



Saksframlegg

Saksmappe:
2009/27

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen, Morten Nordlie

Dato: 19.02.2013

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	13.03.2013
Bydelsutvalget	21.03.2013

Fernanda Nissens gate 3 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Sammendrag:

Området foreslås regulert til bolig, barnehage, næring (datasentral) og forretning. Hensikten med planen er å legge tilrette for boligutvikling. Bebyggelsen består av tre lameller på 7-9 etasjer med maks BRA=19 500 m². Dette kan gi inntil 220 boliger. Uteareal er 25 m² pr bolig, hvorav 75 % på terreng. Barnehagen kan få 3-4 avdelinger. Atkomst opprettholdes via Fernanda Nissens gate felles med tilliggende eiendommer. Bydelsdirektøren støtter den foreslåtte reguleringen, men mener forslaget må bearbeides ytterligere før det kan anbefales av bydelen.

Bakgrunn for saken:

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

- Bydelen er positiv til å omregulere eiendommen fra *byggeområde for industri* til boliger.
- Det er positivt at det vurderes etablert en lokal dagligvarebutikk på adkomstplan mot Kristoffer Aamots gate.
- De foreslåtte høydene vil bli revurdert ved offentlig ettersyn.
- Det foreslåtte formspråket er egnet for området, og sammenhengen med de nærliggende eiendommene er god. Det er positivt at lamellene trappes ned mot Akerselva i vest og dalføret i sør. Om mulig bør reguleringsforslaget samkjøres med Sandakerveien 102 slik at formspråkene passer sammen også etter nytt reguleringsforslag fra forslagsstiller ved Sandakerveien 102.
- Norm for leilighetsfordeling skal følges. Leilighetene må utformes med kvalitet, og bør ikke være ensidige nord- eller østvendte. De bør hovedsakelig være gjennomgående, ha minst én stille side og ikke være dypere enn 12 meter.
- Det bør vurderes egen barnehage på tomten. Den må legges på et område som skjermes mest mulig mot støy og forurensning, og som har gode og lyse uteoppholdsarealer. Bydelen foreslår derfor å anlegge barnehage i den sørligste lamellen, med uteoppholdsarealer på sørsiden av bygget.
- Ifølge planinitiativet vil uteoppholdsarealene opparbeides med kvalitet; med stedstilpasset vegetasjon, utendørsmøbler, overordnet lysdesign, samt gradering mellom offentlige og private arealer og skjerming fra biltrafikk. Bydelen mener det er viktig og meget positivt at utbygger prioriterer dette.
- Bydelsutvalget støtter utkast til *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*, og det bes om at disse brukes ved utarbeidelsen av uteoppholdsarealene.
- Det anbefales et uteoppholdsareal på minimum 25 % av boligarealet, hvorav hoveddelen bør være på terreng.
- Det er positivt at parkering skal etableres under terreng. Parkeringsnormen for bil og sykkel skal følges.
- Lov om universell utforming skal følges for bygningene og utearealene.

- Bydel Sagene oppfordrer til at det tas miljøsyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi, vann, transport, avfallshåndtering, støyreduserende tiltak og tilgjengelighet til grøntområder og møteplasser.

Etter planinitiativet foregikk det en dialog mellom forslagstiller og bydelen vedrørende behovet for etablering av barnehage. Bydelsadministrasjonen avga derfor også en forhåndsuttalelse i mars 2012 ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet med fokus på dette temaet. Det ble vist til BUs vedtak nr 5 ved offentlig ettersyn av barnehagen i Kristoffer Aamots gate av 12.5.11:

Bydelsutvalget er skeptiske til at Sandakerveien 113-119 og Nydalsveien 16-26, utløser barnehageregulering i Kristoffer Aamots gate, i tillegg til Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 5,7 og 10. Samlet sett vil dette gi ca 550 leiligheter noe som genererer et behov for barnehageplasser langt utover en 4-avdelings barnehage. Bydelsutvalget ber derfor at det sikres nødvendig barnehagekapasitet i Sandakerveien 113-119.

Det ble presisert at det bør anlegges en barnehage i Fernanda Nissens gate 3 som minst dekker egne behov. Hele uttalelsen kan leses i Vedlegg 2. For en illustrasjon av de andre regulerte barnehagetomtene i området, se Figur 4.

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.

Bakgrunn

Fernanda Nissens gate 3 (FN 3) ligger i bydel Sagene, øst for Akerselva og like sør for Kristoffer Aamots gate. Planområdet er 10,7 dekar og er en del av et større transformasjonsområde i søndre del av Nydalen. Eiendommen er inntegnet i områdekartet i Figur 1 under.



Figur 1: Områdekart med Fernanda Nissens gate 3 avmerket

FN 3 er en næringsseiendom som ble etablert i mellomkrigstiden for Andfossens Brug AS. Opprinnelig virksomhet er faset ut for lenge siden. Selve planområdet består av et større næringskompleks på 5+1 etasjer, samt et eldre tilbygg i to etasjer. Øvrige deler av eiendommen benyttes til parkering og veigrunn. Eiendommen har i dag en sammensatt leietakermasse bestående av mindre produksjonsbedrifter og kontorbedrifter. Området har de senere årene gjennomgått store forandringer i retning av mer intensiv bruk med blandet arealbruk. Naboeiendommene er under bygging/planlegging med sikte på etablering av leilighetsbygg, og området er i dag preget av byggeaktivitet og sameksistens mellom ny og gammel arealbruk. Figur 2 under viser eksisterende bygg som foreslås revet, med omtrentlig eiendomsgrense inntegnet i rødt. Bygget på nederste halvdel av bildet sto på eiendommen FN 1, hvor det nå er to boligbygg under oppføring.



Figur 2: Eksisterende situasjon



Figur 3: Forslag til bebyggelsesstruktur ved planinitiativ

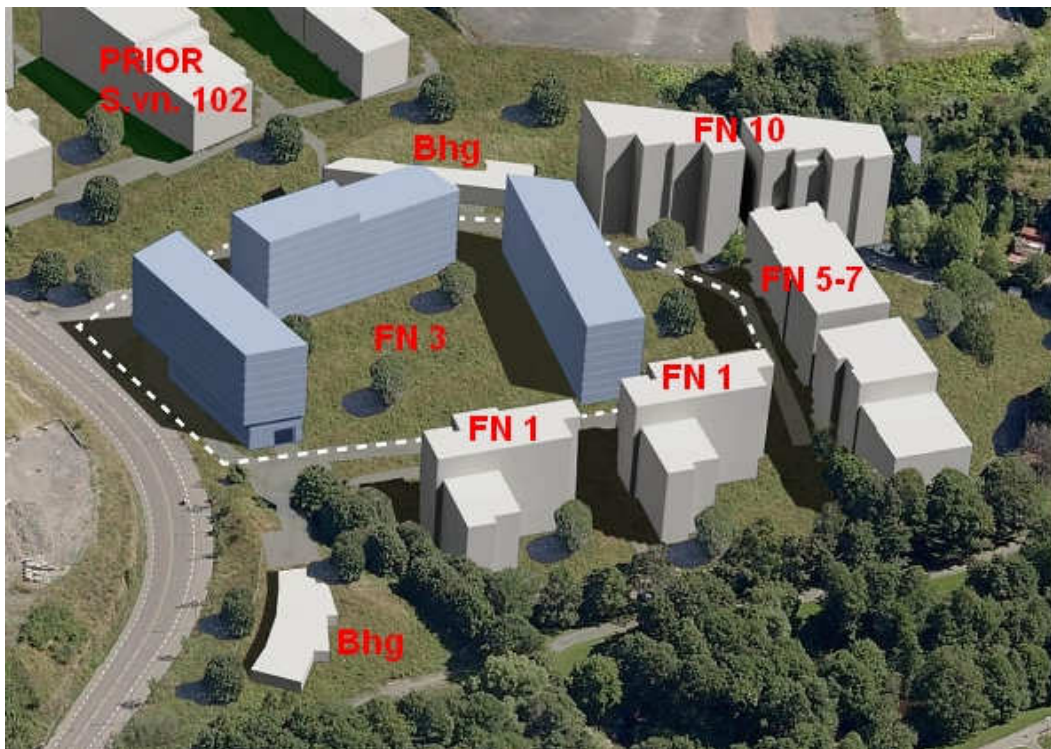
Forslagsstiller ønsker nå å legge til rette for boliger og videreført bruk for Ventelos fiberoptiske datasentral. Det foreligger leieavtale med Ventelo for en lengre periode og leieforholdet og videre drift av Ventelos lokaler ivaretas av forslagsstiller.

Ved innsendelse av planinitiativ i 2011 ble det presentert et forslag som viste tre lameller i øst-vest retning, på bakgrunn av PBEs tilbakemelding om ønskede siktlinjer og bystruktur, gitt ved et tidligere planinitiativ. Forslaget vises i Figur 3 til venstre. Planlagt bebyggelse på Lillohøyden (nabotomt i øst) er strukturert i tilsvarende retning, og man ønsket å videreføre denne vestover. Ved

behandling av nytt planinitiativ signaliserte imidlertid PBE at øst-vest retningen ikke var absolutt, men at prosjektet måtte vise til løsninger som gir gode kvaliteter for egen tomt og omkringliggende bebyggelse. På bakgrunn av dette ble prosjektet bearbeidet ved at den midterste lamellen ble lagt i nord-sør retning. De tre lamellene danner da et felles gårdsrom, samtidig som hovedretningen øst-vest ivaretas av de to øvrige lamellene og siktlinjer mellom disse. Løsningen er foretrukket av hensyn til kvaliteten på utearealene og skjerming mot støy og trafikk.

Planforslaget med omkringliggende regulert bebyggelse vises i Figur 4 under. Fernanda Nissens gate 5-7 og 10 grenser til planområdet i sør og sørøst. Her bygges det fire boligblokker med til sammen

ca. 190 boliger. Fernanda Nissens gate 1 (FN 1) er under oppføring. Her bygges det 105 leiligheter i to vinkelblokker/punkthus. Nord for FN 1 er det regulert inn en ny fire-avdelings barnehage på høyden mot Kristoffer Aamots gate. Sandakerveien 102 (Priortomta) ligger på Lillohøyden. Halve eiendommen er avsatt til skole, mens det på halvdelens mot Fernanda Nissens gate bygges tre boligblokker med til sammen 254 leiligheter. I dette prosjektet inngår også barnehage som er tenkt plassert på østsiden av Fernanda Nissens gate, like overfor FN10. Inkludert de 220 leilighetene som foreslås bygget i FN 3 blir dette til sammen ca 770 leiligheter.



Figur 4: Mulig fremtidig situasjon

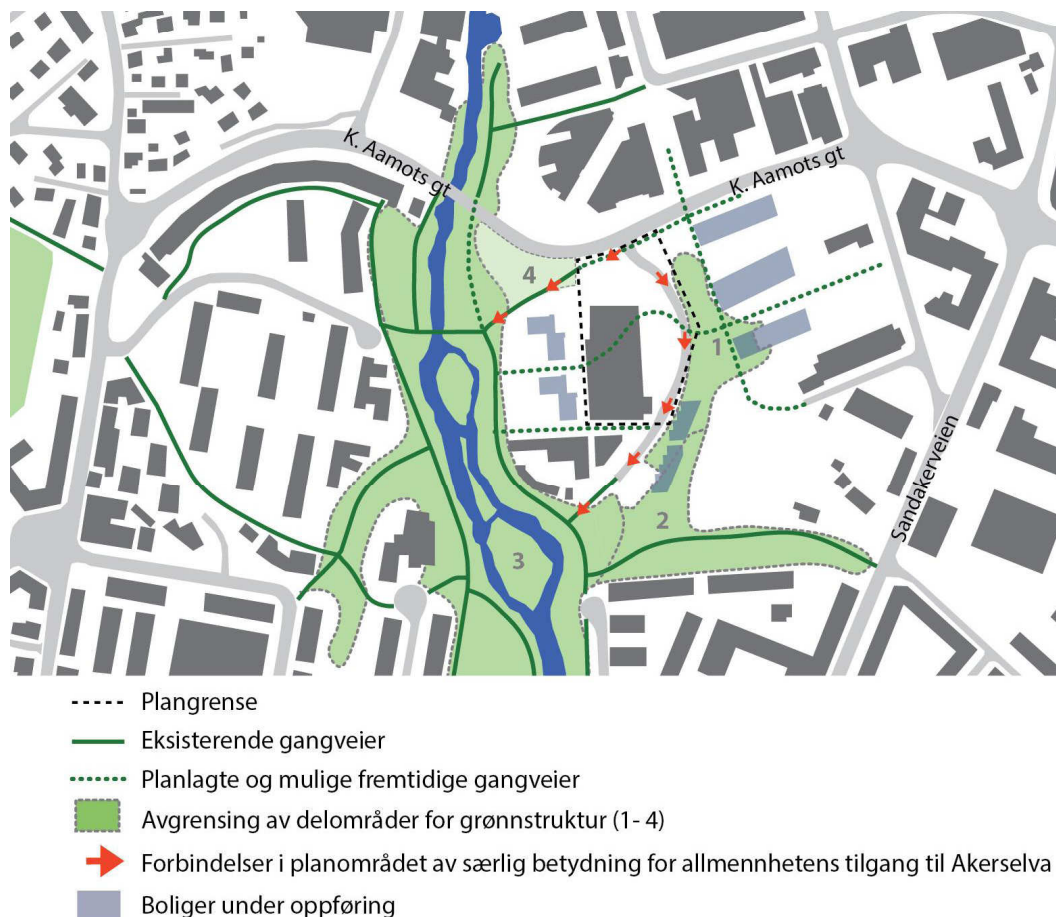
Landskap

Figur 5 under viser planområdet i sammenheng med landskap, øvrig eksisterende/planlagt bebyggelse og gangveier rundt. Områdets vestlige og sørlige del er omsluttet av Akerselva miljøpark (område 3 i kartet under) og grøntdraget/turveien over til Sandakerveien (2). Det strekker seg også et grøntbelte fra Akerselva mot nord på østsiden av planområdet (1). Dette er en skrent i overgangen mellom de to platåene for Lillohøyden og planområdet. Område 2 er en gangveisone med en del trær og gressbakker. Området er en viktig forbindelse til Lillo gård og Sandakerveien, i tillegg til å fungere som oppholdsarealer for nærområdet.

Det er regulert inn en gangbro over Kristoffer Aamots gate som vil binde sammen områdene på nord- og sørsiden av Kristoffer Aamots gate. Forbindelsene østover er derimot ikke like gode, og avhenger av utviklingen på Lillohøyden. Når det etableres skole på Lillohøyden vil nye forbindelser (antydnet i kartet over) bli særlig viktig. For allmennhetens tilgang til Akerselva vil tilgang via Fernanda Nissens gate og langs sørsiden av Kristoffer Aamots gate være førstevalget. Disse forbindelsene eksisterer allerede i dag, og vil fremstå som offentlige også i fremtiden. Øvrige gangsoner mellom bebyggelsen vil i større grad rette seg mot beboerne, og vil trolig oppleves som mer privat.

Grøntområde 4 ligger på en fylling/skrent på sørsiden av Kristoffer Aamots gate, like utenfor planområdet. Skrenten er i dag bratt og utilgjengelig. Det finnes heller ingen større trær eller andre naturkvaliteter av betydning. Eiendommen er regulert til barnehage.

Terrenget skaper et amfilandskap hvor bebyggelsen ligger på ulike nivåer. Hvert nivå er relativt flatt før det brått stiger til neste nivå. Dette er særlig synlig i overgangen mellom planområdet og Lillohøyden. Terrenget på nordsiden av Kristoffer Aamots gate er bygget opp av løsmasser (utfylling). Nivåforskjellen mellom planområdet og Kristoffer Aamots gate gjør at deler av første etasje på nordre lamell blir liggende på nedsiden av veien. Noe av terrenget i dette området vil måtte bearbeides for å gi tilfredsstillende adkomstforhold og gode oppholdsarealer.



Figur 5: Landskapskart

Regulering

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa ¹)
Bolig/barnehage	2.0
Bolig/næring/butikk	6.4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Annen veigrunn - grøntareal	0.1
Felles vei	2.2
Totalt alle kategorier	10,7

Grad av utnytting og høyder

Maksimalt bruksareal er satt til BRA=19.500 m² inkludert parkering på terreng, boliger og annen virksomhet over terreng. For den delen av planområdet som er avsatt til utbyggingsformål (8,4 daa)

¹ En dekar (daa) er 1000 kvadratmeter.

tilsvarende det % BRA = 232 %. Dette gir maksimalt 220 boliger. Areal under terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt bruksareal.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er tilpasset omkringliggende bebyggelse og satt til:

Nordre lamell = k. 119, i inntil 9 etasjer

Østre lamell = k. 115, i inntil 8 etasjer

Søndre lamell = k. 111, i inntil 7 etasjer

Det er i tillegg satt maksimalt tillatt bruksareal for dagligvarebutikken på BRA = 1000 m² og denne planlegges anlagt under terreng mot Kristoffer Aamots gate. Dersom butikken og/eller tilhørende parkering legges på terreng, skal dette medregnes i maksimalt tillatt BRA (19.500 m²).

Næringsvirksomhet (datasentral) ligger under terreng, men skal ikke overstige BRA = 1900 m².

Parkering, boder og varelevering er lagt under terreng i to etasjer (K-1 og K-2). Nederste etasje inneholder parkering, mens K-1 er avsatt til dagligvarebutikk og næring med tilhørende lager og areal for varelevering. Næringsdelen er tiltenkt en fiberoptisk datasentral for Ventelo på inntil 1900 m². Datasentralen er i hovedsak ubemannet, og er derfor plassert utelukkende i kjelleretasjen.

Leilighetsfordeling og –kvalitet

Det er i bestemmelsene satt krav til at ingen leiligheter skal være ensidig nord- eller nordøstvendt.

Det kan imidlertid være aktuelt med noen leiligheter mot øst, og dybden er foreløpig inntil 18 meter.

Leilighetsfordeling er tilsvarende som på Lillohøyden, som åpner for ca. 10 % færre leiligheter over 80 m² enn normen tilsier (40 % mot bydelsnormen på 50 %). Dette innebærer at andelen mellomstore leiligheter øker tilsvarende, mens andelen små leiligheter følger normen (maksimum 20 %).

Leilighetsfordelingen blir da som følger:

40 små (40-50 m²) – 20 %

90 middels (50-80 m²) - 40 %

90 store (80 m² og større) – 40 %

Trafikkforhold og parkering

Trafikkløsningen vises i Figur 6 under. Adkomst til Fernanda Nissens gate 1, 5-7 og 10, samt planlagte barnehager er delvis regulert over planområdet.

Adkomst til planområdet skjer via felles adkomstvei som kobles til Fernanda Nissens gate. Av hensyn til avstandskrav mellom kryss vil felles adkomstveien delvis ligge parallelt med Fernanda Nissens gate, noe som krever fysisk skille mellom de to veiene. Selve adkomstveien er dimensjonert for liten lastebil og skal betjene beboere i Fernanda Nissens gate 1 og 3, samt barnehagen langs Kristoffer Aamots gate.

All parkering tilknyttet leilighetene er lagt til parkeringskjeller. Inn/utkjøring er ikke lagt i selve bebyggelsen, men i det skrånende terrenget ned mot FN1. Dette for å ivareta tilstrekkelig svingradius for større kjøretøy som skal inn i parkeringsanlegget. I tillegg får man en langt bedre utnyttelse av arealene i kjelleretasjene. Det er vurdert muligheten for å plassere inn/utkjøring til p-kjeller på østsiden av planområdet, med direkte adkomst til Fernanda Nissens gate. Fordi dette er et toppunkt i terrenget vil løsningen være uforholdsmessig krevende å gjennomføre, og vil gi lange ramper gjennom fellesarealene. I tillegg ses det som en fordel å kunne samle trafikksirkuleringen i felles snuplass når denne uansett vil måtte etableres for naboeiendommene. På grunn av en relativt bratt stigning vil portalen til P-kjelleren kunne innpasses i terrenget uten bruk av lange ramper og murer. Dette gir også mulighet for å bruke vegetasjon til å myke opp området rundt innkjøringen.

Gang- og sykkelvei langs Kristoffer Aamots gate knyttes til Akerselva gjennom ny gangvei like vest for planområdet. Gangveien er ikke en del av denne reguleringen, men det er tatt hensyn til denne ved utarbeiding av felles snuplass. Her vil gående kunne fortsette «snarveien» opp til Kristoffer Aamots gate, eller de kan gå via felles adkomstvei gjennom planområdet. I begge tilfeller vil man kunne følge en sammenhengende forbindelse fra Akerselva mot Storo og Nydalen. Det er regulert fortau langs Fernanda Nissens gate som ivaretar en nord-sør forbindelse til Akerselva, og som vil ligge omtrent parallelt.



Figur 6: Foreslått trafikkløsning for FN 3 og naboeiendommene

trafikksituasjon etter utbygging. Beregningene viser en årssdøgntrafikk (ÅDT) for Fernanda Nissens gate på 2755, iberegnet all ny bebyggelse som sogner til gaten. Gjeldende regulering gir tilfredsstillende avvikling i krysset, også etter full utbygging.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Buss 37 og 55 stopper kun 100 m fra FN3, og Nydalen T er også innen rimelig gangavstand (400 m).

På terreng er det avsatt 10 parkeringsplasser utenfor dagligvarebutikken, mellom ny adkomstvei og nordre lamell. I tillegg vil det være inntil 5 parkeringsplasser utenfor planlagt barnehage i søndre lamell for henting/bringning. Parkering for ansatte skjer i parkeringskjeller. Det skal anlegges 167 p-plasser under terreng hvorav 164 er forbeholdt boliger, 1 til barnehagen og 2 til næring. Det skal etableres 421 sykkelparkeringsplasser.

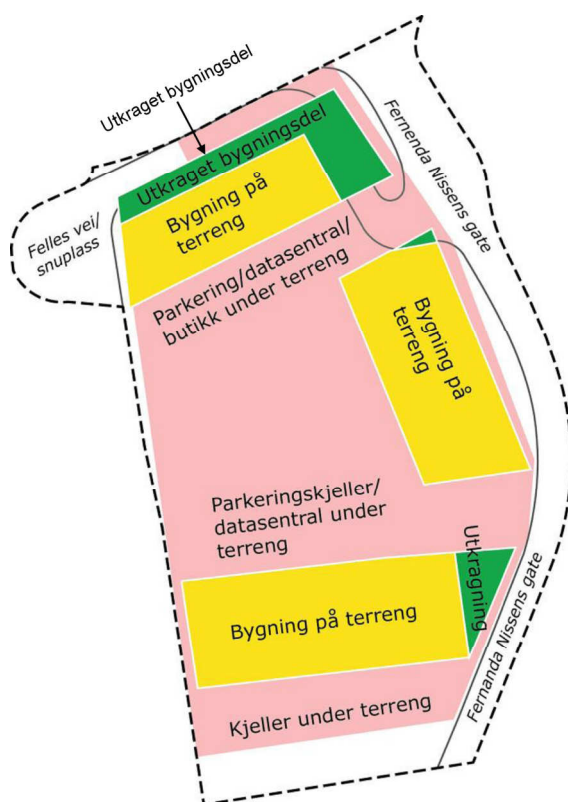
Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen består av tre lameller; en nordre lamell langs Kristoffer Aamots gate, en østre lamell langs Fernanda Nissens gate og en søndre lamell mot fellesareal/uteareal for barnehage.

Reguleringsplanen har tilpasset felles vei, snuplass, plassering av bygninger, uterom og egen adkomst med hensyn til nabotomter. Felles snuplass er et samarbeidsprosjekt mellom eiendommene i området. Selve utformingen er i hovedsak gitt gjennom tilliggende reguleringer, hvor det forutsettes etablering av snuplass med en gitt størrelse og plassering for å kunne løse ulike adkomstbehov. Snuplassen er dimensjonert med hensyn til barnehagens behov for henting/bringning, adkomst til P-kjeller for FN1 og FN3, samt varelevering og utrykningskjøretøy. Varelevering skjer via felles garasjeanlegg under terreng.

Fernanda Nissens gate er en blindvei som går over i en gangvei til Akerselva. Gaten er regulert til felles adkomstvei for flere eiendommer gjennom regulering for FN5-7 og 10, regulering av Lillohøyden og dette planforslaget. Krysset Fernanda Nissens gate/Kristoffer Aamots gate er regulert med egne høyre- og venstresvingfelt. Det er gjennomført trafikkberegninger for krysset som viser

Figur 7 under viser byggegrenser og bestemmelsesgrenser for de tre vertikalnivåene slik de er vist i plankartet. De tre lamellene står på terreng (gul flate), men har utkragede bygningsdeler (grønn flate).



Figur 7: Foreslått plassering av bygg og byggegrenser i FN 3

solforhold, også etter at ny bebyggelse er etablert på naboeiendommer i sør og vest.

Barnehage

Utbyggingen vil kunne utløse behov for barnehage (se § 12 i reguleringsbestemmelsene). Det er derfor innarbeidet barnehage med plass til minst 3 avdelinger i søndre lamell. Halve bygningens første etasje er avsatt til barnehageformål, et areal tilsvarende ca. 480 m². Herfra vil det være direkte tilgang på utearealet på byggets sørside. Arealet har gode solforhold og ligger skjermet fra støy og biltrafikk. Det er i bestemmelsene satt krav om uteareal på minimum 900 m², og at dette skal være åpent for beboere i området etter barnehagens åpningstid. Antall avdelinger er ikke endelig fastsatt og vil bli vurdert i forbindelse med rammesøknad og tilpasset barnehagekapasiteten i området.

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det arbeides med å finne løsninger som gjør at overskuddsvarme fra datasentralen kan benyttes til oppvarming av boligene – trolig i kombinasjon med fjernvarme.

Universell utforming

Universell utforming legges til grunn ved prosjektering av alle fellesarealer både inne og ute.

Parkering/butikk/næring ligger i to nivåer under terreng (rød flate som også ligger under gul og grønn flate). Byggegrensen for lamellene tilsvarer ikke bygningens fotavtrykk, som i realiteten vil bli noe mindre. Tilsvarende gjelder for utkraget/understøttet bygningsdel.

Miljøfaglige forhold

Det er gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av forurenset masse. Forurenset grunn (antatt til ca. 6.300 m³) håndteres etter gjeldende lovverk og krav til tiltaksplan er nedfelt i bestemmelsene.

Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone og tiltak vil måtte iverksettes på fasader som vender mot Kristoffer Aamots gate. Støyutsatte leiligheter skjermes med bruk av støydempende materialer og tilpasninger i bygningskonstruksjonen. Gjeldende støyforskrift legges til grunn for alle oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer

For hver boenhet vil det bli avsatt minimum 25 m² uteareal, hvorav minst 75 % er på terreng. Planområdet ligger sydvestvendt og har gode



Figur 8: Illustrasjonsplan

Illustrasjoner

Figur 8-10 viser noen av forslagsstillers illustrasjoner, med bydelsadministrasjonens forklaringer og kommentarer.

Figur 8 til venstre viser foreslått utbygging og uteoppholdsarealer. Illustrasjonsplanen vises i større format og høyere oppløsning i Vedlegg 5. I Vedlegg 6 ligger også snittegninger. I illustrasjonsplanen vises de tre blokkene nord, øst og sør i planområdet, med eksempler på planløsning. De fleste leilighetene vil være gjennomgående. Leilighetene i 1. etasje vil få private uteoppholdsarealer på bakkeplan, mens de øvrige vil få balkonger. Utkragingen til balkongene vises med stiplede linje rundt byggene.

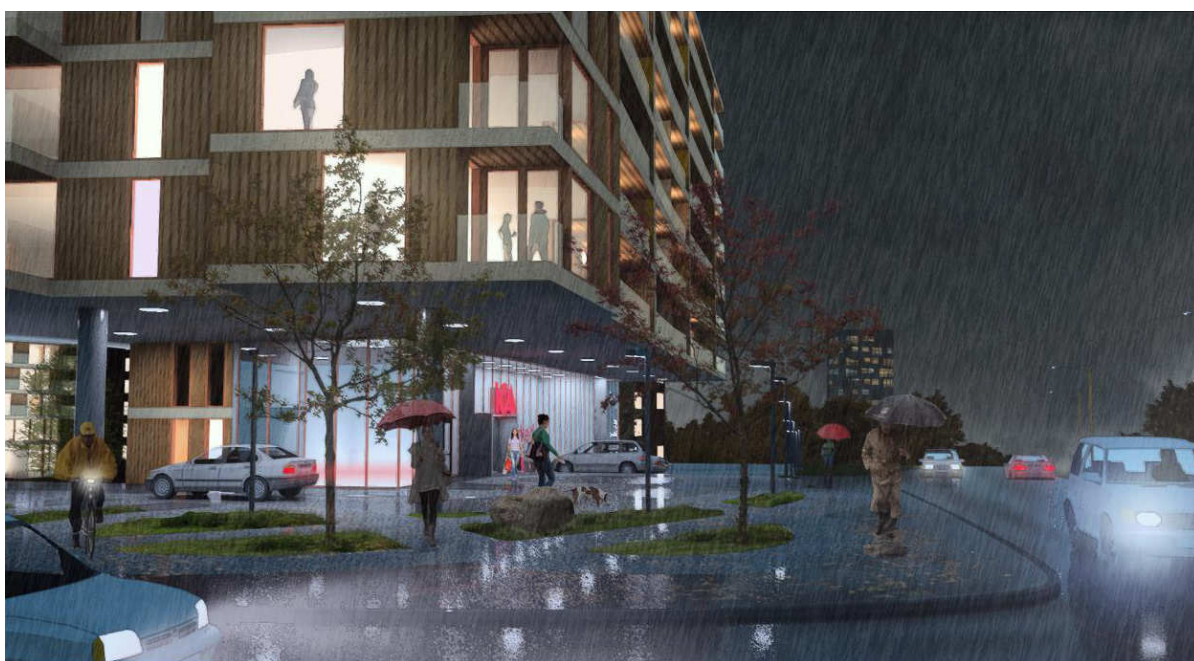
Helt sør i planområdet vises uteoppholdsarealene til barnehagen og øst for sørblokka vises parkeringsplasser avsatt til henting og bringing til barnehagen.

Figur 9 viser en perspektivtegning av planområdets uteareal med blokkene rundt, sett fra vest mot øst.



Figur 9: Illustrasjon sett fra vest mot øst

Figur 10 viser en perspektivtegning sett fra krysset Fernanda Nissens gate/Kristoffer Aamots gate mot sørvest. Kristoffer Aamots gate vises på høyre side av bildet og inngangspartiet til forretningen i det foreslåtte nybygget i midten. Her vises imidlertid terrenget som helt flatt, og administrasjonen mener dette gir et feil inntrykk av den faktiske situasjonen da terrenget skråner bratt opp fra planområdet til Kristoffer Aamots gate og er delvis støttet av en mur. Figur 11 (administrasjonens bilde) viser eksisterende situasjon sett fra planområdet opp mot Kristoffer Aamots gate og viser terrengforskjellen. Dersom terrenget skal heves opp til samme nivå som Kristoffer Aamots gate vil det føre til at veien ned mot rundkjøringen og innkjøringen til barnehagen i Kristoffer Aamots gate og nedkjørselen til FN 1 blir meget bratt.



Figur 10: Illustrasjon sett fra nordøst mot sørvest.



Figur 11: Bilde tatt fra planområdet opp til Kristoffer Aamots gate

Solstudie

Sol/skygge-studier viser at minimum 75 % av barnehagens uteområde er solekspontert midtsommer (21. juni) i barnehagens åpningstid. Ved vårjevndøgn (21. mars) er også store deler av utearealet solekspontert mellom 11.00 og 17.00. Felles gårdsrom er meget godt solekspontert ved midtsommer, med eksponering på 75 – 90 % av arealet mellom kl. 12.00 – 18.00. Store deler av arealet vil også være solekspontert på kvelden og tidlig formiddag. Ved vårjevndøgn vil ca. 50 % av gårdsrommet være solekspontert mellom kl. 12.00 og 16.00. På øvrige tider av døgnet vil også deler av arealet være solekspontert så lenge solen er oppe.



21. april kl 10



21. mai kl 10



21. april kl 12



21. mai kl 12



21. april kl 14



21. mai kl 14



21. april kl 16



21. mai kl 16

Plan- og bygningsetatens vurdering

Følgende tekst er et sammendrag av PBEs vurdering av planforslaget. Det er hovedsakelig PBEs kritiske kommentarer som er gjengitt. Kommentarene er merket i bokstaver for å kunne referere til dem i bydelsdirektørens vurdering.

- a) Arealstrategien fra kommuneplan 2008 legger opp til allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planen bidrar til fortetting og større boligmasse i byggesonen, og følger opp føringer i kommuneplanen 2008. Dette gir godt grunnlag for å anbefale omregulering til boligformål som også er i tråd med utviklingen av nærområdet. Viktige føringer for øvrig for området er utvikling med en bymessig karakter og vekt på kollektivtransport. Parkeringsdekningen må også vurderes i denne sammenheng.
- b) Planområdet har god tilgang til Akerselva miljøpark, og planen legger opp til å styrke denne forbindelsen.
- c) For hver boenhet foreslås 25m² uteareal, hvorav minst 75 % er på terreng. Kvalitetskrav på alle utearealer nedfelles i bestemmelsene, bl.a. for å sikre grøntanlegg med beplantning/trær og nivåforskjeller. For bebyggelsens utkrageringer må det legges vekt på kvaliteten og brukbarheten også av arealene under. Bebyggelsen skjermer utearealene mot støy og trafikk fra Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate. Den åpne karréstrukturen ivaretar interne gangforbindelser og trekker Akerselva miljøpark inn i uterommet. Løsningen skaper et stort, sørvestvendt fellesareal med gode solforhold.
- d) Kvartalstrukturen sikrer et stort og godt uteareal med mulighet for gode solforhold, og gir muligheter til å kunne sikre visuelle og fysiske forbindelser til elva og miljøparken. Lamellene tar opp de ulike retninger i planlagt og ny bebyggelse i området. Viktige siktakser i området vil kunne ivaretas. Den videre prosjektering må legge vekt på kvaliteter i prosjektet og utearealene i forhold til hvordan dette oppleves mot byen/offentligheten, spesielt mot Kristoffer Aamots gate og atkomstområdet med kjøremønster.
- e) Hovedtrafikken til området vil skje fra Ring 3 via Storokrysset. Dagens trafikkbelastning i dette området er meget stor, og veinettet rundt Storokrysset er belastet nær kapasitetsgrensen. Kristoffer Aamots gate er en gjennomfartsåre. Det er derfor viktig å begrense belastningen og være restriktiv med parkering i forhold til dagens situasjon, samtidig som området ligger nær kollektivknutepunktet Storo og Nydalen.
- f) Trafikkberegninger viser at kapasiteten i krysset Fernanda Nissens gate/Kristoffer Aamots vei er tilfredsstillende med gjeldende regulering, og med egne høyre og venstresvingfelt i plan, også etter utbygging.
- g) Det er vist nedkjørsel i det nordvestre hjørnet av planområdet med en rundkjøring som beslaglegger mye areal som i stedet kunne vært opparbeidet som en grønn kolle. Imidlertid har forslagstilleren argumentert for at denne er dimensjonert med hensyn til barnehagens behov for henting/bringning, atkomst til p-kjeller for FN 1 og 3, samt varelevering og utrykningskjøretøy.

Dersom denne rundkjøringen skal opprettholdes, blir det viktig å etablere vegetasjon rundt kjørearealene for å nedtone virkningen av mye kjøreareal. Etaten er i tillegg usikker på om nivået på denne rundkjøringen kan ivareta avkjørsel til både barnehagen og Fernanda Nissens gate i forhold til stigningskrav.

- h) Parkering er i hovedsak foreslått etablert under terreng, og med dekning i tråd med normen. På grunn av nærhet til god kollektivdekning vil det bli vurdert å begrense parkering for næring til den midtre eller laveste grense slik at kollektivdekningen styrkes. P-normen for boliger er en minimumsnorm, og kan her vanskelig reduseres.
- i) Turveien over elva og frem til fortau i Kristoffer Aamots gate er ivaretatt i planen for barnehagen i nordvest. Atkomst til barnehagen må krysse denne turveien. Tomten ligger i gangavstand til Storo Storsenter og det nye senteret ved Gullhaug torg i Nydalen. Regulert offentlig gangbro over Kristoffer Aamots gate inngår som et viktig ledd i byutviklingen og kontakten med Nydalens sentrum. Den skal gjennomføres i forbindelse med påstartede byggesak på Lillohøyden i øst. Denne forbindelsen skal også videreføres sørover. Det forventes at forbindelsene østover forsterkes med utviklingen på Lillohøyden med boliger og skole. Det er også viktig å knytte gangforbindelser på det nedre nivå langs Akerselva Miljøpark.
- j) Planen ivaretar en barnehage i søndre lamell for å dekke eget behov. Endelig størrelse foreslås avklart i forbindelse med rammesøknad. Imidlertid avsettes et uteareal på 900 m². Dette utearealet gir rom for en 2-avdelings barnehage idet det etter veiledende norm skal være 24 m² pr barn. Imidlertid ligger det her godt til rette for tilgang til Miljøparken langs Akerselva, slik at utearealet kan vurderes redusert til 60% av normen, noe som kan gi 3 avdelinger. Imidlertid er det foreslått avsatt et areal på 480 m² i bebyggelsen som gir rom kun for 2 avdelinger. Det bør primært legges til rette for en 4-avdelings barnehage for å være mer drivverdig, og betinger areal i bebyggelsen på minst 650 m². Idet planen ikke gir rom for større uteareal, må det eventuelt gis aksept for redusert uteareal, noe etaten finner uheldig. Planen bør definere minste størrelse på barnehagearealet også i bebyggelsen. Avklaring av barnehage i prosjektet vil bli nærmere avklart etter høringen. Det tas også forbehold til forslagstillers forslag til reguleringsbestemmelse for gjennomføring av barnehagen.
- k) Barnehagens uteareal synes å få begrenset soleksponering, men er godt skjermet for støy. Opplevelsen og kvaliteten av dette arealet må vektlegges i detaljprosjekteringen, og kan bedres ved beplantning av trær rundt arealet som et miljøelement.
- l) Bydel Sagene ligger innenfor bystyrets vedtatte leilighetsfordeling. Dette er ikke helt oppfylt i forslaget. Avvik fra bystyrets vedtak innebærer at PBE må utarbeide alternative bestemmelser for å ivareta vedtatt fordeling.
- m) Bebyggelsen er vist med utkrager, bl.a. i lamellen mot nord hvor det er foreslått forretning med parkering. Vedlagte illustrasjoner av fasader er ikke juridisk bindende, og bør uansett vurderes på nytt. Det synes som balkonger er inntrukket i fasaden, noe som kan være positivt, og det bør da ikke være nødvendig å sikre ytterligere utstikkende balkonger. Slik fasadene er illustrert vil ytterkant av balkonger oppleves som byggets fasadeliv. PBE er ikke overbevist om at de illustrerte fasadene gir den beste arkitektoniske løsningen for prosjektet.
- n) Forslagstiller foreslår at det ikke skal tillates svalganger mot Kristoffer Aamots gate. PBE anbefaler ikke svalganger noen steder, bl.a. av hensyn til lysforhold til underliggende leiligheter. Dette anses heller ikke å gi den beste fasadeutforming.
- o) PBE anbefaler ikke tekniske takoppbygg av hensyn til takfasaden. Bygningene vil være godt synlig fra høyere nivåer omkring. Dette skal løses innenfor bebyggelsens hovedform.
- p) Det bør vurderes å sikre konkrete kvalitetskrav til bebyggelsen, bl.a. materialbruk og variasjon i uttrykket, for å sikre mot for store ensartede volumer.
- q) PBE er positiv til de foreslåtte høydene.
- r) Etablering av forretning mot gater samsvarer med en byplanmessig utvikling. Med mange nye boliger kan en nærbutikk på 1000 m² dekke eget behov, selv om området ligger svært nær Storosenteret. Forretning og næring synes å være oppgitt i netto, men dette skal oppgis i brutto, dvs. at alle tilhørende lager og atkomstarealer skal inngå, og arealene kan derfor øke. PBE mener foreløpig at forretning bør være 1000 m² brutto. Butikken vil ha inngang fra atkomstvei langs

- Kristoffer Aamots gate, og bør også ha en direkte fotgjengerforbindelse fra fortau i Kristoffer Aamots gate.
- s) Det bør kunne vurderes å innpasse noe tjenesteyting som betjening av nærområde også i 1.etasje i den østre blokken mot Fernanda Nissens gate. Dette kan være positivt for å gi økt liv i området, og det tenkes da på for eksempel kafé/restaurant, frisør, helsevirksomheter og lignende.
 - t) I henhold til overordnede føringer skal åpning av sidebekker vurderes. Det ligger to bekkeløp i rør under tomta. Planene rundt tomta ivaretar ikke åpning av disse, og etaten finner det derfor urimelig å stille dette kravet for kun denne eiendommen.
 - u) Foreløpig konklusjon: PBE anbefaler planforslaget med en del forbehold, knyttet til leilighetsfordeling, barnehagen, tilføyelse av formål, parkeringsdekning og ytterligere kvalitetskrav i bestemmelsene.

Bydelsdirektørens vurdering

Sammenheng med overordnede planer

Planforslaget er av forslagsstiller (og PBE) vurdert i forhold til en rekke overordnede planer. Under følger en kort presentasjon av de administrasjonen mener er de mest relevante for saken.

- Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging (1993)

Retningslinjenes mål er som følger: Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

§ 3.1 Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

§ 3.5 Sykkel som transportform skal tillegges vekt der det ligger til rette for det. Hensynet til gående og bevegelsehemmede skal tillegges vekt i planleggingen.

- Kommunedelplan (KDP) 3, Nydalen (1990)

Planområdet er i KDPen avsatt til næringsvirksomhet, dvs. industri, kontor, lager og høyder på 5+1 etasjer. Senere vedtatt kommuneplan og regulering på naboeiendommer har imidlertid åpnet for boliger og mer arealintensiv virksomhet i området. Planområdet ligger innenfor delfelt 14 i KPD 3.

- Kommunedelplan (KDP) 4, Akerselva miljøpark (1990)

Forslaget ligger innenfor Delområde 3 i KDP 4. Planområdet er merket i grått, dvs. bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering, og har ingen spesielle føringer. Føringerne for KDP 3 Nydalen er rettslig overordnet KDP 4.

- Nydalen - vurderinger og anbefalinger på kommunedelplannivå (1999)

Analysen er gjort etter en overordnet vurdering av de siste ti års utvikling i Nydalen, og sier blant annet at 6+2 etasjer byggehøyde kan vurderes dersom bebyggelsen har spesielle kvaliteter. Det er fastsatt retningsbestemt kvartalsstruktur nord-sør eller øst-vest.

- Kommunedelplan (KDP) 13, Indre Oslo (1997)

Planområdet er definert som omstillingsområde med høy andel boliger, og med vekt på kollektivdekning.

- Kommunedelplan (KDP) 17, Torg og møteplasser (2009)

I følge forslagsstiller gjelder følgende: "Planforslaget ligger i et område hvor etablering av torg og møteplasser skal vurderes ved utbygging over 40.000 m² BRA."

Planområdet er i KDP 17 kategorisert som "Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling". I KDP § 3.3 står det at i slike områder skal det etableres torg og møteplass(er) som en del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Grensen er her ved 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) hvor det ved utbygging over grensen bør sikres minst ett torg/møteplass med anvendbart areal på minst 5% av tiltakets BRA. For utbygging under 20 000 m² BRA kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette. I henhold til §5 skal et torg/plass 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.

- Byøkologisk program (2011)

Programmet beskriver Oslos miljøpolitikk. Innsatsområde 2, Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem, har vedtatt en rekke strategier og tiltak for å redusere bilbruken og belastning av biltrafikken i indre by, gjennom bedre kollektivtransport og god tilrettelegging for gående og syklende. Andel syklistene og brukere av kollektivtransport skal økes og det legges vekt på universell utforming.

Regulering

Bydelsdirektøren støtter den foreslåtte reguleringen fra industri til boliger, barnehage, næring og butikk. Utbyggingen vil føre til et stort løft for området, og er innenfor overordnede målsetninger om økt boligutbygging i Oslo. Etter bydelsadministrasjonens vurdering må imidlertid forslaget bearbejdes ytterligere før det kan anbefales av bydelen, og dersom forslagsstiller ikke ønsker å gjennomføre forslagene anmodes det om at Plan- og bygningsetaten utarbeider et eget alternativ. I de neste avsnittene vil administrasjonens vurderinger og forslag bli beskrevet og begrunnet nærmere.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering i kvartalstruktur er en forbedring i forhold til planinitiativets forslag, da denne plasseringen vil gi et større sammenhengende uteoppholdsareal, samt mer lys og luft til boenhetene. Plasseringen lager imidlertid utfordringer vedrørende en helhetlig og langsgående kontakt til Akerselva.

Etter administrasjonens mening mangler forslaget bystruktur og helhetsperspektiv slik det er framstilt. Grunnet kravet om innkjøringsarealer fra Kristoffer Aamots gate til Fernanda Nissens gate og videre inn til barnehage og boligområder på naboeiendommene, har forslaget blitt formet av behovet for framkommelighet med bil. Nordbygget henvender seg delvis mot innkjøringen og parkeringsplassene mot nord – hvor bilen har 1. prioritet, og delvis mot sør – hvor boligområdets innbyggere har 1. prioritet. Dette gjør at myke trafikanter som går eller sykler fra Akerselva på vei til Storo enten må bevege seg langs den meget trafikkerte Kristoffer Aamots gate eller komme seg gjennom den nye innkjøringen som hovedsakelig er forbeholdt biler. Et tredje alternativ er å benytte seg av gangveiene gjennom uteoppholdsarealene, men, som forslagsstiller beskriver, vil dette området oppleves som privat. Administrasjonen kan heller ikke se at de foreslåtte gangveiene er spesielt brukervennlige som transportårer for myke trafikanter, da de er lagt på en lite direkte måte med mange trapper og små omveier. Det vises her til krav og mål fastsatt i RPR for samordnet areal og transportplanlegging og Byøkologisk program (se utdypning av disse beskrevet over) og PBEs kommentar d) og g). Det vises også til *Nydalen - vurderinger og anbefalinger på kommunedelplannivå (1999)* hvor det legges vekt på at det skal etableres nye gangveiforbindelser for å knytte de omkringliggende områdene til T-banen og Akerselva Miljøpark, i tillegg til at det skal etableres et finmasket gangveinett.

En rekke overordnede planer sier at området skal tilrettelegges for et allsidig bymiljø. Etter administrasjonens mening er dette ikke overholdt i foreslåtte løsning, da eiendommen hovedsakelig vil være tilrettelagt for boliger. Det er positivt at det foreslås etablert en nærbutikk, men det er ikke en bymessig utvikling å legge denne bortgjemt i nordbyggets underetasje.

Som forslagsstiller beskriver er det i dette området store terrengforskjeller, men bydelsdirektøren mener forslaget ikke er utarbeidet med hensyn til disse, og har vanskelig for å forstå hvordan nordre lamell forholder seg til terrengnivåene mot Kristoffer Aamots gate. Det vises igjen til PBEs kommentar g).

I tillegg ligger planområdet innenfor området som i KDP for torg og møteplasser er merket som *områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling*, uten at verken forslagsstiller eller PBE har forholdt seg til dette kravet.

Innkjøringen fra Fernanda Nissens gate over planområdet er en lite heldig løsning, men bydelsadministrasjonen kan vanskelig se at denne kan legges et annet sted. Det foreslås derfor at følgende alternative løsning utredes:

- Innkjørselen legges i tunnel under nordbygget.
- Parkeringsplassene på terreng for forretning legges i parkeringskjelleren.
- Nordbygget flyttes lenger nord slik at det ligger over innkjøringen, med vegglivet kant i kant med fortauet i Kristoffer Aamots gate.
- Forretningen legges i 1. etasje og hele byggets 1. etasje reguleres som forretning og serveringssted. Det vises til PBEs kommentar r) og s) som støtter tjenesteyting i 1. etasje for å styrke en byplanmessig utvikling.
- På sørsiden av nordbygget opprettes et offentlig torg (om nødvendig på et plata), med muligheter for uteservering for serveringssted. Forretningene/serveringsstedene får innganger både fra Kristoffer Aamots gate og det offentlige torget. Torget opparbeides i henhold til KDP for torg og møteplassers krav i § 5 og sikres i reguleringskart og –bestemmelser og tinglyses til bruk av allmennheten.
- Det opprettes en offentlig gang- og sykkelforbindelse langs torget gjennom planområdet i retning vest-øst, som knyttes sammen med både gangveien nedenfor den regulerte barnehagen i Kristoffer Aamots gate og gangveien gjennom Fernanda Nissens gate 1. På østsiden må den knyttes sammen med fortau i Fernanda Nissens gate - Kristoffer Aamots gate og gangvei gjennom Lillohøyden til den nye skolen i Sandakerveien 102. Gangveien sikres i reguleringskart og –bestemmelser og tinglyses til bruk av allmennheten. Det må her rettes spesiell oppmerksomhet på terrengforskjellene. Gangveien og den offentlige plassen må være synlig, enkel og naturlig å ta seg fram til. Dersom det må etableres adkomst med trapper grunnet terrengforskjellene, må det i tillegg etableres en gangvei som er universelt utformet, som også knyttes til det offentlige torget.
- Det kan i tillegg etableres mindre forretning/serveringslokaler i østblokkas 1. etasje, som vender seg både mot Fernanda Nissens gate og møteplassen. Forretningene må ikke være større enn 1000 m².
- Den offentlige plassen kan med fordel utformes med vann som rekreasjonselement for å bygge på områdets identitet forbundet med og i tilknytning til Akerselva miljøpark. Det vises til KDP for torg og møteplasser § 5.

Bydelsadministrasjonen mener en slik løsning vil gi et bymessig preg til området, styrke dets attraktivitet og forhåpentligvis øke bruken og spre den til større deler av døgnet, som igjen gir økt trygghet. Beboerne i de omkringliggende eiendommene vil kunne bruke plassen og nærbutikkene som sitt lokale sentrum. De har ellers et stykke å gå til et slikt nærsenter, da disse ligger i Nydalen (Gullhaug torg), på Nordpolen, Bjølsen eller Storo senter, som alle er rundt 400-500 meter unna i

luftlinje. Samtidig vil det sikre forbindelser for gående og syklende mellom turveien langs Akerselva og Storo. Plassen vil få meget gode solforhold og være beskyttet fra trafikkstøy og -støv.

Trafikkforhold og parkering

Det vises til avsnittet over vedrørende trafikkforhold for bil. Det må sikres trygg skolevei ved at gang- og om mulig sykkelforbindelsen gjennom planområdet videreføres gjennom PRIOR tomta (Lillohøyden) og til skolen (ref. PBEs kommentar i)).

Det er positivt at parkering for beboere anlegges i parkeringskjeller og at normkrav oppfylles for bil og sykkel. Når det gjelder parkering for næring mener administrasjonen, på lik linje med PBE i kommentar a), e) og h), at denne må vurderes nærmere. I følge Oslo kommunes parkeringsnorm for næring ligger planområdet utenfor "den tette byen" men innenfor "knutepunktområdet Nydalen". Det får dermed samme norm som "den tette byen", som sier at det skal etableres 9-15 parkeringsplasser per 1000 m² BRA næring av type forretning/detaljhandel. For ikke å beslaglegge uteoppholdsareal på terreng bør også parkeringsplassene for forretningen legges i garasjeanlegget. Antall plasser bør legges på normens laveste grense.

I henhold til normen skal restauranter i den tette byen ha 0-1 parkeringsplasser per 10 seter. Dersom det er ønskelig å etablere noen plasser for serveringssted skal disse også legges i parkeringskjelleren.

Grad av utnytting og høyder

Bydelsadministrasjonen mener grad av utnytting og høyder er akseptabel grunnet overordnede føringer om økt boligutbygging i knutepunktsoner og byggenes plassering på eiendommen. Det er positivt at byggene trappes ned mot sør for å gi bedre lysforhold for leilighetene og uteoppholdsarealene, og at byggenes plassering skjermer mot støy fra Kristoffer Aamots gate.

Leilighetsfordeling og -kvalitet, samt byggenes utforming

Forslagsstiller ønsker ikke å følge norm for leilighetsfordeling og argumenter med at fordelingen skal være lik Lillohøyden (Sandakerveien 102). Bydelsadministrasjonen bemerker at reguleringsplanen for Sandakerveien 102 ble vedtatt i 2007, rett etter at normen ble vedtatt. Selve planprosessen var gjennomført før normen ble vedtatt, og det var derfor denne ikke ble fulgt.

I bystyrets vedtak om leilighetsfordeling gis det ingen åpning for å søke om dispensasjon, og forslagsstiller gir for øvrig ingen begrunnelse for hvorfor dette boligprosjektet skal kunne få særbehandling som ikke overholder bystyrets vedtak. Normen er nå under rulling, men inntil et nytt vedtak er fattet av bystyret skal gjeldende norm overholdes.

Blokkene er i følge forslagsstiller 18 m dype. I tillegg er balkongene innebygd og det kan etableres svalganger mot Fernanda Nissens gate. Det vises til PBEs kommentar n) vedrørende svalganger og m) vedrørende balkonger. Bydelsadministrasjonen er enig med PBE vedrørende svalganger, og mener disse ikke bør tillates. Administrasjonen er imidlertid uenig med PBE vedrørende balkongene, og mener at siden bygningskroppen er såpass dyp vil dette føre til meget mørke leiligheter. Bydelsdirektøren mener samtidig at forslag til planløsninger ikke er særlig gode, da leilighetene blir meget lange og smale, som fører til at alle rom også blir lange og smale og at mye plass går bort til gangareal. Byggegrensene bør derfor reduseres slik at det kan gis rom for utstikkende balkonger.

Alle fasader må forholde seg til naboeiendommene og ha en attraktiv utforming fra begge sider (istedenfor en for- og bakside). Administrasjonen støtter PBEs kommentar p) som mener at det må sikres kvalitetskrav som sikrer mot for store ensartede volumer.

Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene vises utformet som grønne og interessante med terrengforskjeller og organiske former og gangveier. Det synes imidlertid å være vel mange gangveier inntegnet i illustrasjonsplanen

og disse må reduseres/samles for å legge til rette for større grønne arealer. Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at minst 20 % av uteoppholdsarealene på lokk skal ha en jorddybde på minimum 0,8 m for å sikre muligheten for etablering av trær og busker.

Det er ikke beskrevet om takflatene skal brukes som takterrasser, og det antas derfor at dette ikke er tilfelle. Som en del av reguleringsbestemmelsene for overvannshåndtering bør det legges inn krav om grønne tak på alle takflater. Grunnet områdets tilknytning til Akerselva miljøpark og fordi mange vil kunne se ned på blokkene fra omkringliggende områder, vil grønne tak være med på å styrke byens blågrønne preg.

Barnehage

Det vises til PBEs kommentar j), som har vurdert forslaget i henhold til normkrav til barnehagens inne- og uteområder. Det vises også til § 12 i forslaget til reguleringsbestemmelser, hvor det står:

Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende, skal det være etablert barnehage før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

Bestemmelsen i § 12 gir forslagsstiller muligheten til å slippe å bygge barnehage dersom dekningen er tilfredsstillende på tidspunktet de søker om brukstillatelse. Bydelsadministrasjonen mener første ledd av setningen må strykes for å sikre etablering av barnehage på eiendommen. Det er riktig at det nå er regulert to andre barnehager i samme område, og at det kan synes mye med tre barnehager. Dette er imidlertid tre små barnehager, som skal dekke 770 boliger i umiddelbar nærhet. I tillegg etableres det nå en rekke nye leiligheter i Nydalen (Bydel Nordre Aker) som ikke skal ha barnehage. Det er uvisst når de vil stå ferdige, og dekningen kan derfor endre seg fra et år til et annet. Alle tre barnehagene vil ligge i nærheten til den nye skolen på Lillohøyden, som er en fordel for foreldre som har barn både i barnehage- og skolealder. Dette kan øke barnehagens attraktivitet ytterligere.

Det er bystyrets ønske at alle nye barnehager nå skal være privateid, og barnehagen må derfor være stor nok for minimum fire avdelinger for å være drivverdig. Det hadde vært en fordel om de tre barnehagene hadde vært lagt sammen til én stor barnehage, men grunnet en lite helhetlig byplanleggingspolitikk har dette ikke vært mulig å få til.

Bydelsadministrasjonen har vært i kontakt med Avantor, som eier barnehagetomta i Kristoffer Aamots gate, og med Selvaag Bolig som eier barnehagetomta ved Fernanda Nissens gate som skal bygges i tilknytning til Lillohøyden. I følge Avantor skal barnehagetomta deres klargjøres for salg, men prosessen rundt dette er per dags dato ikke påbegynt. Selvaag Bolig har inngått et samarbeid med Trygge Barnehager, som skal kjøpe og bygge barnehagen ved Fernanda Nissens gate. Den forventes ferdig og klar til oppstart høsten 2015. Bydelsdirektøren ønsker derfor å anmode om at forslagsstiller i FN 3 og Lillohøyden ser på muligheten til at barnehagene får samme eier, slik at de kan legge opp til sambruk av lokaler og uteoppholdsarealer.

Barnehagens utearealer må oppfylle minimum 60 % av normens krav til uteoppholdsarealer for 4 avdelinger og forslagsstiller må løse dette på en tilfredsstillende måte som sikrer solrike og trygge lekeområder for barna.

Teknisk infrastruktur

Det er positivt at forslagsstiller ønsker å benytte overskuddsvarme fra datasentralen til oppvarming av boligene.

Universell utforming og tilgjengelighet

Uteoppholdsarealene, gangveiene og det offentlige torget må være tilgjengelige og universelt utformet i henhold til i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og

tilgjengelighetsloven. Det samme gjelder for alle boenheter, næringslokaler, barnehage og forretning/serveringssted.

Solforhold

Solforholdene som vist i sol- og skyggediagram er etter administrasjonens mening tilfredsstillende.

Forslag til vedtak:

1. Bydelen støtter den foreslåtte omregulering fra industri til boliger, barnehage, næring og butikk. Utbyggingen vil være et stort løft for området, og er innenfor overordnede målsetninger om økt boligutbygging i Oslo. Bebyggelsens plassering i kvartalstruktur er en forbedring i forhold til planinitiativets forslag, da denne plasseringen vil gi et større sammenhengende uteoppholdsareal, samt mer lys og luft til boenhetene. Forslaget må imidlertid bearbeides ytterligere før det kan anbefales av bydelen, og dersom forslagsstiller ikke ønsker å gjennomføre bydelens anmodninger bes det om at Plan- og bygningsetaten utarbeider et eget planalternativ.
2. I følge bl.a. KDP for Nydalen skal området tilrettelegges for et allsidig bymiljø. Etter bydelens mening er dette ikke overholdt i foreslåtte løsning, da eiendommen hovedsakelig vil være tilrettelagt for boliger. Det er positivt at det foreslås etablert en nærbutikk, men det er ikke en bymessig utvikling å legge denne i nordbyggets underetasje.

Bydelen mener forslaget ikke tar godt nok hensyn til de store terrengforskjellene i området og kan vanskelig forstå hvordan nordre lamell forholder seg til terrengnivåene mot Kristoffer Aamots gate.

I tillegg ligger planområdet innenfor området som i KDP for torg og møteplasser er merket som *områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling*, uten at verken forslagsstiller eller PBE har forholdt seg til dette kravet.

Innkjørselen fra Fernanda Nissens gate over planområdet er en lite heldig løsning, men bydelen kan vanskelig se at denne kan legges et annet sted. Det foreslås derfor at følgende alternative løsning utredes:

- Innkjørselen legges i tunnel under nordbygget.
- Parkeringsplassene på terreng for forretning legges i parkeringskjelleren.
- Nordbygget flyttes lenger nord slik at det ligger over innkjøringen, med vegglivet kant i kant med fortauet i Kristoffer Aamots gate.
- Forretningen legges i 1. etasje og hele byggets 1. etasje reguleres som forretning og serveringssted. Det vises til PBEs kommentar r) og s) som støtter tjenesteyting i 1. etasje for å styrke en byplanmessig utvikling.
- På sørsiden av nordbygget opprettes et offentlig torg (om nødvendig på et platå), med muligheter for uteservering for serveringssted. Forretningene/serveringsstedene får innganger både fra Kristoffer Aamots gate og det offentlige torget. Torget opparbeides i henhold til KDP for torg og møteplassers krav i § 5 og sikres i reguleringskart og –bestemmelser og tinglyses til bruk av allmennheten.
- Det opprettes en offentlig gang- og sykkelforbindelse langs torget gjennom planområdet i retning vest-øst, som knyttes sammen med både gangveien nedenfor den regulerte barnehagen i Kristoffer Aamots gate og gangveien gjennom Fernanda Nissens gate 1. På østsiden må den knyttes sammen med fortau i Fernanda Nissens gate - Kristoffer Aamots gate og gangvei gjennom Lillohøyden til den nye skolen i Sandakerveien 102. Gangveien sikres i reguleringskart og –bestemmelser og tinglyses til bruk av allmennheten. Det må her rettes spesiell oppmerksomhet på terrengforskjellene. Gangveien og den offentlige plassen må være synlig, enkel og naturlig å ta seg fram til. Dersom det må etableres adkomst med

trapper grunnet terrengforskjellene, må det i tillegg etableres en gangvei som er universelt utformet, som også knyttes til det offentlige torget.

- Det kan i tillegg etableres mindre forretning/serveringslokaler i østblokkas 1. etasje, som vender seg både mot Fernanda Nissens gate og møteplassen. Forretningene må ikke være større enn 1000 m².
- Den offentlige plassen kan med fordel utformes med vann som rekreasjonselement for å bygge på områdets identitet forbundet med og i tilknytning til Akerselva miljøpark. Det vises til KDP for torg og møteplasser § 5.

En slik løsning vil gi et bymessig preg til området, styrke dets attraktivitet og forhåpentligvis øke bruken og spre den til større deler av døgnet, som igjen gir økt trygghet. Beboerne i de omkringliggende eiendommene vil kunne bruke plassen og nærbutikkene som sitt lokale sentrum. Samtidig vil det sikre forbindelser for gående og syklende mellom turveien langs Akerselva og Storo. Plassen vil få meget gode solforhold og være beskyttet fra trafikkstøy og -støv.

3. Det må sikres trygg skolevei ved at gang- og om mulig sykkelforbindelsen gjennom planområdet videreføres gjennom PRIOR tomta (Lillohøyden) og til den nye skolen i Sandakerveien 102.
4. Det er positivt at parkering for beboere anlegges i parkeringskjeller og at normkrav oppfylles for bil og sykkel. Parkeringsdekning for næring må vurderes nærmere. For ikke å beslaglegge uteoppholdsareal på terreng bør også parkeringsplassene for forretningen legges i garasjeanlegget. Antall plasser bør legges på normens laveste grense.

I henhold til parkeringsnormen skal restauranter i den tette byen ha 0-1 parkeringsplasser per 10 seter. Dersom det er ønskelig å etablere noen plasser for serveringssted skal disse også legges i parkeringskjelleren.

5. Grad av utnyttning og høyder er akseptabel grunnet overordnede føringer om økt boligutbygging i knutepunktsonråder og byggenes plassering på eiendommen. Det er positivt at byggene trappes ned mot sør for å gi bedre lysforhold for leilighetene og uteoppholdsarealene, og at byggenes plassering skjermer mot støy fra Kristoffer Aamots gate.
6. Bystyrets vedtak om leilighetsfordeling må overholdes.
7. Svalganger kan ikke tillates og balkongene skal ikke være innebygget. Siden bygningskroppen er såpass dyp vil svalganger og innebygde balkonger føre til meget mørke leiligheter. Byggegrensene bør derfor reduseres slik at det kan gis rom for utstikkende balkonger.
8. Alle fasader må forholde seg til naboeiendommene og ha en attraktiv utforming fra begge sider (istedenfor en for- og bakside). Det må sikres kvalitetskrav som sikrer mot for store ensartede volumer.
9. Uteoppholdsarealene vises utformet som grønne og interessante med terrengforskjeller og organiske former og gangveier. Det synes imidlertid å være vel mange gangveier inntegnet i illustrasjonsplanen og disse må reduseres/samles for å legge til rette for større grønne arealer. Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at minst 20 % av uteoppholdsarealene på lokk skal ha en jorddybde på minimum 0,8 m for å sikre muligheten for etablering av trær og busker.

10. Som en del av reguleringsbestemmelsene for overvannshåndtering må det legges inn krav om grønne tak på alle takflater. Grunnet områdets tilknytning til Akerselva miljøpark og fordi mange vil kunne se ned på blokkene fra omkringliggende områder, vil grønne tak være med på å styrke byens blågrønne preg. Grønne tak har flere andre egenskaper i tillegg til fordrøying av overvann, bl.a. virker de avkjølede og isolerende, de forlenger levetiden til takmembranene, renses luften for svevestøv, binder CO₂ og bidrar til økt biologisk mangfold.
11. Forslag til reguleringsbestemmelse i § 12 gir forslagsstiller muligheten til å slippe å bygge barnehage dersom deknningen er tilfredsstillende på tidspunktet forslagsstiller søker om brukstillatelse. Bydelen mener første ledd av setningen må strykes for å sikre etablering av barnehage på eiendommen.

Barnehagen må være stor nok for minimum fire avdelinger for å være drivverdig. Barnehagens utearealer må oppfylle minimum 60 % av normens krav til uteoppholdsarealer for 4 avdelinger og forslagsstiller må løse dette på en tilfredsstillende måte som sikrer solrike og trygge lekeområder for barna.

Bydelen anmoder forslagsstiller i FN 3 til å inngå et samarbeid med Selvaag bolig og Trygge barnehager som eier/drifter av barnehagen på Lillohøyden og for å se på muligheten til samdrift.

12. Det er positivt at forslagsstiller ønsker å benytte overskuddsvarme fra datasentralen til oppvarming av boligene.
13. Uteoppholdsarealene, gangveiene og det offentlige torget må være tilgjengelige og universelt utformet i henhold til i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det samme gjelder for alle boenheter, næringslokaler, barnehage og forretning/serveringssted.
14. Solforholdene som vist i sol- og skyggediagram er tilfredsstillende.
15. 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 fra bydelen 14.11.11
2. Uttalelse fra bydelen 15.3.12
3. Forslag til reguleringskart
4. Forslag til reguleringsbestemmelser
5. Illustrasjonsplan
6. Snittegninger



Plan- og bygningsetaten

Internpost

Dato: 14.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201114876-5	2009/27	Camilla Skjerve-Nielssen	512.1

INNSPILL FRA BYDELEN VED OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING FOR FERNANDA NISSENS GATE 3

Det vises til invitasjon til innspill ved område- og prosessavklaring for overnevnte eiendom. Det har ikke vært mulig å behandle saken politisk innen fristen. Bydelen gir derfor med dette en administrativ uttalelse, og legger saken fram til orientering for Kultur- og nærmiljøkomiteen i neste møte.

Bydel Sagene har følgende bemerkninger:

Reguleringsformålet

Bydelen er positiv til å omregulere eiendommen fra *byggeområde for industri* til boliger, men mener reguleringsformålet *kombinert bebyggelse og anleggsformål* er lite spesifikt. Siden eiendommen hovedsakelig skal brukes til boliger, bør den reguleres til *byggeområde for boliger, forretning, industri* eller *kontor*, samt *allmennyttig formål – barnehage*. Dette samsvarer med reguleringsformålene til naboeiendommene. Formålet *industri/kontor* svarer til ønsket om å inkludere Ventelos fiberoptiske virksomhet. Formålet *barnehage* vil bli begrunnet i avsnitt senere i uttalelsen.

Det er positivt at det vurderes etablert en lokal dagligvarebutikk på adkomstplan mot Kristoffer Aamots gate, da dette vil bidra til å redusere behovet for bilbruk av beboerne i Fernanda Nissens gate 3 og naboeiendommene.

Grad av utnyttning og høyder

De foreslåtte høydene vil bli revurdert ved offentlig ettersyn. Det bes om at forslagsstiller ved offentlig ettersyn inkluderer tverrsnitt og/eller fasadetegninger for øst-vest og nord-sør, med nøyaktig terreng og naboeiendommene (regulerte) bygninger.

Formspråk

Det forslåtte formspråket er egnet for området, og sammenhengen med de nærliggende eiendommene er god. Det er positivt at lamellene trappes ned mot Akerselva i vest og dalføret i sør. Formspråket virker imidlertid spesielt tilpasset den nåværende reguleringen i Sandakerveien 102. På denne eiendommen er det nå bygge- og deleforbud, fordi den vurderes som skoletomt. Det er foreløpig ikke fremmet et nytt reguleringsforslag som inkluderer skole. Om mulig bør de to nye



reguleringsforslagene samkjøres slik at formspråkene passer sammen også etter nytt reguleringsforslag fra forslagsstiller ved Sandakerveien 102.

Leilighetssammensetning og kvalitet

Norm for leilighetsfordeling skal følges. Leilighetene må utformes med kvalitet, og bør ikke være ensidige nord- eller østvendte. De bør hovedsakelig være gjennomgående, ha minst én stille side og ikke være dypere enn 12 meter.

Barnehage

Bydelen har fremdeles et stort behov for barnehager, og mener at alle boligprosjekter må vurdere eiendommens egnethet for barnehager. Leilighetsantallet er i dette prosjektet foreslått å være 225-250, og dette er så høyt at det bør vurderes egen barnehage på tomten. Den må legges på et område som skjermes mest mulig mot støy og forurensning, og som har gode og lyse uteoppholdsarealer. Bydelen foreslår derfor å anlegge barnehage i den sørligste lamellen, med uteoppholdsarealer på sørsiden av bygget.

Fernanda Nissens gate nr 1 og nr 5, 7 og 10, har sammen med Nydalsveien 16-26 og Sandakerveien 113-119 i Bydel Nordre Aker foreslått å anlegge en 4 avdelings barnehage i Kristoffer Aamots gate. Denne har foreløpig ikke vært til politisk behandling. Til sammen er det regulert/planlagt ca 550 boliger på disse eiendommene, og det vil ikke være tilstrekkelig med en 4 avdelings barnehage her dersom også Fernanda Nissens gate 3 skal bruke denne. Den foreslåtte barnehagen ligger i tillegg i rød støysone, som bydelen mener er lite heldig. Det er derfor ikke ønskelig at Fernanda Nissens gate 3 går inn i samarbeidet med de øvrige eiendommene, og at de heller etablerer en barnehage på egen tomt.

Uteoppholdsarealer

Ifølge planinitiativet vil uteoppholdsarealene opparbeides med kvalitet; med stedstilpasset vegetasjon, utendørsmøbler, overordnet lysdesign, samt gradering mellom offentlige og private arealer og skjerming fra biltrafikk. Bydelen mener det er viktig og meget positivt at utbygger prioriterer dette.

Bydelsutvalget støtter utkast til *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*, og det bes om at disse brukes ved utarbeidelsen av uteoppholdsarealene. Bydelen mener Fernanda Nissens gate 3 bør bruke normen som områdetype 2 (tett), da det ligger i nærheten av et knutepunkt. Det må utarbeides soldigram for å påse at uteoppholdsarealene er tilstrekkelig belyst i henhold til normen.

Det anbefales et uteoppholdsareal på minimum 25 % av boligarealet, hvorav hoveddelen bør være på terreng.

Parkering

Det er positivt at parkering skal etableres under terreng. Parkeringsnormen for bil og sykkel skal følges.

Universell utforming

Lov om universell utforming skal følges for bygningene og utearealene.

Miljø

Bydel Sagene oppfordrer til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi, vann, transport, avfallshåndtering, støyreducerende tiltak og tilgjengelighet til grøntområder og møteplasser.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift



Rambøll Norge AS
Att. Per A. Kierulf
Pb 427 Skøyen
0213 Oslo

Dato: 15.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saknr):	Saksbeh:	Arkivkode:
1110720	2009/27	Camilla Skjerve-Nielssen	512.1

OPPSTART AV REGULERINGSPLAN I FERNANDA NISSENS GATE 3 - INNSPILL FRA BYDELEN

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsplan på overnevnte eiendom, med invitasjon til innspill. Bydelen har allerede gitt et administrativt innspill til Plan- og bygningsetaten i brev av 14.11.11 (vedlagt), og opprettholder disse kommentarene. Reguleringsforslaget vil bli behandlet politisk ved offentlig ettersyn.

Bydelen ønsker med dette å informere forslagsstiller ytterligere om barnehagesituasjonen i området. Ved offentlig ettersyn av barnehagen i Kristoffer Aamots gate, som nå påventer politisk behandling, fattet bydelsutvalget følgende vedtak 12.5.11:

5. Bydelsutvalget er skeptiske til at Sandakerveien 113-119 og Nydalsveien 16-26, utløser barnehageregulering i Kristoffer Aamots gate, i tillegg til Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 5,7 og 10. Samlet sett vil dette gi ca 550 leiligheter noe som genererer et behov for barnehageplasser langt utover en 4-avdelings barnehage. Bydelsutvalget ber derfor at det sikres nødvendig barnehagekapasitet i Sandakerveien 113-119.

Situasjonen har ikke endret seg siden i fjor, og bydelsadministrasjonen anser derfor vedtaket som aktuelt ved boligutbygging av Fernanda Nissens gate 3. Det bør anlegges en barnehage på eiendommen som minst dekker egne behov.

Bydelen ønsker Rambøll lykke til med reguleringsarbeidet.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg: Innspill ved område og prosessavklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 3

Gnr.77 Bnr.109, 112, 147, 367.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201114876 og datert 08.01.2013.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/barnehage/næringsbebyggelse/forretning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – grøntareal

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=19.500 m², herav forretning med maks 1000 m². Parkering på terreng medregnes i BRA med 15 m² pr. plass. Næringsvirksomhet tillates under terreng. Bruksareal under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteareal, hvorav minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Nedkjøring til garasjeanlegg tillates etablert utenfor byggegrenser.

Det skal innpasses barnehage som skal lokaliseres i 1. etasje i søndre lamell. Uteoppholdsareal for barnehage skal være minimum 900 m², og skal plasseres på sørsiden av bebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere i nrområdet utenom barnehagens åpningstider.

Det tillates etablering av forretning i 1. etasje i nordre lamell med inngang fra felles kjørevei og fra Kristoffer Aamots gate.

§5 Utforming

Det skal benyttes fasadematerial som gir et variert uttrykk på den enkelte lamell.

Svalganger mot Kristoffer Aamots gate er ikke tillatt.

Balkonger kan krage ut inntil 1,0 meter utenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,0 meter.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Tekniske innretninger på tak integreres i den arkitektoniske utformingen og tillates å stikke inntil 2,5 m opp over tillatt kotehøyde, og med maks. 10% av underliggende etasjeplan.

På barnehagens uteareal skal det gjennom bruk av terreng, vegetasjon og møblering etableres ulike soner for lek og opphold. Terrenget skal ha varierte formasjoner. Deler av utearealet skal beplantes med større trær, og det skal tas høyde for dette ved prosjektering av underjordiske anlegg. Det skal benyttes lekeapparater av varige kvalitetsmaterialer.

For boligenes uteareal i felles gårdsrom skal det gjennom terreng, vegetasjon og møblering skapes ulike soner for lek og opphold. Oppholdssoner skal utformes med sikte på skjerming mot innsyn fra private balkonger. Det skal plantes større trær i deler av gårdsrommet, og det skal tas høyde for dette ved prosjektering av underjordiske anlegg.

Leilighetsfordeling skal være følgende:

Maksimum 20 % av leilighetene skal være 40 – 50 m² BRA

Minimum 40 % av leilighetene skal være 50 – 80 m² BRA

Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA.

Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:200. Planen skal omfatte uteareal både for boligene og barnehagen. Planen skal vise atkomst, parkering (bil og sykkel), interne og eksterne gangveikoblinger, trapper, ramper, areal for lek/opphold, møblering, søppelhåndtering, terrengbehandling, fordrøyningsanlegg og beplantning. Planen skal vise lokal håndtering av overvann, og hvordan dette kan benyttes som kvalitet i utomhusarealene.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg skal være felles for gnr. 77 bnr. 41, 109, 112, 126, 147, 367, 393.

§ 8 Parkering

Parkering (bil og sykkel) skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under terreng innenfor viste bestemmelsesgrenser. Unntak gjelder gjesteparkering og parkering for barnehage og forretning som tillates på bakkeplan med inntil 10 plasser for forretningen og 5 plasser for barnehagen.

§ 9 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 retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

§ 10 Overvannshåndtering

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

§ 11 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Felles kjørevei fra Fernanda Nissens gate skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger.

Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende, skal det være etablert barnehage før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

