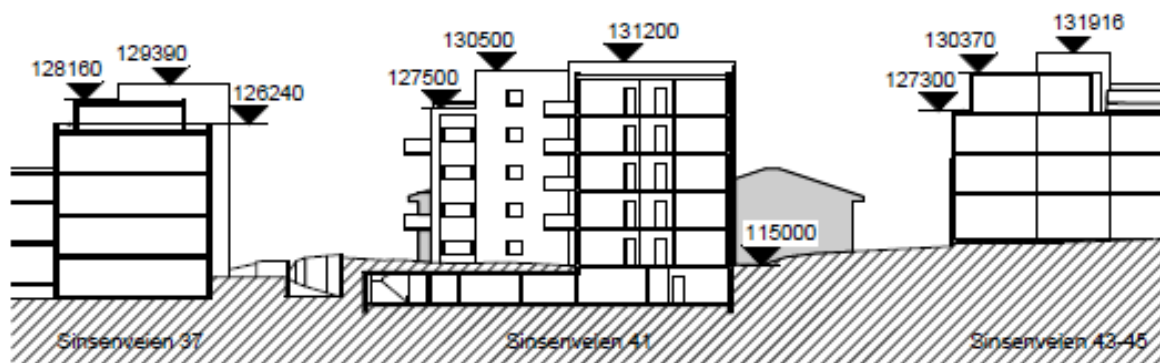
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



Illustrasjon 1: Illustrasjonsplan

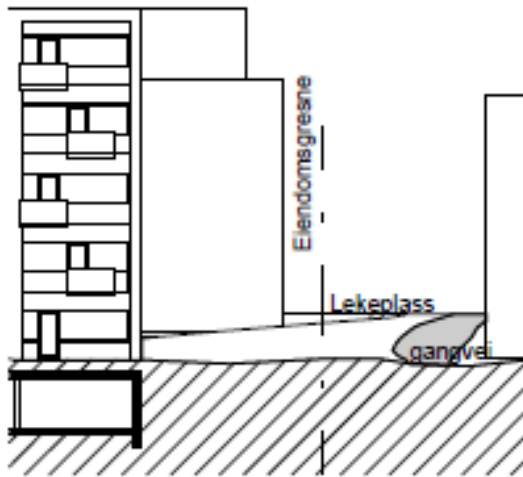


Illustrasjon 2: Langsnitt nord-syd gjennom Sinselveien

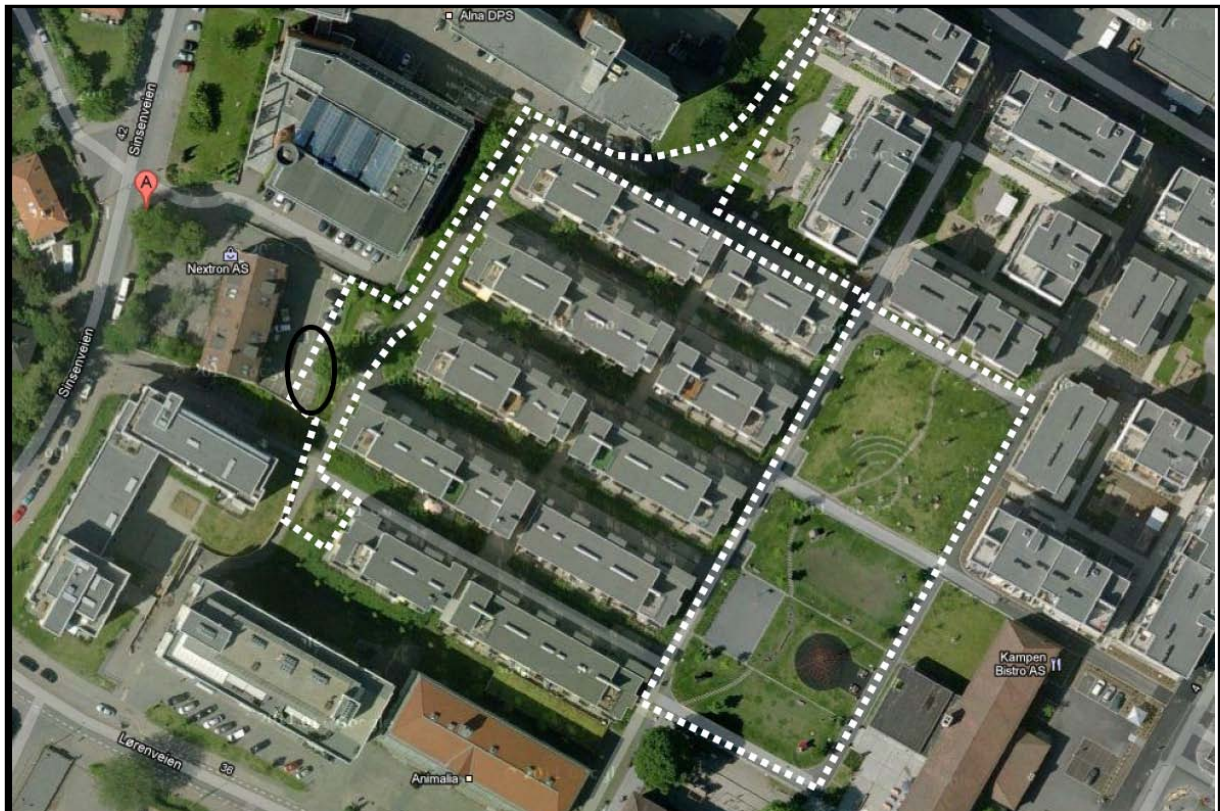


Illustrasjon 3: Langsnitt syd-nord gjennom bygningene

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



Illustrasjon 4: Snitt gjennom møteplass



Illustrasjon 5: Tilknytning til Lørenparken.