



BU-sak 196/2012  
m/vedlegg

BYDELSUTVALGET

Dato: 07.12.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
2012/1589-

Saksbeh:  
Marianne Netland, 23431109

Arkivkode:  
512.1

### INNSPILL TIL PLANINITIATIV HERSLEBS GATE 27

Bydelsadministrasjonen mottok 04.12.2012 invitasjon til å komme med innspill til område- og prosessavklaring av planinitiativ ved Herslebs gate 27. Planinitiativet er tilgjengelig på PBEs nettsider med saksnummer 201215482. Frist for tilbakemelding er 16.12.2012.

#### Saksopplysninger

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av nytt boligbygg på inntil 7 etasjer på til sammen 33 leiligheter den 30.12.2011. Tillatelsen rammer også 35 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg, hvorav 16 plasser var forbeholdt den bevaringsverdige nabobebyggelsen under Heimdalsgata 14 og de resterende 19 plassene for nybygget. Totalt antall parkeringsplasser er 35 stk.

Foreliggende rammetillatelse har vist seg å ikke være økonomisk gjennomførbar. Leilighetene er for store og for kostbare hva angår leienivå og fremtidige driftskostnader, og garasjeløsningen er ikke økonomisk gjennomførbar. Selskapet Steinar Moe AS har dermed vurdert det dit hen at det er nødvendig med en full omregulering av eiendommen for å sikre prosjektets lønnsomhet. Nybygget er tenkt å huse 66 leiligheter, i henholdsvis 40 kvm 2-roms og 56 kvm 3-roms leiligheter.

Det nye forslag til bebyggelse på tomten gir følgende endringer:

- Bebyggelsens høyde mot tilstøtende nyoppført nabobebyggelse i Herslebs gate opprettholdes tilnærmet lik dagens regulering og gitt rammetillatelse. Samme antall etasjer (7 etasjer) og med en økning i kotehøyden på 7. etasje med 0.55 fra kotehøyde 30.25 til 30.80. Kotehøyden i forslaget mot tilstøtende eiendom kan reduseres i forhold til gitt rammetillatelse og dagens reguleringsbestemmelser, men det er valgt å etablere en høy 1. etasje for å innpasse et næringslokale mot gaten samt videreføre etasjehøyden fra tilstøtende eiendom på samme nivå som naboeiendommen.
- Kotehøyde for midtre del av bebyggelsen økes med 3.1 meter
- Kotehøyde for de siste og ytterste to meterne ut mot Vahls gate økes med 6.2 meter
- Byggelinjer mot Herslebsgate og Vahls gate opprettholdes
- Byggegrense mot egen tomt er justert ift dagens regulering for å muliggjøre økt isolasjon
- Parkeringen legges under ny bebyggelse i 1. etasje, samt på bakkeplan og underjordisk garasjekjeller sløyfes. Tomten er trang og det er fare for at en underjordisk



parkeringskjeller vil kunne skade den bevaringsverdige bebyggelsen som er lokalisert inntil anlegget, samt at garasjeanlegget vil medføre at atkomsten til leiligheter i Heimdalsgata og Stallen vil forsvinne, samt hindre innkjøring for brannbiler.

#### Forslagsstiller

HRTB AS på vegne av Steinar Moe Eiendom AS

#### Arealstørrelse planområde

1,2 dekar

#### Eieropplysninger

Gbnr: 229/242, Eier Steinar Moe Eiendom AS

#### Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er S-4210, vedtatt 01.02.2006 (Felt A), hvor eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (bolig/offentlig bygning). Bebyggelse nordvest for tomten omfattes av reguleringsplan S-4162, vedtatt 22.06.2005 hvor det er regulert til byggeområde for boliger.

#### Dagens situasjon

Tomten er i dag ubebygget. Lagerskurene på tomten er revet.

#### Trafikkforhold

Planområdet grenser inn til Vahls gate mot syd og Herslebs gate mot øst. Vahls gate er en trafikkert gate, mens Heimdalsgate er en lite trafikkert gate som på sikt er planlagt stengt for gjennomkjøring. I forbindelse med reguleringsplanen for Heimdalsgata 14, ble det beregnet 1000 biler i døgnet for Herslebs gate. For Vahls gate er ÅDT 10635 biler.

#### Kulturminner

Tomten var tidligere en del av eiendommen Heimdalsgata 14, som opprinnelig var Christiania avluningsanstalt. Rundt tomten står det er gammel mur, som i henhold til gjeldende regulering er bevaringsverdig.

Planområdet ligger i et område av viktig sosialhistorisk betydning for forståelsen av arbeiderklassens liv rundt starten av forrige århundre. Sør for planområdet ligger Rudolf Nilsens plass. Arbeiderboligen "Nr 13" som var modell for Rudolf Nilsens dikt "13" ligger i forlengelsen av parken. Øst for planområdet ligger Vahl og Hersleb skole. Sammen med de bevaringsverdige byggene "Lusern" i Heimdalsgata 14, danner disse bygningene en viktig kontekstuell ramme rundt Rudolf Nilsens plass. Deler av tilstøtende kvartal er regulert til spesialområde bevaring, med blant annet kirke og industri.

#### Bydelsdirektørens kommentarer

Det kan være ubehagelig å bevege seg i Herslebs gate på kveldstid pga mangel på lys, som forsterkes av at det er lite boliger eller aktiviteter som skaper liv på gateplan på kveldstid. Dette gjør også området kan være egnet for kriminell virksomhet. Bydelsdirektøren ber om at det sørges for at bygget sikres en utforming som er levende og inviterende, og at det lysettes skikkelig. Bydelsdirektøren mener at det er viktig at den høye sokkeletasjen ikke benyttes til garasjeanlegg, for å sikre den nødvendige aktiviteten på gateplan i form av kafédrift og aktivitetsarealer for barn og ungdom.

Barn og unges representant i plan- og byggesaker oversender egen uttalelse dersom dette er aktuelt.

Bydelsutvalgets leder ønsket at saken ble satt på sakskartet til BU-møte 13.12.12. Denne beskjeden mottok bydelsadministrasjonen i dag 13.12.12.

Bydelsdirektøren forslag til innstilling:

1. Bydelsdirektøren ber om at det sørges for at bygget sikres en utforming som er levende og inviterende, og at det lyssettes skikkelig.
2. Bydelsdirektøren mener at det er viktig at den høye sokkeletasjen ikke benyttes til garasjeanlegg, for å sikre den nødvendige aktiviteten på gateplan i form av kafédrift og aktivitetsarealer for barn og ungdom.

Bydelsdirektøren innstiller bydelsutvalget til å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget ber om at det sørges for at bygget sikres en utforming som er levende og inviterende, og at det lyssettes skikkelig.
2. Bydelsutvalget mener at det er viktig at den høye sokkeletasjen ikke benyttes til garasjeanlegg, for å sikre den nødvendige aktiviteten på gateplan i form av kafédrift og aktivitetsarealer for barn og ungdom.

**Bydel Gamle Oslo**



Lasse Østmark  
bydelsdirektør



Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg:**

1. Invitasjon til innspill til område- og prosessavklaring
2. Planinitiativ
3. Planbeskrivelse
4. Kart

**Kopi:**

BU



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydel Gamle Oslo  
Postboks 9406 Grønland  
0135 OSLO

Vedlegg 1

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	12/1589		
Dato	4 DES 2012		
Saksbeh.	MANE		
Arkivnr.:	512.1	Dok.nr.:	1
Avskr.måte		Sign.:	

Dato 04.12.2012

Deres ref

Vår ref (saksnr) 201215482-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh Birgithe B Haneseth

Arkivkode 512 1

---

## HERSLEBS GATE 27 – INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN

---

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201215482-5.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 16.12.2012. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord 02 180

Kundesenteret 23 49 10 00

Telefaks 23 49 10 01

E-post [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro 1315 01 01357

Org.nr. 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3 Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2012 av:*

*Birgithe Bergsgard Haneseth - Saksbehandler*

# PLANINITIATIV

---

## Detaljregulering

### Herslebs gate 27

Herslebs gate 27, gnr.229/bnr.243

Forslagsstiller: HRTB AS for Steinar Moe Eiendom AS

#### 1. BAKGRUNN

##### 1.1 Hva utløser planbehov

Eiendommen er i dag regulert til boligformål, og det er gitt rammetillatelse for et nybygg med 33 leiligheter. Eier/forslagsstiller, som kun bygger boliger for langsiktig utleie, får ikke økonomi i å bygge ut etter gjeldende regulering og foreliggende rammetillatelse, hvorefter eiendommen søkes omregulert for å få en leilighetssammensetning og utforming tilpasset et langsiktig utleiemarked. Dette vil samtidig bidra til flere sentrumsnære boliger.

##### 1.2 Intensjon med planforslaget

Omregulere eiendommen til boliger spesielt tilpasset utleie til ungdom, sosialt vanskeligstilte og andre med behov for et langsiktig leieforhold.

##### 1.3 Hovedpunkter i planforslaget

60 nye 2-roms leiligheter på ca 40 m2 BRA og 6 nye 3-roms leiligheter på ca 56 m2 BRA, fordelt over 6 etasjer. Mindre næringslokale i 1. etasje for café, kaffebar e.l., 35 parkeringsplasser, samt felles takterrasse.

#### 2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

##### 2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.  
Statlige planretningslinjer / bestemmelser berører ikke planforslaget

##### 2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- T-5/93 Areal- og transportplanlegging
- T-1442 Støy i arealplanlegging

T-5/93 Areal- og transportplanlegging

Forslaget bidrar til fortetting av sentrumsnære områder, og gir korte avstander til daglige gjøremål og kollektivtrafikk.

T-1442 Støy i arealplanlegging

Utforming av bebyggelsen må hensynta støy fra tilgrensende vei (Vahls gate)

##### 2.3 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel:

I kommunedelplan for indre Oslo (Kdp.13) er området kategorisert som "Oppgraderingsområde bolig" (s.94)

##### 2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

Det foreligger ingen områderegulering

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

S-4210, 01.02.2006

Felt B

- Byggeområde for boliger

T-BRA=3000 m2

# PLANINITIATIV

---

S-4210, 01.02.2006

Felt A

- Spesialområde bevaring (bolig/offentlig bygning)

S-4162, 22.06.2005

- Byggeområde for boliger

Tidligere planvedtak/andre politiske vedtak har betydning for planforslaget:

Bystyrevedtak, sak 113 fra møtet 22.04.2009: "Normer for leilighetsfordeling i indre Oslo"

Forslaget følger ikke norm for leilighetsfordeling i indre Oslo som tillater "Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m2 BRA".

## 2.5 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg1.

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedangivelse: Herslebs gate 27, gnr.229/bnr.243.

Planområdets størrelse: 1,2 dekar.

Dagens bruk av området: Ubebygget tomt. Tidligere boder og garasjer er revet i henhold til gitt rivetillatelse..

### 3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:

Risiko og sårbarhet

Verneinteresser

## 4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ikke interessemotsetninger innen planområdet.

# HERSLEBS GATE 27

## Planinitiativ

### PLANFORSLAGET

#### 1.1 BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av HRTB Arkitekter AS, på oppdrag fra grunneier og forslagsstiller Steinar Moe Eiendom AS. Hensikten med forslaget er å oppføre 66 boliger for langsiktig utleie til ungdom, vanskeligstilte og vanlige boligsøkere med behov for langsiktige og trygge leieforhold.

#### 1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

##### Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet som er 1245 kvm stort ligger i Bydel Gamle Oslo, på Grønland/Nedre Tøyen, vest for Botanisk hage og øst for Akerselva.

Planområdet avgrenses av Heimdalsgata 14 i vest, Vahls gate i sør og Herslebs gate i øst. Mot nord grenser planområdet mot resten av kvartalet, som de siste årene er bygget ut med ca 250 nye boliger.

På tilstøtende eiendom med adresse Heimdalsgata 14 er det eldre, bevaringsverdig bebyggelse, som de siste par årene er ombygget til boliger.

##### Topografi, vegetasjon, solforhold og klima

Terrenget er tilnærmet helt flatt med kote på ca 8,3. Hele tomten består av et inngjerdet og lukket gårdsrom som delvis er belagt med brostein og delvis asfaltert. Det står et bjørketre på tomten, ellers er det ingen form for vegetasjon.

Tomten har meget gode sol- og lysforhold.

##### Eksisterende bebyggelse og bruk

Tomten er i dag helt ubebygget. Tidligere lagerskur som var på tomten er revet i henhold til gitt rivetillatelse. Tomten var tidligere en del av eiendommen Heimdalsgata 14, som opprinnelig var Christiania avlusningsanstalt.

Rundt tomten står det en gammel mur, som i henhold til gjeldende regulering er bevaringsverdig for deler av muren som ligger langs med Vahls gate.

##### Tilstøtende areal og bebyggelse

Planområdet ligger i et område av viktig sosialhistorisk betydning for forståelsen av arbeiderklassens liv rundt starten av forrige århundre. Sør for planområdet ligger Rudolf Nilsens plass. Arbeiderboligen "Nr 13", som var modell for Rudolf Nilsens dikt "13", ligger i forlengelsen av parken. Øst for planområdet ligger Vahl og Hersleb skole. Sammen med de bevaringsverdige bebyggelsene "Lusern" i Heimdalsgata 14, danner disse bygningene en viktig kontekstuell ramme rundt Rudolf Nilsens plass. Deler av tilstøtende kvartal er regulert til spesialområde bevaring, med blant annet kirke og industri. Planområdet ligger nær Botanisk hage og Akerselva, i kort gangavstand til Grønland og sentrum av Oslo.

### **Trafikkforhold/atkomst**

Planområdet grenser inn til Vahls gate mot syd og Herslebs gate mot øst. Vahls gate er en trafikkert gate, mens Heimdals gate er en lite trafikkert gate som på sikt er planlagt stengt for gjennomkjøring. I analyse av trafikkstøy som er vedlagt reguleringsaken for Heimdalsgata 14, er det beregnet 1000 biler per døgn for Herslebs gate. Andel tungtrafikk antas å være så liten at den ikke er med i beregningsgrunnlaget. For Vahls gate er ÅDT 10635 biler. For riksveiene Jens Bjelkes gate og Lakkegata, som ligger i kvartalene bortenfor planområdet, er ÅDT på henholdsvis 11427 og 15223.

Atkomst til planområdet skjer i dag fra Vahls gate og Heimdalsgata via port, men det er regulert fremtidig atkomst til tomten fra Herslebs gate.

### **Forurensning**

#### Støy

Det er utført støyanalyse for nybygg på tomten i forbindelse med rammetillatelse som er gitt for ny bebyggelse på tomten. I forbindelse med ny regulering vil det bli innhentet en revidert støyanalyse tilpasset den nye bebyggelsen. Krav til støytiltak vil bli ivaretatt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

#### Grunnforhold

Det er gjennomført analyser av grunnforholdene på tomten, og alle nødvendige tiltak vil bli ivaretatt for å ivareta eventuelle forurensede masser som måtte forefinnes på tomten i forbindelse med ny bebyggelse.

#### Luftforhold

Norsk Institutt for luftforskning (NILU) har vurdert luftkvaliteten ved Heimdalsgata 14 i forbindelse med reguleringsarbeidet for denne eiendommen, og som også omfattet tomten som utgjør planområdet. Basis for vurderingen er beregninger utført av NILU for Statens forurensningstilsyn (SFT).

Resultatene er vurdert mot Nasjonalt Mål for luftforurensning og EUs forslag til grenseverdi for PM10 (svevestøv). Beregningen for SFT er utført for ett beregningspunkt mellom Toftes gate og Sars gate. Beregningspunktets verdier vurderes å være representative også for Herslebs gate 27. Beregnede konsentrasjonsverdier viser at nasjonalt mål for luftkvalitet ikke er overholdt, mens EUs forslag til grenseverdi er overholdt for Herslebs gate 27. Andre beregningsresultater som er gjennomført for nitrogendioksid viser at for området innenfor Ring 2 er grenseverdien for årsmiddelkonsentrasjon overskredet.

### **Kollektivdekning**

Det er korte avstander fra planområdet til en rekke buss- og trikkeforbindelser i Tøyengata, Trondheimsveien og Thv. Meyers gate/Storgata. Det er ca 5 minutters gange til Grønland T-banestasjon.

### **Offentlig og privat service**

Planområdet ligger sentralt til en rekke servicetilbud. Ved Tøyen og Grønland T-banestasjoner er det en rekke offentlige og private servicetilbud, post, bank, butikker etc. Det er 10 minutters gangavstand til Grünerløkka, med et tilsvarende bredt utvalg butikker, kafeer etc. Tøyenbadet, Munch museet, Zoologisk og geologisk museum, Storgata og Torggata ligger innen fem minutters gange.

### **Friarealer og grøntstrukturer.**

Vis à vis Herslebs gate 27 ligger Rudolf Nilsens plass, som er opparbeidet med gressplen, trær og fotballbane med kunstgress for barn. Botanisk hage ligger to minutter unna, og i forlengelsen av den ligger Tøyenparken og Tøyenbadet. Mot vest renner Akerselva, med gang- og sykkelforbindelse helt opp til Maridalen. Det er også kort avstand til Sofienbergparken.

### **Konsesjonsområde for fjernvarme**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Viken er leverandør av energi til planområdet.

### **1.3 EIERFORHOLD**

Herslebs gate 27, gnr 229 bnr 242, eies av STEINAR MOE EIENDOM AS.

### **1.4 PLANSTATUS**

#### **Overordnede planer**

##### Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging

Disse har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode planløsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljøer, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging av utbygging og transport bør samordnes slik at transportbehovet begrenses. Det bør vektlegges korte avstander til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

##### Kommuneplan 2000

Kommuneplan 2000, vedtatt 08.12.1999, har blant annet følgende målsettinger:

- Oslo skal bygge 40 000 flere boliger frem til år 2015.
- Oslo skal være en urban, åpen og mangfoldig by.
- Oslo skal være attraktiv å bo i for hele befolkningen.
- Oslo skal styrke sin internasjonale profil som miljøby og hovedstad.
- Oslo skal arbeide for jevnere levekår for folk som bor i ulike deler av byen.

En arealbruksstrategi med noen eksempler som må legges til grunn for å nå målene:

- Markagrensen bør ligge fast i perioden frem til 2015. Nødvendig byutvikling skal skje innenfor nåværende byggesone.
- Oslo kommune utarbeider en strategi for å utløse statlige husbankmidler gjennom egne planer for boliger til unge og vanskeligstilte.
- Oslo kommune skal stimulere til boligbygging på loft og i andre dårlig utnyttede arealer når dette tilpasses den øvrige bebyggelsen.
- Oslo kommune skal tillate høyere og tettere bebyggelse enkelte steder i sentrum og sentrumsnære strøk der dette kan tilpasses omgivelsene.

##### Kommunedelplan nr. 13 for indre Oslo

Kommunedelplan nr 13. for indre Oslo, vedtatt 02.12.1998, konkluderer blant annet med følgende hovedprinsipper for byutvikling:

- Byutvikling i indre sone skal legge stor vekt på de stedlige forutsetninger i kvartalsstruktur, bygningstypologi og bevaringsinteresser.

- Fortetting i indre sone skal først og fremst ha som siktemål å skaffe flere boliger, men også boliger som kan supplere og øke bredden i boligtypetilbudet lokalt.
- Ved bruksendring om omforming av tidligere næringsbebyggelse i indre by bør det alltid søkes innpasset en betydelig andel boliger dersom ikke særlige miljøforhold tilsier annen arealbruk.
- Biltrafikken i indre by bør ikke øke utover dagens nivå, og på lengre sikt reduseres ved at trafikkskapende virksomhet gradvis søkes lokalisert nærmere hovedveinettet og ved høyere kollektivtrafikkandel.
- Fortetting i indre by skal ikke skje på bekostning av eksisterende friområder enten det gjelder boliger eller service. Åpne områder representerer en vesentlig miljøressurs i den tette byen, og det bør heller bygges tettere innenfor eksisterende byggeområder enn å redusere de grønne områdene i indre sone.

### **Gjeldende regulering**

Herslebs gate 27 omfattes av reguleringsplan S-4210 av 01.02.2006 (Felt B), hvor eiendommen er regulert til

- Byggeområde for boliger  
T-BRA = 3000 m<sup>2</sup>

### **Gjeldende planer i tilgrensende områder**

Heimdalsgata 14 omfattes av reguleringsplan S-4210 av 01.02.2006 (Felt A), og er regulert til

- Spesialområde – bevaring (bolig/offentlig bygning)

Bebyggelse nordvest for tomten omfattes av reguleringsplan S-4162, 22.06.2005

- Byggeområde for boliger

## **1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

### Foreliggende rammetillatelse på tomten

Det ble gitt rammetillatelse for oppføring av nytt boligbygg på inntil 7 etasjer og med til sammen 33 leiligheter den 30.12.2011 (Snr 201109257).

I tillegg omfatter rammetillatelsen 35 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg, hvorav 16 av plassene skal etableres for den bevaringsverdige nabobebyggelsen under Heimdalsgata 14 og de resterende 19 plassene for nybygget. Totalt antall parkeringsplasser som skal etableres på tomten er i gjeldende reguleringsplan satt til 35 plasser uavhengig av antall boliger, med utgangspunkt i tomtens beskaffenhet.

### Nytt forslag til bebyggelse på tomten

Nytt forslag til bebyggelse på tomten gjennom endret regulering vil medføre:

- Områdets regulering til boligformål og bevaring av muren mot Vahls gate opprettholdes fullt ut gjennom det nye forslaget til regulering av tomten.
- Bebyggelsens høyde mot tilstøtende nyoppført nabobebyggelse i Herslebs gate opprettholdes tilnærmet lik dagens regulering og gitt rammetillatelse. Samme antall etasjer (7 etasjer) og med en økning i kotehøyden på 7.etasje med 0,55 m fra kotehøyde 30,25 til 30,80. Kotehøyden i forslaget mot tilstøtende eiendom kan reduseres i forhold til gitt rammetillatelse og dagens reguleringsbestemmelser, men det er valgt å etablere en høy 1. etasje for å innpasse et næringslokale mot gaten samt videreføre etasjehøyden fra tilstøtende eiendom på samme nivå som naboeiendommen.

- Kotehøyden for midtre del av bebyggelsen økes med 3,1 m
- Kotehøyden for de siste og ytterste to meterne ut mot Vahls gate økes med 6,2 meter.
- Byggelinjer mot Herslebs gate og Vahls gate opprettholdes i henhold til dagens reguleringsbestemmelser.
- Byggegrense mot egen tomt er justert litt i forhold til dagens regulering (total dybde på tomten 13,2 m) for å muliggjøre økt isolasjon for å kunne imøtekomme kravene til energibruk som stilles for å få finansiering i Husbanken.

### Byggets innhold

- I byggets 1. etasje vil det være inngangsparti med sykkelparkering, samt næringslokaler med planer for kafè samt et lokale for S 14 aktivitetssenter (aktivitetssenter for bydelsens barn og unge, basert på samme drift som på eiers eiendom i Sverres gate 14 på Tøyen). 1. etasje vil få en brutto etasjehøyde på 4,0 meter for at bygget skal få samme etasjehøyde som tilliggende ny bebyggelse, samtidig som dette sikrer god høyde i de foreslåtte næringslokaler ut mot Herslebs gate. Etasjehøyden kan reduseres uten at dette går utover byggets samlede innhold.
- Det blir 6 helt like etasjer fra og med 2. til 7. etasje, med 11 leiligheter pr etasje med en midtkorridor. Totalt vil bygget med dette inneholde 66 leiligheter, fordelt på 60 stk 2-roms leiligheter med areal 40 kvm BRA, samt 11 stk 3-roms leiligheter med areal 56 kvm BRA. Alle leilighetene vil få egen balkong, med unntak av 4 leiligheter i 1.etasje ut mot Herslebs gate hvor det etableres "franske" balkonger.
- Det etableres felles takterrasse over hele bygget, som vil være tilgjengelig og til bruk for alle beboerne.
- I byggets kjelleretasje blir det 66 sportsboder à 7 kvm.

### Universell utforming

Bygget generelt, og samtlige leiligheter, vil være tilrettelagt for universell utforming i henhold til gjeldende forskrifter. Leilighetene er fremlagt for og gjennomgått med Husbanken, slik at disse kan tilfredsstille Husbankens krav for å oppnå Husbanklån.

### Avkjørsel og atkomst

Avkjørsel og atkomst til bygget er i henhold til gjeldende regulering, og således også i henhold til de godkjennelser som er gitt i forbindelse med den rammetillatelse som foreligger for ny bebyggelse på eiendommen i dag.

### Parkering

Det er foreslått 35 parkeringsplasser som for dagens regulering, men disse plassene er nå delvis plassert under ny bebyggelse i 1. etasje for de 19 plasser som skal tilhøre de nye leilighetene, samt på bakkeplan mot bebyggelsen i Heimdalsgata 14 for de 16 plassene som skal benyttes av denne eiendommen. To av plassene er HC-plasser i henhold til dagens krav i gjeldende reguleringsbestemmelser. Plassene på bakkeplan som skal benyttes av Heimdalsgata 14 vil nå få direkte adkomst fra disse boligene, mens de tidligere måtte gå rundt kvartalet og ned i en parkeringskjeller under nybygget. Det legges opp til at det kan plantes to større trær mellom parkeringsplassene for å tilbakeføre de to trærne som har stått på dette stedet gjennom mange år. Det er videre ivare tatt atkomst for brannbil fra Heimdalsgata og inn til Herslebs gate.

Parkering er ikke tilrettelagt under bebyggelsen bl.a. av følgende grunner:

- Etablering av underjordisk parkeringsanlegg vil bli svært kostnadskrevende, og vil ikke kunne la seg gjennomføre innenfor markedsmessige priser for senere salg eller utleie. Det må bl.a. peles 29 meter gjennom leire til fjell, samtidig som grunnvannet i området

- ligger på ca kote 6,5 noe som medfører at grunnvannet ligger høyere enn et fremtidig parkeringsdekke dersom dette legges under bygget.
- Tomten er trang, og det er en overhengende fare for at et underjordisk garasjeanlegg vil kunne skade den bevaringsverdige bebyggelsen som ligger helt inntil et slikt underjordisk garasjeanlegg – og som vil medføre undergraving av den bevaringsverdige bebyggelsen ganske kraftig.
  - Et underjordisk garasjeanlegg vil medføre at atkomst til noen av leilighetene i Heimdalsgata 14 vil forsvinne, herunder at bevaringsverdig granittrapp på naboeiendommen må fjernes (nabobygget mangler atkomst grunnet feil ved tidligere regulering av eiendommen).
  - Et underjordisk garasjeanlegg vil videre medføre at ytterligere ett av de bevaringsverdige nabobyggene i "Stallen" vil miste atkomst, da også slik atkomst mangler gjennom dagens regulering.
  - Et underjordisk garasjeanlegg vil videre hindre innkjøring på området for brannbiler, noe som er et krav for å få godkjent så vel bebyggelsen i rammetillatelsen som er gitt som nytt forslag til bebyggelse.

Dagens reguleringsbestemmelser forutsetter 35 parkeringsplasser under nybygg på tomten. Da dagens reguleringsplan ble utarbeidet var det lagt til grunn av denne tomten skulle bli en forlengelse av bebyggelsen på nabotomten (Wexels plass). Ved å videreføre garasjeanlegget under Wexels plass – og med en akseavstand på 7,2 m – ville dette totalt kunne gi plass til 35 plasser under ny bebyggelse på tomten, hensyntatt at to plasser skulle tilrettelegges som HC-plasser. For å sikre en slik utbyggingsmulighet ble det inngått skriftlig avtale med utbygger av nabobebyggelsen, og videreføring av garasjeanlegget ble også fysisk forberedt gjennom at det ble laget slisser for hulltagning i garasjeveggen mellom byggene. Forholdet ble endelig ivarettatt gjennom de vedtektene som gjelder for garasjesameiet under Wexels plass. Da tidligere eier av Heimdalsgata 14 og Herslebs gate 27 – Fiba Eiendom AS – valgte å selge tomten i Herslebs gate 27, ble en videreføring av garasjeanlegget ikke gjennomført. En videreføring av garasjeanlegget i dag, vil etter forslagsstillers mening, skape et vesentlig dårligere nybygg i Herslebs gate 27, idet sokkeletasjen da vil inneholde øvre del av et lukket garasjeanlegg i stedet for åpne og lyse flater i form av inngangsparti og strøksrettet virksomhet i form av kafè og lokaler til aktivitetssenter for barn.

Som et alternativ til de 16 parkeringsplassene som er lagt inn mot Heimdalsgata 14, har vi anledning til å kjøpe tilsvarende antall plasser under den nye bebyggelsen på Wexels plass. Under denne bebyggelsen var det totalt mer enn 100 usolgte og ikke disponerte parkeringsplasser da alle leilighetene var solgt. 70 av disse plassene er senere solgt til Entra Eiendom AS, mens vi har opsjon på kjøp av 16 plasser. Vi har imidlertid ikke fått plan- og bygningsetatens aksept for at disse 16 plassene kan erstatte de plassene som skal oppføres for Heimdals gata 14. Dette til tross for at plan- og bygningsetaten i 2010 godkjente at selskapet Kaare Berg AS på tilsvarende måte kunne disponere (kjøpe og bruke) 19 plasser under dette garasjeanlegget for derved å etablere tilsvarende antall plasser under ny bebyggelse på deres eiendommer i Sørilgata 8 (Snr 200807956) og Tøyengata 31 (Snr 2000806085). Det ble sågar gitt dispensasjon fra kravet om 500 meter til utenforliggende parkeringsanlegg for disse eiendommene, samtidig som vår eiendom i Herslebs gate 27 jo ligger vegg i vegg med dette garasjeanlegget.

#### Utomhusområder/utomhusplan

Da eiendommens gårdsplass vil bli tilrettelagt for bilatkomst og parkering, er det etablert takterrasse over hele bebyggelsens 7. etasje til bruk for alle beboerne. Fra takterrassen er det svært gode sol- og utsiktsforhold, og takterrassen vil bli anlagt som et grønt område for ulike aktiviteter. I tillegg vil hver leilighet ha egen balkong, med unntak av 4 leiligheter i 2. etasje ut mot Herslebs gate. Det er i reguleringsbestemmelsene forutsatt at det skal settes av felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 16% av samlet brutto boligareal. Felles takterrasser med atkomst for alle leiligheter på eiendommen inngår som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet. Dette er samme krav til uteoppholdsareal som nylig ble vedtatt i reguleringsplan for Schweigaards gate 40 B – 50 med flere/Grønlandsleiret 53-73, Hollenderkvartalet, et område som vil få en svært sammenlignbar utforming som Herslebs gate 27. (S-4660, godkjent 26.09.2012).

Det stilles krav om innsending av utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Utomhusanlegget skal være tilgjengelig for bevegelsehemmede. Det stilles krav om at utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i.h.h.t. godkjent plan før det gis ferdigattest.

#### Skjerming mot veitrafikkstøy

Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 legges til grunn når det gjelder vurdering av støytiltak. Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

#### Retting av feil ved dagens regulering

Gjennom omregulering av eiendommen, vil man samtidig kunne rette opp feil som har oppstått gjennom gjeldende regulering som ble vedtatt i 2006:

- Noen av dagens leiligheter i den verneverdige bebyggelsen "Lusern" har ikke atkomst, da atkomsten ligger på naboens eiendom uten avtale om atkomstrett.
- Bevaringsverdig granittrapp på samme bygg må i henhold til gjeldende regulering fjernes, da den ligger inne på forslagsstillers tomt, og vil komme i konflikt med det underjordiske garasjeanlegget som det er gitt rammetillatelse til.
- Et av byggene i den bevaringsverdige bebyggelsen "Stallen" har ikke atkomst. Bygget ligger i tomtegrensen uten atkomstrett, og vil heller ikke kunne få slik atkomst dersom det skal etableres underjordisk garasjeanlegg slik det er gitt rammetillatelse til.

## **1.6 FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING**

Eiendommen ble kjøpt av Steinar Moe Eiendom AS i november 2010. Tomten var da ferdig regulert til boligformål.

Steinar Moe Eiendom AS har siden 1992 oppført nye boligbygg for langsiktig utleie. Selskapet har i dag 15 moderne utleiebygg sentralt i Oslo, og er i dag Oslos eneste utbygger som utelukkende oppfører nye boligbygg for langsikt utleie. Selskapet har siden oppstarten i 1992 ikke solgt et eneste av sine boligbygg, og eier i dag ca 350 leiligheter i heleide gårder. Det er etablert langsiktige og omfattende samarbeidsavtaler for bosetting av vanskeligstilte, bl.a. i samarbeid med Oslo kommune (vanskeligstilte på boligmarkedet) og Tyrilistiftelsen (bosetting av rusmisbrukere under og etter behandling). Det er i denne virksomheten også etablert lokaler for barn og unge, bl.a. gjennom S14 aktivitetssenter som er et gratis aktivitetstilbud i regi av Steinar Moe Eiendom AS til barn og unge i tilknytning til selskapets eiendommer og tiliggende nabobebyggelse på Tøyen. Samtlige av selskapets boliger er finansiert i samarbeid med Husbanken.

Selskapet fikk i desember 2011 rammetillatelse for oppføring av et nytt boligbygg på tomten basert på gjeldende reguleringsbestemmelser, med bl.a. krav til leilighetsfordeling og utforming med kun gjennomlyste leiligheter. Nybygget har fått tilsagn om lån i Husbanken, og det ble gjennomført full prosjektering.

En utbygging av Herslebs gate 27 som et utleiebygg basert på foreliggende rammetillatelse har vist seg å ikke være økonomisk gjennomførbart. Leilighetene blir for store og kostbare både hva angår leienivå og fremtidige driftskostnader, og garasjeløsningen er ikke økonomisk gjennomførbart for et slikt formål. Da Steinar Moe Eiendom AS kun bygger for utleie, har selskapet således funnet det nødvendig å iverksette en ny og full omregulering av eiendommen, til tross for de ytterligere merkostnader dette påfører prosjektet i form av omprosjektering, finanskostnader og offentlige saksbehandling.

Steinar Moe Eiendom AS har et sosialt engasjement i forbindelse med sin utleievirksomhet, noe som bl.a. er dokumentert i Husbankens årsberetning for 2008. Et nybygg i Herslebs gate 27 ut fra foreslått regulering, vil gi totalt 66 nye utleieleiligheter sentralt i Oslo, med rimelige leienivåer basert på 40 kvm 2-roms leiligheter og 56 kvm 3-roms leiligheter. Dette vil være et viktig bidrag til Oslos stadig økende behov for ordinære utleieboliger med et langsiktig perspektiv.

## **1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål**

Reguleringsforslaget er i overensstemmelse med intensjoner i overordnede planer om boligbygging og fortetting innenfor byggesonen. Oslo har et økende behov for nye og sentrale leiligheter, og forslaget medfører at antall boliger på den aktuelle tomten øker fra 33 til 66, uten at byggehøyder og samlet bygningsvolum øker noe vesentlig utover gjeldende regulering og gitt rammetillatelse.

Reguleringsforslaget vil videre gi et tilbud om nye langsiktig utleieboliger i et marked hvor det i dag tilnærmet kun bygges boliger for salg, og til priser som gjør en boliginvestering svært vanskelig for et stort antall boligsøkende, ikke minst for unge boligsøkere.

### **Konsekvenser for natur og miljø**

Reguleringsforslaget vil ikke medføre endringer for natur og miljø, da eiendommen allerede i dag er regulert til boligformål, samtidig som tomten i dag kun består av en asfaltert og steinbelagt innelukket gårdsplass.

### **Samfunnsmessige konsekvenser**

#### Konsekvenser for bolig og arbeidsplasser

Forslaget vil medføre 66 nye utleieboliger sentralt i Oslo.

#### Konsekvenser for barnehager og skoler

Utbyggingen vil neppe medføre økt behov for barnehageplasser og skoleplasser i forhold til gjeldende regulering, da slike boliger erfaringsmessig vesentlig vil bebos av enslige og par med få eller ingen barn.

#### Konsekvenser for trafikk og parkering

Utbyggingen vil ventelig gi redusert trafikk i forhold til gjeldende regulering og foreliggende rammetillatelse. Erfaringsmessig er det lite etterspørsel etter parkeringsplasser for biler i utleiebygg med slik sentral beliggenhet i Oslo, og det forventes at det ikke vil være etterspørsel etter alle de 19 parkeringsplasser som er foreslått etablert til bruk for nybygget. Utbyggingen medfører ikke endret kjøreatkomst i forhold til gjeldende regulering.

#### Konsekvenser for estetikk, byform og det offentlige rom

Endringen vil ikke medføre vesentlig større forandringer i det offentlige rom i forhold til dagens regulering og foreliggende rammetillatelse.

#### Konsekvenser for solforhold for nabobebyggelse

Endringen vil få svært få små konsekvenser for solforholdene for naboområdene. Endringen medfører en mindre økning i byggehøyden mot Vahls gate, men det er ingen boligbebyggelse i området som vil bli berørt av dette da all boligbebyggelse ligger vest og nord for den nye bebyggelsen. Heller ikke uteområdene i forbindelse med Vahl og Hersleb skoler og lekeklassen på Rudolf Nilsens plass vil bli berørt i særlig grad av de foreslåtte endringer, da disse eiendommene ligger i lang avstand fra den nye bebyggelsen.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Området vil bli utbygget i privat regi, og utbyggeren må i prinsipp påregne å dekke alle investeringer innenfor planområdet som utbyggingen medfører.

#### **Fremdrift**

Utbyggingen vil starte opp umiddelbart så snart planforslaget er vedtatt og nødvendige tillatelser i forbindelse med byggesaken er gitt.

#### **Juridiske konsekvenser**

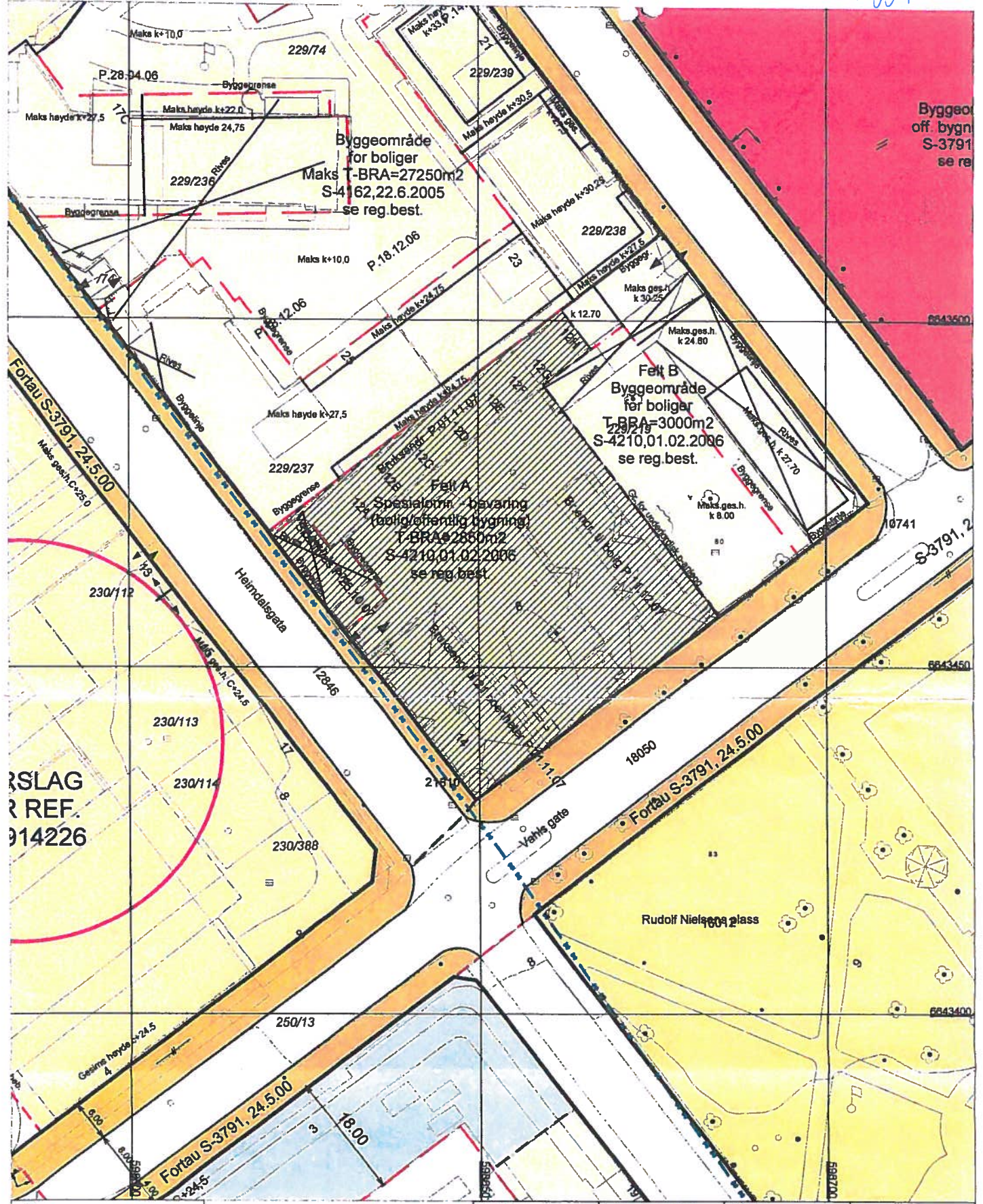
Forslaget forventes ikke å ha juridiske konsekvenser utover krav som må stilles i forbindelse med utbyggeres utbygging av eiendommen.

#### **Konsekvenser for barn og unge**

Området er i dag helt lukket og ikke tilgjengelig for lek eller rekreasjon. Utbyggingen vil medføre et rimelig leietilbud til ungdom, og tilføre nærmiljøets barn og unge tilgang til aktivitetssenter i byggets 1. etasje.

#### **Konsekvenser for funksjonshemmede**

Alle deler av utearealene i gårdsrommet vil være tilnærmet flate med god brukbarhet for bevegelseshemmede. Alle leilighetene vil være tilrettelagt for bevegelseshemmede, herunder trinnfri og direkte adkomst så vel til inngangsparti som til felles takterrasse.



RSLAG  
REF.  
914226

**Plan- og bygningssetaten**

Målestokk 1:500  
Dato 11.08.2010

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 162283  
Referanse: Heimdalsgata 14  
HANS CHR. HØEGH  
Objektnummer: 1  
Bruker: SVGR

KDP-BB, KDP-13, KDP-4, KDP-5  
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FASEROMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørefelt, parkering	Høyepningsanlegg, ras- og fortøys	Felles areal (parkering)
Mår uten for formål innen tekniske område	Annet veiareal	<b>SPECIALOMRÅDER</b>	Felles areal (lekeplass, gårdsplass)
Forening, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Privatborettslag, parkbelle fl.nr.	Felles areal, gangvei
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, lettebuss	Kommunalt teknisk areal, grav- og urnelund	Plan under behandling
Offentlig bygning	<b>FRIOMRÅDER</b>	<b>LANDSKAPKOMRÅDER</b>	
Allmennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	
<b>STREKESYMBOLER</b>			
Byggegrense		Kommuneplanlegningsgrense	
Planens begrensning		Måltgrense	

Internett: <http://www.pbe.oslo.kommune.no>  
Bestillingstjeneste: <http://www.byggsetat.com/bestillingstjeneste>