

Grenseveien 51 gnr 127/bnr 54

Utarbeidet av: Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS for Grenseveien 51 AS



Foreløpig beskrivelse av prosjekt; begrunnelse, konsekvenser og illustrasjoner

BESKRIVELSE AV PROSJEKT

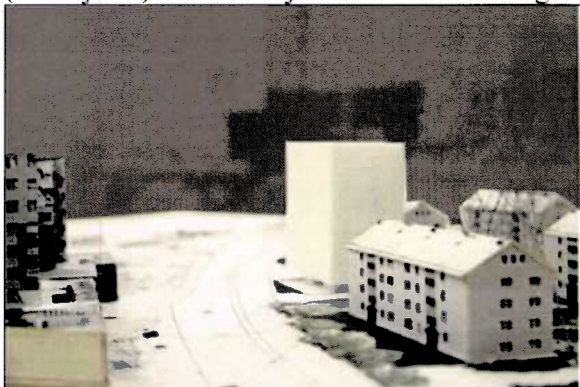
Forslagsstiller Grenseveien 51 AS har til hensikt å utforme ny reguleringsplan for Grenseveien 51 og regulere eiendommen til bolig. Planskissen er fundamentert i fortettingspotensialet som ligger i området samt et politisk ønske om økt boligbygging i Oslo.

Det er ikke mulig å skape et kostnadsøkonomisk prosjekt innenfor rammene av dagens regulering. Eksisterende regulering slår fast at bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Eksisterende bebyggelse på 2 etasjer er å se som en dispensasjon fra gjeldende regulering, og hvis man ønsker en høyere utnyttelse og høyere bebyggelse må området omreguleres.

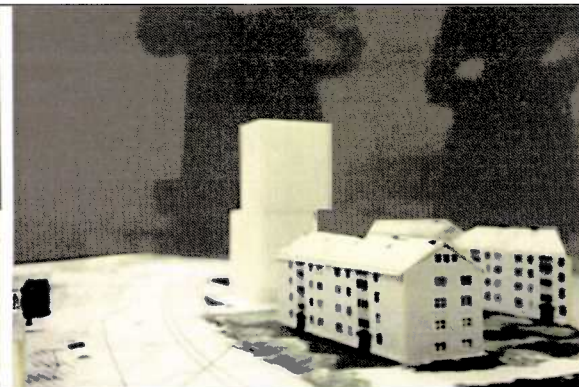
Prosess/valg av konsept:

Det ble i oppstartmøte med Plan- og bygningsetaten diskutert et innsendt planinitiativ som Plan- og bygningsetaten anbefalte forslagsstiller *ikke* å gå videre med. Forslaget viste en lamellbebyggelse i 4 etasjer som la seg på tvers av eksisterende lamellstruktur. Innsendt planskisse var basert på feilaktig informasjon om at området var regulert til bolig i 4 etasjer, og var derfor tilpasset dette for å unngå omregulering. Dette alternativet er ikke lenger like relevant hvis man allikevel må omregulere. Anbefalingene fra Plan- og bygningsetaten var da at man ikke måtte bryte med den eksisterende lamellstruktur, men finne en struktur som beholdt områdets åpenhet, og samtidig ga gode utearealer og lite innsyn. Man ble i møte enige om å undersøke muligheten for etablere bebyggelse i et punkthus.

Det ble i samme oppstartmøte avtalt å ha et nytt møte for å se på skisser til mulige punkthusvarianter før innsendelse av planskisse. Nytt møte med PBE ble avholdt 16.11.2012. I dette møtet viste tiltakshaver 4 varianter av punktbebyggelse i nordenden av tomte, alle med ca 2500-3000 m² BTA (uten kjeller). Antall etasjer varierte fra 8-12 etg.



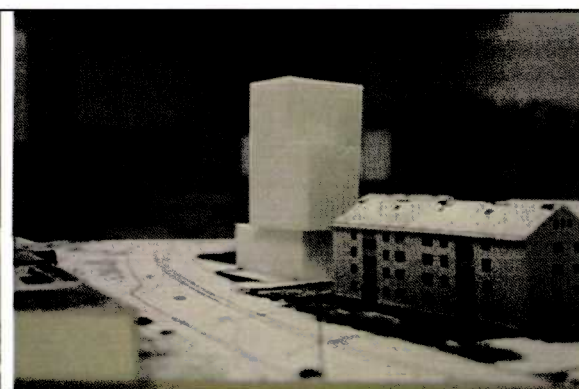
Figur 6.1 Alt 1



Figur 6.2 Alt 2



Figur 6.3 Alt



3 Figur 6.4 Alt 4

Tilbakemeldingen fra PBE var at de syntes alle variantene hadde et for stort fotavtrykk og mente at et enda slankere tårn ville være å foretrekke. Et femte alternativ ble da også lagt fram, men det ble poengtert fra forslagsstillers side at dette tårnet ikke er kostnadseffektivt å bygge (meget svak

netto/brutto faktor) og i tillegg må bygges i minimum 16 etasjer for å kunne oppnå like høy utnyttelse som de andre.



Figur 6.5 Alt 5.

Konklusjonen i møtet var at tiltakshaver allikevel ble oppfordret av PBE til å se på en slankere variant enn de 4 første som ble presentert, og at en høy bebyggelse på tomten "kunne være interessant".

Forslagsstiller har da jobbet videre med en 16 etasjers variant av siste forslag vist PBE. Fotavtrykket på ca. 146m² viste seg svært vanskelig å argumentere for økonomisk blant annet grunnet effektivitet, strenge krav til brann, fundamentering osv. I tillegg var nabomerknadene ganske tydelige på at de ikke ønsket et "høyhus" i området. Man valgte da å redusere høyden til 12 etg. og plassere overskytende areal lenger ned uten å miste de "slanke" proporsjonene på bygningen. Løsningen ble å lage et mindre tårn på 6 etg. ved siden av det store tårnet, fysisk adskilt med en forskyvning i fasaden. På denne måten blir prosjektet gjennomførbart samtidig som det ikke fremstår som massivt på tomten. Bygningsvolumet innfører en ny typologi i området med sin kombinasjon av høyde og forholdsvis lille fotavtrykk. Et gjennomgående horisontalt vindusbånd rundt bygningen er valgt for at tårnene *ikke* skal fremstå med en bakside (mot nordøst/Grenseveien) og forside (mot sydvest).

Boligkvalitet: Det foreslåtte tiltaket viser to slanke sammensatte volumer på henholdsvis 6 og 12 etasjer. Bebyggelsen er organisert slik at leilighetene ikke henvendes direkte ut mot Grenseveien, men åpner seg opp mot syd og vest, mot felles grøntarealer og uteplass. Støyrapport viser at alle leiligheter vil kunne ha stille side mot sydvest. Planen legger til rette for maksimalt 25 boligenheter i størrelsesorden 42-112M². Alle leiligheter vil ha tilgjengelighet med heis fra en generøs lobby. Leiligheter på 1 etasje plan skjermes med privat uteareal på bakkeplan. Leilighetene har felles takterrasse på tak på laveste boligvolum. I tillegg er det inntegnet et areal for et "felleshus" på tomten som kan være felles drivhus, gjesteleiligheter, utestue el.lign. Sportsboder og sykkel parkering er lokalisert i kjeller sammen med bilparkering.

Atkomst og parkering: Eneste mulighet for å løse atkomst på egen tomt er i nordenden av tomten, så langt vekk fra rundkjøringen og fotgjengerovergang som mulig. For å minimere miljøbelastningen for naboer samt oppfylle p-norm for Oslo indre by legges det opp til parkeringskjeller under bygningen og i nordøstlig del av tomten. Utkjørsel kan kun skje sydover på Grenseveien, mens innkjørsel kun fra nord. Normal siktlinje halveres deretter og kommer ikke i konflikt med planlagt støyskjerm.

Utearealer og miljø: Grenseveien er en viktig gjennomfartsåren i området som gir støy og forurensing. Det etableres støyskjerm i 3 meter ut mot Grenseveien som vil inngå som en del av tiltaket. Dette, sammen med plassering av ny bebyggelse, skaper en ny og bedre situasjon for omkringliggende uteareal ift støyavskjerming og lokal spredning av svevestøv. Ved å lokalisere bebyggelsen i nordenden av tomten vil den også gi minimale endringer i solforhold for eksisterende bebyggelse, samt på utearealer. Tomten mot vest kan åpnes opp og bli en del av det store parkdraget mellom eksisterende boligstruktur. Utearealer på bakkeplan i prosjektet vil være minimum min 50 % av BRA og det vil være svært gunstige forhold for opphold og lek.

KONSEKVENSER AV FORSLAGET, UTDRAK FRA PLANSKISSEN

Dette er ikke et planforslag med konsekvensutredning, men planskisse til prosjektavklaring. Konsekvenser er beskrevet på bakgrunn av arkitektens faglige bedømmelse.

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med **PRP for samordnet areal- og transportplanlegging**, som tilsier utbygging nær kollektivtrafikktilbudene. Prosjektet ligger helt opp til Hasle T-banestasjon og rett ved Grenseveien som har gode bussforbindelser.

Forslaget er i tråd med **PRP for barn og unges** interesser i planlegging, trafikkfare og annen helsefare. Det er sikret varierte, skjermete og store nok arealer til lek og opphold.

Forslaget er også i tråd med **PRP for behandling av støy i arealplanleggingen** da det etableres en støyskjerm ut mot Grenseveien som reduserer støynivået betraktelig på eiendommen og naboeiendommen.

Planforslaget er i samsvar med **Kommuneplan Oslo**, som har som overordnet mål å bidra til en bærekraftig byutvikling, med konsentrerte utbyggingsmønstre og en samordnet areal og transportpolitikk.

Planforslaget er ikke i samsvar med gjeldende regulering for området.

Natur- og ressursgrunnlaget

Positiv konsekvens for friluftarealer. Grøntarealer mellom eksisterende boligstruktur blir utvidet med tiltaket og skjermet for Grenseveien.

Landskap

Eiendommen er pr i dag bebygget og alt areal rundt bebyggelsen er dekket av asfalt. Tiltaket vil ha positiv konsekvens på landskapet da det vil opparbeides arealer med vegetasjon og grønstruktur rundt bygningen.

Naturmangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet.

Kulturminner

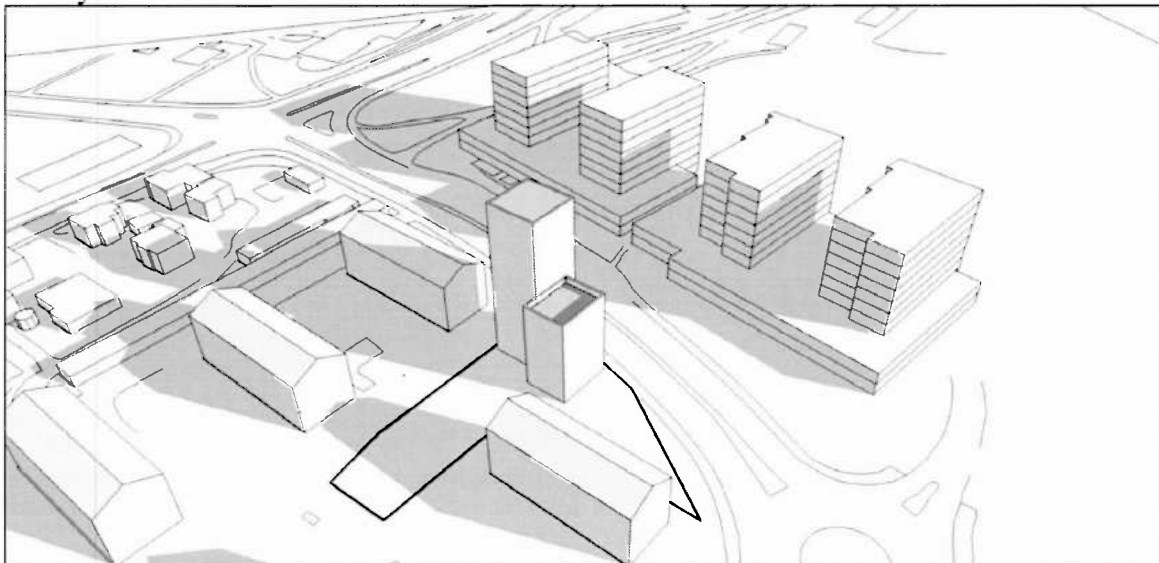
Det er ikke kartlagt kulturminner i nærområdet.

Eksisterende bebyggelse er ikke bevaringsverdig.

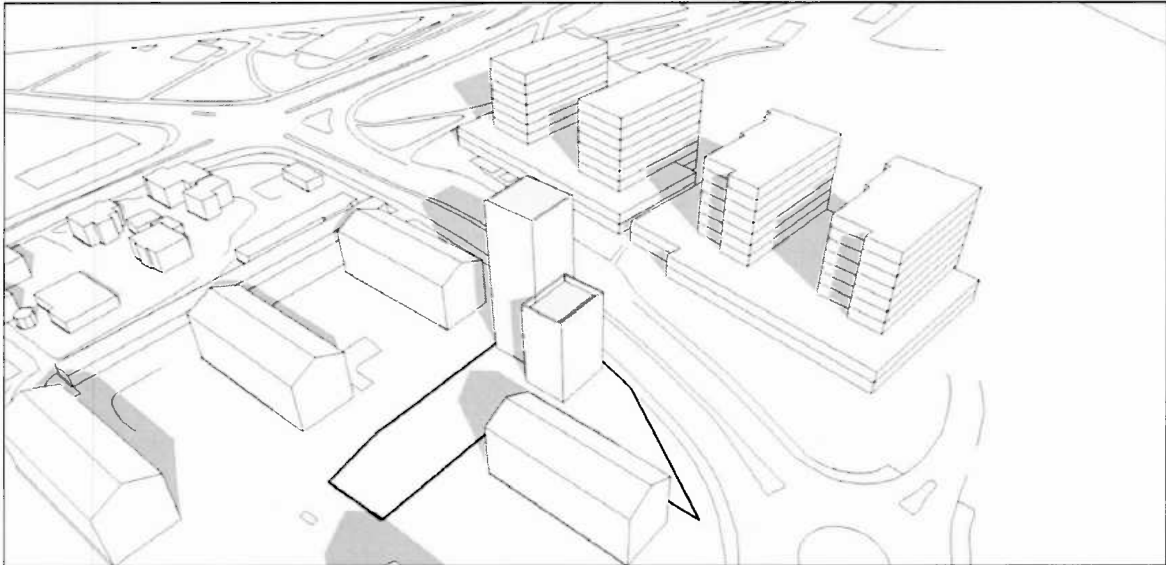
Miljøfaglige forhold

Se vedlagt sol- og skyggediagram. Ny bygningsmasse vil gi liten skygge på deler av tilstøtende bygningsmasse. Skyggen som faller vil påvirke bakenforliggende eiendommer i korte tidsrom.

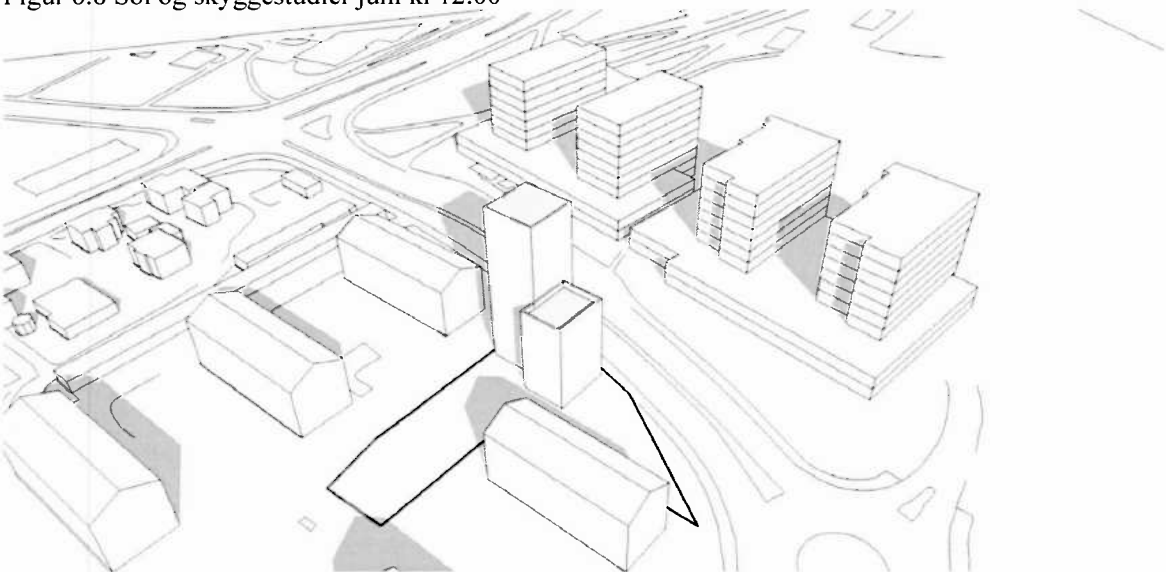
Ny støyskjerm vil påvirke bakenforliggende boliger og grøntområde positivt da området blir skjermet for støy fra Grenseveien.



Figur 6.7 Sol og skygestudier mars kl 12.00



Figur 6.8 Sol og skyggestudier juni kl 12.00



Figur 6.9 Sol og skyggestudier sept kl 12.00

Trafikkforhold

Liten negativ konsekvens. Det blir økt biltrafikk inn til området med 25 nye boliger. Trafikksikkerhet og oversikt må vurderes ved atkomstsituasjon fra Grenseveien.

Risiko- og sårbarhet

Risikoanalyse er gjort på bakgrunn av vedlagt sjekklister.

Konsentrasjon av radonforekomster må kartlegges på eiendommen og bygg må sikres.

Vurdering av trafikksikkerhet og adkomst må skje tidlig i prosjekteringen og detaljeres i utomhusplan.

Sosial infrastruktur

Boligantallet i planforslaget gir ikke behov for etablering av barnehage. Barnehagedekning i området vites ikke. Det er flere skoler i området, men det er ikke kapasitet hos nærmeste. I skolebruksplanen 2012-2020 for Oslo kommune er det foreslått tiltak med å bygge en barneskole på Teglverkstomten. Utearealer er godt egnet for barns lek.

Offentlige servicetilbud er generelt godt tilrettelagt i nærheten.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dette kan medføre større graveområde på tilstøtende tomter.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget vurderes positivt for området. Prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet vurderes til å kunne ha smitteeffekt på området generell mht oppgradering.

Den nye strukturen åpner opp for områdets uterom, samtidig som fortetningspotensialet utnyttes.

Stedsutvikling

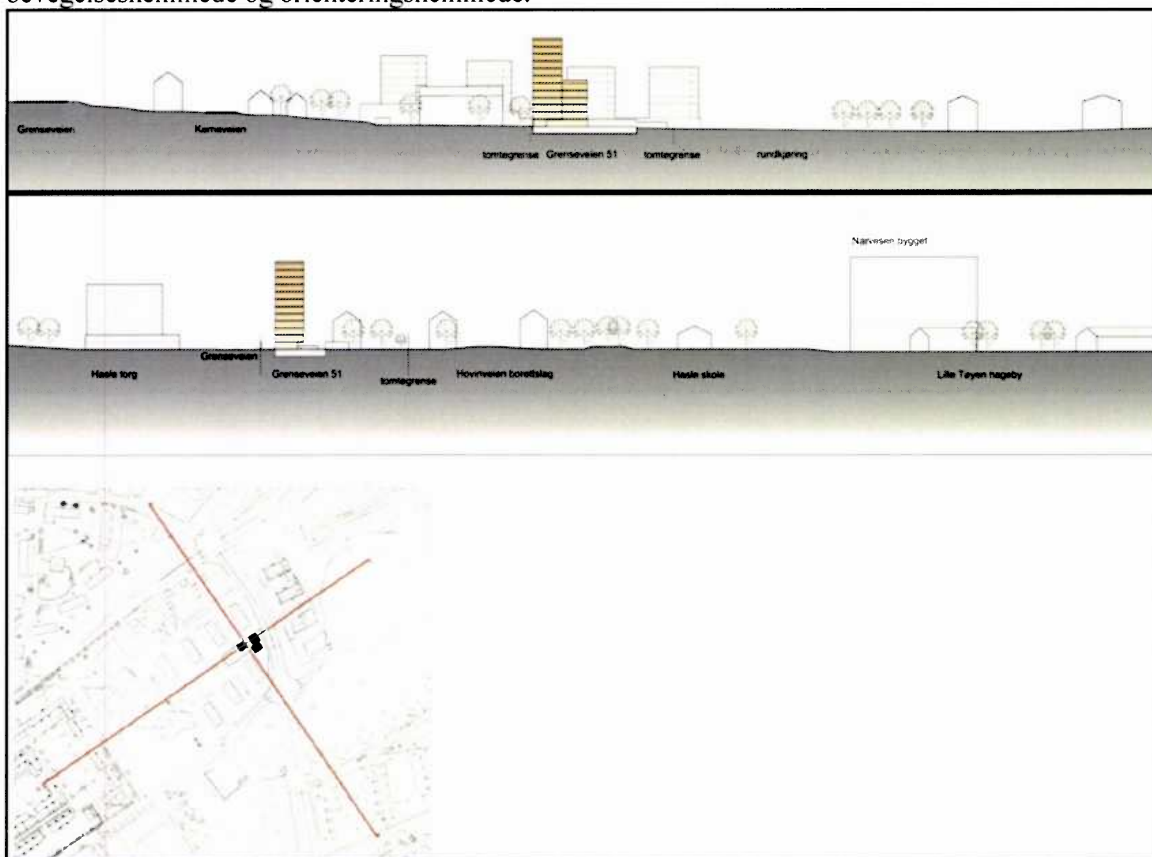
Planområdet er egnet til bolig med nærhet til sosial infrastruktur og gode uteoppholdsareal.

Barns interesser

Opparbeiding av lekeareal innenfor planområdet er positivt for nærområdet som helhet.

Universell utforming

Bebyggelsen og uteareal i planforslaget vil ha positiv konsekvens for funksjonshemmede, bevegelsehemmede og orienteringshemmede.



Figur 8.2 Landskapsnitt



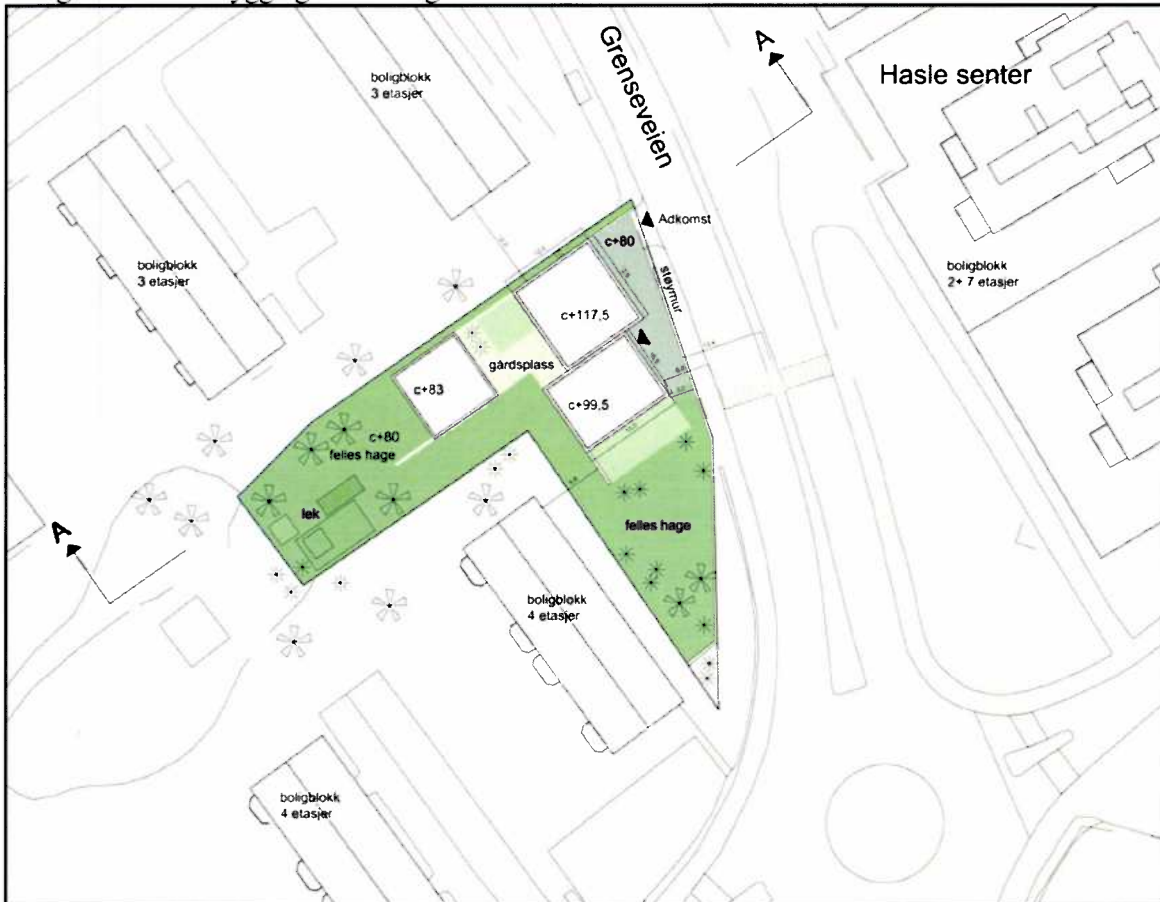
Figur 6.6 Fjernvirkning, tiltaket sett fra krysset Grenseveien / Økernveien



Figur 6.7 Fjernvirkning, tiltaket sett fra krysset Grenseveien / St. Jørgens vei

ILLUSTRASJONER

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



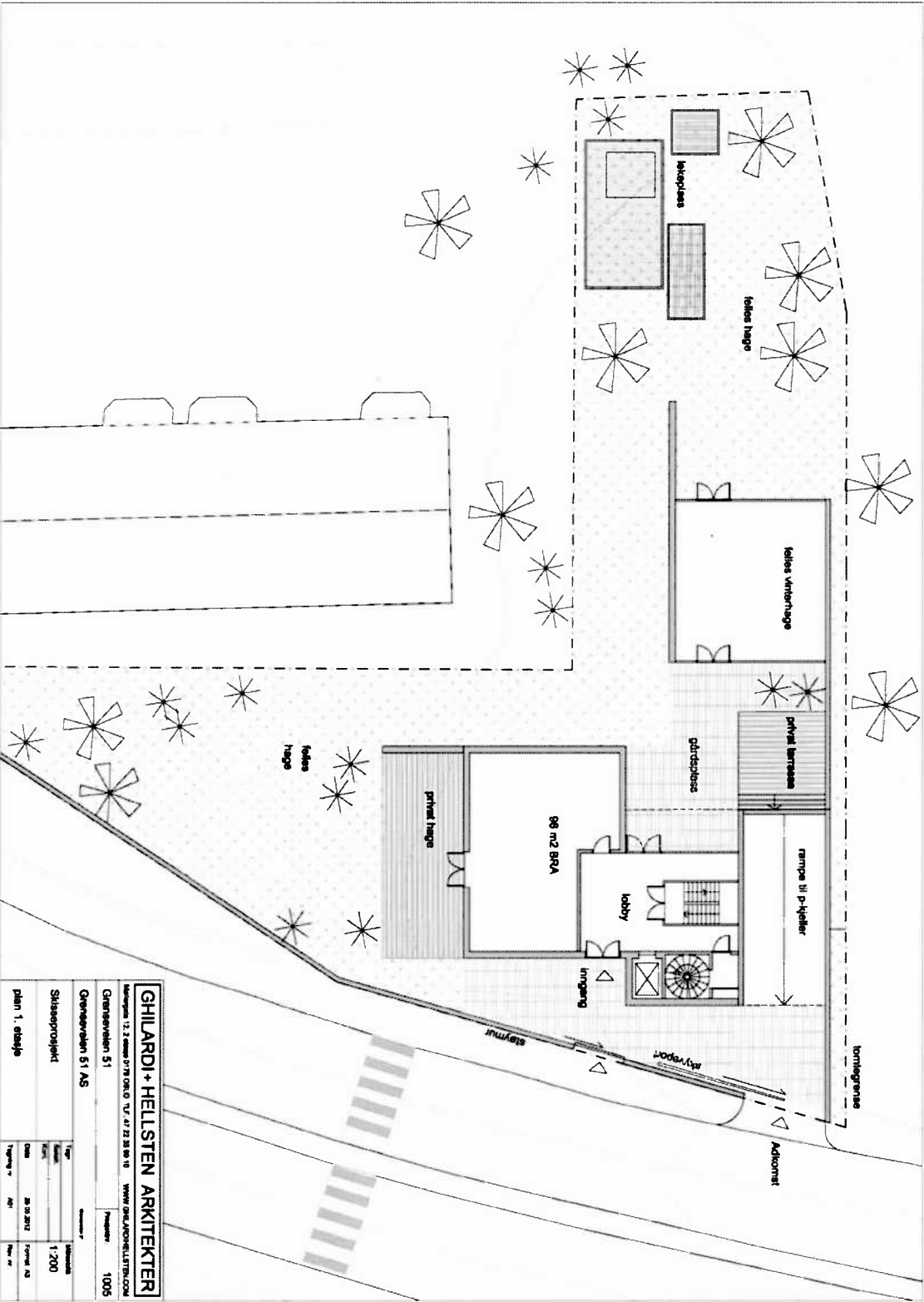
Figur 9.1 Illustrasjonsplan



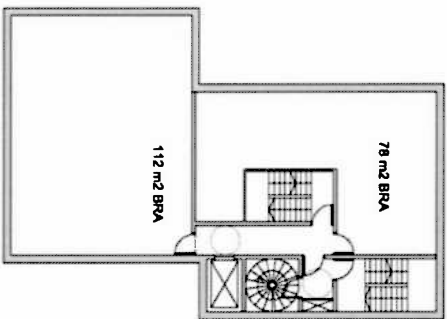
Figur 9.2 Perspektiv av tiltaket sett fra rundkjørel



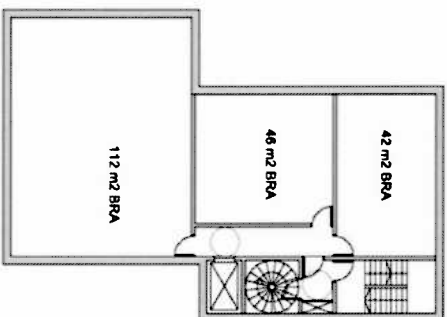
Figur 9.3 Perspektiv av tiltaket sett fra syd.



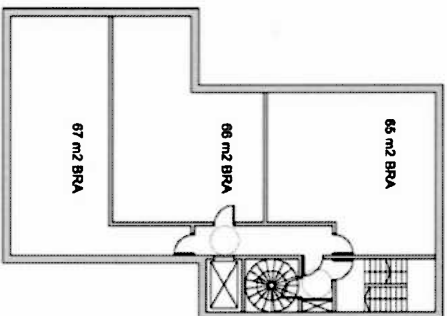
GHILARDI + HELLSTEN ARKITEKTER	
Høstvejen 12 2. sal 2178 ØRSKOV TV. / T. 47 22 82 80 10 WWW.GHILARDIHELSTEN.COM	
Gårdsvejvæjen 51	Projekt nr. 1005
Gårdsvejvæjen 51 AS	
Situeeringsprojekt	1:200
Dato	28.09.2012
Udført af	PHM/AS
Godkendt af	PHM/AS



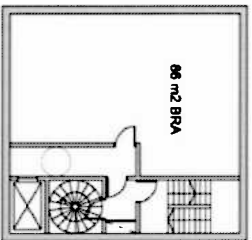
2. etasje



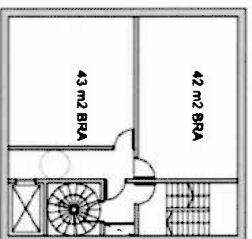
3. etasje / 5. etasje



4. etasje / 6. etasje



7. etasje / 8. etasje / 11. etasje



8. etasje / 10. etasje / 12. etasje

GHILARDI+HELLSTEN ARKITEKTER

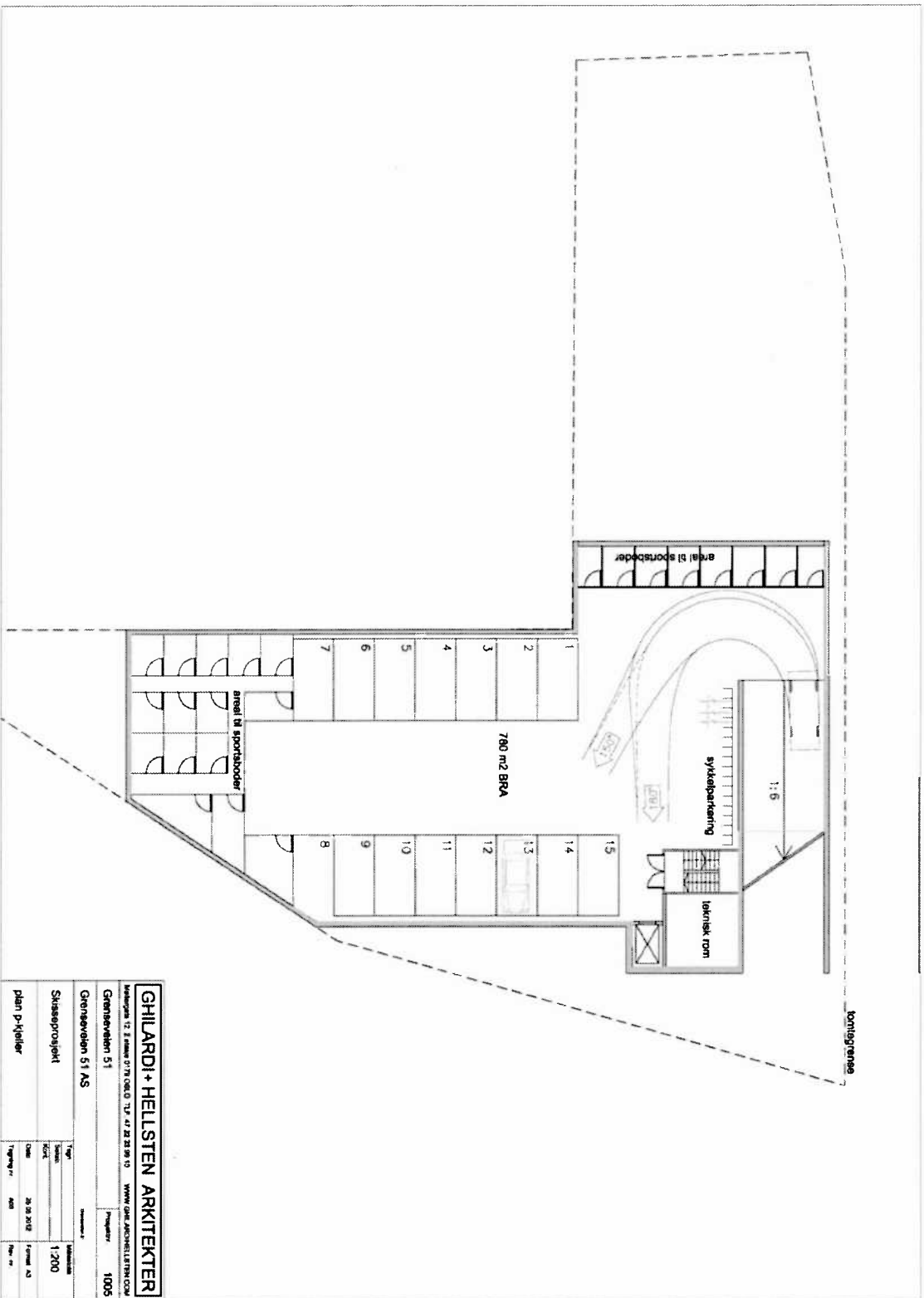
Adresse: 12. etasje, Østveien 10, 0150 Oslo, Tlf: 47 23 30 10, www.ghilardi-hellsten.com

Client: Grensevidden 51, Project: 1005

Architect: Grensevidden 51 AS

Project: Shuseprosjekt

Scale: 1:200
Date: 28.08.2012
Type: Planer
Author: AS



GILARDI + HELLSTEN ARKITEKTER

Adolfsgata 12, 2. etasje 0179, OSLO 0 177 47 22 33 99 10 WWW.OSLO.ARKHITECTS.ITRUM.COM

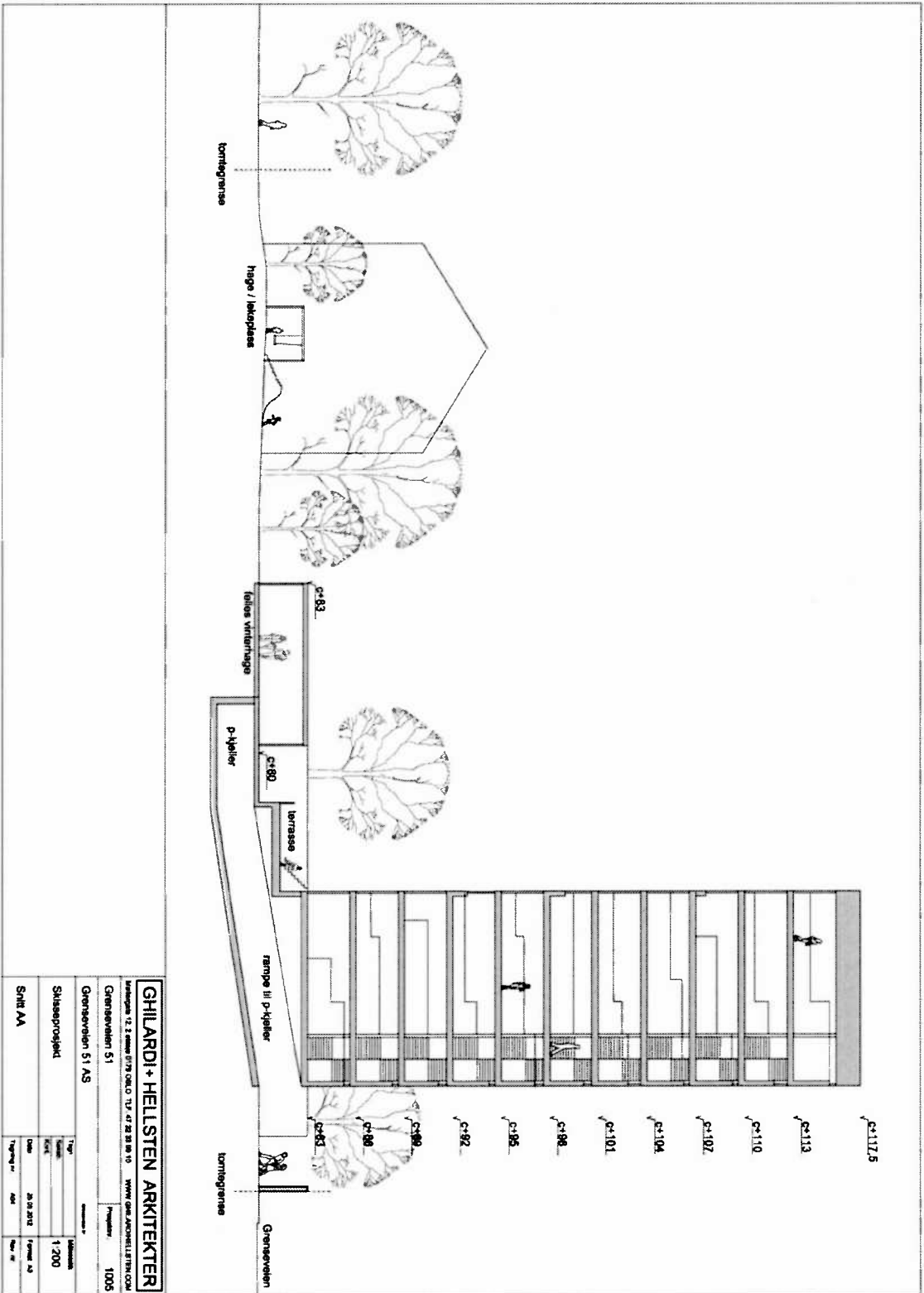
Grenseveien 51 Prosjekt nr. 1005

Grenseveien 51 AS

Skisseprosjekt

plan p-klarer

Tegnet		Utskrift	
Skrevet	1:200	Dato	17.01.2012
Revidert		Revisjon	1
Utskrift		Utskrift	1/1
Utskrift		Utskrift	1/1



GHILARDI + HELLSTEN ARKITEKTER

Strømsveien 12 2. etasje 0179 OSLO 0171 47 22 33 88 11 WWW.GHILARDIHELSTEN.COM

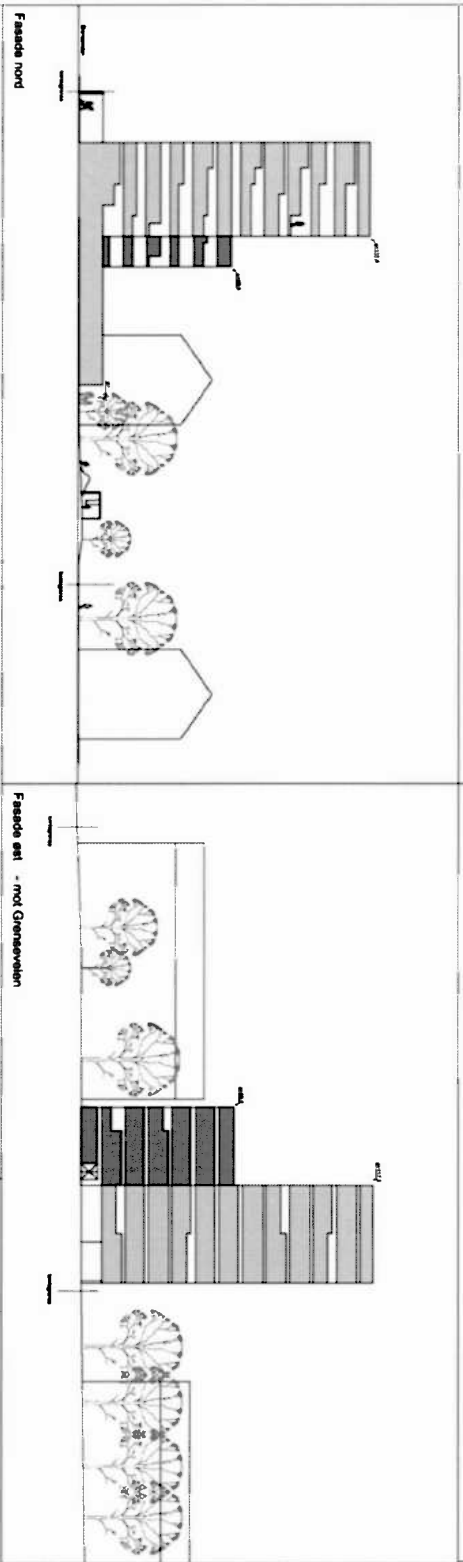
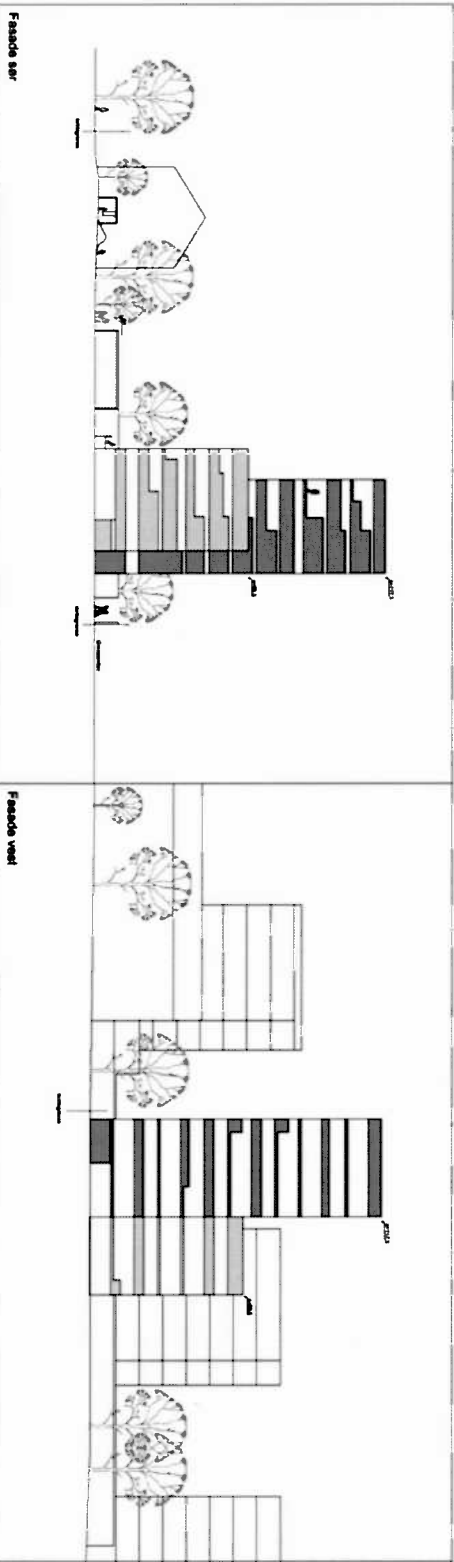
Grenseveien 51 Prosjekt 1005

Grenseveien 51 AS

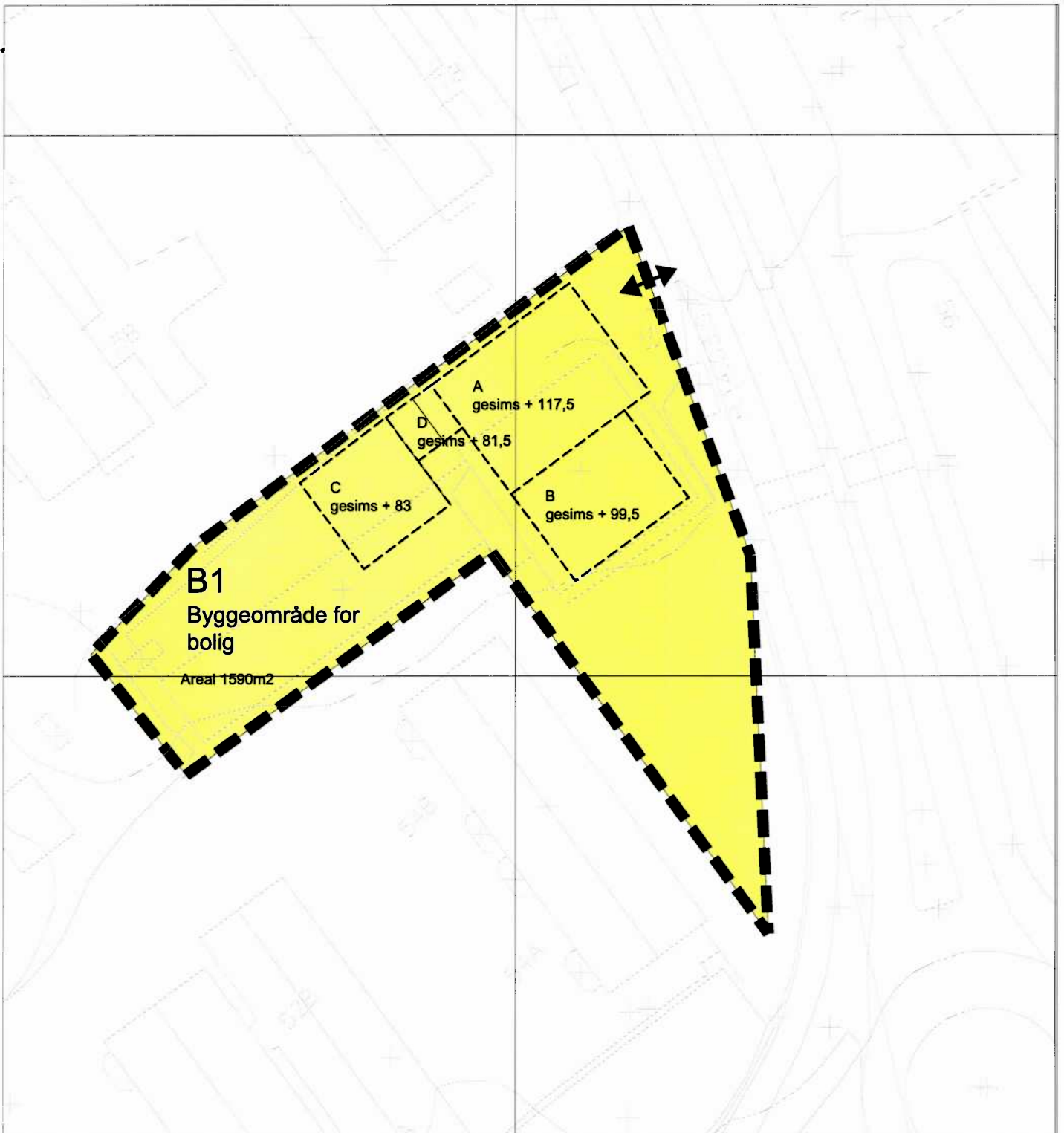
Saksprosjekt

Skilt AA

Typ	Skisse	Skala	Dato	Rev. no
	Kvart	1:200	20.05.2012	1
Bygging	200			



GHILARDI+HELLSTEN ARKITEKTER
 Adresse: 12, 2 etage 019 OSLO Tlf: 47 22 28 99 10 WWW.GHILARDIHELLSTEN.COM
 Grenseveien 51 Prosjekt: 1005
 Grenseveien 51 AS
 Skisseprosjekt
 Type: Skisse
 Skala: 1:200
 Dato: 26.08.2012
 Tegnet av: [Signature]
 Type: 400
 Rev: 24




TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSMÅL

1.BYGGEOMRÅDER


 Boliger

STREKSYSMBOLER M.M.

 Planens begrensning

 Byggegrense

 Eiendomsgrense som oppheves

 Reguleringslinje som oppheves

 Avkjørsel



GRENSEVEIEN 51
 Forslag til planskisse med reguleringsbestemmelser
 for gnr 127. bnr. 54

Målestokk: 1:500

Tegn.nr.:

Sakbeh./tegn.:

Dato:

Rev.:

Forslagstiller: Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Dato

Saknr.

Plan- og bygningssetas vedt. om utleggelse til offentlig ettersyn

Tidrom for utleggelse til offentlig ettersyn

Kart kontrollert før overensdelse bystyret

Bystyrets vedtak

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
GRENSEVEIEN 51
Gnr.127 Bnr.54

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

§ 2 Formål

- 2.1 Området reguleres til: Byggeområde for bolig
- 2.2 Delområde A og C reguleres til boligformål.
- 2.2 I området D tillates oppført terrasse .
- 2.3 Område C reguleres til Fellesareal bolig.

§ 3 Utnyttelse

3.1 Maks BYA

Bebygd areal BYA = 405m²

Prosent bebygd areal % -BYA =32 %

3.2 Maks BRA BRA = 3100m²

Prosent bruksareal % BRA = 200 %

Maks BRA over terreng BRA = 2400m²

3.3 Uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 50 % av samlet bruksareal for bolig

§ 4 Plassering og høyder

- 4.1 Bygg skal i høyde og utstrekning plasseres innenfor rammer angitt i reguleringskart.
- 4.2 Det tillates parkeringskjeller ut til tomtegrense
- 4.3 Maks gesimshøyde er C + 117,5 Det tillates ikke takoppbygg.
- 4.4 Maksimal antall etasjehøyder er 12 etasjer ut mot Grenseveien

§ 5 Utforming

- 5.1 Tiltaket skal framstå helhetlig og gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bygningsvolumet skal framstå som slankt og presist.
- 5.2 Det skal etableres horisontale sammenhengende vindusbånd rundt hele fasaden som skaper en gradering av åpenhet i fasaden.
- 5.3 Det tillates ingen utkragende elementer på bygningsvolumet
- 5.4 Kledningen skal være mørk
- 5.5 Støyskjerm mot Grenseveien må inngå som en helhetlig del av prosjektet.

§6 Parkering

6.1 Parkering skal skje under terreng og følge Oslo kommunes parkeringsnorm for den tette byen.

§ 7 Bokvalitet

7.1 Ensidige øst eller nordvestvendte leiligheter tillates ikke.

§ 8 Miljøforhold

8.1 Støytiltak skal utføres i henhold til MD-skriv T-144 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 9.1 Hovedavkjørsel skal opparbeides fra Grenseveien
- 9.2 I utomhusplan skal tilfredsstillende tilgjengelighet for brannvesenets utrykningskjøretøy sikres.
- 9.3 Det må etableres støyskjerm mot Grenseveien
- 9.4 Det er krav om tilrettelegging for vannbåren varme

§10 Utomhusplan

10.1 Utomhusplan skal sendes inn sammen med rammesøknad