

Saksframlegg

Saksmappe:
2011/1249

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 08.04.2013

Arkivkode:
512.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	24.04.2013
Bydelsutvalget	02.05.2013

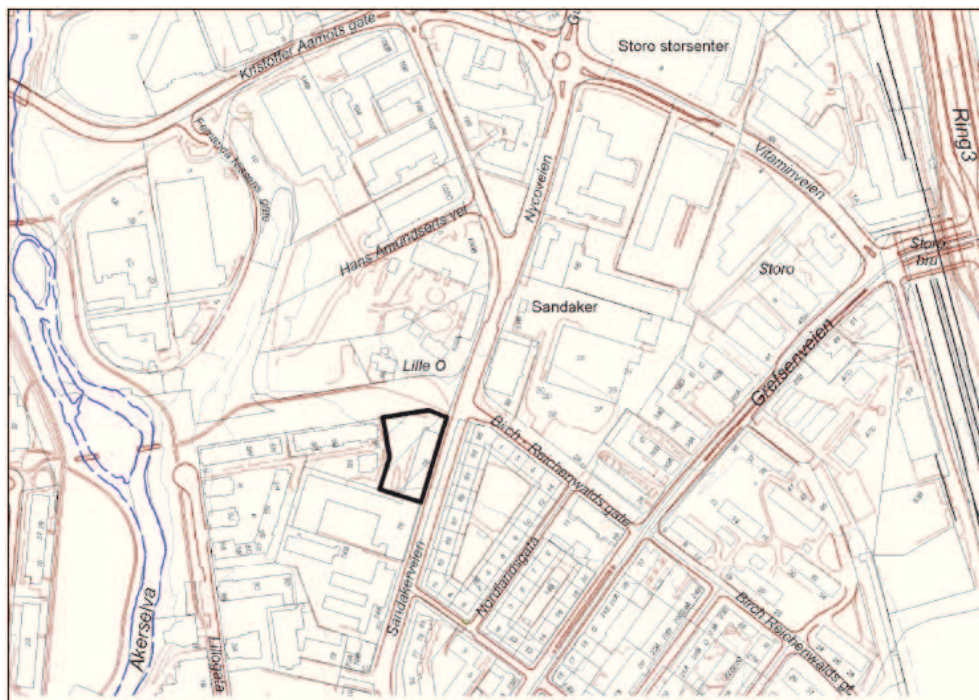
Detaljregulering til offentlig ettersyn – Sandakerveien 78

Sammendrag:

Området foreslås regulert til forretning, kontor, treningscenter og legesenter. Hensikten med planen er å regulere i samsvar med gitte dispensasjoner for å sikre dagens bruk og nytt treningscenter i tomme lokaler. Det planlegges ingen ny bebyggelse. Dagens bebyggelse er i 4 etasjer inkludert underetasje, og med en utnyttelse på 119 % BRA. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, unntatt parkering. Bydelsdirektøren anbefaler planforslaget, men foreslår redusert antall parkeringsplasser og forsterkning av friareal mot nord.

Saksframstilling:

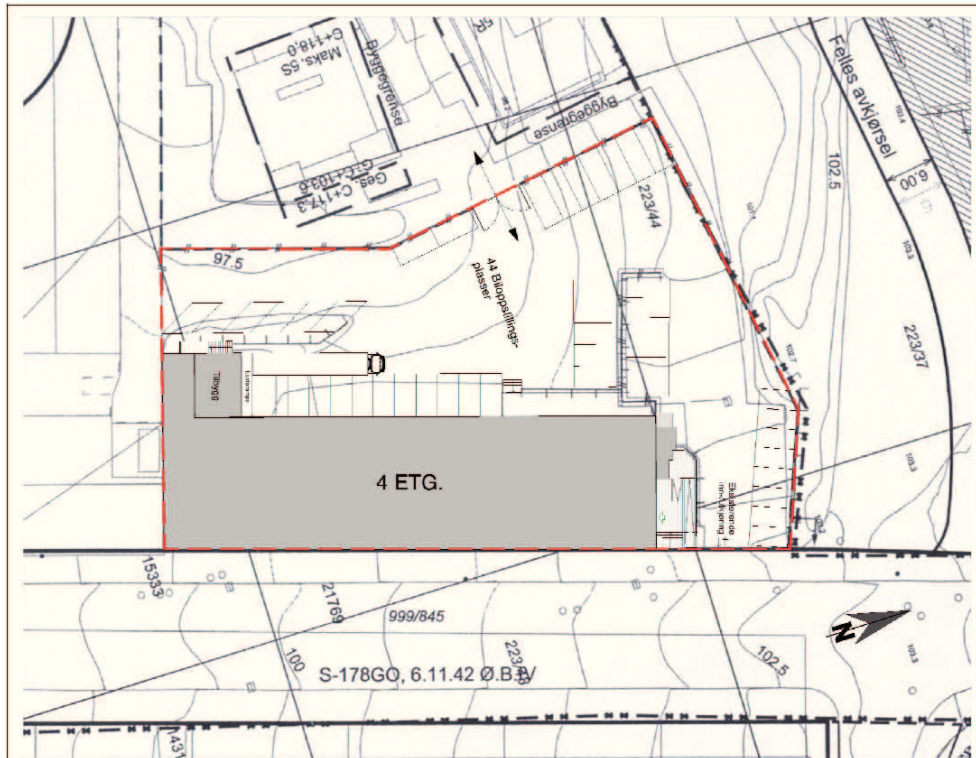
Planområdet ligger i bydel Sagene, og grenser i nord til et regulert friområde tilknyttet Akerselva miljøpark, og i øst til Sandakerveien. Figur 1 under viser eiendommen inntegnet i et områdekart.



Figur 1: Områdekart med planområdet innrammet i svart

Planområdet er ca. 2800 m² og bygningen har 4 etasjer inkludert underetasje. Bygget ble oppført i 1952 og påbygd i 1971. Det er et rødt mursteinsbygg med flatt tak med store vinduspartier som tillater mye lys til de innvendige lokalene. Formspråket er nøktern kontorbygg-stil.

Figur 2 under viser planområdet, med eiendommen innrammet i rødt og bygget merket i grått. Sandakerveien ligger langs nederste del av bildet, øst for planområdet.



Figur 2: Plan - dagens situasjon

Figur 3 under viser byggets fasade mot Sandakerveien, som foreslås uendret.



Figur 3: Fasade mot Sandakerveien

Figur 4 under viser eiendommen sett fra friområdet på nordsiden av planområdet.



Figur 4: Planområdet sett fra nordvest mot sørøst

Sandakerveien 78 er blant de siste eiendommer på Sandaker med et foreldet reguleringsformål, nemlig til industrielle formål. Området tilhører indre by der det ønskes å ha bymessige funksjoner samt en foretting av byen med blandet bolig og ervervsformål.

Gjeldende regulering til industri er ikke lenger aktuell og bebyggelsen står i dag delvis tom bortsett fra et legekantor i underetasjen med inngang fra Sandakerveien. Det er i tillegg godkjent en dagligvarebutikk i 1. etasje med et mindre tilbygg (varemottak) i bakgård. Reguleringsformålet ønskes endret til blanding av kontor, dagligvarebutikk og treningssenter. Treningssenteret foreslås i 2. og 3. etasje med atkomst fra gavlen mot nord ved siden av inngangen til dagligvarebutikken. Dette gjelder innenfor dagens bygningsmasse, og det blir ingen endring fra dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse opprettholdes, og hele bygningen er avgrenset innenfor byggegrenser vist på planen. Forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger som henholdsvis Vedlegg 1 og 2.

Næringsarealet er på 1700 m², hvorav underetasjen og 1. etasje brukes til legekantor og dagligvareforretning, på dispensasjon fra eksisterende reguleringsformål. De to øverste etasjene er omsøkt, godkjent og ombygges til treningssenter, også med dispensasjon fra reguleringsplanen.

Bak bygget er det per i dag parkeringsplasser til 44 personbiler. I tillegg er det snuplass for lastebiler som kommer med varer til Rema-butikken.

Ifølge beregning etter parkeringsnormen for Oslo må eiendommen ha 27 parkeringsplasser på egen grunn og varelevering må skje innenfor tomten. Forslagstiller ønsker imidlertid at dagens 44 parkeringsplasser skal opprettholdes. I tillegg må det være 16 oppstillingsplasser for sykkel. Utearealet skal for øvrig forsterkes med grøntareal.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som konkluderer med at det vil bli en økning i trafikk til eiendommen på sirka 711 bilturer/døgn og ca. 110 bilturer i timen i største time. Atkomst vil opprettholdes til Sandakerveien.

Bygget er tilgjengelig for rullestolbrukere med rampe fra Sandakerveien, og bygget har heis.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Planen er i strid med overordnede planer som forutsetter allsidig bymiljø med stor andel boliger. Imidlertid inngår planområdet i et større område med mange boliger, både eksisterende og under planlegging, og det kan være behov for noen serviceformål som kan betjene nærmiljøet. Generelt er det positivt med blanding av boliger og noe næring for bl.a. å begrense transportbehovet. Som del av et større område kan planen derfor sies å tilfredsstillende kommuneplanens mål om et allsidig bymiljø med tilførsel av handel og aktivitetstilbud. Idet transportbehovet skal begrenses, og kollektivbetjeningen styrkes, må parkeringsdekningen vurderes i forhold til dette.

I henhold til kommunedelplan for torg og møteplasser ligger eiendommen innenfor et område som er avmerket for utvikling av torg/møteplass ved byutvikling. Inntil eiendommen i nord ligger et bredt grøntbelte med forbindelse til Akerselva miljøpark, og totalt bør dette anses tilfredsstillende som møteplass for dette området.

Området ligger i den tette byen med stor trafikkbelastning og mye gateparkering. I henhold til overordnede føringer skal det ikke etableres virksomheter som skaper mye trafikk. Trafikknotatet viser at planen medfører en økning i trafikk til eiendommen på 711 bilturer/døgn. Det er størst belastning i ettermiddagsrushet, men det antas likevel at det ikke vil medføre vesentlige endringer i trafikksituasjonen i området.

Foreslått bruk til treningssenter vil sannsynligvis medføre noe mer trafikk til eiendommen enn om bygningen var brukt til kontorer. Åpningstider både på forretning og treningssenter innebærer at det blir aktivitet på eiendommen flere timer i døgnet enn ved kontorbruk. Etaten vurderer likevel at treningssenteret i hovedsak vil henvende seg til en kundegruppe som enten bor eller jobber i nærområdet, og anser at trafikkøkningen ikke vil være til urimelig sjenanse for naboer utover de ulemper som må påregnes når man bor innenfor den tette byen.

I tråd med dagens situasjon blir avkjørsel i tomtens nordgrense fra Sandakerveien. Denne er utflytende, og må oppstrammes i henhold til avkjørselskrav.

Gårdsrommet omfattes i dag av en stor parkeringsplass med 44 bilplasser. Ved ny plan stilles krav til at parkering skal være i henhold til normen som avhengig av formålsfordeling, kan gi ca 17-30 plasser. Forslagstiller ønsker at dagens 44 plasser skal opprettholdes. En parkeringsdekning over normen kan ikke aksepteres. På grunn av områdets sentrale beliggenhet og gode kollektivdekning, vil det også bli vurdert parkering i henhold til normens midtre eller laveste grense. Ved eventuelt nybygg forutsettes at parkeringen må legges under terreng.

Etablering av treningssenter anses positivt for befolkningen i området, i alle aldersgrupper, og dette samt forretning øker områdets nærservice. Publikumsfunksjoner kan være en kvalitet for nærmiljøet som har fått mange nye boliger. Disse funksjonene forutsettes å betjene nærmiljøet, og skal ikke være bilbaserte.

Idet reguleringen ikke hindrer riving og nybygging, er det sikret noen utformingskrav i bestemmelsene. For øvrig vil bruksareal, kotehøyder og byggegrenser legge rammer for utnyttelsen.

I dag fremstår den ubebygde delen i bakgården som en asfaltert parkeringsplass som ikke gir noen kvalitet til nærmiljøet. Bakgården er derfor viktig å oppgradere for å sikre et attraktivt område og imøtekomme overordnede føringer. Det må gjøres en oppstramming og opprusting av utearealet, med beplantning både mot nabogrenser og mellom parkeringsrekker. Dette er ivarettatt i bestemmelsene, og bør vurderes forsterket med krav om grøntpreg også mot turveiforbindelsen i nord. Dagens parkeringsplasser på dette området i nord bør dermed utgå.

I planforslaget er det forutsatt at utearealet skal forbli slik det er i dag med parkering og varelevering til dagligvareforretningen, men det er lagt opp til at utearealet skal styrkes noe med grøntpreg for å bli mer attraktivt mot naboer.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av utearealet.

Konklusjon: Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med unntak av parkeringsdekningen som vil bli vurdert i henhold til normens midtre eller laveste grense, og etaten vil etter offentlig ettersyn utarbeide alternativ.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren støtter i all hovedsak Plan- og bygningsetatens vurdering i denne saken. Selv om overordnede føringer legger opp til boligformål, og eiendommene rundt planområdet også er regulert til dette formålet, er det nødvendig med servicefunksjoner som betjener nærmiljøet. Planforslaget vil endre dagens situasjon minimalt. Bydelsdirektøren vil derfor anbefale omregulering fra industri til forretning, kontor, treningssenter og legesenter.

Eiendommen skal inneholde funksjoner som hovedsakelig retter seg til nærmiljøet, og den ligger i et område med meget god kollektivdekning. Like nord for planområdet skal det etableres en ny barneskole, og det er ønskelig at trafikken holdes nede for å fremme trygg skolevei. Det er derfor hensiktsmessig å følge normens nedre grense. Etter bydelsdirektørens vurdering bør det etableres maks 20 parkeringsplasser, inkludert plasser reservert til bevegelseshemmede.

Mot nord grenser planområdet til et friareal som leder ned til Akerselva miljøpark. Dette friområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering, da det er innsnevret grunnet asfalterte flater som "flyter inn" på friområdet. Det er ønskelig at dette området strammes opp og opparbeides i henhold til reguleringsplan. Parkeringsplassene på nordsiden av Sandakerveien 78 bør fjernes. Dette vil styrke friområdet som en grønn møteplass i nærmiljøet. Administrasjonen anser det som positivt at bakgården for øvrig ønskes oppstrammet og styrkes med grøntpreg for å bli mer attraktiv mot naboer.

Forslag til vedtak:

1. Bydelen støtter en omregulering fra industri til forretning, kontor, treningssenter og legesenter i Sandakerveien 78.
2. Bydelen mener parkeringsnormens nedre grense bør følges. Det bør etableres maks 20 parkeringsplasser, inkludert plasser reservert til bevegelseshemmede. Eiendommen skal inneholde funksjoner som hovedsakelig retter seg til nærmiljøet, og den ligger i et område med meget god kollektivdekning. Like nord for planområdet skal det etableres en ny barneskole, og det er ønskelig at trafikken i området holdes nede.
3. Friområdet mot nord bør strammes opp og opparbeides i henhold til reguleringsplan. Parkeringsplassene på nordsiden av Sandakerveien 78 må fjernes. Dette vil styrke friområdet som en grønn møteplass i nærmiljøet. Bydelen anser det som positivt at bakgården for øvrig styrkes med grøntpreg for å bli mer attraktiv mot naboer.

BYDEL SAGENE

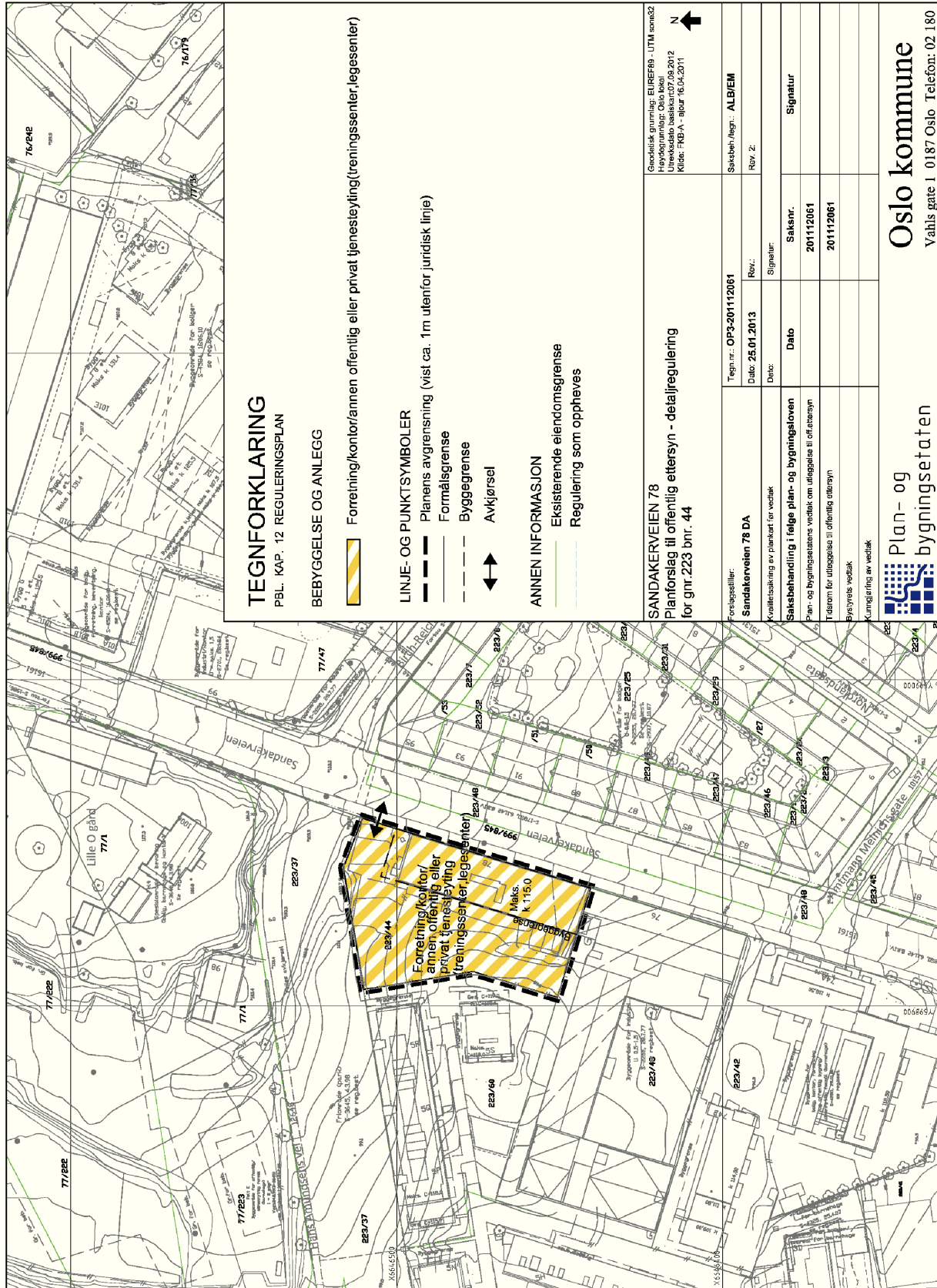
Helge Jagmann
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:


1. Forslag til reguleringskart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser

Nedskalert plankart





TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPILAN


BEBYGGELSE OG ANLEGG

 Forening/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsenter, legesenter)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER


 Planens avgrensning (vist ca. 1 m utenfor juridisk linje)


 Formålsgrænse

 Byggegrænse

 Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

 Eksisterende eiendomsgrænse

 Regulering som oppheves

SANDAKERVEIEN 78
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for gnr.223 bnr. 44

Cadastral grunnlag: EUREF89 - UTM sone42
Kommunale plan- og bygningsloven
Uttrekkdato: 07.08.2012
Kilde: FKB-A - alour 16.04.2011

Tegn nr.: OP3-20112061	
Saksnummer	Rev. 2:
Dato: 25.01.2013	Rev. 1:
Dato:	Rev. 0:
Dato:	Rev. -1:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Plan- og bygningslovens vedtak om utlegging til offentlig ettersyn

Tidspunkt for utlegging til offentlig ettersyn

Saksnummer

Dato

Signaturet

Rev. 2:

Rev. 1:

Rev. 0:

Rev. -1:

Rev. -2:



Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
SANDAKERVEIEN 78, SANDAKER**

Gnr. 223, bnr. 44

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201112061 og datert 25.01.2013.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anlegg:

- Forretning/ kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, legesenter).

§ 3 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4150 m², herav tillates inntil 900 m² BRA brutto forretning i 1.etasje mot gate.

Parkeringsplasser på terreng inngår i BRA med 18 m² pr. plass.

*§ 4**Plassering og høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Heis- og trappehus og tekniske installasjoner tillates inntil 2,5 meter over maks høyde.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/søknad om tillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon, oppholdsarealer, avkjørsel, parkering (bil og sykkel), gangarealer, standplass for avfall, universell tilgjengelighet, støyskjermer og overvannshåndtering.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6 Utforming

Bebyggelse skal ha et formspråk som samsvarer med omkringliggende bebyggelse og med fasader i tegl eller pusset mur.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Utearealet mot nabogrensen i vest og mellom parkeringsrekker skal beplantes.

§ 7 Avkjørsel, parkering

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

Parkering for bil skal være maks 44 plasser. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, og kan plasseres på terreng.

Varelevering skal skje på egen grunn.

Ved eventuell riving og nybygging skal all parkering etableres under terreng.

§ 8 *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.

§ 9 *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.

§ 10 *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.

§ 11 *Rekkefølgekrav*

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealet være opparbeidet i henhold til utomhusplanen og § 6.