



BM-gate 12/89

Saksframlegg

Saksmappe:
2011/1177

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielsen

Dato: 20.09.2012
Arkivkode:
512.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	10.10.2012
Bydelsutvalget	18.10.2012

Detaljregulering av Thorvald Meyers gate 2 A-D

Bakgrunn for saken:

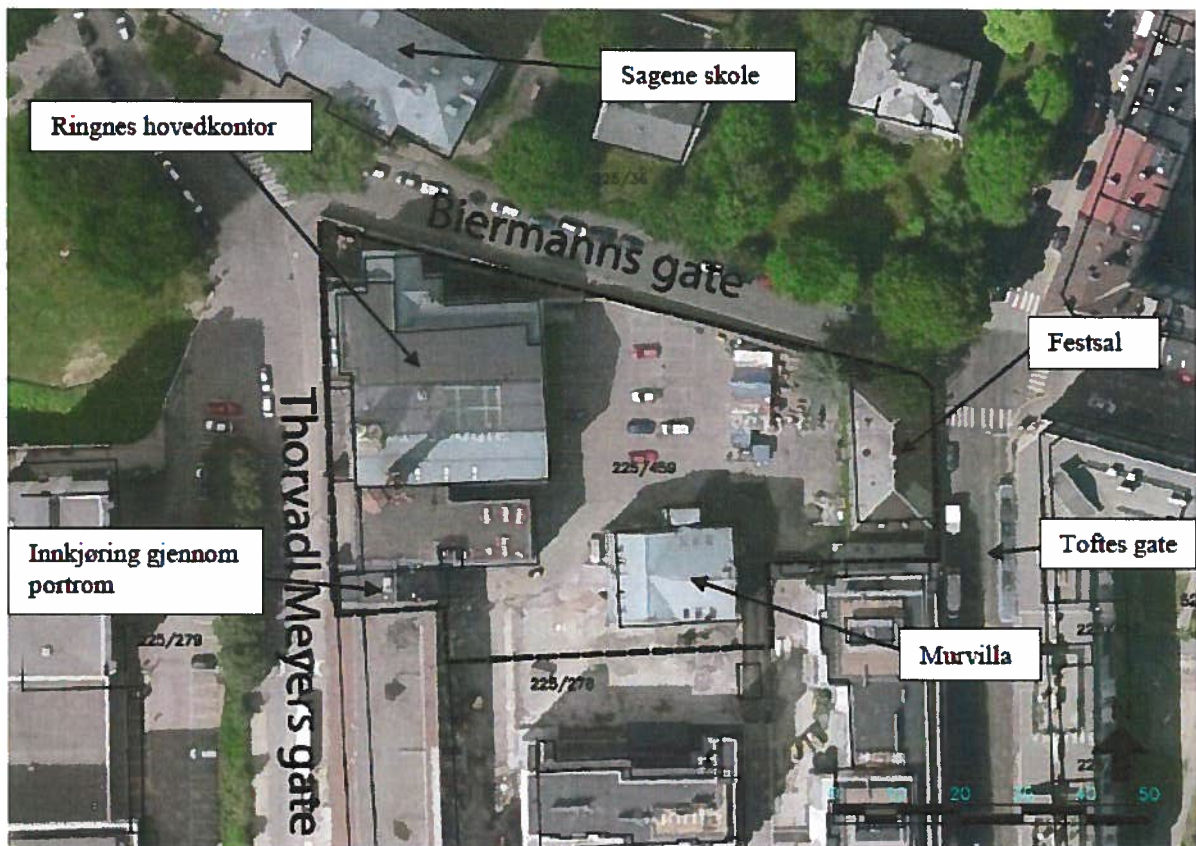
Bydel Sagene avga en administrativ uttalelse 17.10.11 ved område- og prosessavklaring for Thorvald Meyers gate 2 A-D. Hele uttalelsen kan leses i Vedlegg 1. Kort oppsummert var administrasjonen da opptatt av følgende punkter:

- Omregulering av eiendommen til boligformål er positivt, dog under visse forutsetninger.
- Nybyggets høyder var foreslått å være 4+1 etasjer. Dette er akseptabelt, men byggets volum er for stort og uteoppholdsarealene blir dermed for små.
- Det kan ikke etableres parkering på terreng og all eksisterende parkering må fjernes, for å sikre kvalitet på uteoppholdsarealene og legge til rette for trygg lek og opphold for barn.
- Uteoppholdsarealene må følge *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*.
- Det må ikke gjøres inngrep i muren mot Biermanns gate, fordi denne er regulert til bevaring.
- Norm for leilighetsfordeling må følges, og leilighetene må sikres gode lys- og solforhold, samt sikres mot støy.
- Krav til universell utforming må følges.
- Overvann må håndteres lokalt.
- Barnehagedekningen i området er akseptabel.

Saksframstilling:

Planområdet Thorvald Meyers gate 2 A-D ligger på nordre del av Ringnes park og ble i 2006 regulert til *byggeområde for kontor, kultur, barnehage, museum og bevertning*. Planområdet er på totalt 4800 m².

Innenfor planområdet ligger gamle Ringnes bryggeri, med tre bevaringsverdige bygg. Muren mot Biermanns gate er også regulert til bevaring. Bildet under viser planområdet med dagens situasjon. Nord er rett opp på bildet.



Figur 1: Eksisterende situasjon

Hovedinngangen går gjennom kontorbyggene på vestsiden, fra Thorvald Meyers gate. Midt i planområdet ligger en gammel murvilla. På eiendommen rett nedenfor murvillaen, med bnr/gnr 225/278 ligger en lekeparks for barnehagen, som er åpen for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. To internveier leder inn til planområdet fra sør; en på hver side av lekeparksen. Internveien på østsiden av lekeparksen er stengt med en grind i barnehagens åpningstid. Helt nordøst på planområdet ligger en festsal. I midten, mellom festsalen og kontorbyggene er det parkeringsplass for 44 biler. En trapp for fotgjengere leder ut til Toftes gate på østsiden av planområdet.

Thorvald Meyers gate 2 A-D foreslås regulert til *bebyggelse og anlegg - boliger, barnehage, kontor, kultur, museum, bevertning*. Eksisterende bebyggelse og mur sikres med *hensynssone* for bevaring av kulturmiljøet. Hensikten med planen er å tilføye boligformål for å hjemle nytt boligbygg og innpassing av boliger i eksisterende murvilla. Forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger i henholdsvis Vedlegg 2 og 3.

I 2009 ble det regulert et nybygg til kontorer på den nordlige delen av området, mot Biermanns gate. Kontorbygget har ikke blitt bygget, og foreslås nå omregulert til boliger med omtrent samme fotavtrykk og areal. Nybygget vil ha maks 3 etasjer pluss tilbaketrasket 4. etasje og ha maks tillatt BRA på 3000 m². Det vil bli etablert 18 leiligheter. Nybygget søkes tilpasset det bevaringsverdige miljøet og vil bygges i teglstein med balkonger inntrukket i fasaden. De kjørbare delene av planområdet er tenkt opparbeidet med brostein som en referanse til den gamle indutribegyggelsen.

Den eksisterende murvillaen foreslås omregulert til bolig og rehabilitert. Villaen er på ca 900 m² BRA og det foreslås etablert 6 leiligheter.

Det foreslås etablert en passasje for fotgjengere til Biermanns gate gjennom den bevaringsverdige muren.

Uteareal foreslås på terreng, takterrasse og balkonger, tilsvarende ca 24 % av BRA for boliger. Uteoppholdsarealet på bakkeplan er på 345 m² til sammen. Nytt boligbygg har balkonger på ca 6 m² og en takterrasse på ca 200 m².

På eiendommen finnes også et kontorbygg på ca 6400 m² BRA og en festsal på ca 500 m² BRA, som begge ønskes opprettholdt.

Leilighetene vil følge norm for leilighetsfordeling og få 50 % leiligheter på 50–80 m² og 50 % leiligheter over 80 m².

Forslagsstiller har utarbeidet solstudier som viser at leilighetene og uteoppholdsarealene vil få forholdsvis gode sol- og lysforhold. Kontorbygget i vest vil kaste noe skygge inn over planområdet på kveldstid. De beste solforholdene for utearealet vil være på bakkeplan sør og sørøst for boligbebyggelsen.

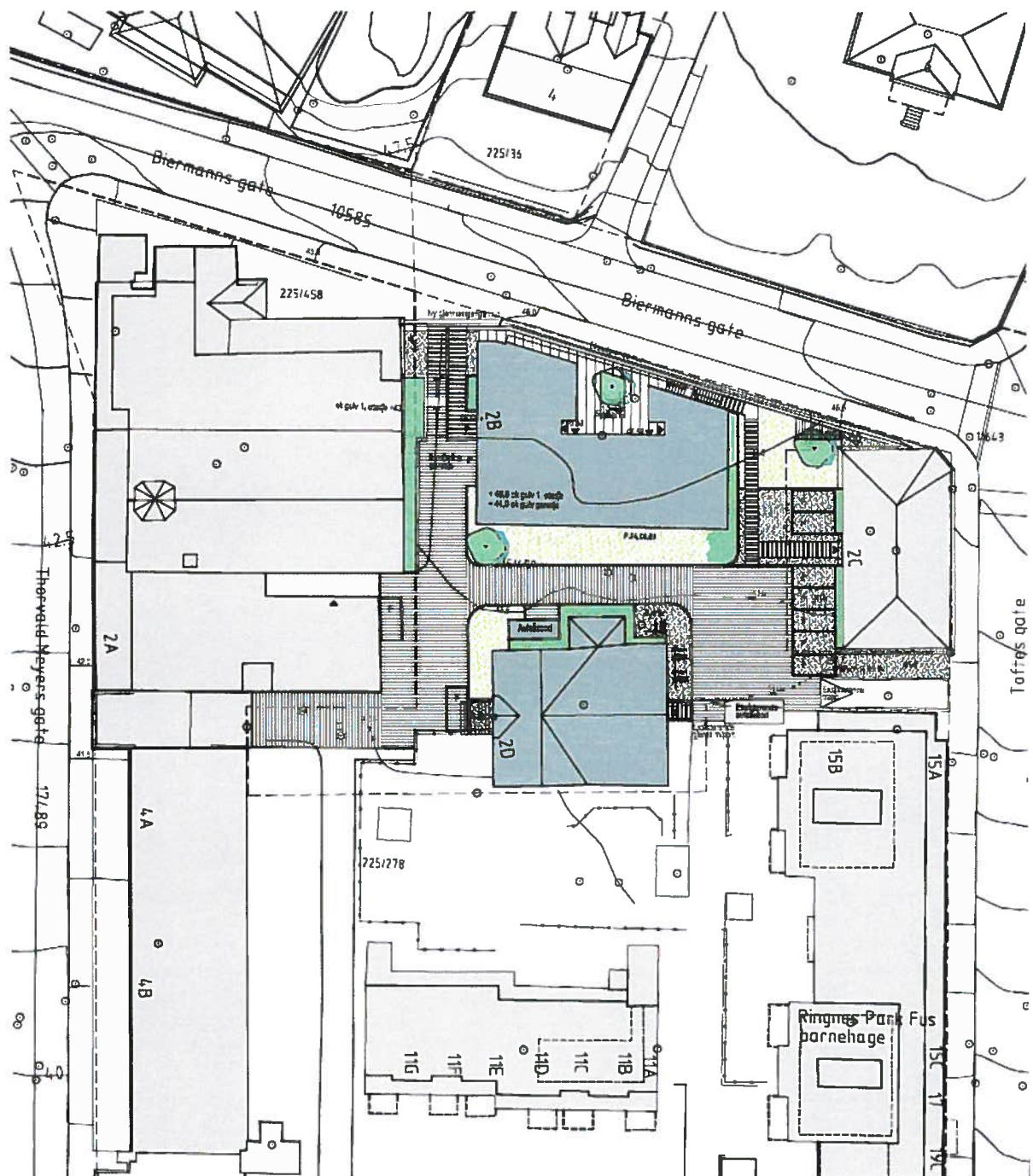
Uteområdene og leilighetene planlegges ut fra prinsipper om universell utforming/tilgjengelighet iht. teknisk forskrift. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Det foreslås etablert 14 parkeringsplasser i parkeringskjeller, 9 parkeringsplasser på terreng og 49 sykkelparkeringsplasser på terreng. Dette er i henhold til gjeldende parkeringsnorm, som sier at nybygget må ha 13 parkeringsplasser og murvillaen 5 plasser. De øvrige 5 plassene vil være for eksisterende kontorbygg. Det vil for øvrig kjøpes p- plasser i øvrige deler av Ringens Park som erstatning for p- plassene på bakkeplan som eier av kontorbygget har avtale om.¹

Avfallsbod vil plasseres på terreng. Planområdet tilknyttes internvei for utrykning, varelevering og renholdsbil.

Plantegningen under viser ny løsning, med nybygget i mørkeblått mot nord og murvillaen i mørkeblått rett nedenfor mot sør.

¹ Utbygger har en privatrettslig avtale med Bryggeriet Holding KS som går ut på at bedriften ved kjøp av eiendommen fikk kontraktsfestet at de skal ha 15 utvendige parkeringsplasser som delvis ligger på g.nr/b.nr 225/458 og 225/459.



Figur 2: Forslag til fremtidig situasjon

Det er inntegnet en inngang for fotgjengere gjennom muren, på vestsiden av nybygget med en trapp rett ned, samt en passasje rundt nord- og østsiden av nybygget. Inngangene til nybygget er på vestsiden (ved merket 2 B) og i det lille gårdsrommet mot nord. Inngangen til murvillaen vil være på østsiden av bygget og den eksisterende trappa på vestsiden vil ikke benyttes.

Syv av parkeringsplassene er plassert i tilknytning til festsalen på østsiden av planområdet, én er plassert ved kontorbygget mot vest og én ligger på vestsiden av murvillaen. Det er inntegnet sykkelparkering i det lille gårdsrommet nord for nybygget, samt øst for murvillaen.

Innkjøring er via eksisterende innkjørsel fra Thorvald Meyers gate og videre inn til ny parkeringskjeller med innkjørsel på vestsiden av nybygget, rett nedenfor trappa fra/til Biermanns gate. Den ene internveien fra resten av Ringnes boligområde kommer inn fra sør på vestsiden av planområdet og går ut gjennom eksisterende innkjørsel til Thorvald Meyers gate. Den andre internveien kommer inn fra sør på østsiden og går gjennom planområdet mellom murvillaen og nybygget. Internveiene er kun for nyttekjøring og utrykningskjøring til boligene, samt for søppelkjøring. Fotgjengere kan også komme ut/inn fra området ved å bruke eksisterende trapp på østsiden, til/fra Toftes gate.

ROS-analysen viser at utkjørsel fra planområdet til Thorvald Meyers gate medfører fare for gående og syklende, men faren vil bli redusert med ny regulering fordi det da vil bli mindre parkering på eiendommen enn i dagens situasjon. Søppelbilen vil kjøre inn på området to ganger i uken, og dette kan medføre en viss fare for påkjørsel. Varelevering kan enten skje fra kantstein i Thorvald Meyers gate eller inne på selve planområdet. Et tredje alternativ er at varebiler kjører inn til planområdet og ut gjennom internvei via grind sørøst i planområdet. Denne grinden er imidlertid stengt på dagtid i barnehagens åpningstid.

Det har blitt utført trafikkberegninger som viser at den foreslåtte reguleringen vil gi en trafikkøkning på 15 kjøretøy per døgn, som anses å ha liten påvirkning på trafikksituasjonen i området. Planområdet har meget god tilgang til offentlig transport.

Deler av planområdet befinner seg i gul støysone pga. trafikk i Toftes gate og Biermanns gate. Det vil bli etablert støyskjerming på de mest utsatte stedene.

Illustrasjonen under viser den foreslåtte situasjonen i perspektiv, med den eksisterende murvillaen og det nye boligbygget inntegnet i rødt. Bildet er hentet fra sol- og skyggestudien, og situasjonen viser planområdet 1. mai kl 15.



Figur 3: Perspektivtegning av mulig fremtidig situasjon

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetaten har ikke tatt stilling til planforslaget, men har avgitt en foreløpig vurdering av saken. Etaten vil ta endelig stilling til saken etter at høringsuttalelsene har kommet inn. Et sammendrag av de viktigste punktene i deres vurdering gjengis i teksten under.

PBE mener at boligformål er i tråd med overordnede føringer, men at en større del av det ubebygde arealet må sikres for uteareal til boligene. Store deler av utearealet i planen er vist til kjøring og parkering, også til ny parkeringskjeller med nedkjøring i nybyggets vestfasade. For å kunne akseptere boliger i planområdet, må en større del av den viste bilparkering etableres i eksisterende parkeringskjellere eller utgå. Iht. overordnede planer skal parkering begrenses for å tilrettelegge for kollektivbetjening slik at transportbehovet kan begrenses. Fordi det er svært god kollektivdekning i denne delen av Oslo, mener etaten at en reduksjon av parkeringsplasser til under normen kan forsvares.

Det godkjente kontorbygget anses tilpasset det bevaringsverdige miljøet på en god måte. PBE ser at dette prosjektet kan være et godt utgangspunkt for et nybygg, og som grunnlag for videre bearbeidelse. Nytt boligbygg vil naturlig få en annen utforming enn kontorbygg, og må derfor vurderes nærmere. Det er positivt at balkonger ligger innenfor bygningens hovedform. PBE påpeker at det anses problematisk at garasjeplanet mot utearealet i sør skaper en lukket fasade slik at bygget virker avvisende. Det bør i videre prosjektering ses nærmere på hvordan denne fasaden best kan løses. Det bør bl.a. vurderes om bygget kan senkes noe mer ned i terrenget, også fordi foreslåtte løsning er 0,5 m høyere enn regulert bygg.

PBE mener at dersom det skal etableres boliger på eiendommen må bomiljøet være adskilt fra næringsdelen. Alle utearealene må tydeliggjøres med avgrensning mellom de private og de halvoffentlige arealer. Primært må det ikke være noe kjøring mellom de to boligbyggene slik at det kan etableres et sammenhengende uteareal og en tilknytning mellom boligene. Dette synes ikke å være løsbart i planen. Det anes heller ikke at utearealet er tilfredsstillende for lek og opphold for barn. De interne kjøreveiene anses som problematiske og kan være en sikkerhetsrisiko for barns lek i området. Utearealet bør forbedres, og parkering på terreng fjernes i størst mulig grad. Hoveddelen av utearealet bør være på terreng, og etableres med grøntpreg og vegetasjon.

Thorvald Meyers gate 2 A-D ligger i et etablert boligområde med god tilknytning til kollektivbetjening, handel, service, kulturtilbud, skole, barnehage og rekreasjonsområder, og anses således egnet for boligformål i tråd med overordnede planer. Imidlertid finner PBE det beklagelig at det historiske industriområdet nå svekkes med innpassing av et nytt boligbygg som legger helt andre føringer for området enn forutsatt i gjeldende regulering. Næring i tilknytning til boligutvikling vil også skape liv i området gjennom hele dagen. Tidligere intensjon om å etablere et bryggermuseum bør i stedet vurderes videreført. Etaten anser i utgangspunktet ikke det aktuelle området med et nytt boligbygg i et næringsfelt som egnet, og mener at det primært bør opprettholdes kontorer i nybygget.

PBEs foreløpige konklusjon er dermed at det er beklagelig at det historiske industri- og næringspreget forelås svekket og brutt med innpassing av boliger som gir helt andre føringer for området. Slik planen er fremstilt mener etaten den viser at det aktuelle området er dårlig

egnet for boliger. Dersom det skal etableres boliger i planområdet må det sikres et sammenhengende bomiljø adskilt fra næringsdelen, og boligens utearealer må være sammenhengende. For at dette skal kunne løses, kan det ikke være noe kjøring mellom boligbyggene, noe etaten ikke ser er løsbart i planen.

Byantikvarens vurdering:

Byantikvaren kunne i forhåndsuttalelsen anbefale et nybygg på 3+1 etasjer som er tilpasset de bevaringsverdige byggene ved bruk av tegl og inntrukne balkonger. De ønsker imidlertid en ytterligere bearbeiding av fasaden for å få et roligere og mer massivt fasadeuttrykk. Byantikvaren godkjenner også inngrepet i muren mot Biermanns gate.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren opprettholder hovedsakelig sin tidligere vurdering av planforslaget, og støtter også PBE i flere av deres synspunkter.

Reguleringsformål

Boligformål er innenfor overordnede planers føringer. Thorvald Meyers gate 2 A-D ligger i et sentralt område med god tilgang til både offentlige og private servicetilbud, inkludert kollektivtransport. Bydelsdirektøren støtter derfor reguleringsformålet isolert sett.

PBE er skeptisk til boligformål, bl.a. fordi etaten mener at det vil svekke det historisk etablerte industri- og næringsområdet. Bydelsadministrasjonens vurdering er at dette ikke er et stort problem, da det er svært lite industri igjen langs Akerselva. De fleste historiske bygningene i området rundt har endret formål, og det er nå en blanding av boliger, kontor og næring i de historiske byggene. Dette fjerner likevel ikke områdets identitet som et historisk arbeider- og industrimiljø. Det arbeides for tiden med å etablere et arbeider- og industrimuseum i denne delen av bydelen for å bringe fram denne tidsepoken i byens historie. Bydelsadministrasjonen støtter imidlertid PBEs ønske om å innpasse et bryggermuseum i området.

Planforslaget tar imidlertid ikke hensyn til de forskjellige behovene boligformål har i forhold til næring, og er ikke godt nok tilrettelagt for boliger slik det vises i planen.

Administrasjonen mener derfor at planforslaget ikke kan godkjennes slik det i dag foreligger. Dersom planen bearbeides og legges til rette for boliger iht. bydelsdirektøren og PBEs anbefalinger og forutsetninger vil en omregulering til boligformål kunne anbefales. Bydelsadministrasjonens begrunnelse og anbefalinger beskrives i teksten under.

Byggehøyder, utforming og kvalitet

Bydelsdirektøren mener byggets høyder, volum og utforming kan godkjennes.

Administrasjonen støtter imidlertid PBEs vurdering om at nybygget virker noe avvisende, og med fordel kan bli bearbeidet ytterligere for myke opp fasaden mot gårdsrommet mot sør og uteoppholdsarealene. Nybyggets innganger er merkelig plassert og er lite tilgjengelige. Dette beskrives nærmere i avsnittet om universell utforming.

Leilighetsfordelingen slik den beskrives i forslagsstillers planbeskrivelse er tilfredsstillende. De fleste av leilighetene i nybygget er gjennomgående og/eller har vinduer mot to sider, og vil ha gode lysforhold.

Det virker som om plantegningene til den eksisterende murvillaen framlagt i forslagsstillers planbeskrivelse ikke er korrekt. Tegningene viser at bygget vil ha 4 leiligheter per etasje (totalt 3 etasjer), hvorav to leiligheter per etasje er under 30 m². I teksten står det imidlertid at murvillaen vil få totalt 6 leiligheter. Bydelsdirektøren antar at plantegningene ikke har blitt oppdatert, men bemerker for sikkerhets skyld at leiligheter under 40 m² ikke er innenfor normen og ikke vil bli akseptert.

Det fremkommer av ROS-analysen at noen av leilighetene vil ligge i gul støvsone. Disse leilighetene må få minst ett rom mot stille side og etableres med støyskjerm.

Kulturminner

Bydelsadministrasjonen bemerket i sin tidligere uttalelse at det ikke bør gjøres inngrep i den bevaringsverdige muren mot Biermanns gate. Byantikvaren har imidlertid godkjent inngrepet, og administrasjonen støtter derfor faginstansens vurdering på dette området.

Uteoppholdsarealer, parkering og trafikk

Bydelsdirektøren mener at boligformål i Thorvald Meyers gate 2 A-D kun kan aksepteres dersom uteoppholdsarealer og parkering løses på en annen måte enn vist i planforslag.

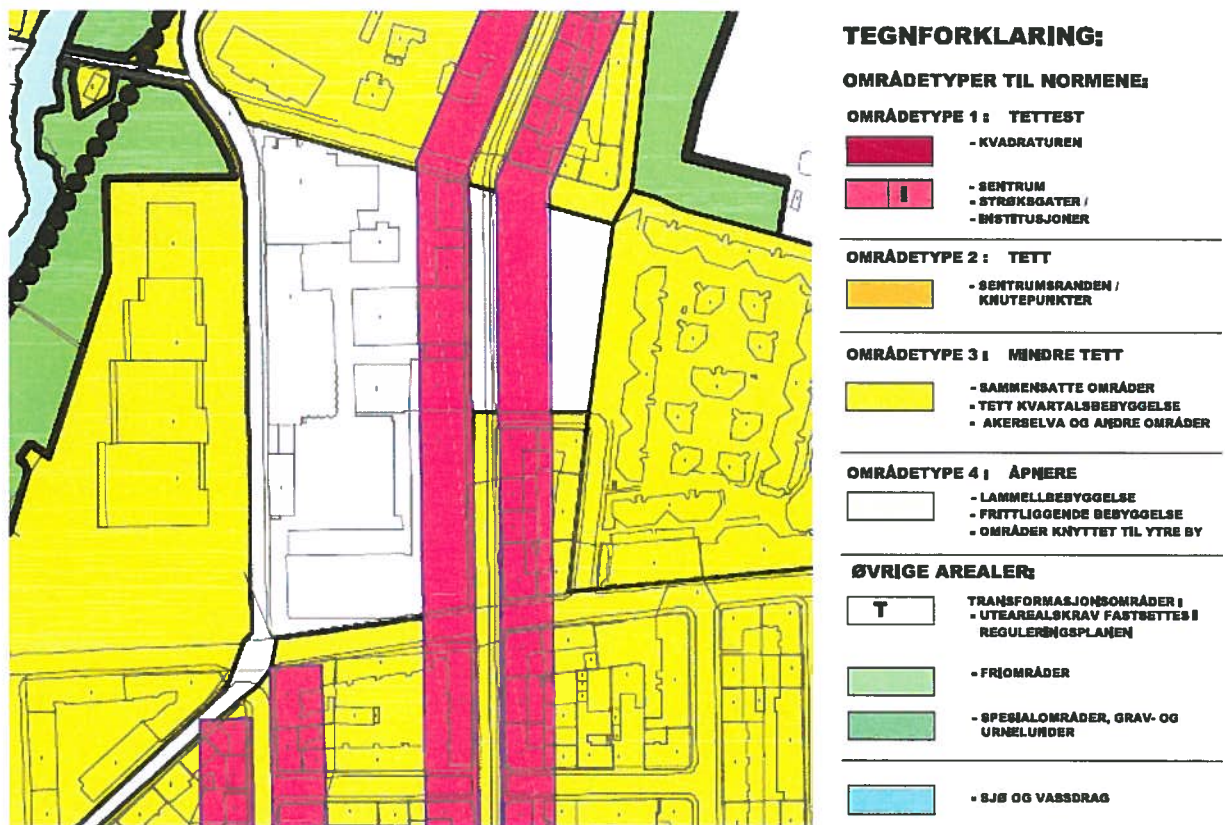
Uteoppholdsarealene er for små, og de er heller ikke trygge for barn og unge pga. innkjøring fra Thorvald Meyers gate til parkeringsplasser og parkeringskjeller på planområdet.

Dersom forslaget skal kunne godkjennes må all parkering på eiendommen fjernes, bortsett fra evt. én parkeringsplass reservert for bevegelseshemmede. Innkjøringen til parkeringskjelleren er lite heldig plassert, da den ligger rett foran fotgjengertrappen fra Biermanns gate. Parkering må derfor løses på en annen måte for å oppfylle gjeldende parkeringsnorm. Om mulig bør eksisterende parkeringskjeller til Ringnes Park benyttes. Det er positivt at sykkelparkering legges på terreng.

Internveiene utgjør den største utfordringen for planområdet. Etter bydelsadministrasjonens vurdering bør veien som nå er inntegnet mellom nybygget opparbeides som uteoppholdsarealer og ikke som vei. Det er likevel viktig å tilrettelegge for varelevering til festlokalet, samt søppeltømming og utrykningskjøretøy. Forslagstiller oppfordres til å finne en god løsning på dette. Administrasjonen foreslår å legge til rette for at internveien på vestsiden kan benyttes, og at den kan bruke innkjørselen fra Thorvald Meyers gate. Det bør ikke være mulig å svinge mot nord fra innkjørselen fra Thorvald Meyers gate og inn på plassen mellom byggene.

Dersom det legges til rette for at internveien på vestsiden kan benyttes vil søppelbiler og utrykningskjøretøy kunne benytte denne, men ikke bevege seg inn på selve planområdet. Internveien på østsiden er stengt på dagtid. Denne veien bør ikke benyttes annet enn ved behov for utrykning. Bydelsdirektøren foreslår derfor at denne veien holdes stengt og at det ikke legges til rette for gjennomkjøring. Belegget på og utformingen av uteoppholdsarealene bør likevel utformes slik at veien kan benyttes ved nødsfall.

Bydel Sagene støtter forslag til *normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo* slik de ble fremlagt på høring 2.5.11², og mener at en boligregulering i Thorvald Meyers gate 2 A-D må følge normens krav. I planens kart ligger Ringnes park (inkl. Thorvald Meyers gate 2 A-D) delvis i områdetype 1 *strøksgate* og delvis i området merket som *transformasjonsområde*. I transformasjonsområder skal utearealskravene fastsettes i reguleringsplan. Alle kvartalene rundt Ringnes park er merket som områdetype 3 *mindre tett*. Illustrasjonen under viser et utsnitt av plankartet med tegnforklaring.



I BUs behandling av utearealnormene ble det fattet et vedtak om at områder merket som transformasjonsområder ved Akerselva skal merkes som områdetype 3. Administrasjonen mener derfor at også Ringnes park bør bli regulert med samme krav som områdetype 3. Boligene i dette planforslaget grenser ikke mot strøksgaten (Toftes gate) og det er plass nok mellom byggene til å etablere gode nok uteoppholdsarealer dersom parkeringsplassene fjernes.

Iht. utearealnormenes høringsdokument skal eiendommer på områdetype 3 over 1,5 daa ha et minimum felles leke- / uteoppholdsareal på 20 % av boligens m² BRA.

I planen beskrives samlet felles uteareal som en andel av felles leke- og uteoppholdsareal som har en størrelse og form som egner seg til aktiviteter, ballspill etc. Gangvei og annet adkomstareal skal ikke medregnes i arealene, og arealet skal ha en hovedform der lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

² Normene er foreløpig ikke vedtatt, men er sendt til byrådet for behandling. Bydelsutvalget behandlet høringsforslaget i BU-sak 11/46 den 16.6.11.

I områdetype 3 er kravet at tomter på over 1,5 daa skal minst 50 % av arealet på terreng/lokk, og det skal bestå av samlede felles utearealer på minst 500 m². Planen stiller også krav til solforhold, brukbarhet og vegetasjon. Bl.a. skal minst 20 % av utearealet kunne etableres med busker og trær.

Universell utforming og tilgjengelighet

I Plan- og bygningslovens § 1 *Lovens formål* står det følgende:

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Diskriminerings- og tilgjengelighetslovens § 1 *Lovens formål* sier:

Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapt funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

Lovene om universell utforming skal bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, og til å unngå diskriminering. Dette betyr ikke bare at man må legge til rette for rullestolbrukere, men at alle mennesker skal kunne delta i samfunnet vårt, enten man er født med nedsatte funksjoner som hørsel, syn og bevegelseevner, man triller barnet sitt i barnevogn, har brukket foten og må gå med krykker eller er gammel og dårlig til bens.

Teknisk forskrift (TEK 10) til Plan- og bygningsloven stiller mer spesifikke krav til uteområder og leiligheter, og sier bl.a. i § 8-2 at felles uteareal for større boligområder skal være universelt utformet.

I henhold til forslagstillers planbeskrivelse skal bygg og utearealer følge krav til universell utforming, også ivaretatt av TEK 10.

Etter bydelsadministrasjonens vurdering er tilgjengeligheten ikke godt nok ivaretatt i planforslaget. Inngangen gjennom muren og ned til uteoppholdsarealene på sør og vestsiden av nybygget er forbeholdt mennesker som kan gå i trapper. De som bor i nybygget og har vanskelig for å gå i trapper, kan kun komme til uteoppholdsarealet ved å bruke innkjøringen fra Thorvald Meyers gate (som vil si at de må gå ut gjennom muren og rundt på utsiden av bygget) eller ved å ta heisen ned i parkeringskjelleren og gå ut fra denne. Dette er ikke akseptabelt og strider i mot Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Inngangen gjennom muren må legges til rette med en gangvei ned til uteoppholdsarealene med en stigning som ikke er større enn 1:20. Denne foreslås lagt i passasjen rundt nybygget, dersom det er vanskelig å plassere denne ved siden av trappen. Det foreslås likevel at nybyggets hovedinngang legges på sørsiden, mot uteoppholdsarealene.

I forslagsstillers beskrivelse står det også at de kjørbare delene av planområdet er tenkt opparbeidet med brostein som en referanse til den gamle industribebyggelsen. Bydelsdirektøren bemerker at dette er en godt forslag visuelt sett, men at brostein ofte er eller blir en svært dårlig løsning når det gjelder universell utforming. Det er derfor viktig at brosteinen er av en type som er jevn og rett, og som vil forbli slik også over tid.

Forslag til vedtak:

1. Bydelen støtter en omregulering til boligformål på planområdet, isolert sett. Boligformål er innenfor overordnede planers føringer og Thorvald Meyers gate 2 A-D ligger i et sentralt område med god tilgang til både offentlige og private servicetilbud, inkludert kollektivtransport.

Bydelen mener at en omregulering fra næring til boligformål ikke vil svekke det historisk etablerte industri- og næringsområdet. Det er svært lite industri igjen langs Akerselva og fleste historiske bygningene i området rundt har endret formål og består nå av en blanding av boliger, kontor og næring. Dette fjerner likevel ikke områdets identitet som et historisk arbeider- og industrimiljø. Bydelen støtter imidlertid PBEs ønske om å innpasse et bryggerimuseum i området.

Planforslaget tar imidlertid ikke hensyn til de forskjellige behovene boligformål har i forhold til næring, og er ikke godt nok tilrettelagt for boliger slik det vises i planen. Bydelen mener derfor at planforslaget ikke kan godkjennes slik det i dag foreligger.

Dersom planen bearbeides og legges til rette for boliger iht. bydelen og PBEs anbefalinger og forutsetninger vil en omregulering til boligformål kunne anbefales.

2. Bydelen mener byggets høyder, volum og utforming kan godkjennes. Bydelen støtter imidlertid PBEs vurdering om at nybygget virker avvisende, og med fordel kan bli bearbeidet ytterligere for myke opp fasaden mot uteoppholdsarealene på sørsiden.
3. Leilighetsfordelingen slik den beskrives i forslagsstillers planbeskrivelse er i henhold til leilighetsnormen og derfor tilfredsstillende. De fleste av leilighetene i nybygget er gjennomgående og/eller har vinduer mot to sider, og vil ha gode lysforhold.

Bydelen bemerker imidlertid at det ser ut som at plantegningene til murvillaen ikke har blitt oppdatert iht. leilighetsnormen. Det presiseres at leiligheter under 40 m² ikke er innenfor normen og ikke vil bli akseptert.

4. Det fremkommer av ROS-analysen at noen av leilighetene vil ligge i gul støysone. Disse leilighetene må få minst ett rom mot stille side og etableres med støyskjerm.
5. Bydelen bemerket i sin tidligere uttalelse at det ikke bør gjøres inngrep i den bevaringsverdige muren mot Biermanns gate. Byantikvaren har imidlertid godkjent inngrepet, og bydelen støtter derfor faginstansens vurdering på dette området.

6. Bydelen mener at boligformål kun kan aksepteres dersom uteoppholdsarealer og parkering løses på en annen måte enn vist i planforslag. Uteoppholdsarealene er for små, og de er heller ikke trygge for barn og unge pga. innkjøring fra Thorvald Meyers gate til parkeringsplasser og parkeringskjeller på planområdet. Dersom forslaget skal kunne godkjennes må all parkering på eiendommen fjernes, bortsett fra evt. én parkeringsplass reservert for bevegelseshemmede. Innkjøringen til parkeringskjelleren er lite heldig plassert, da den ligger rett foran fotgjengertrappen fra Biermanns gate. Parkering må derfor løses på en annen måte for å oppfylle gjeldende parkeringsnorm. Om mulig bør eksisterende parkeringskjeller til Ringnes Park benyttes. Det er positivt at sykkelparkering legges på terrenget.

Internveien som nå er inntegnet mellom nybygget må opparbeides som uteoppholdsarealer og ikke vei. Det er likevel viktig å tilrettelegge for varelevering til festlokalet, samt søppeltømming og utrykningskjøretøy. Forslagstiller oppfordres til å finne en god løsning på dette. Bydelen foreslår å legge til rette for at internveien på vestsiden kan benyttes, og at den kan bruke innkjørselen fra Thorvald Meyers gate. Det bør ikke være mulig å svinge mot nord fra innkjørselen fra Thorvald Meyers gate og inn på plassen mellom byggene.

Dersom det legges til rette for at internveien på vestsiden kan benyttes vil søppelbiler og utrykningskjøretøy kunne benytte denne, men ikke bevege seg inn på selve planområdet. Internveien på østsiden er stengt på dagtid og bør ikke benyttes annet enn ved behov for utrykning. Belegget på og utformingen av uteoppholdsarealene bør likevel utformes slik at veien kan benyttes ved nødsfall.

7. Bydel Sagene støtter forslag til *normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo* slik de ble fremlagt på høring 2.5.11, og mener at en boligregulering i Thorvald Meyers gate 2 A-D må følge normens krav. I planens kart ligger Ringnes park delvis i områdetype 1 *strøksgate* og delvis i området merket som *transformasjonsområde*. Bydelen mener at Ringnes park må bli regulert med samme krav som områdetype 3. Boligene i dette planforslaget grenser ikke mot strøksgaten (Toftes gate) og det er plass nok mellom byggene til å etablere gode nok uteoppholdsarealer dersom parkeringsplassene fjernes.
8. Tilgjengeligheten er ikke godt nok ivaretatt i planforslaget. Inngangen gjennom muren og ned til uteoppholdsarealene på sør og vestsiden av nybygget er forbeholdt mennesker som kan gå i trapper. De som bor i nybygget og har vanskelig for å gå i trapper, kan kun komme til uteoppholdsarealet ved å bruke innkjøringen fra Thorvald Meyers gate (som vil si at de må gå ut gjennom muren og rundt på utsiden av bygget) eller ved å ta heisen ned i parkeringskjelleren og gå ut fra denne. Dette er ikke akseptabelt og strider i mot Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Inngangen gjennom muren må legges til rette med en gangvei ned til uteoppholdsarealene med en stigning som ikke er større enn 1:20. Denne foreslås lagt i passasjen rundt nybygget, dersom det er vanskelig å plassere denne ved siden av trappen. Det foreslås i tillegg at nybyggets hovedinngang legges på sørsiden, mot

uteoppholdsarealene, både for å øke tilgjengeligheten og gjøre bygget mindre avvisende.

I forslagsstillers beskrivelse står det at de kjørbare delene av planområdet er tenkt opparbeidet med brostein som en referanse til den gamle industribebyggelsen. Bydelen bemerker at dette er en godt forslag visuelt sett, men at brostein ofte er eller blir en svært dårlig løsning når det gjelder universell utforming. Det er derfor viktig at brosteinen er av en type som er jevn og rett, og som vil forbli slik også over tid.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Administrativ uttalelse ved område- og prosessavklaring
2. Forslag til reguleringskart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser

Utrykte vedlegg:

Alle saksdokumenter kan lastes ned fra PBEs saksinnsyn med saksnr. 201113304.
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>.



Vedlegg til Bll-sak
12/89

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.10.2011

Deres ref:
201113304

Vår ref (saksnr):
2011/1177

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Arkivkode:
512.1

INNSPILL TIL OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - RINGNES PARK FELT 1

Det vises til invitasjon til innspill for overnevnte eiendom i Thorvald Meyers gate 2 A-D. Grunnet kort tidsfrist har det ikke vært mulig å behandle saken politisk. Bydelen gir derfor med dette en administrativ uttalelse, som vil bli lagt fram til orientering for de folkevalgte.

Bydel Sagene har følgende bemerkninger:

Reguleringsformål

Bydelen er positiv til å legge til rette for etablering boliger på eiendommen, ved å endre reguleringsformålet til *bolig, kontor, allmennyttig formål og bevertning*. Tomten må imidlertid tilpasses for å være egnet for boligformål, og bydelen stiller derfor en rekke krav, spesielt i forhold til utnyttelse, uteoppholdsarealer og parkering.

Utnyttelse og høyder

Høyden på 4+1 etasjer for det foreslåtte nye bygget er innenfor gjeldende regulering og er akseptabelt. Bebygd areal (BYA) og byggets volum er imidlertid for stort, og det blir for små uteoppholdsarealer for antall leiligheter som ønskes etablert.

Parkering

Det kan ikke etableres parkering på terreng, og all eksisterende parkering på eiendommen må fjernes. Dette for å sikre kvalitet på uteoppholdsarealene, og legge til rette for trygg lek og opphold for barn. Parkering må etableres i eksisterende parkeringskjeller for Ringnes Park og følge *parkeringsnormer for boliger i Oslo*. Prosjektet må ikke føre til økt parkering på gategrunn.

Det må etableres sykkelparkering i henhold til parkeringsnormen.

Uteoppholdsarealer

Bydel Sagene støtter forslag til *Utearealnormer – Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*, og ønsker at disse skal følges ved utvikling av eiendommen. Ringnes Park går under områdetype 3.



Minste felles leke- og uteoppholdsareal (MUA) må være minst 20% av bruksareal (BRA) for begge byggene. Minst 60% av disse uteoppholdsarealene skal være på terreng/lokk. Dersom takterrasse skal etableres, er det ønskelig at det også etableres vegetasjon på denne, eventuelt som en del av overvannsbehandling.

Uteoppholdsarealene på terreng må være opparbeidet med vegetasjon og ha tilstrekkelige solforhold, dvs. minst 30% av uteoppholdsarealene skal være solbelyst 1.mai kl 15.

Mur mot Biermanns gate

I planinitiativets illustrasjoner foreslås det en ny inngang gjennom muren mot Biermanns gate, inn til det nye leilighetskomplekset. Muren er regulert til bevaring, og det er derfor ikke ønskelig å gjøre inngrep i denne. De foreslåtte leilighetene må benytte inngangspartiet mot Thorvald Meyers gate.

Leilighetsfordeling og -kvalitet

Norm for leilighetsfordeling i indre Oslo må følges. Det vil si:

- Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

Det er ikke ønskelig med ensidige nord- eller østvendte leiligheter. Det må sikres gode lys- og solforhold i alle leiligheter og på eventuelle balkonger. Leilighetene må sikres mot støy.

Universell utforming

Byggene og uteoppholdsarealene må følge krav til universell utforming.

Overvannshåndtering

Overvann må håndteres lokalt på eiendommen.

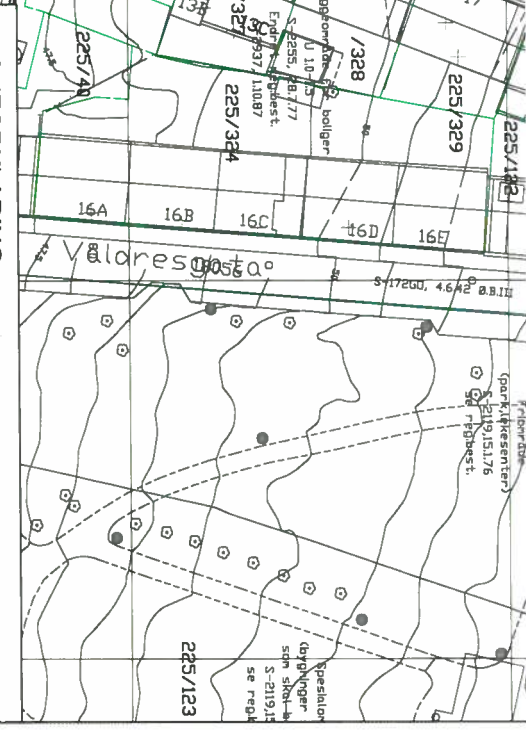
Barnehage

Siden det allerede er etablert en barnehage i Ringnes Park og det ikke er snakk om mer enn 17 leiligheter, anses barnehagedekningen som akseptabel, og det er ikke nødvendig å etablere en ny barnehage på eiendommen.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift



TEGNFORKLARING

PBL, KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/ barnetage/ kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum) beverning

HENSYNSONER

Bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)

Formalsgrense

Byggsgrense

Regulert høyde

Bygg, kulturminner mm. som skal bevares (mur)

Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende elendomsgrænse

Regulering som oppheves

THORVALD MEYERS GATE 2A-D, RINGNES PARK
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for gnr. 225 bnr. 458, 459, 460

Forslagsgiver:

Ringnes park DA

Kvalitetssikring av produkt for velded
Gjeldende plan- og bygningslovgivning
Tiltaket er utarbeidet i offentlig ettersyn

10+ utarbeidet av velded

Dato	Signatur	Stilskilt	Signatur
Dato: 23.07.2012	Signatur:	201113304	201113304
Dato: 23.07.2012	Signatur:	201113304	201113304

Gjeldende planregulering: EUREG-09 - UTM-kommuneplan for Oslo kommune
Høydepunkt: Oslo kommune
Kart: PBL-12 - side 18.04.2012
Målestokk: 1:500

Skiltekn. hør.: ALBREM

Rev. 2:

0 5 10 15 20 25

N

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
THORVALD MEYERS GATE 2A-D, RINGNES PARK, FELT 1**
Gnr. 225, bnr. 458, 459, 460

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201113304 og datert 23.07.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boliger/ barnehage/ kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/ bevertning.
- Hensynssoner – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

Maks 20% leiligheter med 40-50 m² BRA

Min 30% leiligheter med 50-80 m² BRA

Min 50% leiligheter med over 80 m² BRA

1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

Leilighetene skal være gjennomgående eller få lys fra to himmelretninger.

§ 4 Utnyttelse

Tillatt areal for nybygg skal ikke overstige BRA= 3 000 m².

Balkonger og takterrasse inngår sammen med grøntarealer på bakkeplan som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet.

Parkeringsplasser på terreng inngår i BRA med 15 m² pr. plass.

§ 5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Heishus, trappehus, takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3 meter over maks høyde med maks 10% av underliggende etasje.

Taket kan utnyttes til takterraser.

Trapper/trappehus, ramper, terrengforstøtninger/murer tillates oppført utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

§ 6 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Ny bebyggelse skal ha fasader i tegl i en tilnærmet lik nyanse som omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse. Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor feltet.

Balkonger på nytt boligbygg skal trekkes inn, og integreres som en del av fasaden.

Eventuell støyskjerming til balkonger og takterraser skal være transparent.

§ 7 Utearealer

I nybygg skal alle leiligheter ha minimum 6 m² privat balkong.

I tillegg skal det etableres 300 m² felles uteareal på bakken. Uteareal på terreng skal opparbeides med beplantning som vist på utomhusplan.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/søknad om tillatelse skal det innsendes utomhusplan for planområdet i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon, oppholdsarealer, parkering, sykkelparkering, gangveier, oppsamlingsenheter for avfall, universell tilgjengelighet, støyskjermer og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 Bevaring av mur

Mur som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner med mer som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Eventuelle åpninger i muren forutsettes utført i samarbeid med og under forutsetning av Byantikvarens godkjenning.

§ 10 Hensynssone H570

Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tappt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 11 Avkjørsel, parkering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Parkering (bil, sykkel) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Inntil 9 plasser kan anordnes på terreng, øvrige plasser skal anordnes i kjeller innenfor planen eller i kjellere innenfor felt som omfattes av reguleringsplanen for Ringnes Vest eller i nærliggende område. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelsehemmede.

§ 12 Støy

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

§ 13 Overvannshåndtering

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

§ 14 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 alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.