



Saksframlegg

Saksmappe:
2008/532

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 06.02.2013

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	13.03.2013
Bydelsutvalget	21.03.2013

Sandakerveien 72 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Sammendrag

Sandakerveien 72 foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau og gangveg. Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye boliger i et transformasjonsområde. Eksisterende industri rives for å erstattes med boliger i inntil 6+1 etasjer, med totalt 68 leiligheter. Bydelsdirektørens anbefaler planforslaget, med visse forbehold om blant annet terrengjustering for uteoppholdsarealer og leiligheter, samt plassering og størrelse på torg/møteplass.

Bakgrunn for saken

Bydelsadministrasjonen uttalte seg om planinitiativet i mai 2011, og hadde da følgende bemerkninger (hele uttalelsen kan leses i Vedlegg 1):

- Leilighetene må være gjennomgående.
- Leke- og oppholdsarealer må ha gode lysforhold og egne seg til aktiviteter, ballspill mm.
- Hoveddelen av felles uteareal bør være på terreng og det anbefales et uteareal på minimum 25 % av BRA.
- Det må tas hensyn til universell utforming og livsløpsstandard i utformingen.
- Bystyrets vedtatte leilighetsnorm må følges.
- Høyder må ligge innenfor anbefalte høyder i KDP Akerselva miljøpark, dvs. maks 5+1 etasjer.
- Det må etableres en tverrforbindelse over eiendommen som knyttes til regulert felles gangareal i Lillogata 3 og Akerselva miljøpark.
- Det må vurderes om det kan etableres barnehage på eiendommen.

Bydelen har i samarbeid med forslagstillers arkitekt og Bestillerenhet for barnehager i Byrådsavdeling for kultur og utdanning siden vurdert eiendommen som lite egnet for etablering av barnehage, grunnet dens begrensede størrelse og forholdsvis lave antall nye leiligheter.

Bydelen ble i tillegg oversendt oppdaterte skisser fra arkitekten i september 2011, og anmodet om å avgi en forhåndsuttalelse. På bakgrunn av tegningene avga bydelsadministrasjonen en uttalelse med følgende bemerkninger (hele uttalelsen kan leses i Vedlegg 2):

- Forslagsstiller og arkitekt har funnet gode løsninger for utbygging av eiendommen.
- Forslagets uteoppholdsarealer, med gangveier, takterrasser, torg og plass til lek på terreng, er tilfredsstillende.
- Leilighetsfordeling, utforming og lysforhold er gode.
- Byggenes volumer og plassering på eiendommen er også tilfredsstillende.
- Byggehøydene er noe i overkant av Bydelens anbefalinger, og vi mener derfor at bygget nord på tomten bør reduseres med én etasje (fra 7+1 til 6+1).

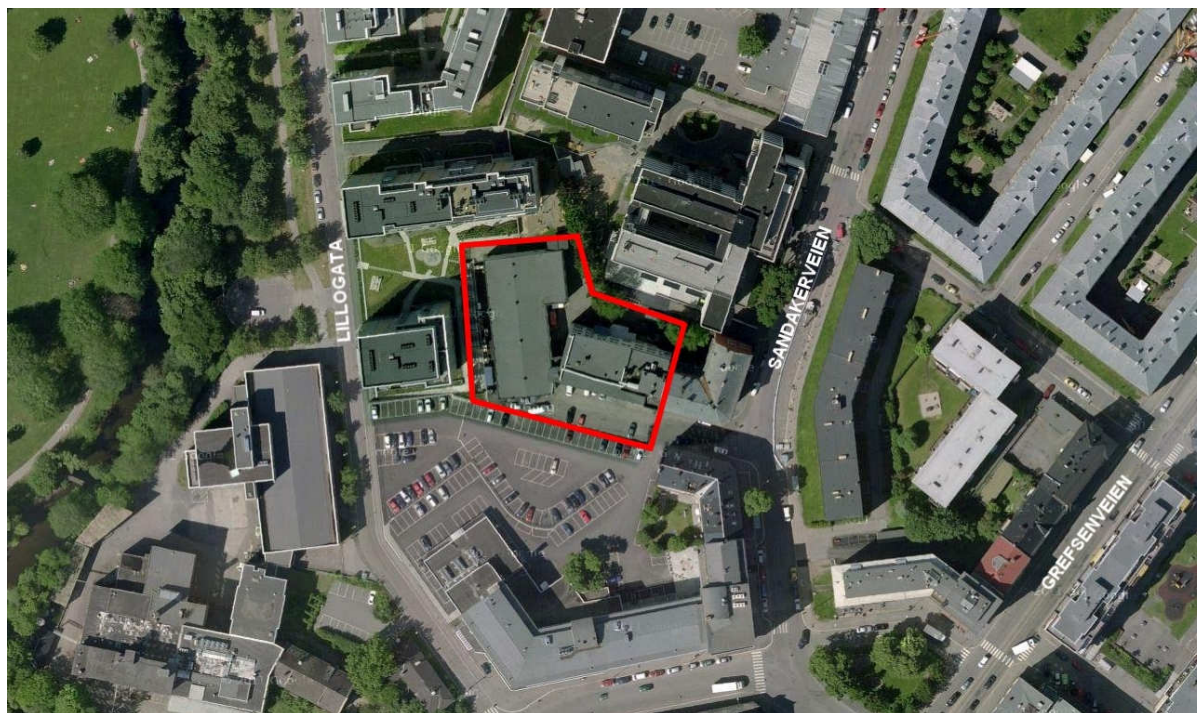
Saksframstilling

Beskrivelsen av planforslaget er et utdrag fra forslagsstillers planbeskrivelse. Plan- og bygningsetatens og bydelsdirektørens vurdering følger i kapitlene etter planbeskrivelsen. Forslag til reguleringskart og –bestemmelser ligger som henholdsvis Vedlegg 3 og 4.

Eksisterende situasjon

Sandakerveien 72 er en av flere eiendommer i kvartalet Sandakerveien, Treschows gate, Lillogata og Lille O som defineres som et transformasjonsområde fra industri til boliger. Området grenser til Akerselva miljøpark mot vest og Sandakerveien mot øst. Flyfoto av dagens situasjon vises i Figur 1 under.

Sandakerveien 74 og Lillogata 3, som ligger rett nord for planområdet, er ombygd til boliger og har etablert en barnehage midt i kvartalet, med utearealer inntil planområdet. Tidligere Idun Industrier er omregulert til boliger og har nylig blitt ferdigstilt. Naboeiendom mot syd er nylig pusset opp og vil fortsatt fungere som næringsseiendom i overskuelig fremtid.



Figur 1: Flyfoto av området - eksisterende situasjon

Planområdet omfatter en tomt på 3091 m² i storkvartalet Sandakerveien, Treschows gate og Lillogata, samt en del av Sandakerveien 64-66 og veisnutten mellom Sandakerveien 72 og Sandakerveien, til sammen 3598 m². Sandakerveien 72 består av industribebyggelse i to og fire etasjer, sannsynligvis fra tidlig 1950-tall. Dagens bruksområde er til vaskeri, renseri og lager, samt asfalterte utearealer til parkering og næringstrafikk. Plantegning av eiendommen vises i Figur 2 og foto av eksisterende situasjon sett fra Sandakerveien i Figur 3.

Terrenget på eiendommen synker syd- og vestover med fem meter fra Sandakerveien. Det er ytterligere tre meter fra platået og ned til Lillogata. Grønnstrukturen i nærområdet består hovedsakelig av Akerselva miljøpark, med store trær langs elvebredden, samt en beplantet trekke langs Lillogatas vestsida.

Eksisterende innkjørsel til planområdet er fra Sandakerveien, som treffer tomtas sørøstlige hjørne. Adkomstveien er kommunens eiendom og gir kjøreadkomst til planområdet og naboeiendommer mot

syd, syd øst og øst. Naboeiendom i syd, Sandakerveien 64, er den klart største, og benyttes til næring og generer mest trafikk. Det er ikke gjennomkjøring til Lillogata. Planområdet er inngjerdet slik at gangforbindelse mellom Akerselva- Lillogata 3 og Sandakerveien er hindret.



Figur 2: Plantegning av eksisterende situasjon



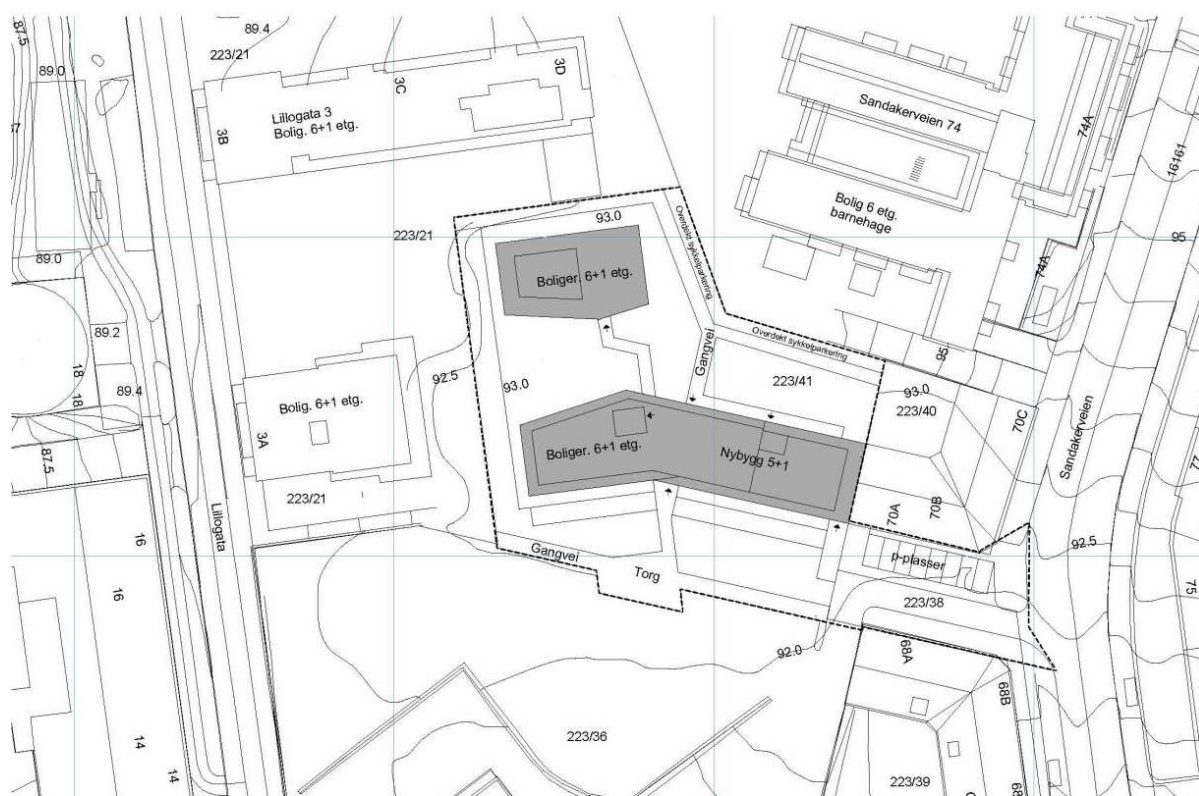
Figur 3: Eksisterende situasjon. Sandakerveien 72 er de hvite byggene som er merket med rød pil, og parkeringsplassen foran.

Regulering

Området foreslås regulert til byggeområde for bolig, fellesområde lek, privat gangvei og fellesområde for vei. Eksisterende bebyggelse rives. Nytt boligbygg med parkering og boder i kjeller oppføres i to bygningsvolumer som lamell, med totalt 68 leiligheter. Plantegning av mulig fremtidig situasjon kan sees i Figur 4 under.

Høyder, utnyttelse og plassering

Høyder på bebyggelsen tar utgangspunkt i antall etasjer som finnes i nrområdet og avtrappes etter omgivelsene. Storkvartalet og gesimshøydene på byggene faller fra nord til sør. Nabotomten mot vest og nordvest, Lillogata 3 A og 3 B-D, har en kote på +113,3 (6+1 etasjer) og Sandakerveien 74 mot nordøst har kote på 118,5 (6 etasjer), Sandakerveien 70, det røde bygget som grenser mot Sandakerveien, har gesimshøyde på 108. Tomten faller fra nord til sør fra kote 95 til 92. Gesimshøyden på 5.etasje i blokken inntil eksisterende bebyggelse er kote 107,3 og legger seg under gesimshøyde til nabobygget Sandakerveien 70. Bygget har i tillegg en inntrukket etasje, og trappes opp til 6+1 etasjer mot vest. Topp kote på 113,0 er lavere enn Lillogata 3 med kote 113,3. Bygget nord på tomten får en kote på 113,0 (6+1 etasjer) og blir en mekler mellom høydene på Lillogata 3 og Sandakerveien 74. Øverste etasje er inntrukket 3 m mot øst, nord og sør, samt 8 m mot vest. På sørblokka skal de to øverste etasjene være inntrukket 1,5 m fra bygningsliv.



Figur 4: Plantegning av mulig fremtidig situasjon

Nybygget i sør følger Sandakerveien 70s eksisterende fasadeliv og gjør en knekk for å ta opp retningen fra Lillogata 3 mot vest. Dette gir et plassdannende rom på bebyggelsens sørside, som benyttes som felles uteareal/lekeplass. Et mindre nybygg legges mot nordvest som overgang til lamellstrukturen og følger retningen til Lillogata 3.

Gangadkomst til blokkene skjer via et høyt portrom over fire etasjer, som gir visuell kontakt gjennom planområdet. Portrommet benyttes som fellesområde / kjørbær gangvei til arealet nord på tomten, som en atkomst for ambulanse, brann og flyttebiler fra Sandakerveien til eiendommen og til nabo

Lillokata 3. Portrommet kan sees i forslagsstillers illustrasjon i Figur 9. Gangveien kan benyttes som forbindelse videre i storkvartalet der høydeforskjellene tillater det.

Leilighetsfordeling og –utforming

Sammensetning av leiligheter er fordelt som følger:

- 12 stk små leiligheter mellom 40 og 50 m²
- 21 stk mellomstore leiligheter mellom 50 og 80 m²
- 35 stk store leiligheter over 80 m²

Dette er i tråd med Bydel Sagenes leilighetsfordeling. Denne sammensetningen gir mulighet for variasjon i leilighetsstørrelser og – typer, noe som er allment akseptert som et kriterium for å etablere et variert og stabilt bomiljø. De fleste leilighetene er gjennomgående, og ingen er ensidig orientert mot nord. Leiligheter i nederste plan i sydblokk er toplansløsninger med private forhager i forbindelse med terrasser.

Etter innspill fra samråd har vi valgt å sette gjennomlys i leilighetene som en viktig faktor. De fleste leiligheter får lys fra to eller flere sider. Ingen leiligheter vender kun mot nord. Byggene er også vinklet for å ivareta siktlinjer for leiligheter.

Uteoppholdsarealer

20 % av BRA skal ifølge normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo avsettes til leke- og oppholdsareal. Dette utgjør for prosjektet ca. 1160 m². Av disse skal 60 % anlegges på terreng. Dette utgjør 700 m² med leke og oppholdsareal som anlegges på terreng på tomtens sørvestre del, her finnes optimale sol og lysforhold.

Hele tomtens uteoppholdsareal er på 1310m². Prosjektet får i tillegg takterrasser med areal på ca 550 m². Gårdsrommet beplantes som et grøntområde. Dette opparbeides til uteoppholdsarealer med direkte atkomst fra både leiligheter og trapperom. Utearealet opparbeides med gangarealer, lekearealer og rekreasjonsarealer med et grønt preg og universell utforming. Det vil bli en glidende overgang med utearealene i Lillokata 3 og Akerselva miljøpark.

Uteoppholdsarealene vil få gode solforhold fra sør og vest. Bakgården i nord har redusert solkvalitet. Planskissen medfører vesentlig økt grøntareal i planområdet.

Det etableres gangveier gjennom området som kan fungere som snarvei både øst- vest og nord- sør gjennom kvartalet. Det blir også lagt opp til torg/møteplass for offentligheten midt i kvartalet, i samspill med naboeiendom mot syd.

Universell utforming

Prosjektet viser at prosjektets utearealer kan være universelt utformet med tanke på atkomst til trappeoppganger fra både gate og gårdsrom. Alle leilighetsplaner tegnes etter prinsipp for universell utforming. Fra parkeringsanlegget er det tilgang til alle trappeoppgangene, og alle etasjene inklusive takterrasser har atkomst via heis.

Trafikkforhold og parkering

Eksisterende avkjørsel mellom Sandakerveien 72 og Sandakerveien (gnr/bnr 223/38) kjøpes opp av Sandakerveien 72 og Sandakerveien 64-66. Det etableres avkjørsel til området med 4 m bredde, samt parkeringsplasser på terreng mot nord. Det opparbeides gangvei til Lillokata 3, åpen for allmenn ferdsel, slik at det blir gangforbindelse fra Sandakerveien til Akerselva.

Innkjørsel til parkeringskjeller etableres fra felles avkjørsel fra Sandakerveien og inn i bygget via rampe. Dette frigjør planområdet fra biltrafikk slik at det etableres et bilfritt utemiljø.

Figur 6 viser parkeringskjelleren med parkeringsplasser og bodareal, samt underetasjen til de åtte leilighetene mot sør. Feltene sør for leilighetenes underetasje er disse leilighetenes private uteoppholdsarealer, som ligger under bakkeplan. Disse er merket i lysegrønt og mørkegrønt i Figur 5.



Figur 6: Parkeringskjeller og underetasje leiligheter

Figur 7 viser leilighetens 1. etasje. Inngangspartiene er fra den indre gården. Det er kun to leiligheter som ikke er gjennomgående i denne etasjen, og disse vender mot sør (merket i gult og rosa). Leilighetene i blokka mot sørøst har egne inngangspartier på bakkeplan. Leilighetene i de øvrige etasjene har litt andre planløsninger, siden disse leilighetene kun går over ett plan, men de fleste er tosidige eller gjennomgående, og ingen vender kun mot nord eller øst.



Figur 7: 1. etasje

Figur 8 og Figur 9 viser to illustrasjoner i perspektiv, hvor Figur 8 viser forslaget sett fra vest mot øst og Figur 9 viser forslaget sett fra parkeringsplassen til nabobygget i sør. Figur 8 er imidlertid ikke helt riktig framstilt, spesielt når det gjelder uteoppholdsarealene og høydeforskjellene her. Man kan se høydeforskjellen mellom de private og offentlige uteoppholdsarealene mot sør (på høyre side av bildet), men høydeforskjellen mot vest (foran på bildet) er ikke vist. Sørblokket er også vist med 6+1 etasjer, selv om den egentlig også har en underetasje som er delvis i parkeringskjelleren og delvis ut mot sør til det nedsenkede private uteoppholdsarealet. Helt til høyre i bildet kan man se den foreslåtte parkeringsplassen mot Sandakerveien.



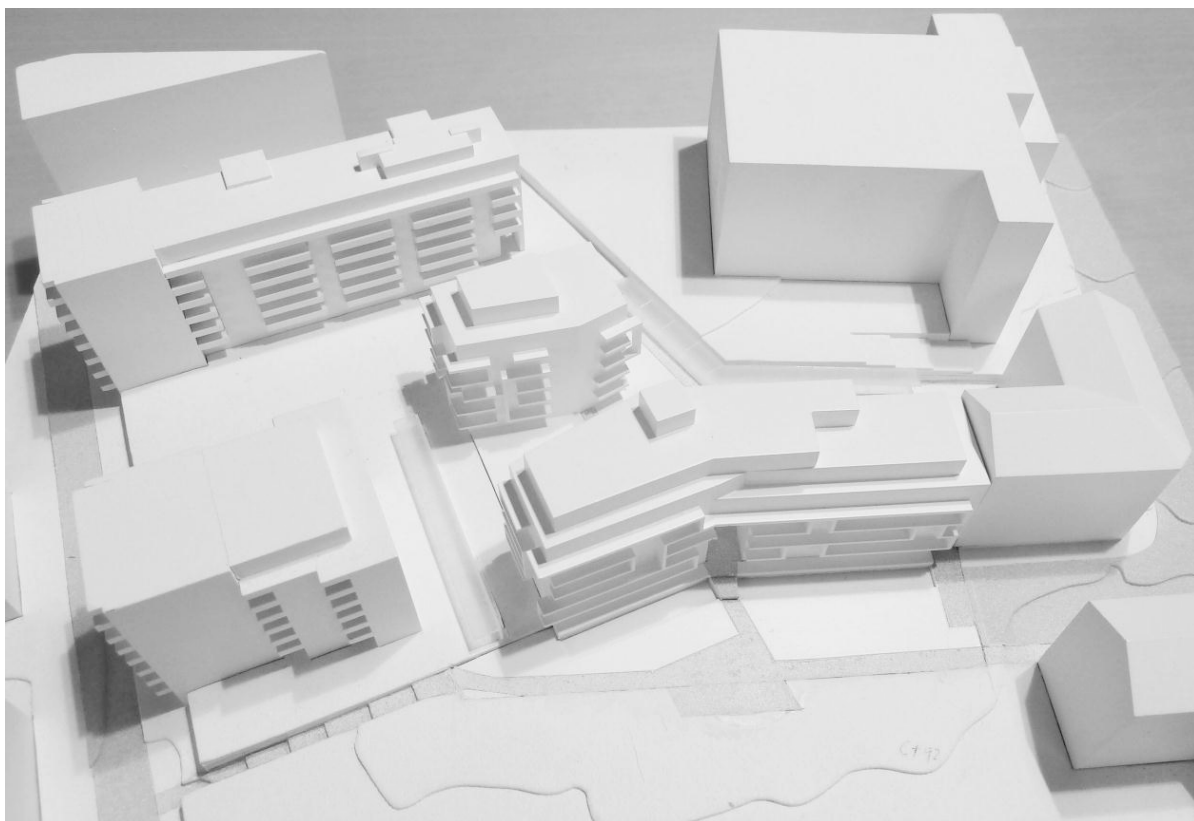
Figur 8: Forslagstillers illustrasjon - sett fra vest mot øst

I Figur 9 under kan man se inngangsportalen som går over fire etasjer, samt innkjørselen til parkeringskjelleren til venstre for det røde bygget i Sandakerveien 70.



Figur 9: Forslagsstillers illustrasjon - sett fra sør mot nord

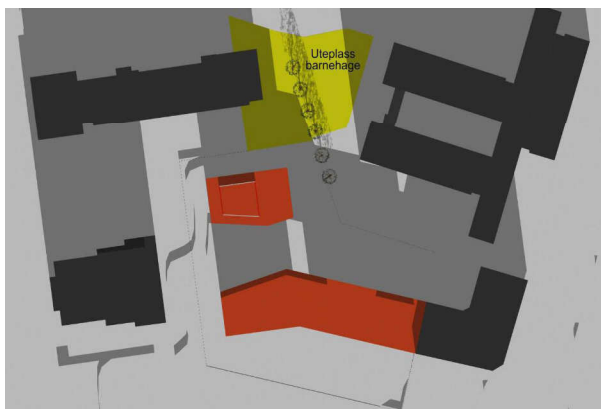
Figur 10 viser et bilde av en modell, og man kan her se byggenes høyder i forhold til den eksisterende bebyggelsen.



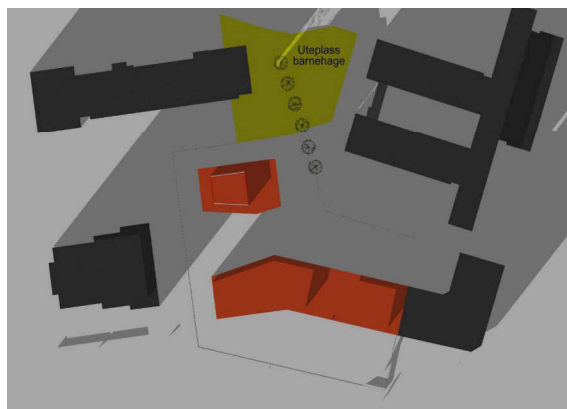
Figur 10: Modellfoto fra sørvest mot nordøst

Solstudie

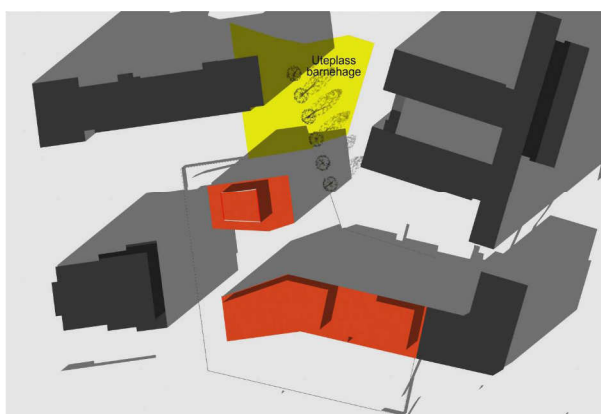
Figur 11-14 viser noen bilder fra forslagsstillers solstudie, med nybyggene merket i rødt og barnehagen i Sandakerveien 74 inntegnet i gult. Figur 11 og Figur 12 er tatt kl 12 og 15 ved vårjevndøgn, mens Figur 13 og Figur 14 er tatt henholdsvis 1.mai og ved sommersolverv.



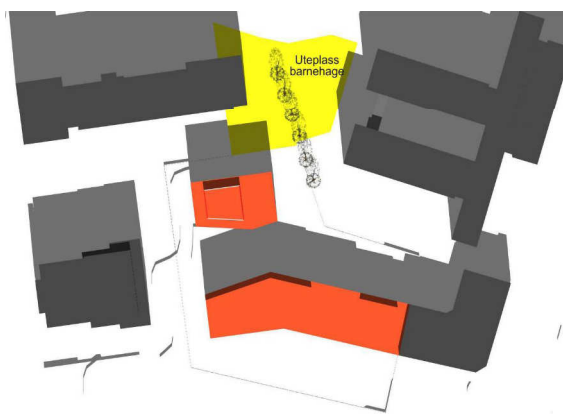
Figur 11: 21. mars kl 12



Figur 12: 21. mars kl 15



Figur 13: 1. mai kl 15



Figur 14: 21. juni kl 12

Solstudien viser at uteoppholdsarealet mellom byggene vil være skyggelagt store deler av året og døgnet. Barnehagen får litt mer skygge av nybygget mot nord, men vil fremdeles ha en god del sol på uteoppholdsarealet på dagen på vår og høst. På sommeren vil barnehagen ha ganske gode solforhold.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Følgende tekst er et sammendrag av PBEs vurdering av planforslaget. Kommentarene er merket i bokstaver for å kunne referere til dem i bydelsdirektørens vurdering.

- a) Omregulering fra industri til boliger i et omstillingsområde er i tråd med overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer.
- b) Området er i KDP for torg og møteplasser markert som område hvor torg/møteplass skal etableres ved byutvikling. Kvartalet er av en slik størrelse at etaten mener det bør sikres en felles plass innenfor de to eiendommene i syd. Plassen sikres i reguleringsplanen, og plassens areal fordeles mellom Sandakerveien 72 og Sandakerveien 64-66. Plassen bør være større enn den som er vist og ha kvaliteter som inviterer til opphold. Plassen er solrik og den må kunne møbleres på en god og bruksvennlig måte.
- c) Etaten kan ikke anbefale at gårdsrommet mot nord heves på lokk. Terrenget heves fra k 92,0 sør for bebyggelsen til k 93,0 i gårdsrommet. Gårdsrommet vil få fall på inntil 1 m for å møte eksisterende terreng. Etaten mener at parkeringskjelleren og lokket bør senkes i forhold til eksisterende terreng for å unngå høydeforskjeller.
- d) Eiendommen ligger ikke innenfor KDP for Akerselva miljøpark, men må ses i sammenheng med hele kvartalet den er en del av, og som inngår i miljøparken. Planforslaget vil forbedre siktlinjer til miljøparken for bakenforliggende bebyggelse og etablere grønne utearealer hvor det i dag er asfalterte flater.
- e) Utearealet i gårdsrommet vil i stor grad ligge i skygge midt på dagen. Noe sol vil slippe inn mellom Lillogata 3 og ny bebyggelse om ettermiddagen. For å sikre gode skjermede lekearealer i gårdsrommet bør disse anlegges på solfylt areal mot vest. Planforslaget viser en portal over 4 etasjer inn til gårdsrommet som vil slippe inn lav sol fra sør og som vil være en positiv kvalitet med hensyn til utsyn fra leiligheter og uterom. Portalen bør sikres i bestemmelsene.
- f) I og med at gårdsrommet får redusert solkvalitet vil det være viktig å etablere gode oppholdsarealer på tak, og etaten mener at inntrukket 7.etasje på boligblokken i gårdsrommet reduserer mulighetene til dette. Planforslagets inntrukne 7.etasje vil ikke føre til mer skygge på terreng, men vil bidra til dårligere lys- og siktforhold generelt for naboeiendommene og uterommet. PBE mener at bebyggelsen i gårdsrommet bør være maks 6 etasjer.
- g) På naboeiendommen mot nord har barnehagen i Sandakerveien 74 sitt uteareal. Ny bebyggelse i 6+1 etasje vil skyggelegge deler av barnehagens uteareal i sør. Sol- og skyggediagram viser at ved vårjevndøgn og høst vil hele utearealet ligge i skygge kl.15. En mindre del av utearealet mot sør vil ligge i skyggen fra mai. Sol- og skyggediagram viser at barnehagen er sikret sol minst 5 timer 1. mai på deler av utearealet. Etaten vurderer at den nye bebyggelsen i gårdsrommet er hensiktsmessig plassert, men for å oppnå bedre solforhold til barnehagen må høyden reduseres.

- h) Planforslaget omfatter parkeringsplasser på terreng i tilknytning til felles kjørevege. Etaten bemerker at siden kjørevege er regulert felles med naboeiendommene og fordeling av parkeringsplasser uavklart, bør dekning i henhold til parkeringsnormen være i parkeringskjelleren på egen eiendom.
- i) Forslaget til ny gangvei for allmenn ferdsel fra Sandakerveien til opparbeidet gangvei i Lillogata 3 er svært positivt. Det legges til rette for at disse gangveiene kan knyttes til hverandre slik at tverrforbindelsen retning øst vest blir gjennomgående. PBE bemerker at tinglyst erklæring for allmennhetens rett til å benytte gangvei på eiendom 223/41 må foreligge før politisk behandling.
- j) Balkonger tillates å krage ut inntil 1,8 meter utenfor byggegrense. Høyder på bebyggelse og dybde på balkonger vil være medvirkende til opplevelsen av lys og luft. PBE anbefaler maks 1,5 meter dybde på balkonger i gårdsrommet for å sikre mer sikt, lys og åpenhet i uterommet.
- k) Planforslaget viser en fasade mot sør hvor balkonger og glassrekkverk fremheves som et eget sjikt med et ekspressivt uttrykk. PBE mener dette i for stor grad svekker pussfasaden og tilpasningen til eksisterende fasadeliv i Sandakerveien 70.
- l) Perspektiver mot sør og sørvest viser lukkede og monotone fasader mot nord og øst i gårdsrommet. PBE mener at disse fasadene må gi mer til uterommet i form av et rikere uttrykk. Det må legges stor vekt på gode materialer og detaljering. Gårdsrommet er lite, slik at et lyst, lett og åpent uttrykk bør tilstrebes.
- m) I boligblokken mot sør etableres det leiligheter over to plan med underetasje i kjeller. Terrenget heves fra k 92,0 i sør til k 93,0 i bakgården mot nord. Kjellergulvet ligger på k 90,0, dvs. 2-3 meter under terreng, slik at deler av terrenget senkes 1,0 meter i forkant av bebyggelsen mot sør for å få inn dagslys til kjelleren. Det senkede utearealet avsettes til private hager. Etaten stiller spørsmålsteget ved kvalitetene på dagslys og utsyn i boligarealet delvis under terreng, samt kvalitetene på det nedsenkete utearealet som vender mot felles uteoppholdsareal. Dersom boligdel delvis under terreng skal tillates bør det sikres i reguleringsbestemmelsene at arealet kun skal være tilleggsdel til bolig og ikke egen boenhet.
- n) Solrike uteoppholdsarealer innen planområdet er etablert i sør mot gangveien men er i for liten grad skjermet til å være godt egnet for små barn. Det må opparbeides gode lekeområder i gårdsrommet.
- o) Planområdet ligger innenfor områdetype 3 i forslag til normer for uteoppholdsareal i tett by, hvor minst 20 % av m² BRA bør avsettes til leke- og uteoppholdsarealer. Av utearealet bør 60 % anlegges på terreng/lokk. Etaten anbefaler at minimum halvparten av utearealet på terreng/lokk anlegges i en samlet enhet på minst 500 m² i henhold til forslag til norm. Større areal bør sikres for plasskrevende og fysisk aktivitet og lek. Gangveiene bør samles slik at et større sammenhengende uteareal mellom bebyggelsen kan etableres.
- p) Konklusjon: PBE anbefaler planforslaget med forbehold. Etaten avventer høringen før det tas endelig stilling til planforslaget og om det skal utarbeides alternativ. Forbeholdene omfatter høyde på bebyggelsen i gårdsrommet, høyde på lokk i gårdsrom, boligdel delvis under terreng, balkongdybde, størrelse på sammenhengende uteoppholdsareal samt størrelse og brukbarhet på møteplassen. PBE vil også vurdere å sikre portalen inn til gårdsrommet i bestemmelsene i et eventuelt alternativ.

Bydelsdirektørens vurdering

Regulering

Bydelsadministrasjonen støtter regulering fra industri til boligformål og mener forslaget har mange gode kvaliteter. Den nye bruken vil bidra til en sterkere forbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva miljøpark, mer grøntområder og flere boliger, som er i tråd med overordnede føringer. Bydelens administrative innspill vedrørende kvalitet til boligene, leilighetsnorm, gangvei og høyder har i stor grad blitt hørt.

Høyder, utnyttelse og plassering

Bydelsdirektøren mener byggene er hensiktsmessig plassert og sikrer gode lysforhold for leilighetene, samt luft rundt uteoppholdsarealene. De fungerer også fint sammen med naboeiendommene mot nord, øst og vest.

Administrasjonen mener byggenes høyder er tilfredsstillende slik de er lagt fram i forslaget, i forhold til terrenget og omkringliggende bebyggelse. Selv om KDP for Akerselva miljøpark anbefaler høyder på maks 5+1 etasjer, er nyere bebyggelse i samme kvartal tillatt bygget noe høyere enn dette, og forslaget innretter seg etter disse.

Sørbygget skygger for uteoppholdsarealet mellom blokkene, men forskjellen mellom 5+1 og 6+1 etasjer her mener administrasjonen utgjør liten forskjell for solinnfallet. Nordbygget skygger noe for utearealet til barnehagen i Sandakerveien 74 og Lillogata 3, og ansatte i barnehagen har uttalt at de er bekymret for at utbygging av Sandakerveien 72 vil føre til at lysforholdene vil bli enda dårligere enn i dagens situasjon. Barnehagen ligger litt inneklemt mellom mange høye bygninger, og er i tillegg delt over to plan med en rampe grunnet høydeforskjeller i terrenget. Slik barnehagen vises i sol- og skyggestudien gir kanskje derfor et litt feilaktig inntrykk av den faktiske situasjon, og bydelsadministrasjonen har forståelse for barnehagens bekymring. Barnehagen og dens uteareal vises i Figur 15 under, som er et bilde tatt fra Sandakerveien 72 mot nord.



Figur 15: Barnehagen i Lillogata 3/Sandakerveien 74 tatt fra Sandakerveien 72 mot nord

Det må her gjøres en avveining mellom behovet for boliger og kvaliteten på uteoppholdsarealene for barnehagen. PBE mener (i kommentar g)) at høyden på nordbygget bør reduseres. Bydelsdirektøren mener også at kvaliteten på uteoppholdsarealene til barnehagen må prioriteres. Det bør utføres ytterligere solstudier som viser byggets påvirkning på barnehagens uteareal ved forskjellige høyder, og bydelen bør anmode PBE og forslagstiller om å ta hensyn til dette ved den videre bearbeidelsen av prosjektet.

Den fire etasjers høye portalen er et positivt innslag, ikke bare grunnet siktlinjer og solinnfall, men også fordi portaler er en del av arkitekturen både på Sagene (bl.a. i Kongsvingergata) og i Torshovkvartalene. Selv om denne portalen får et tidsriktig uttrykk, vil den knytte seg til eksisterende bebyggelse i bydelen. Portalen bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Leilighetsfordeling og –utforming

De fleste leilighetene er gjennomgående og vil ha gode lysforhold. Forslaget følger norm for leilighetsfordeling.

Bydelsadministrasjonen ser imidlertid problemet bemerket av PBE i kommentar m) om at underetasjen i leilighetene over to plan vil få dårlige lysforhold. Det er positivt å etablere boenheter over flere plan med private uteoppholdsarealer på terreng, så lenge planløsningen er tilfredsstillende. I dette tilfellet blir underetasjen mer som en kjeller med nedgravd lyssjakt, og etter administrasjonens vurdering vil kvaliteten ikke bli god nok. Det er derfor ikke ønskelig at underetasjen inkluderes som boenheter og planløsningene må tegnes om for å tilfredsstille krav til leilighetsfordeling.

Uteoppholdsarealer

Forslaget om å etablere deler av uteoppholdsarealet på lokk hevet over de andre uteoppholdsarealene, synes å komme som en konsekvens av ønsket om å utnytte kjellerlokalene som boenheter. Dersom kjelleren senkes med én meter på nivå med resten av terrenget vil heller ikke kjellerlokalene få lysinnfall. Bydelsadministrasjonen mener det imidlertid er nødvendig å gjøre dette grepet, for å sikre helhetlige uteoppholdsarealer som egner seg til lek og aktiviteter for barn i henhold til forslag til norm for felles leke- og uteoppholdsarealer, samt krav til tilgjengelighet.

Administrasjonen mener også, på lik linje med PBE i kommentar o), at gangveiene i gårdsrommet mellom blokkene bør samles for å frigjøre et større sammenhengende uteoppholdsareal.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at minst 20 % av arealene får en jorddybde på 0,8 m for å kunne etablere busker og trær.

For øvrig mener administrasjonen at etablering av balkonger og takterrasser er positivt, og størrelsene på disse er tilfredsstillende.

I følge reguleringsbestemmelsene til Sandakerveien 74 og Lillogata 3 skal barnehagens uteareal være åpen for eiendommens boliger utenom barnehagens åpningstid. Om mulig vil det derfor være positivt om Sandakerveien 72 knyttes til Lillogata 3 med en port, slik at også barna i nr 72 kan benytte seg av lekeplassen. Siden det ikke skal etableres egen barnehage i nr 72 er det sannsynlig at flere av barna fra denne eiendommen vil søke barnehageplass i barnehagen i nr 74. I tillegg går det nå en gangvei fra Lillogata og opp til lekeområdet i Lillogata 3, som det også vil være naturlig at Sandakerveien 72 knytter seg til.

Trafikkforhold og parkering

I følge forslagsstiller inneholder parkeringskjelleren 53 parkeringsplasser, som er innenfor normen. Ved en optelling er det imidlertid kun 49 plasser, og det foreslås etablert 8 plasser på terreng mot Sandakerveien. Bydelsadministrasjonen mener det er lite heldig å etablere parkering på terreng, fordi store deler av denne plassen da blir forbeholdt biler istedenfor myke trafikanter.

Dersom boligene i underetasjen blir fjernet, som foreslått over, vil det sannsynligvis bli etablert noen færre leiligheter totalt sett for å kunne overholde leilighetsnormen. Parkeringsnormen skulle da kunne bli overholdt med de 49 plassene i kjelleren.

Torg/møteplass

Sandakerveien 72 ligger innenfor et område som er kategorisert som *Område for etablering av torg og møteplass* i KDP for torg og møteplasser, vedtatt i 2009. Plassene skal sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan. I forslag til reguleringskart er plassen merket som gangveg og er så vidt administrasjonen forstår ut i fra saksdokumentene planlagt å være privat. Bydelsdirektøren mener plassen må merkes som torg – plass i reguleringsplan. Plassen er sikret gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser.

Slik plassen er utformet og vist i plankartet ligner den mer på et kryss for gangveier enn et torg/møteplass. I henhold til KDP er det ikke fastsatt en minimumsstørrelse på møteplassen som en andel av BRA, siden det totale utbyggingsarealet er under 20 000 m². Kommunen kan vurdere størrelsen på arealet og kreve et større areal avsatt til formålet dersom dette anses som nødvendig. Under § 5 i KDP står det likevel at nye torg og møteplasser skal være på minimum 1 dekar anvendbart areal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre et sammenhengende areal og være åpen og allment tilgjengelig. Den bør i størst mulig grad grense til eller ha romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Offentlige torg og møteplasser har også en rekke kvalitetskrav knyttet til aktiviteter, sitteplasser, trygget, tilgjengelighet, bruk av vegetasjon, solforhold, støy og forurensing. I dette området er det umulig å tilfredsstille alle kriteriene, og man må prioritere det man mener er viktigst.

Etter bydelsdirektørens mening bør forholdet mellom Sandakerveien, boligområdet og torg/møteplassen bearbejdes ytterligere for å sikre en større andel bilfritt areal og tilrettelegge for mer aktivitet i tilknytning til Sandakerveien. Om mulig bør plassen legges nærmere Sandakerveien. Dette vil bidra til å sikre bruk av plassen store deler av døgnet, som igjen øker plassens trygghet, og i tillegg vil det øke gatens attraktivitet. Plassen bør være større og sikres kvalitetsmessig utforming i henhold til § 5 i KDP for torg og møteplasser.

Allmennhetens rett til å bruke gangveien og torg/møteplassen må være tinglyst før politisk behandling.

Universell utforming

Det forutsettes at utvendige og innvendige oppholdsarealer blir opparbeidet i henhold til krav om tilgjengelighet og universell utforming i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Dette gjelder også de interne gangveiene og gangveiene mellom eiendommene, så fremt dette er mulig å få til.

Håndtering av overvann

Lokal overvannshåndtering er sikret i reguleringsbestemmelsene. Det er positivt at forslagsstiller ønsker å etablere grønne tak, og administrasjonen mener det også må sikres i reguleringsbestemmelsene at takflater som ikke skal benyttes som terrasser skal ha vegetasjon. For øvrig bør det også oppfordres til å etablere vegetasjon på deler av takterrassene.

Forslag til vedtak

1. Bydelen støtter en omregulering fra industri til boligformål og mener forslaget har mange gode kvaliteter. Den nye bruken vil bidra til en sterkere forbindelse mellom Sandakerveien og Akerselva miljøpark, mer grøntområder og flere boliger, som er i tråd med overordnede føringer.
2. Byggene er hensiktsmessig plassert og sikrer gode lysforhold for leilighetene, samt luft rundt uteoppholdsarealene. De fungerer også fint sammen med naboeiendommene mot nord, øst og vest. Høydene er tilfredsstillende slik de er lagt fram i forslaget i forhold til terrenget og omkringliggende bebyggelse. Selv om KDP for Akerselva miljøpark anbefaler høyder på maks 5+1 etasjer, er nyere bebyggelse i samme kvartal tillatt bygget noe høyere enn dette, og forslaget innretter seg etter disse.

Nordbygget skygger imidlertid noe for utearealet til barnehagen i Sandakerveien 74 og Lillogata 3. Bydelen mener at kvaliteten på uteoppholdsarealene til barnehagen må prioriteres. Det bør utføres ytterligere solstudier som viser byggets påvirkning på barnehagens uteareal ved forskjellige høyder, og bydelen anmoder PBE og forslagsstiller om å

ta hensyn til dette ved den videre bearbeidelsen av prosjektet. Om nødvendig må høyden på nordbygget reduseres for å sikre solinnfall på barnehagetomta.

3. Den fire etasjers høye portalen er et positivt innslag, ikke bare grunnet siktlinjer og solinnfall, men også fordi portaler er en del av arkitekturen både på Sagene og i Torshovkvartalene. Selv om denne portalen får et tidsriktig uttrykk, vil den knytte seg til eksisterende bebyggelse i bydelen. Portalen må sikres i reguleringsbestemmelsene.
4. Bydelen mener underetasjen i leilighetene over to plan vil få dårlige lysforhold og bokvalitet. Det er derfor ikke ønskelig at disse inkluderes som boenheter. Planløsningene i de øvrige etasjene må som en konsekvens tegnes om for å tilfredsstillende krav til leilighetsfordeling.
5. Uteoppholdsarealet mellom blokkene må senkes slik at det kommer på nivå med det øvrige terrenget, for å sikre helhetlige uteoppholdsarealer som egner seg til lek og aktiviteter for barn, samt overholde krav til tilgjengelighet.

Gangveiene i gårdsrommet mellom blokkene bør samles for å frigjøre et større sammenhengende uteoppholdsareal.

6. Etablering av balkonger og takterrasser er positivt, og størrelsene på disse er tilfredsstillende.
7. Om mulig må Sandakerveien 72 knyttes til barnehagens utearealer i Lillogata 3 med en port, slik at også barna i nr 72 kan benytte seg av lekeplassen. Siden det ikke skal etableres egen barnehage i nr 72 er det sannsynlig at flere av barna fra denne eiendommen vil søke barnehageplass i barnehagen i nr 74. I tillegg går det nå en gangvei fra Lillogata og opp til lekeområdet i Lillogata 3, som det også vil være naturlig at Sandakerveien 72 knytter seg til.
8. Det kan ikke etableres parkering på terreng. Parkeringsnormen må overholdes ved etablering av parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Om nødvendig kan én P-plass på terreng til HC-parkering / utrykningskjøretøy tillates.
9. Bydelen mener torg/møteplassen må merkes som torg – plass i reguleringsplan. Plassen må tilfredsstillende minimumskrav fastsatt i § 5 i KDP for torg og møteplasser, bl.a. vedrørende arealstørrelse, tilgjengelighet og tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Forholdet mellom Sandakerveien, boligområdet og torg/møteplassen må bearbeides ytterligere for å sikre en større andel bilfritt areal og tilrettelegge for mer aktivitet i tilknytning til Sandakerveien. Om mulig bør plassen legges nærmere Sandakerveien. Dette vil bidra til å sikre bruk av plassen store deler av døgnet, som igjen øker plassens trygghet, og i tillegg øker gatens attraktivitet.

Allmennhetens rett til å bruke gangveien og torg/møteplassen må være tinglyst før politisk behandling.

10. Det forutsettes at utvendige og innvendige oppholdsarealer blir opparbeidet i henhold til krav om tilgjengelighet og universell utforming i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Dette gjelder også de interne gangveiene og gangveiene mellom eiendommene, så fremt dette er mulig å få til.
11. Det er positivt at forslagsstiller ønsker å etablere grønne tak. Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at takflater som ikke skal benyttes som terrasser skal være dekket med vegetasjon. Det kan med fordel også etableres vegetasjon på deler av takterrassene.

12. Bydelen oppfordrer til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi og avfallshåndtering.

BYDEL SAGENE

Helge Jagmann
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Uttalelse ved planinitiativ av 3.5.2011
2. Forhåndsuttalelse av 20.9.2011
3. Forslag til reguleringskart
4. Forslag til reguleringsbestemmelser



Plan- og bygningsetaten

Internpost

Dato: 03.05.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201104172-5	2008/532	Morten Nordlie	512.1

INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - SANDAKERVEIEN 72

Bydel Sagene har følgende bemerkninger :

1. Utforming og bokkvalitet.

Bydelen ønsker gjennomgående leiligheter med en stille side og at byggedybden ikke overstiger 12 meter.

Leke og oppholdsarealene må sikres gode lysforhold og at arealene egner seg til aktiviteter, ballspill m.m. Sittegrupper, sandlekeplasser, gangveier og annet atkomstarealer bør ikke medregnes i arealene for samlet felles uteareal.

Hoveddelen av felles uteareal bør være på terreng. Det anbefales et oppholdsareal ute på minimum 25 % av boligarealet .

Bydelen anmoder om at det tas hensyn til universell utforming og livsløpsstandard i utformingen av boliger og utearealer.

Bydel Sagene forventer at Bystyrets vedtatte leilighetsnorm skal følges for prosjektet.

Maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m² BRA

Minimum 30 % leiligheter med 50 – 80 m² BRA

Minimum 50 % leiligheter over 80 m² BRA

Likeledes er bydelen negativ til at det legges opp til byggehøyder som bryter med de høyder som anbefales i kommunedelplan for Akerselva miljøpark. Ny bebyggelse på eiendommen bør derfor etableres i maksimalt 5 + 1 inntrukket toppetasje.

2. Områdeutvikling og tilgjengelighet til friområder .

Reguleringsplanen for Lillogata 3, viser regulert felles gangareale som forutsettes videreført over Sandakerveien 72 for å etablere en gangforbindelse mellom Sandakerveien og Lillogata – Akerselva Miljøpark. Dette må følges opp i reguleringsplanen for Sandakerveien 72.



Bydel Sagene

Besøksadresse:
Thorvald Meyers gate 7
Postadresse:
Postboks 4200 Nydalen
0401 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 40 01
Giro: 6004 06 04092
Org.nr.: 974 778 726

Internett:
www.bsa.oslo.kommune.no
E-post:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no

Det er viktig at denne tverrforbindelsen sikres en utforming som gjør det tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

I forbindelse med reguleringen av Trechowgate 2 – 4 , ble det innarbeidet et friområde langs Akerselva med turvei og en ny broforbindelse over mot Mor Gohjertas vei. Dette er ytterligere et moment for å sikre at tverrforbindelsen over Sandakerveien 72 følges opp i reguleringsforslaget.

3. Sosial infrastruktur.

Det er for tiden stor byggeaktivitet i bydelen og av den grunn en betydelig befolkningsvekst. Bydelen har derfor fortsatt for dårlig barnehagedekning. Bydelen ønsker derfor en vurdering av om det kan etableres en barnehage på eiendommen.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Morten Nordlie
Kultur- og nærmiljøsjef

Godkjent og ekspedert uten underskrift



Kritt Arkitekter AS
Att. Nina-Caroline Porsmyr Johansen
Pb 6796, St. Olavs plass
0130 Oslo

Dato: 20.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
7810	2008/532	Camilla Skjerve-Nielssen	512.1

FORHÅNDSUTTALELSE TIL SANDAKERVEIEN 72

Det vises til mottatt anmodning om forhåndsuttalelse for overnevnte eiendom.

Bydelen mener Kritt Arkitekter og forslagsstiller har funnet gode løsninger for utvikling av eiendommen.

Forslagets uteoppholdsarealer, med gangveier, takterrasser, torg og nok plass til lek på terreng, er tilfredsstillende. Leilighetsfordeling, utforming og lysforhold er gode. Det er positivt at leilighetene vil bli universelt utformet. Byggenes volumer og plassering på eiendommen er også tilfredsstillende. Byggehøyden er noe i overkant av Bydelens anbefalinger, og vi mener derfor at bygget nord på tomten bør reduseres med én etasje.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 72

Gnr.223 Bnr.41

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201104172 og datert 04.01.2013

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gangveg, fortau

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6050m² BRA.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Sykkelparkering på terreng skal medregnes.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som vist på plankartet.

Balkonger og mindre bygningsdeler kan tillates å krage ut inntil 1,8m utenfor byggegrensen.

Oppbygg for heis, trapperom og ventilasjon tillates med inntil 3,5m over maks gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 10% av takflaten.

Rekkverk for takterrasse tillates med maksimum 1,2 meter over maks gesimshøyde.

Toppetasje skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra hovedfasadeliv.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

3.3 Utforming

Taket 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.

Rekkverk på takterrasse skal være transparent.

Fasader mot sør og vest skal ha store glassflater. Fasader mot nord og øst skal ha lyse flater.

Dekke over parkeringskjeller skal opparbeides med høy kvalitet og ha et grønt preg.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være følgende:

Maksimum 20 % leiligheter med 40-50m² BRA

Minimum 30 % leiligheter med 50-80m² BRA

Minimum 50 % leiligheter over 80m² BRA

Leiligheter under 40m² tillates ikke.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.5 Parkering

Det skal etableres parkering for biler og sykler for boligene etter til enhver tid gjeldende norm. Parkering legges i parkeringskjeller under terreng.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for eiendommene gnr. 223/36, 223/39, 223/40 og 223/41. Det skal opparbeides kjøreveg i 4 meters bredde og fortau fra Sandakerveien. Fortau skal være gjennomgående i 2,5 meters bredde til privat gangvei på eiendom 223/41.

Det kan tillates inntil 8 parkeringsplasser på terreng på felles kjøreveg.

4.2 Fortau

Fortau i Sandakerveien skal være offentlig og i henhold til Oslo kommunes normer for utforming.

4.3 Gangvei og møteplass

Det skal opparbeides gangvei i 2,5 meters bredde og møteplass som vist på plankart.

§ 5 Utomhusområder

5.1 Uteareal

Felles uteoppholdsareal på terreng skal utgjøre minimum 20% av BRA bolig. Gangveier, private hager og sykkelparkering medregnes ikke. Minst 20% av terreng skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

5.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling, atkomst, private soner, arealer for lek og opphold, møblering, gangveier, møteplass, sykkelparkering, belysning, eventuelle tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal vise takterrasser på alle plan.

Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet iht til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen.

§ 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 8 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 minst er bedre enn fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau, felles kjøreveg med fortau samt gangvei med møteplass være opparbeidet. Møteplass skal være opparbeidet på eiendom 223/41.