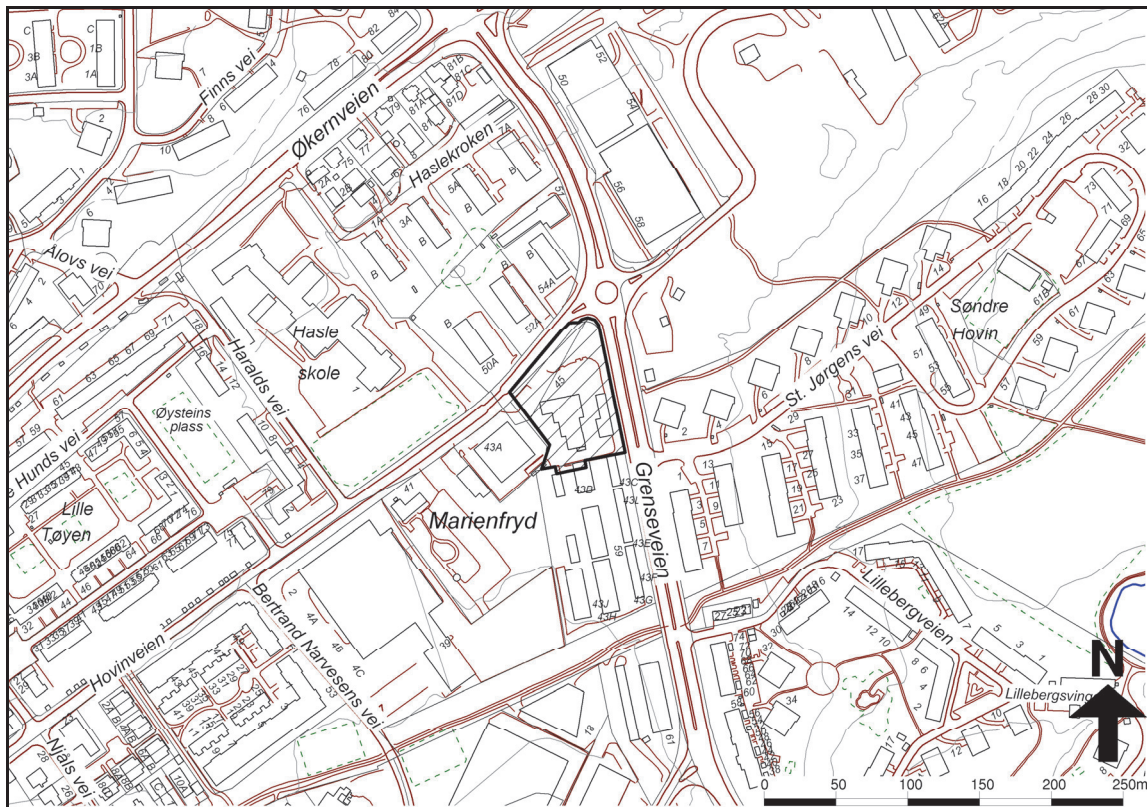




Hovinveien 45, Hasle Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås omregulert til bolig, forretning, bevertning, kjøreveg, fortau gangveg og grønnstruktur. Byggehøyden er 6 et. langs Grenseveien, 8 et. nærmest krysset med Hovinveien og 1 et. langs Hovinveien. Over forretningen vil det bli uteareal for beboerne. Det foreslås et mindre fellesbygg over forretningen. Hovinbekken gjenåpnes og føres gjennom området. Kjøreatkomst skal være fra Hovinveien. Prosent bruksareal er 229 %. Hvis friområdet gjennom området inkluderes i beregningsgrunnlaget blir utnyttelsen 176 %. Plan- og bygningsetaten vurderer at utnyttelsen er noe for høy og vil vurdere å utarbeide et alternativt planforslag etter offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Dyrvik arkitekter AS for JM Norge AS



Bydel: Grunerløkka
Gnr./bnr.: 128/92 m. fl.
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201108300
Dokumentnummer: 44



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	18

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn, saksnr. 201108300:

1. Plankart i målestokk 1:500 – dokument 50
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) – dokument 44
3. Støyutredning – dokument 44
4. Trafikkanalyse – dokument 44

FAKTAARK

Forslagsstiller: JM Norge AS v/ Ellen Kathrine Fagerslett. Besøksadresse: Bærumsveien 473, 1351 Rud. Postadresse: Pb. 33, 1306 Bærum Postterminal. Tlf.: 67 17 60 00. E-post: post@jm.no

Konsulent: Dyrvik Arkitekter, Maridalsveien 29, 0175 Oslo. Tlf.: 22 99 91 00
E-post: adm@dyrvik.no

Eieropplysninger

Gnr. 127 bnr. 57, 62, gnr. 128 bnr. 92, gnr. 122 bnr. 241
Gnr. 128 bnr. 91
Gnr. 999 bnr. 812

JM Norge AS
Hovinveien 43 AS (9 m² grønnstruktur)
Oslo Kommune (fortau)

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	6 756 m ²
Areal for hvert formål:	
Bebyggelse og anlegg -	
B/F 1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning	1 850 m ²
B/F 2 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning	115 m ²
B1 - Boligbebyggelse	1 864 m ²
B2 - Boligbebyggelse	250 m ²
Grønnstruktur	1 105 m ²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur –

Kjøreveg	425 m ²
Gangveg	107 m ²
Annen veggrunn. 1	131 m ²
Annen veggrunn 2a-c	89 m ²
Vareleveringslomme	76 m ²
Fortau	746 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:	BRA = 8 500 m ²
Under terreng:	BRA = 3 200 m ²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig	BRA = 7 200 m ²
Bruksareal forretning	BRA = 1 300 m ²
Totalt	BRA = 8 500 m ²

Parkering, boder og tekniske rom under terreng er ikke medregnet i BRA.

%-BRA av byggeområde, B/F1, B/F2 og B1 (B2 tilhører Hovinveien 43 b-h), er beregnet til 229 %.

%-BRA av opprinnelig tomtestørrelse for gnr./bnr. 127/57, 127/62 og 128/92, totalt 5 009 m², er beregnet til 169 %. Hvis areal for grønnstruktur, som blir offentlig, tas med i bereningsgrunnlaget vil utnyttelsen bli 176 %.

Antatt antall boligenheter: Ca. 73 stk.
Boligtype: Blokk

Antatt leilighetsfordeling: 14 stk. 40-50 m² BRA, 20 stk. 50-80 m² BRA og 39 stk. 80 m² og større

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng:	56 bolig, 15 forretning
Plasser på terreng:	3 stk.
Plasser for sykkelparkering:	156 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Forslaget gjelder boligutbygging og faller derved ikke inn under forskriftens virkeområde. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 26.03.2012 i Aftenpostens papir og nettutgave. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 23.03.2012.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2013.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger sydvest for krysset Grenseveien og Hovinveien. Dagens bruk er bensinstasjon, bilvaskestasjon og parkering. Mye av arealet er asfaltert, men mot Hovinveien og Grenseveien er det et gressbevokst grøntbelte. Gjeldende regulering er bolig i S-2864, 14.05.1986, "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone". Hovinbekken går i rør under eiendommen fra nord til sør.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging med noe næring og legge til rette for gjenåpning av Hovinbekken i tråd med Planleggingsprogrammet for Ensjø. Planområdet, 6 756 m², foreslås regulert til boligbebyggelse langs Grenseveien, og kombinert bolig/ forretning fra Grenseveien og vestover langs Hovinveien. Det gis også mulighet for bevertning i 1. etasje. %-bruksareal er beregnet til 229 %. (I denne beregningen ligger fell B1 og B/F1 til grunn).

BRA er 8 500 m² over terreng, 7 200 m² bolig og 1 300 m² næring. 3 200 m² under terreng. Areal under terreng er ikke med i beregning av utnyttelse. Antatt antall boliger er ca 73.

Det foreslås et grøntbelte/ turvei i 15 meters bredde vestover fra Grenseveien og i 12 m bredde videre sydover. Dette grøntbeltet er tidligere regulert inn i området litt lenger syd, rett vest for St. Jørgens vei. Hovinbekken skal føres i dagen gjennom grøntbeltet. På bakgrunn av muligheten for en enklere føring av Hovinbekken under Grenseveien, foreslås turveien/ grøntbeltet med bekken flyttet noe lenger mot nord enn tidligere i planprosessen.

Avkjørsel skal være fra Hovinveien (privat kjøreveg) og det er vist gangveg på nordøstsiden av veien. Nedkjøring til parkeringskjelleren skal skje ca 20 m inn fra Hovinveien. Fortau reguleres langs Hovinveien og Grenseveien. Langs Hovinveien inkluderes også annet veiareal i fortausreguleringen. Fortau er tidligere regulert og opparbeidet. På grunn av at Hovinbekken føres gjennom området lenger mot nord enn tidligere planlagt, medfører planforslaget også endring av arealer regulert i S-4394, Hovinveien 43A m.fl., rett syd for Hovinveien 45.

Det foreslås ett langt bygningsvolum med høyde tilsvarende 6 etasjer langs Grenseveien og ett med høyde tilsvarende 8 etasjer i krysset Grenseveien og Hovinveien. I tillegg foreslås bebyggelse i 1 etasje med forretning langs Hovinveien. Grøntarealet langs bekken bygges opp i en skråning og føres videre opp på taket av forretningen med uteareal for beboerne. Det tillates et mindre fellesbygg for beboerne over forretningen i tilknytning til utearealet.

Reguleringsplanen angir rekkefølgekrav med hensyn til når de ulike tiltakene i henhold til "Ensjø – veiledende prinsipplan for det offentlige rom" skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Rekkefølgekravene vil bli lagt til grunn for en utyggingsavtale med grunneier og Oslo kommune.

Kunngjøringsuttalelser - sammendrag

1. Bymiljøetaten (25.04. 2012) uttaler at området ligger delvis i rød og delvis i gul støvsone. Avbøtende tiltak må gi tilfredsstillende støyforhold. Krav til støyskjerming må inn i bestemmelsene. Utendørs oppholdsarealer må lokaliseres så langt som mulig bort fra vei. Det må redegjøres for luftforurensning. Det må utføres undersøkelser for å klarlegge omfanget av og betydningen av eventuell forurensning i grunnen (forurensningsforskriften, kap.2). Reguleringsbestemmelsene bør stille krav om dokumentasjon av radon, samt ved behov, radonforebyggende tiltak i byggesaken. Grunnet sentral beliggenhet bør nedre normtall i parkeringsnormen legges til grunn for parkering knyttet til næring. Varelevering må skje på egen grunn.

Vegloven stiller krav om byggegrense minimum 15 m fra senterlinje vei. Byggegrensen kan imidlertid aksepteres i en avstand på 8 m fra kant Grenseveien og 6 m fra Hovinveien. Fortauet bør flyttes tilbake til motsatt side av avkjørselen for å få best mulig forbindelse mellom turveien langs bekken og Hovinveien. Det må arbeides videre med snumulighet i kjøreveien inn til området. Kantstensparkering vil ikke bli tillatt. Grøntarealet langs Hovinveien må forholde seg til grøntarealet i resterende del av veien. Det gis føringer for bredde på friområdet. Bredden på kryssing av bekken må være så liten som mulig, anslagsvis 3,5 til 4 m. Nøyaktig beliggenhet for garasjekulvert må koordineres med Vann- og avløpsetaten. Overvann skal fordrøyes og håndteres i åpne løsninger i tråd med VPOR. Omfanget av forretning bør begrenses til nærservice-/butikk. Det må utføres en trafikkanalyse. Det må stilles rekkefølgekrav om etablering av gang-/sykkelveibro over Grenseveien, torg mot krysset Grenseveien/ Hovinveien, vestre bekkedrag. Gjennomføring av planen utløser behov for utbyggingsavtale. BYM ønsker å bli involvert i den videre prosessen.

2. Oslo Elveforum (12.04.2012) er opptatt av at elveløpet blir så naturlig som mulig.

3. Hovin Borettslag, (23.04.2012) St. Jørgens vei, legger vekt på at det eksisterende utsyn for beboerne opprettholdes. Prosjektet må få tilstrekkelig parkeringsplasser, fortau må beholdes langs hele eiendommen og området må holdes så grønt som mulig.

4. Hovinveien 43 AS (13.04.2012) oppfatter at Hovinveien 43 ikke skal inngå i planområdet.

5. Politiet (09.10.2012) støtter en vareleveringslomme i Hovinveien. Dette vil være den mest hensiktsmessige løsningen med hensyn til trafiksikkerheten. En annen løsning vil f. eks. tvinge forbikjøring i motgående kjøreretning. Det er tilstrekkelig areal til opparbeidelse av en vareleveringslomme. Lommen vil bli skiltet med "Parkering forbudt" (skilt nr. 372). Regulering tillater av- og pålesing og blir derfor ikke noen permanent parkeringsplass. Politiet ber om at det tas ny kontakt med Bymiljøetaten.

Tilsvare fra forslagsstiller (noe forkortet)

Til 1. Bymiljøetaten: Forholdene vedrørende luftforurensning og radon vil bli ivarettatt i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Parkering planlegges iht. gjeldende norm, men for næringsdelen (forretning) legges øvre normtall til grunn. Langs Hovinveien er det underjordiske parkeringsanlegget plassert 2 meter fra regulert samlevei. Dette for å få til en funksjonell garasjekjeller langs Hovinveien uten at det gått på bekostning av muligheter for beplantning på skråarealet mellom taket og Hovinbekken. Fortau er i planen lagt på nordøstlig side av felles avkjørsel fra Hovinveien i tråd med råd fra trafikkonsulent. Årsakene for valgt løsning er i hovedsak trafiksikkerhetsmessige vurderinger, se beskrivelse i kap. 6. Snuplass er i nytt forslag løst med snuhammer, mellom Hovinveien 43 B-H (tidl. Grenseveien 59, rett syd for planområdet) og Hovinveien 45. Plassering av Hovinbekken løp er endret siden planinitiativet. Innspillet tas til følge så langt som mulig. Bekkedraget er et viktig og prioritert element i forslaget. Det er fra forslagsstillers side ønskelig å regulere draget så bredt som mulig. Det vil i startpunktet fra Grenseveien bli regulert et drag med bredde på 15 m bredde, lenger sørover vil det variere fra 10-12 m bredde. Krysningspunktet av bekken er planlagt med en bredde på 4 m i tråd med innspillet.

Til bem. 2 Oslo Elveforum: Åpning av Hovinbekken er et premissgivende element i planforslaget. Krav til program og påkoblingspunkt for bekken, samt tilbakemeldinger fra involverte etater har lagt føringer for bekken. Detaljutforming er Ensjøprosjektet – Vestre bekkedrag/ Hovinbekken sitt ansvarsområde. Det anbefales å ta kontakt med Bymiljøetaten (BYM) for mer informasjon vedrørende detaljutforming.

Til bem. 3 – Hovin borettslag: Planen vil endre utsynet for noen av beboerne i borettslaget, men forslagsstiller mener at utsynet vil forbedres fra dagens bensinstasjon til boliger, bekkeløp og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen vil bli holdt lav langs Hovinveien.

Til bem. 4 Hovinveien 43 AS: Forslagsstiller har tatt kontakt med Hovinveien 43 AS for "samkjøring".

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Plan- og bygningsetaten mener bebyggelsen langs Grenseveien kan tillates med 6 meters avstand fra kant regulert Grenseveien som foreslått. Dette tilsvarer avstanden fra bebyggelse til kant regulert vei på eien- dommen Grenseveien 59, som er under utbygging, rett syd for planområdet. 6 m fra kant regulert vei til- svarer 16 m fra Grenseveiens senterlinje. Foreslått byggelinje korresponderer med vedtatt byggelinje for ”Marienfryd”, boligfeltet litt lenger vest, Hovinveien 39 m. fl., som er under bygging.

Dokumentasjon i forhold til radon skal innsendes i forbindelse med byggesaken.

Varelevering til forretningen er planlagt fra vareleveringslomme i Hovinveien, som anbefalt av Politiet. Dette støttes av Plan- og bygningsetaten.

Det er positivt at det nå er vist en snumulighet/ vendehammer på kjørevegen inne i området slik at kjørende til barnehagen kan snu uten å måtte krysse bekken.

Plan- og bygningsetaten er enig med Bymiljøetaten i at grøntarealet langs Hovinveien må forholde seg til grøntarealet i resterende del av veien, det vil si at grøntstripen i utgangspunktet bør ligge inntil bebyggelsen. Vareleveringslommen og en inngang til forretningen vil imidlertid medføre at grøntstripen langs veien ikke blir gjennomgående. Det vil bli tatt endelig stilling til detaljutformingen før saken sendes til politisk behandling.

Bredden på internveiens kryssing av bekken er foreslått med maksimumsbredde på 4 m, som er angitt som maksimumsbredde på bro av Bymiljøetaten.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forslaget forholder seg til overordnede føringer om boligfortetting innenfor byggesonen og byutvikling av Ensjøområdet, transformasjon fra bilby til boligby med høy tetthet. Byggehøyden og utnyttelsen er imidlertid høyere enn anbefalt i Ensjøprogrammet, se avsnittet ”Utnyttelse, byggehøyder, estetikk”.

Natur- og ressursgrunnlaget

Den foreslåtte grønnstrukturen gjennom området med 15 m bredde inn fra Grenseveien og 12 m bredde sydover, anses å ivareta fremføring og åpning av Hovinkbekken på en god måte. Det er imidlertid svært viktig at høydeforskjellen mellom bekkedraget og oppholdsarealet over forretningsdelen ivaretas på en slik måte at skråningen kan opparbeides med ”grønt uttrykk”, god kvalitet og at den blir brukbar som oppholdsareal for beboerne. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at skråningen skal fremstå som grønn og opparbeides for opphold.

Naturmangfold

Oslo kommune kartlegger områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees som til- strekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i kommunens database i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil gjennomføring av planen ikke medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Gjenåpning av Hovinbekken og etablering av grønnstruktur anses som svært positivt og vil potensielt tilrettelegge for økt biologisk mangfold.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse, som er en bensinstasjon og vaskehall, er ikke bevaringsverdig. Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering.

Miljøfaglige forhold

Støy

Områdets nærhet til Grenseveien med ÅDT opp mot 17 500 (Teglverkstomta – Trafikkutredning/ Asplan Viak, 2011) syd for Hovinveien gir en utfordring i forhold til å utvikle et godt boligområde. Alle leiligheter må ha en stille side. Stille side ligger mot sydvest hvor det skal etableres et grøntdrag langs Hovinbekken. Det er derfor naturlig å legge hoveddelen av uteoppholdsarealene inklusive balkonger mot denne siden, som vil ha meget gode lys og solforhold. Støyutredningen (Rambøll) oppsummerer at fasader som vender mot Grenseveien og rundkjøringen ligger i rød støysone, mens fasade mot Hovinveien ligger i gul sone. Ca halvparten av den vestvendte fasaden på bygningen nærmest rundkjøringen vil også ligge i gul sone. Hele den vestvendte fasaden i den sørlige blokken ligger i hvit sone. Nivå på takterrasser vil hovedsakelig være under L_{den} 55 dB når en trekker seg 2-3 m inn fra gesims. På bakken vil åpningen mellom de to blokkene mot Grenseveien slippe støy inn i gårdsrommet. Utearealene må utformes på en slik måte at dette området blir skjermet mot støy. Støyutredningen konkluderer med at støysjermer eller terrengvoller må ha en høyde på noe over 2 m. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke støysjerm mot Grenseveien da det vil svekke den nye friområdeforbindelsen langs Hovinveien. I forslag til reguleringsbestemmelser stilles det krav om at støykravene i T-1442/2012 må tilfredsstilles. For øvrig anbefales tung fasade og lydisolerende vinduer for å ivareta kravet til innendørs støynivåer.

Forurensning

Bensinstasjonen kan ha påført tomten forurensning i grunnen. Dette må behandles forskriftsmessig ved utbyggingen. Shell har forpliktet seg til å fjerne nedgravde tanker og rydde tomten.

Sol-/ skyggeforhold

Med utbygging etter alt. 1 vil del av Hovinveien 52 bli skyggelagt ved vårjevndøgn, 21.03. kl. 09.00. Kl. 12.00 vil ingen av fasadene på motsatt side av Hovinveien bli berørt av skygge fra bebyggelsen på Hovinveien 45. Kl 15 kastes forholdsvis lange skygger over Grenseveien, men fasadene vis a vis berøres ikke. Kl 17 kastes det svært lange skygger østover og fasadene i St. Jørgens vei 2 og muligens også nr. 4 vil bli berørt. Videre vil den planlagte dammen rett øst for rundkjøringen bli berørt av skygge fra den 8 etasjer høye blokken. Se vurdering i avsnittet "Utnyttelse, høyder, estetikk". Ved sommersolverv berøres ikke nabobebyggelsen av skygge fra den nye bebyggelsen.

Trafikkforhold

Grenseveien er en viktig hovedvei, som knytter sammen Ring 2 fra Carl Berners plass og E6 ved Helsefyrt. Grenseveien har to kjørefelt i hver retning. Veilenken har en viktig funksjon for fordeling av trafikk til og fra området Lille Tøyen, Valle Hovin og Helsefyrt. Trafikkbelastningen i Grenseveien er på ca 17 500 biler per døgn. Det er kapasitetsproblemer i Grenseveien i rushperiodene.

Bensinstasjonen skal rives og erstattes av boligbygg med ca 70 leiligheter og en forretning på ca 1 300 m². Avkjørsel skal fortsatt være fra Hovinveien. Trafikkanalysen (Norsam as) viser at en utbygging etter planforslaget ikke forventes å gi vesentlig endring i trafikale konsekvenser, verken når det gjelder trafikkavvikling eller trafikksikkerhet. Døgntrafikken i østre del av Hovinveien vil reduseres fra 4 000 til ca 3 000 etter utbygging av Hovinveien 45 og 43 b-h.

Det foreslås en vareleveringslomme inntil fortauet langs Hovinveien. Bymiljøetaten ønsker varelevering inne på egen eiendom. Politiet anbefaler vareleveringslomme i Hovinveien og mener dette er mer trafikk-sikkert. Plan- og bygningsetaten støtter Politiets vurdering. Varelevering må skje uten hinder for trafikken i Hovinveien.

Risiko- og sårbarhet

I ROS-analysen fremgår det at forslaget med åpning av Hovinbekken påviser en forbedring når det gjelder risiko for flomskader i forhold til dagens lukkede løsning. Dette fordi lukket løsning vil representere et overløp for den nye, åpnede bekken. Inspeksjon og rensing av rister i tilknytning til kulverten som i dag fører Hovinbekken, kan være et ytterligere flomdempende tiltak. Inspeksjon og rensing er Vann- og avløpsetatens ansvar. Eiendommen ligger innenfor et område for moderat radonaktomhet. Det er planlagt parkering og boder under terreng, med boliger i hevet første etasje. Ved bolig på eller under terreng må det utføres radonmålinger og dokumentasjon av bygningsmessige tiltak. Det har i mange år vært bensinstasjon på tomten. Det er en viss risiko for eksplosjonsfare tilknyttet gravearbeider og klargjøring av tomta, da det finnes en rekke tanker under terreng. Det er likevel behørig avstand til omkringliggende bebyggelse slik at det sannsynligvis ikke utgjør noen stor risiko ved en eventuell eksplosjon. Risiko for forurensning i grunnen er anslått til middels høy. Shell har forpliktet seg til å fjerne tankene og rydde tomten. Risiko- og sårbarhetsanalysen, datert 18.06.2012, utført av Dyrvik Arkitekter, anses tilfredsstillende. Sammendrag av analysen inngår i forslagsstillers planbeskrivelse.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger rett øst for Hasle barneskole, som har begrenset kapasitet for nye elever. Det er nylig åpnet en ny ungdomsskole på Frydenberg i Frydenbergveien 48, ca 800 m nord for planområdet og det er regulert skole på Teglverkstomten ved Hasle T-banestasjon (vedtatt 2012). Planlagt ferdigstilt til skolestart i 2015. Nærmeste barnehager vil bli på nabotomten i syd, Hovinveien 43 b-h og i naboprojektet Marien-fryd i vest. Begge prosjektene er under bygging (2012/ 2013). Det er også en barnehage i St. Jørgens vei, øst for planområdet. For øvrig finnes det dagligvareforretning, apotek, blomster, sport, elektrisk forretning, frisør, kiosk og kafé ved Hasle T-banestasjon i krysset Grenseveien/ Økernveien.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for Viken fjernvarme og forutsettes tilknyttet fjernvarme. Hovinbekken planlegges ført fra Teglverksdammen, under Grenseveien og skal renne åpent gjennom planområdet. Gjenåpning av Hovinbekken gjennom Ensjø, Vestre bekkedrag, er et sentralt element i Veiledende plan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR). Planforslaget er utviklet i tett dialog med koordineringsgruppe for Vestre bekkedrag, og i løpet av planprosessen har føringen av bekken under Grenseveien blitt flyttet noe lenger mot nord i forhold til de opprinnelige planene. Dette fordi Vann- og avløpsetaten mente avstanden mellom Teglverksdammen og startpunktet på Hovinbekken ble for lang. Renovasjon må løses på en slik måte at trafikksikkerheten ivaretas.

Utnyttelse, byggehøyder, estetikk

Etter innsendelse av planinitiativet for eiendommen er prosjektet noe redusert og det foreslås utearealer på terreng. Åpnet Hovinbekk føres under Grenseveien lenger mot nord enn tidligere regulert. Bekken vil med dette tilføre boligområdet positive kvaliteter. Det er oppgitt at utnyttelsen, %-bruksareal, er 229 %, utregnet med de to boligtomtene som grunnlag for beregningen. Forslagsstiller opplyser at utnyttelsen vil bli 176 % på grunnlag i opprinnelig tomtestørrelse (dvs. inkludert veiareal, bekkeareal og offentlig friområde) i beregningen. Planprogrammet for Ensjø legger føringer for en utnyttelse, % - TU, på mellom 120 og 150 % i randsonen. I tyngdepunktet ved Ensjø T-banestasjon tillates utnyttelse på 250 % og langs Gladengveien tillates utnyttelse på 200 %. Dersom tomtarealet som legges til grunn for utregning av

utnyttelsen inkluderer areal for grønnstruktur, som ”gis” av utbygger som et offentlig tilgjengelig areal, vil %-BRA bli 176 %.

Boligene på naboeiendommen i syd oppføres med 6 etasjer. Bygningen opp mot krysset Grenseveien/Hovinveien foreslås med 8 etasjer. Føringerne i planprogrammet for Ensjø er 4-5 etasjer i randsonen, men gir mulighet for bebyggelse opp til 7 etasjer dersom plassering tilsier en markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokvalitet oppnås. Avstanden til Hasle T-banestasjon er kun 270 m og bebyggelsen på Hasle torg er 7 etasjer over sokkelen med 1 – 2 etasjer med parkering og forretninger. Plan- og bygningsetaten mener at en byggehøyde på 7 etasjer mot krysset Grenseveien og Hovinveien kan aksepteres da det bygger opp om fortetting rundt Hasle T-banestasjon. Bygningshøyden mot krysset anbefales derved redusert med én etasje. Høyere bebyggelse opp mot krysset vil få minimale konsekvenser for boligene omkring.

Det sydligste bygningsvolumet bør utformes slik at det ikke fremstår som ett stort volum, men med varierte bygningshøyder i 5 – 6 et. og andre variasjoner i utformingen. En reduksjon av byggehøyden langs Grenseveien vil bidra til å redusere ulempene for naboene på østsiden av veien. Med en reduksjon av byggehøyden til 7, 6 og 5 etasjer vil utnyttelsen reduseres til ca 162 % (når grøntarealet er med i beregningsgrunnlaget).

Bebyggelsen nordvest for Hovinveien ligger med tre lameller med kortsiden mot veien. Plan- og bygningsetaten er positive til et lavere bygningsvolum i én etasje syd øst for veien. Lav bebyggelse her vil bidra til gode sol- og lysforhold på utearealet og friområdet langs bekkedraget. Det tillates å oppføre et felleslokale for beboerne over forretningen, som forsamlingslokale, hobbyverksted, kjøkken, toalett, med mer i tilknytning til utearealet. Dette vil også kunne bidra til en aktiv bruk av arealet over forretningen.

Bymiljøetaten uttaler at de kan akseptere en avstand fra kant regulert Grenseveien på 8 m og 6 m fra kant regulert Hovinveien. Planforslaget viser en avstand på 6 m fra Grenseveien. Dette anbefales av Plan- og bygningsetaten da det er samme avstand fra vei som er vedtatt på naboeiendommen i syd. Dette vil muliggjøre et beplantet felt mot veien, tilsvarende grøntstripen på naboeiendommen. Mot Hovinveien foreslås bebyggelsen lagt helt ut i reguleringslinjen mot vei. Dette er i tråd med den nye blokkbebyggelsen som er oppført og er under oppføring langs Hovinveien. Bestemmelsesgrense for garasjekjelleren foreslås lagt i reguleringslinjen mot Hovinveien. Fortau og annen veggrunn langs veien må utformes på en slik måte at det gis mulighet for opparbeidelse av en beplantet stripe med noen trær, som i nybyggingsområdene vestover i Hovinveien. Gode atkomstmuligheter til forretningen må ivaretas. Plassering av det høyeste bygningsvolumet mot rundkjøringen må også vurderes i forhold til Bymiljøetatens krav.

Stedsutvikling

I planleggingsprogrammet for Ensjø er det vedtatt at området skal transformeres fra bilby til boligby og at Ensjø skal få en urban karakter med kvartalsstruktur som en fortsettelse av den tette byen. Tomten gir ikke mulighet for et helt, sammenhengende kvartal, men forslaget etterkommer planleggingsprogrammet så langt det er mulig ved å plassere byggene langs Grenseveien og Hovinveien. Utearealene vil derved ligge ut mot grøntbeltet langs Hovinkbekken. Dette følger prinsippet om kvartalsstruktur mot gater og en åpnere struktur mot grøntområder, kjent fra andre deler av Ensjøområdet. Strukturen bidrar til å tilføre urbane kvaliteter til gateløpene og sikrer gode lysforhold og innslag av grønt. Etter etatens vurdering vil dette sikre gode boligkvaliteter.

Barns interesser

Bekkedraget vil være et positivt element som tilfører boligområdet spesielle kvaliteter. Ved søknad om rammetillatelse må det i utomhusplanen redegjøres for tilfredsstillende lekeområder både nord og sør for

bekken. Planleggingsprogrammets anbefaling om at uteoppholdsarealene bør tilsvare 25 % av bruksarealet ser ut til å være oppfylt (forslagsstillers planbeskrivelse, side 29).

Universell utforming

Det forutsettes at krav i plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift (TEK) til universell utforming følges. Området er i utgangspunktet flatt, men vil få en stigning opp til utearealene over forretningsdelen mot Hovinveien. Det opplyses at turveien langs Hovinkbekken skal tilrettelegges iht. prinsipper for universell utforming.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvensene ift. teknisk infrastruktur, bokvalitetstiltak og friområde skal løses gjennom utbyggingsavtaler med Oslo kommune.

Juridiske forhold

Det stilles rekkefølgekrav om følgende forhold:

- Vestre bekkekrav (med åpnet Hovinkbekk) mellom turvei D2 og Grenseveien skal være opparbeidet før det gis igangsettelse for byggetiltak.
- Torg mot rundkjøringen i krysset Grenseveien/ Hovinveien og fortau mot Hovinveien og Grenseveien skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.
- Med bakgrunn i rekkefølgebestemmelsene skal det inngås utbyggingsavtale med Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

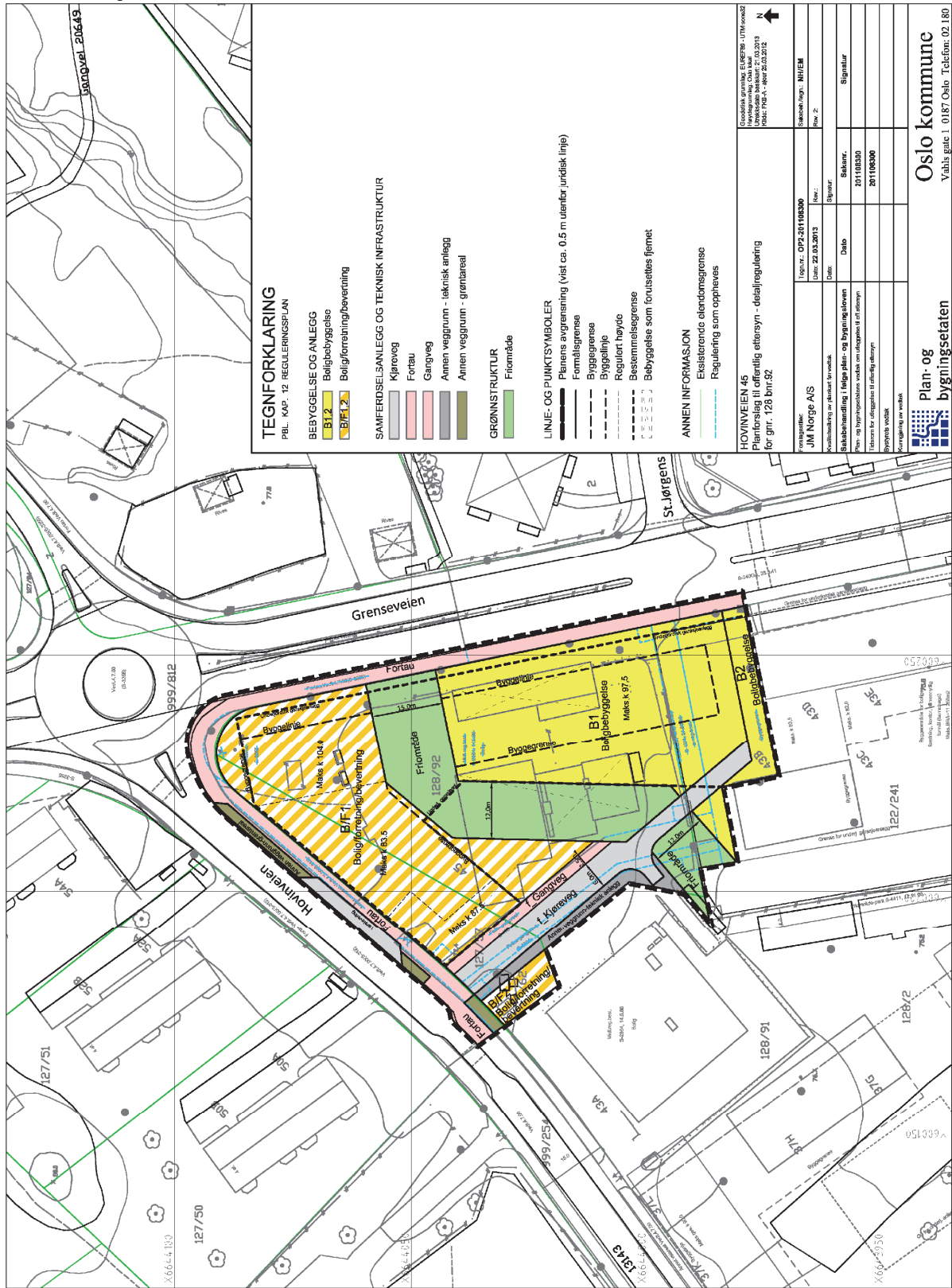
Interessemotsetninger

Hovin Borettslag i St. Jørgens vei ber om at eksisterende utsyn for beboerne opprettholdes. Dette vil ikke være mulig ved en utbygging av eiendommen. Utbyggingen skjer i henhold til allerede vedtatte føringer om transformasjon av Ensjø, men viser en høyere utnyttelse enn den som er førende i planleggingsprogrammet. Behovet for flere boliger er stadig økende, men Plan- og bygningsetaten mener det er vist en for høy utnyttelse i forslaget og foreslår en reduksjon av byggehøyden. Etter offentlig ettersyn vil etaten vurdere å fremme et eget alternativ med lavere byggehøyde og utnyttelse, som oversendes til politisk behandling.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler utvikling av eiendommen til boligområde med forretning og bevertning i 1. etasje. Etaten er svært positiv til det overordnede grepet med grønnstruktur og gjenåpnet bekk gjennom området. Dette vil bidra til en sikker gangforbindelse mellom Ensjø og Hasle på en god måte. Nærheten til Hasle T-banestasjon, tilsier at en høyere utnyttelse enn i andre deler av randsonen i planleggingsprogrammet for Ensjø kan tillates. Etaten finner allikevel at den foreslåtte utnyttelsen er for høy og må reduseres. Med bakgrunn i føringene i planleggingsprogrammet for Ensjø vil Plan- og bygningsetaten kunne anbefale 7 etasjers byggehøyde mot krysset Grenseveien/ Hovinveien. 7 etasjer her vil markere innfallsporten til Ensjøbyen fra nord. Ulempene med skyggevirksomhet ved vårjevndøgn (kl. 9) for Hovinveien 54 vil bli noe mindre ved reduksjon av byggehøyden fra 8 til 7 etasjer. Det sydligste bygningsvolumet bør utformes slik at det ikke fremstår som ett stort volum, men med varierte bygningshøyder i 5 – 6 et. og andre variasjoner i utformingen. En reduksjon til delvis 5 etasjer vil også gi noe bedre sol- og lysforhold for bebyggelsen rett øst for Grenseveien. Plan- og bygningsetaten anbefaler en reduksjon av utnyttelsen og vil vurdere å utarbeide et eget alternativ ved oversendelse til politisk behandling.

Nedskalert plankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 45, HASLE

Gnr. 128 bnr. 92 m. fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-201108300 og datert 22.03.2013.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål: boligbebyggelse/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, annen veggrunn – teknisk anlegg, grøntareal
- Grønnstruktur –friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg**§ 3.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal for bolig i felt B1 og B/F1 skal ikke overstige 7 200 m² BRA. Tillatt bruksareal for forretning/ bevertning i felt B/F1 skal ikke overstige 1 300 m² BRA. For felt B1 er parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnet i BRA.

For felt B/F1 er parkering, boder og tekniske rom helt under terreng ikke medregnet i BRA.

Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

I felt B2 tillates ikke bebyggelse. Feltet skal være uteoppholdsareal for gnr. 122 bnr. 241, syd for planområdet.

I felt B/F2 tillates etablert mindre teknisk anlegg og/eller serviceanlegg i tilknytning til felt B1 og B/F1. Dette skal ikke overstige 6 m² BRA og kote 81,0.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og kotehøyder som vist på plankartet. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg med mer kan tillates over gesims med maksimum 3 meter høyde og inntrukket 3 meter fra gesims. Det tillates rekkverk og støy-skjerm over maksimal gesimshøyde. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

I Felt B/F1, over næring, tillates oppført et fellesthus med inntil 100 m² innenfor viste byggegrenser

Mot Grenseveien tillates inngangspartier på inntil 4 m² BRA etablert utenfor byggelinje/ byggegrense. Balkonger og halvtak tillates etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formåls-grense. Mot gårdsrom tillates balkonger og rømningstrapp etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.

Forretning skal etableres langs Hovinveien med minst en inngang mot denne.

Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd.

§ 3.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og utformes med variasjon i fasadeuttrykket. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utforming.

Taklandskap over forretning skal beplantes og ha god brukskvalitet. Det skal være mulig å bevege seg fritt utendørs mellom taklandskap over forretning og uteareal på bakkenivå.
Takterrasser skal være felles for beboerne, og skal opparbeides med god brukskvalitet.

Alle leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående. Ensidige leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Det skal plantes trær langs Grenseveien og Hovinveien.

Del av felt B/F1 og B1 utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

Det tillates uteservering mot krysset Grenseveien / Hovinveien.

§ 3.4 Leilighetsfordeling

Området skal ha følgende leilighets sammensetning:

- maksimum 20% 40 – 50 m²
- minimum 30% 50 – 80 m²
- minimum 50% over 80 m²

eller senere leilighetsnorm som erstatter denne.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

Det tillates plassering av renovasjon på annen veggrunn langs felles kjøreveg for feltene B/F 1 og B1.

§ 4.2 Fortau

Fortauet langs Grenseveien og Hovinveien skal være offentlig.

§ 4.3 Gangveg

Gangveg skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 5 Parkering

Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Garasjeanlegg for Hovinveien 43b-h og 45 skal ha samme atkomstpunkt fra felles kjøreveg.

Maksimum 3 parkeringsplasser tillates etablert i kjøreveg i tilknytning til barnehagelevering for Hovinveien 43b-h. Disse parkeringsplassene inngår ikke i beregning av BRA.

Sykkelparkering etableres i garasjekjeller, boder og utendørs etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

§ 6 Varelevering

Varelevering til forretning tillates etablert i vareleveringslomme langs Hovinveien.

§ 7 Grønnstruktur - friområde

Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området. Det tillates etablert kjørbær bro over Hovinbekken med maks. bredde 4 m. Det tillates etablert inntil ytterligere to kryssningspunkt for gående innenfor planområdet.

Forstøtningsmurer skal i hovedsak oppføres med naturstein.

§ 8 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25% av maks tillatt bruksareal for bolig.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Skråplanet mellom uteoppholdsareal over forretning og Hovinbekken skal trappes fra k 83,5 til k 77,0, skal ha et grønt uttrykk og skal opparbeides for opphold.

Det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

Planen skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trekker langs Grenseveien og Hovinveien, utforming av lekeområder, torgareal mot krysset Grenseveien og Hovinveien og varelevering for næring, atkomst, gangveier og ledelinjer, Hovinbekken og broer over bekken, taklandskap over forretning og takterrasser, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, høyde uteområder målsatt ved adkomst og i ganglinjer, parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg, søppelhåndtering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann. Utomhusplanen skal tilpasses føringer fra Vestre bekke drag slik det er beskrevet i «Ensjø - Veiledende prinsippplan for det offentlige rom». Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Åpen fordøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

For ny bebyggelse skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme, eventuelt gis bekreftelse fra leverandør på at tiltaket ikke kreves tilknyttet. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Dokumentasjonskrav - kulvert og avløpsledning

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser**§ 12.1 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien**

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Vestre bekkedrag (med Hovinbekk i dagen) mellom turvei D2 og Grenseveien være sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

§ 12.2 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens og Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien være sikret opparbeidet.

§ 12.3 Torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien være opparbeidet.

§ 12.4 Fortau i Hovinveien/ Grenseveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal tilstøtende fortau mot Hovinveien og Grenseveien være opparbeidet.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hovinveien 45, Hasle, som omreguleres fra bolig til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål: boligbebyggelse/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, annen veggrunn – teknisk anlegg, grøntareal
- Grønnstruktur – friområde

som foreslått av JM Norge AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201108300, datert 22.03.2013.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.04.2013 av:

Norun Holst - Saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder