



BU-sak 13/1

Saksframlegg

Saksmappe:
2011/1025

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielsen, Morten Nordlie

Dato: 14.01.2013
Arkivkode:
512.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	30.01.2013
Bydelsutvalget	07.02.2013

Detaljregulering av Sandakerveien 99

Sammendrag:

Sandakerveien 99 er i dag regulert til byggeområde for kontor/industri og består av et kontorbygg fra 1986. Eiendommen foreslås regulert til boligformål og det eksisterende bygget rehabilitert, påbygget med to etasjer og ombygget til studentboliger. Grunnet byggets og eiendommens dårlige egnethet som familieboliger kan bydelsdirektøren støtte planforslaget, med visse forbehold. Administrasjonen anbefaler å kun tillate én ekstra etasje av hensyn til byggets beliggenhet i terrenget og de bevaringsverdige byggene i nærområdet.

Bakgrunn for saken:

Administrasjonen ga innspill til planinitiativ for denne saken 15.8.11, som ble lagt fram til orientering i Kultur- og nærmiljøkomiteen i september 2011. Hele uttalelsen kan leses i Vedlegg 1.

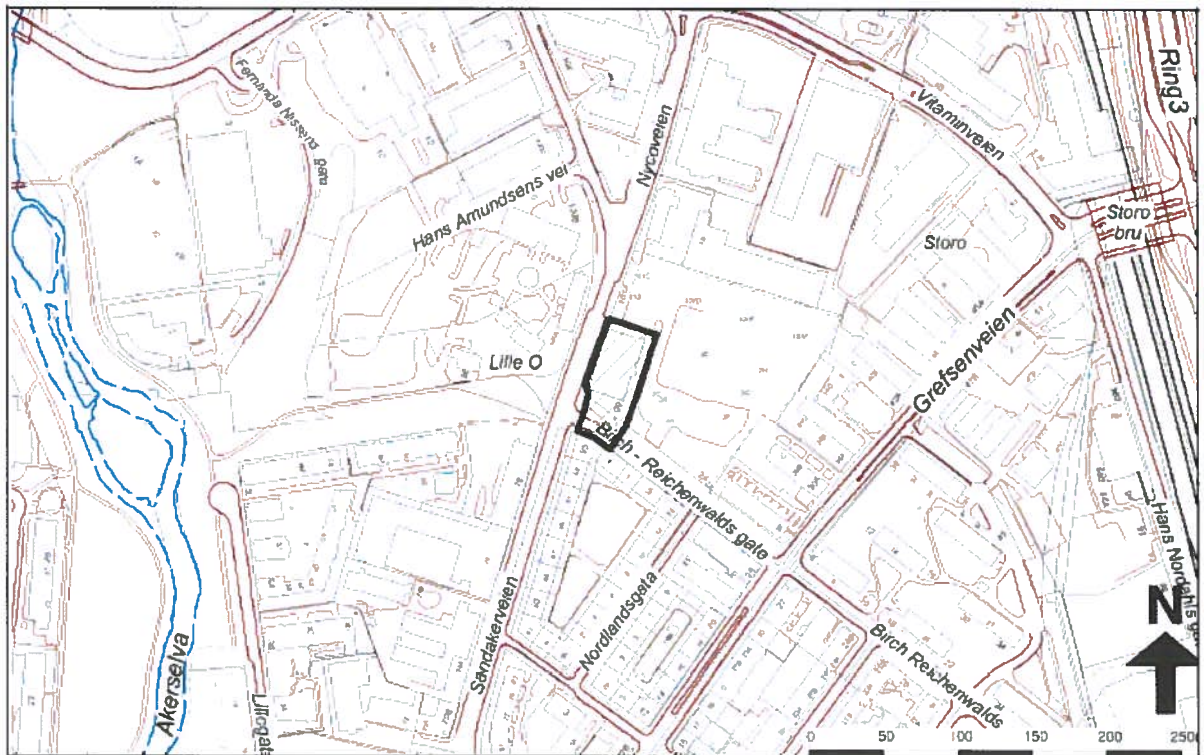
Kort oppsummert bemerket administrasjonen følgende:

- Det er ikke ønskelig å foreta en administrativ avgjørelse vedrørende formålet (omregulering fra industri til studentboliger). Dette vil bli tatt stilling til av bydelspolitikere ved offentlig ettersyn. Generelt sett er det behov for flere store leiligheter i bydelen.
- Utbyggingen må følge de omkringliggende bygningers opptrapping av høyder. Det er viktig at bygget ikke fremstår dominerende og rotete ovenfor den bevaringsverdige Lille O gård.
- Det vil ikke være akseptabelt, visuelt sett, å bevare kontorbygget med de eksisterende materialene dersom bygget skal endre formål og påbygges. Dersom bygget skal ombygges bør hele fasaden renoveres og moderniseres, og materialene bør endres til å stå i stil til materialene på de nye etasjene. Bygget må fremstå som helhetlig, dempet og rolig.
- Parkering på terreng må fjernes og området opparbeides som grønne uteoppholdsarealer. Bydelen er positiv til at taket skal etableres som terrasse. Terrassen bør oppføres med minimum 25 % vegetasjon og være universelt utformet.
- Området rundt kanten av Sandakerveien 99, som er kommunal grunn regulert til byggeområde for industri, må integreres i eiendommen som en del av de opparbeidede uteoppholdsarealene. Det må reguleres fortau rundt hele tomten og opp Sandakerveien.

Saksframstilling:

Planområdet

Som kan sees i Figur 1 under, ligger Sandakerveien 99 på Sandaker, og grenser til Sandakerveien mot vest og Birch-Reichenwalds gate mot syd. Mot nord og øst ligger det nye boligprosjektet Lillohagen med 275 leiligheter fordelt på syv bygg med høyder 5+1 til 8 etasjer (ikke inntegnet i Figur 1). På andre siden av Sandakerveien ligger den bevaringsverdige gården Lille O. Mot sør ligger et nyklassisistisk boligkvarter i tre etasjer.



Figur 1: Oversiktskart med planområdet merket i svart strek

Eksisterende situasjon

Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for industri/kontor, fra reguleringsplan S-2701 datert 26.1.84. Planområdet er på totalt 2200 m² og eksisterende bebyggelse er fra 1986. Bygget er et kontorbygg bestående av fire etasjer, underetasje og parkeringskjeller, som er organisert rundt en indre gård med glasstak. Bygget og deler av området rundt vises i Figur 2.



Figur 2: Eksisterende situasjon – sett fra Sandakerveien mot nord

Planforslag

Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg / boligbebyggelse, og samferdselsanlegg teknisk infrastruktur / fortau og vei. Forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger i henholdsvis Vedlegg 2 og 3.

Studentskipnaden har kjøpt eiendommen med den hensikt å bygge studentboliger. Forslaget innebærer å bevare eksisterende konstruksjon, og bygge på med ytterligere to etasjer. I henhold til forslagstillers planbeskrivelse er det et stort behov for studentboliger, og ved semesterstart 2012 var det over 4000 studenter på venteliste. Eiendommen ligger godt lokalisert i forhold til Handelshøgskolen BI og sentralt med tanke på offentlige transporttilbud.

I henhold til Plan- og bygningsloven er det ikke mulig å regulere eiendommer til studentformål, da dette ikke er en egen formålskategori. Formålet må derfor likevel bli boligformål og det må utarbeides en reguleringsplan som sikrer tilfredsstillende forhold også for ordinære boliger. Forslagstiller har derfor utarbeidet to forslag; ett med 111 studentboliger og ett alternativ med 58 ordinære boliger (som følger norm for leilighetsfordeling).

Planforslaget forutsetter rehabilitering av eksisterende bygg. Selve fotavtrykket på tomte vil være det samme, mens høyden følger ny bebyggelse i Sandakerveien 99B (Lillohagen) og det stigende terrenget mot Grefsen.

Utnytting og høyder

Maksimal kotehøyde er c+125, tilsvarende seks etasjer pluss underetasje.

Studentboliger:

% BRA = 316

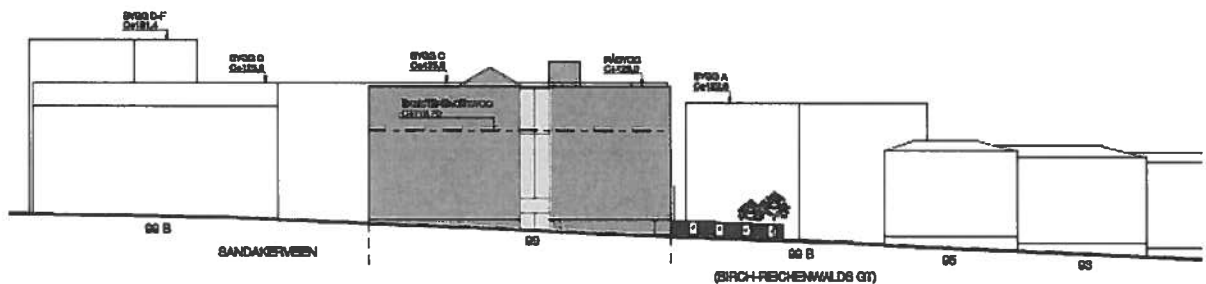
BRA = 7020 m²

34 % av uteareal av BRA bolig

Ordinære boliger:
% BRA = 306
BRA = 6790 m²
31 % av uteareal av BRA bolig

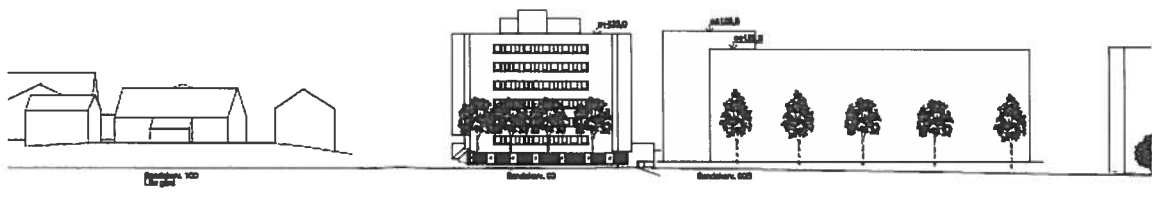
Grunnen til at utnyttelsen (BRA) er høyere for forslaget med studentboliger enn forslaget med ordinære boliger, er at en større del av underetasjen vil benyttes til boligformål i forslaget med studentboliger.

Figur 3 under viser et tverrsnitt av planforslaget i terreng, langs Sandakerveien. Bygget i grått viser Sandakerveien 99. Den stiplede linjen gjennom bygget viser eksisterende høyde. Mot syd (til høyre på tegningen) vises det bevaringsverdige tre-etasjers nyklassisistiske boligbygget og ovenfor mot nord (på venstre side) vises bygget i Lillohagen som grenser mot Sandakerveien, samt deler av bygget bak.



Figur 3: Tverrsnitt av planforslaget, Sandakerveien

Tverrsnittet i Figur 4 viser planforslaget langs Birch-Reichenwalds gate, sett mot nord. Sett fra vest (venstre) mot øst vises den bevaringsverdige Lille O gård, Sandakerveien, planforslaget og deretter blokkene i Lillohagen.



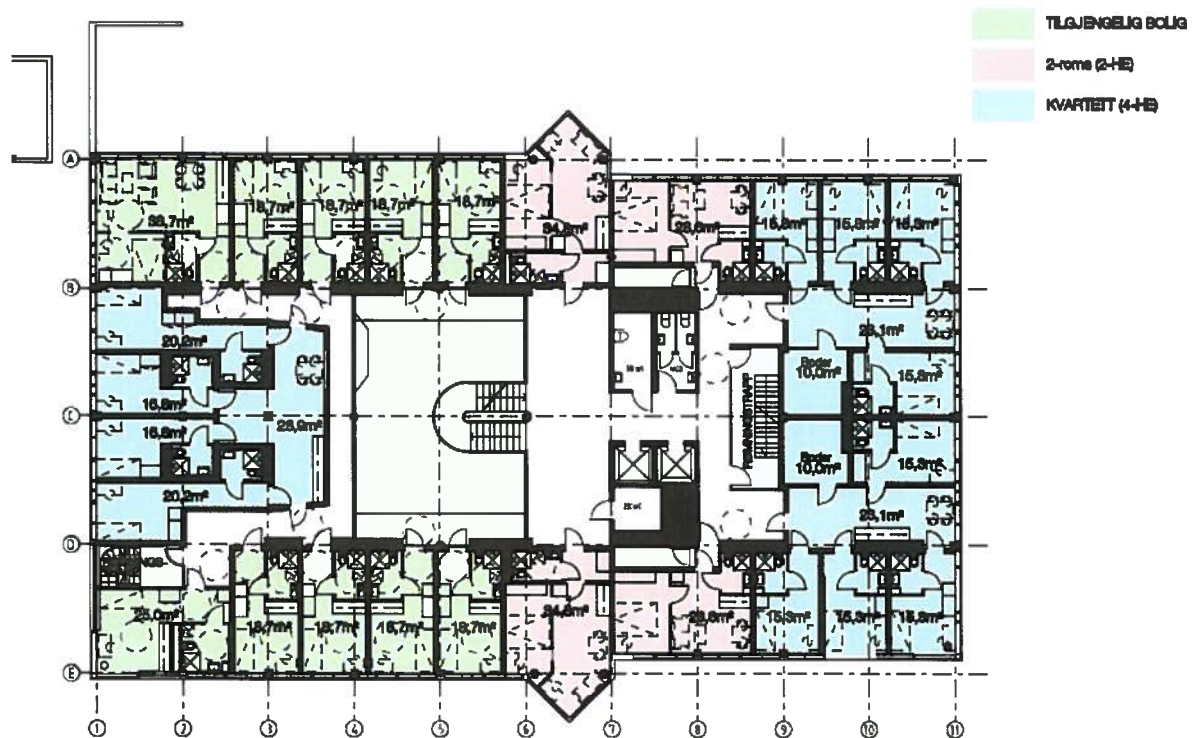
Figur 4: Tverrsnitt av planforslaget, Birch-Reichenwalds gate

Planløsninger

Studentboligene varierer i størrelse mellom 1-roms hybler, 2-roms leiligheter for par og 4-roms "kvartetter" (bokollektiv) der 4 hybler deler felles kjøkken/oppholdsrom. Alle boenhetene har eget bad.

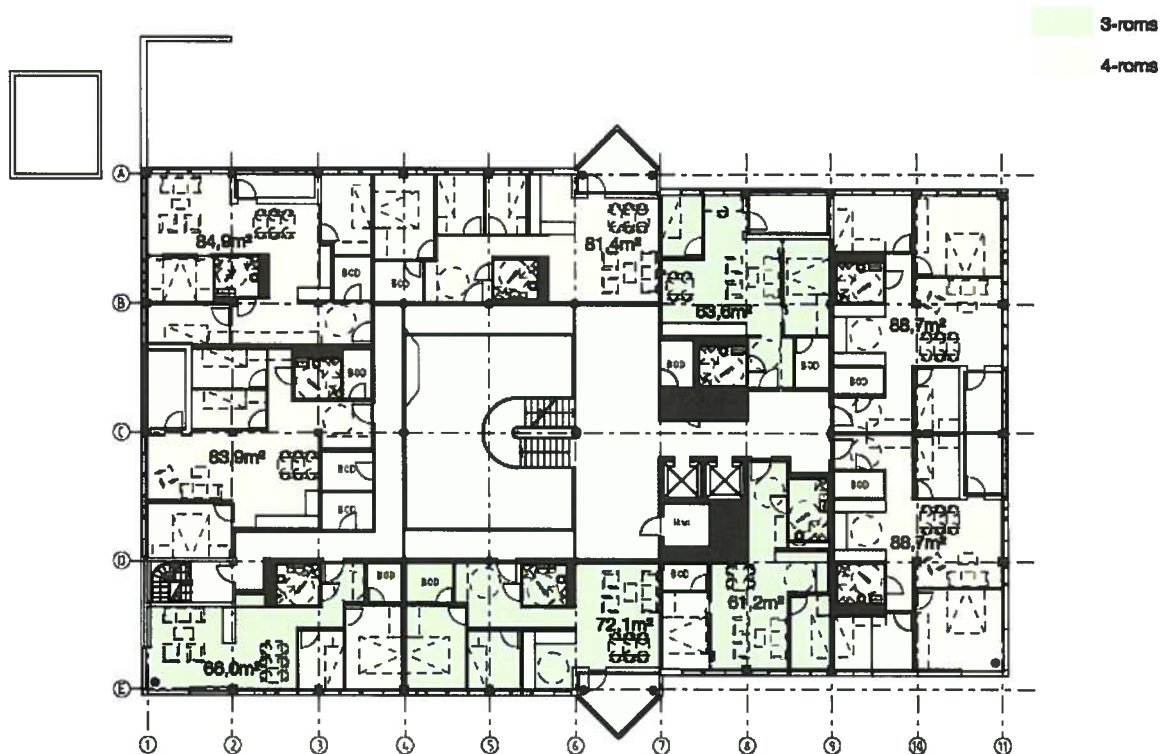
Deler av underetasjen skal benyttes til studentboliger, selv om det erkjennes at boliger på dette planet gir utfordringer med å sikre gode lys- og innsikts-/utsiktsforhold. Begrunnelsen for dette er at det er et stort gjennomtrekk av beboere i studentboliger, og at boliger med mindre god beliggenhet vil fungere som mellomstasjoner for beboere. De kan søke om internflytting, og får stort sett dette etter en kortere periode. Det argumenteres derfor med at ved å benytte underetasjen til hybler vil søknadskøen bli redusert.

Leilighetsfordelingen for studentboligene fraviker kravet bydelen har satt, men tar utgangspunkt i Husbankens retningslinjer for bygging av studentboliger. Figur 5 under viser en typisk planløsning (2-6. etasje), med grønne boenheter merket som universelt utformede hybler, rosa som 2-roms og blå som kvartett.



Figur 5: Planløsning 2-6 etasje, studentboliger

Forslaget med ordinære leiligheter følger norm for leilighetsfordeling. Figur 6 under viser en typisk planløsning (2-6. etasje) med 3-roms leiligheter merket i grønt og 4-roms merket i rosa. Grunnet den dype bygningskroppen kan ingen leiligheter være gjennomgående, og de fleste får lys inn fra kun en side.



Figur 6: Planløsning 2-6 etasje, ordinære boliger

Støy

Planområdet er utsatt for trafikkstøy. Støyrapporten viser at hele byggets vestfasade, samt størstedelen av nord- og sørfasadene, ligger innenfor rød støysone. Resterende fasader ligger i gul sone. Det skal utføres støydempende tiltak på disse tre fasadene, samt på gateplan mot Sandakerveien og Birch-Reichenwalds gate, slik at det oppnås tilfredsstillende støyverdier i henhold til TEK10.

Adkomst og parkering

Adkomst opprettholdes fra Birch-Reichenwalds gate og parkering legges i underjordisk parkeringsanlegg.

For studentboliger er det foreslått etablert 4 gjesteparkeringsplasser på terreng og 27 plasser i garasje, totalt 31. Dette er én plass mindre enn parkeringsnormens krav. Forslagstiller mener dette kan forsvares med prosjektets gode kollektivdekning, og det faktum at veldig få studenter har råd til eller finner det hensiktsmessig å holde bil. Dette underbygges av erfaringer SiO har gjort seg i liknende prosjekter, hvor parkeringsdekningen stort sett aldri benyttes til fulle.

For ordinære boliger foreslås det 2 gjesteparkeringsplasser på terreng, samt 37 plasser i kjeller og underetasje. Parkeringsnormens krav er 46 plasser. Dette utgjør en underdekning på 7 plasser.

Sykkelparkering etableres delvis i kjeller og delvis på terreng. Det er en overdekning i forhold til normen for studentboliger og i henhold til normen for ordinære boliger.

I følge trafikkanalysen vil biltrafikken for begge alternativene bli redusert i forhold til dagens situasjon, som følge av omreguleringen.

Universell utforming

I henhold til forskriftsendring i TEK10 av 1.4.12 er det tilstrekkelig at kun 20 % av boenhetene for studentboliger oppfyller kravene til tilgjengelighet. Planforslaget forholder seg til dette, og viser boenheter med full tilgjengelighet i 34 % av hyblene. For øvrige enheter er det innarbeidet en besøksstandard, som innebærer at personer med funksjonsnedsetninger kan komme på besøk til disse boenhetene. Dette stiller krav til bl.a. heis og HC-toaletter i hver etasje.

Uteareal

Det opparbeides uteareal på terreng på nåværende parkeringsareal mot Birch Reichenwalds gate. Utearealet opparbeides parkmessig med dekke av gress, lavere vegetasjon mot fasaden, sittegrupper og sykkelparkering. De store kastanjetrærne på nordsiden av eiendommen beholdes. Området i vest er satt av til adkomst til parkeringskjeller og gjesteparkering.

Det skal oppføres en støyskjerm mot Sandakerveien som en fortsettelse av bygningskroppen med avrundning inn Birch-Reichenwalds gate. Støyskjermen gjør at utearealet får tilfredsstillende grenseverdier mot støy, og skjerner samtidig utearealet for trafikk og innsyn. Støyberegninger er gjort med utgangspunkt i en 2 m høy støyskjerm. I følge forslagsstiller kan støyskjermen eksempelvis oppføres i tre med klatreplanter og enkelte glassåpninger, eller som en enkel konstruksjon fylt med stein og dekorert med klatreplanter. Uttrykket til støyskjermen er viktig både for omgivelsene omkring og for utearealet på terreng, slik at den ikke fremstår som en massiv vegg.

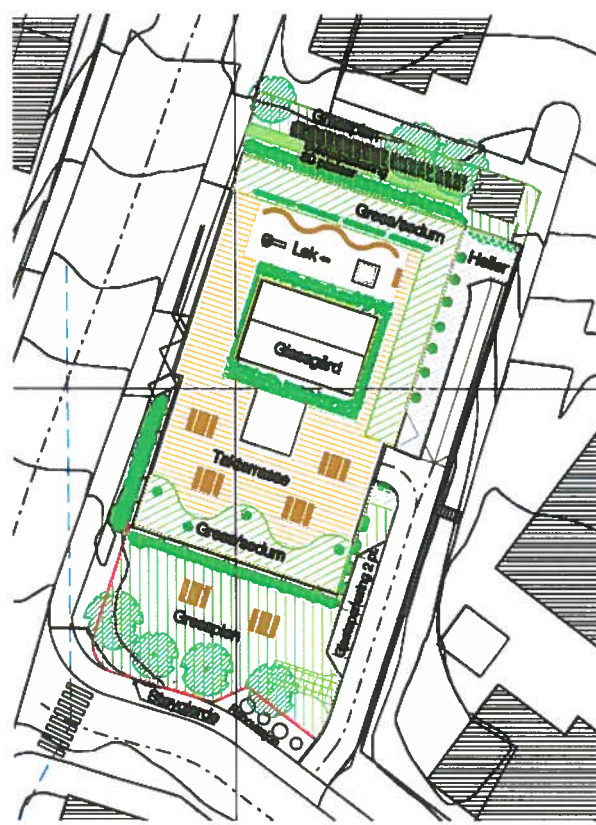
Det skal opparbeides en takterrasse for å kompensere for manglende uteareal på bakken. Takterrassen skal ha grønne innslag og sittegrupper. Figur 7 under viser takterrassen og uteoppholdsareal, samt innkjørsel og gjesteparkering.

Egnede arealer for lek og opphold for barn på terreng er begrenset innenfor planområdet.

I alternativet for ordinære boliger skal flertallet av leilighetene ha balkong, i tillegg til utearealet som beskrevet over. På taket kan det tilrettelegges for lek med sandkasse og mindre lekeapparater. For eldre barn er nærheten til parker og Akerselva viktige erstatningsarealer for uteopphold. Utomhusplanen til forslaget med ordinære boliger vises i Figur 8 under.



Figur 7: Utomhusplan for studentboliger



Figur 8: Utomhusplan for ordinære boliger

Plan- og bygningsetatens vurdering

Under følger et sammendrag av PBEs kommentarer til planforslaget.

- Boligutvikling på eiendommen vil være i henhold til overordnede målsetninger. Grunnet nærhet til kollektiv- og studietilbud er eiendommen godt egnet for studentboliger.
- Foreslåtte påbygg på Sandakerveien 99 har en byggehøyde nær opp til høyde på nybygg på naboeiendommen mot nord (Lillohagen). Høyden vil i liten grad gjenspeile det fallende terrenget langs Sandakerveien. Foreslåtte byggehøyde vurderes også å være noe høy i forhold til bevaringsverdier i området. Eksisterende bygg bør derfor kun påbygges med én etasje.
- Rød støvsone er i utgangspunktet ikke egnet til bolig. Utredningen konkluderer med at det må gjøres særskilte tiltak for å ivareta innendørs grenseverdier for støy, samt på balkonger og øvrige uteområder. PBE forutsetter at boligene får akseptable støyforhold og at beboerne får tilgang til uteoppholdsarealer med tilfredsstillende støyforhold. Støyskjerming på utformes på en måte som påvirker uteoppholdsarealenes størrelse, solforhold og brukbarhet på en minst mulig negativ måte.
- Planområdet ligger sørvendt og har i utgangspunktet gode solforhold.
- Forslaget legger opp til bilparkering på terreng. Dette medfører behov for en snuhammer som legger beslag på verdifullt uteareal. Areal på terreng som benyttes til parkering og avkjørsel bør minimeres.
- PBE er generelt negativ til å legge opp til en underdekning av parkeringsplasser for boliger, og mener dette bør løses ved å redusere antall boenheter. Ved å legge all bilparkering inn i bygget vil man også frigjøre brukbare utearealer.

- Forslaget legger opp til at det tillates underjordisk parkeringsanlegg helt inntil nabogrense i nord og øst. En utvidelse av parkeringsanlegget mot nord gjør det umulig å bevare de eksisterende trærne her. PBE ber om kommentarer til de underjordiske byggegrensene ved offentlig ettersyn.
- Bydel Sagene har allerede svært mange små boliger og bydelsadministrasjonen ønsker flere større boliger. På den annen side er det et stort behov for studentboliger i Oslo. I en totalvurdering bør behovet for flere studentboliger veie tyngre enn hensynet til en variert boligsammensetning basert på leilighetsstørrelser.
- Viste leilighetsløsninger for et ordinært boligprosjekt viser mange trange leiligheter som vil være vanskelige å møblere. Noen leiligheter er også ensidig nordvendte. Dersom det skal utvikles ordinære boliger bør dette forbedres.
- PBE er negative til at det ikke fastsettes krav til studentboligenes størrelse i reguleringsbestemmelsene.
- PBE mener det ikke bør legges boliger i underetasjen, både av hensyn til innsyn/utsyn, beliggenhet mot rampe, parkering, trapp og fortau, samt dagslysforhold. Etaten vurderer det som bedre om underetasjen inneholder fellesarealer for studentene, og/eller brukes til parkering for å frigjøre mer uteoppholdsareal og oppfylle parkeringsnormen.
- Tomta har begrenset størrelse og gir rom for lite uteoppholdsareal på terreng. Den begrensede tomtestørrelsen kan derfor tilsi at eiendommen vil være bedre egnet til studentboliger enn ordinære familieboliger. All bilparkering bør legges under bakken/inn i bebyggelsen, også størst mulig andel sykkelparkering.
- Støyskjerm vurderes som negativt for gate- og byromsstrukturen, men nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold for eiendommen.
- Siden bygget er av relativt ny dato bør det forutsettes å være i god stand, og det kan av den grunn synes hensiktsmessig å bygge det om til annen bruk. Grunnet byggets dybde (ca 25 m) vil det være vanskelig å etablere gjennomgående leiligheter, og bygget kan også av denne grunn være bedre egnet til studentboliger.
- Ved ombygging og påbygging av eksisterende bygning til bolig stilles krav om oppgradering av fasadene slik at bygget gis en helhetlig utforming som synliggjør byggets endrede bruk til bolig. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.
- Dersom det skal bygges ordinære boliger vil disse kunne få balkonger. PBE mener at også studentboliger bør tilrettelegges med mulighet for balkonger.
- PBE anser beskrevet utforming vedrørende tilgjengelighet som tilfredsstillende.
- Foreløpig konklusjon: PBE anbefaler planforslaget med forbehold vedrørende høyde, parkering, krav til studentboligenes størrelse og bruk av underetasje. Dette kan innebære at etaten vil vurdere å utarbeide eget alternativ til politisk behandling.

Andre offentlige etaters innspill (forhåndsuttalelser)

- Byantikvaren anbefaler ikke påbygg på to etasjer av hensyn til den bevaringsverdige nyklassisistiske boligbebyggelsen mot sør og Lille O gård i vest. Ombygging til studentboliger og oppgradering av fasadene vil imidlertid tilføre området kvaliteter.
- Bymiljøetaten – divisjon trafikk mener at parkeringsnormer for "Den tette byen" skal legges til grunn.
- Bymiljøetaten – divisjon samferdsel mener at universell utforming skal legges til grunn. Parkering skal være i henhold til parkeringsnorm, også for sykkel.

Bydelsdirektørens vurdering:

Hovedspørsmålet i denne saken er om det skal tillates studentboliger i Sandakerveien 99, eller om bydelen skal kreve at det bygges ordinære leiligheter som følger norm for leilighetsfordeling.

Bydelen har allerede en god del studentboliger, både på Bjølsen og i Iladalen. Nylig har Bastia Eiendom, som eier området ved Lønnebakken / gamle Torshov skole, foreslått å bygge om asylmottaket der til midlertidige studentboliger (fram til 2021). I Bydel Nordre Aker, i Sandakerveien 113-119 (eiendommen rett nord for Vitaminveien 11), ønsker Avantor å bygge rundt 440 studentboliger.¹ I tillegg har bydelen som kjent et høyt antall ett- og toroms leiligheter, selv om utleieprisene for privateide leiligheter er en god del høyere enn studentboliger eid av SiO.

Det eksisterende bygget og dens beliggenhet på eiendommen, er imidlertid lite egnet til ordinære familieboliger. Bygget er opprinnelig et kontorbygg, og etter administrasjonens mening vil en ombygging skape trange, ensidige og mørke leiligheter med dårlige planløsninger. I tillegg har eiendommen små uteoppholdsarealer som er utsatt for støy og forurensning fra den trafikkerte Sandakerveien.

Bydelsadministrasjonen mener at dersom det skal bygges ordinære boliger på eiendommen må det eksisterende bygget rives, og det må utformes et bygg som er bedre egnet for store leiligheter og som har bedre uteoppholdsarealer. I denne situasjonen vil bydelsdirektøren derfor støtte etablering av studentboliger på eiendommen ved å benytte det eksisterende bygget.

Studentboliger skal likevel utformes med kvalitet, og bydelsdirektøren støtter her en rekke av PBEs kommentarer. Selv om bygget totalt sett vil ha en stor utskiftning av beboere, kan enkelte studenter, avhengig av studieformål, bo i hybelen i 5-6 år, og det er viktig at disse vil trives. Gode leveforhold skaper et bedre miljø, som beboerne selv ønsker å ta vare på. Administrasjonen har derfor følgende kommentarer og krav til planforslaget:

- Uteoppholdsarealene må maksimeres, og det er derfor ikke ønskelig med parkering og snuhammer på terreng.
- Det er positivt med uteoppholdsarealer på tak og at disse utformes med grønt innslag.
- Det bør i tillegg vurderes å etablere noen felles balkonger, for eksempel én per etasje.
- Støyskjermen mot Sandakerveien og Birch-Reichenwalds gate må opparbeides med grønt og naturmaterialer, som beskrevet av forslagsstiller. Det bør være inn-/utsyn gjennom deler av støyskjermen.
- Det bør ikke etableres hybler i underetasjen. Disse bør i stedet frigjøres til bruk for alle studentene, som for eksempel oppholdsrom, lesesal, treningsrom eller annet.
- Dersom antall hybler reduseres, vil krav til antall parkeringsplasser også reduseres, slik at disse kan bli etablert kun i parkeringskjelleren.
- Det må fastsettes krav til studentboligenes størrelse i reguleringsbestemmelsene, i henhold til Husbankens veileder. Det er positivt at det etableres studentboliger av forskjellige størrelser i samme bygg.
- Trærne mot nord må bevares. Disse bidrar til å dempe støy og rense luften i området, tillegg til å være et positivt innslag visuelt sett.

¹ Saken er under regulering. PBE saksnr 200610707.

- Det forutsettes at det gjøres særskilte tiltak for å ivareta innendørs grenseverdier for støy, samt på balkonger, takterrasse og øvrige uteområder.
- Det forutsettes at fasadene oppgraderes slik at bygget gis en helhetlig utforming som synliggjør byggets endrede bruk til bolig.
- Det forutsettes at bygget og uteoppholdsarealene blir universelt utformet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Som kan sees av tverrsnittene i Figur 3 og Figur 4 vil planforslaget ikke følge teppebyutformingen når det får en høyde på seks etasjer pluss underetasje. Bygget oppleves allerede som kompakt og massivt. Bydelsdirektøren mener at dersom forslaget reduseres med en etasje vil det gå bedre inn i terrenget og bli mindre dominerende ovenfor de bevaringsverdige byggene på naboeiendommene.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene støtter etablering av studentboliger på eiendommen ved å benytte det eksisterende bygget, da det eksisterende bygget og dens beliggenhet på eiendommen er lite egnet til ordinære familieboliger. Dersom det skal bygges ordinære boliger på eiendommen må det eksisterende bygget rives, og det må utformes et bygg som er bedre egnet for store leiligheter og som har bedre uteoppholdsarealer.
2. Studentboligene skal utformes med kvalitet. Gode leveforhold skaper et bedre miljø, som beboerne selv vil ønske å ta vare på. Bydelen har derfor følgende krav til planforslaget:
 - Uteoppholdsarealene må maksimeres, og det er derfor ikke ønskelig med parkering og snuhammer på terreng.
 - Det er positivt med uteoppholdsarealer på tak og at disse utformes med grønt innslag.
 - Det bør i tillegg vurderes å etablere noen felles balkonger, for eksempel én per etasje.
 - Støyskjermen mot Sandakerveien og Birch-Reichenwalds gate må opparbeides med grønt og naturmaterialer, som beskrevet av forslagsstiller. Det må være inn-/utsyn gjennom deler av støyskjermen.
 - Det skal ikke etableres hybler i underetasjen. Disse må i stedet frigjøres til bruk for alle studentene, som for eksempel oppholdsrom, lesesal, treningsrom eller annet.
 - Dersom antall hybler reduseres, vil krav til antall parkeringsplasser også reduseres, slik at disse kan bli etablert kun i parkeringskjelleren.
 - Det må fastsettes krav til studentboligenes størrelse i reguleringsbestemmelsene, i henhold til Husbankens veileder. Det er positivt at det etableres studentboliger av forskjellige størrelser i samme bygg.
 - Trærne mot nord må bevares. Disse bidrar til å dempe støy og rense luften i området, tillegg til å være et positivt innslag visuelt sett.
 - Det forutsettes at det gjøres særskilte tiltak for å ivareta innendørs grenseverdier for støy, samt på balkonger, takterrasse og øvrige uteområder.
 - Det forutsettes at fasadene oppgraderes slik at bygget gis en helhetlig utforming som synliggjør byggets endrede bruk til bolig.
 - Det forutsettes at bygget og uteoppholdsarealene blir universelt utformet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

3. Bydelen mener at forslaget må reduseres med en etasje. Det vil da gå bedre inn i terrenget og bli mindre dominerende ovenfor de bevaringsverdige byggene på naboeiendommene.
4. Bydelen oppfordrer til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi og avfallshåndtering. Overvann må håndteres lokalt.

BYDEL SAGENE

Helge Jagmann
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Innspill ved område og prosessavklaring 15.8.11
2. Forslag til reguleringsplan
3. Forslag til reguleringsbestemmelser



Plan- og bygningsetaten

Internpost

Dato: 15.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201110254-5	2011/1025	Camilla Skjerve-Nielssen	512.0

OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - SANDAKERVEIEN 99

Det vises til invitasjon til innspill på planinitiativ for Sandakerveien 99. Grunnet kort frist har saken blitt behandlet administrativt. Den vil bli lagt frem til orientering for kultur- og nærmiljøkomiteen 21.9.

Bydelen har følgende bemerkninger:

Bydelsadministrasjonen ønsker ikke å ta stilling til om en omregulering av eiendommen fra industri og kontor til boligformål, og da studentboliger, er positivt. Det er generelt sett behov for flere store leiligheter i bydelen, da mer enn 60 % av leilighetene her er ett- og toromsleiligheter. Tidligere har bydelspolitikere vært negative til etablering av flere studentboliger. Administrasjonen forstår at det er behov for flere studentboliger i Oslo, men det er som nevnt mange leiligheter i bydelen som egner seg for studenter. Bydelspolitikere vil ta stilling til om Sandakerveien 99 er egnet til det foreslåtte formålet når saken blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Administrasjonen har likevel følgende bemerkninger til forslaget:

Det eksisterende bygget har 4/5 etasjer, som forslagsstiller ønsker å bygge på med to nye etasjer. Nabotomta mot øst, Lillohagen / Birch Reichenwalds gate 2 A-H, er under oppføring og vil få en 6 etasjers boligblokk mot Birch Reichenwalds gate (2 A-B). De to byggene bak (2 C-H), vil trappes opp med terrenget og ha 6/7 etasjer. Byggene nordøst på tomten er regulert til 8 etasjer, mens bygget rett nord for Sandakerveien 99, med fasade mot Sandakerveien, er regulert til 5+1 etasjer. Byggene langs Sandakerveien og Birch Reichenwalds gate sør for eiendommen er 3,5 etasjer, og følger stegvis stigningen i terrenget.

Bydelen mener utbyggingen av Sandakerveien 99 må følge de omkringliggende bygningers opptrapping av høyder. Mot Birch Reichenwalds gate og fram til trappeoppgangen, bør bygget kun bygges på med én inntrukket etasje, fordi denne delen av bygget allerede har 5 etasjer. Bygget kan trappes opp nord for trappeoppgangen til 4+2 inntrukkede etasjer, men må ikke overstige kotehøyden til det regulerte nabobygget, på 125,5. Det er viktig at bygget ikke fremstår dominerende og rotete ovenfor den bevaringsverdige Lille O gård.

Forslagsstiller ønsker å etablere de nye etasjene i materialer og uttrykk som står i kontrast til det eksisterende bygget. Bydelen mener det ikke vil være akseptabelt visuelt sett å bevare kontorbygget



med de eksisterende materialene dersom bygget skal endre formål og påbygges. Dersom bygget skal ombygges bør hele fasaden renoveres og moderniseres, og materialene bør endres til å stå i stil til materialene på de nye etasjene. Bygget må fremstå som helhetlig, dempet og rolig.

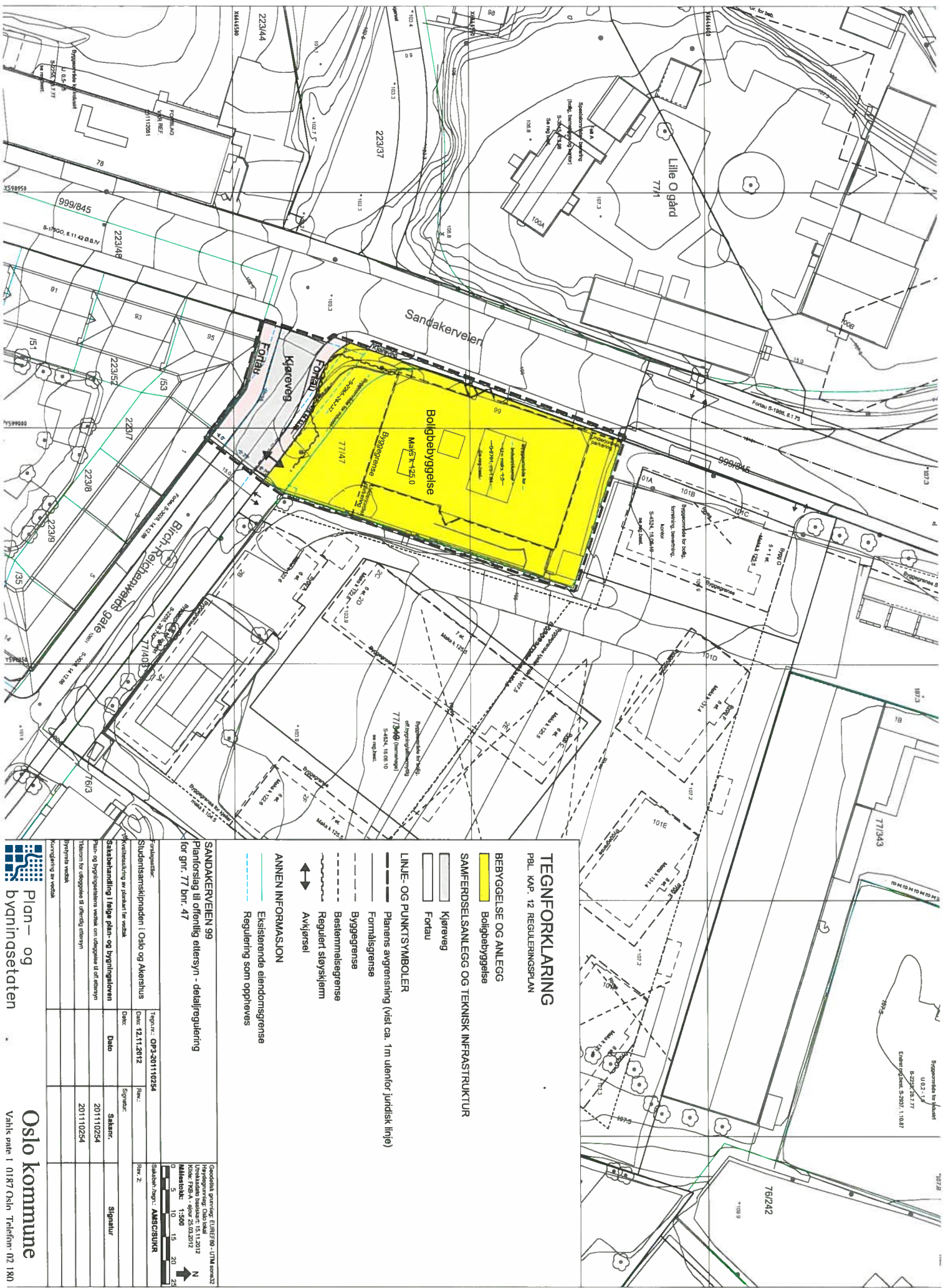
Parkering på terreng må fjernes og området opparbeides som grønne uteoppholdsarealer. Bydelen er positiv til at taket skal etableres som terrasse. Terrassen bør oppføres med minimum 25 % vegetasjon og være universelt utformet.

Området rundt kanten av Sandakerveien 99, som er kommunal grunn regulert til byggeområde for industri, må integreres i eiendommen som en del av de opparbeidede uteoppholdsarealene. Det må reguleres fortau rundt hele tomten og opp Sandakerveien.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift



TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

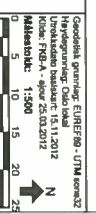
- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse
- SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Fortau

- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Planens avgrensning (vist ca. 1m utenfor juridisk linje)
- Formalsgrense
- Byggegrense
- Bestemmelsesgrense
- Regulert sløyskjem
- Avgjørel

- ANNEN INFORMASJON**
- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

SANDAKERVEIEN 99
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
for gnr. 77 bnr. 47

Prosjektleder:	Studenstamskipnaden i Oslo og Akershus	Dato:	12.11.2012	Rev.:		Skalalen/rev.:	AMS/BSUR
Kontaktperson for vedtatt:		Dato:		Rev.:		Skalalen/rev.:	
Skakshandling i faglig plan- og bygningstevnen		Dato:	2011.02.24	Rev.:		Skalalen/rev.:	
Plan- og bygningstevnen vedtatt som utgangspunkt for offentlig ettersyn		Dato:	2011.02.24	Rev.:		Skalalen/rev.:	
Tilsvaret for utarbeidelse av offentlig ettersyn		Dato:		Rev.:		Skalalen/rev.:	
Bygningsskisse vedtatt		Dato:		Rev.:		Skalalen/rev.:	
Kommisjonen av vedtatt		Dato:		Rev.:		Skalalen/rev.:	



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 99

Gnr.77, bnr.47

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201110254 og datert 12.11.2012.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau

§ 3 Utnyttelse

I området kan det oppføres boligblokk med maksimum BRA = 7100 m².

Målbare plan med himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan med himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkering på terreng inngår i tomteutnyttelsen med 18 m² BRA pr. p-plass.

Det skal ikke regnes teoretiske plan i glassgård.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt maksimal gesimshøyde er vist på plankartet.

Tekniske anlegg, trappeatkomst til takterrasse, ventilasjonsanlegg og glassoverbygg over gårdsrom kan godkjennes inntil 3 m over oppgitt maksimal gesimshøyde. Heisoppbygg kan tillates inntil 4 m over oppgitt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg over oppgitt maksimal gesimshøyde skal trekkes inn minst 4 meter fra fasadelivet, og deres utstrekning i plan skal ikke overstige 25 % av øverste etasjes areal i BRA.

Støyskjerm, trafo og renovasjon kan tillates oppført utenfor byggegrensene. Støyskjerm skal oppføres som vist på plankartet. Støyskjermen kan ha en høyde på maksimalt 2,2 meter.

§ 5 Utforming

Ved påbygging og/eller ombygging til boliger skal hele bygningen gis en moderne og helhetlig utforming og materialbehandling.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bygningen skal ha flatt tak.

På takterrasser tillates rekkverk over angitt gesimshøyde. Rekkverk på takterrasse skal være transparent.

Ved ombygging av eksisterende bygning kan det tillates at eksisterende inngangstrapp og rampe ved Sandakerveien ligger delvis inn på område regulert til veiformål. Ved nybygg må inngangstrapp og rampe ligge innenfor byggegrensen.

§ 6 Leilighetsfordeling

Maksimum 20 % av leilighetene skal ha et bruksareal på BRA= 40-50 m²

Minimum 30 % av leilighetene skal ha et bruksareal på BRA= 50-80 m²

Minimum 50 % av leilighetene skal ha et bruksareal på BRA= 80 m².

- Studentboliger:

Ved bygging av studentboliger kan krav til leilighetsfordeling fravikes, slik at området i sin helhet kan utbygges med studenthybler.

Ved eventuell søknad om studentboliger, skal avtale om studentboligdrift foreligge før det gis rammetillatelse.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 8 Parkering

Det skal opparbeides minst 39 biloppstillingsplasser. Av disse kan inntil 2 plasser anlegges på terreng.

- Studentboliger:

Ved bygging av studentboliger skal det minst opparbeides 31 biloppstillingsplasser. Av disse kan inntil 4 plasser anlegges på terreng.

For begge mulighetene:

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Minimum 5% av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 9 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal tilsvare minst 18% av BRA. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer med sitteplasser, bord og annen møblering, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, parkering på terreng, støyskjerm, renovasjon, trafo og plan for håndtering av overvann på egen grunn.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. De store trærne på nordsiden skal søkes bevart. Det skal opparbeides trerekke langs Birch Reichenwalds gate.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 11 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, 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 og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 12 Støy

Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for utendørs støy, skal tilfredsstilles. Støyreducerende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse.

Støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Eventuelle andre løsninger skal dokumenteres særskilt.