



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
27 MAI 2013
Saksnr.: 201290232-2
Arkivbet.: 512

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201117722-62 Saksbeh: Marthe Stiansen Dato: 23.05.2013
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
27.05.2013 – 22.07.2013
DETALJREGULERING
FJELLGATA 30

Plan- og bygningsetaten har 15.05.2013, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og felles kjøreveg. Hensikten med planen er å transformere en gammel industritomt til boligformål. Det foreslås to bygningsvolum med tverrstilte fløyer plassert i sydøst - nordvestlig retning. Bebyggelsen vil ha varierte høyder i 4 – 7 etasjer over terreng og utnyttelsen er %BRA = 250%. Det opprettes en allment tilgjengelig tverrpassasje fra Gøteborggata til Fjellgata langs planområdets sydøstlige grense. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om høyden på de tverrstilte fløyene.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **22.07.2013**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



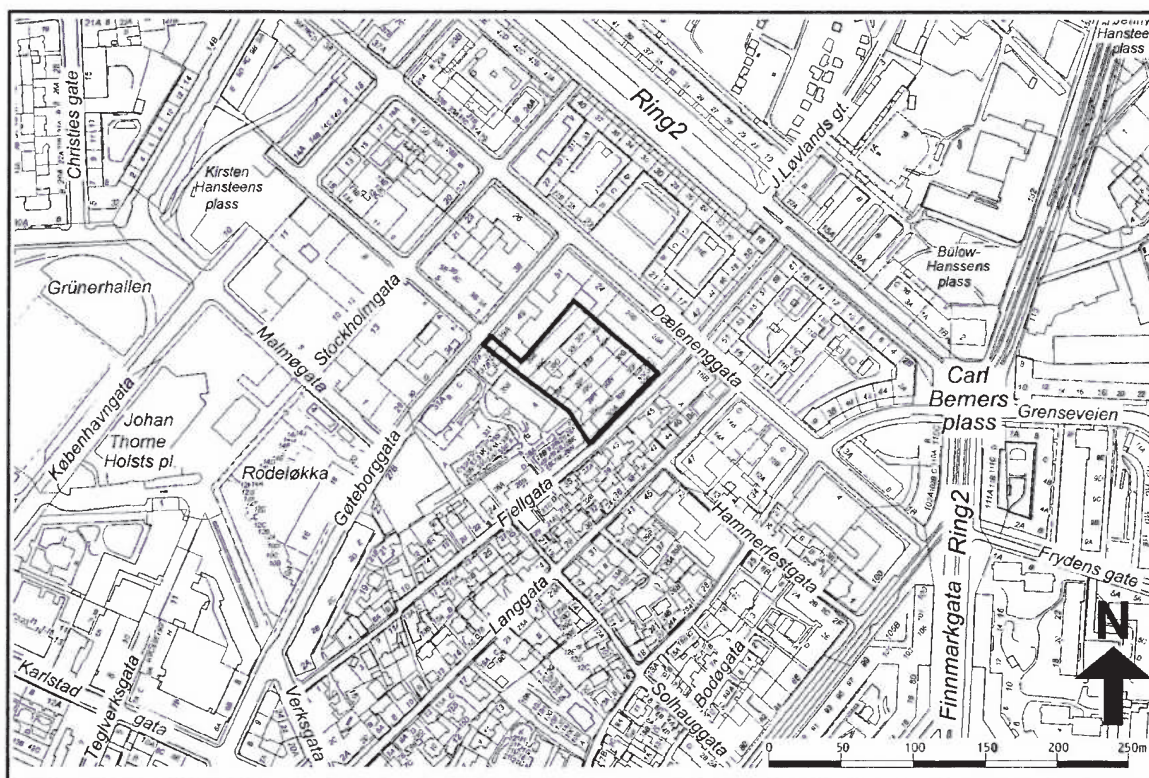
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fjellgata 30, Dælenenga Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til boligbebyggelse og felles kjørevei. Hensikten med planen er å transformere en gammel industritomt til boligformål. Det foreslås to bygningsvolum med tverrstilte fløyer plassert i sydøst - nordvestlig retning. Bebyggelsen vil ha varierte høyder i 4 – 7 etasjer over terreng og utnyttelsen er %BRA = 250%. Det opprettes en allment tilgjengelig tverrpassasje fra Gøteborggata til Fjellgata langs planområdets sydøstlige grense. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om høyden på de tverrstilte fløyene.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Enerhaugen Arkitektkontor AS og IN'BY AS for Fjellgata 30 KS v/ JM Norge AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 227/91
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201117722
Dokumentnummer: 56



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	14
Planbestemmelser	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	18

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Utomhusplaner
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse
5. Støyanalyse
6. Trafikkanalyse
7. Sol- og skyggestudie

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

1. Planer og snitt
2. Arealoversikt uteområder
3. Samrådsuttalelser
4. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Fjellgata 30 KS, v/Edmund Ekeland, JM Norge AS, Pb. 33, 1306 Bærum postterminal.
Tlf. 934 00 595, e-post: edmund.ekeland@jm.no

Konsulent: Enerhaugen arkitektkontor AS, v/ Robert Lorange, Pb. 6645 Rodeløkka, 0502 Oslo.
Tlf. 22 80 63 87, e-post: r.lorange@enerhaugen.com

Underkonsulent plan: IN'BY AS, v/Lena Johansson, Grubbegata 14, 0179 Oslo.
Tlf. 22 94 24 07, e-post: lj@inby.no

Eieropplysninger

Gnr. 227 bnr.91 Fjellgata 30 KS (JM Norge AS, Eiendomsplan AS og andre)

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	4.960 m ²
Areal for hvert formål:	
Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse	4.660 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, felles	300 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=11.650 m²
Under terreng: BRA=5.000 m² (medregnes ikke i total BRA for prosjektet)

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig BRA=11.650 m². Plan eller deler av plan, som bare inneholder tilleggsdel og som har himling lavere enn 1,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes ikke med i bygningens BRA.

Prosent bruksareal % - BRA=250 %

Antatt antall boligenheter:	138 stk.
Antatt boligtype:	blokk
Antatt leilighetsfordeling:	28 små (40-50 m ² BRA), 41 middels (50-80 m ² BRA) og 69 store (80 m ² og større)

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I tillegg skal det etableres 27 plasser for å dekke tinglyst rett til parkering for eiendommen 227/572.

I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng:	130 stk, inkl. 27 tinglyste plasser for Dælenenggata 20.
Plasser for sykkelparkering:	240 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. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 04.05.2012 i Aftenposten og på aftenposten.no.
Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 03.05.2012.

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger i bydel Grünerløkka og i umiddelbar nærhet til Carl Berners plass. Det er avgrenset av Dælenenggata mot nordøst, Fjellgata mot sørøst og kvartalets eksisterende boligbebyggelse på de resterende sidene. Planområdet er i dag regulert til byggeområde for industri i S-2255, vedtatt 28.07.1977 med endrede reguleringsbestemmelser S-2931, vedtatt 01.10.1987. Bebyggelsen brukes i dag til kontor, atelier, lager og kombinert lager- og forretningsvirksomhet. Under deler av bebyggelsen er det garasjeanlegg i to etasjer som har atkomst fra Gøteborggata. Planområdet har en høydeforskjell på ca 8,5 meter fra Fjellgata til Gøteborggata langs den sydøstlige grensen.

Beskrivelse av planforslaget

Enerhaugen Arkitektkontor AS og IN'BY AS er forslagsstillere på vegne av Fjellgata 30 KS. Hensikten med forslaget er å omregulere eiendommen fra byggeområde for industri til boligformål. All eksisterende bebyggelse og garasjeanlegg under terreng forutsettes revet. Det foreslås to bygningsvolumer plassert i sydøst-nordvestlig retning. Den nordre delen av bebyggelsen mot Dælenenggata 20 foreslås med tverrstilte fløyer på henholdsvis 7 etasjer mot Fjellgata og 6 etasjer på bygget inne i gårdsrommet. Bygningene danner et eget "kvartal" inne i eksisterende kvartal. Bebyggelsen er vist med inntrukne etasjer fra 4. etasje og opp som gir en variasjon mellom 4 – 7 etasjer og 3 underetasjer. Det er en overvekt av boliger i etasje U1 og fire leiligheter i etasje U2. Resterende areal i begge disse etasjene og etasje U3 er boder, sykkelparkering og bilparkering. Bebyggelsen under terreng utgjør 5000 m². Ny bebyggelse over terreng er 11 650 m² og utnyttelsen er % BRA = 250 %. Atkomst til parkeringsgarasjen legges til eksisterende regulert felles avkjørsel fra Gøteborggata og reguleres til felles kjøreveg for deler av kvartalets bebyggelse. Dælenenggata 20 har i dag ikke regulert rett til ferdsel via denne atkomsten, og innlemmes i ny regulering siden de har tinglyst rett på 27 parkeringsplasser på planområdet. Fra Fjellgata foreslås det bare regulert atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil. Planforslaget innebærer også opprettelse av en allment tilgjengelig tverrpassasje fra Gøteborggata til Fjellgata langs planområdets sydøstlige grense.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

1. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning	15.05.2012
2. Byantikvaren	05.06.2012
3. Brann- og redningsetaten	14.04.2012
4. Omsorgsbygg Oslo KF	08.05.2012
5. Vann- og avløpsetaten	10.05.2012
6. Bymiljøetaten, utredning	12.06.2012
7. Hafslund Nett	07.06.2012
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	08.05.2012

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning viser til at befolkningsveksten vil fortsette i mange år fremover, og at spesielt indre by øst vil få høy boligutbygging. Bydel Grünerløkka vil derfor ha behov for flere barnehageplasser fremover. Man anbefaler derfor at det settes av arealer til minimum en 4-avdelings barnehage innenfor planområdet. Det redegjøres for krav til barnehagens utearealer og støy- og støvnivå.

2. Byantikvaren gjentar uttalelsen fra område- og prosessavklaring. Det anbefales primært at meierianlegget fra 1930-tallet bevares, men Byantikvaren vil ikke prioritere anlegget så høyt at det settes på gul liste, eller at det utarbeides et eget planforslag. Objektverdien ved eksisterende bebyggelse er noe svekket pga påbygging, ombygging og utskifting av vinduer. Subsidiært bør byggehøyden holdes lav langs

Fjellgata ved eventuell ny bebyggelse for å ta hensyn til den bevaringsregulerte bebyggelsen på Rodeløkka og den bevaringsverdige 1930-tall bebyggelsen på Dælenenga. Gesimshøyde på nybygg bør være maks k+60, som Dælenenggata 20, og reduseres ytterligere langs Fjellgata. Bevaringsverdig bebyggelse bør gi visse føringer for bygghøyder og volumbehandling. Eventuell ny bruk burde ivareta fellesskapsinteresser som skole, barnehage eller kultur. Det kreves ikke arkeologisk registrering av planområdet.

3. Brann- og redningsetaten påpeker at forslaget må ivareta etatens muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og sløkkevann. Man ønsker brannhydranter fremfor brannkummer. Atkomst til eksisterende eller omliggende bebyggelse må ikke hindres / forverres. Det bør være kjørbare atkomst rundt bygningene og oppstillingsplass for etatens biler og utstyr. Avstand fra oppstillingsplass må ikke være lenger enn 50 meter. Ved eventuell etablering av barnehage må prosjekteringen ta høyde for at bebyggelsen vil bli benyttet av sovende personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet. Det anbefales sterkt at det installeres sprinkleranlegg el. lignende.

4. Omsorgsbygg Oslo KF oppgir at bydel Grünerløkka har et stort behov for barnehageplasser og er positive til at det blir vurdert innregulert barnehage på planområdet.

5. Vann- og avløpsetaten informerer om at det går en spillvannstunnel i fjell med dimensjon 2x2,2 m i Fjellgata. Prosjektet må ikke komme i konflikt med tunnelen. Tiltakshaver bes kontakte VAV for å avklare aktuelle problemstillinger. Reguleringsbestemmelsene bør stille krav om at overvann vil bli håndtert lokalt og at dette bør ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen, der bl.a. fordøyning av overvann kan inngå.

6. Bymiljøetaten, utredning viser til uttalelse til planinitiativet for saken. Ved eventuell etablering av barnehage og/eller forretning på eiendommen må det redegjøres for trafikale konsekvenser for henting/bringing av barn og varelevering. Varelevering må søkes løst på egen grunn og ikke skje ved rygging til kommunal vei. Ved etablering av barnehage anbefales undersøkelse av grunnforurensning gjennomført. Det vises også til strålevernforskriften som stiller krav til tiltak ved forhøyede radonkonsentrasjoner.

7. Hafslund Nett har oversendt standarduttalelse som omtaler forhold til eksisterende anlegg, støy fra transformator- og nettstasjoner, kapasitet på eksisterende strømnnett og behov for nye strømforsyningsanlegg.

8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at planen utarbeides i samsvar med overordnede planer og har ingen konkrete merknader til planarbeid på eiendommen.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

1. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning. Uttalelsen er tatt til orientering. Innpassing av barnehage på planområdet vurderes å forringe kvalitetene i prosjektets kvaliteter i så høy grad at det ikke foreslås en slik etablering.

3. Brann- og redningsetaten. Det er avholdt møte mellom tiltakshaver/konsulent og etaten i etterkant av uttalelsen (11.06.2012). Planforslaget har innarbeidet de krav og føringer som etaten har gitt i uttalelse og møte. Detaljert brannteknisk prosjektering vil bli utført i forbindelse med fortsatt utvikling av prosjektet.

4. Omsorgsbygg. Se kommentar til nr. 1.

5. Vann- og avløpsetaten. Det er avholdt møte mellom tiltakshaver/konsulent og etaten i etterkant av uttalelsen (14.06.2012) der problematikk rundt spillvannstunnel er avklart. Prosjektet vil ikke påvirke tunnelen. Krav til overvannshåndtering på egen grunn er tatt inn i bestemmelsene.

6. Bymiljøetaten. Barnehage er ikke lenger et aktuelt reguleringsformål. Se svar til nr. 1.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Til Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning:

Plan- og bygningsetaten vurderer at innpassing av en barnehage vil i så stor grad forringe boligenes uteoppholdsareal at det ikke anbefales. Kvartalet er utbygget på tre av planområdets sider, noe som båndlegger muligheter for utbygging på planområdet. Dersom det skal anlegges barnehage må andelen boliger reduseres drastisk for at barnehagens og boligenes uteoppholdsareal skal kunne opprettes uavhengig av hverandre. I forbindelse med en transformasjon av området rundt, er det opprettet flere nye, store barnehager de siste årene. Det er derfor ikke et umiddelbart behov for barnehageplasser på denne eiendommen, da omkringliggende barnehager har nok kapasitet. På denne eiendommen vurderer Plan- og bygningsetaten det som viktigere å bygge flere boliger enn å innpasse en barnehage.

Til Byantikvaren:

Plan- og bygningsetaten vurderer at en opptrapping og påfølgende nedtrapping i høyder gir bygg som tilpasser seg området og har et mindre massivt inntrykk. Dette gjelder spesielt bygget mot Fjellgata. Avtrappingen mot syd vurderes å gi en tilstrekkelig god overgang mellom teglsteinskvartalene mot nord og trehusbebyggelsen mot syd. Etaten mener de tverrstilte fløyene hver er en etasje for høy, og vil vurdere dette igjen etter offentlig ettersyn.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i tråd med overordnede mål for knutepunktsfortetting og mål om bærekraftig byutvikling (jf. RPR, Kommuneplan 2008, arealstrategikart 2009, KDP 13). Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Carl Berners plass og innebærer en transformasjon fra eldre industriregulering til boligformål. Plan- og bygningsetaten anbefaler en omregulering til bolig.

Planområdet ligger i bydel Grünerløkka, som omfattes av bystyrets vedtak om norm for leilighetsfordeling. Fordelingen er sikret i bestemmelsene. Planforslaget vil gi ca 138 leiligheter med leilighetsfordeling i henhold til i gjeldene bystyrevetak. I lys av det pågående revisjonsarbeidet av normen åpner bestemmelsene for at leilighetsfordelingen også kan følge et nyere vedtak om fordeling.

Stedsutvikling og landskap

På grunn av den umiddelbare nærheten til et større kollektivknutepunkt, vurderer Plan- og bygningsetaten at planområdet er svært egnet til boligformål. I tillegg vil foreslått plassering av bebyggelsen gjøre at boligenes uteoppholdsareal ikke er støyutsatt og får gode solforhold (se "Miljøfaglige forhold").

Planforslaget omfatter også opparbeidelse av en tverrpassasje fra Gøteborggata til Fjellgata langs planområdets sydvestlige grense. Plan- og bygningsetaten vurderer at en slik passasje gir kvaliteter tilbake til området ved at det blir mulig å krysse et langstrakt kvartal på tvers. I tillegg blir atkomsten til planforslagets boliger mer fleksibel for gående og syklende. Bestemmelsene sikrer at tverrpassasjen skal prosjekteres som en integrert del av utomhusanlegget og at den skal bygges av varige og solide materialer. Tverrpassasjen forblir i privat eie, men skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel (se "Juridiske forhold").

Bestemmelsene spesifiserer at tverrpassasjen gangfelt ikke skal være smalere enn 3 meter. Planområdets eier ønsker å fjerne gjerdet som står i eiendomsgrensen og skape en helhetlig utforming av passasjen mellom nabobebyggelsen mot sør (Gøteborggata 35) og den planlagte bebyggelsen på planområdet. Dette er privatrettslige forhold som ikke sikres i bestemmelsene og vil kreve en avtale mellom grunneierne (se "Juridiske forhold").

Forslagsstiller ønsker også å skape en forbindelse mellom planområdets gårdsrom og gårdsrommet til boligene mot sør (Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 – 35). Bestemmelsene spesifiserer at tverrpassasjen skal legge til rette for en slik forbindelse, men selve forbindelsen sikres ikke i planforslaget (se "Juridiske forhold"). Det vil legges til rette for forbindelsen ved at tverrpassasjen møter de ulike gårdsrommenes nivå på et bestemt punkt. Dersom sammenkoblingen av gårdsrommene ikke finner sted, vil det like fullt være en forbindelse til planområdets gårdsrom slik at de fremtidige beboerne kan benytte tverrpassasjen. Plan- og bygningsetaten vurderer dette som svært positivt.

Planområdet faller ca 8,5 meter fra Fjellgata til Gøteborggata. Tverrpassasjen vil ikke bli universelt utformet (se "Universell utforming").

Estetikk og byggeskikk

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at dimensjonene på utbyggingen og plasseringen av volumene må vurderes opp mot hensynet til gode bokvaliteter innendørs og utendørs. Spesifikt i form av gode lys- og solforhold for prosjektet i seg selv, omgivelsene og uteoppholdsarealene. Viktigheten av gode uteoppholdsarealer er presisert i alle overordnede føringer, og det blir enda viktigere ved en fortetting og transformasjon innenfor eksisterende strukturer.

Plassering

De to lamellene følger retningen på bebyggelsen og gatenettet rundt og skaper et indre gårdsrom. Denne strukturen gir et stort og samlet gårdsrom og en bedre situasjon enn dagens både for utsyn, åpenhet og forbindelser.

Den nordlige delen av bebyggelsen mot Fjellgata tar opp linja fra bebyggelsen langs Fjellgata nord for Dælenenggata. Den sydlige delen møter linjen fra hjørnet på Fjellgata 28 rett syd for planområdet. Sammenlignet med eksisterende bebyggelse på planområdet, trekkes planforslagets bebyggelse inn og underordner seg gateløpet i Fjellgata. Plan- og bygningsetaten vurderer at plasseringen av bebyggelsen mot Fjellgata er god og avstanden til boligene i Dælenenggata 20 er tilstrekkelig. Avstanden til Fjellgata 28 synes å være mindre enn 8 meter. Dette vil gi føringer for utforming av fasaden og eventuelle vinduer på grunn av krav til brannsikring. Etaten ser det som en stor kvalitet for boligene at det innpasses vinduer i denne kortfasaden da den får mye sol. I tillegg kommer tverrpassasjen opp til Fjellgata mellom disse to byggene. Plasseringen gjør at avslutningen mellom byggene blir ren og oversiktlig. Etaten ser likevel at tverrpassasjen vil bli mer synlig i gatebildet med en noe større avstand mellom disse to byggene.

Plan- og bygningsetaten har tidligere vært kritisk til avstanden mellom bygget i gårdsrommet og Gøteborggata 49 på grunn av bokvaliteten, spesielt i de nederste etasjene. Disse boligenes uteareal blir liggende flere meter under nivået på uteoppholdsarealene i Gøteborggata 51 og 49. Dette kan bli en uheldig løsning som forverres av leilighetenes orientering. Det er viktig at avstanden fra bygget i gårdsrommet og til utearealene i Gøteborggata 49 og 51 skaper romlige og gode uteoppholdsarealer for de leilighetene det gjelder. Denne avstanden er økt i innsendt planforslag og etaten vurderer at rommeligheten er økt tilstrekkelig slik at bokvalitet blir ivarettatt.

Den sydlige tverrstilte fløyen på bygget i bakgården skygger for eget uteoppholdsareal, men bygget får en lengre fasade mot tverrpassasjen. Etaten vurderer det som negativt at fløyen skygger på balkongene som blir liggende bak den. Disse balkongene får kun morgen- og formiddagssol og fløyen tar solen tidligere enn selve hovedvolumet gjør. Den lengre fasaden mot tverrpassasjen kan bidra til økt sosial kontroll og i større grad å markere overgangen mellom den offentlige passasjen og det private gårdsrommet. Plan- og bygningsetaten vurderer at denne fløyen burde stikke ut så lite som mulig for å maksimere innslippet av sollys til balkongene.

Plan- og bygningsetaten har tidligere også vært svært kritiske til de tverrstilte fløyene på den nordlige delen av byggene. Disse gir bredere slagskygger på Dælenenggata 20, men åpenheten mellom dem er bedre enn i dagens situasjon. Prosjektet tilfredsstiller rommelighetsnormen i etatens forslag til utearealsnorm som er oversendt til politisk behandling. Forholdet er 1:1,5 høyde på gesims på midten, mellom de tverrstilte fløyene og det er ingen steder hvor avstanden er under 17 meter. Nå er det ikke slik at bredden på uteoppholdsarealet skal være 1:1,5 høyde på gesims alle steder, men man må se på hvor samlet felles uteoppholdsareal er plassert i forhold til bygningenes høyde. I dette prosjektet ligger samlet felles utearealsenhet (SFUA) mellom byggene og de tverrstilte fløyene.

Høyder

Plan- og bygningsetaten er mer kritisk til høyden på de tverrstilte fløyene mot nord enn tverrfløyene i seg selv på grunn av slagskyggene de kaster på fasaden til Dælenenggata 20. Fløyene er vist med 7 etasjer i bygget mot Fjellgata og 6 etasjer i bygget inne i gårdsrommet. Etaten vurderer at bygget mot Fjellgata kan tåle et høyere punkt da dette skaper en variert gesims og bygningsstruktur sammen med nedtrappingen mot sydvest og Fjellgata 28. Etaten mener at dette også oppnås med en tverrstilt fløy i 6 etasjer og ikke 7

slik foreslått. Etaten vurderer at en tverrstilt fløy på 6 etasjer og medfølgende nedtrapping av høyder balanserer inntrykket av bygget slik at dette ikke virker for massivt i gateløpet.

Fra planskissen har forslagsstiller har gått ned en etasje på den tverrstilte fløyen på bygget i gårdsrommet slik at denne er nå 6 etasjer. Plan- og bygningsetaten er svært positive til dette og vurderer at det langt på vei imøtekommer tilbakemeldingen i prosjektaforklaringen. Etaten vurderer likevel at å fjerne den tverrstilte fløyen mot nord vil gi merverdi til kvartalet, både kortere slagskygger og økt bokvalitet for Dælenenggata 20 og Gøteborggata 51. Høyden på byggets hoveddel tar morgensol fra uteoppholdsarealene i Gøteborggata 49 store deler av året. Bygget tar også formiddagssol fra utearealet i Gøteborggata 51 i vinterhalvåret (se "Miljøfaglige forhold").

Utforming

Reguleringsbestemmelsene spesifiserer at balkongene skal være fritt utragende og at brystningen skal være transparent. Plan- og bygningsetaten vurderer at fritt utragede balkonger er positivt for bebyggelsen fordi de skaper spill i fasaden. Mot Fjellgata vil ikke balkongene bli hengende over offentlig fortau da bebyggelsen er trukket inn flere meter fra reguleringslinja. Bestemmelsene sikrer også at byggenes utforming og valg av materialer skal binde sammen området sine ulike typologier; teglkvartalene, industribebyggelsen og trehusbebyggelsen.

Miljøfaglige forhold

Sol og skygge

Plasseringen av planforslagets to bygg gir et åpent gårdsrom som vil bli solbelyst på ettermiddagen. Om morgenen vil volumet mot Fjellgata skyggelegge gårdsrommet. På kvelden vil volumet i gårdsrommet kaste skygge. Totalt sett er solforholdene i henhold til krav i etatens forslag til utearealsnorm. Prosjektet har også felles takterrassene som vil få svært gode solforhold. Disse vil få sol så sant denne er over horisonten og etaten vurderer at takterrassene tilfører øker bokvaliteten for beboerne. For å stimulere til bruk av dem, må utformingen invitere til opphold. Bestemmelsene sikrer at det anlegges takterrasser fordi det ikke finnes tilstrekkelig arealer på terreng.

Bestemmelsene sikrer at alle boenheter får privat uteoppholdsareal enten på terreng, på balkong eller på takterrasse. Det sikres også at minimum 2/3 av boligene blir gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger. Bestemmelsene tillater heller ikke ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst. Etaten vurderer dette som svært positivt. Likevel ser etaten at bebyggelsesstrukturen med sine mange hjørner og vinkler har enkelte punkt hvor det kan være utfordrende å oppnå god bokvalitet. Byggenes hjørne mot nord er innerhjørner som alltid vil ligge i skyggen. Det vil være utfordrende å skape gode solforhold for leiligheter som ligger til dette og til den nordøstlige kortsiden selv om de er tosidig vendt. God bokvalitet for disse leilighetene er avhengig av plasseringen innad i bygget og disponeringen av rom internt i leiligheten.

Etaten har også tidligere stilt spørsmål ved bokvalitet og solinnslipp i leilighetene som kun har fasade mot bebyggelsen i Gøteborggata 49 og 51. Avstanden fra bygget i gårdsrommet og til uteoppholdsarealet på Gøteborggata 49 og 51 vurderes å gi tilstrekkelig rommelighet, men ensidige leiligheter vil få direkte sol kun noen få timer på ettermiddagen. Effekten av slagskyggen fra Gøteborggata 49 kan reduseres ved at bygget i gårdsrommet plasseres nærmere bygget langs Fjellgata. Dette vil gjøre planområdet gårdsrom trangere og planforslaget vil med det miste en av sine gode kvaliteter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke at bygget i gårdsrommet flyttes ytterligere mot Fjellgata.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget foreslår en utradisjonell plassering av bebyggelsen og at grepet gir bokvalitet og et sammenhengende uteoppholdsareal. Etaten har vurdert andre typologier tidligere i planprosessen og kommet fram til at planforslagets typologi gir mest bokvalitet.

Store deler av fasaden til Gøteborggata 49 og 51 mot planområdet er en svalgangsfasade slik at en skyggelegging av denne i mindre grad vil påvirke bokvaliteten i disse byggene. På den andre siden vil en reduksjon i timer med direkte sollys på uteoppholdsarealet deres påvirke bokvaliteten. I sommerhalvåret vil utearealet i Gøteborggata 49 få tilnærmet like mye sol som i dag midt på dagen og på ettermiddagen. I vinterhalvåret vil solinnslippet reduseres av bygget i gårdsrommet på morgenen og formiddagen. Bygget, og spesielt den tverrstilte fløyen, vil også skyggelegge uteoppholdsarealet til Gøteborggata 51 om formiddagen i vinterhalvåret. Slagskyggen på disse uteoppholdsarealene kan reduseres ved at bygget i gårdsrommet flyttes ytterligere mot bygget langs Fjellgata eller at høyden blir lavere. En flytting av bygget i bakgården ytterligere mot Fjellgata vil gjøre planområdets uteoppholdsareal smalere og prosjektet vil miste mange av sine gode kvaliteter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke et slikt grep. Etaten ser at grepet har uheldige konsekvenser for sol- og skyggeforholdene til Gøteborggata 49 og til dels også for Gøteborggata 51. Et avbøtende tiltak kan være en sammenkobling av disse boligenes utearealer med utearealene på planområdet. Etaten ber om innspill på dette i løpet av høringsperioden.

Selv om planforslaget generelt gir bokvalitet for seg selv og er en positiv tilføring til kvartalet som helhet, vurderer Plan- og bygningsetaten at de tverrstilte fløyene gir uheldige punktskygger. Punktskyggene rammer Dælenenggata 20 på ettermiddagen og utearealet i Gøteborggata 51 på formiddagen i vinterhalvåret. Disse punktskyggene kan minskes med å fjerne en etasje på hver av de tverrstilte fløyene. Dette vil redusere antallet leiligheter i prosjektet. Plan- og bygningsetaten vil vurdere de tverrstilte fløyenes høyde etter offentlig ettersyn.

Støy

Deler av den nordøstlige fasaden mot Fjellgata vil akkurat ligge over nedre grenseverdi for gul støysone. Bestemmelsene sikrer at grenseverdier i veileder for støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, skal følges. Dersom det legges balkonger på denne delen av fasaden, må disse støyskjermes. Veilederen gir også føringer for disponeringen innad i leiligheten. Støynivå på uteoppholdsarealet i gårdsrommet vil ligge ca. 20 dB under grenseverdien for gul sone. Støy på de felles takterrassene vil også være mye under grenseverdien for gul sone. Prosjektet som helhet vil ikke ha støyproblemer, noe som er svært positivt tatt planområdets sentrale plassering i betraktning.

Planområdet ligger innenfor Hafslund fjernvarme sitt konsesjonsområde. Krav om tilknytning til fjernvarmenettet fremgår av bestemmelsene.

Trafikkforhold

Atkomst reguleres fra Gøteborggata og skal være felles for Fjellgata 30, Gøteborggata 49 og 51 og Dælenenggata 20. Dagens kjøreatkomst fra Fjellgata fjernes og skal bare være tilgjengelig for renovasjon, brannutrykning og syketransport. Dette er sikret i bestemmelsene.

Trafikkanalysen viser at boligene vil generere rundt 350 turer per døgn. Dette er en økning på 30 turer sammenlignet med dagens situasjon. Økningen skjer hovedsakelig i Gøteborggata. Ved fjerning av dagens formål på planområdet, vil en vesentlig del av tungtransporten inn til området forsvinne. Dette er positivt for trafiksikkerheten. Utbyggingen vil ikke medføre avviklingsproblemer for veikryss i boligområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet vurderes som godt egnet for boliger på grunn av kort avstand til et viktig kollektivknutepunkt. Området undergår en transformasjon fra eldre industri til boligformål og planområdet er den siste eiendommen i kvartalet som ikke er utbygget med boliger. Kvartalet er utbygget på tre av planområdets sider, noe som båndlegger muligheter for utbygging på planområdet. Isolert sett kan eiendommen være egnet til barnehageformål, men boligenes krav til uteoppholdsarealer i foreslått bebyggelsesstruktur kan ikke opprettes uten å overlappe fullstendig med barnehagens krav til uteareal. Bebyggelsesstrukturen er valgt fordi den gir en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen i henhold til soltimer og solinnslipp, åpenhet, utsyn og den allment tilgjengelige tverrpassasjen.

Ved å fjerne hus 2 og opprette en barnehage i to etasjer med en grunnflate på ca 350 m², vil heller ikke barnehagens og boligenes uteoppholdsareal kunne opprettes helt uavhengig av hverandre. I begge alternativ er det også vanskelig å anlegge et tilfredsstillende område for henting og bringing av barnehagebarn på grunn av kvartalets eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med en transformasjon av området rundt, er det opprettet flere nye, store barnehager de siste årene. Det er derfor ikke et umiddelbart behov for barnehageplasser på denne eiendommen, da omkringliggende barnehager har nok kapasitet. På denne eiendommen vurderer Plan- og bygningsetaten det som viktigere å bygge flere boliger enn å innpasse en barnehage. I forlengelsen av dette, vurderer etaten at hovedmålet for eiendommen må være å skape best mulig utearealer for de boligene som etableres i kvartalet, noe som ikke åpner opp for en innpassing av barnehage. På bakgrunn av ovenstående, kan ikke Plan- og bygningsetaten anbefale at det innpasses en barnehage i prosjektet.

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jf. § 7.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. 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.

Sofienberg viltområde for piggsvin overlapper med en mindre del av planområdets sydvestre hjørne. På en skala fra A-C er viltområdet er definert som et C-område, dvs. et område som er av lokal verdi. Det skal opprettes en tverrpassasje langs planområdets sydvestre grense, noe som også omfatter viltområdet.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold har i planprosessen vært et eget utredningstema og har bidratt til at konsekvensene har blitt utredet. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17. Reguleringsplanen for Fjellgata 30, Dælenenggata anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5). Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i planarbeidet.

Kulturminner

Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. I Gøteborggata 37, sør for planområdet, ligger en bevaringsregulert to-etasjers murgård. På andre siden av Fjellgata og videre syd for planområdet ligger småhusområdet på Rodeløkka, som i sin helhet er bevaringsregulert. Området preges av over 100 småhus i tre, samt noen leiegårder i tre eller stein. Dette gir et enhetlig preg både når det

gjelder høyder og utførelse. Nord for planområdet, langs Dælenenggata ligger det bevaringsverdig 1930-tallsbebyggelse i telgstein. Denne er enhetlig i høyde (5 et) og utforming og har en stram kvartalsstruktur.

Plan- og bygningsetaten vurderte i utgangspunktet at foreslått bebyggelse måtte følge de enhetlige høydene i området. De tverrstilte fløyene er noe høyere enn dette. Senere har etaten vurdert at eiendommen kan tåle økt høyde på den tverrstilte fløyen på volumet mot Fjellgata, men er skeptisk til dette på volumet inne i kvartalet (se "Estetikk og byggeskikk"). Etaten vurderer at vist nedtrapping av bebyggelsen mot syd fungerer godt som en overgang til de lavere trehusene i begynnelsen av Rodeløkka.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen påpeker at det bør rettes spesiell oppmerksomhet til forholdene rundt krav til tilfredsstillende atkomst for rednings- og slukkemannskap, overvannshåndtering og hendelser i anleggsperioden. En gjennomføring av planforslaget med avbøtende tiltak vil medføre en reduksjon av risikonivået eller at dette vil være uendret. Plan- og bygningsetaten vurderer at den gjennomførte ROS-analysen har opplyst saken på en tilfredsstillende måte og at krav i loven er oppfylt.

Barns interesser

De viste uteoppholdsarealene ivaretar barns interesser i vesentlig større grad en dagens situasjon på eiendommen. En utbygging vil derfor fremme barns interesser. En mulig overgang til gårdsrom i bebyggelsen syd for planområdet vil sikre en trafikktrygg atkomst for mindre barn og legge til rette for kommunikasjon på tvers av eiendommene og på tvers av kvartalet.

Universell utforming

Planområdet faller ca 8,5 meter fra Fjellgata til Gøteborggata. Tverrpassasjens stigning skal ta hensyn til rømningsvei fra garasjekjeller i Gøteborggata 33 – 35, innkjøring til planområdets garasjekjeller og tilrettelegge for en forbindelse mellom planområdets gårdsrom og gårdsrommet til boligene i sør. Dette gjør at passasjen må treffe bestemte punkt og planlegges derfor med fall som er brattere enn kravene for universell utforming. Slik Plan- og bygningsetaten leser byggt teknisk forskrift (TEK) er det ikke krav om at tverrpassasjen skal være universelt utformet. Etaten vurderer at tverrpassasjen ikke faller inn under TEKs definisjon av uteareal for allmennheten. Tverrpassasjen faller heller ikke inn under TEKs definisjon av gangatkomst da dette defineres som gangvei til, fra og mellom kjørbare vei, parkering og inngangsparti i byggverk.

I Bymiljøetatens normaler for gate- og veiutforming i Oslo skal "nettet for gående være sammenhengende og universelt utformet. Snarveier i form av trapper, stier og smug er i tillegg ledd i et effektivt nett for gående." (s. 37) Plan- og bygningsetaten vurderer at tverrpassasjen kan ses på som en slik snarvei da hele kvartalet er omkranset av offentlige fortau som er en del av det sammenhengende nettet for gående. Plan- og bygningsetaten har anbefalt at passasjen skal utformes uten trapper for å gjøre det enklere for syklister og personer med barnevogn og lignende å ta seg fram. Dette er ikke sikret i bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten vil vurdere dette etter offentlig ettersyn.

Dersom tverrpassasjen skal være universelt utformet, må den være bredere for å gi plass til ytterligere ramper. Dette vil minske den foreslåtte bebyggelsens fotavtrykk og gi færre leiligheter eller minske avstanden til Dælenenggata 20 og kaste mer skygge på disse.

Juridiske forhold

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at tverrpassasjen skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Tverrpassasjen skal være offentlig tilgjengelig. Allmennhetens rett til ferdsel gjennom tverrpassasjen må tinglyses. Den tinglyste erklæringen skal følge planforslaget ved oversendelse til politisk behandling.

Dælenenggata 20 (gnr 227 bnr 572) har allerede en tinglyst rett til 27 parkeringsplasser på Fjellgata 30. Imidlertid har de mistet rett til eksisterende felles avkjørsel fra Gøteborggata etter fradelingen fra Fjellgata 30. Dette rettes opp i planforslaget ved at avkjørselen fra Gøteborggata reguleres til felles kjøreveg for eiendommene (Fjellgata 30, Dælenenggata 20, Gøteborggata 49 og 51) og senere utskilte parseller av disse.

Forslagsstillers intensjon er å opparbeide og knytte planområdets uteoppholdsareal og tverrpassasjen til uteoppholdsareal på Dælenenggata 20 og gårdsrommet til Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 - 35. Intensjonen sikres ikke i dette planforslaget da den er avhengig av avtaler mellom grunneierne og en tinglyst bruksrett. Dersom disse arealene skal opparbeides i forbindelse med byggesaken, må det framgå av utomhusplanen.

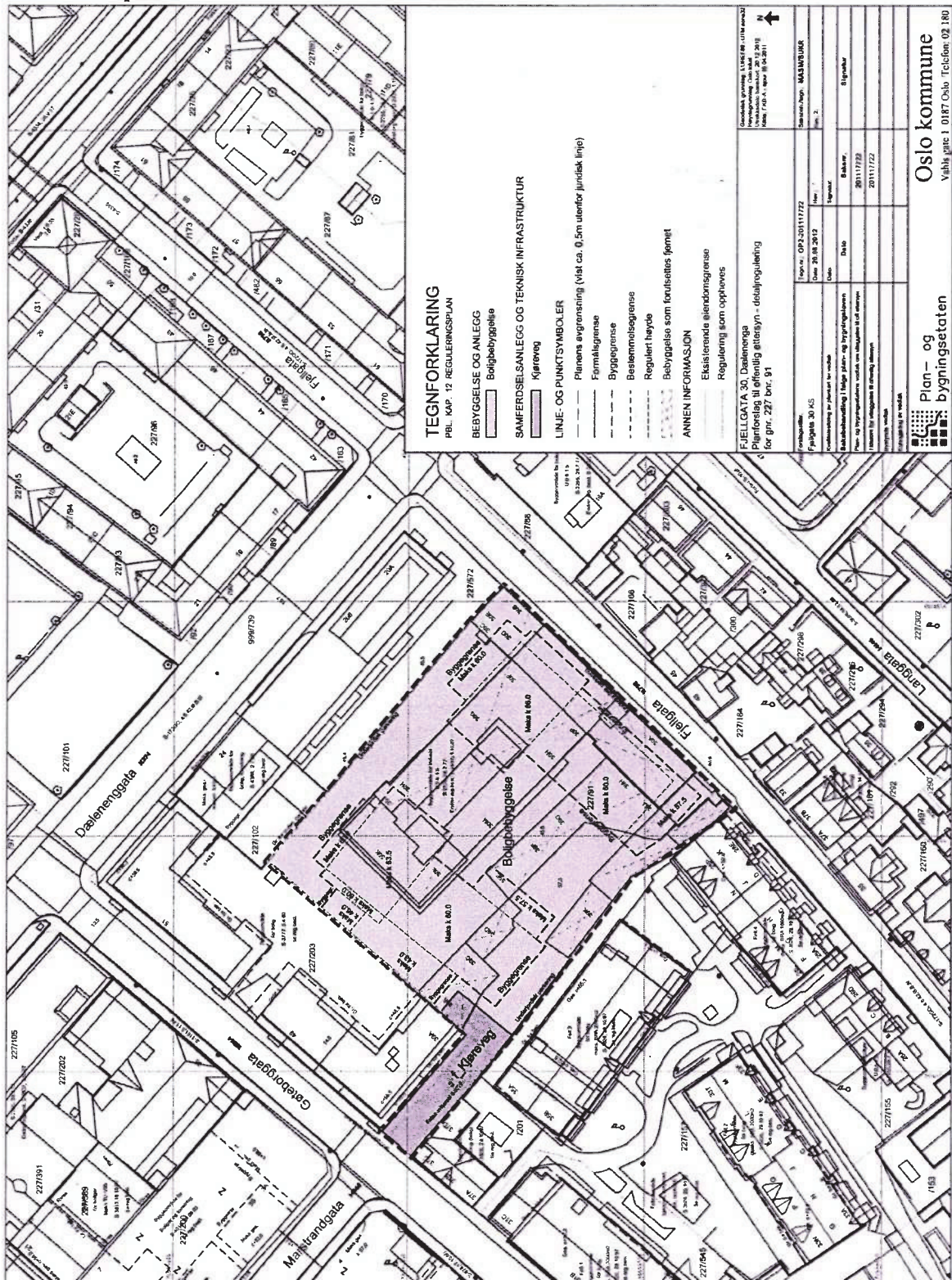
Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler en omregulering til boligformål. Planforslaget har mange gode kvaliteter som felles takterrasser, allmenn tilgjengelig tverrpassasje og et åpent gårdsrom. Som en byreparasjon, vil prosjektet være en forbedring av dagens situasjon, både når det gjelder bebyggelsesstruktur og grøntandel, noe som gagner spesielt Dælenenggata 20, men også hele kvartalet sett under ett. Den planlagte tverrpassasjen knytter planområdet til omkringliggende bystruktur, noe som vurderes som svært positivt for tilgjengeligheten i det langstrakte kvartalet. Planområdets høydeforskjell gir utfordringer i utformingen av bebyggelsen og etaten mener at prosjektets hovedkonsept har benyttet høydeforskjellene godt ved plassering av volumene og plassering av innkjøring til parkeringsgarasjen.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til bebyggelsen mot Gøteborggata 49 og 51 og høyden på de tverrstilte fløyene og slagskyggene disse kaster på Dælenenggata 20 og Gøteborggata 49 og 51. Dette vurderes å påvirke bokvaliteten til disse boligene. Reduksjon av høyder må vurderes opp mot overordnede politiske mål om økt boligbygging, fortetting ved kollektivknutepunkt og overordnede planers fokus på bokvalitet og gode uteoppholdsarealer. Etaten vil vurdere dette etter offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om høyden på de tverrstilte fløyene.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
FJELLGATA 30**

Gnr. 227, bnr. 91

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-201117722 og datert dato 20.08.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, felles

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

Tillatt bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 11.650 m².

I tillegg skal det etableres kjeller (underjordisk anlegg) med parkering, boder og tekniske rom. Plan eller deler av plan, som inneholder parkering, boder og teknisk rom og som har himling lavere enn 1,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke medregnes i bygningens BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Kjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

Alle objekter som overskrider regulert gesimshøyde skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minst like stor avstand som høydeoverskridelsen.

Rekkverk og fast møblering på takterrasse samt ventilasjonskanaler i takflaten kan stikke 1 meter over regulert gesimshøyde. Ventilasjonskanaler skal ligge under taktekkingen der dette er mulig.

Pergola og levegger på takterrasse tillates over maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter.

På hver av bygningene tillates oppbygg for ventilasjon som kan stikke 3 meter over regulert gesimshøyde, men ikke over kote 63,5. Oppbygg skal bygges sammen med trapp og heis til takterrasse og hvert oppbygg inkludert heis- og trapperom skal ikke overstige 75 m² BRA.

Frittstående innebygget rømningstrapp fra garasjekjeller tillates plassert utenfor byggegrense med maksimalt 12 m² bruttoareal (BRA).

Overbygd sykkelparkering og anlegg for renovasjon tillates plassert utenfor de viste byggegrenser.

3.3 Utforming

Bygningene skal utformes med en arkitektur som danner en overgangsform mellom teglkvartalene, industribebyggelsen og trehusbebyggelsen. Bygningene skal bestå av en hovedform som knytter dem til teglkvartalene og hovedmaterialer skal være tegl, tre og glass. Til hovedformen på hvert bygg skal det legges fløyer og oppbygg som markeres med et lettere uttrykk som puss eller platemateriale, kombinert med tre og glass.

Fritt utkragede balkonger kan stikke inntil 2,0 meter utenfor byggegrense langs maksimalt 50 % av fasadens lengde. Langs forhagene i Fjellgata tillates utstikkende bygningsdeler på inntil 2,0 meter utenfor byggegrense på inntil 25 % av fasadens areal. Langs Fjellgata tillates anlagt forhager/terrasser utenfor byggegrense frem til fortau. Balkonger skal være fritt utkragede og utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak.

De delene av taket som ikke benyttes til takterrasse, atkomst eller tekniske oppbygg, og som er synlige fra omkringliggende bygninger, skal utformes som grønne tak.

3.4 Leilighetsfordeling

Den til enhver tid gjeldene leilighetsfordeling skal legges til grunn.

3.5 Bokvalitet

Minimum 2/3 av boligene skal være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle boligene skal ha privat uteareal på bakken, på egen takterrasse eller på balkong.

3.6 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes minimum felles uteoppholdsareal MUA = 20 % av boligenes BRA. Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og lokk i gårdsrom. Minst 80 % av arealet på terreng/lokk skal utgjøres av enheter på minst 250 m². Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15. og kl. 20.

Private utearealer på bakken skal avskjermes mot fellesareal og offentlig fortau med beplantning.

Langs planområdets sørvestlige grense skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Gøteborggata og Fjellgata. Forbindelsen skal bygges av varige og solide materialer. Passasjens gangfelt kan på ethvert sted ikke være smalere enn 3 meter. Passasjen skal legges til rette for en forbindelse mellom planområdets gårdsrom og gårdsrommet til Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 – 35.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for gnr.227, bnr. 91, 203 og 572 og senere utskilte parseller av disse.

§ 5 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo kommune. I tillegg skal det etableres 27 plasser for å dekke tinglyst rett til parkering for eiendommen 227/572. All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Minst 5 % av plassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av private og felles oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, gangveger og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Utomhusplanen skal redegjøre for overvannshåndtering,

avfallsbehandling og gangforbindelsens utforming. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Etappevis ferdigstillelse av utomhusanlegg relatert til ferdigstillelse av boliger angis på utomhusplan. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Overvann

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

§ 9 Fjernvarme

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal gangforbindelsen mellom Fjellgata og Gøteborggata (§ 3.6) være ferdig 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 Fjellgata 30, Dælenenga, som omreguleres fra byggeområde for industri til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevege, felles

som foreslått av Enerhaugen Arkitektkontor AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-201117722, datert 20.08.2012.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.05.2013 av:

Marthe Stiansen - Saksbehandler

Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse

Fjellgata 30

Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering

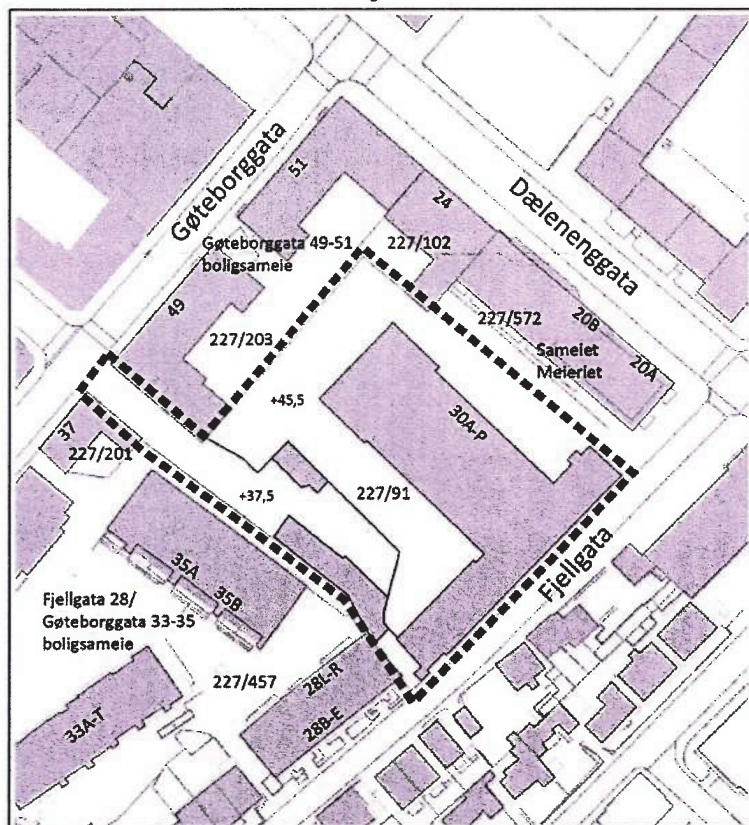
Utarbeidet av: IN'BY AS i samarbeid med Enerhaugen Arkitektkontor AS for Fjellgata 30 KS

Innhold

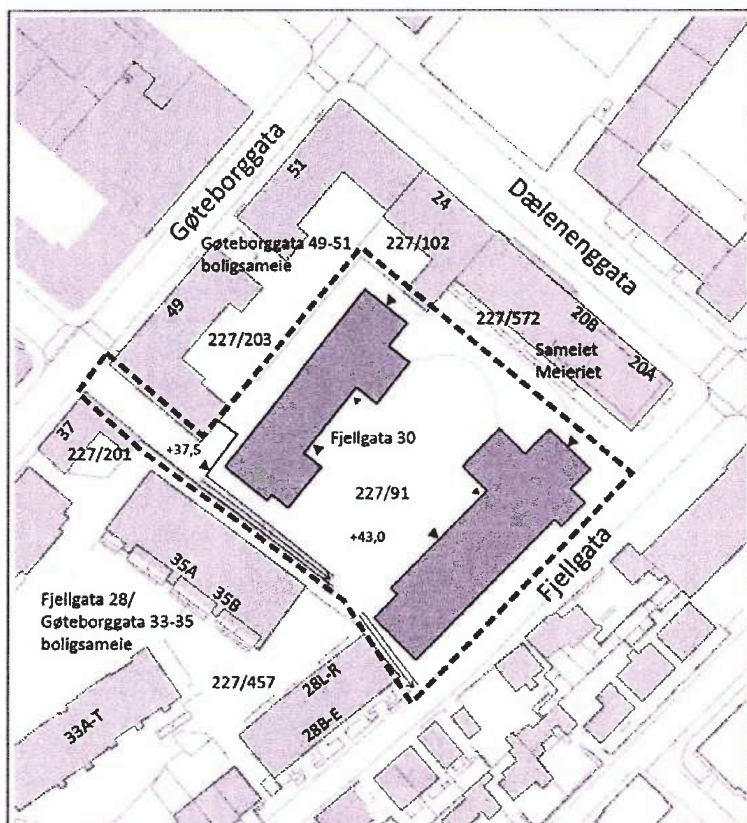
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	4
4. PLANSTATUS	9
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	9
5. MEDVIRKNING	11
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	11
5.2 Forhåndsuttalelser	13
5.3 Medvirkningsmøter	14
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	15
6.1 Vedlegg	15
6.2 Vurdering av utbyggingsmønster	15
6.3 Bebyggelse	17
6.4 Uterom	23
6.5 Vurdering av barnehage	28
6.6 Miljøfaglige forhold	29
7. PLANSKISSEN	31
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	34
8.1 Overordnede planer og mål	34
8.2 Konsekvenser for omgivelsene	34
9. ILLUSTRASJONER	39

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Eiendommen Fjellgata 30, gnr. 227, bnr. 91 i bydel Grünerløkka er i dag regulert til industriformål og hele arealet er bebygget med industribebyggelse, tidligere meieri, fra andre halvdel av 1930-tallet. Eiendommen eies av Fjellgata 30 KS, som er forslagsstiller og som ønsker å utvikle boligbebyggelse på eiendommen. Utviklingen er i tråd med overordnede føringer og disponeringen av kvartalet forøvrig.

I forkant av utarbeidelse av planskissen er det avholdt et parallelloppdrag der fire arkitektfirma ble invitert til å komme med forslag til utbyggingsprinsipp for eiendommen. Forslagene belyste utbyggingsmulighetene godt og er grundig evaluert, se redegjørelse for dette i kap.6, *Forslagstillers faglige begrunnelse*. Planforslaget tar utgangspunkt i konklusjonene fra denne prosessen.

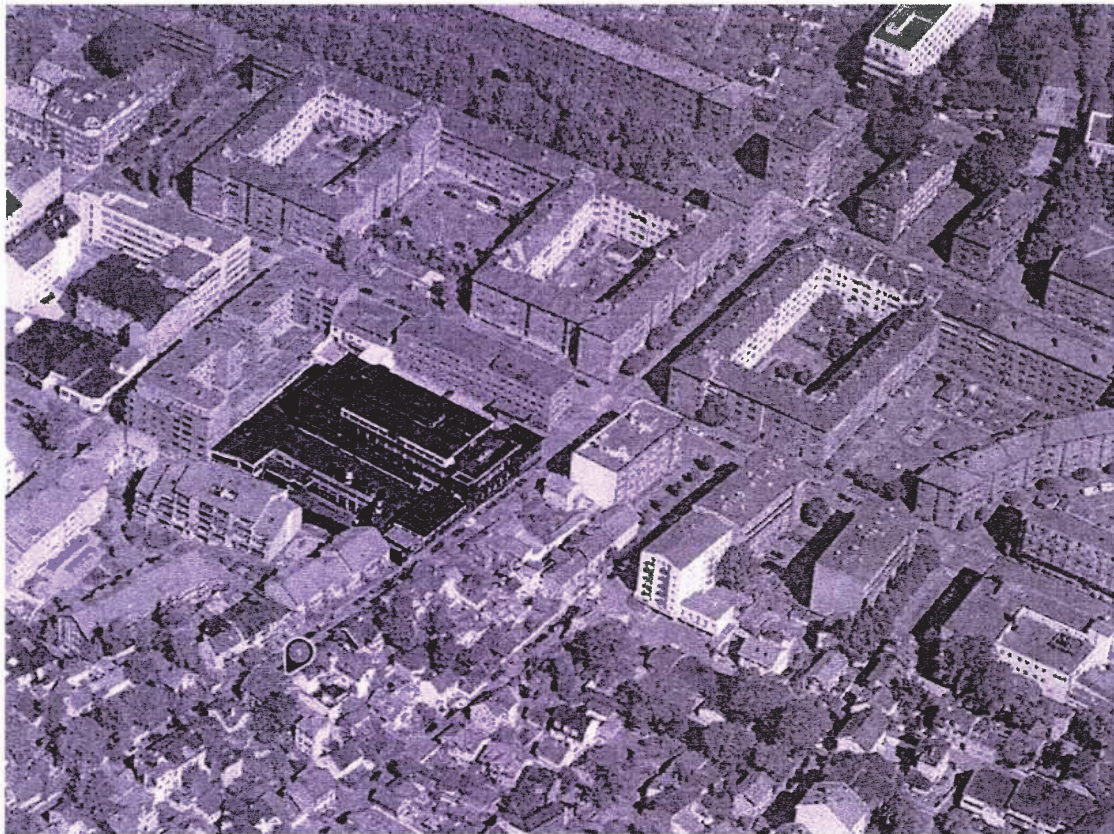
Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Utbyggingen utløser ikke behov for konsekvensutredning, det er derfor ikke utarbeidet planprogram.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet omfatter eiendommen gnr.227, bnr. 91, med adresse Fjellgata 30, i bydel Grünerløkka. Eiendommen grenser til Fjellgata i øst og for øvrig til boligeiendommer i samme kvartal. Mot nord grenser eiendommen til Dælenenggata 20 og 24, mot vest til Gøteborggata 49-51 og mot sør til Gøteborggata 35. Eiendommen har også grense til og direkte adkomst fra Gøteborggata i sørvest.

Planområdet/eiendommen er 4.958 m² og ligger med kort avstand til kollektivknutepunktet ved Carl Berners plass. Bebyggelsen på eiendommen er industribebyggelse fra slutten av 1930-årene. Anlegget er opprinnelig bygget som meieri, men nyttes i dag til kontor-, atelier, lager og kombinert lager- og forretningsvirksomhet. Under deler av bebyggelsen er det garasjeanlegg i to etasjer som har adkomst fra Gøteborggata.



Flyfoto sett fra sør med eksisterende bebyggelse på planområdet uthevet.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Hele planområdet er bebygget og det finnes ingen rester av opprinnelige landskapselementer, verken på den aktuelle eiendommen eller nærmest tiliggende eiendommer i kvartalet.

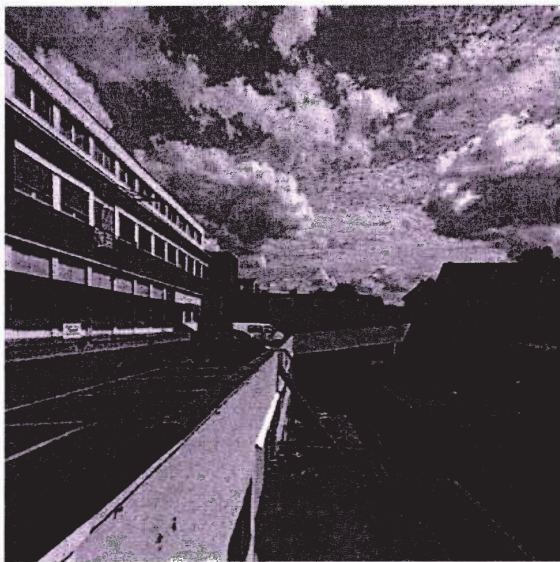


Fjellgata fra nord. Eksisterende bebyggelse i Fjellgata 30 bak til høyre i bildet. Dælenenggata 20 lengst fram i bildet.



Fjellgata fra sør. Rekkehusbebyggelse i Fjellgata 28 til venstre i bildet.

Fjellgata stiger i underkant av en meter fra krysset Dælenenggata/Fjellgata fram til et høybrekk ved eiendommens sørøstre grense. Gøteborggata faller mot sør langs kvartalet, høydeforskjellen er ca 5 m fra Dælenenggata ned til innkjøringen til planområdet i krysset Marstrandgata/Gøteborggata, som ligger på ca kote +38,5. Det er ca 8,5 m høydeforskjell fra Fjellgata til Gøteborggata langs planområdets sørgrense. Innkjøringen til garasjeanlegget og det tidligere lasteområdet sør på eiendommen ligger ned mot kote +37,0 som også er nivået på det laveste planet i eksisterende bebyggelse. Herfra er det drøyt 8 meter opp til betongdekke rundt bebyggelsen i både Fjellgata 30 og Gøteborggata 33.



Nivåforskjeller sør i planområdet.

Naturmangfold

Planområdet har i dag ikke noen vegetasjon og er i sin helhet utgravd, bebygd og asfaltert. Det er ikke registrert biologisk mangfold i form av planter på området. Det sørøstre hjørnet, mot Fjellgata, er på kartet registrert som en del av et større viltområde for piggsvin som omfatter hele Sofienbergparken og Rodeløkka.

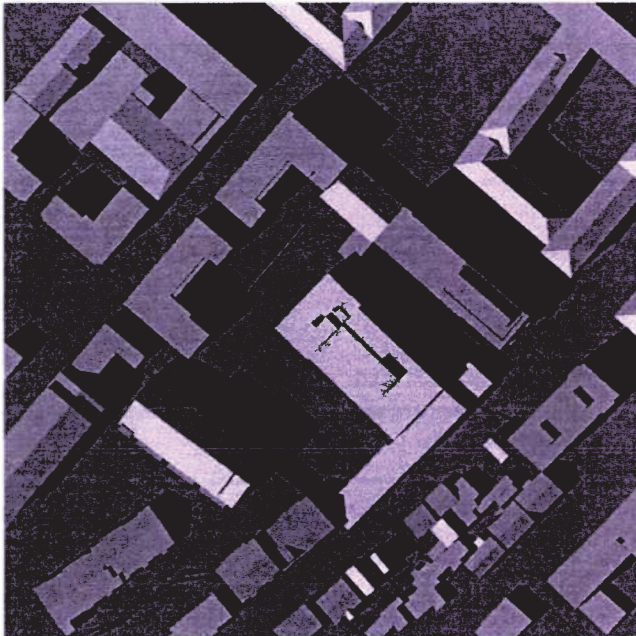
Kulturminner

Bebyggelsen på planområdet var opprinnelig Meieribolagets hovedanlegg, oppført mellom 1935 og 1940. Byantikvaren uttaler at anlegget har bevaringsverdi ettersom det representerer en funksjonalistisk industriarkitektur og er et tidlig eksempel på anlegg som er tilpasset lastebiltransport. Det finnes få bevarte meierianlegg av denne typen. Grunnet senere forandringer av anlegget, så som påbygg og riving av en fløy, vil etaten imidlertid ikke prioritere anlegget så høyt at det settes opp på Byantikvarens gule liste eller forlange bevaring.

På motsatt side av Fjellgata ligger en del av det bevaringsregulerte småhusområdet på Rodeløkka med hovedsakelig trehusbebyggelse. Sør for planområdet, i Gøteborggata 37, grenser en to-etasjers murgård som er regulert til bevaring opp mot planområdet. Ingen av disse eiendommene berøres direkte av planforslaget.

Miljøfaglige forhold

Planområdet vender seg mot sør og sørvest og har gode sol- og utsiktsforhold. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet gir skygge først og fremst til boligbebyggelse på Dælenggata 20 nord i kvartalet. Det vises til vedlagte sol-/skyggestudier som også viser dagens situasjon.



Soldiagram viser dagens situasjon kl. 16.00, 1. mai

Støyutredning viser at Dælenenggata og Gøteborggata ligger i rød støysone, mens en liten del av bebyggelsen langs Fjellgata ligger i gul sone. Planområdet er skjermet mot både Dælenenggata og Gøteborggata av boligbebyggelse, slik at største delen av området ligger i hvit støysone. Forventet trafikkvekst mot 2030 medfører ikke forandringer i støysonene som berører området.

Luftforurensning er i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for Oslo indre by, KDP 13, vurdert som forenlig med etablering av boliger. Området er lite trafikkert og de tiliggende gatene har lite innslag av tung trafikk.

Det forventes at fast fjell ligger relativ grunt. Basert på erfaring fra nærliggende utbyggingsprosjekter er det grunn til å tro at det kan finnes alunskifer under ikke utgravd del av eiendommen i nordvest.

Trafikkforhold

Trafikktall

Planområdet ligger med kort avstand til ring 2, Christian Michelsens gate og knutepunktet på Carl Berners plass. Ring 2 har på den aktuelle strekningen ÅDT 13.000 og rundkjøringen på Carl Berner har ÅDT 30.000. Lokalgatene nærmest planområdet har vesentlig lavere trafikktall: Dælenenggata på nordsiden av kvartalet har ÅDT 3.900, Gøteborggata ÅDT 2.000 og Fjellgata ÅDT 650.

Parkering

Dælenenggata er toveiskjørt med romslige fortau og kombinasjon av datoparkering og parkometerplasser på begge sider av gaten. Gøteborggata og Fjellgata er lokalgater med kantsteinsparkering og fortau på begge sider av gaten langs kvartalet planområdet er en del av.

Det er i dag ca. 50 parkeringsplasser samt vareleveringsramper på terreng/dekke med innkjøring fra Fjellgata. Det er to etasjer med parkeringskjellere med forskjellige adkomster. Parkeringsgarasje i øvre kjeller med 25 plasser har adkomst via rampe fra parkeringskjeller i Gøteborggata 49. Parkeringsgarasje i nedre kjeller har 17 plasser med adkomst fra felles avkjørsel på terreng med avkjøring fra Gøteborggata. Avkjørselen er felles med Gøteborggata 49-51. Denne eiendommen bruker avkjørselen for varelevering til næringslokaler i underetasjen.

Eiendommen 227/572, Dælenenggata 20 har i dag tinglyst rett til 27 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det er utført en ROS-analyse som ligger som vedlegg til saken. Analysen viser at risiko for uønskede hendelser er liten ved dagens bruk og kan reduseres ytterligere ved planlagt bruk, dersom det vedtas avbøtende tiltak for enkelte tema. Dette redegjøres for i kap.8, konsekvenser av planforslaget.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et tett byområde der det er kort avstand til de fleste typer service. Mindre dagligvarebutikker finnes i det samme kvartalet som planområdet, mens det er et større utbud av butikker og service i området rundt Carl Berners plass, ca 200 m fra planområdet.

Skolebarn i planområdet vil sokne til Lakkegata skole, evt. Grünerløkka skole på barnetrinnet. For tiden er Grünerløkka skole helt fullbelagt mens Lakkegata skole har god kapasitet. På ungdomstrinnet vil de sokne til Sofienberg skole, som vil åpne som ungdomsskole i 2014. Avstanden til Lakkegata skole, som ligger lengst fra planområdet, er ca 1 km.

Barnehagedekningen i området utgjøres av flere større og mindre barnehager med til sammen ca 915 barnehageplasser. I nærområdet finnes to store barnehager, Sophies hage og Støperiet med til sammen ca 540 plasser. Innenfor en radius på ca 400 m ligger også barnehager i Seilduksgata, Tromsøgata, Hammerfestgata, Solhauggata, Rosenhoffgata og Dynekilgata med til sammen ca 300 plasser. I tillegg planlegges ny 4-avdelings barnehage sør for Malmøgata, ca 150 meter fra planområdet. Nærområdet synes å ha god barnehagedekning, men Omsorgsbygg og Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning oppgir at bydelen som helhet trenger flere barnehageplasser.

NAV Grünerløkka har sine lokaler i Marstrandgata 6, ca 100 m fra planområdets sørvestlige hjørne.

Området har god kollektivdekning med ca 200 m til kollektivknutepunkt på Carl Berners plass med omfattende buss og trikketilbud og ca 300 meter til T-banestasjonen.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp ligger etter kommunal standard i gatene rundt planområdet. I Fjellgata finnes en spillvannstunnel lagt dypt i fjell med dimensjon 2x2,2 m som det må tas hensyn til i det fortsatte arbeid.

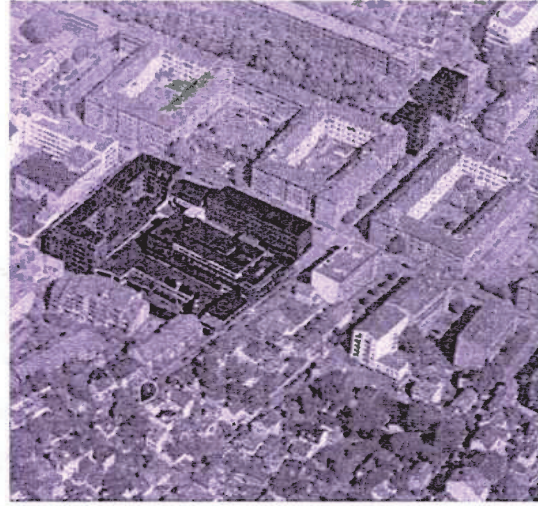
Hafslund Nett har god nettdekning i området. Området ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme og ny bebyggelse forutsettes tilkoblet fjernvarmenettet.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet utgjør søndre del av en stram kvartalsstruktur på Dælenenga, men ligger samtidig i overgangssonen mellom kvartalsstrukturen og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen på Rodeløkka. Den omkringliggende bebyggelsen stammer fra forskjellige tidsepoker, og kjennetegnes av stor variasjon i bygningstyper, høyder og volum, formspråk og materialbruk. Nord for Dælenenggata og direkte øst for planområdet dominerer boligbebyggelse i fem til syv etasjer i rød tegl, oppført i 1930-årene. Sørøst for planområdet finner man den mer organisk selvgrodde småhusbebyggelsen på Rodeløkka. Bebyggelsen på begge sider av Fjellgata er fra krysset mellom Fjellgata og Dælenenggata fram til Fjellgata 30 tilbaketrukket 6m fra øvrige fasadeliv langs gaten. Plassdannelsen bidrar til å markere overgangen mellom Rodeløkkas varierte trehusbebyggelse og den tyngre kvartalsbebyggelsen i nord.



*Teglbebyggelsen på Dælenenga, ved krysset Fjellgata/
Christian Michelsens gate.*



*Tårnmotiv på teglbebyggelsen ved Christian
Michelsens gate vises i tillegg til planområdet*



30-tallsfunktionalisme nederst på Rodeløkka.



Småhusbebyggelsen på Rodeløkka.

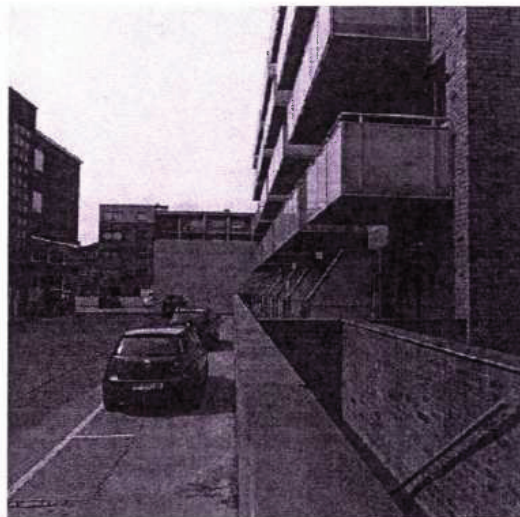
Eksisterende bebyggelse på planområdet er industribebyggelse oppført i tiden 1935-1940, senere påbygget og forandret. Eiendommen er i stor grad utgravet, med tre kjellernivåer under terreng sett fra Fjellgatas nivå på ca kote +46. Bebyggelsen trappes fra dette nivået ned mot eiendommens syd-vestre hjørne med lasteområdet på ca. kote +37. Over kjellerne består bebyggelsen av et industribygg med fire høye industrietasjer samt et mindre takoppbygg med høyeste nivå på ca. kote +63. Bebyggelsen har en fløy mot Fjellgata, mens hovedvolumet ligger inne i gårdsrommet og omkranses av lasteramper og parkeringsarealer. Fasadene er hovedsakelig av tegl.

Tilliggende bebyggelse nord, vest og sør for planområdet er nyere boligbebyggelse, oppført fra 1990-tallet og fremover. Bygningene har i hovedsak teglfasader, svalgangsløsninger, flate tak eller saltak med relativ slak helning. Etasjetallet varierer mellom fem og seks, og høydene følger det skrånende terrenget mot sør.

Nyere boligbebyggelse i Dælenenggata 20 mangler uteareal på terreng. Ubebygget del av eiendommen er i dag i bruk for parkering og vareleveranse til Fjellgata 30. Gøteborggata 49-51 har opparbeidet felles uteareal som grenser mot planområdet i vest. Boligene her har i hovedsak balkonger som vender mot Gøteborggata. Bebyggelsen i Gøteborggata 35, som grenser mot planområdet i sør, er del av Fjellgata 28/Gøteborggata 33-35 boligsameie, som har felles uteareal inne i kvartalet sør for planområdet.



Innkjøring til planområdet fra Gøteborggata med nivåforskjeller.



Private forhager bak teglmur mot parkerte biler utgjør dagens uteareal for Dælenenggata 20

Stedsutvikling

I nærområdet foregår omfattende transformasjon av flere kvartaler som tidligere inneholdt småindustri og verksteder til i hovedsak boligbebyggelse med innslag av kontorer og forretning. Denne utviklingen har pågått siden 1990-tallet og er i tråd med overordnede planer og vedtak i kommunen.

Barns interesser

Ingen arealer innenfor planområdet er i bruk av barn og unge i dag. I nærområdet finnes gode rekreasjons- og lekeområder i Sofienbergparken, på Dælenenga idrettsplass og på lekeplassen ved Rodes plass. Innen bydelen finnes også større parkområder langs Akerselva, Botanisk hage og Tøyenparken med Tøyenbadet, som er lett tilgjengelige fra planområdet.

Juridiske forhold

Planområdet eies i sin helhet av tiltakshaver.

Det foreligger tinglyst avtale fra 2001 som gir Fjellgata 30 (eiendom 227/91) rett til kjørbare adkomst fra Gøteborggata over Gøteborggata 49-51 (227/203 og 546).

Det foreligger tinglyst avtale fra 2008 som gir Fjellgata 30 (227/91) rett til kjørbare adkomst fra Fjellgata over eiendommen Dælenenggata 20 (227/572), og Dælenenggata 20 rett til 27 biloppstillingsplasser på eiendommen til Fjellgata 30 (227/91).

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det bør legges vekt på løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Støy i arealplanlegging, T-1442 angir grenseverdier for støy for ulike typer bebyggelse og uteområder. Retningslinjer for støy i byggeperioden er også angitt.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009 arealdel (foreløpig) Bakgrunnen for planen er den nye plandelen i plan- og bygningsloven, som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 16.12.2009. Planområdet inngår i den her viste soneplanen S-2255 og er regulert til industriformål.

Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025, vedtatt 16.06.2008, viderefører målsettingene i tidligere kommuneplan og har som mål at arealbruken skal bidra til å realisere visjonen Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, kulturby og fjordby.

Kommuneplanen har fokus på boligbygging, miljø- og bærekraft, sikring av areal til sosial infrastruktur/idrett/friarealer og møteplasser. Det beregnes å være behov for 60.000 nye boliger i tidsperioden frem mot 2025. Nybygging skal primært skje ved utvikling av knutepunkt og andre stasjonsnære områder og ved sterkere fortetting i sentrale bystrøk, dvs. en bærekraftig byutvikling. I strategien for tilstrekkelig og variert boligbygging heter det at det er sentralt å heve kvaliteten på boligene og utearealene, spesielt i indre by.

Planområdet inngår i område som på arealkartet er markert som allsidig bymiljø med stor andel boliger.

Kommunedelplan for Oslo indre by (KDP 13). Et av hovedprinsippene for ønsket byutvikling er at indre by skal befeste sin stilling som en god, urban boligby. Byområdet skal utvikles innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestruktur, og kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig, framtidig boligmiljø skal tillegges stor vekt i byutviklingen.

Planområdet er i kommunedelplanen definert som oppgraderingsområde bolig. Området har vekslende kvalitet i bebyggelse og i ytre miljø, som rommer bebyggelse med både bevaringshensyn og behov for betydelig fornyelse. Fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal styrke områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtte et godt lokalt oppvekstmiljø. Boligfunksjonen skal være overordnet.

I områder med enhetlig bebyggelse eller særpreg i byform og arkitektur skal de områdetypiske kvaliteter i det fysiske miljø opprettholdes og helst berikes når det bygges nytt eller gjøres endringer. I sammensatte områder skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønstre. Moderne boligkvalitet og egnet utemiljø bør veie tyngre enn enkeltstående bevaringshensyn hvis slike hindrer en god totalløsning.

Byøkologisk program 2011-2026 omhandler byens miljø- og bærekraftstatus og vurderer behovet for endret eller forsterket innsats. Man viser til prioritering av innsatsområder, der følgende tema er de viktigste i forbindelse med arealplanlegging:

- Redusere støy, luftforurensning og klimautslipp
- Bærekraftig byutvikling med miljøvennlige bygningsmiljøer og byrom
- Bevare og styrke den blågrønne strukturen

Gjeldende regulering

Hoveddelen av eiendommen er regulert til industriformål i plan S-2255, vedtatt 28.07.1977 med endrete reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.1987. Mot Gøteborggata er en mindre del av eiendommen regulert til felles avkjørsel og boligformål i plan S-3777, vedtatt 05.04.2000.

Pågående planarbeid

Normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo (mai 2012, oversendt politisk behandling). Befolkningsveksten frem til 2025 vil i stor grad finne sted i indre Oslo, og vesentlig flere barn vil bli boende der. Målet med normen er å sikre bedre uteområder i nye boligprosjekter. Normen er oppbygget rundt tre hovedtema: areal, rommelighet og utforming.

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 (høringsutkast 2, oversendt politisk behandling) Planområdet ligger innenfor område som i høringsutkastet til kommunedelplan er avsatt til Utviklingsområde U3. Dette er sammensatte områder der det tillates kombinerte formål for bolig, næring som naturlig hører hjemme i bymiljø og allmennnyttige formål. Det tillates bare næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlige miljøbelastninger for boligene i form av støy, vibrasjon og støv m.m. Boligandelen skal være minimum 50%. Kommunedelplanen foreslår byggehøyde inntil 30 m og mulighet for to ekstra inntrukne etasjer i forhold til gjeldende byggehøyder i området ved spesielt høy prosjektkvalitet. Felles uteareal skal utgjøre minst 20 % av BRA bolig.



Utsnitt av plankart Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo, høringsutkast.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen (<i>ingen kjente forhold</i>)	20.01.2012
2. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning	23.02.2012
3. Byantikvaren	23.01.2012
4. Bymiljøetaten	24.01.2012
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	03.02.2012
6. Gravferdsetaten (<i>ingen kjente forhold</i>)	11.01.2012
7. Oslo Havn KF (<i>ønsker ikke å delta</i>)	13.01.2012
8. Renovasjonsetaten	20.01.2012
9. Vann- og avløpsetaten	16.01.2012
10. Omsorgsbygg Oslo KF	13.01.2012
11. Undervisningsbygg	23.01.2012
12. Ruter AS (<i>ingen kjente forhold</i>)	16.01.2012

Sammendrag av samrådsinnspill

1. *Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen* oppgir at man ikke har kjente forhold som har betydning for planinitiativet.
2. *Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning* viser til at bydel Grünerløkka har behov for flere barnehageplasser både grunnet transformasjon av området som medfører flere boliger og behov for at andre bydeler skal kunne benytte seg av barnehager i bydelen. Man ønsker derfor at det blir vurdert innregulert barnehage.
3. *Byantikvaren* opplyser at eksisterende bebyggelse er tidligere meieri, oppført 1935 – 1940, med senere påbygg i én etasje. Fløyen mot Dælenenggata er erstattet av boligblokk i senere tid. Anlegget står ikke på Byantikvarens gule liste, men man anser at anlegget har bevaringsverdi, både som funksjonalistisk industribygning generelt og mer spesielt som meieribygning. Man ønsker primært anlegget bevart, evt. i bruk for skole, barnehage eller kultur. Man vil imidlertid ikke prioritere anlegget så høyt at det føres opp på den gule listen eller utarbeider et alternativt planforslag.

Dersom det åpnes for ny bebyggelse bør kotehøyde være maks +60,0 (som Dælenenggata 20) og trappes ned langs Fjellgata med hensyn til trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Det vil ikke stilles krav til arkeologisk registrering av planområdet.

4. *Bymiljøetaten* lister opp krav som må oppfylles i det fortsatte planarbeidet: universell utforming, sikt- og stigningsforhold for avkjørsel i henhold til kommunale normer, parkering i henhold til gjeldende parkeringsnorm og løsninger for renovasjon og varelevering på egen grunn. Ved terrenginngrep gjelder kapittel 2 i forurensningsforskriften.

Det kreves også støyfaglig utredning og reguleringsbestemmelsene må stille krav til støyskjerming som oppfyller krav i Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Strøkets tilbaketrunkne byggegrense langs Fjellgata bør opprettholdes og alle bygningskonstruksjoner plasseres innenfor byggegrensen. Hvis eksisterende regulerte felles avkjørsel fra Gøteborggata opprettholdes må planavgrensningen justeres til å omfatte denne. Man anbefaler at det ses på muligheten for å bryte opp kvartalet og åpne for en tverrforbindelse mellom Fjellgata og Gøteborggata.

Det må utføres en trafikkanalyse for å belyse trafikkavvikling og – sikkerhet på omkringliggende veinett. Gjennomføring av planinitiativet vil ikke utløse behov for utbyggingsavtale.

5. *Eiendoms- og byfornyelsesetaten* opplyser at reguleringsforslaget ikke vil utløse behov for utbyggingsavtale.
8. *Renovasjonsetaten* viser til renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende forbruksavfall og til Veileder for plassering av avfallsbeholdere. Etaten vurderer at underjordiske avfallsanlegg, enten som avfallssug eller avfallsbrønner er hensiktsmessig for planforslaget. Husholdnings- og næringsavfall må ikke blandes. Det må tas hensyn til at renovasjon kan foregå som vanlig for nærliggende boligeiendommer under byggetiden. Det anmodes at utbygger tar direkte kontakt med REN vedrørende volumberegning, plassering og type avfallsløsning.
9. *Vann- og avløpsetaten* legger ved ledningskart som viser at det går vann og avløpsledninger i Fjellgata, blant annet en spillvannstunnel med dimensjon 2x2,2 m, topp ca k+36. Tunnelen kan ikke flyttes og må tas hensyn til. Tiltakshaver bør kontakte VAV for avklaring av problemstillinger rundt spillvannstunnelen tidlig i prosjektet.

Det stilles krav om at overvann skal håndteres lokalt og at dette tas med i bestemmelsene. Planinitiativet vil ikke utløse behov av utbyggingsavtale.

10. *Omsorgsbygg Oslo KF* ber forslagsstiller redegjøre for behov for nye barnehageplasser og hvordan det tenkes løst, bl.a. om barnehage kan innpasses i planforslaget.
11. *Undervisningsbygg* opplyser at barn innenfor planområdet vil sokne til Lakkegata skole, som har ledig kapasitet, evt. til Grünerløkka skole, som er helt full, og senere til Sofienberg skole når den er ombygget til ungdomsskole i 2014. Man ber om at det tas hensyn til barns skoleveier i planleggings- og anleggsperioden.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

2. *Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning*. Innpassing av 4 avdelings barnehage er vurdert (se kap. 6). En slik barnehage vil beslaglegge hoveddelen av utearealet på terreng i kvartalet og det er derfor vurdert at planområdet er for lite for etablering av barnehage i kombinasjon med boligutbygging.
3. *Byantikvaren*. Uttalelsen er tatt til orientering, men det gjøres oppmerksom på at bebyggelse i Dælenenggata 20 har maks. kotehøyde k+61,05, ikke k+60 som oppgitt i uttalelsen.
4. *Bymiljøetaten*. Uttalelsen er tatt til følge og ønskede formuleringer er tatt inn i forslag til bestemmelser.
8. *Renovasjonsetaten*: Uttalelsen er tatt til orientering. Det vil tas endelig stilling til type renovasjonsløsning i videreutviklingen av prosjektet.
9. *Vann- og avløpsetaten*. Uttalelsen er tatt til følge. Krav til lokal overvannshåndtering er tatt inn i forslag til reguleringsbestemmelser. Møte er avholdt med etaten 14.06.2012
10. *Omsorgsbygg Oslo KF*. Se kommentar til 2. *Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning*.
11. *Undervisningsbygg*. Uttalelsen er tatt til orientering.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning	15.05.2012
2. Byantikvaren	05.06.2012
3. Brann- og redningsetaten	14.04.2012
4. Omsorgsbygg Oslo KF	08.05.2012
5. Vann- og avløpsetaten	10.05.2012
6. Bymiljøetaten, utredning	12.06.2012
7. Hafslund Nett	07.06.2012
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	08.05.2012

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. *Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning* viser til at befolkningsveksten vil fortsette i mange år fremover, og at spesielt indre by øst vil få høy boligutbygging. Bydel Grünerløkka vil derfor ha behov for flere barnehageplasser fremover. Man anbefaler derfor at det settes av arealer til minimum en 4-avdelings barnehage innenfor planområdet. Det redegjøres for krav til barnehagens utearealer og støy- og støvnivå.
2. *Byantikvaren* gjentar uttalelsen til prosessavklaring.
3. *Brann- og redningsetaten* påpeker at forslaget må ivareta etatens muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og slokkevann. Man ønsker brannhydranter fremfor brannkummer. Atkomst til eksisterende eller omliggende bebyggelse må ikke hindres / forverres. Det bør være kjørbare atkomst rundt bygningene og oppstillingsplass for etatens biler og utstyr. Avstand fra oppstillingsplass må ikke være lenger enn 50 meter. Ved eventuell etablering av barnehage må prosjekteringen ta høyde for at bebyggelsen vil bli benyttet av sovende personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet. Det anbefales sterkt at det installeres sprinkleranlegg el. lignende.
4. *Omsorgsbygg Oslo KF* oppgir at bydel Grünerløkka har et stort behov for barnehageplasser og er positive til at det blir vurdert innregulert barnehage på planområdet.
5. *Vann- og avløpsetaten* informerer om at det går en spillvannstunnel med dimensjon 2x2,2 m i Fjellgata. Tunnelen er sprengt i fjell og topp antas ligge på ca kote +36. Prosjektet må ikke komme i konflikt med tunnelen. Tiltakshaver bes kontakte VAV for å avklare aktuelle problemstillinger mellom utbyggingen og eksisterende va-anlegg. Reguleringsbestemmelsene bør stille krav om at overvann vil bli håndtert lokalt og at dette bør ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen, der bl.a. fordrøyning av overvann kan inngå. Vedlagt uttalelsen er kartutsnitt over ledningstraséer.
6. *Bymiljøetaten, utredning* viser til uttalelse til planinitiativet for saken. Ved eventuell etablering av barnehage og/eller forretning på eiendommen må trafikale konsekvenser for henting/bringning av barn og varelevering gjøres rede for. Varelevering må søkes løst på egen grunn og ikke skje ved rygging til kommunal vei. Ved etablering av barnehage anbefales undersøkelse av grunnforurensning gjennomført. Det vises også til strålevernforskriften som stiller krav til tiltak ved forhøyede radonkonsentrasjoner.
7. *Hafslund Nett* har oversendt standarduttalelse som omtaler forhold til eksisterende anlegg, støy fra transformator- og nettstasjoner, kapasitet på eksisterende strømnnett og behov for nye strømforsyningsanlegg. Oversendt kartutsnitt viser nettstasjon i eksisterende bebyggelse mot Fjellgata.
8. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* forutsetter at planen utarbeides i samsvar med overordnede planer og har ingen konkrete merknader til planarbeid på eiendommen.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. *Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning.* Uttalelsen er tatt til orientering. Innpassing av barnehage på planområdet vurderes å forringe kvalitetene i prosjektets kvaliteter i så høy grad at det ikke foreslås en slik etablering, se også kap. 6.
3. *Brann- og redningsetaten.* Det er avholdt møte mellom tiltakshaver/konsulent og etaten i etterkant av uttalelsen (11.06.2012). Planforslaget har innarbeidet de krav og føringer som etaten har gitt i uttalelse / møte. Detaljert brannteknisk prosjektering vil bli utført i forbindelse med fortsatt utvikling av prosjektet.
4. *Omsorgsbygg.* Se kommentar til nr. 1.
5. *Vann- og avløpsetaten.* Det er avholdt møte mellom tiltakshaver/konsulent og etaten i etterkant av uttalelsen (14.06.2012) der problematikk rundt spillvannstunnel er avklart. Prosjektet vil ikke påvirke tunnelen. Krav til overvannshåndtering på egen grunn er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.
6. *Bymiljøetaten.* Barnehage er ikke lenger et aktuelt reguleringsformål. Se svar til nr. 1.
7. *Hafslund Nett.* Uttalelsen er tatt til orientering.

5.3 Medvirkningsmøter

Det er avholdt separate møter med representanter for Gøteborggata 49-51 boligsameie, Sameiet Meieriet Oslo (Dælenenggata 20) og Fjellgata 28/Gøteborggata 33/35 boligsameie, som alle grenser direkte opp mot planområdet. Møtene var utformet som informasjonsmøter der representantene fikk mer grundig informasjon om planlagt prosjekt enn i utsendt varslingsmateriale. Det ble invitert til å vurdere sammenkobling / sambruk av utearealer innenfor kvartalet. Kontakten med naboene vil bli fulgt opp videre i planprosessen.

Tiltakshaver vurderer også behov for å avholde et åpent møte i forbindelse med at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

6.1 Vedlegg

- Plankart, datert 05.02.2013
- Forslag til bestemmelser
- Sol- og skyggestudier, datert 07.02.2013
- Tegningsvedlegg – planer og snitt, datert 07.02.2013
- Tegningsvedlegg – utomhusplan, datert 06.02.2013
- Tegningsvedlegg – oversikt utearealer (beregningsmåte), datert 06.02.2013
- ROS-analyse, datert 11.06.2012
- Trafikkanalyse, datert 25.05.2012
- Støyutredning, datert 11.06.2012

6.2 Vurdering av utbyggingsmønster

Konseptskisser

I forkant av planprosessen ble fire arkitektkontorer invitert til å utvikle konseptskisser for hvordan planområdet best kan utnyttes for boligbebyggelse. Forslagsstiller hadde i forkant sendt inn planinitiativ til Plan- og bygningsetaten. Foreslått utnyttelse i planinitiativet er basert på gjeldende overordnede planer, utnyttelse i nærliggende nylig regulerte kvartaler og forhold til naboer og bystruktur. Angitt utnyttelse med ca. 12000m² BTA over terreng ble lagt som premiss for konseptstudiene.

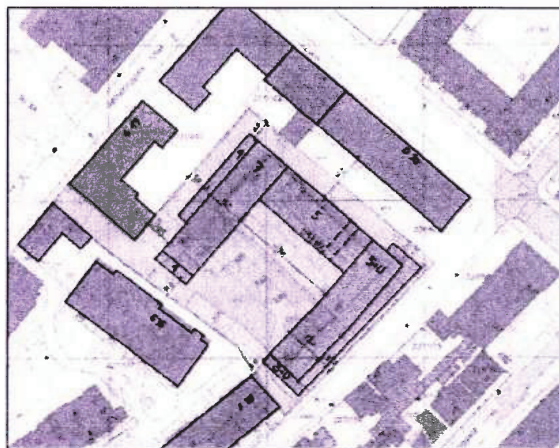
Det ble levert 3 ulike konseptstudier. Disse viser ulike måter å arrondere bebyggelsen på der viste prinsipper er lameller, u-form og sammensatte bygningskropper, og kombinasjoner av disse. Alternativene ble vurdert ut fra følgende tema: bebyggelsesform og boligkvalitet, forhold til og kvaliteter for omgivelsene, byggehøyder, uterom, byggekostnader og gjennomføringsmuligheter.

Lameller

Alternativet viser tre lameller i nord-sydlig retning. Det ble vurdert som lite egnet grunnet tomtens bredde. Avstanden mellom bygningene ville bli for liten og normer for uteareal ville ikke kunne oppfylles. Utearealene får gode solforhold på ettermiddagen da solen står rett inn mellom lamellene, men ellers på dagen ville store deler av utearealene bli skyggelagt. Dælenenggata 20 ville få bedre solforhold enn i dagens situasjon. Lamellene i seg selv ville kunne få gode boliger med stor andel gjennomlyste leiligheter, men i den aktuelle situasjonen ville bokvaliteten blitt for dårlig på grunn av for liten avstand mellom lamellene.



Bebyggelse som lameller



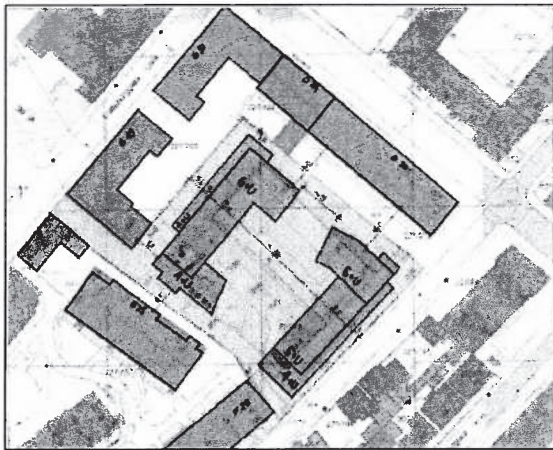
Bebyggelse i u-form

U-form

U-formet bebyggelse, slik også planinitiativet viser, er en videreføring av kvartalsstrukturen på Dælenenga og innebærer at det etableres et kvartal i kvartalet. Det dannes et stort, samlet gårdsrom som åpner seg mot sør samtidig som det er lukket mot omgivelsene i nord og vest. Gårdsrommet i seg selv får gode solforhold. Vist portal i bygningskroppen som ligger parallelt med Dælenenggata kan sikre sammenhenger med omgivelsene i nord. U-form med relativ tykke bygningskropper mot Fjellgata og mot bebyggelsen i Gøteborggata 49-51 (vist 16 m) gir mange ensidige leiligheter, samtidig som de innvendige hjørnene er en utfordring hva gjelder lys- og brannforhold. Det relativt store fotavtrykket gir noe lavere byggehøyder enn i de øvrige konseptene, fem til syv etasjer, hvorav to til tre er inntrukne.

Sammensatte bygningskropper

Konseptet viser to sammensatte bygningskropper med hovedretning parallell med Fjellgata. Utformingen tar utgangspunkt i kvartalets plassering i overgangssonen mellom kvartalsbebyggelsen på Dælenenga og trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Høydene på bygningskroppene varierer mellom fire og åtte etasjer der de øverste etasjene er inntrukne. De høyeste delene av byggene legges til nordre del av bygningskroppene. Bebyggelsesmønsteret åpner opp kvartalet og etablerer et stort, åpent gårdsrom som vender mot sør, og som får god solbelysning. Den åpne karakteren gir også muligheter til å skape gode forbindelser og sammenhenger gjennom kvartalet fra gatene rundt. Prosjektet kan romme en stor andel gjennomlyste og tosidig belyste leiligheter. Liksom for U-formet bebyggelse kan de innvendige hjørnene medføre utfordringer når det gjelder leilighetsløsninger, men gir også spennende muligheter.



Bebyggelse som to sammensatte bygningskropper.

Konklusjon

Vurderingen av forslagene viste at konseptene med bebyggelse i U-form og sammensatte bygningskropper var aktuelle å bearbeide videre. I den videre prosessen ble begge alternativene noe justert, først og fremst når det gjaldt bygningsbredde og høyder. U-formet bebyggelse fikk noe mindre bredde og færre ensidige leiligheter. På de sammensatte volumene ble de høyeste delene redusert fra 8 til 7 etasjer og fotavtrykket ble til gjengjeld økt noe. Tiltakshaver har etter grundig evaluering valgt å gå videre med det siste konseptet, *sammensatte bygningskropper*, med de justeringer som ble gjort i bearbeidelsen av konseptet. Valget begrunnes med at konseptet er mer åpent og tar hensyn til nabobebyggelsen på en god måte, gir gode og solbelyste utearealer, har stor variasjon i type boliger med god bokvalitet og tydelig arkitektonisk særpreg. Man ser at bebyggelsesmønsteret kan ha noe høyere byggekostnader enn den u-formede bebyggelsen, men mener at kvaliteter vil veie opp for dette.

I møte med Plan- og bygningsetaten 31.05.2012 ble forslagstillers valg av konsept støttet av representanter fra etaten. Etter dette har prosjektet gjennom den videre prosessen blitt bearbeidet ytterligere for å få til en samlande løsning for offentlig utleggelse. Dette ble det oppnådd enighet om på oppfølgingsmøte etter prosjektavklaring 14.01.13. Da ble bearbeidet forslag valgt lagt til grunn for videre bearbeiding fram til utleggelse offentlig ettersyn. Etterfølgende tekster er utarbeidet i henhold til denne føringen.

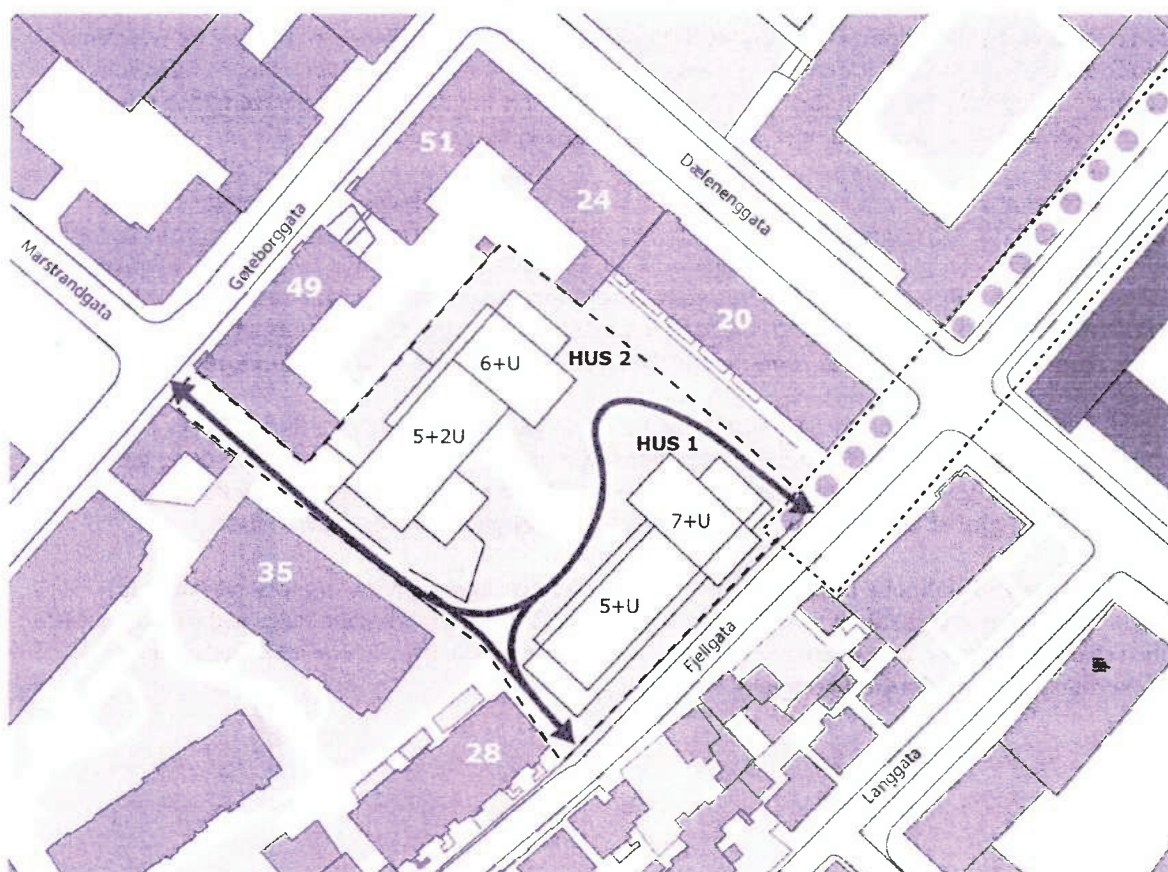
6.3 Bebyggelse

Bebyggelsesmønster

Planområdet ligger i overgangen mellom de homogene teglkvartalene mot Christian Michelsens gate, den sammensatte kvartalsbebyggelsen på Dælenenga og den varierte, småskala trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Prosjektet har en størrelse og beliggenhet som tilsier at det får en selvstendig form, karakter og uttrykk som tar opp i seg de beste kvalitetene i omgivelsene. Valgt bebyggelsesmønster med to sammensatte bygningskropper parallelt med Fjellgata gir mulighet til å knytte sammen og formidle overgangen mellom de ulike bystrukturene i området og tilfører dermed området helt nye kvaliteter.

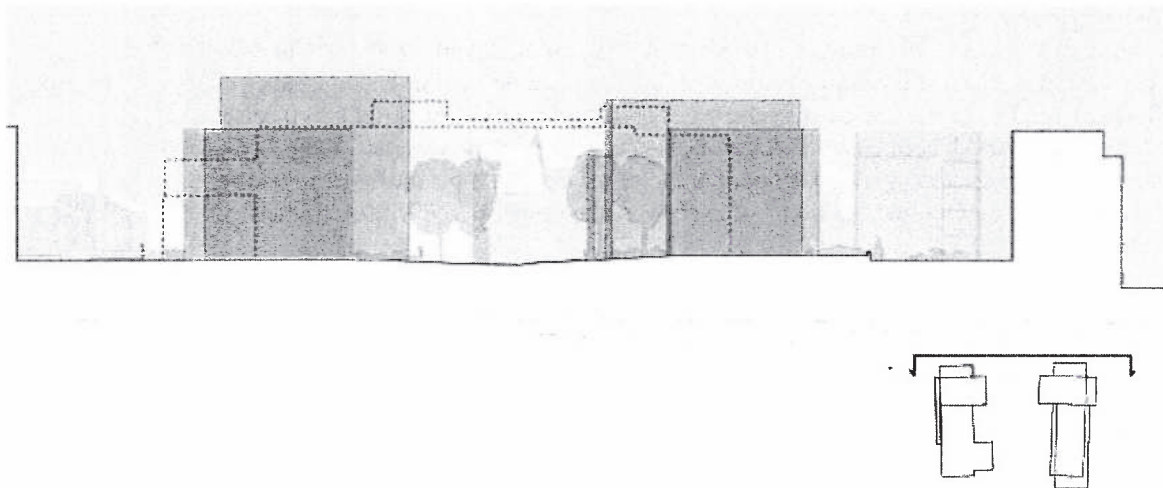
Langs Fjellgata trekkes ny bebyggelse (hus 1) 3-4m lenger inn enn dagens fasadeliv og følger fasadelinjen som dannes mellom vegglinjene til Fjellgata 28 til Dælenenggata 20. En tverrstilt fløy markeres med to etasjer høyere volum og er ca 2 meter fremskutt mot Fjellgata. På den måten understrekes plassdannelsen fra krysset mellom Fjellgata og Dælenenggata fram til innsnevringen, tenkt som en portal inn til småhusbebyggelsen på Rodeløkka.

Tilsvarende etableres et tverrstilt volum på bygningen inne i gårdsrommet (hus 2), men kun én etasje høyere enn resten av bygningskroppen. Mot uterommet til Gøteborggata 49 er hovedfløyen gjort noe slankere enn i planskissen slik at minste avstand til eiendomsgrensen øker fra 5 til 7m. Justeringen tar også hensyn til utsyn og solforhold for boligene på naboeiendommene i Dælenenggata 20 og 24, slik sol- og skyggestudiene viser.



Bebyggelsesmønster i planforslaget med nye gjennomgangsmuligheter i kvartalet.

De to tverrstilte fløyene danner et symmetrisk fondmotiv som tilfører det uensartede storkvartalet et samlende uttrykk og definerer det sentrale utearealet i planområdet. Fondbyggene blir et hovedelement i en ny sammenhengende grønn struktur som strekker seg fra Dælenenggata 20, gjennom planområdet og avsluttes med en tilknytning til utearealene til Fjellgata 28 / Gøteborggata 33-35 boligsameie i sør. Markering av fløyenes høyde og beliggenhet repeterer karakteren til de høye byggene som markerer krysset Fjellgata-Christian Michelsens gate (se bilde s. 7).



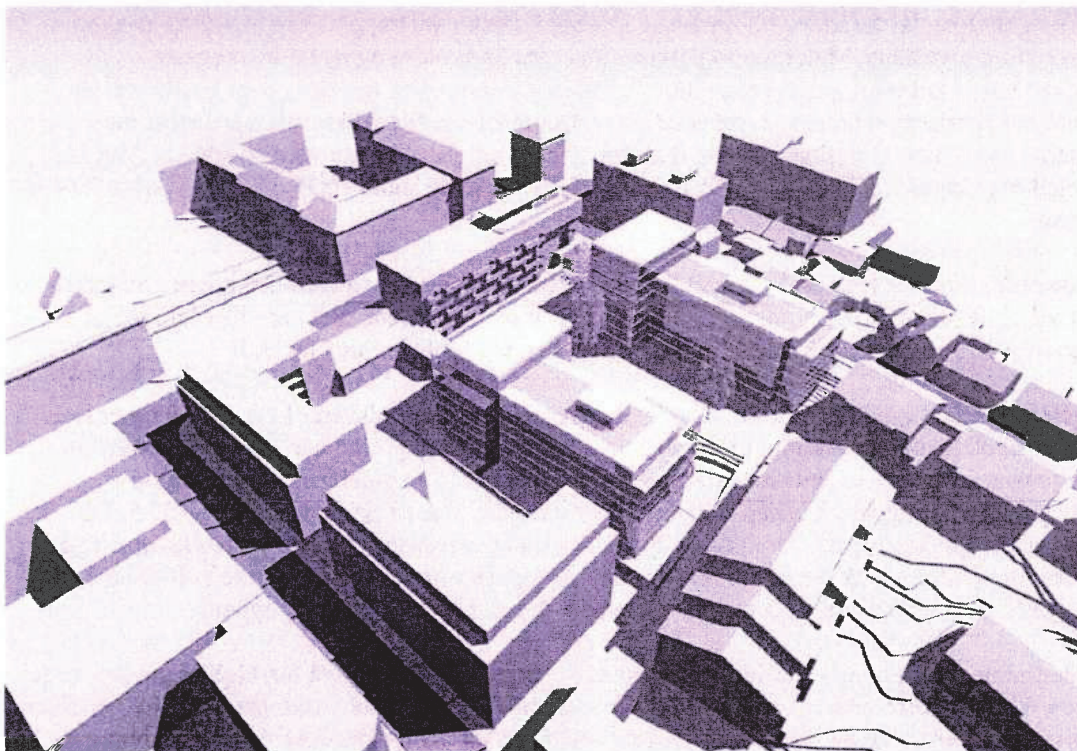
Oppriss av bebyggelsen sett mot sør. Eksisterende bygning som rives er stiplet.

Ved behandlingen av planskissen har høyden på hus 2 vært et tema. Dælenengas teglkvartaler skiller ikke størrelsesmessig mellom bygninger mot offentlig gaterom og bygninger i bakgård. Å bygge lavere bakgårdsbebyggelse var en historisk tradisjon som stort sett forsvant med moderne byggeri fra funksjonalismens barndom. Dette ses tydelig i bebyggelsen sør for planområdet med de tverrstilte blokkene på 5 etasjer + loft over delvis nedgravde garasjer som «bakgårdsbygninger» til den lavere småhusbebyggelsen langs Fjellgata. Vi har likevel redusert høyden på innerste tverrstilte fløy med én etasje i forhold til planskissen etter ønske fra Plan- og bygningsetaten.

Planområdet er en del av et langstrakt storkvartal med få tverrforbindelser. Strekningen mellom Dælenenggata til Verksgata er ca 350 meter lang og kun mulig å krysse over private utearealer som tilhører sameiet Fjellgata 28 / Gøteborggata 33-35. Plasseringen av de nye bygningskroppene bidrar til å åpne kvartalet slik at det kan etableres gjennomgående gangveier både på tvers og på langs gjennom gårdsrommet. Hvis man kommer til enighet med borettslag / sameier i nabobebyggelsen kan utearealer i den nordre og midtre delen av storkvartalet brukes i sammenheng over eiendomsgrensene.

Planforslaget viser også en ny tverrforbindelse med en gangvei for allmenn ferdsel langs planområdets grense mot sør. Den søkes opparbeidet uten trapper, men høydeforskjellene mellom de to gatene, hensyn til rømningsvei fra garasjeanlegg i Gøteborggata 35 og innkjøring til prosjektets egen garasjekjeller, gjør at det ikke oppnås universell tilgjengelighet for hele forbindelsen.

Hovedinngang til boligene legges til gårdsrommet og bygningskroppene organiseres rundt to trapperom i hvert bygg slik at svalgangsløsninger unngås. Trapperommene leder ned til kjelleretasje med garasje og boder, og betjener også felles takterrasser på tak over 5. etasje. Kjøreadkomst til parkeringsgarasje er fra Gøteborggata.



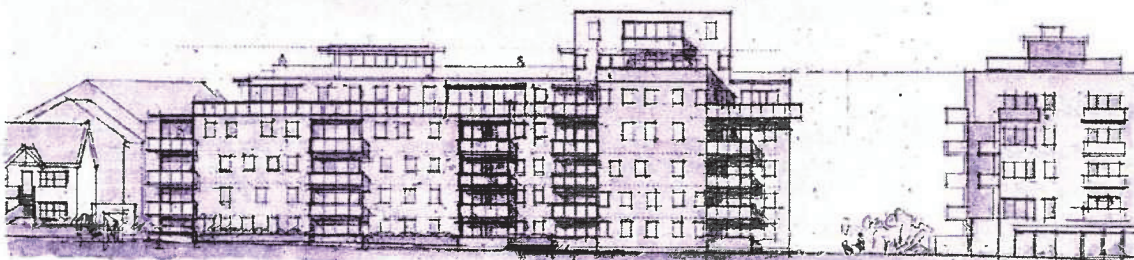
Perspektiv av ferdig utbygd kvartal i henhold til planforslaget, med fremtidig tverrforbindelse fra Fjellgata til Goteborggata.

Estetikk

Storkvartalet som planområdet er en del av har svært uensartet bebyggelse. Som tidligere nevnt er søndre del av kvartalet del av den typiske trehusbebyggelsen på Rodeløkka, mens nordre del tilhører den tynge mur- og teglbebyggelsen i Dælenengaområdet. Bebyggelsen her består av både nyere tids teglkledde boligblokker, med svalganger og tunge balkongkonstruksjoner i gatefasaden, eldre murgårdsbebyggelse, terrasseblokker og moderne rekkehusbebyggelse.

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal bidra til å stramme opp, ramme inn og underdele storkvartalet som i dag oppleves som fragmentert. Det synes naturlig å knytte ny bebyggelse primært til teglbyen og samtidig tilpasse den mot trehusbyen i sør.

Begge de tverrstilte fløyene tenkes utført i lyse materialer med et lett og mest mulig transparent uttrykk. Dette vil forsterke deres karakter og understreke de vertikale brytningene av bygningskroppene. I tillegg til å gjøre byggene mer interessante vil de tverrstilte fløyene bidra til forhøyet bokvalitet idet de gir solinnfall fra og utsyn mot flere retninger.



Oppriss ny bebyggelse sett fra Fjellgata.

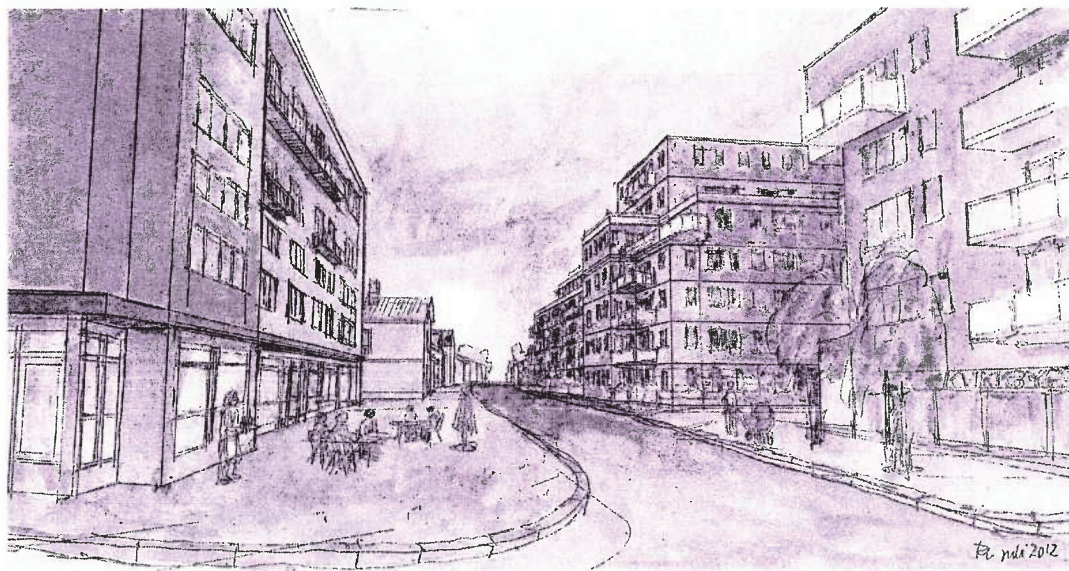
Langs Fjellgata foreslås fasadene i hovedsak i tegl med innslag av tre, glass og plater for å etablere referanser til omgivelsene. Materialer og dimensjoner fra både eldre og nyere bebyggelse i nærområdet søkes tatt opp i gatefasaden mot Fjellgata. De inntrukne fasadene over fjerde etasjen tenkes utført i lettere materiale, som tre eller glass. Det etableres framstikkende balkonger med transparente overflater. Det tilbaketrukne fasadelivet gir mulighet til å etablere en sone der det kan spilles med bygningsliv, balkonger og forhager på lignende måte som i småhusbebyggelsen ellers på Rodeløkka.

Gårdsfasadene utformes lette og lyse med fritt utkragede balkonger av gjennomskinnelig materiale, men her vil vi også kunne ha litt tegl for å understreke hovedvolumene. Selv om like leiligheter plasseres over hverandre kan fasaden varieres slik at den vil oppleves som levende.

Bebyggelsen foreslås med i hovedsak fem etasjer over terreng, som tilsvarer kote + 60,0 og er noe lavere enn nabobebyggelse i nord, Dælenenggata 20. Denne bebyggelsen har i følge tilgjengelige tegninger maks. kote +61,05, med takterrasse på den østre delen av taket. Mot gårdsrom og nabobebyggelse i sør og vest trappes bebyggelsen ytterligere ned, til fire etasjer, kote +57,5. De øverste etasjene trekkes tilbake for at ny bebyggelse skal oppleves mindre dominerende og skygge mindre for omgivelsene. De tverrstilte fløyene med syv etasjer mot gate, maks kote + 66,0 og seks etasjer i gårdsrom, maks kote+63,5 etableres i nordre del av begge bygningskroppene.

De tilbaketrukne øvre etasjene muliggjør direkte adkomst til takterrasser på forskjellige nivåer, både private og felles. Takene på kote +60 skal brukes som felles takterrasser. Atkomst her skjer fra trapp-, heis- og ventilasjonsoppbygg med maks tak kote +63,5. De takflater som ikke tas i bruk som takterrasser og som er synlige fra omkringliggende bygninger får sedumtak. Sedumtaket bidrar til å fordøye regnvannet og holder takflatene svalere sommerstid enn tradisjonell takbekledning. Det grønne preget vil bidra positivt til opplevelsen av takterrassene.

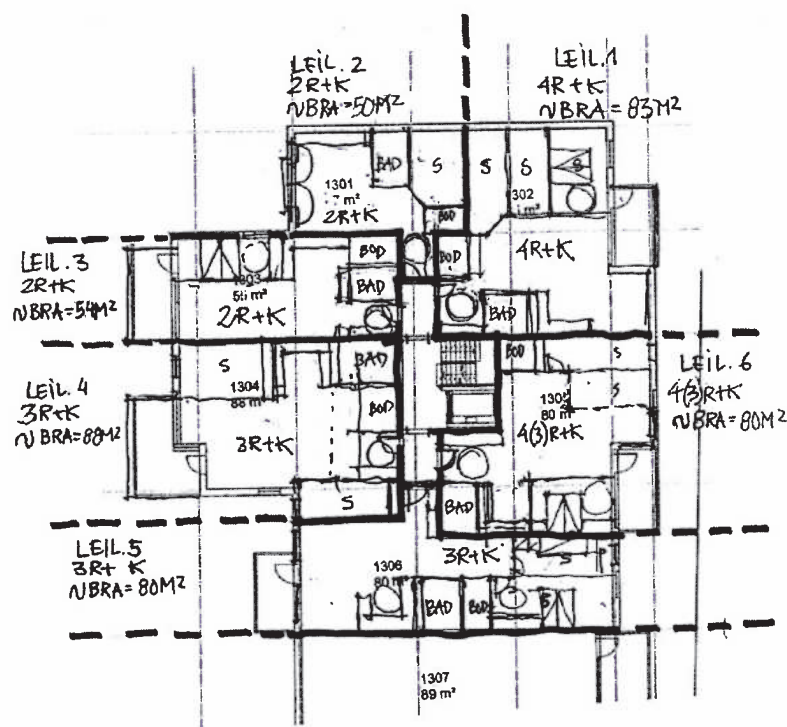
Balkonger skal være fritt utkragede og utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.



Akvarellen viser skisse til ny bebyggelse langs Fjellgata i sammenheng med omgivelsene.

Boligkvalitet

God bokvalitet er et bærende prinsipp i planforslaget, og har i høy grad vært førende for valg av konsept. Oppbyggingen av volumer med varierte høyder og bredder, og utnyttelse av det fallende terrenget mot sørvest bidrar til en stor variasjon av leilighetstyper og løsninger. Avhengig av plasseringen i kvartalet kan de enkelte leilighetene innenfor de tre kategoriene små, middels og store variere i antall rom, bygges med åpne eller mer lukkede romløsninger og gis forskjellige typer uteplass og orientering etter beliggenhet og himmelretning. De fleste leilighetene vil være gjennomlyste eller ha lysinnfall fra to sider. Ingen leiligheter vil bli ensidig orientert mot nord- eller øst. Fri høyde inne i leilighetene vil i hovedsak være 2,50 meter, i forbindelse med takterrasser 2,40 til 2,20 meter.

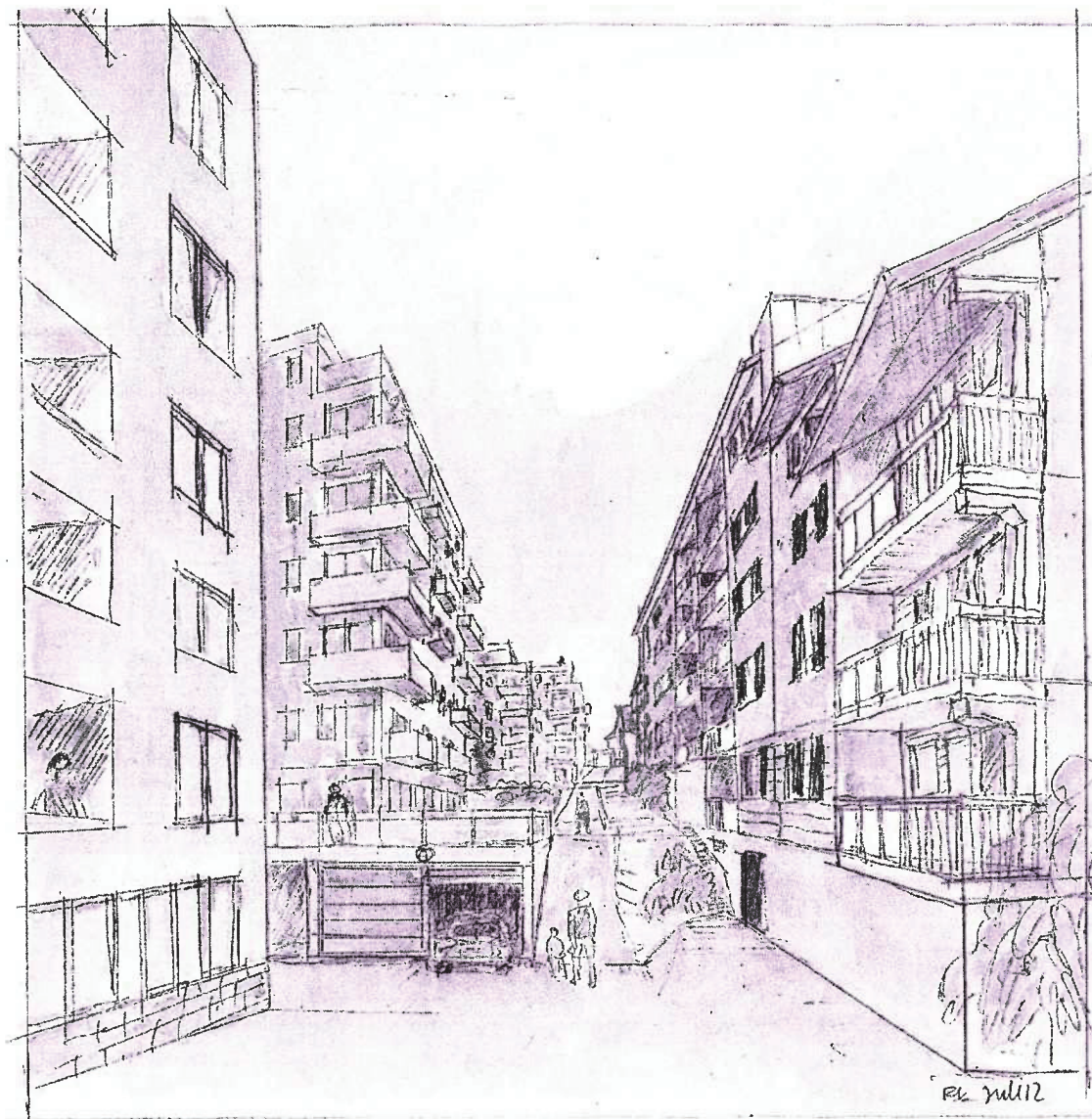


Eksempel på mulige leilighetsplaner i 3. etasjen. Illustrasjonsprosjektet som er vedlagt viser også foreløpig inndeling i ulike leilighetsstørrelser og -typer. Her fremgår det at konseptet gir et stort mangfold av leiligheter med ulike kvaliteter, god orientering og god fasadelengde.

Foruten i boligsameiet direkte sør for planområdet (eiendommen 227/157) er det få barnefamilier i nabobebyggelsen. Det er derfor en målsetting at prosjektet skal være attraktivt for barnefamilier. Leiligheter på over 80 m² tenkes i hovedsak utformet som familieleiligheter med mulighet for tre soverom. Enkelte leiligheter kan også få planløsninger der et soverom kan brukes som en uavhengig del av boligen, enten for utleie eller for tenåringsbarn som ønsker litt større frihet. De middels store leilighetene, i spennet 50 – 75 m² kan variere mellom gode to-roms leiligheter på drøyt 50 m², kompakte tre-roms på rundt 65 m² og større tre-roms egnede for mindre barnefamilier. Blant de minste leilighetene, som er to-toms på 40 – 50 m², finnes både ensidige leiligheter og leiligheter som er belyst fra to sider. En stor andel av de minste leilighetene er vist i bygningskroppen inne i kvartalet hvor de blir liggende skjermet og rolig til.

Store leiligheter vil søkes lagt mot omgivelsene med gode sol-, lys og utsiktsforhold, mens de mindre leilighetene legges i de delene av byggene med noe mindre gunstige sol- og lys forhold. Alle leiligheter får fasader mot to, eller tre sider, unntak er ensidige mindre leiligheter som vender mot syd øst, eller syd vest.

Samtlige leiligheter får balkong, private takterrasser eller uteplass på terreng. Grunnet høydeforskjellene i kvartalet, ca 8,5 m fra nordøst til sørvest, er det også mulig å etablere leiligheter i overgangssonen mellom det lavest liggende partiet av tomten i sørvest og parkeringsgarasjen lenger bak på eiendommen. I denne sonen har også nabobebyggelsen, med adresse Gøteborggata 49, ensidige leiligheter med lukket fasade mot dagens kjelleretasje i Fjellgata 30. Ved riving av eksisterende kjelleretasjer og konstruksjoner under gårdsplassen, blir det mulig å etablere terrengsammenheng fra planområdet til omgivende terreng og bygninger.



Forbindelsen på tvers av kvartalet og terrengsammenheng mellom områdets utearealer, sett fra Gøteborggata.

Ved å utnytte areal oppå nytt garasjeplan i sørvest, kan man etablere boliger i de laveste etasjene over bakken. Disse får vinduer både mot sør og sørvest, slik at de blir tosidig belyste og får gode bokvaliteter. Leilighetene blir liggende med minste avstand ca. 7m fra gårdsrommet i Gøteborggata 49. Selv om de nederste leilighetene ligger ca. 2,5m lavere enn gårdsrommet i nr. 49, gir avstanden til nabo muligheter til å etablere gode private utearealer. Grønn vegetasjon mot nabovegg, og både sol og lys deler av dagen vil kunne gi gode boforhold. Flere av disse leilighetene får dessuten gjennomlys inn mot områdets felles gårdsrom.

Utnyttelse

Høringsutkast for Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP-BB), angir maksimal utnyttelse i området til % BRA = 400 %. Nylig regulerte boligeiendommer i nærområdet har en utnyttelse i størrelsesorden 250 til ca 300 %. Studier av den aktuelle eiendommen har vist at utnyttelse opp mot kommunedelplanens maksimumsgrense vanskelig lar seg kombinere med gode utearealer i henhold til forslag til ny norm, hensyn til nabobebyggelse eller god bokvalitet. Samtidig innebærer en utbygging som forutsetter fjerning av all eksisterende bebyggelse på eiendommen, inklusiv konstruksjoner under terreng, at utnyttelsen må være på et slikt nivå at prosjektet lar seg realisere økonomisk.

Valgt bebyggelsesmønster og høyder sikrer god bokvalitet både i prosjektet og i tilliggende boligbebyggelse, samtidig som foreslåtte arealnormer for uteareal overholdes. Foreslått utnyttelse er % BRA = ca.250 %, tilsvarende BRA = 11.650 m² inkl. ca.200m² BRA målbare deler av balkonger. Dette tilsvarer ca 138 leiligheter med vedtatt leilighetsfordeling for indre by (bystyret 26.09.2007).

Alle boliger og fellesarealer vil bygges i henhold til forskriftskravene i TEK 10 med krav til tilgjengelige boenheter. Ny bebyggelse planlegges utført som lavenergihus klasse 1.

6.4 Uterom

Adkomstforhold

Hovedadkomst for gående og syklende er fra Fjellgata, nord-øst på planområdet, mens kjøreadkomst til garasjeanlegg er fra Göteborggata i planområdets sørvestre hjørne. Fra Fjellgata legges det også til rette for at utrykningskjøretøyer (brannbiler) kan kjøre inn i gårdsrommet for å nå leiligheter i den indre bygningen, for øvrig er gårdsrommet trafikkfritt. Brannveisystemet skal fremstå som en integrert del av utearealet som kan brukes for opphold og lek, noe som kan oppnås ved bruk av armert gress på kjøreareal og oppstillingsplass.

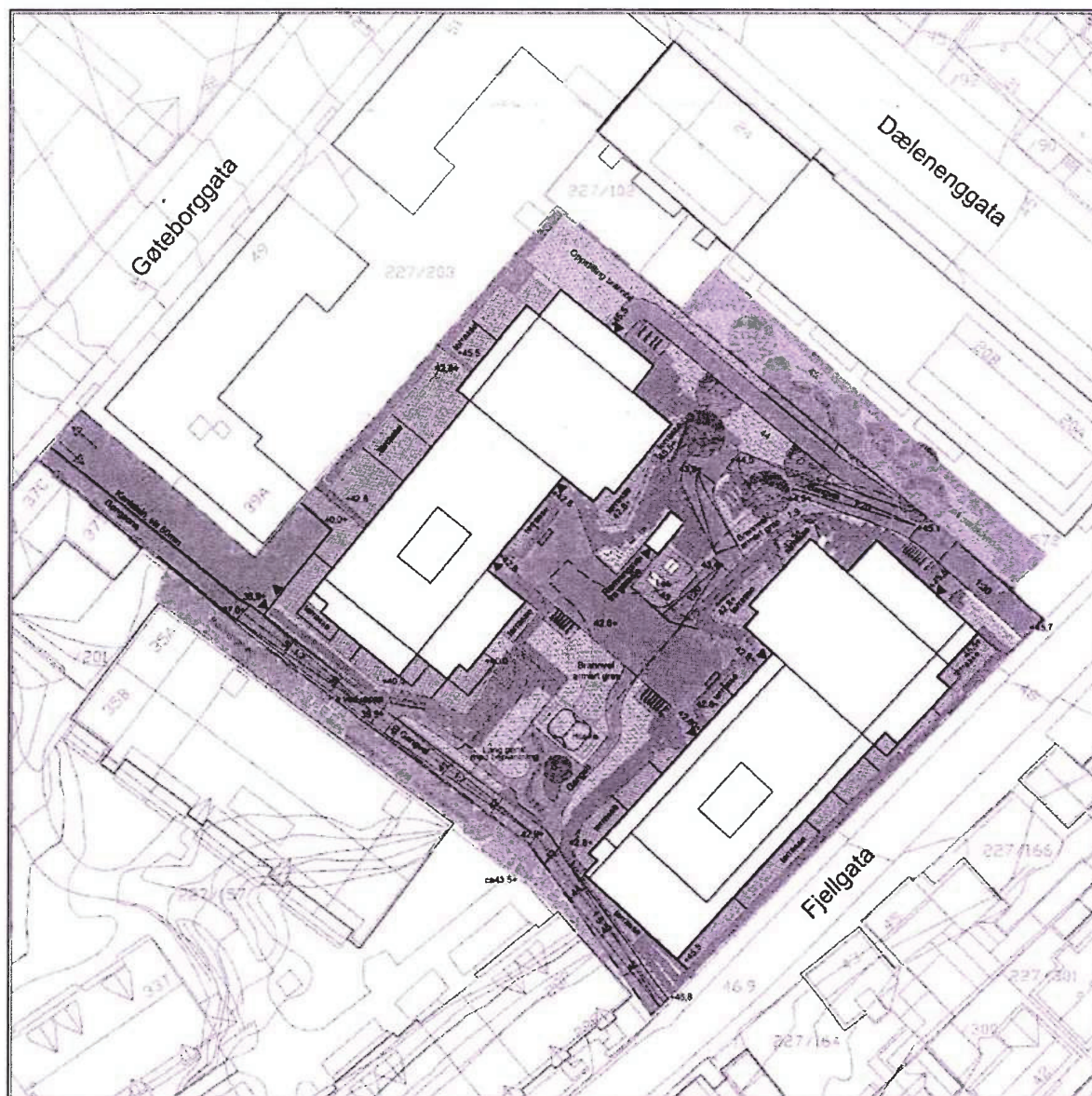
Hoveddelen av gårdsrommet vil bli liggende på ca kote +42,6 og trappes ned til private utearealer på terreng i sørvest på ca kote +40,0. Innkjøringen i Fjellgata ligger på ca kote +45,7. Det anlegges gangvei for å binde sammen utearealet på de ulike nivåene som oppfyller krav til universell tilgjengelighet, fall 1:20, mens utrykningskjøretøyer forutsettes å klare brattere fall, opp til 1:8.

Uteoppholdsareal

Eiendommens størrelse og valgt bebyggelsesstruktur muliggjør etablering av gode, samlede utearealer for beboerne, i tillegg til private uteplasser på terreng tilknyttet boliger i første etasje. Det store sammenhengende gårdsrommet opparbeides med gressplen, vegetasjon, lekeutstyr og sitteplasser.. Asfaltert gangareal i gårdsrommet utgjør også gode utearealer, både for ballspill, sykling med trehjulssykkel og eventuelt for å gå på rulleskøyter på. Det etableres buskefelt som skjerming av private utearealer. Busker og trær kan få gode vekstmuligheter ved lokalt tykkere jordlag inne i gårdsrommet.

Støyutredning viser at gårdsrommet blir svært skjermet for støy og derfor har gode forutsetninger for å bli et attraktivt uteoppholdsareal for beboerne, se sammenfatning av støyutredning under pkt. 6.6 Miljøfaglige forhold. Sol- og skyggestudier viser at også krav til at minst 40 % av uteareal på terreng/lokk skal være solbelyst til sammen 5 timer, hvorav minst 3 timer i tidsrommet mellom kl. 15 og 20 den 1. mai, oppfylles med god margin. På ettermiddags- og kveldstid er kun en liten del av gårdsrommet nærmest fasaden til den indre bygningskroppen skyggelagt. Både lekearealer og sitteplasser har derfor gode solforhold og kan forventes å bli brukt i stor omfatning. Se også sammenfatning og illustrasjoner av Sol- og skyggestudier under pkt. 6.6 Miljøfaglige forhold.

De sentrale uteområdene innenfor planområdet vil oppfylle krav til universell utforming. Høydeforskjellen i gårdsrommet kan brukes effektivt som uteareal for beboerne med sørvendte sitteplasser på forskjellige nivåer og skrånende lekearealer. Høydeforskjellen i gårdsrommet gir vinterstid mulighet for aking for de minste barna. Denne delen av eiendommen vil ikke ha kjelleretasje og det er derfor god mulighet for å plante større trær på terreng i det skrånende partiet. Under den ikke utgravde delen av planområdet kan det også anlegges fordrøyningsmagasin for overvann.



Skisse til disposisjon av utearealer innenfor planområdet og på naboeiendommen i nord, Dælenenggata 20.

Det vil også, som nevnt, etableres takterrasser som del av felles uteareal. Arealene får tilkomst fra heis og skal være universelt utformet. Takterrasser vil være felles for alle beboere og får en utforming med faste dekker, skjermende vegetasjon og avgrensede sosiale soner. Både lune plasser og utsikt skal ivaretas.



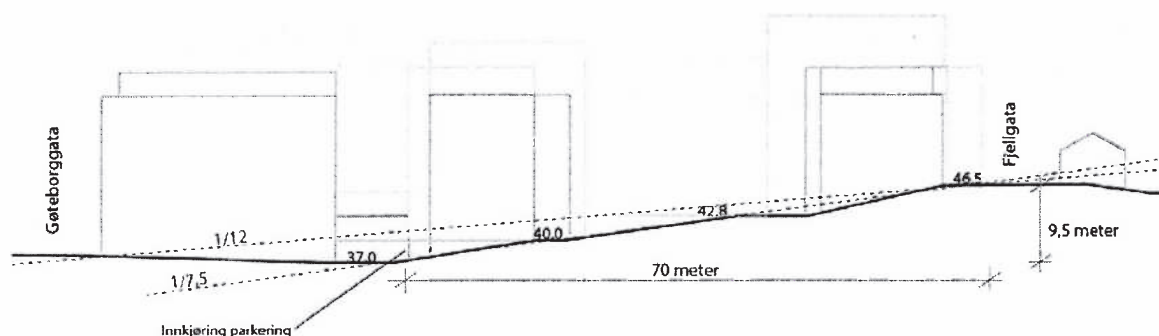
Skisse viser felles og private takterrasser samt grønne takflater, sedumtak

Gjennomgående gangvei

Sør i planområdet opparbeides en ny gangforbindelse gjennom kvartalet, fra Gøteborggata til Fjellgata. Denne gangveien utgjør ikke hovedadkomst til planområdet men planlegges for å bedre forbindelsen mellom Fjellgata og Gøteborggata i et ellers veldig langstrakt kvartal, som mangler tverrforbindelser. Gangforbindelsen vil bidra til å knytte sammen nytt gårdsrom innenfor planområdet med utearealer i tiliggende kvartal i sør, Fjellgata 28/Gøteborggata 33-35 boligsameie.

Forbindelsen skal være åpen for alminnelig ferdsel og bidrar derfor til bedre gangforbindelser for alle som beveger seg i området.

Høydeforskjellen mellom Fjellgata og Gøteborggata er ca 8,5 m. Hensyn til rømningsvei fra garasjeanlegg i Gøteborggata 33-35 og innkjøring til prosjektets egen garasjekjeller, gjør at det ikke oppnås universell tilgjengelighet for forbindelsen. Gangforbindelsen starter fra ca.kote 46,8 i Fjellgata og går først ned til ca kote + 42,8 ved møte med utearealene til Fjellgata 28/Gøteborggata 33-35 boligsameie. Det er ønskelig at gangforbindelsen her skal bidra til å oppnå sammenheng mellom de to gårdsrommene. Høydeforskjellen på denne strekningen er såpass stor at rampe vil få fall ca 1:6. Videre føres gangveien ned til neste horisontale parti i gårdsrommet på ca.kote.40,0, for derfra å gå ned til terreng ved innkjøringen til garasjeanlegget ved Gøteborggata på ca.kote 37,5. Fallet på disse rampene vil være ca 1:7.



Snitt gjennom planlagt tverrforbindelse langs planområdets sørside. Stiplede linjer viser at gjennomsnittlig fall langs tomtegrensen er ca 1:12, uten repos, men at hensyn til eksisterende rømningsveier, garasjeinnkjørsler og ønske om kontakt med utearealer i gårdsrom på begge sider medfører brattere ramper.

Arealoversikt – felles utearealer

Felles uteoppholdsareal ihht normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo

Krav ihht norm %	Prosjektets arealer	Krav i prosjekt	Oppfyllelse illustrert prosjekt
20 % av bolig-BRA	11.650 m ²	2.330 m ²	2.400 m ²
60 % av uteareal på terreng	Boligformål: 4.660 m ²	Min. 1.398 m ²	1.820 m ²
Øvrig felles uteareal på takterrasser	-	Maks. 932 m ²	580 m ²

Samlet felles utearealenhet

Krav ihht norm %	Krav i prosjekt	Oppfyllelse illustrert prosjekt
80 % av uteoppholdsareal på terreng skal bestå av enheter á minst 250 m ² (SFUA)	1.118 m ²	374+294+462 = 1.130 m ²

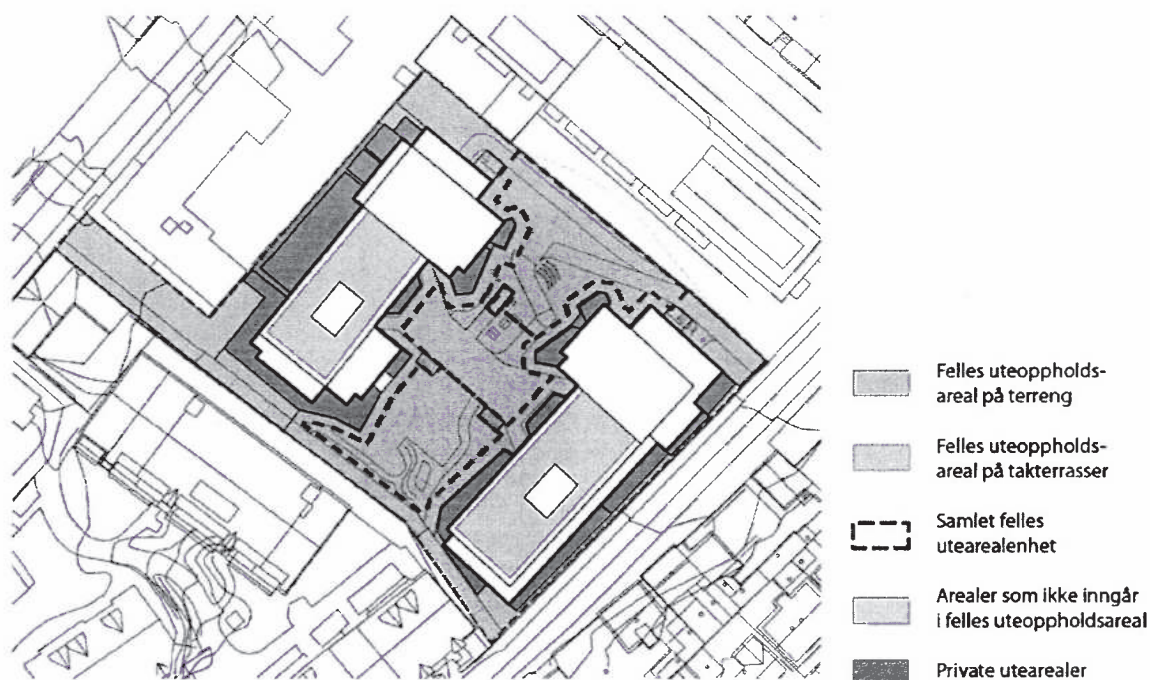
Følgende arealer innenfor eiendomsgrensene er trukket fra ved beregning av felles uteoppholdsareal: bebyggelsens fotavtrykk, kjøreareal / adkomst til garasje, sykkelparkering på terreng, del av alminnelig tilgjengelig gangvei, private uteplasser for leiligheter i første etasjen, adkomstareal langs Fjellgata og mindre buffersoner som mangler bruksverdi.

Gangveier fra Fjellgata og inne i gårdsrommet er regnet inn i felles uteareal/samlet felles utearealenhet i tråd presisering i forslag til utearealnormer, der det presiseres at: *SFUA-definisjonen (samlet felles uteoppholdsareal) er utvidet, slik at interne bilfrie gangarealer, samt sitteplasser, sandlekeplass etc. kan medregnes under forutsetning at de samtidig kan inngå i et lekeareal for plasskrevende fysisk aktivitet og lek.*

Forslagsstiller ønsker i den forbindelse å framholde at asfalterte gangveier er viktige og gode lekearealer for barn, blant annet for å sykle eller skate, hoppe paradis eller leke med ball på. Arealer av armert/forsterket gress, som muliggjør adkomst med brannbil i nødsituasjon, er også gode arealer for fysisk lek, samtidig som det grønne preget opprettholdes.

Felles uteareal består av et stort, samlet gårdsrom. Dette kan deles opp i tre SFUA-enheter på henholdsvis 374, 294 og 462 m². Område A er stort sett flatt med et amfilignende areal i sørvestre hjørne, og tenkes opparbeidet med gressplen, skjermede sitteplasser og lekeapparater som huske og klatrestativ. Område B består av fast dekke for ballek, sykling og lignende, samt sandlekeplass for de minste barna. Område C skråner mot sør og inviterer til aking, sykling med mere, her etableres også sørvente sitteplasser i det skrånende arealet. Utearealenhetene er målt innenfor vegetasjonssonen, som utgjør en 2 m bred skjerming av de private utearealene fra fellesrommet.

Minste avstand mellom bygningskropper i gårdsrommet er 21 m, mens hoveddelen av utearealet ligger i del av gårdsrommet der avstand mellom bygningskroppene er fra 26 til drøyt 32,5 m. Eventuelt utkragede balkonger kan krage to meter ut i gårdsrommet, slik at minste avstand uansett ikke vil bli mindre enn 17 m.



Beregning av utearealer i henhold til norm

Naboeiendommers uteareal

Eiendommen 227/572, Dælenenggata 20, som grenser til planområdet i nord, har i dag ikke noe tilgjengelig uteareal på terreng. Gjennomføring av planforslaget medfører at del av eiendommen som i dag er i bruk for parkering kan opparbeides som uteareal for beboerne. Arealet er på 340 m² og bør ved utformingen ses i sammenheng med utearealer for Fjellgata 30. Det vil også åpnes for at beboerne i Dælenenggata 20 får tilgang til utearealene tilhørende det nye boligprosjektet.

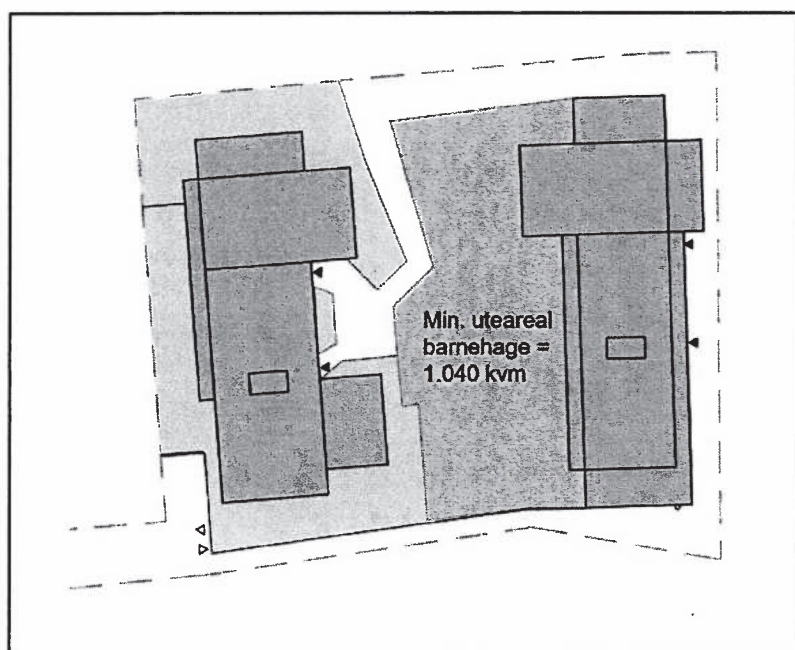
Fjellgata 28 / Göteborggata 33-35 boligsameie, som grenser til planområdet i sør, har felles uteareal som avsluttes med gjerde og høy mur mot planområdet. Nivået på dette utearealet er på samme kotehøyde som planlagt gårdsrom. Mellom muren og planområdet finnes et fire meter bredt gruset areal som i dag fremstår som et ingenmannsland. Arealet kan fylles opp og opparbeides til å bli en attraktiv og viktig del av felles uteareal langs ny gangforbindelse. Det arbeides med å knytte sammen utearealene og gangveiforbindelsene mellom planlagt uteareal i Fjellgata 30 og boligsameiet i sør. En eventuell avtale om opparbeidelse og felles bruk vil bli tinglyst.

6.5 Vurdering av barnehage

Det er pålagt å vurdere innpassing av en barnehage med minst fire avdelinger i alle boligprosjekter med flere enn 100 boliger. Forslagsstiller har vurdert en slik etablering innenfor prosjektet som uhensiktsmessig.

En fire avdelings barnehage vil trenge ca 700 m² innendørsareal, tilsvarende første etasjen i en av de planlagte bygningskroppene (med fradrag for inngangspartier, trapperom og heis til boligetasjene). Uteareal skal i henhold til norm være 1.728 m². Barnehagens uteareal kan være åpne for beboerne utenfor barnehagens åpningstid og kan derfor regnes inn i felles uteareal for boligdelen av prosjektet. Plan- og bygningsetaten oppgir at man kan vurdere å redusere krav til uteareal til 60% av norm, tilsvarende 1.037 m², for å sikre gode utearealer for både barnehagen og beboerne.

Forslagsstiller har skissert barnehage i bygningskroppen mot Fjellgata, med inngang og varelevering direkte fra gaten. Barnehagens uteareal i gårdsrommet vil medføre at inngangene til boligene må flyttes til Fjellgata, noe som medfører at beboerne får dårligere kontakt med utearealene på terreng. Plassering av barnehagen i den indre bygningskroppen vil gi bedre solforhold på utearealene på formiddagen, men gjøre det umulig å etablere gode innganger til boligene i bygningen.



Skjema viser en evt. barnehages minimumskrav til uteareal i gårdsrommet.

Illustrasjonen viser størrelse på barnehagens uteareal i gårdsrommet med 60 % av anbefalt norm. Barnehagen vil også med det reduserte utearealet beslaglegge hele det samlede felles utearealet i gårdsrommet, slik at beboere på dagtid vil være henvist til uteareal kun på takterrasse. Krav til inngjerding av barnehagens utearealer vil komme i konflikt med nødvendig adkomstmulighet for utrykningskjøretøy (brannbil) til gårdsrommet. Høydeforhold vil dessuten medføre at nordre del av utearealet vanskelig kan oppfylle kravene til universell utforming. Trafikkanalyse viser at barnehagen vil generere drøyt 100 ekstra bilturer per døgn i Fjellgata. Gaten er smal og i flittig bruk av gående og syklist.

Forslagstillers målsetting om å etablere et boligprosjekt med høy bokvalitet og med gode utearealer vil umuliggjøres ved innpassing av en fire avdelings barnehage i kvartalet. En vesentlig reduksjon i boligarealet innenfor planområdet for å muliggjøre barnehageetablering er ikke økonomisk gjennomførbart da inngangskostnadene for å fjerne eksisterende konstruksjoner og tilrettelegge tomten for utbygging krever boligutbygging i den omfatning som foreslås. Nærområdet synes å ha god barnehagedekning, se kap.3 Eksisterende forhold.

6.6 Miljøfaglige forhold

Sol- og skyggestudier

Det er utarbeidet sol- og skyggestudier for foreslått ny bebyggelse og for eksisterende situasjon ved vår-/høstjevndøgn, 1. mai og sommersonnensdag, se vedlegg.

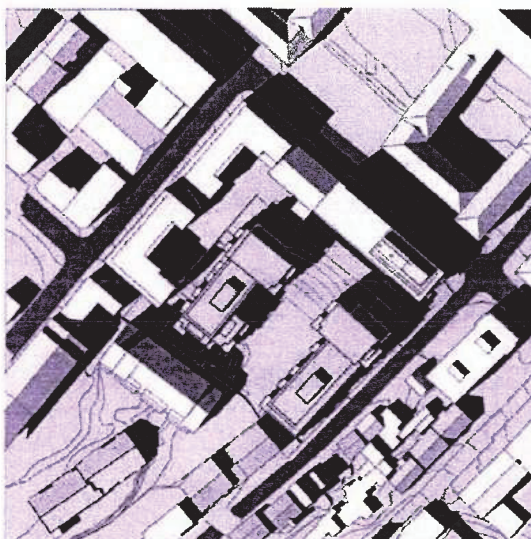
Solstudiene viser at valgt bebyggelsesmønster gir meget gode solforhold for utearealer inne i kvartalet fra midt på dagen og ut på ettermiddagen ved alle aktuelle tidspunkt. På formiddagen er vestre del av gårdsrommet solbelyst og sen ettermiddag / kveld har de sørøstre delene av gårdsrommet sol. Midt på dagen er i stort sett hele gårdsrommet solbelyst fra 1. mai og utover. Utearealnors krav til at minst 40% av uteareal på terreng / lokk skal være solbelyst i til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20, oppfylles derved med god margin.

Solstudiene viser også at bebyggelse i Dælenenggata 20 og 24 vil få bedre solforhold på store deler av uteareal og fasade mot sør med ny bebyggelse enn ved dagens situasjon, ved de aller fleste tidspunkt. Sen ettermiddag vil deler av sørfasaden skyggelegges av ny bebyggelse, mens andre deler vil være solbelyst i alle etasjer. Solforhold for takterrassen i Dælenenggata 20 vil ikke forandres av planlagt ny bebyggelse.

Solforhold på utearealer til boliger i Gøteborggata 49-51 påvirkes kun av planlagt bebyggelse med noe mer skygge på formiddager enn i dagens situasjon. På ettermiddags- og kveldstid blir solforholdene uforandret.



Solstudier: 1. mai kl. 13:00



1. mai kl. 16:00

Trafikkforhold

Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet vil hovedsakelig være fra Gøteborggata der det i dag er regulert felles avkjørsel, som foreslås videreført. All kjøring til parkeringsgarasje vil være fra dette punkt. Det vil også være mulighet for innkjøring og oppstilling av brannbil og renovasjonsbil i avkjørselen.

Hovedadkomsten til gårdsrommet fra Fjellgata vil først og fremst være for gående og syklende. Kjøring skal kun tillates for utrykningskjøretøyer og eventuelle flyttebiler som er for høye for å kunne benytte seg av parkeringsgarasjen. Det vil bli etablert oppstillingsplass for brannbil, med innkjøring fra Fjellgata.

Oppstillingsplasser for brannbil vil utformes i henhold til Brann- og redningsetatens krav til areal, vektbelastning og maksimal avstand til brannvannuttak. Det er avholdt møte med etaten 11.06.2012 og areal- og avstandskrav oppgitt i dette møtet ligger til grunn for utformingen.

Planområdet har også tinglyst rett til adkomst gjennom rampe i parkeringsgarasje i eiendommen 227/203, Gøteborggata 49-51. Dette gir mulighet for å opprettholde innkjøring til garasjeanlegg lenger opp i Gøteborggata enn regulert felles avkjørsel.

Parkering

Det vil etableres parkeringsgarasje i to etasjer under terreng / lokk. Garasjeanlegget benytter seg av allerede utgravet areal og høydeforskjellene på tomten. Innkjøring til begge etasjene er fra felles avkjørsel sør i planområdet, fra Gøteborggata.

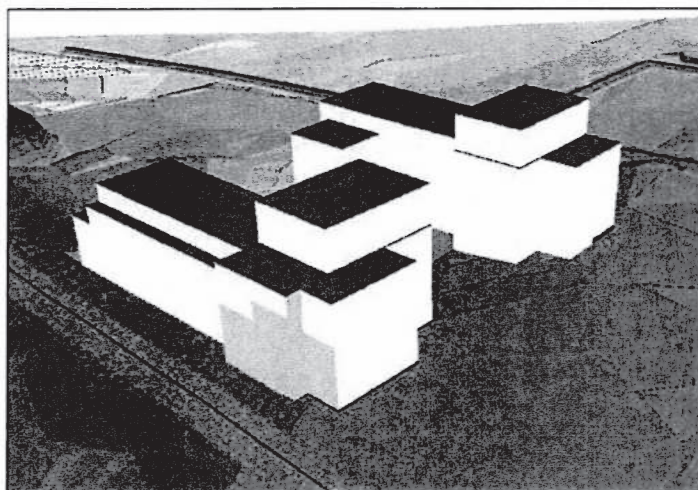
Renovasjon

Renovasjonsløsning er ikke endelig valgt, men størrelsen på prosjektet tilsier at det enten vil bli etablert søppelsug, eller tatt i bruk større, nedgravde avfallsbrønner. Renovasjonsbil kan ved tømning av begge systemene enten stå ved avkjørsel i Gøteborggata der det også er oppstillingsplass for brannbil, eller i Fjellgata ved tilbaketrukket fasade.

Støyforhold

Støyutredningen viser at med unntak av deler av fasade mot Fjellgata, vil bygningene ligge i hvit sone. Både ekvivalent støynivå (L_{den}) og maksimalt støynivå (L_{5AF}) ligger 1 dB over grenseverdien for gul sone på den nordøstre delen av fasaden.

Energikrav gjør at det vil installeres balansert ventilasjon. Dermed vil tilstrekkelig utlufting av soverom oppnås uten åpent vindu. Utendørs støynivåer er såpass moderate at klasse B krav, som er 5 dB strengere enn minstekravet til innendørs støynivåer etter Teknisk forskrift, kan oppnås med standard isolerglass.



En mindre del av fasaden mot Fjellgata blir liggende i gul støysone, resten av bebyggelsen ligger i hvit sone. Ved ikke å bygge barnehage i prosjektet med adkomst fra Fjellgata, vil L_{den} reduseres med ca. 1 dB på fasade mot Fjellgata. Maksimalnivåer vil ikke endres og dermed vil den fremskutte delen av fasaden ligge i gul sone.

Alle takterrasser vil ha nivåer under L_{den} 55 dB.

I gårdsrommet vil støynivået fra veitrafikk ligge ca. 20 dB under grenseverdien for gul støysone, og vil fremstå som usjenert fra trafikkstøy. Den totale støysituasjonen i prosjektet betraktes som god, spesielt med tanke på tomtens sentrale plassering.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (felles)

Grad av utnytting og høyder

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 11.650 m². Parkeringsanlegg og kjelleretasje som kun inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1 meter over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke regnes med i BRA.

% BRA = 250 % (bebyggelse over terreng / lokk)

Bebyggelsen foreslås med i hovedsak fem etasjer over terreng, maks. kote + 60,0. Tverrstilte fløyer på henholdsvis syv etasjer i hus 1, maks. kote + 66,0 og seks etasjer i hus 2, maks kote +63,5, foreslås ved nordre del av begge bygningskroppene, dog tilbaketrukket bak et lavere forbygg med max. kote + 60,0. Mot gårdsrom og nabobebyggelse i sør trappes bebyggelsen ned til fire etasjer, kote +57,5. Hoveddel av gårdsrom legges med overkant dekke på kote +42,6 og trappes ned til private utearealer på terreng i sørvest på kote +40,0.

Normal etasjehøyde for boligetasjene er 2,8 m, høyeste bygningshøyde over omgivende terreng er ca 20 m.

Oppbygg for heis og tekniske installasjoner kan tillates med inntil 3 m over regulert gesimshøyde, men ikke høyere enn til kote +63,5. Også rekkverk, levegger, pergola og mindre takoverbygg som bidrar til å tilrettelegge for mest mulig bruk av takterrassen, tillates over maks. gesimshøyde. Elementer som overskrider regulert gesimshøyde skal trekkes inn fra fasadeliv med minst like stor avstand som høydeoverskridelsen.

Parkeringsgarasje, boder og tekniske rom som ligger i kjelleretasjene under terreng er ikke regnet inn i BRA.

Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen følger normer for leilighetsfordeling i indre by, med maksimalt 20 % leiligheter med 40-50 m², minimum 30 % leiligheter med 50-75 m² og minimum 50 % leiligheter over 80 m².

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal utformes som to bygningskropper plassert tilnærmet parallelt med Fjellgata. Mot Fjellgata trekkes ny bebyggelse inn fra gaten og eksisterende fasadeliv med 3-4 m og følger en tenkt linje mellom fasadelivet til tiliggende bebyggelse i nord og sør. Bygningskroppen inne i gårdsrommet plasseres slik at minste avstand til eksisterende boligbebyggelse er drøyt 8 meter.

Parkeringsgarasje og boligenes sekundærfunksjoner (boder, sykkelparkering, tekniske rom) plasseres under terreng, hovedsakelig innenfor volumet til eksisterende garasjeanlegg. Mot Fjellgata benyttes allerede utgravd volum under terreng, utenfor nytt fasadeliv mot Fjellgata, for boder og tekniske rom. Deler av eksisterende kjellervegg beholdes.

Fritt utkragede balkongdekker kan stikke inntil 2 meter utenfor byggegrense langs maksimalt 50 % av fasadens lengde. Langs forhagene mot Fjellgata tillates utstikkende bygningsdeler med inntil 2 m på inntil 25 % av fasadens areal. Grunnet bebyggelsens plassering vil ingen balkonger eller bygningsdeler krage ut over offentlig gate eller annen eiendom.

Det tillates at en frittstående rømningstrapp fra garasjekjeller, med maks. BTA=12 m², bygges i gårdsrom utenfor byggegrenser. Rømningstrappen vil også kunne fungere som en utluftningssjakt for røyk fra en eventuell brann i parkeringskjelleren. Overbygd sykkelparkering vil også kunne etableres utenfor byggegrensene. Slik sykkelparkering vil ha et mindre omfang og tenkes stort sett brukt av besøkende og for kortere perioder av beboerne, som vil få rikelig med lett tilgjengelige sykkelparkeringsplasser i garasjekjelleren.

Uteareal

Felles uteareal skal være minimum 20 % av boligenes BRA. Vist prosjekt har 75 % av utearealet på terreng/lokk, normkrav er 60 %. Øvrig andel av felles uteareal legges til felles takterrasser på tak over 5. etasje. Samtlige boliger har i tillegg private balkonger / uteplasser.

Planen legger opp til at det etableres sammenhengende felles uteareal i gårdsrommet. Utearealet bindes nivåmessig sammen med gjennomgående gangvei sør i planområdet, og med utearealer på eiendommene 227/572 og 227/157, Dælenenggata 20 respektive Gøteborggata 35 m.fl. Mulighet for gjensidig felles bruk av utearealer i kvartalet vil bli vurdert i løpet av videre detaljering av prosjektet.

Parkering

All parkering skal skje i parkeringsgarasje under terreng. Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, noe som for tiden tilsvarer ca.100 plasser for ny boligbebyggelse. I tillegg tillates anlagt 27 parkeringsplasser for å dekke de plasser som Dælenenggata 20 har tinglyst rett til på eiendommen i dag. Minst 5 % av plassene (6 plasser) skal være tilpasset forflytningshemmede

Sykkelparkering skal etableres i samsvar med norm, ca 240 plasser, og vil etableres i egne sportsboder i kjelleretasje samt i felles sykkelrom i kjeller med enkel adkomst til heis. Noe sykkelparkering, i hovedsak for besøkende, vil opparbeides ved adkomstpunkter og i gårdsrom.

Kulturminner

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives. Bebyggelsen står ikke på byantikvarens gule liste og er heller ikke vernet på annen måte.

Miljøfaglige forhold

Støyforhold

Det stilles krav til at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal tilfredsstilles både for anleggsperioden og for ferdig bebyggelse.

Lokal overvannshåndtering

Bestemmelsene stiller krav til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet. Dette forventes løst gjennom grønne tak som fordrøyer en stor andel av regnvannet og gjennom etablering av et fordrøyningsmagasin på ikke utgravd del av eiendommen.

Gjenbruk av bygninger

Deler av konstruksjoner under terreng mot Fjellgata vil bli stående og allerede utgravet volum brukes for parkeringsgarasje / kjeller. Eksisterende bebyggelse for øvrig rives.

Trafikkforhold

Avkjørsel til garasjekjeller er fra Gøteborggata gjennom felles kjørevei i planområdets sørvestre hjørne. Kjøreveien er felles med eiendommen 227/203, Gøteborggata 49-51, der næringslokaler i underetasjen er avhengige av varelevering fra dette punkt. Det tilrettelegges for at utrykningskjøretøyer og renovasjonsbil kan bruke den samme avkjørselen, der det også etableres oppstillingsplass / snumulighet. Det legges også til rette for at utrykningskjøretøyer kan kjøre inn i gårdsrommet fra Fjellgata.

Det etableres en gjennomgående gangvei sør i planområdet som gjør det mulig å gå fra Gøteborggata, gjennom kvartalet til Fjellgata. Allmennhetens rett til bruk av gangveien vil bli tinglyst.

Risiko- og sårbarhet

Utarbeidet ROS-analyse viser at moderate tiltak vil minske risiko for uønskede hendelser i tilknytning til planområdet. Det fleste av disse tema vil bli ivaretatt i rammesøknads-fasen, for enkelte tema stilles krav i forslag til reguleringsbestemmelser:

Radon i grunnen – avbøtende tiltak i tråd med føringer i TEK 10.

Klimaendringer / økt nedbør og fare for overvann - det stilles krav til lokal overvannshåndtering

Forurensset grunn – behov for miljøteknisk grunnundersøkelse avklares i rammesøknadsfase

Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap – hensyn til fremkommelighet ivaretas i utomhusplan

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det forutsettes at ny bebyggelse kobles til fjernvarmenettet. Avløpstunnel i Fjellgata forutsettes ikke påvirket av utbyggingen.

Estetikk og byggeskikk

Ny bebyggelse skal utformes slik at den utgjør en overgang mellom kvartalsbebyggelsen på Dælenenga og den varierte trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Reguleringsbestemmelsene angir at at bebyggelsen mot Fjellgata skal ha fasade av tegl, tre og glass, mot øvrig nabobebyggelse skal tegl være det dominerende fasadematerialet. Inne i kvartalet skal det være lysere overflater og materialer med et lettere uttrykk, for eksempel fasadeplater og puss. De øvre etasjene tillates med avvikende materialer og farger for å kunne gis et lettere uttrykk enn de nederste. Balkonger skal være fritt utkragede og utføres med gjennomslippt brystninger, slik at bygningens fasade danner hovedvolumet.

Takene skal være flate, delvis med takterrasse, og skal sammen med oppbygg for heis, trapphus og tekniske installasjoner behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Barns interesser

Det skal avsettes felles uteareal innenfor planområdet i henhold til kommunens norm. Uterommet opparbeides for barns lek og for opphold for voksne og eldre barn / ungdommer.

Universell utforming

For bebyggelse og de sentrale uterommene gjelder krav i TEK 10 som legger opp til tilgjengelige boenheter og universell utforming av utearealer og adkomster.

Juridiske forhold

Eksisterende tinglyste forhold som gjelder planområdet vil bli videreført, se kap. 3.

Det vil bli tinglyst rett til allmenn ferdsel på gangforbindelse mellom Fjellgata og Gøteborggata. Det arbeides også for å gi gnr 227, bnr 91(Fjellgata 30), 457 (Gøteborggata 35 m.fl.)og 572 (Dælenenggata 20) gjensidig felles bruksrett til nærmere angitte deler av uteoppholdsareal på eiendommene.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

8.1 Overordnede planer og mål

Måloppfyllelse

Planforslaget er i tråd med rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer der tema areal- og transportplanlegging, barn og unge samt støy er aktuelle tema.

Kommuneplan 2009 viser gjeldende reguleringsplaner og planforslaget er derfor ikke i tråd med denne.

Planforslaget er i tråd med følgende fastsatte planer: Kommuneplan 2008, kommunedelplan for Oslo indre by (KDP 13) og Byøkologisk program 2011-2026. Samtlige planer viser at planområdet ligger i et område der boligfunksjonen skal være overordnet.

Planforslaget forholder seg til høringsutkast for Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP BB) der planområdet ligger innenfor område som er definert som utviklingsområde med en boligandel på minimum 50%. Vist prosjekt har imidlertid en utnyttelse på 62,5 % av det forslag til kommuneplan åpner for, 250 % isteden for kommuneplanens 400%. Kommunedelplanen legger også opp til byggehøyde maks 30 m i utviklingsområder U3, men med tilpassing til høyeste gesimshøyde på tilliggende bebyggelse. Det åpnes også for at bebyggelse kan ha to ekstra etasjer ved spesielt høy prosjektkvalitet. Mot Fjellgata har foreslått prosjekt hovedsakelig bygningshøyde på ca. 14 m over gaten med avtrapping mot sør og øst, mens bygningshøyden mot gårdsrommet er opp til 17 meter over lokk. Lokalt i to punkt går bebyggelsen opp med to etasjer til ca 20 m målt langs Fjellgata.

Forslag til Normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo som er oversendt til politisk behandling fastsetter utearealkrav for boligbebyggelse innenfor planområdet til 20 % av boligenes bruksareal, hvorav 60 % skal ligge på terreng. Arealkravet er i samsvar med angitt krav til uteareal kommunedelplan for byutvikling og bevaring. Planforslaget oppfyller krav til uteareal og oppnår en vesentlig høyere andel uteareal på terreng enn normkrav, se arealsammenstilling i pkt. 6.4. Krav til solbelyst uteareal, samlede utearealer og utforming av disse vil også oppnås.

8.2 Konsekvenser for omgivelsene

Landskap

Hele tomten er i dag bebygget, asfaltert, eller dekket med betong. Planforslaget innebærer at store deler av tomten opparbeides som grønt areal. Planlagt gårdsrom med omsluttende bebyggelse forsterker og viderefører en nord-sørgående grønn akse gjennom storkvartalet.

Foreslått prosjekt benytter seg av høydeforskjellene innenfor planområdet gjennom å legge innkjøring til det laveste punktet og benytte allerede utgravet areal for parkeringskjeller.

På ikke utgravet del av eiendommen vil det kunne etableres kraftigere vegetasjon enn det som vanligvis er mulig på dekke / lokk.

Naturmangfold

Ettersom området er fullt utbygget fra før av finnes der ingen arter eller naturtyper som påvirkes av foreslått regulering. Viltområdet for piggsvin som dekker Sofienbergparken og Rodeløkka strekker seg på kartet inn i den søndre delen av planområdet. Siden dette området i sin helhet er asfaltert og mangler vegetasjon, er det lite trolig at det i dag finnes piggsvin her. Opparbeidelse av gårdsrom vil gjøre forholdene for piggsvin bedre enn i dag.

Kulturminner

Byantikvaren mener at eksisterende bebyggelse på planområdet har bevaringsverdi, men vil ikke prioritere anlegget så høyt at det settes opp på den gule listen eller at det utarbeides et alternativt planforslag, blant annet grunnet de forandringer av anlegget som allerede er gjort.

Ny bebyggelse forholder seg til det bevaringsregulerte småhusområdet sørøst for planområdet ved nedtrapping av høyder, tilbaketrekking fra gaten, materialbruk og fargevalg.

Miljøfaglige forhold

Støy og luftforurensning

Støyutredningen viser at planlagt bebyggelse ikke vil påvirke støysituasjonen i nærområdet. Den trafikkøkning som prosjektet vil medføre er såpass liten at økning av støynivået ikke vil være merkbar. Minkingen av andelen tungtrafikk til området vil også ha gunstig innvirkning på støynivået.

Sol- og skyggeforhold

Sol- og skyggestudiene viser at det vil bli gode solforhold for planlagt bebyggelse og gårdsrom.

På formiddagen 1. mai vil ny bebyggelse skyggelegge søndre del av utearealene til bebyggelse i Gøteborggata 49-51 noe mer enn dagens bebyggelse. På ettermiddagen vil ny bebyggelse ikke påvirke solforholdene for Gøteborggata 49-51.

Boligbebyggelsen i Dælenenggata 20 har i dagens situasjon skygge på hele utearealene på terreng fra midt på dagen 1. mai, mens fasaden ved dette tidspunkt er solbelyst i sin helhet. Lenger ut på ettermiddagen/kvelden vil de nederste etasjene, med balkonger, ligge i skygge. Med planlagt bebyggelse vil de sentrale delene av utearealet og ca halvparten av fasaden være solbelyst i sin helhet fra midt på dagen og ut på kvelden. Den østligste delen av fasaden til Dælenenggata 20 skyggelegges mest. Her er det større hjørneleiligheter med vinduer også mot Fjellgata i øst, som ikke påvirkes av ny bebyggelse. Bygningen har takterrasse på den østre delen av taket, solforholdene på denne vil ikke påvirkes av ny bebyggelse.

Som helhet vil bebyggelsen og uteområdene til Dælenenggata 20 få bedre solforhold enn i dagens situasjon, samtidig som åpenhet og utsyn forbedres for en stor del av leilighetene i bygningen.

Grunnforhold

Planlagt utbygging vil i hovedsak benytte seg av allerede utgravet areal på eiendommen. Erfaring fra nærliggende prosjekter viser at det kan være alunskifer i de områder der utgraving av eiendommen er nødvendig. Før søknad om rivetillatelse skal det utarbeides en miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan. Trolig kan eventuell alunskifer tas hånd om og forsegles på egen grunn, nord for garasjeanlegget.

Trafikkforhold

Trafikktall

Det er utarbeidet trafikkanalyse som tar for seg både etablering av boliger innenfor planområdet og alternativ med et noe lavere antall boliger samt fire avdelings barnehage.

Trafikktallene for lokalgatene i området er i eksisterende situasjon lave, Fjellgata har ÅDT 500, Gøteborggata ÅDT 1600 og aktuell del av Dælenenggata ÅDT 3100.

Trafikkanalysen viser at planlagt utbygging vil medføre noe økt trafikk til planområdet jamført med dagens situasjon. I dag beregnes trafikken til planområdet å være 320 kjøretøy / døgn, hvorav en betydelig andel er tungtrafikk til verksted / lager med innkjøring fra Fjellgata. Ved utbygging av boliger slik planforslaget viser vil antall kjøretøy være 350 / døgn, vesentlig personbiltrafikk. Denne trafikkøkningen vil ikke være merkbar i det lokale gatenettet. En evt. etablering av barnehage innenfor planområdet ville medføre ytterligere ca 100 kjøretøy / døgn.

Trafikkøkningen i Gøteborggata vil ikke medføre noen hørbar økning av trafikkstøyen, men kan isolert sett påvirke trafiksikkerheten noe i negativ retning lokalt i gaten. Fjerning av tungtrafikk medfører i sin tur bedre forhold for trafiksikkerheten generelt. Lokalgatene rundt planområdet har tosidige fortauer, relativt liten biltrafikk og har 30 km/t fartsgrense. Disse gatene gir derfor gode og sikre gangadkomster til og fra planområdet, og utbyggingen medfører dermed svært få ulemper for omgivelsene.

Gang- og sykkelvei

Etablering av en gjennomgående gangvei mellom Gøteborggata og Fjellgata sør i planområdet vil gi bedre forhold for gående syklende som gir mulighet for bilfri kryssing av det svært lange kvartalet.

Skolevei

Barn innenfor planområdet vil på barnetrinnet sokne til Lakkegata skole, ca 1 km sør for planområdet. Hoveddelen av skoleveien går på boliggate med lav trafikkmengde og lav hastighet. Helgensens gate langs nordsiden av Sofienbergparken har noe høyere trafikk tall, og Trondheimsveien som må krysses foran skolen er tungt trafikkert av buss og trikk. Dette medfører at mindre barn ikke vil kunne gå alene til skolen, noe som gjelder for hele bydelen. Med unntak av disse gatene går skoleveien til både Grünerløkka skole (som i dag er fullbelagt) og Lakkegata skole i lokalgate med tosidige fortauer, og med liten trafikk. Utbyggingen medfører dermed ingen ulemper av betydning for barns skolevei.

Trafikksikkerhet

Det er ikke registrert trafikkulykker med personskader i de aktuelle gatene rundt planområdet i perioden 2006-2011, men det er registrert to fotgjengerulykker langs andre strekninger av Dælenenggata. Kantsteinsparkering i gatene kan hindre sikt og derfor være en fare for mange trafikanter. Reduksjonen av tungtrafikken i området som planforslaget legger opp til vil bidra til bedre trafikksikkerhet i området. Etablering av gangvei gjennom kvartalet i planområdets grense mot sør vil også bidra til økt sikkerhet for mange trafikanter.

Kollektivtrafikk

Utbyggingen vil ikke gi vesentlig større press på kollektivtrafikken, da tilbudet er godt i nærområdet.

Parkering

Det vil etableres parkering i garasjeanlegg i henhold til kommunens norm, slik at det ikke forventes økt press på gateparkering i nærområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som ligger som vedlegg til saken. De tema som identifiseres som mulige risikoer i analysen er alle håndtert i plansaken eller vil bli grundigere utredet i forbindelse med fortsatt detaljering av prosjektet frem mot rammesøknad. Det er identifisert 12 aktuelle hendelser og faremomenter som har betydning for detaljreguleringen. Avbøtende tiltak er foreslått for tema:

- Radon – tiltak mot radon i inneluft bør gjennomføres i tråd med føringer i teknisk forskrift (TEK 10).
- Klimaendringer, økt nedbør og fare for overvann/oversvømmelse av nedenforliggende områder – vurdering av områdets utsatthet for overvann og regnflom og ivaretagelse av overvannshåndtering vil bli håndtert i fortsatt detaljering av prosjektet. Tiltak som grønne tak og fordrøyningsbasseng forutsettes i prosjektet. Lokal håndtering av overvann sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Kulturminner eller verneverdige bygg – hensyn ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser og plankart (høyder og plassering av ny bebyggelse).
- Forurensset grunn – behov for miljøteknisk grunnundersøkelse avklares i forbindelse med utarbeidelse av rammesøknad.
- Støy – ved å følge TEK10 og installere balansert ventilasjon vil det ikke være behov for støyreducerende tiltak.
- Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap – hensyn til fremkommelighet ivaretas i planlagt utforming, møte med brann- og redningsetaten er avholdt.
- Gravearbeider, konsekvenser for avløpstunnel, fare for utglidning av konstruksjoner i nabogrensen – vurdering av sikring av avløpstunnelen og tilstandsvurdering av Gøteborggata 49, og evt. avbøtende tiltak må gjennomføres før rive- og byggearbeider kan påbegynnes. Undersøkelser gjennomføres og nødvendig dokumentasjon utarbeides i forbindelse med utarbeidelse av rammesøknad.

Det framgår av analysen at gjennomføring av planforslaget, gitt at anbefalte risikoreduserende tiltak iverksettes, vil medføre en reduksjon av risiko i området.

Sosial infrastruktur

Ny boligbebyggelse på planområdet med stor andel familieleiligheter vil kunne medføre behov for barnehage- og skoleplasser i bydelen. Undervisningsbygg har oppgitt at det er god kapasitet på Lakkegata skole (barnetrinnet) og senere på ny Sofienberg skole (ungdomstrinnet).

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning og Omsorgsbygg har uttrykt ønske om etablering av barnehage innenfor planområdet. Det er vurdert innpasset en fire avdelings barnehage innenfor planområdet, men konkludert med at krav til utearealer for barnehagen ikke lar seg kombinere med adkomstmulighet for utrykningskjøretøyer til gårdsrom, krav til universell utforming av utearealer og gode utearealer for beboerne. Lokalt, innenfor en radius av ca 400 m fra planområdet er barnehagedekningen god med ca 915 barnehageplasser.

Området er godt utbygget med annen sosial service som kollektivtrafikk, dagligvarebutikker, apotek, postkontor og lignende.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og forutsettes tilkoblet ledningsnett som er etablert i tilliggende gater.

Det er ikke ønskelig at planområdet tilkobles avløpstunnelen som ligger i Fjellgata. Det må tas hensyn til denne tunnelen ved utbygging av området, slik at den ikke skades av vibrasjoner eller ved graving. Planområdet vil bli tilkoblet eksisterende vann- og avløpsnett i Gøteborggata, som har tilstrekkelig kapasitet.

Estetikk og byggeskikk

De omkringliggende kvartalene består av en blanding av bebyggelse fra forskjellige tidsepoker med hensyn til bygningstyper, bebyggelsesstruktur, høyder og volum, formspråk og materialbruk. Planen tar utgangspunkt i at planområdet ligger i overgangssonen mellom kvartalsbebyggelsen på Dælenenga og småhusbebyggelsen på Rodeløkka gjennom at de nye bygningenes skala, høyde, etasjetall og materialbruk forholder seg til volum, høyde og utforming av omkringliggende bebyggelse.

Stedsutvikling

Planforslaget bidrar til transformasjon og utvikling av området som er i samsvar med overordnede planer og dermed ønsket av byen. Fastsatt leilighetssammensetning legger til rette for en økende andel barnefamilier i området.

Barns interesser

Det finnes i dag ingen steder innenfor planområdet som er i bruk av barn og unge. Ved boligbygging i samsvar med planforslag vil det opparbeides gode uterom både på terreng / lokk og på takterrasser som kan brukes av barn og unge.

Universell utforming

Konsekvensene for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmede i området er positive i det den nye bebyggelsen og utearealene vil utformes med dagens krav til tilgjengelighet og universell utforming.

Gjennomgående gangvei sør i planområdet vil ikke kunne opparbeides med fallforhold som tilfredsstiller krav til universell utforming, men vil til tross for dette brukes som en trygg snarvei for mange ulike grupper.

Boligutbygging i området vil bidra til større mulighet for å bli boende i lokalmiljøet for beboere med ulik type funksjonshemming.

Juridiske forhold

Gangveipassasje mellom Fjellgata og Gøteborggata er en del av utearealet for Fjellgata 30.

Boligsameiet forutsettes å stå for drift og vedlikehold. Det vil bli tinglyst en erklæring som gir allmenn rett til ferdsel på gangarealet.

Forslagstiller mener det vil være riktig å tinglyse rett til allmenn ferdsel også på gangforbindelsen som går videre nordover fra ovenfor nevnte gangforbindelse til Fjellgata lenger nord.

Dagens parkeringsareal på eiendommen 227/572 (Dælenenggata 20) forutsettes opparbeidet til grøntareal, men er ikke medregnet i utearealregnskapet siden det ligger utenfor planområdet.

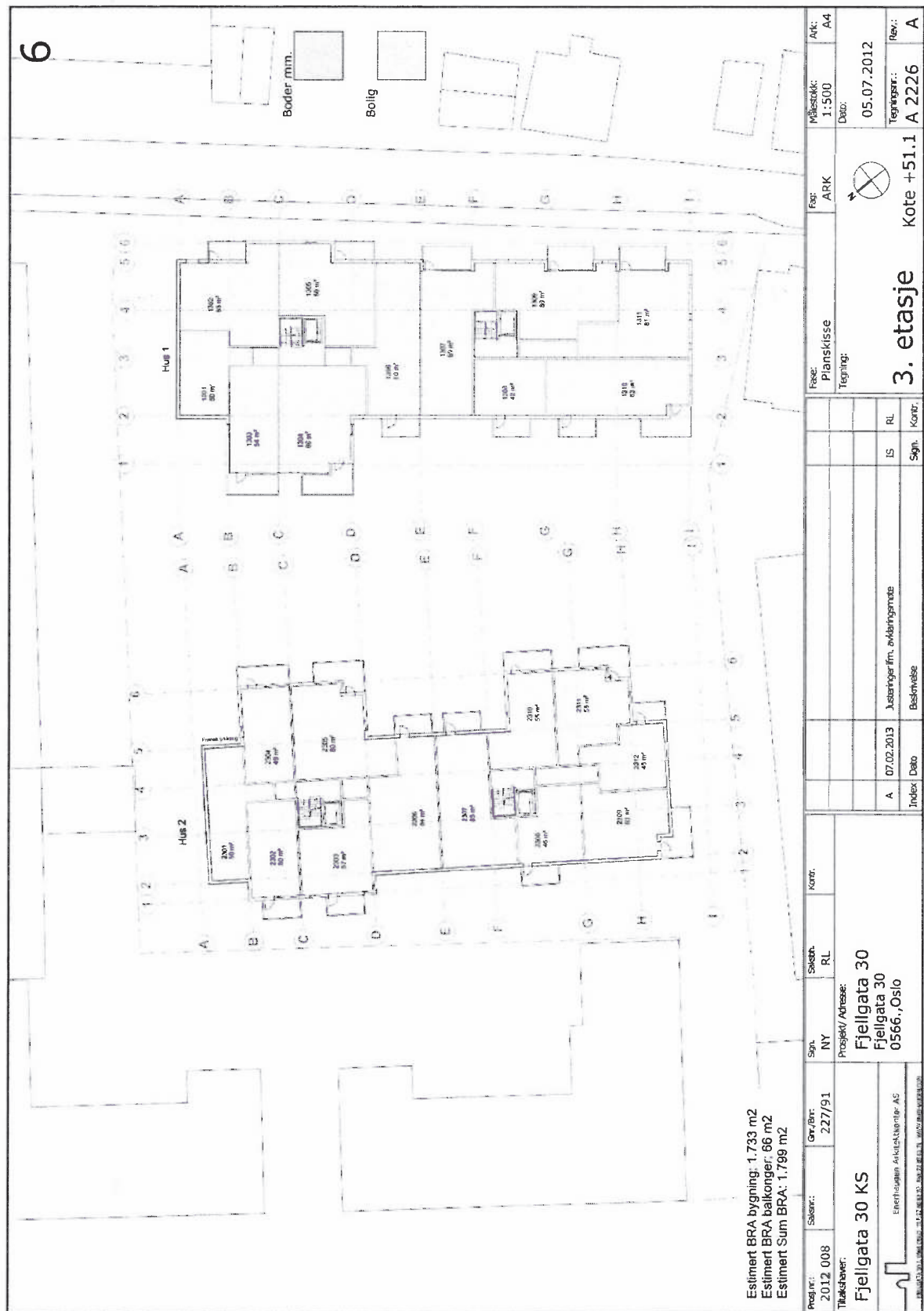
Forslagstiller vil videreføre samtaler med boligsameiet for å få til en erklæring som gir rett til opparbeidelse. I denne forbindelse må også gjensidig rett til bruk og vedlikehold av utearealer avklares og tinglyses.

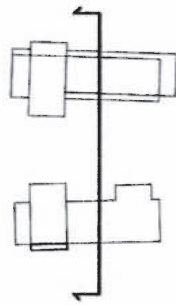
Gruset areal på eiendommen 227/157 sør for planområdet (Fjellgata 28 / Gøteborggata 33-35 boligsameie) forutsettes opparbeidet til grøntareal langs planlagt gangforbindelse. Opparbeidelse sikres i avtale med borettslaget, i tillegg til at det må oppnås enighet om drift og vedlikehold. Det kreves også en overenskomst for å knytte sammen dagens gangvei på 227/157 med gangforbindelser innenfor Fjellgata 30.

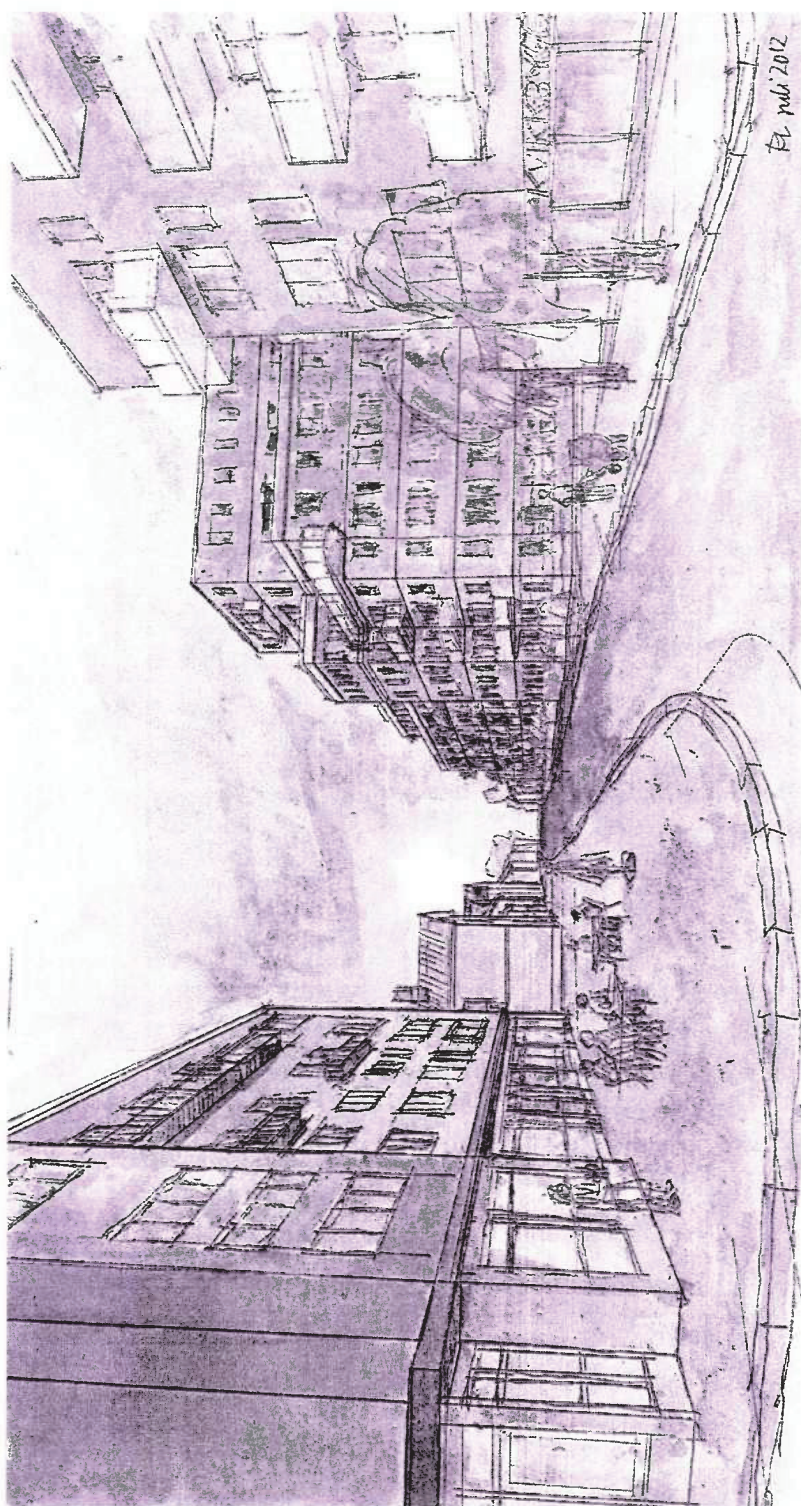
39

[illegible][illegible]

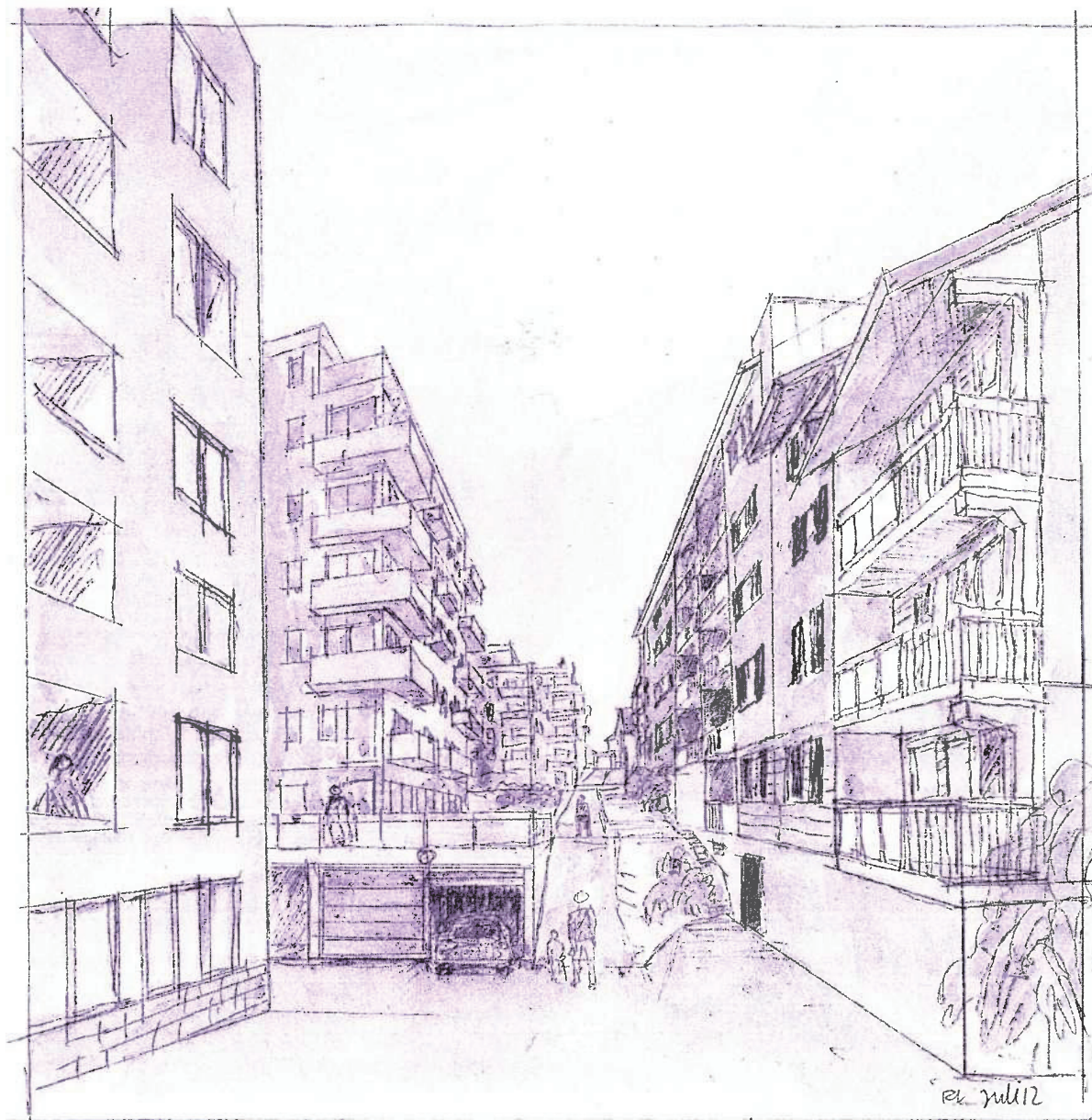








Akvarellen viser ny bebyggelse langs Fjellgata i sammenheng med omgivelsene.



Forbindelsen på tvers av kvartalet og terrengsammenheng mellom områdets utearealer, sett fra Gøteborggata.

Dælenenggata

Gøteborggata

Fjellgata

FJELLGATA 30
Utomhusplan
Planforslag

06.02.2013 Mål :A3=1:500 S.Ø.
Rev. 25.02.2013

INBY



FORHÅNDSUTTALELSER

1



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

IN'BY AS
v/Lena Johansson
lj@inby.no

Dato: 15.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201200675-4Saksbeh:
Tonje Andersen, 23 46 19 57Arkivkode:
323**UTTALELSE - VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID FOR
FJELLGATA 30 - BYDEL GRÜNERLØKKA**

Vi viser til varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Fjellgata 30, gnr. 227, bnr. 91 i Bydel Grünerløkka.

Nye befolkningsprognoser viser at befolkningsveksten vil fortsette i mange år fremover. Indre by, og spesielt indre by øst, vil også få en høy boligutbygging. Behov målt opp mot kapasitet viser at Bydel Grünerløkka har behov for mange flere barnehageplasser i årene fremover.

Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning v/Bestillerenhet for barnehager anbefaler derfor at det settes av arealer til minimum en 4-avdelings barnehage innenfor planområdet. Barnehagen må ha tilstrekkelig med inne- og utearealer og gode sol- og lysforhold, og uteområdet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Videre forutsettes det at støy- og støvnivået vil ligge under nedre grenseverdi for hele uteområdet for barnehagen.

Med hilsen

Bente T. Fagerli
kommunaldirektør

Bente Borgen Wold
fagsjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Bydel Grünerløkka

Byrådsavdeling for kunnskap
og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Postadresse:

Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren

2

IN'BY AS
Grubbegata 14
0179 OSLO

Deres ref:
03.05.2012

Vår ref (saksnr):
12/79

Saksbeh:
Vidar Trædal

Dato: 05.06.2012

Arkivkode:
227/91

227/91 FJELLGATA 30 - UTTAELSE TIL VARSEL OM OPPSTART REGULERINGSARBEID

Vi viser til brev av 03.05.2012 med varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for eiendommen Fjellgata 30.

Byantikvaren har i brev av 23.01.2012 avgitt uttalelse til prosessavklaring. Vi gjentar denne uttalelsen her:

Eksisterende bebyggelse

Eiendommen Fjellgata 30 har tidligere hatt adresse Dælenenggata 20. Bebyggelsen på tomten var opprinnelig Meieribolagets hovedanlegg, oppført i perioden mellom 1935 og 1940. Den stående bygningen ble tegnet av Ahasverus Munthe-Kaas Vejre, som stod bak en rekke industribygg i Oslo i samme periode. Anlegget har beholdt mye av sitt opprinnelige preg, men det er bygget på en etasje, og hovedporten mot Fjellgata er bygget igjen. I senere tid er den tidligere fløyen av meierianlegget langs Dælenenggata blitt erstattet med en ny boligblokk (Dælenenggata 20).

Bygningen og anlegget for øvrig har klare trekk av funksjonalismen, satt sammen av klare kubiske og rektangulære volumer, med flatt tak og sammenhengende vindusbånd. Det er fritthengende betongkonstruksjoner – halvtak – over lasteområdene langs bygningens langsider. Anlegget får et særpreg i og med høydeforskjellen mellom Fjellgata og Gøteborggata, og den funksjonalistiske løsningen med kjøreramper, lasteområder, terrasser, osv. Anlegget står ikke på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

Omkringliggende bebyggelse

Mot nord (Dælenenggata) og mot vest (Gøteborggata) er det nyere tids blokkbebyggelse/boliger. På andre siden av Fjellgata ligger en del av det bevaringsregulerte småhusområdet på Rodeløkka. Umiddelbart nordøst for dette ligger Dælenenggata 16, som er



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

2

en del av den storstilte 1930-tallsutbyggingen på Dælenenga og Carl Berners plass, og som nå er under oppføring på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Byantikvarens vurdering

Anlegget i Fjellgata 30 har etter Byantikvarens vurdering bevaringsverdi, både som en funksjonalistisk industribygning generelt, og mer spesielt som et meierianlegg, som det er få bevarte av. Videre har anlegget kulturhistorisk interesse som et eksempel på et av de tidlige industrianleggene som har vært tilpasset (laste)biltransport, med kjøre- og lasteramper og porter i armert betong. Anlegget er også et eksempel på den stadig minkende industri- og næringsbebyggelsen i området øst for Grünerløkka og opp mot Ring 2. **Byantikvaren vil primært anbefale anlegget bevart, og at eventuell ny bruk ivaretar fellesskapsinteresser som skole, barnehage eller kultur. Objektverdien ved den eksisterende bebyggelsen er imidlertid noe svekket, bl.a. på grunn av påbygget på hovedvolumet, ombyggingen av "portbygningen" ved hjørnet Fjellgata/Dælenenggata, og utskiftningen av vinduer og andre detaljer. Byantikvaren vil imidlertid ikke prioritere anlegget så høyt at vi fører det opp på gul liste, eller i neste omgang utarbeider et eget planforslag.**

Dersom det åpnes opp for ny bebyggelse i Fjellgata 30 bør gesimshøydene etter Byantikvarens syn reduseres. Gesimshøyde på nybygg bør ha maks kotehøyde 60,0 (som Dælenenggata 20), og bør reduseres ytterligere langs Fjellgata, av hensyn til den bevaringsregulerte trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Vi vil også peke på at den bevaringsverdige 1930-tallsbebyggelsen på Dælenenga bør gi visse føringer både for bygghøyder og volumbehandling.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Konklusjon

- Byantikvaren anbefaler primært at meierianlegget fra 1930-årene bevares, men vil ikke prioritere anlegget så høyt at det settes på gul liste, eller utarbeider et eget planforslag.
- Subsidiært mener Byantikvaren at bygghøyden må holdes lav, særlig langs Fjellgata, av hensyn både til den bevaringsregulerte bebyggelsen på Rodeløkka, og den bevaringsverdige 1930-tallsbebyggelsen på Dælenenga.
- Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet.

Med hilsen


Brit Kyrkjebø
antikvar


Vidar Trædal
antikvar



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

3

IN'BY AS
GRubbegata 14
0179 Oslo
lj@inby.no

Vår saksbehandler: Linda Haugsand
Direkte tlf: 916 52 037
E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no

Deres ref.:
Lena Johansson

Deres brev:
3.5.2012

Saksnr:
201200031-3
(oppgis ved alle henvendelser)

Dato:
14.5.2012

BEMERKNING TIL DETALJREGULERING – FJELLGATA 30

Viser til arbeid med detaljregulering av Fjellgata 30. Hensikten er å regulere område til boligformål. Det vil også muligens bygges barnehage og næringslokaler. Saksnummer hos Plan- og bygningsetaten er 201117722.

Brann- og redningsetaten har følgende kommentarer:

Forslaget må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i Byggeteknisk forskrift § 11-17. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slukke vann.

Brann- og redningsetaten ønsker brannhydranter fremfor brannkummer da hydranter er enklere å lokalisere og raskere å betjene, noe som vil kunne medvirke til en mer effektiv slukkeinnsats.

Atkomsten for Brann- og redningsetaten sine utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer må ikke hindres/forverres. Det bør være kjørbare atkomst rundt bygningene, samt oppstillingsplasser for Brann- og redningsetatens biler og utstyr. Avstand fra oppstillingsplass til angrepsvei må ikke overstige 50 meter.

Etatens retningslinjer for atkomst for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper er under revidering og vil om kort tid legges ut på etatens hjemmesider, www.bre.oslo.kommune.no. Ta kontakt på postmottak@bre.oslo.kommune.no dersom det ønskes innsyn i disse før de legges ut.

Dersom det skal bygges barnehage har Brann- og redningsetaten følgende kommentar: Barnehager blir i dag benyttet både av våkne og sovende barn. Barn som sover i barnehagen er ofte de under 3 år. Alle barn i barnehage vil ha et visst behov for assistert evakuering, særlig de under 3 år. Det må tas høyde for at barna skal sove inne i barnehagen. Selv om barn ofte sover ute så vil klima tilsi at det i perioder vil det være behov for å sove inne.

Brann- og redningsetaten forventer at brannprosjekteringen tar høyde for at objektet vil bli benyttet av sovende personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet.



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Ame Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

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

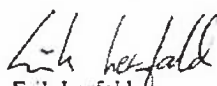
Brann- og redningsetaten forventer at brannprosjekteringen tar høyde for at objektet vil bli benyttet av sovende personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet.

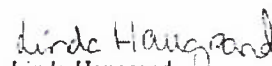
Barnehager er erfaringsmessig spesielt utsatt for utvendig ildspåsettelse. Oppstillingsplasser for søppel, containere, barnevogner etc. må anordnes i god avstand fra yttervegger, takutstikkere og annet brennbart materiale.

Objektet vil bli vurdert registrert som særskilte brannobjekter etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13 når dette i bruk.

Brann- og redningsetaten gir en sterk anbefaling om installering av sprinkleranlegg eller andre egnede stasjonære sløkkeanlegg. Dette vil øke brannsikkerheten vesentlig og Brann- og redningsetaten ønsker at dette velges som et av brannsikringstiltakene også der dette ikke er et forskriftsmessig krav.

Med vennlig hilsen


Erik Lerfald
seksjonsleder


Linda Haugsand
tilsynsleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten

Lena Johansson

Fra: Inby
Sendt: 10. mai 2012 10:15
Til: Lena Johansson
Emne: VS: PBEs saksnr. 201117722 Fjellgata 30 - Planinitiativ for reguleringsplan - Boliger med parkering

Fra: Bjørn Brekke [bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no]

Sendt: 8. mai 2012 10:39

Til: Inby

Kopi: Eldar Brynjulfsen; Trygve Berg

Emne: PBEs saksnr. 201117722 Fjellgata 30 - Planinitiativ for reguleringsplan - Boliger med parkering

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har mottatt planinitiativ for overnevnte planforslag og har følgende bemerkning:

OBY uttaler seg til planinitiativet ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg, som for eksempel barnehager, sykehjem og omsorgsboliger.

Omsorgsbygg Oslo KF har følgende kommentarer til planinitiativet:

Bydel Grünerløkka har stort behov for barnehageplasser, og OBY ønsker i utgangspunktet planer og tiltak som skaper eller opprettholder barnehageplasser i bydelen velkommen. Vi viser til vår tidligere samrådsuttalelse av 13.01.2012. OBY er positive til at det blir vurdert innregulert barnehage i Fjellgata 30.

Til Kopimottakerne:

Konsulentene Enerhaugen Arkitektkontor i samarbeid med IN'BY AS foreslår på vegne av forslagstiller Fjellgata 30 KS å omregulere eiendommen fra industri til bolig og bygge inntil 145 boliger, samt vurdere muligheten for å innpasse en barnehage. Eksisterende bebyggelse og garasjeanlegg under terreng forutsettes revet. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning skriver i brev av 23.02.2012 at de ønsker at det blir vurdert innregulert en barnehage.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke
Prosjektutvikler
Prosjekt og utvikling

Omsorgsbygg Oslo KF
Telefon direkte: 95 48 16 05
Sentralbord: 23 48 80 00
E-post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no

<http://omsorgsbygg.oslo.kommune.no/>





Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

IN BY AS

Grubbegata 14
0179 OSLO

Dato: 10.05.2012

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbeh.:

Arkivkode:

12/00264-4

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

512.1

**GNR 227 BNR 91 - FJELLGATA 30 - VARSEL OM IGANGSETTING AV
REGULERINGSARBEID - BYDEL GRÜNERLØKKA**

Vi viser til Deres brev datert 3. mai 2012 angående varsel om oppstart av reguleringsarbeid ved Fjellgata 30A og til vedlagt kartutsnitt av eksisterende ledningsanlegg i området.

Som vi orienterte om i forbindelse med invitasjonen til samråd går det en spillvannstunnel med dimensjon 2x2,2m, markert med grønn stiplest strek på vedlagt kart, i Fjellgata. Tunnelen er sprengt i fjell, og topp tunnel antas å ligge på ca kt +36. Tunnelen kan ikke flyttes, og prosjektet må utformes slik at det ikke blir konflikt med tunnelen.

På "andre siden av gaten" ligger det 125 mm vannledning og en 230 mm avløpsledning som normalt ikke skal bli berørt av tiltaket.

Vi ber om at De kontakter Vann- og avløpsetaten slik at vi får avklart aktuelle problemstillinger mellom utbyggingen og va-anleggene før det går videre med planene, slik at avklaringen forligger før prosjektet kommer til gjennomføringsfasen..

Ved gjennomføring av planene vil det bli stilt krav om at overvannet skal håndteres lokalt. VAV ber derfor om at dette innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Vi anbefaler at det tas inn at overvannet bør ses i sammenheng med utformingen av utomhusplanen, og at fordøyning av overvann kan inngå som et element i denne planen. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder for overvannshåndtering som ligger tilgjengelig på etatens heimeside.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

Vedlegg: 1



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01462
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bymiljøetaten

6

In`By AS
Grubbegata 14
0179 OSLO

Dato: 12.06.2012

Deres ref.:

Vår ref.: 12/00118-5

Saksbeh.: Astrid Elina Ådnanes

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493092

VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID FOR FJELLGATA 30 - GNR/BNR 227/91

Det vises til om ovennevnte. Bymiljøetaten beklager at vi ikke har rukket å besvare saken innen fristen, men har følgende innspill som vi ber om at ivaretas gjennom det videre planarbeidet:

I forhold til beskrevet omregulering til boligbebyggelse i planinitiativet angis det i varslingsbrevet at det vil vurderes innpasset barnehage i planområdet samt eventuelt noe næringsareal i 1.etg mot Fjellgata.

Vi viser først til Bymiljøetatens uttalelse til planinitiativet for saken, se vedlagte kopi.

Dersom det går videre med planlegging av barnehage og/eller forretning dette må vurderingen av trafikale konsekvenser må omfatte hvordan bringing og henting av barn til barnehage samt varelevering tenkes løst. Varelevering må søkes løst på egen grunn og må ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei.

Barn i barnehager vurderer vi som en spesielt utsatt gruppe med hensyn på forurensning, fordi barna gjennom sin lek kommer i nærkontakt med jorda og kan få i seg eventuelle giftstoffer både gjennom hud og ved at de tar skitne fingre i munnen. På bakgrunn av funn av miljøgifter på områder uten spesiell mistanke om forurensning, anbefaler Bymiljøetaten at alle eiendommer hvor det skal etableres en barnehage, og eventuelt områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensning etter KLIF-veileder TA2261 og TA2262."

Videre viser vi til at bestemmelse i strålevernforskriften, med virkninger fra 1.1.2014, stiller krav til radonkonsentrasjonen i skoler og barnehager. Tiltaksgrensen er satt til 100 Bq/m³ mens maksimumsrensen er satt til 200 Bq/m³.

Med vennlig hilsen

Solveig W. Renestøl
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Astrid Ådnanes
overingeniør

Kopi til: Plan- og bygningsetaten

Vedlegg: Bymiljøetatens uttalelse ved samråd, brev datert 24.01.2012

Bymiljøetaten	Besøksadresse:	Telefon: 02 180	Bankgiro: 1315.01.03376
	Strømsveien 102	Telefaks: 23 49 30 09	Org.nr: NO 996 922 766
	Postadresse:		
	Postboks 6703 Etterstad	E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no	
	0609 OSLO	Internett: www.bym.oslo.kommune.no	



Oslo kommune
Bymiljøetaten

VEDLEGG

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
2011/1772/4

Vår ref.: 12/00118-3

Saksbeht.: Astrid Elina Adnanes
Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493092

Dato: 24.01.2012
Arkivkode: S12

INVITASJON TIL SAMRÅD - FJELLGATA 30

Bymiljøetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

Generelle krav

Universell utforming må legges til grunn for utforming.

Avkjørsel skal ha sikt- og siktshøyde i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortøyet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kanstein. Bredden for avkjørsel til bolig skal være 4,0 meter. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet.

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.

Løsninger for renovasjon, evt. varelevering mv. må anordnes på egen grunn og ikke skje ved rygging til eller fra kommunal vei.

Vi viser til at for prosjekt som innebærer terrenginngrep gjelder kapittel 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften.

Støy

Støykartene som er utarbeidet som ledd i strategisk støykartlegging for Oslo kommune viser at Dølenengata og del av Fjellgata ligger i «rød sone», slik denne er definert i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. I reguleringsaken må det gjøres en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides.

Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støykjemning skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Byggegrense

Ekisterende regulerte byggegrense i det aktuelle kvartalet viser en tilbake trukket bebyggelse langs Dølenengata og Fjellgata. Dette bør videreføres i reguleringsplanen for Fjellgata 30.

Vi understreker at alle bygningskonstruksjoner inkl. inngangsparti, trapper, balkonger etc. må plasseres innenfor byggeområdet.

Plan grense

Vi legger til grunn at kjøreadkomst til planområdet planlegges via eksisterende regulerte felles avkjørsel fra Gøteborgsgata. Dette innebærer at planområdet må utvides til å omfatte aktuelle felles avkjørsel slik at også g/bnr. 227/572 gir reguleringsmessig rett til bruk av den.

Tilgjengelighet

For å bedre tilgjengeligheten for gående i det aktuelle området anbefaler vi at det ses på muligheten for å bryte opp kvartalet og åpne for en tverrforbindelse mellom Fjellgata og Gøteborgsgata.

Trafikkanalyse

Det må utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil medføre mht. trafikkutviklingen og trafikksikkerheten på det omkringliggende veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold. Forventet turproduksjon, reisemiddelfordeling og reisebølgemønstre skal framgå.

Gjennomføring

Til Plan- og bygningssetatsens spørsmål om det er eventuelt behov for om utbyggingsavtale for å gjennomføre tiltak i planområdet har vi vurdert dette i lys av behovet for offentlig samarbeidsanlegg:

Vi kan ikke se at gjennomføring av tiltak i planinitiativet vil utløse behov for utbyggingsavtale. Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Solveig W. Renestøl
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Kopi til: Miljøvisjon

Astrid Adnanes
overingeniør

6

2

Vedlegg: _____

Forhåndsuttalelser - side 10 av 14

Vår saksbehandler

Vår dato
2012-06-07Vår referanse
H27051
Deres referanse
Fjellgata 30

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Deres dato
2012-05-03Til
IN'BY as

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Fjellgata 30, Bydel Grünerløkka

Det vises til Deres oversendelse av 2012-05-03

Situasjon

Hafslund Nett som nettselskap har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det vedlegges ikke kartunderlag ved informasjon om oppstart av reguleringsplaner. Ved oppstart av prosjektering kan aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag, ref. nettdok@Hafslund.no
For kabelpåvisning kontakt med Geomatikk tlf. 09146.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Nett sine anlegg på området. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Oppfylling av terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning >1 kV)

Høyspenningslinjen (24 - 1 kV) har et byggeforbudsbelte på 7,5 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg etc.) fra hver side fra masterekkenes senterlinje, totalt 15 meter (jmf. gjeldende forskrifter for elektriske forsyningsanlegg anlegg FEF § 6.4 (6 meter fra ytterste leder). Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssonen. Statens strålevern anbefaler videre at det ved nye tiltak i enkelte tilfeller benyttes større avstand til nærmeste bygning en byggeforbudsbeltet. Dersom det tillates tiltak innenfor de anbefalte avstandene, er dette ikke Nettselskapets ansvar.

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra transformator- og nettstasjoner

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for planlagt bebyggelse, er i denne forbindelse, ikke netteiers ansvar.

Omlegging av nett, kostnader

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

Vår dato
2012-06-07Vår referanse
H27051
Deres referanse
Fjellgata 30

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Deres dato
2012-05-03

Bebyggelse eller andre tiltak som planlegges/etableres slik at de kommer i konflikt med eksisterende elanlegg generer tiltak. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafslund Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnnett

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres først etter at konkrete effektbehov er meldt inn til Nettselskapet. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav, frem til det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Nettselskapet.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

Ved etablering av nettstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

Luftlednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stetsevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Vår saksbehandler

Vår dato
2012-06-07Vår referanse
H27051
Deres referanse
Fjellgata 30

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Deres dato
2012-05-03

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Christer Gareid



8

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

IN'BY AS
Grubbegata 14
0179 OSLO

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	03.05.2012	2012/9784-2	Jostein Meisdalen	08.05.2012

Oslo kommune - Fjellgata 30 - gbnr 227/91 - Reguleringsplan - Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra IN'BY AS av 03.05.2012.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger. Vi forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 12. mars 2012 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med hilsen

Honorata Kaja Gajda
etter fullmakt

Jostein Meisdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Oppdragsgiver
JM Norge AS

Rapporttype
Vedlegg til detaljregulering

2012-06-11

FJELLGATA 30

ROS- ANALYSE



RAMBOLL

FJELLGATA 30 ROS- ANALYSE

Oppdragsnr.: 1120348
 Oppdragsnavn: Analyser – Fjellgata 30.
 Dokument nr.: -
 Filnavn: 20120430_Utkast ROS- analyse

Revisjon	00	01		
Dato	2012-05-25	2012-06-11		
Utarbeidet av	Jonas Vevatne/ Jørgen Biørn	Jonas Vevatne/ Jørgen Biørn		
Kontrollert av	Jørgen Biørn	Jørgen Biørn		
Godkjent av		Hanne Mo Østgren		
Beskrivelse	Utkast til ROS- analyse som vedlegg til detaljregulering.	ROS- analyse som vedlegg til detaljregulering		

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
00	2012-05-25	Utkast til ROS- analyse.
01	2012-06-11	Revidert utkast til ROS-analyse. / Endelig ROS-analyse

INNHold

1.	INNLEDNING	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Planområdet	4
1.3	Avgrensning	4
1.4	Planforslaget	6
1.5	Metode	6
2.	ANALYSE AV RISIKO	7
2.1	Radon	7
2.2	Forurensset grunn.....	8
2.3	Kulturminner/verneområder	8
2.4	Klimaendringer, overvann og nedbørsflom	9
2.5	Trafikksikkerhet/Hendelser på vei.....	10
2.6	Fare for myke trafikanter.....	11
2.7	Støy.....	12
2.8	Luftforurensning.....	14
2.9	Slukkevannstilknytning/Brannvann.....	15
2.10	Bebyggelse med fare for brannspredning (konsentrert trehusbebyggelse)	15
2.11	Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap	16
2.12	Hendelser i anleggsperioden.....	16
3.	EVALUERING AV RISIKO	18
3.1	Vurdering av sannsynlighet og konsekvens	18
3.2	Risikomatrise	18
3.3	Risikoreduserende tiltak	19
3.4	Evaluerings.....	20
4.	KONKLUSJON	22
5.	KILDER.....	23
	VEDLEGG 1 - SJEKKLISTE.....	24

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Rambøll gjennomfører støy, trafikk og ROS-analyser for i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Fjellgata 30 i Oslo kommune. Hensikten med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS- analysen) er å identifisere og analysere risiko knyttet til aktuelle hendelser og sårbarhetsforhold, i - eller i tilknytning til - planområdet. Et av målene med ROS-analysen er å avklare eventuelle behov for risikoreduserende tiltak som bør eller må gjennomføres for å kunne godkjenne planforslaget.

Rambøll Norge AS er engasjert av JM ved Fjellgata 30 KS. Fjellgata 30 ligger i bydelen Grünerløkka i Oslo, nær Carl Berners plass. Området er i dag næringsvirksomhet, men er omregulert til boligformål. Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse, parkering under terreng og barnehage.

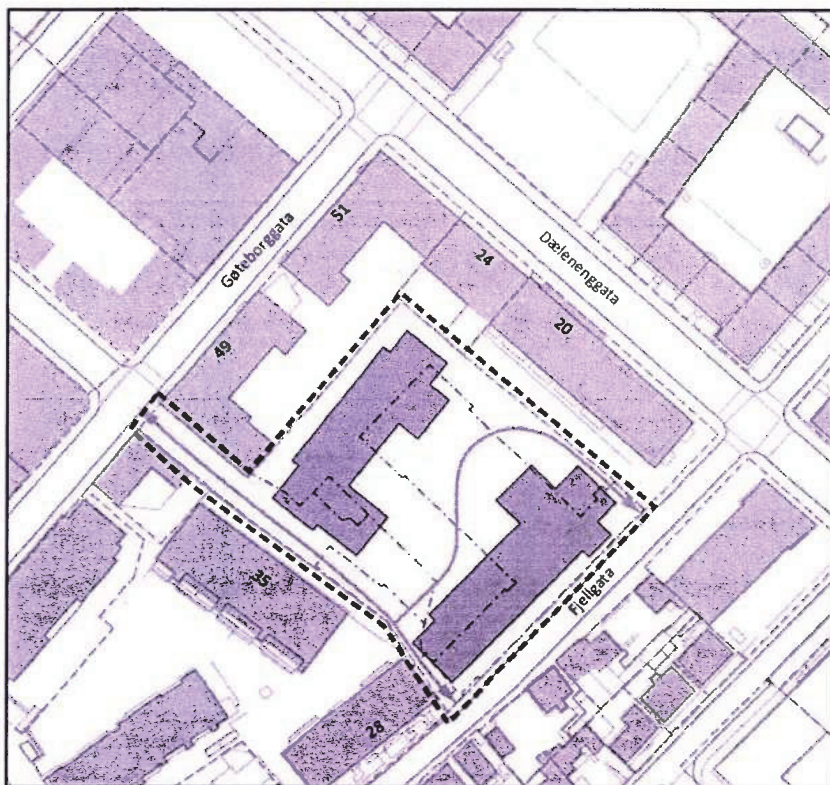
1.2 Planområdet

Planområdet omfatter gnr/bnr 227/91 i Oslo kommune, og ligger i Fjellgata 30 rett ved Carl Berners Plass. Planområdet, markert med blått i Figur 2, er i dag fullt utbygget og utgravet. Her finnes kontor- og industri-/næringslokaler som Braathen Eiendom, Byggmesterforbundet Oslo, Enerhaugen Arkitektkontor AS, Fast Sport AS, Festival Engros AS, Festival Fyrverkeri AS, Krypton Lab AS, Krypton Film AS, Kvikk Bygg-Engros AS, Laidback Studios, Madrassland AS, Master Norge AS, Menz DA.

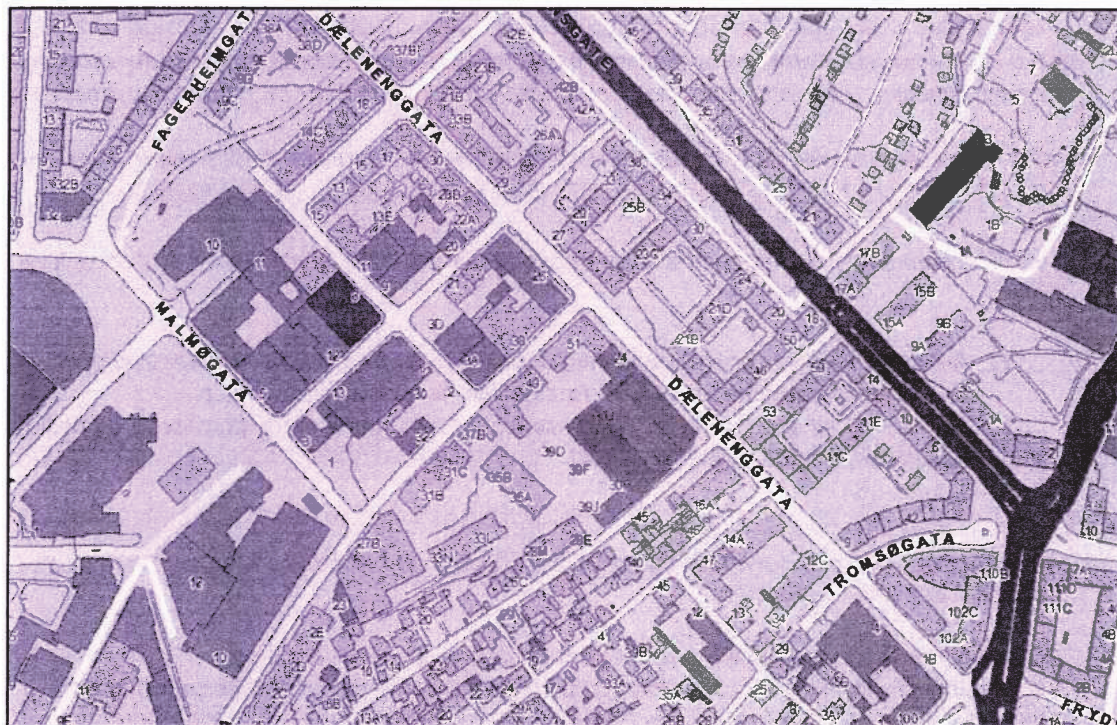
Ellers er nærområdet i hovedsak preget av boliger og sør for planområdet (på andre siden av Fjellgata) er Rodeløkka med bevaringsverdig trehusbebyggelse.

1.3 Avgrensning

Risiko- og sårbarhetsanalysen omfatter planområdet med omkringliggende arealer slik det er definert i plankart. ROS- analysen omfatter også områdeeksterne hendelser eller farer som kan få direkte eller indirekte konsekvenser for planområdet. ROS- analysen har ikke vurdert risikoen dersom eksisterende næringsvirksomhet (blant annet Festival Fyrverkeri AS) fortsetter sin virksomhet i planområdet. Det legges til grunn at planforslaget kun omfatter etablering av ny boligbebyggelse og ikke omfatter næringsvirksomhet som oppbevarer fyrverkeri/eksplosiver.



Figur 1 Forslagsstillers kartskisse med planområdets avgrensning - INBY AS



Figur 2 Oversiktskart (Kartgrunnlag: Statens kartverk, Geovekst og kommuner - Lisensnummer 41720)

1.4 Planforslaget

Forslag til detaljregulering gir mulighet for utbygging av totalt 12 000 kvm bolig BTA over terreng samt 4 000 kvm parkeringskjeller under terreng. Det søkes om å bygge ca 140 leiligheter.

Fra dokument "Orientering om prosjektet 14607 – Fjellgata 30" av 01.03.12 (JM Norge AS) står det følgende:

All eksisterende bebyggelse inkludert kjellere forutsettes å bli revet. Eiendommen foreslås utnyttet med ca. 140 leiligheter og med utnyttelse ca 240 % BRA og totalt ca. 16.000 BTA inkludert kjeller. Dette innebærer leilighetsbygg fra 5 til 7 etasjer. Parkering planlegges under boligene med laveste nivå som dagens parkeringskjeller.

Forslagsstiller vil omregulere fra byggeområde for industri til boligformål. Eksisterende bebyggelse, bl.a. et meierianlegget fra 1930-tallet, og garasjeanlegg under terreng forutsettes revet. Parkering er tenkt løst i ny garasje over to etasjer under terreng. Bygningene danner et eget "kvartal" inne i eksisterende kvartal (se skisse, figur 2).

OP4B mener i Planforum at det bør innpasses barnehage med minst fire avdelinger (Planforum 28.3.2012). "Riksantikvaren anbefaler at meierianlegget fra 1930-tallet bevares, men vil ikke prioritere anlegget så høyt at det settes på gul liste eller utarbeider et eget planforslag".

1.5 Metode

ROS- analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps reviderte veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), og Miljøverndepartementets veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner, vedlegg 1, ROS-analyser (T-1490). Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

ROS- analysen baseres på offentlig tilgjengelig materiale (databaser o.l.), merknader mottatt ved varsel om oppstart av detaljregulering, og grunnlagsinformasjon fra oppdragsgiver.

Det videre innholdet i dokumentet utgjør hoveddelen av ROS- analysen og består av følgende deler:

- 1) *Analyse av risiko.* Basert på vedlagt sjekklister med vurdering av sannsynlighet, konsekvens og risiko for i alt 56 forskjellige hendelser/situasjoner
- 2) *Evaluerer av sannsynlighet og konsekvens.* Inkluderer en risikomatrix og beskrivelse av risikoreduserende tiltak
- 3) *Konklusjon*

En nærmere beskrivelse av metode for de enkelte delene i analysen er presentert under de aktuelle kapitlene i rapporten.

ROS-analysen avdekker hvilke områder det er nødvendig med ytterligere kartlegginger/undersøkelser eller avbøtende tiltak før forslaget til detaljregulering kan egengodkjennes av Oslo kommune. Analysen kan også gi grunnlag for utforming og revisjon av reguleringsbestemmelser og hensynssoner.

2. ANALYSE AV RISIKO

En sjekkliste med vurdering av sannsynlighet, konsekvens og risiko for i alt tolv ulike hendelser/situasjoner er fylt ut og foreligger som vedlegg til denne analysen. Innholdet i sjekklisen er basert på eksempellister fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap til bruk i ROS-analyser. Dersom det er avmerket "Ja - aktuelt" i sjekklisen kommenteres hendelsen/faren i dette kapittel.

Følgende vurderes som aktuelle farer og hendelser etter gjennomgang av vedlagte sjekkliste:

- Radon
- Klimaendringer, overvann og nedbørsflom
- Kulturminner
- Trafikksikkerhet/hendelser på vei
- Drenering av området
- Bebyggelse med stor fare for brannspredning
- Risiko for myke trafikanter
- Forurensning grunn
- Luftforurensning
- Støy
- Brannsikkerhet (Brannvann)
- Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap
- Hendelser i anleggsperioden (Gravearb. fare for eksisterende bygg)

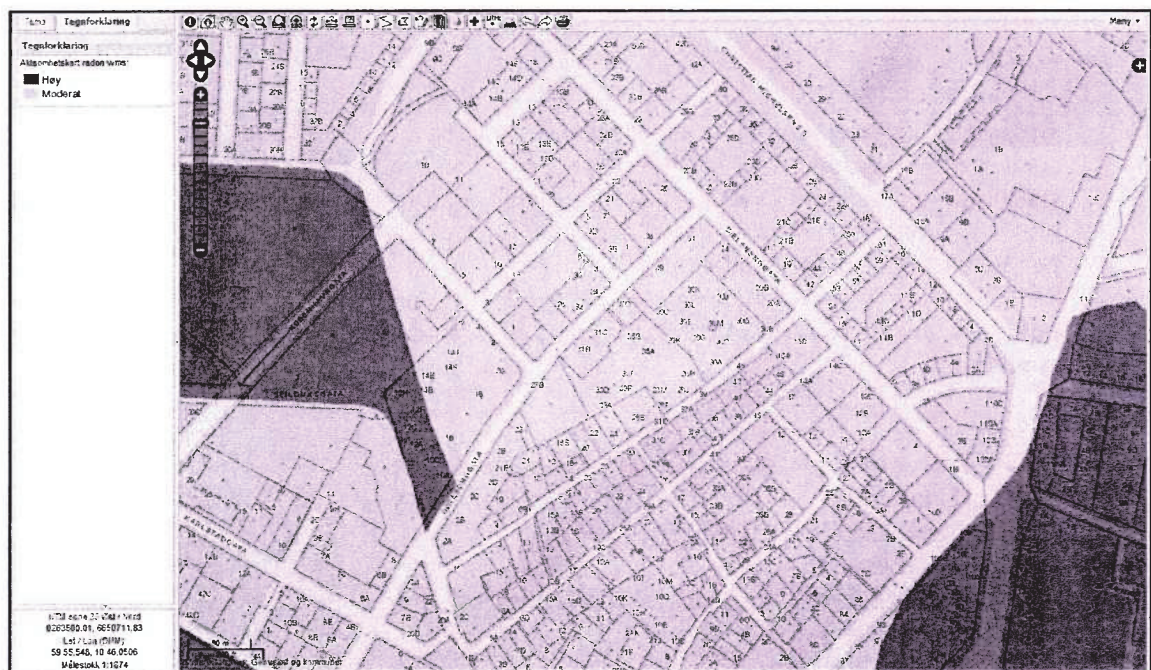
2.1 Radon

Området er registrert med behov for moderat aktsomhet i aktsomhetskart for radon (Norges geografiske undersøkelser 2011). Kartleggingen baserer seg på fly- og helikoptermålinger og er gjennomført på et grovmasket og overordnet nivå.

Bygg der mennesker skal ha varig opphold (bolig- og næringsbygg hhv. kontor og foretningslokaler, hoteller) bør i forkant og etterkant av oppføring kontrolleres for radongass. Ved påvisning av forhøyede konsentrasjoner av radongass må det gjennomføres avbøtende tiltak. Ved utbygging legges radonduk, lufting i bygg mv. ihht. krav slik det fremgår av teknisk forskrift (TEK10).

Generelt bør alle bygg der mennesker har kortvarig, eller varig opphold ha så lave konsentrasjoner av radongass som mulig. Strålevernet setter anbefalinger på radon, tiltaksgrensen er fastsatt til 100 Bqm³ og maksimumsgrensen ligger på 200 Bqm³.¹

¹ Radonkonsentrasjon i luft benevnes med enheten becquerel per kubikkmeter luft (Bq/m³).



Figur 3 Aktsomhetskart for radon. Datasettet viser aktsomhetskart for radon for det sentrale østlandsområdet. Kartleggingen er gjort ved måling av naturlig bakgrunnsstråling fra uran i bakken ved hjelp av fly og helikopter, kombinert med andre geologiske data og resultater fra radonmålinger i bygninger. Det skiller mellom høy (mørkerosa) og middels (lysere rosa) aktsomhetsgrad. Kilde: Norges geologiske undersøkelse 2011.

2.2 Forurensset grunn

Det er ikke gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse som en del av planarbeidet. Grunnforholdene er ifølge NGUs løsmassekart, tykke havavsetninger. Konsulenten er ikke kjent med hva slags fyllmasser som eventuelt ble tilkjørt området for 70-80 år siden da bygget ble oppført. Risiko knyttet til eventuell forurensset grunn er relevant her mht. barnehagens bruk av området. Ved gjennomgang av kartbasen til Klima- og Forurensningsdirektoratet (KLIF) er det ikke funnet registrerte lokaliteter med lokal forurensing i grunn. Konsulenten har heller ikke oversikt over all virksomhet som har foregått på dette industriområdet.

En eventuell grunnundersøkelse bør gjennomføres i forkant av egengodkjenning av detaljregulering. Dersom det i videre arbeider påvises forurensede masser, bør det stilles krav til tiltaksplan for håndtering, og utgraving av eventuelle forurensede masser i grunn. KLIF har i sin veileder for helsebaserte tilstandsklasser for forurensset grunn definert sammenhengen mellom tilstandsklasser og arealbruk. Eventuelle undersøkelser bør baseres i henhold til disse tiltaksklassene.

Tilkjøpte masser som er forutsatt anlagt over ny parkeringskjeller, må ha en kvalitet og renhet som er i samsvar med områdets framtidige bruk som lekeareal og uteområde i evt. barnehage.

2.3 Kulturminner/verneområder

Oslo kommune v/Byantikvaren støtter ikke planforslaget og anbefaler primært at Meierianlegget fra 1930-tallet bevares. Byantikvaren vil ikke prioritere anlegget så høyt at det settes på gul liste, eller utarbeider eget planforslag. Objektverdien ved eksisterende bebyggelse er noe svekket pga påbygging, ombygging og utskifting av vinduer. Ønsker subsidiært at byggehøyden holdes

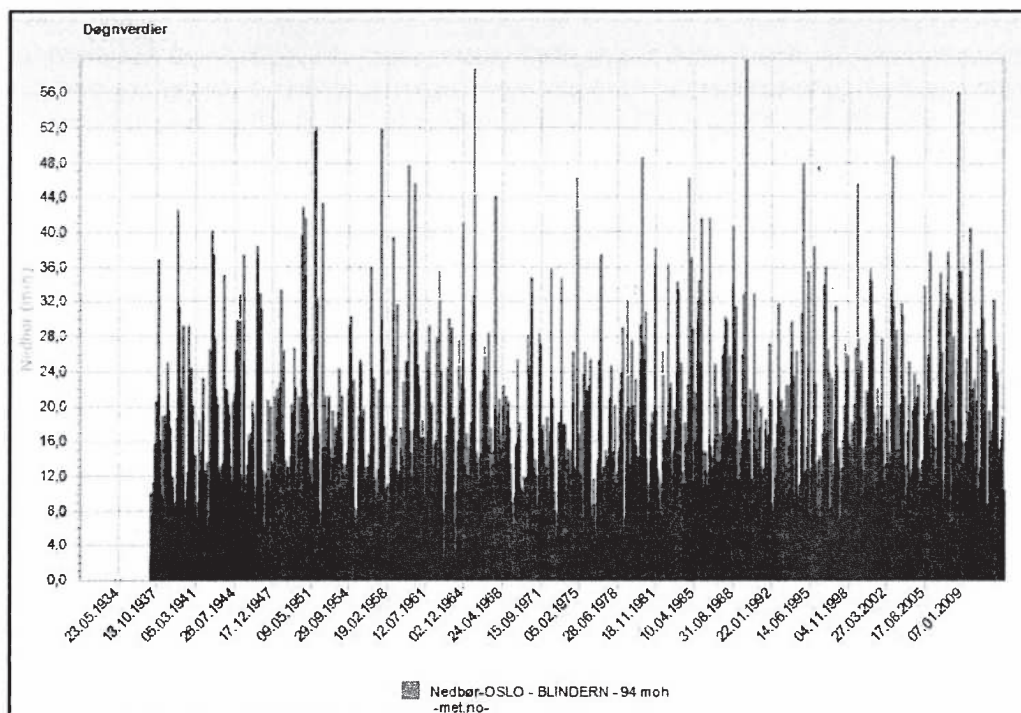
lav langs Fjellgata for å ta hensyn til den bevaringsregulerte bebyggelsen på Rodeløkka og den bevaringsverdige 1930-tallsbebyggelsen på Dælenenga. Byantikvaren ønsker at gesimshøyde skal være maks kote c+ 60 og reduseres ytterligere langs Fjellgata for å ta hensyn til bebyggelsen på Rodeløkka.

2.4 Klimaendringer, overvann og nedbørsflom

Det er ikke avtegnet vannveier/flomveier i nærområdet og med den forventede økningen i nedbørsintensitet, som følge av et varmere klima, er det sannsynlig at dette planområdet i et område av byen med stor andel tette flater, vil berøres og oppleve større utfordringer med overvann og regnflom. Det er ikke usannsynlig at det finnes vannveier eller lukkede bekker i området som kan berøre planområdet især ved forventet økningen i nedbørsintensitet, som følge av et varmere klima. Konsulenten har ikke kartlagt eller forespurt kommune/grunneier/forsikringsselskap om det er kjente tilfeller av flom/overvannsskader i nabolaget.

Fjellgata 30 er i et område av byen som preges av mye tette harde flater og få områder hvor nedbør kan filtreres og fordrøyes. Med et varmere og våtere klima er det ventet økt nedbør - og først og fremst økning i nedbørsintensiteten. Årsnedbøren over Oslo er i dag på 763 mm og ventes å øke. Det er likevel økningen i nedbørintensiteten som skaper størst utfordringer og som har forårsaket problemer for framkommeligheten og gjort skade i kjellere i en rekke urbane områder i Oslo de senere år.

Planområdet ligger mellom Met.nos målestasjoner på Blindern og Hovin. Den kraftigste nedbørsepisoden ved Hovin var 25. Juni 2007 med 57 mm i løpet av 24 timer. Den skapte store problemer for trafikken på ring 3. På Blindern er det måleserie tilbake til 1937 og den maksimale døgnnedbøren var 59,8 mm den 1. august 1989. Ny bebyggelse må ta høyde for at nedbørintensiteten kan øke betydelig og kanskje det bør prosjekteres med en klimafaktor på 1,5. Vegvesenet anbefaler å prosjektere ut fra en økning av flommer i vassdrag med 30 prosent. For urbane områder med mye tette og harde flater, bør en i dag kanskje planlegge for enda sterkere økning.



Figur 10 Døgnverdier nedbør, Blindern målestasjon 94 moh. Kilde: SeNorge.

Planområdets utsatthet for regnflom og overvann bør vurderes modellert ved hjelp av en detaljert terrengmodell og data for nedbør og ventede klimaendringer. Til hjelp kunne en god oversikt over historiske bekker og vannskiller ha vært, men det er ikke lett tilgjengelig på et slikt detaljnivå og ville krevd en separat/egen analyse.

Oslo kommunes krav om fordrøyning og lokal overvannsdiskonering vil uansett bedre overvannssituasjonen nedstrøms da planområdet i dag nesten utelukkende er dekket av harde flater. Planområdets utsatthet for overvann fra høyreliggende områder i nabolaget er det ikke grunnlag for å vurdere virkningen av (i detalj).

2.5 Trafikksikkerhet/Hendelser på vei

Rambøll har gjennomført en trafikkanalyse for Fjellgata 30, datert 16.5.2012. Som det fremgår av trafikkanalysen er det registrert en del politirapporterte trafikkulykker i planområdet for perioden 2006-2011. De aller fleste trafikkulykkene har forekommet i Carl Berner-krysset og i Trondheimsveien. Det har ikke forekommet noen ulykker i Fjellgata, Gøteborggata eller delen av Dælenenggata rundt planområdet i nevnte periode.

Tiltaket innebærer en økning av trafikken i Gøteborggata, noe som isolert sett kan medføre redusert trafikksikkerhet. Dersom den eventuelle barnehagens adkomst legges sammen med boligenes, fra Gøteborggata, eller ved at det etableres en stoppsone i Fjellgata, vil det være liten forskjell i trafikksikkerhetssituasjonen. Boligområdet og barnehagen genererer i overkant av 500 turer mer per døgn enn dagens situasjon. Denne økningen forventes dog ikke å gi merkbare endringer i ulykkesbildet. Utformingen av eventuell stoppsone i Fjellgata for å håndtere trafikkmengden til barnehagens makstime vil kunne ha betydning for fremkommeligheten til redningsbiler og for myke trafikanter i Fjellgata.

Ettersom planområdet i dag består av næring/industri/lager genererer dette en del tungtrafikk til området. Denne utgjør en fare for større alvorlighetsgrader ved eventuelle ulykker. En

omregulering til bolig vil således kunne medføre en viss forbedring av trafikksikkerheten i området. (En vesentlig del av tungtrafikken vil reduseres som følge av tiltaket, noe som er positivt med hensyn på trafikksikkerheten i området. Tiltaket vil ikke medføre avviklingsproblemer i kryss, verken for scenario a hvor adkomst fra barnehage er lagt sammen med boligenes, fra Gøteborggata eller for scenario b hvor den eventuelle barnehagens adkomst etableres som en "stoppsone" i Fjellgata.

Trafikksikkerheten forventes ikke å bli merkbart påvirket som følge av økning i biltrafikk som følge av flere leiligheter og evt. etablering av barnehage. Reduksjon av tungtrafikk til planområdet som følge av tiltaket/omreguleringen vil være positivt for trafikksikkerheten. At gjeldende parkeringsnormen følges er viktig for at omreguleringen/boligbyggingen ikke skal generere for sterk vekst i den lokale trafikken. Tilbudet for kollektivtrafikken forventes ikke endret som følge av utbyggingen. Risiko knyttet til myke trafikanter er beskrevet i punkt 2.6.

2.6 Fare for myke trafikanter

Data nevnt under er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). I Christian Michelsens gate (Ring 2) med 13.000 ÅDT er hastigheten 50 km/t. Ulykkesituasjonen på ring 2 er ikke inkludert i trafikkanalysen. Fartsgrensen er 30 km/t i Fjellgata, Gøteborggata, Dælenenga og Marstrandgata. Det er forholdsvis liten trafikk i Fjellgata og Gøteborggata og noe mer i Dæleneggata. Det har ikke forekommet noen ulykker i Fjellgata, Gøteborggata eller delen av Dæleneggata rundt planområdet for perioden 2006-2011. Det er derimot registrert to ulykker med fotgjengere i nabokvartal i Dæleneggata.

Som det fremgår av Rambølls trafikkanalyse se kap 2.5, er det registrert en del politirapporterte trafikkuulykker i planområdet og de aller fleste trafikkuulykkene har forekommet i Carl Berner-krysset og i Trondheimsveien.

Det er gateparkering i Fjellgata, Dæleneggata og Gøteborggata. Fjellgata er den smaleste av disse. Parkerte biler langs gatene kan hindre sikt, og kan være en fare spesielt for myke trafikanter. Ved utforming av en stopplomme i Fjellgata er det viktig at det legges til rette for trygg ferdsel også for myke trafikanter. Fjellgata veksler i dag mellom å ha smalt ensidig fortau og smale tosidige fortau (Figur 5 Fjellgata). Det er fortau på begge sider av Gøteborggata fra Dæleneggata til Malmøgata. Dette er noe slitt/ujevnt (Figur 4 Gøteborggata).



Figur 5 Fjellgata



Figur 4 Gøteborggata

Ettersom planområdet i dag består av næring/industri/lager genererer dette en del tungtrafikk til området, og en omregulering til bolig vil også medføre en bedring i trafikksikkerhetssituasjonen for myke trafikanter. Tiltaket vil generere mer trafikk og relativt sett stor økning i de i dag lite trafikerte veiene Fjellgata og Gøteborggata. Det er derfor viktig at situasjonen for myke trafikanter tas hensyn til og aller helst forbedres når det skal bygges ny fasade langs Fjellgata, evt stoppsone i Fjellgata, og ny innkjøring til parkeringskjeller i Gøteborggata se punkt 0??.

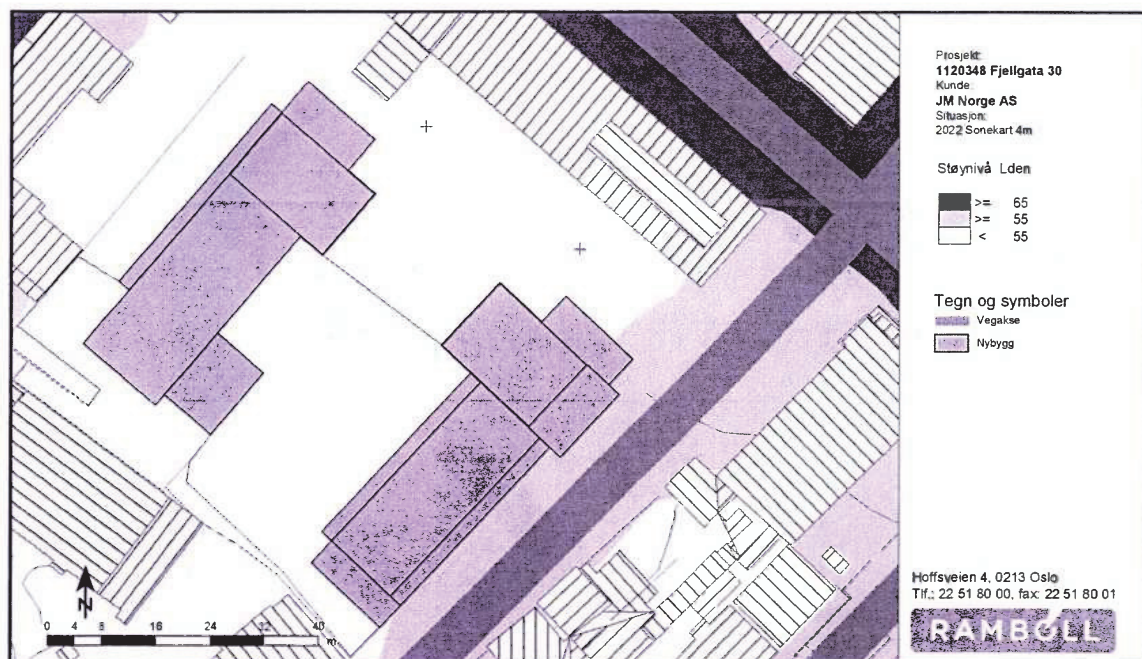
Bymiljøetaten anbefaler at det sees på muligheten for å bryte opp kvartalet og opprette en tverrforbindelse mellom Fjellgata og Gøteborggata for å bedre tilgjengeligheten for gående. En slik forlengelse av Marstrandgatas trasé som en gangforbindelse vil bedre situasjonen for de gående, men høydeforskjellen på 9 m vil være utfordrende dersom tiltaket også skal bedre forholdene for syklister.

Selv om tiltaket/planen vil kunne medføre noe økt trafikk, vil nedgang i tungtrafikk kombinert med evt tiltak for bedre framkommelighet for gående og syklende potensielt kunne redusere risikoen for ulykker og bedre situasjonen for myke trafikanter.

Antallet myke trafikanter i området vil øke noe som følge av en realisering av planen. I trafikkanalysen som er gjennomført for tiltaket er det forutsatt at ca. 50 % av brukerne av den eventuelle barnehagen vil ha gangavstand til området eller reiser/ankommer med kollektivtrafikk. Det er å forvente at en stor andel av de myke trafikantene i området vil være barn og unge. Det er delvis smale gater og noe uoversiktlige siktforhold som følge av gateparkering i området. En utvidelse av fortau i Fjellgata og Gøteborggata og anleggelse av gangforbindelse og evt sykkelvei ved foreslåtte forlengelse av Marstrandgatas trasé, bør vurderes i planen som risikoreduserende tiltak.

2.7 Støy

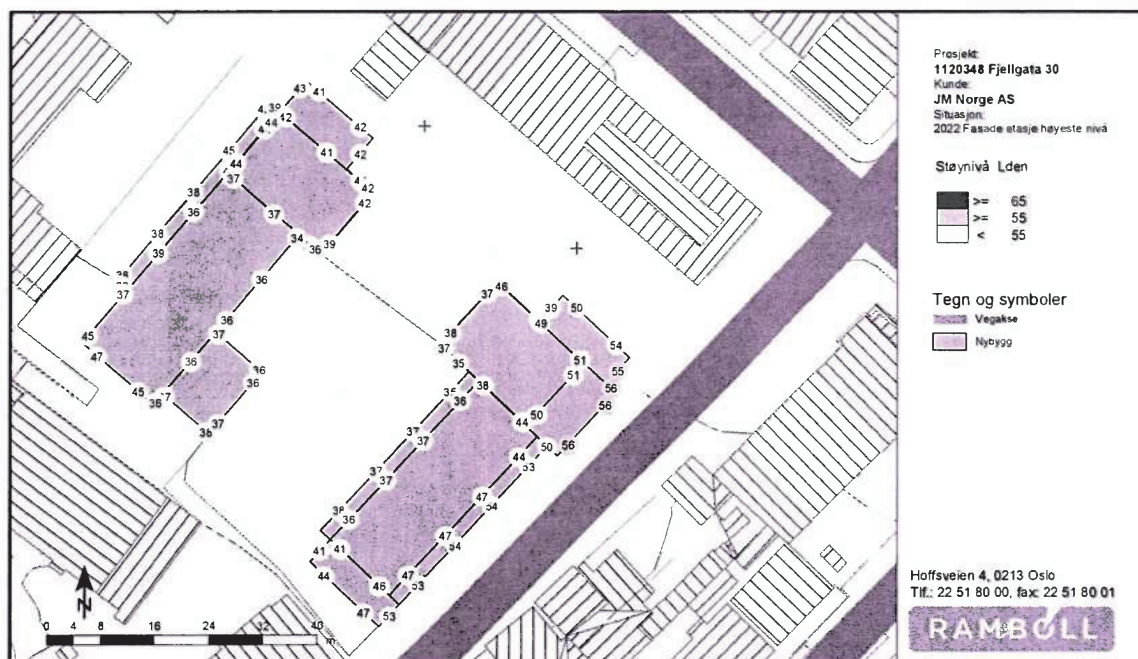
Rambøll har gjennomført støyanalyse datert 15.5.2012 i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen. Støysonekart for området viser at deler av fasaden mot Fjellgata vil få et støynivå på rundt $L_{den}=55$ dB, som er nedre grenseverdi for gul støysone. Resterende fasader ligger i hvit sone. I gårdsrommet vil støynivået fra veitrafikk ligge ca. 20 dB under grenseverdien for gul støysone, og vil fremstå som usjenert fra trafikkstøy.



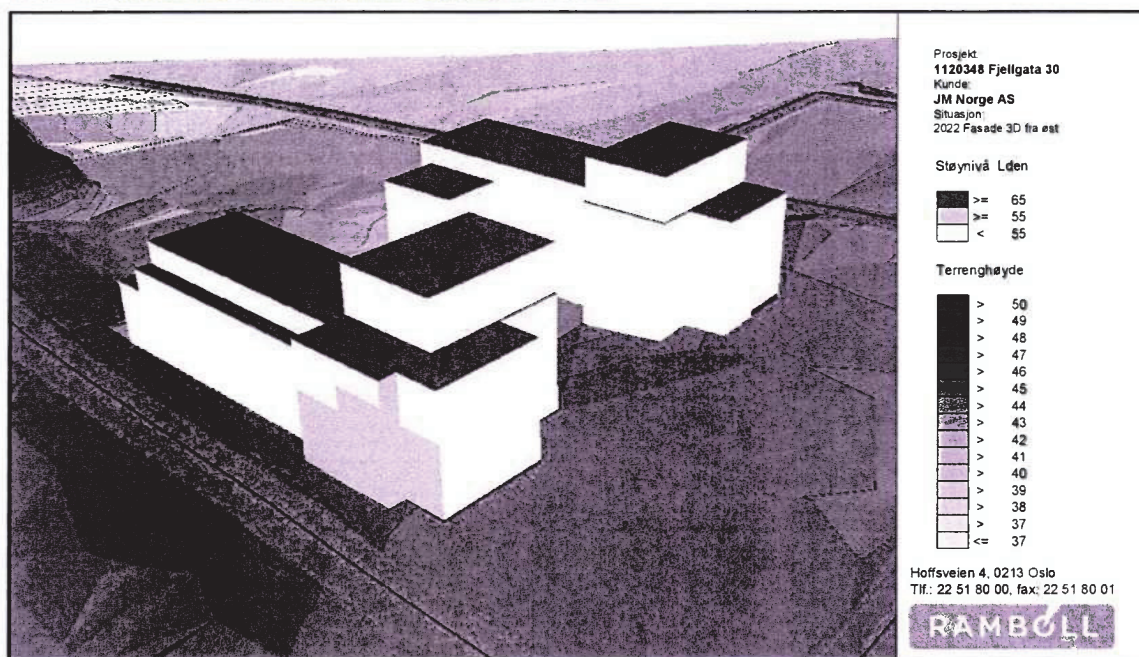
Figur 6 Sonekart 2022 4 meter over bakken

For å tilfredsstille kravene i T-1442 må det som angitt i kapittel 3.3, gjennomføres støyreducerende tiltak. Støygrensene gitt i T-1442 alene er ikke juridisk bindende og kan fravikes spesielt rundt kollektivknutepunkter hvor det er aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. I gul vurderingssone kan støyfølsom bebyggelse oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Som det fremgår av avsnittet over løses dette ved oppfyllelse av dagens energikrav som gjør at det vil installeres balansert ventilasjon. Dette medfører tilstrekkelig utlufing av soverom uten åpent vindu. Den gjennomførte støyanalysen har påvist at beregnede utendørs støynivåer er såpass moderate at krav til innendørs støynivåer kan tilfredstilles uten spesielle tiltak.



Figur 4 Fasadenivåer Lden etasje med høyeste nivå 2022.



Figur 5 Støymodellering på fasade i Fjellgata sett fra øst.

2.8 Luftforurensning

Etter gjennomgang av de lokalklimatiske forholdene i kombinasjon med det omkringliggende veisystemet er det ikke grunnlag for spesielle tiltak mht. luftforurensning utover det som reguleres av føringer i teknisk forskrift og forurensningsforskriften.

Uttalelsen gis på generelt grunnlag, da det ikke er gjennomført forurensningsanalyse i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Ved etablering av flere boliger innenfor planområdet er det ventet at trafikken vil øke noe tross god kollektivtrafikkdekning. Dersom den prognoserte

trafikkveksten slår til, vil også luftforurensningen i planområdet øke noe. Luftkvaliteten i området kan være et viktig moment å vurdere ved etablering av barnehage med opptil 72 plasser innenfor planområdet.

Området har kort avstand til Ring 2 med tidvis høye konsentrasjoner av partikler, NO₂ og svevestøv. Sentrumsområder i Oslo er jevnlig utsatt for perioder med luftforurensning som overstiger grenseverdiene. Planområdet ligger mellom flere målestasjoner. De to nærmeste er Sofienbergparken (bybakgrunnstasjon) og en veinær stasjon ved Aker sykehus/Trondheimsveien.

Dette punktet bør vurderes nærmere især siden det foreslås å etablere en barnehage innenfor planområdet. Endret trafikksituasjon som følge av tiltaket/omreguleringen, vil ha marginal innvirkning på luftkvaliteten i området.

2.9 Slukkevannstilknytning/Brannvann

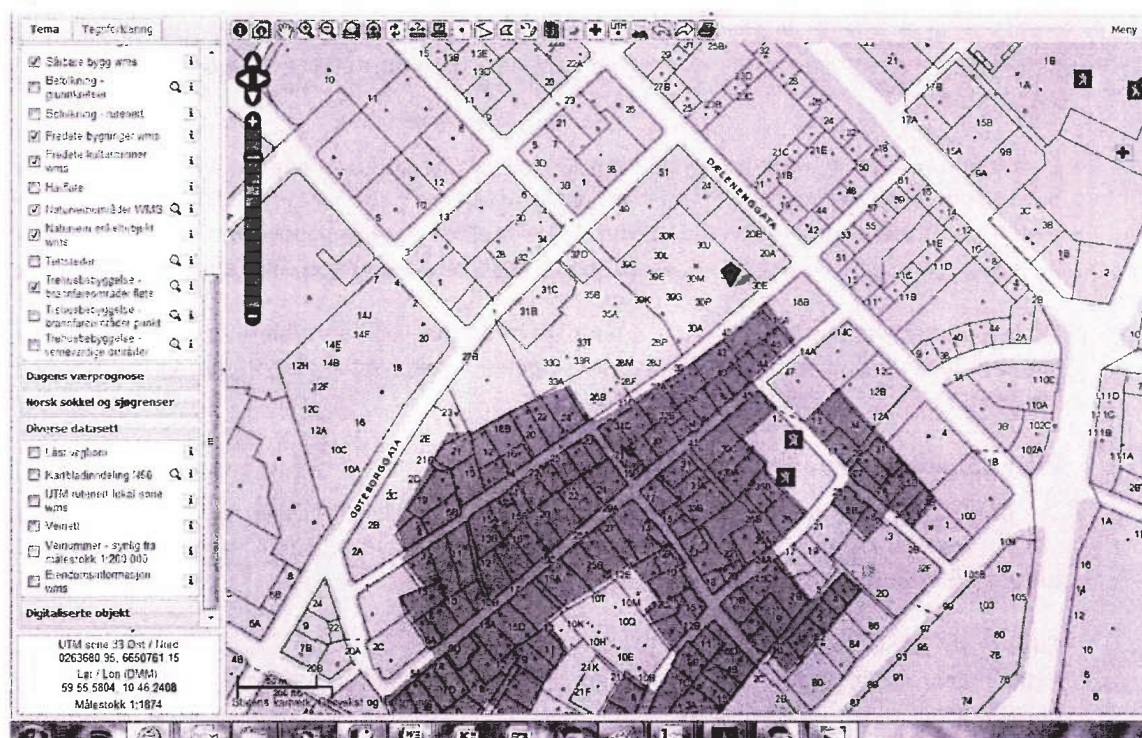
Det presiseres at denne ROS- analysen vurderer brannsikkerhet generelt. Det bør i tillegg utarbeides et eget brannteknisk notat, gjennomført av branningeniør, som gir føringer for brannsikkerheten i ny bebyggelse.

Erfaringsmessig har brannvesenet behov for et beregnet vannforbruk på 2.500 l/min pr. mannskapsbil. Objektets (bebyggelsen) størrelse må legges til grunn for beregningen av antall mannskapsbiler. Om ny bebyggelse skal klassifiseres som et særskilt brannobjekt iht. § 13. vurderes av ansvarlig myndighet. Det forutsettes at konkrete beregninger, og spesifisering av blant annet trykkbehov i strålerør, akseptabelt trykktap og evt. nødvendig vanntrykk på innvendige uttak til slukkevann spesifiseres nærmere av Brann- og redningsetaten, Oslo kommune. Dette håndteres mer i detalj i prosjekteringsfasen, og etter dialog med Brann- og redningsetaten.

Det er meget god dekning/tilknytning til brannhydranter i både Fjellgata og Gøteborggata (tilknyttet vannrørledningen med dimensjon 22,5 cm).

2.10 Bebyggelse med fare for brannspredning (konsentrert trehusbebyggelse)

En spesiell utfordring ligger i nærheten til den brannutsatte trehusbebyggelse på Rodeløkka, på den andre siden av Fjellgata, se Figur 7. Ifølge JMs "Orientering om prosjekt 14607 - Fjellgata 30" av 1.3.2012, vil det være adkomst på bakkeplan for service- og utrykningskjøretøy direkte fra Fjellgata.



Figur 7 Planområdet nærhet til den verneverdige og brannutsatte trehusbebyggelsen på Rodelokka i sør og sørvest. Kilde: DSB.

2.11 Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap

Forslag til detaljregulering legger opp til etablering av 140 boenheter og barnehage samt toetasjers parkeringskjeller. Det er derfor behov for en god tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap. Ny bebyggelse må tilrettelegges slik at rednings- og slukkemannskap får frie angrepsveier ved en eventuell hendelse. Det er planlagt adkomst til parkeringskjeller fra Gøteborggata samt for utrykningskjøretøy direkte fra Fjellgata.

De tekniske detaljene må avklares i samarbeid med Brann- og Redningsetaten, Oslo kommune. TEK 10 § 11-17, og veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK10) må legges til grunn ved detaljprosjekteringen av planforslaget. Foreløpige illustrasjoner og forslag til detaljregulering gir tilstrekkelig adkomst til ny, og eksisterende bebyggelse. Fremkommeligheten til tiliggende bebyggelse skal ikke endres, men søkes noe bedret med utbyggingen. Stopplomme og eventuelt stor trafikk til barnehage representerer en fare for feilparkerte biler i makstimen. Dette vil kunne øke sannsynligheten for svekket framkommelighet til trehusbebyggelsen på Rodeløkka i Fjellgata.

2.12 Hendelser i anleggsperioden

I anleggsfasen bør støyende aktiviteter begrenses til dagtid. Planforslaget bør ha egne bestemmelser som legger begrensninger for anleggsperioden mht. transport av avfall, håndtering av støv og støyplaner. Det bør vurderes hvordan særlig vann- og spillvanntunnelen kan sikres mot grave- og sprengningsskader i byggefasen. Anleggsområder i boligstrøk tiltrekker nysgjerrige - og særlig barn og unge. Det bør lages en plan for sikring og inngjerding av anleggsområdet og særlig byggegrøp for å hindre at personer kan komme til skade på eller ved byggeplassen.

Den må også omfatte tiltak for å redusere anleggstrafikkens innvirkning på myke trafikanter sikkerhet under bygge- og anleggsfasen. Aktuelle tiltak er god skjermning og sikring av byggeplassen, streng adkomstkontroll, god informasjon.

Ved oppføring av ny bebyggelse er det en teoretisk sannsynlighet for utglidning av konstruksjoner som befinner seg i nærheten av nabobebyggelse. (Gøteborggata 49). Det må derfor vurdere behovet for gjennomføring av en tilstandsvurdering av nabobebyggelse og sikringstiltak i byggeperioden.

3. EVALUERING AV RISIKO

3.1 Vurdering av sannsynlighet og konsekvens

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt inn i følgende kategorier:

1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller: Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller: Kjenner ett tilfelle i løpet av en 10-års periode
3. Sannsynlig/ flere enkelttilfeller: Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet: Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig: Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser/farer er delt inn i:

1. Ubetydelig/ufarlig: Ingen person eller miljøskader/enkelte tilfeller av misnøye.
2. Mindre alvorlig/en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/belastende forhold for enkeltpersoner.
3. Betydelig/kritisk: kan føre til alvorlige personskader/belastende forhold for en gruppe personer.
4. Alvorlig/farlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. Svært alvorlig/katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadde; langvarige miljøskader.

3.2 Risikomatrise

Risikomatrisen (tabell 1) gir en kvantifiserbar og visuell fremstilling av risiko- og sårbarhetsanalysen, og bygger på resultater som fremgår av sjekklisten i vedlegg 1.

Tallverdiene øverst til venstre i hver celle i risikomatrisen angir risikoverdi. Tallene med nummerering fra 1 til 53 angir nummer i vedlagte sjekkliste. Hendelser i røde felt er ikke akseptable og krever tiltak. Det må vurderes tiltak for hendelser i gule felt, mens hendelser i grønne felt ikke har en signifikant risiko og risikoreduserende tiltak kan vurderes.

Punktene i vedlagte sjekkliste med nr. 50,51 og 52 er ikke risikovurdert direkte, men beskrevet i kapittel 2. Bakgrunnen for dette er at hendelsene er av en konstant karakter, men kan allikevel ha en indirekte betydning for risikoen.

Tabell 1 Risikomatrise som gir en kvantifiserbar og visuell fremstilling av risiko- og sårbarhetsanalyse

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/en viss fare	3. Betydelig/kritisk	4. Alvorlig/farlig	5. Svært alvorlig/katastrofalt
5. Svært sannsynlig/kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/periodevis, lengre varighet	4	8 8a,	12	16	20
3. Sannsynlig/flere enkelttilfeller	3	6 4,11,17,	9 12,35,36, 37,38,45, 46,	12	15
2. Mindre sannsynlig/kjenner tilfeller	2	6,7,9,29,30, 31,32,33,	6 42,	8	10
1. Lite sannsynlig/ingen tilfeller	1,5,8b,	10,13,14, 15,23,24, 25,41,43,	3,19,19,20, 21,39,40, 44,	4 2,16,22, 26,27,28, 34,	5 47,48

3.3 Risikoreduserende tiltak

Med utgangspunkt i risikovurderingen i denne analysen anbefales det at følgende tiltak vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for tiltaket. Kolonnen til venstre i tabell 2 (Nr.) henviser til nummereringen i vedlegg 1.

Nr.	Hendelse/fare	Beskrivelse av tiltak
4	Er det radon i grunnen?	Det skal gjennomføres avbøtende tiltak, i tråd med føringer i teknisk forskrift (TEK10), for å minimere konsentrasjon av radongass i nye bygg. Dersom det skal etableres barnehage, bør det gjennomføres kontrollmålinger av radonkonsentrasjon i forkant og etterkant av etablering av bebyggelse.
8a	Vil klimaendringer medføre økt nedbør og fare for overvann?	Det bør gjøres en nærmere vurdering av områdets utsatthet for overvann og regnflom. Overvannshåndtering må ivaretas i den videre prosjekteringen.
11	Kulturminner (automatisk fredete) eller verneverdige bygg	Ivaretas delvis i forslag til planbestemmelser § 3.3. utforming. § 3.3 kan utvides til å omfatte ytterligere spesifisering av hvordan bebyggelsen skal utformes.
12	Hendelser på vei?	Ingen.
17	- Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	Overvannshåndtering må ivaretas i den videre prosjekteringen. En rekke aktuelle tiltak, som grønne tak, fordryningsbasseng osv, er beskrevet i Oslo VAVs veileder for overvannshåndtering fra 2011.
27	Bebyggelse med spesielt stor fare for brannspredning?	Ingen.

35 36 37 38	Risiko for myke trafikanter	Ingen.
42	Forurensset grunn	Behovet for gjennomføring av miljøteknisk grunnundersøkelse må avklares.
45	Luftforurensning	Ingen.
46	Støy - trafikkstøy	Ved å følge teknisk forskrift og installasjon av balansert ventilasjon vil det ikke være behov for støyreduserende tiltak.
50	Slukkevannstilknytning/Brannvann	Ingen.
52	Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap	Hensynet til fremkommelighet for rednings- og slukkemannskap må ivaretas i den videre detaljprosjekteringen.
53	Gravearbeider med konsekvens for spillvannstunnel/Hendelser i anleggsperioden og Fare for utglidning av konstruksjoner som står i nabogrenen (Gøteborggata 49)	Det bør vurderes hvordan særlig vann- og spillvanntunnelen kan sikres mot grave- og sprengningsskader i byggefasen. God skjermning sikring av byggeplassen, streng adkomstkontroll, god informasjon. En tilstandsvurdering for Gøteborggata 49 bør gjennomføres, i tillegg må eventuelle avbøtende tiltak vurderes i anleggsfasen (riveperioden).

Tabell 2 Risikoreduserende tiltak som bør vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for tiltaket

3.4 Evaluering

Tabell 3 viser hvordan planforslaget endrer risikonivå for de enkelte uønskede hendelsene eller farene. Det forutsettes at risikoreduserende tiltak gjennomføres som beskrevet i kapittel 3.3. Kolonnen til venstre i tabell 3 (Nr.) henviser til nummereringen i vedlegg 1.

Tabellen baserer seg på følgende skala:

Økt risiko
Uendret risiko
Redusert risiko

Nr.	Uønsket hendelse	Endring i risiko
4	Radongass	Redusert
8	Klimaendringer	Uendret
11	Kulturminner	Uendret
12	Hendelser på vei	Uendret
17	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	Uendret
27	- Er det bebyggelse med spesielt stor fare for brannspredning?	Uendret
35 36 37 38	Risiko for myke trafikanter	Uendret
42	Forurensset grunn	
45	Luftforurensning	Uendret
46	Støy (trafikkstøy)	Redusert
50	Slukkevannstilknytning/Brannvann	Uendret

52	Fremkommelighet for rednings- og slukkemannskap	Uendret
53	Gravearbeider med konsekvens for spillvannstunell/ Hendelser i anleggsperioden	Uendret

Tabell 3 Endret risiko for uønskede hendelser etter gjennomføring av tiltak som inngår i planforslaget

4. KONKLUSJON

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 12 aktuelle hendelser og faremomenter som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av detaljreguleringen:

- Radon
- Klimaendringer, overvann og nedbørsflom
- Kulturminner
- Trafikksikkerhet/hendelser på vei
- Drenering av området
- Bebyggelse med stor fare for brannspredning
- Risiko for myke trafikanter
- Forurensset grunn
- Luftforurensning
- Støy
- Brannsikkerhet (Brannvann)
- Tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap
- Hendelser i anleggsperioden (Gravearb. fare for eksisterende bygg)

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak ved flere av de aktuelle hendelsene. Som det fremgår av kapittel 3 - Evaluering av risiko, vil gjennomføringen av planforslaget gi at risikoreduserende tiltak iverksettes, medføre en reduksjon av risiko.

I kapittel 3.3 i denne analysen er det angitt forslag til avbøtende tiltak. Det bør rettes spesiell oppmerksomhet til forholdene rundt krav til tilfredsstillende adkomst for rednings- og slukkemannskap, overvannshåndtering og hendelser i anleggsperioden.

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået reduseres, eller holdes uendret når planforslaget gjennomføres og følges opp i detaljprosjekteringen. På grunnlag av det ovennevnte ansees

5. KILDER

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2011. Veileder for Samfunnssikkerhet, kartlegging av risiko og sårbarhet. Revidert versjon fra desember 2011.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2012. DSBs kartinnsynsløsning. URL: <http://kart.dsb.no/default.aspx?gui=1&lang=2>

Miljøverndepartementet, reguleringsplanveileder, Vedlegg 1 - ROS- analyse. 2011/2012

Rambøll Norge AS. Støyutredning Fjellgata 30. datert 15.05.2012.

Rambøll Norge AS. Trafikkanalyse Fjellgata 30 datert 16.05.2012.

SeNorge 2012. Nedbørsserier for Blindern og Hovin målestasjoner. URL: www.senorge.no. Met.no, NVE og Statens Kartverk. 25.05.12

Utkast til planforslag (hhv. Planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser), IN BY Arkitekter AS

VEDLEGG 1 - SJEKKLISTE

Sjekklisten er ikke komplett og benyttes i denne sammenheng som et hjelpemiddel for identifisering av risiko- og sårbarhetsforhold. Hvis en hendelse i sjekklisten er identifisert som en aktuell hendelse vil den bli nærmere analysert i kapittel 2. Hendelser som ikke anses som aktuelle er ikke videre utredet.

Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Naturgitte forhold						
1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Ubetydelig	1	
2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/Farlig	4	
3	Er området utsatt for flom i elv/bekk/lukket bekk?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ Kritisk	3	Konsulent er ikke kjent med at det eksisterer gamle vannfar eller lukkede bekker innenfor planområdet. Det knytter seg usikkerhet omkring områdets utsatthet for regnflom og evt uregistrerte bekker i området
4	Er det radon i grunnen?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Mindre alvorlig/ en viss fare	6	Se vurdering i kapittel 2.
5	Skader ved forventet Havnivåstigning/ springflo?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Ubetydelig	1	Vurderes å ikke påvirke planområdet da det ligger med vesentlig høyde over havet.
Værforhold						
6	Er området spesielt vindutsatt?	Nei	Mindre sannsynlig/ Kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/En viss fare	4	
7	Er området spesielt nedbørsutsatt?	Nei	Mindre sannsynlig/ Kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/ En viss fare	4	
8.a	Vil klimaendringer medføre økt nedbør og fare for overvann?	Ja	Meget sannsynlig/ Periodevis lengre varighet	Mindre alvorlig/en viss fare	8	Se vurdering i kapittel 2.
8.b	Vil klimaendringer medføre at området berøres av økt stormflo og havstigning?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Ubetydelig	1	
Natur og kulturområder, medfører planen skade på;						
9	Sårbar flora/fauna/fisk eller rødlistearter?	Nei	Mindre sannsynlig/ Kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/ En viss fare	4	Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold innenfor planområdet. Planområdets sydvestre hjørne mot Fjellgata er en del av et større

						registrert viltområde for piggsvin.
10	- Verneområder, herunder kulturlandskap eller bymiljø?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/ En viss fare	2	Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Grensende til planområdet i sør finner man derimot småhusområdet på Rodeløkka som er bevaringsregulert. Nord for planområdet, langs Dælenenggata ligger det bevaringsverdig 1930-tallsbebyggelse i teglstein. Se vurdering i kapittel 2.
11	- Kulturminner (automatisk fredete) eller verneverdige bygg?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Mindre alvorlig/ En viss fare	6	Se vurdering i kapittel 2.

Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Infrastruktur, vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?:						
12	- Hendelser på vei?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Betydelig/ Kritisk	6	Se vurdering i kapittel 2.
13	- Hendelser på jernbane?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	2	Planområdet ligger om lag 800 meter fra jernbanen, og vil ikke påvirkes direkte av eventuelle hendelser på banen.
14	- Hendelser på metro (T-bane)?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	2	Planområdet ligger om lag 450 meter fra metroen, og vil ikke påvirkes direkte av eventuelle hendelser på banen.
15	- Hendelser på trikk (sporvogn)?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	2	Planområdet ligger om lag 600 meter fra trikkeholdeplass (ca 550 m trase for sporvogn) og vil ikke påvirkes direkte av eventuelle hendelser der.
16	- Hendelser i luften (flyaktivitet)?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/ farlig	4	
17	- Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	6	Planområdet består i dag stort sett av tette, harde flater og det er ikke ventet at tiltaket/utbygging vil endre dette vesentlig. Likevel er det et tydelig krav om lokal overvannshåndtering fra Vann- og avløpsetaten.
Infrastruktur/ Industri, Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?:						
18	- Utslipp av giftige gasser/væsker?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	Planområdet ligger ikke i nærheten av industrivirksomhet.
19	- Akuttutslipp til sjø/vassdrag?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	

20	- Akuttutslipp til grunn?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	
21	- Avrenning fra fyllplasser?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	
22	- Ulykker fra industri med storulykkepotensiale?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/ farlig	4	
23	- Støv/støy/lukt fra industri?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/ en viss fare	2	Konsulenten er ikke kjent at det er virksomhet/næring i nærheten av planområdet som kan medføre støv-, støy- og lukt på et nivå av betydelig grad.
24	- Kilder for uønsket stråling?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	2	Ikke kjent.
25	- Stråling fra høyspentledninger	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	2	Nedgravde høyspentledninger.
26	- Ulykker med farlig gods (brennbar/farlig veske el. gass/eksplosiver mv.)	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/ farlig	4	Gøteborggata og Fjellgata vil forbli lite trafikkert, men det vil alltid være en sannsynlighet for at transport av farlig gods på ring 2 og Dælenenggata vil kunne være involvert i en ulykke som også kan berøre planområdet.

Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
27	- Er det bebyggelse med spesielt stor fare for brannspredning?	Ja	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/ farlig	12	Se vurdering i kapittel 2. Behandles samlet med punktene 49-53.
28	-Utslipp av eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/væsker?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/ farlig	4	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?:						
29	- Elektrisitet (kraftlinjer)?	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	4	Bortfall av elektrisitet vil ikke medføre spesielle ulemper for planområdet.
30	- Teletjenester?	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	4	Bortfall av teletjenester vil ikke medføre spesielle ulemper for planområdet.
31	- Vannforsyning?	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	4	Bortfall av vannforsyning vil ikke medføre spesielle ulemper for planområdet.

32	- Renovasjon/ spillvann?	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/en viss fare	4	Bortfall av renovasjon/spillvann vil ikke medføre spesielle ulemper for planområdet.
Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:						
33	- Påvirkes området av magnetisk felt fra el. linjer?	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/ en viss fare	4	
34	- Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Alvorlig/Farlig	4	
35	- Til skole/barnehage?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se samlet vurdering i kap 2.
36	- Til nærmiljøanlegg? (idrett etc.)	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se samlet vurdering i kap 2.
37	- til forretning etc.?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se samlet vurdering i kap 2.
38	- til busstopp?	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se samlet vurdering i kap 2.
Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?						
39	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	
40	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	
41	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/ en viss fare	2	
42	- Forurensset grunn?	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se vurdering i kap 2.
Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Omgivelser						
43	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Mindre alvorlig/ en viss fare	2	
44	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Betydelig/ kritisk	3	
45	Luftforurensning	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se vurdering i kap 2.

46	Støy - trafikkstøy	Ja	Sannsynlig/ Flere enkeltilfeller	Betydelig/ Kritisk	9	Se vurdering i kapittel 2.
Ulovlig virksomhet, Sabotasje og terrorhandlinger:						
47	- Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Svært alvorlig/ Katastrofalt	5	
48	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Svært alvorlig/ Katastrofalt	5	
Brannberedskap:						
49	- Omfatter planområdet spesielt farlige anlegg?	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	Betydelig/ Kritisk	6	Det planlegges at det skal etableres en toetasjes parkeringskjeller. Se vurdering i kapittel 2.
50	- Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	Ja	-	-	-	Se vurdering i kapittel 2.
51	- Har området to adkomstveier for rednings- og slukkemannskap?	Ja	-	-	-	Se vurdering i kapittel 2.
52	- Vil planforslaget medføre redusert fremkommelighet til rednings- og slukkemannskap?	Ja	-	-	-	Se vurdering i kapittel 2.
53	- Vil gravearbeider og utbyggingsprosjektet påvirke spillvannstunnelen til VA i Fjellgata?	Ja	Sannsynlig/ flere enkeltilfeller	Betydelig/ kritisk	9	Se egen vurdering i kap 2.

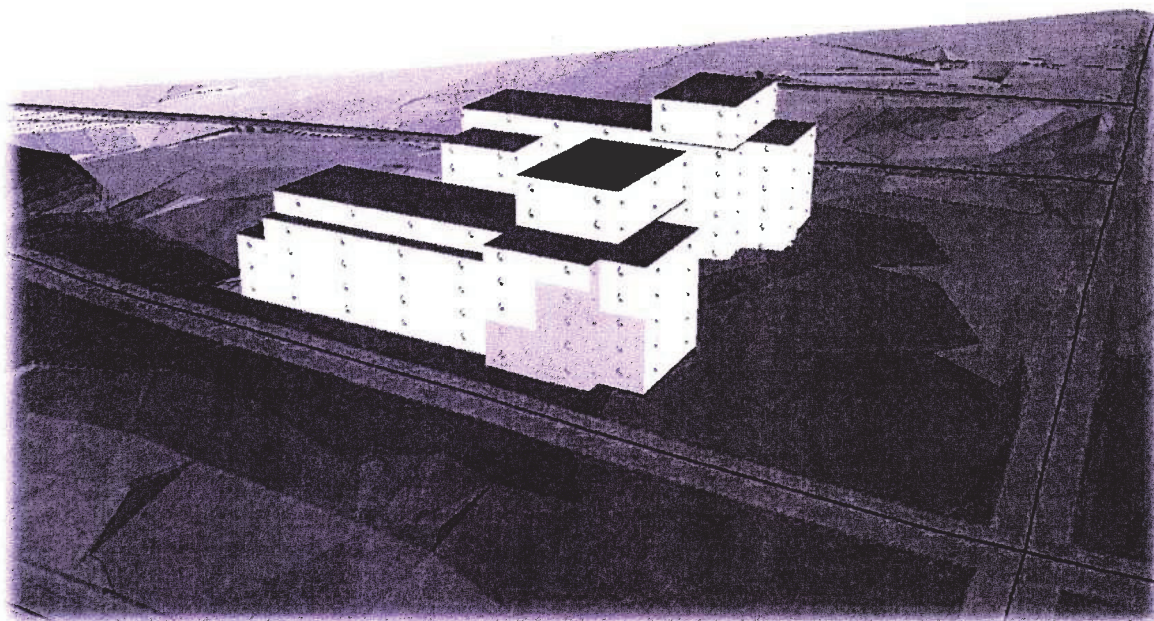
Oppdragsgiver
JM Norge AS

Rapporttype
Reguleringsplan

2012-06-11

FJELLGATA 30

STØYUTREDNING



RAMBOLL

Oppdragsnr.: 1120348
 Oppdragsnavn: Fjellgata 30
 Dokument nr.: c-rap-01
 Filnavn: c-rap01 Støyanalyse fjellgata 30

Revisjon	00	01	02	03
Dato	2012-05-15	2012-06-01	2012-06-06	2012-06-11
Utarbeidet av	Trond Sørkjerd	Trond Sørkjerd	Trond Sørkjerd	Trond Sørkjerd
Kontrollert av	Jørgen Grythe	Jørgen Grythe	Jørgen Grythe	Jørgen Grythe
Godkjent av	Trond Sørkjerd	Trond Sørkjerd	Trond Sørkjerd	Trond Sørkjerd
Beskrivelse	reguleringsplan			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	2012-06-01	Endret prognoseår til 2022. Reduksjon av trafikk i Fjellgata. Nivåer på takterrasser er kommentert.
02	2012-06-06	Presiseringer i oppsummeringen
03	2012-06-11	Presisering Klasse B krav til innendørs støynivåer

Rambøll
 Hoffsvæien 4
 Pb 427 Skøyen
 NO-0213 OSLO
 T +47 22 51 80 00
 F +47 22 51 80 01
 www.ramboll.no

Rambøll



INNHOLD

1.	INNLEDNING	4
2.	DEFINISJONER	4
3.	MYNDIGHETSKRAV	4
4.	BEREGNINGSMETODE OG GRUNNLAG	7
4.1	Trafikkdata.....	7
4.2	Kartgrunnlag og terrengmodell	7
4.3	Beregningsmetode og inngangsparametere.....	8
5.	RESULTATER.....	9
5.1	Støysonekart.....	9
5.2	Punktberegninger på fasader	10
5.3	Oppsummering	11
6.	APPENDIKS A	12
6.1	Miljø.....	12
6.2	Støy – en kort innføring.....	12
6.3	Økning i støynivå ved økt trafikkmengde eller kjørehastighet	13

FIGUROVERSIKT

Figur 1	Gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og standarder.....	5
Figur 2	Sonekart 2022 4 meter over bakken	9
Figur 3	Sonekart 2022 1,7 meter over bakken	9
Figur 4	Fasadenivåer L_{den} etasje med høyeste nivå 2022	10
Figur 5	Fasadenivåer L_{den} 3D-visning sett fra øst	10
Figur 6	Fasadenivåer L_{5AF} , etasje høyeste nivå.....	11
Figur 7	Relativ forskjell i lydnivå ved ulike hastigheter.....	13
Figur 8	Relativ forskjell i lydnivå ved økning i trafikkmengde	13

TABELLOVERSIKT

Tabell 1	Definisjoner brukt i rapporten	4
Tabell 2	Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.....	5
Tabell 3	Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdi på uteareal for dag-kveld-natt lydnivå	6
Tabell 4	Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid ekvivalent og maksimalt lydtrykksnivå $L_{p,AeqT}$ og $L_{p,AFmax}$	6
Tabell 5	Trafikkdata benyttet i beregningsgrunnlaget	7
Tabell 6	Inngangsparametre i beregningsgrunnlaget	8
Tabell 7	Endring i lydnivå og opplevd effekt.	12

VEDLEGG

Vedlegg 1:X001	Støysonekart 2022, 4 meter over bakken
Vedlegg 2:X002	Støysonekart 2022, 1,7 meter over bakken
Vedlegg 3:X003	L_{den} fasade, etasje høyeste nivå
Vedlegg 4:X004	L_{5AF} fasade, etasje høyeste nivå

1. INNLEDNING

Rambøll har gjort en støyfaglig vurdering i henhold til T-1442 av JM Norges boligprosjekt i Fjellgata 30. I denne rapporten er det gjort rede for gjeldene retningslinjer og lovverk og en kort vurdering av resultater.

2. DEFINISJONER

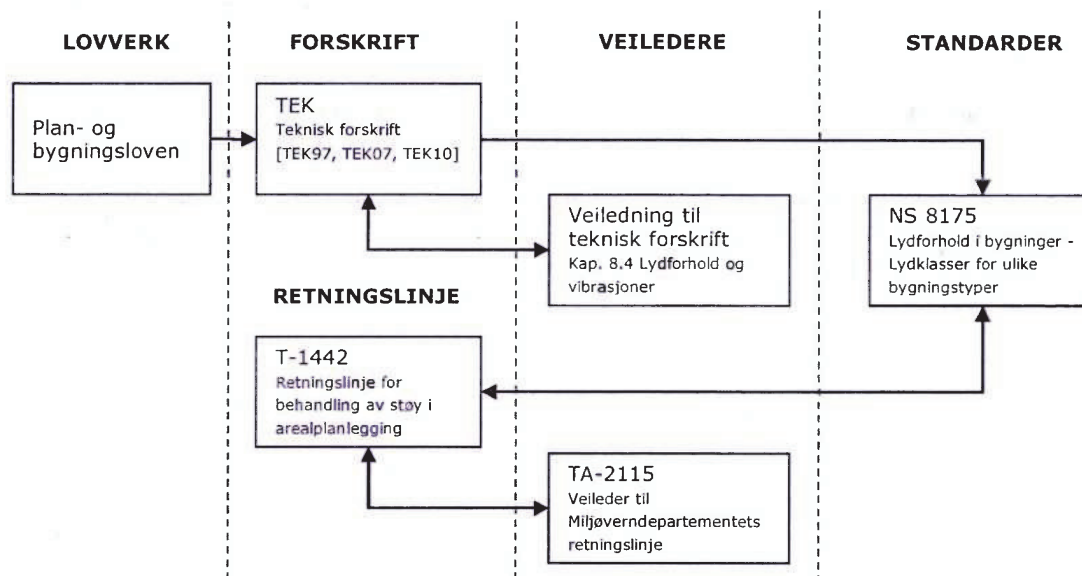
L_{den}	A-veid ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB og 10 dB tillegg for henholdsvis kveld og natt. Det tas dermed hensyn til varighet, lydnivå og tidspunktet på døgnet støy blir produsert, og støyende virksomhet på kveld og natt gir høyere bidrag til totalnivå enn på dagtid. L_{den} -nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si gjennomsnittlig støybelastning over et år. L_{den} skal alltid beregnes som frittfeltverdier.
$L_{p,Aeq,T}$	Et mål på det gjennomsnittlige A-veide nivået for varierende lyd over en bestemt tidsperiode T, for eksempel 30 minutt, 8 timer, 24 timer. Krav til innendørs støynivå angis som døgnekvivalent lydnivå, altså et gjennomsnittlig lydnivå over døgnet.
L_{5AF}	A-veid maksimalt lydnivå målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms og som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode.
Frittfelt	Lydmåling (eller beregning) i fritt felt, dvs. mikrofonen er plassert slik at den ikke påvirkes av reflektert lyd fra husvegger o.l.
Støyfølsom bebyggelse	Bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon og fritidsbolig.
A-veid	Hørselsbetinget veiing av et frekvensspektrum slik at de frekvensområdene hvor hørselen har høy følsomhet tillegges forholdsmessig høyere vekt enn de deler av frekvensspekteret hvor hørselen har lav følsomhet.
ÅDT	Årsdøgntrafikk. Antall kjøretøy som passerer en gitt veistrekning per år delt på 365 døgn.

Tabell 1 Definisjoner brukt i rapporten

3. MYNDIGHETSKRAV

I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" (utg. 2010) er det gitt funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. Byggeforskriften med veiledning tallfester ikke krav til akustikk og lydisolasjon, men henviser til norsk standard NS 8175:2008 "Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper" (lydklassestandarden). Klasse C i standarden regnes for å tilfredsstille forskriftens minstekrav for søknadspliktige tiltak.

Eksterne støyforhold er regulert av Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Retningslinjen har sin veileder "Veileder til støyretningslinjen" (TA-2115) som gir en utfyllende beskrivelse omkring flere aktuelle problemstillinger i forhold til utendørs støykilder. Når det gjelder innendørs støynivå henvises det videre til grenseverdier gitt i norsk standard NS 8175.



Figur 1 Gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og standarder

T-1442 er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensningsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Denne anbefaler at det beregnes to støysoner for utendørs støy nivå rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone:

- Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I retningslinjene gjelder grensene for utendørs støy nivå for boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Nedre grenseverdi for hver sone er gitt i Tabell 2.

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støy nivå	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støy nivå	Utendørs støy nivå
Vei	55 L _{den}	70 L _{SAF}	65 L _{den}	85 L _{SAF}

Tabell 2 Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.

L_{SAF} er et statistisk maksimalnivå som overskrides av 5 % av støyhendelsene.

Krav til maksimalt støy nivå gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt over grenseverdien.

Tabell 3 er et utdrag fra NS 8175 som angir krav til lydnivå på uteareal og utenfor vinduer fra utendørs lydkilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer, fra andre utendørs lydkilder	L_{den} , $L_{p,AFmax,95}$, $L_{p,Asmax,95}$, $L_{p,Aimax}$, L_n (dB) for støysone	Nedre grenseverdi for gul sone

Tabell 3 Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdi på uteareal for dag-kveld-natt lydnivå

Støygrensene gjelder på uteplass og utenfor vindu i rom til støyfølsom bruk. Med støyfølsom bruk menes f. eks soverom og oppholdsrom. Støykravene gjelder derfor ikke nødvendigvis ved mest utsatte fasade, det vil være avhengig av hvor rom til støyfølsom bruk er plassert i bygningen. Støygrensene gjelder også for uteareal knyttet til oppholdsareal som er egnet for rekreasjon. Dvs. balkong, hage (hele, eller deler av), lekeplass eller annet nærområde til bygning som er avsatt til opphold og rekreasjonsformål.

Støygrensene gitt i T-1442 alene er ikke juridisk bindende. Det vil av økonomiske og praktiske grunner ikke alltid være mulig å oppfylle disse målene, og grenseverdiene kan fravikes dersom støytiltakene medfører urimelig store praktiske ulemper for trygghet, urimelig høy kostnad, dårlig tiltakseffekt og lignende. I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det i tillegg aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Ved avvik fra anbefalingene og bestemmelsene i gul og rød sone bør likevel følgende forhold innfris

- Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert i en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støyinnivå i teknisk forskrift ikke overskrides
- Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Her varierer kravene fra kommune til kommune.

NS 8175 angir ulike krav til lydnivå på inneareal som følge av utendørs lydkilder for ulike bygninger med ulike bruksformål. Tabell 4 er utdrag fra NS 8175 som angir krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder for boliger.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse B	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs støykilder	$L_{p,Aeq,24h}$ (dB)	25	30
I soverom fra utendørs støykilder	$L_{p,AFmax}$ (dB) natt, kl. 23-07	40	45

Tabell 4 Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid ekvivalent og maksimalt lydtrykksnivå $L_{p,Aeq,T}$ og $L_{p,AFmax}$

$L_{p,Aeq,24h}$ er gjennomsnittsverdien gjennom 24 timer.

$L_{p,AFmax}$ er maksimalt lydtrykksnivå. Krav til maksimalt støyinnivå gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt over grenseverdien.

4. BEREGNINGSMETODE OG GRUNNLAG

4.1 Trafikkdata

Ved støyberegninger oppgis det nøkkeltall som beskriver trafikksituasjonen for aktuelle veier, disse er:

- ÅDT (årsdøgntrafikk)
- Prosentvis fordeling av veitrafikk for dag/kveld/natt
- Andel tungtrafikk
- Skiltet hastighet på veistrekningene.

Utgangsverdier for ÅDT for de forskjellige veilenkene er hentet fra NorTrafKom. Ny turproduksjon er gjort rede for i eget trafikknøtt for alternative tre scenarier: Kun boliger i prosjektet, barnehage med adkomst fra Gøteborggata og barnehage med adkomst fra Fjellgata. I støyberegningene er det for hver av veilenkene lagt til grunn den situasjonen som gir mest trafikk.

I henhold til T-1442 skal det beregnes en prognosesituasjon 10-20 år fram i tid. Nasjonal transportplan 2010-2019 angir forventet trafikkvekst i ulike perioder fram til 2040. For Oslo viser prognosen en årlig vekst på 2,5 % fram til 2014, så 1,6 % årlig vekst til 2020 og deretter 2,4 % årlig vekst fram til 2030. Dette tilsier en total vekst på 46,5 % i forhold til dagens trafikkmengde. Dette framstår som noe urealistisk i et vegnett som er mettet og stedvis har opplevd en nedgang de siste årene. Vi har derfor valgt prognoseår 2022, 10 år fram i tid. Dette gir en økning på 21 % i forhold til dagens trafikkmengde.

Verdiene som er lagt til grunn for beregningene i denne rapporten er gjengitt i Tabell 5.

Veillinje	ÅDT 2012	ÅDT 2022	ÅDT 2030	Døgnfordeling			Andel tunge	Farts- grense
				07-19	19-23	23-07		
Fjellgata	400	500	600	84 %	10 %	6 %	3 %	30 km/t
Dælenenggata	3800	4600	5600	84 %	10 %	6 %	5 %	30 km/t
Gøteborggata	2000	2400	2900	84 %	10 %	6 %	5 %	30 km/t
Trondheimsveien	16000	19400	23500	84 %	10 %	6 %	6 %	50 km/t
Christian Michelsens gt.	13000	15800	19000	84 %	10 %	6 %	6 %	50 km/t
Rundkjøring CB	30000	36400	44000	84 %	10 %	6 %	6 %	50 km/t
Sars gate	8000	9700	11700	84 %	10 %	6 %	6 %	50 km/t

Tabell 5 Trafikkdata benyttet i beregningsgrunnlaget

4.2 Kartgrunnlag og terrengmodell

Vår terrengmodell er basert på mottatt 3D kartgrunnlag fra Oslo kommune. Nybygg og utomhusplan er mottatt fra Enerhaugen Arkitektkontor 8. mai d.å.

4.3 Beregningsmetode og inngangsparametere

Lydutbredelse er beregnet i henhold til nordisk beregningsmetode for veitrafikkstøy¹. Denne metoden tar hensyn til følgende forhold

- Andel tunge og lette kjøretøy
- Trafikkfordeling over døgnet
- Veibanens stigningsgrad
- Hastighet
- Skjermingsforhold fra terreng, bygninger, skjærmer og skjæringer i terreng
- Absorpsjons- og refleksjonsbidrag fra mark

Alle beregninger gjelder for 3 m/s medvindsituasjon fra kilde til mottaker.

Retningslinjene setter støygrenser som frittfelt lydnivå. Med frittfelt menes at refleksjoner fra fasade på angjeldende bygning ikke skal tas med. Øvrige refleksjonsbidrag medregnes (refleksjoner fra andre bygninger eller skjærmer). For støysonekartene er alle 1. ordens og 2.ordens refleksjoner tatt med, mens lydnivå på bygningsfasader er såkalt frittfelt. Dette medfører at sonekart kan vise at fasaden ligger i rød eller gul sone, mens fasadeberegninger viser nivåer lavere enn sonegrensene grunnet refleksjonsbidrag fra egen fasade.

Det er etablert en 3D digital beregningsmodell på grunnlag av tilgjengelig 3D digitalt kartverk. Beregningene er utført med Soundplan v. 7.1. De viktigste inngangsparametere for beregningene er vist i Tabell 6.

Egenskap	Verdi
Refleksjoner, støysonekart	2. ordens (lyd som er reflektert fra inntil 2 flater)
Refleksjoner, punktberegninger	3. ordens
Markabsorpsjon	Generelt: 0,5 (I et bymiljø vil det være en blanding av blanding av bygårder og småhus vil det være både myk og hard mark). Veier: 0 (reflekterende)
Refleksjonstap bygninger, støyskjærmer	1 dB
Søkeavstand	5000 m
Beregningshøyde, støysonekart	1,7 m og 4 m
Oppløsning, støysonekart	3 x 3 m
Beregningshøyder, bygninger	2 m over ferdig gulv i hver etasje

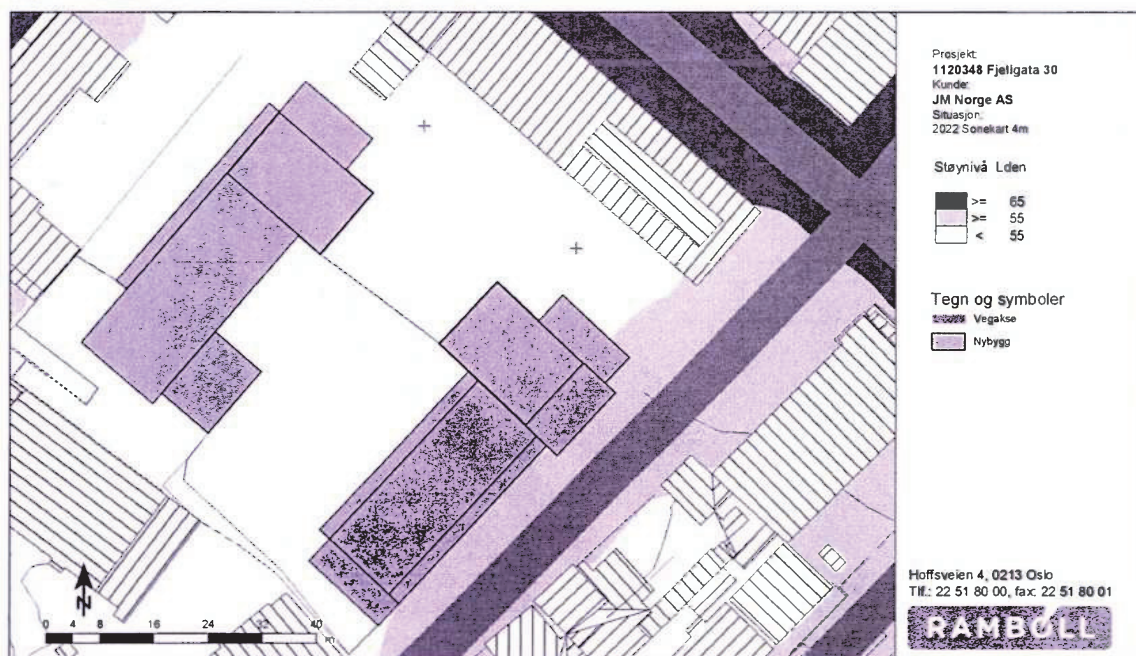
Tabell 6 Inngangsparametre i beregningsgrunnlaget

¹ Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy, 1996. Håndbok 064 Statens vegvesen, 2000.

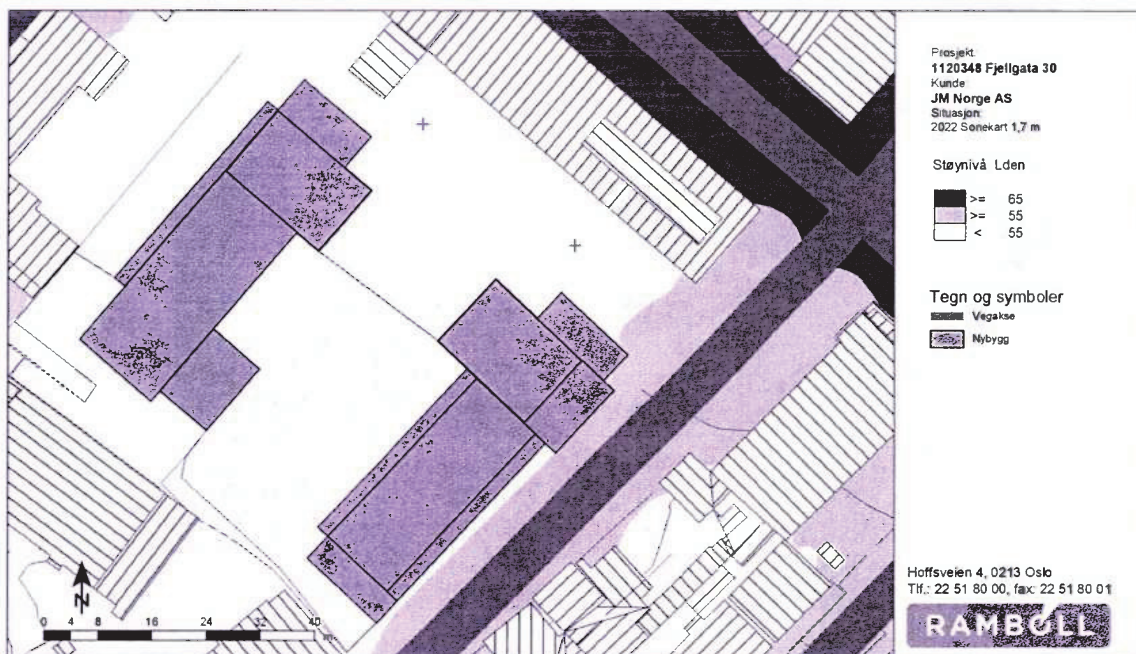
5. RESULTATER

5.1 Støysonekart

Figur 2 Sonekart 2022 4 meter over bakken



Figur 3 Sonekart 2022 1,7 meter over bakken

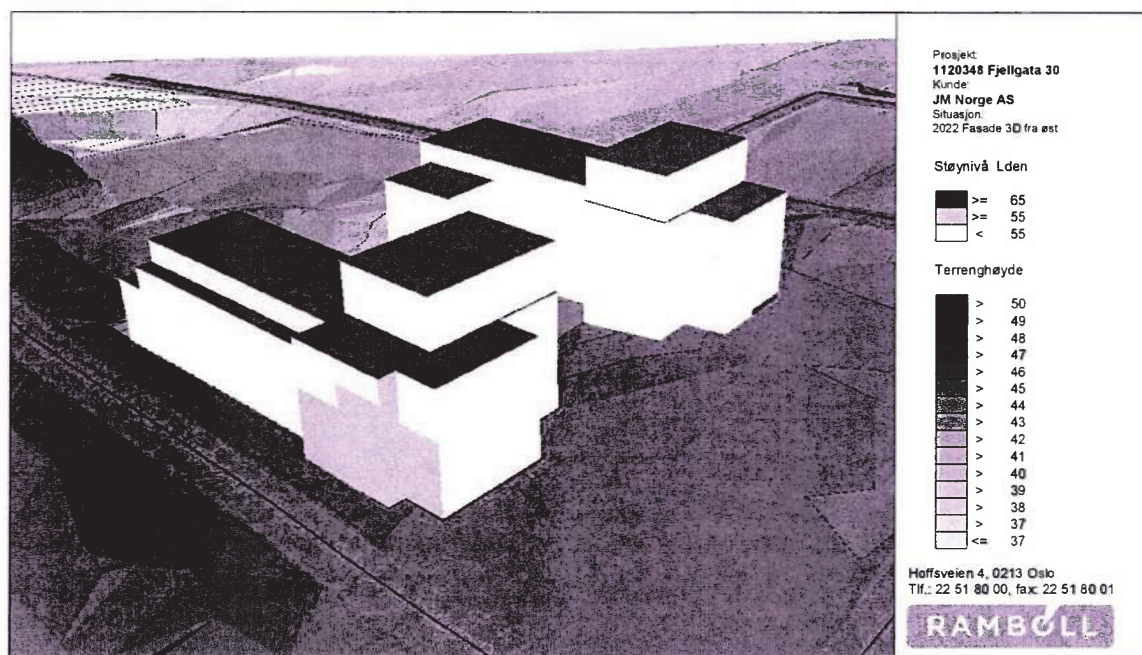


5.2 Punktberegninger på fasader

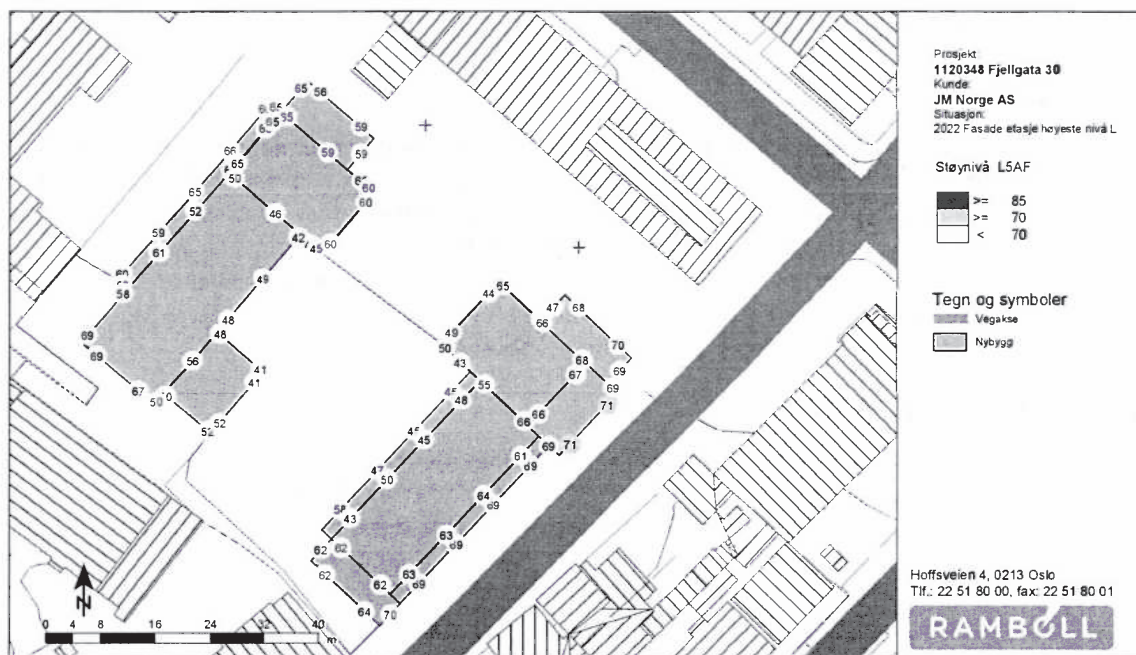
Figur 4 Fasadenivåer L_{den} etasje med høyeste nivå 2022



Figur 5 Fasadenivåer L_{den} 3D-visning sett fra øst



Figur 6 Fasadenivåer L5AF, etasje høyeste nivå



5.3 Oppsummering

Med unntak av deler av fasade mot Fjellgata på den nordøstlige delen av bygget (fig 4-6), vil bygningene ligge i hvit sone. Både ekvivalent støynivå (L_{den}) og maksimalt støynivå (L_{5AF}) ligger 1 dB over grenseverdien for gul sone på denne delen.

Energikrav gjør at det vil installeres balansert ventilasjon. Dermed vil tilstrekkelig utlufting av soverom oppnås uten åpent vindu. Utendørs støynivåer er såpass moderate at klasse B krav, som er 5 dB strengere enn minstekravet til innendørs støynivåer etter Teknisk forskrift, kan oppnås med standard isolerglass. Dette kan ses på som et avbøtende tiltak dersom soverom legges i gul sone.

Dersom det ikke bygges barnehage i prosjektet med adkomst fra Fjellgata, vil L_{den} reduseres med ca. 1 dB på fasade mot Fjellgata. Maksimalnivåer vil ikke endres og dermed vil allikevel den fremskutte delen av fasaden ligge i gul sone.

Alle takterrasser vil ha nivåer under L_{den} 55 dB.

I gårdsrommet vil støynivået fra veitrafikk ligge ca. 20 dB under grenseverdien for gul støysone, og vil fremstå som usjenert fra trafikkstøy. Den totale støysituasjonen i prosjektet betraktes som god, spesielt med tanke på tomtens sentrale plassering.

6. APPENDIKS A

6.1 Miljø

Ifølge Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif) er helseplager grunnet støy det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge². I Norge er veitrafikk den vanligste støykilden og står for om lag 80 % av støyplagene. Langvarig eksponering for støy kan føre til stress som gir fysiske lidelser som muskelsmerter og hjertesykdommer. Det er derfor viktig å ta vare på og opprettholde stille soner, særlig i frilufts- og rekreasjonsområder der forventningen til støyfrie omgivelser er stor. Ved å sørge for akseptable støyforhold hos berørte naboer og i stille områder vil man oppnå økt trivsel og god helse hos beboerne.

6.2 Støy – en kort innføring

Lyd er en trykkbølgebevegelse gjennom luften som gjennom øret utløser hørselsinntrykk i hjernen. Støy er uønsket lyd. Lyd fra veitrafikk oppfattes av folk flest som støy. Lydtrykknivået måles ved hjelp av desibelskalaen, en logaritmisk skala der 0 dB tilsvarer den svakeste lyden et ungt menneske med normal, uskadet hørsel kan høre (ved frekvenser fra ca. 800 Hz til ca. 5000 Hz). Ved ca 120 dB går smertegrensen, dvs. at lydtrykknivå høyere enn dette medfører fysisk smerte i ørene.

Et menneskeøre kan normalt ikke oppfatte en endring i lydnivå på mindre enn ca. 1 dB. En endring på 3 dB tilsvarer en fordobling eller halvering av energien ved støykilden. Det vil si at en fordobling av for eksempel antall biler vil gi en økning i trafikkstøynivået på 3 dB, dersom andre faktorer er uendret. Dette oppleves likevel som en liten økning av støynivået.

For at endringen i støy subjektivt skal oppfattes som en fordobling eller halvering, må lydnivået øke eller minske med ca. 10 dB. De relative forskjellene kan subjektivt bli oppfattet som angitt i Tabell 7. Det er for øvrig viktig å understreke at lyd og støy er en høyst subjektiv opplevelse, og det finnes ingen fasit for hvordan den enkelte oppfatter lyd. Retningslinjene er lagt opp til at det også innenfor gitte grenseverdier vil være 10 % av befolkningen som er sterkt plaget av støy.

Endring	Forbedring
1 dB	Lite merkbar
2-3 dB	Merkbar
4-5 dB	Godt merkbar
5-6 dB	Vesentlig
8-10 dB	Oppfattes som en fordobling av opplevd lydnivå

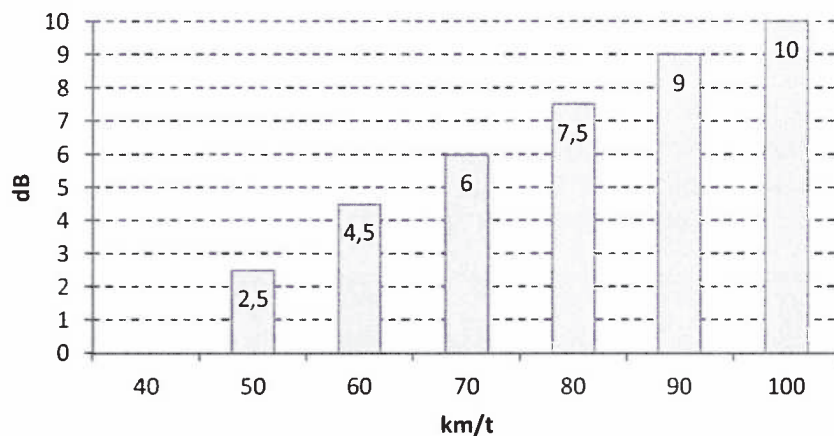
Tabell 7 Endring i lydnivå og opplevd effekt.

² <http://www.klif.no/no/Tema/Stoy/>

6.3 Økning i støynivå ved økt trafikkmengde eller kjørehastighet

Økning i kjørehastighet med samme trafikkmengde på samme veistrekning vil gi utslag som vist i Figur 7. Dette innebærer blant annet at å øke hastigheten fra 80 km/t til 100 km/t på en gitt strekning med samme trafikkmengde vil føre til en relativ økning i støynivå på 2,5 dB.

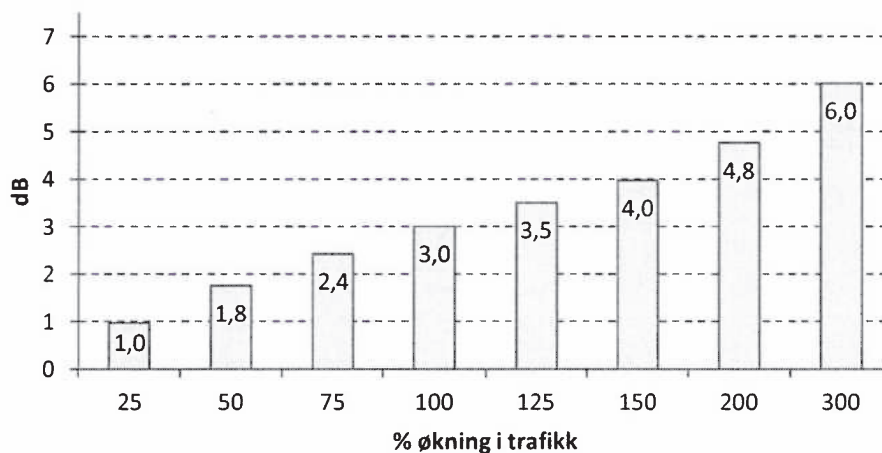
Relativ forskjell i støynivå for ulike trafikkhastigheter



Figur 7 Relativ forskjell i lydnivå ved ulike hastigheter

For økning i trafikkmengde gjelder logaritmisk addisjon som vist i Figur 8. Dette innebærer blant annet at en dobling i trafikkmengde, som tilsvarer en økning i trafikkmengde på 100 %, vil føre til en relativ økning i støynivå på 3 dB.

Relativ forskjell i støynivå for ulike trafikkmengder



Figur 8 Relativ forskjell i lydnivå ved økning i trafikkmengde

VEDLEGG

VEDLEGG 1:X001 STØYSONEKART 2022, 4 METER OVER BAKKEN

VEDLEGG 2:X002 STØYSONEKART 2022, 1,7 METER OVER BAKKEN

VEDLEGG 3:X003 L_{DEN} FASADE, ETASJE HØYESTE NIVÅ

VEDLEGG 4:X004 L_{5AF} FASADE, ETASJE HØYESTE NIVÅ





Lengdeskala A3 1:1000

Dato: 01.06.2012

RAMBOLL

Hoffsvæien 4, 0213 Oslo
Tlf.: 22 51 80 00, fax: 22 51 80 01

Prosjekt:
1120348 Fjellgata 30

Kunde:

JM Norge AS

Situasjon:

X002 2022 sone 1,7 meter

Støynivå Lden



Tegn og symboler

- Nybygg
- Vegdekke
- Eksisterende bygninger
- Høydekurve
- Mengelinje



Lengdeskala A3 1:500

Dato: 01.06.2012



Hoffsvæien 4, 0213 Oslo
Tlf.: 22 51 80 00, fax: 22 51 80 01

Prosjekt:
1120348 Fjellgata 30

Kunde:
JM Norge AS

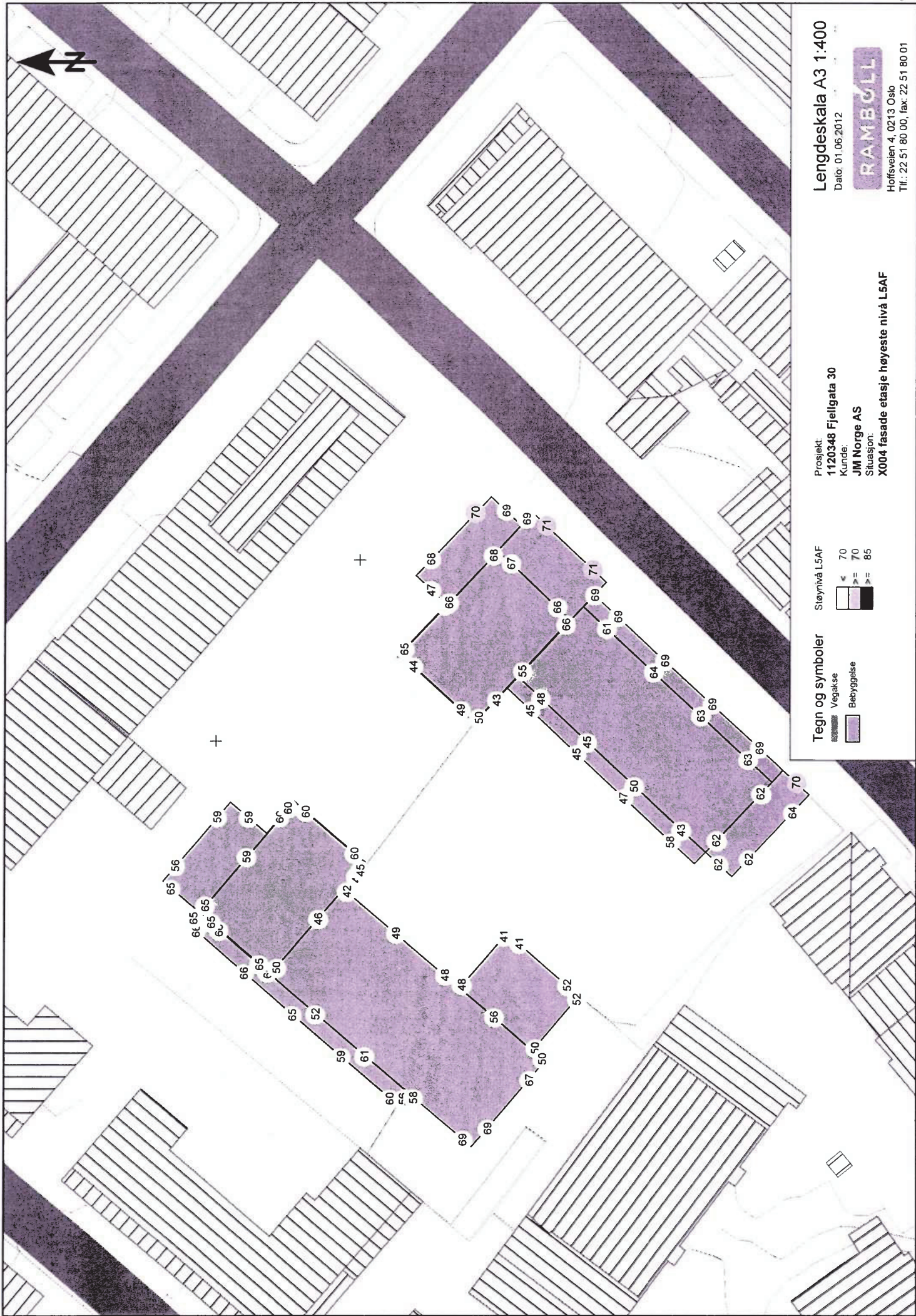
Situasjon:
X003 2022 Lden fasade, etasje høyeste nivå

Støyvå Lden



Tegn og symboler

- Nybygg
- Vegdekke
- Eksisterende bygninger
- Høydekurve
- Månelinje



Lengdeskala A3 1:400

Dato: 01.06.2012

RAMBOLL

Hoffsvæien 4, 0213 Oslo
Tlf.: 22 51 80 00, fax: 22 51 80 01

Prosjekt:
1120348 Fjellgata 30
Kunde:
JM Norge AS
Situasjon:
X004 fasade etasje høyeste nivå LSAF

Tegn og symboler

	Vegaksee
	Bebyggelse
	Sløyvnivå LSAF
	< 70
	= 70
	>= 70
	>= 85

NOTAT

Oppdrag **1120348**
Kunde **Fjellgata 30 KS**
Notat nr. **1**
Til **Edmund Ekeland**

Fra **Nina Kim Eide Johannessen**
Kopi

TRAFIKKANALYSE FJELLGATA 30

Dato 2012-05-25

1. Bakgrunn

Fjellgata 30 ligger i bydelen Grunerløkka i Oslo, nær Carl Berners plass. Området består i dag av næringsvirksomhet, men er omregulert til boligformål. I den forbindelse skal det utføres en trafikkanalyse for å belyse hvordan fremtidig situasjon vil påvirke trafikkforholdene i området.

Fremtidig situasjon innebærer bygging av leiligheter og tilhørende parkeringskjeller. Etablering av en barnehage er også aktuelt, men dette forutsetter tilrettelegging for henting og bringing av barnehagebarn.

Rambøll
Hoffsveien 4
Pb 427 Skøyen
NO-0213 OSLO

T +47 22 51 80 00
F +47 22 51 80 01
www.ramboll.no

Vår ref. NJ

2. Definisjoner

Tur	<i>Forflytning av person eller kjøretøy fra et startpunkt til et endepunkt. En reise til og fra f.eks. et kjøpesenter er to turer.</i>
Biltur	<i>Forflytning av et kjøretøy fra et startpunkt til et endepunkt uavhengig av hvor mange personer som er i bilen. Gjennomsnittlig antall personer per bil (belegg) som benyttes i beregninger varierer avhengig av type virksomhet som er mål for turen og tid på døgnet.</i>
Turgenerering	<i>En tur genereres (skapes) i sitt startpunkt.</i>
Turattrahering	<i>En tur attraheres (tiltrekkes) i sitt endepunkt.</i>
Turproduksjon	<i>Summen av generert og attrahert trafikk.</i>
Kapasitet	<i>Øvre teoretiske grense for hvor mye trafikk som kan avvikles i et snitt eller kjørefelt innen et gitt tidsrom.</i>



3. Dagens situasjon

Planområdet, markert med blått i Figur 1, er i dag fullt utbygget. Her finnes kontor- og industri-/næringslokaler som Braathen Eiendom, Byggmesterforbundet Oslo, Enerhaugen Arkitektkontor AS, Fast Sport AS, Festival Engros AS, Festival Fyrverkeri AS, Krypton Lab AS, Krypton Film AS, Kvikk Bygg-Engros AS, Laidback Studios, Madrassland AS, Master Norge AS, Menz DA.

Ellers er nærområdet i hovedsak preget av boliger.



Figur 1 Oversiktskart (Kartgrunnlag: Statens kartverk, Geovekst og kommuner - Lisensnummer 41720)

3.3 Kollektivtransport

Planområdet ligger ca. 250 m fra Carl Berners plass bussholdeplass i Christian Michelsens gate, ca. 350 m fra Carl Berners plass buss- og trikkeholdeplass i Trondheimsveien, ca. 400 m fra Carl Berners plass T bussholdeplass i Grensenveien og ca. 450 m fra Carl Berners plass T-banestasjon.

T-banelinje 5 Storo-Vestli og 6 Bekkestua-Ringen går til/fra Carl Berners plass med 15-30 min. intervaller. Trikk 17 Rikshospitalet-Grefsen o/Sinsen går med 10-20 min. intervaller på hverdager og 10-30 min. intervaller i helgene til/fra Carl Berners plass i Trondheimsveien.

Busser som trafikkerer de ulike holdeplassene er vist i Tabell 2. Flere av disse linjene har svært god frekvens fra morgen til kveld.

Busslinjer/Holdeplass	Carl Berners plass i Chr.Mich.gt.	Carl Berners plass i Trhvn.	Carl Berners plass ved T-banestasjonen
20 Skøyen-Galgeberg	X		
21 Aker brygge-Helsfyr	X		X
28 Fornebu-Helsfyr	X		X
31 Snarøya-Tonsenhagen-Grorud		X	
33 Filipstad-Ellingsrudåsen o/Lofthus	X	X	
57 Løren ring		X	X
301/302 Oslo-Kongsberg/Hellerudåsen		X	
345 Vardefjellet-Blindern	X		X
363 Guldhaug-Tømte-Blindern	X		
435 Lillestrøm-Blindern			X

Tabell 2 Busslinjer fordelt på holdeplasser

Området må derfor sies å ha en meget god kollektivdekning.

3.4 Trafikksikkerhet

I perioden fra 2006-2011 har det forekommet ulykker i nærområdet som vist i Figur 3 (ulykker på Ring 2 er ikke inkludert). Det har ikke forekommet noen ulykker i Fjellgata, Gøteborggata eller delen av Dælenenggata rundt planområdet.



Figur 3 Utvalg av ulykker 2006-2011 (Oslo kommune/Samferdselsetaten)

Det er gateparkering i Fjellgata, Dælenenggata og Gøteborggata. Fjellgata er den smaleste av disse. Parkerte biler langs gatene kan hindre sikt, og kan være en fare spesielt for myke trafikanter.

Fjellgata veksler mellom å ha smalt ensidig fortau og smale tosidige fortau (Figur 4). Det er fortau på begge sider av Gøteborggata fra Dælenenggata til Malmøgata. Dette er noe slitt/ujevnt (Figur 5).



Figur 4 Fjellgata

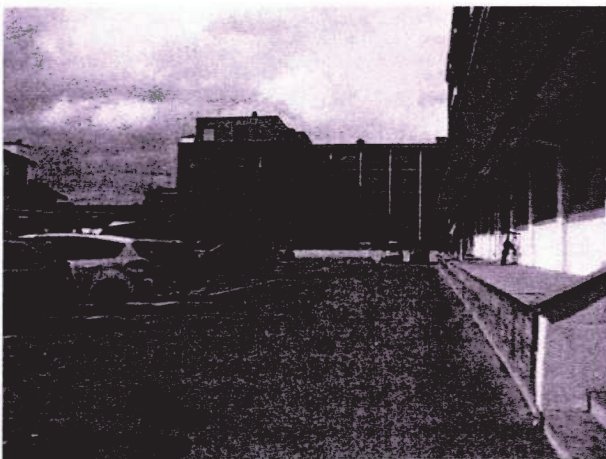


Figur 5 Gøteborggata

Ettersom planområdet i dag består av næring/industri/lager genererer dette en del tungtrafikk til området. Denne utgjør en fare for større alvorlighetsgrader ved eventuelle ulykker.

3.5 Parkering

Det er i dag 42 parkeringsplasser i kjeller og 51 på overflaten, til sammen 93 plasser biler. Under befaring syntes dette å være tilstrekkelig, da det var flere ledige plasser (Figur 6). I tillegg er det gateparkering. For sykkel finnes 4 plasser i form av sykkelstativ. Under befaring viste dette å være for lite i henhold til etterspørsel, se Figur 7.



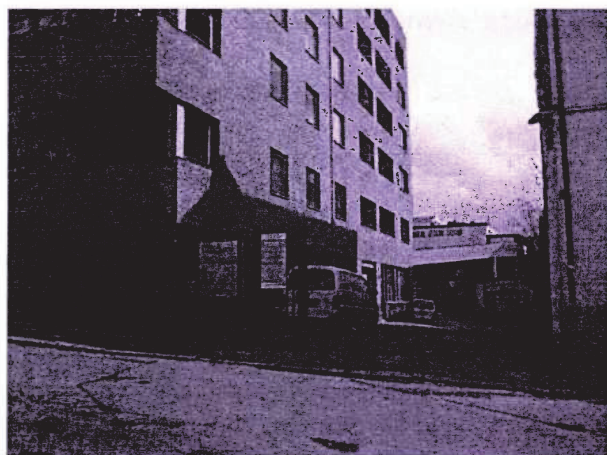
Figur 6 Deler av bilparkering



Figur 7 Sykkelparkering

3.6 Adkomstforhold

Regulert veiadkomst er fra Gøteborggata, se Figur 8. Denne brukes i dag som adkomst til tomtens nedre del. Det er også tingslyst adkomst fra Fjellgata til tomtens øvre del (Figur 9).



Figur 8 Adkomst fra Gøteborggata



Figur 9 Adkomst fra Fjellgata

4. Konsekvenser av tiltaket

Ulike alternativer for planområdet vurderes under. Sannsynligvis vil det kun etableres boliger på planområdet. To scenarioer ved etablering av en barnehage vil dog også utredes, men det er ikke bestemt at denne vil innlemmes i prosjektet.

4.1 Boligområde

Fra dokument "Orientering om prosjektet 14607 – Fjellgata 30" av 01.03.12 (JM Norge AS) står det følgende:

All eksisterende bebyggelse inkludert kjellere forutsettes å bli revet. Eiendommen foreslås utnyttet med ca. 140 leiligheter og med utnyttelse ca 240 % BRA og totalt ca. 16.000 BTA inkludert kjeller. Dette innebærer leilighetsbygg fra 5 til 7 etasjer. Parkering planlegges under boligene med laveste nivå som dagens parkeringskjeller.

Gjennomsnittlig antall etasjer for leiligheter er 6. Vi antar 2 etasjer med parkeringskjellere (jmf. planinitiativ, se vedlegg). Da utgjør parkering 2/8 av BTA. Dette gir en BTA for leilighetene på $16\,000 \cdot \frac{2}{8} = 4\,000$ BTA. Fordelt på 140 leiligheter gir dette $4\,000/140 = 28,6$ BTA per leilighet. Et anslag på $0,9 \text{ BTA} = \text{BRA}$ gir $0,9 \cdot 28,6 = 25,7$ BRA $\rightarrow$ 2-3 personer per leilighet.

Fra PROSAM rapport 137 Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus finner vi bilturproduksjon. Beliggenheten er innen 2,4 km fra Oslo sentrum, høy tetthet/urbant, som gir 2,5 turer (sum til/fra) per hushold. Dette gir $2,5 \cdot 140 = 350$ bilturer per dag. Vi antar at 15 % av døgntrafikken finner sted i makstimen, dette gir 53 kjt/time som vist i Tabell 3.

Aktivitet	Antall	Bilturer per aktivitet	Bilturer per døgn	Bilturer i makstimen
Leiligheter	140	2,5	350	53

Tabell 3 Turproduksjon etter tiltak - boligområde

4.1.1 Krysskapasitet

Vi antar at 15 % av døgntrafikken i Gøteborggata og Marstrandgata finner sted i makstimen, dette gir hhv. 240 kjt/time og 75 kjt/time. Fra Fjellgata til Gøteborggata er det 53 kjt/t i makstimen.

Vi antar at 90 % av turene fra planområdet går inn mot krysset Gøteborggata x Marstrandgata i makstimen ($53 \cdot 0,9 = 48$ kjt/t). For Gøteborggata og Marstrandgata antas det at 50 % av turene forekommer inn mot krysset i makstimen ($240 \cdot 2 \cdot 0,5 = 240$ kjt/t og $75 \cdot 0,5 \approx 38$ kjt/t). Dette gir en trafikkmengde på 326 kjt/time inn mot krysset.

Ved bruk av Tabell 5.11 Kapasitetstall for forkjørsregulert X-kryss i kompendiet "Trafikkteknikk" av Finn Blakstad (4. utgave, 1988), medfører dette at antall kjt/time ligger langt under total kapasitet for krysset. Maks total trafikkapasitet vil aldri være lavere enn 1200-1300 kjt/time og her har vi i underkant av 350 kjt/t, dvs. at trafikken kan tredobles før det blir problemer. Høyreregulerte kryss har nesten like egenskaper som forkjørsregulerte kryss.

Det er beregnet en ÅDT på 320 kjt/døgn for dagens situasjon for eksisterende bebyggelse på planområdet. Ettersom denne trafikken forsvinner etter tiltak, reduseres ÅDT til 3080 kjt/døgn i Dælenenggata, sør for krysset Dælenenggata x Fjellgata.

4.1.2 Trafikksikkerhet

Boligområdet genererer 350 turer/døgn, en økning på 30 turer/døgn i forhold til dagens situasjon. Det blir en økning i trafikken i Gøteborggata, noe som isolert sett kan medføre redusert trafikksikkerhet. Trafikk i Dælenenggata (søndre arm), reduseres noe (320 kjt/døgn), dette er positivt for trafikksikkerheten. Tiltaket forventes dog ikke å gi merkbare endringer i ulykkesbildet.

En vesentlig del av tungtrafikken inn til området vil bortfalle som følge av tiltaket, noe som er positivt med hensyn på trafikksikkerheten i området.

4.1.3 Adkomstforhold

Ifølge "Orientering om prosjektet 14607 – Fjellgata 30" av 01.03.12 (JM Norge AS) vil eksisterende adkomstvei fra Gøteborggata benyttes til fremtidig adkomst til parkeringskjeller. Adkomst på bakkeplan for service- og utrykningskjøretøy vil være direkte fra Fjellgata.

4.1.4 Parkering

Ihht. "Parkeringsnormer for boliger i Oslo kommune (Informasjonshefte 2003)" og "Parkeringsnormer for næring og offentlige formål i Oslo (Veiledningshefte)" er normene som beskrevet under og vist i Tabell 6.

Ppl=parkeringsplasser bil, spl=parkeringsplasser for sykkel.

Boligkompleks, den tette byen, 3 rom – 0,7 ppl/boenhet og 1,6 spl/boenhet

Boligkompleks, den tette byen, 4 rom – 0,9 ppl/boenhet og 2,5 spl/boenhet

Barnehage, den tette byen: 0-2 ppl/10 årsverk, 2 spl/10 årsverk

Aktivitet	Antall enheter	Antall årsverk	Parkeringsplasser, bil	Parkeringsplasser, sykkel
Leiligheter	140		84-108	192-300

Tabell 4 Parkeringsplasser etter tiltak - boligområde

Foreløpige beregninger utført av JM Norge AS, basert på forventet utnyttelse, viser at det er et behov for 131 parkeringsplasser i parkeringsanlegget under byggene . (102 plasser for Fjellgata 30, og 29 for de tinglyste for Dælenenggata 20).

Beregningene fra JM Norge AS gir en noe høyere parkeringskapasitet enn det normen tilsier. Det er i tillegg behov for sykkelparkering.

4.2 Barnehagescenarioer

Følgende tekst er hentet fra planforumets møtereferat, jmf. e-post fra JM Norge AS:

Etablering av barnehage er avhengig av god tilrettelegging for å bringe og å hente. Dette vil også medføre en økning i trafikk på disse tidspunktene. Planområdet er sentralt lokalisert og lett tilgjengelig med offentlig transport. Da all parkering på planområdet planlegges i parkeringshus under terreng, vil henting og bringing være avhengig av en stoppsone hvor foreldrene kan stoppe i en kortere periode. Det er gateparkering i de tre gatene som omkranser planområdet, men ingen dedikert stoppsone. Dette vil ikke være en tilfredsstillende situasjon med den økningen i trafikk som kan forventes ved etablering av barnehage for 72 barn. En tilbaketrekking av fasadeliv i Fjellgata vil lage et rom med mulighet for opprettelse av en slik stoppsone. I sammenheng med en redegjørelse for innpassing av barnehage på eiendommen, må situasjonen for henting og bringing også vurderes.

På bakgrunn av dette vurderes barnehagens påvirkning på trafikkmengde, gitt 2 ulike scenarioer:

- a) Barnehagens adkomst er lagt sammen med boligens, dvs. fra Gøteborggata
- b) Barnehagens adkomst etablerer i forbindelse med en "stoppsone" i Fjellgata.

For barnehagen antar vi 4 ansatte per avdeling, samt 4 andre (besøkende, vaktmester, renholdere, varelevering etc.). Med 4 avdelinger gir dette 16 ansatte per dag pluss 4 andre. For de ansatte antas videre at alle bruker bil, og at ca. 80 % av turene er til/fra barnehage, mellom kl. 7-9 (morgen) og mellom kl. 15-18 (ettermiddag). 50 % av rushtidsturene antas å foregå om morgenen og 50 % av disse igjen foregår i makstimen. For de 4 andre antas at 50 % av turene skjer i makstimene.

Av 72 barnehagebarn anslås det at 50 % kommer med bil, og at samkjøring (søsken/naboer) gjelder for 20 % av disse. Hver biltransport genererer 4 bilturer (sum til/fra morgen/ettermiddag). Videre antas det at 50 % av barna som blir kjørt kommer i morgenrush, og at 50 % av disse kommer i makstimen.

Barnehagen anslås å erstatte 20 leiligheter, slik at 120 leiligheter i tillegg til barnehagen vurderes for scenario a og b.

Oppsummering sees i Tabell 5.

Aktivitet	Antall	Bilturer per aktivitet	Bilturer per døgn	Bilturer i makstimen
Leiligheter	120	2,5	300	45
Barnehagebarn	29	4	116	29
Barnehage ansatte	16	2	32	6
Besøkende, vaktmester, varelevering etc.	4	2	8	2
Sum			456	82

Tabell 5 Turproduksjon etter tiltak – boligområde og barnehage

Det gjøres oppmerksom på at det foreløpig er uavklart om barnehagescenarioene skal innlemmes i prosjektet.

4.2.1 Scenario a: Barnehagens adkomst er lagt sammen med boligenes, fra Gøteborggata

Krysskapasitet

Vi antar at 15 % av døgntrafikken i Gøteborggata og Marstrandgata finner sted i makstimen, dette gir hhv. 240 kjt/time og 75 kjt/time. Fra Fjellgata til Gøteborggata er det 82 kjt/t i makstimen.

Vi antar at 90 % av turene fra planområdet går inn mot krysset i Gøteborggata i makstimen ($82 \cdot 0,9 = 74$ kjt/t). For Gøteborggata og Marstrandgata antas det at 50 % av turene forekommer inn mot krysset i makstimen ($240 \cdot 2 \cdot 0,5 = 240$ kjt/t og $75 \cdot 0,5 \approx 38$ kjt/t). Dette gir en trafikkmengde på 352 kjt/time inn mot krysset.

Ved bruk av Tabell 5.11 Kapasitetstall for forkjørsregulert X-kryss i kompendiet "Trafikkteknikk" av Finn Blakstad (4. utgave, 1988), medfører dette at antall kjt/time ligger langt under total kapasitet for krysset. Maks total trafikkapasitet vil aldri være lavere enn 1200-1300 kjt/time og her har vi ca. 350 kjt/t, dvs. at trafikken kan tredobles før det blir problemer.

Høyreregulerte kryss har nesten like egenskaper som forkjørsregulerte kryss.

Det er beregnet en ÅDT på 320 kjt/døgn for dagens situasjon for eksisterende bebyggelse på planområdet. Ettersom denne trafikken forsvinner etter tiltak, reduseres ÅDT til 3080 kjt/døgn i Dælenenggata, sør for krysset Dælenenggata x Fjellgata.

Trafikksikkerhet

Boligområdet og barnehagen genererer til sammen i underkant av 460 turer/døgn, en økning på ca. 140 turer/døgn i forhold til dagens situasjon. Det blir en økning i trafikken i Gøteborggata, noe som isolert sett kan medføre redusert trafikkssikkerhet. Trafikk i Dælenenggata (søndre arm), reduseres noe (320 kjt/døgn), dette er positivt for trafikkssikkerheten. Tiltaket forventes dog ikke å gi merkbare endringer i ulykkesbildet.

En vesentlig del av tungtrafikken inn til området vil bortfalle som følge av tiltaket, noe som er positivt med hensyn på trafikkssikkerheten i området.

Adkomstforhold

Ifølge "Orientering om prosjektet 14607 – Fjellgata 30" av 01.03.12 (JM Norge AS) vil eksisterende adkomstvei fra Gøteborggata benyttes til fremtidig adkomst til parkeringskjeller. Adkomst på bakkeplan for service- og utrykningskjøretøy vil være direkte fra Fjellgata.

4.2.2 Scenario b: Barnehagens adkomst etableres ifm. en "stoppsone" i Fjellgata

Krysskapasitet

Det er beregnet en ÅDT på 320 kjt/døgn for dagens situasjon for eksisterende bebyggelse på planområdet. Ettersom denne trafikken forsvinner etter tiltak, reduseres ÅDT til 3080 kjt/døgn i Dælenenggata, sør for krysset Dælenenggata x Fjellgata.

Vi antar at 15 % av døgntrafikken i Dælenenggata og Fjellgata finner sted i makstimen, dette gir 465 kjt/t i et snitt (nordre arm) og 462 kjt/t (søndre arm) i Dælenenggata, og 285 kjt/t (østre arm) og 104 kjt/t (vestre arm) i Fjellgata forutsatt at kun foreldre som henter/bringer barnehagebarn benytter stoppsonen.

Vi antar at i makstimen er fordelingen inn mot krysset 30 % fra Dælenenggata nord ($465 \cdot 0,3 \approx 140$ kjt/t) og 70 % fra Dælenenggata sør ($462 \cdot 0,7 = 323$ kjt/t), mens den er 100 % fra Fjellgata øst ettersom denne strekningen er enveisregulert inn mot krysset (285 kjt/t), og 50 % for opprinnelig trafikk i Fjellgata vest ($75 \cdot 0,5 \approx 38$ kjt/t). Samtidig anslås at 90 % av trafikken til/fra barnehagen skjer inn mot krysset i makstimen ($29 \cdot 0,9 \approx 26$ kjt/t). Dette gir 811 kjt/time inn mot krysset i makstimen.

Ved bruk av Tabell 5.11 Kapasitetstall for forkjørsregulert X-kryss i kompendiet "Trafikkteknikk" av Finn Blakstad (4. utgave, 1988), medfører dette at antall kjt/time ligger betydelig under total kapasitet for krysset. Maks total trafikkapasitet vil aldri være lavere enn 1200-1300 kjt/time. Her har vi ca. 810 kjt/t på det meste, dvs. at krysset fortsatt vil ha god avvikling.

Trafikksikkerhet

Tiltaket innebærer en økning i trafikken i Gøteborggata, noe som isolert sett kan medføre redusert trafikksikkerhet. Boligområdet og barnehagen genererer til sammen 340 turer per døgn i Gøteborggata, mens stoppsonen i tilknytning til barnehagen genererer i underkant av 120 turer per døgn i Fjellgata. Trafikk i Dælenenggata (søndre arm), reduseres noe (200 kjt/døgn), dette er positivt for trafikksikkerheten.

Den totale økningen i trafikk i forhold til dagens situasjon er på ca. 140 turer/døgn. Det forventes ikke at tiltaket gir merkbare endringer i ulykkesbildet.

En vesentlig del av tungtrafikken inn til området vil bortfalle som følge av tiltaket, noe som er positivt med hensyn på trafikksikkerheten i området.

Adkomstforhold

Å regulere en stoppsone for henting/bringing av barnehagebarn kan erstatte deler av gateparkeringen. Ettersom Fjellgata er smal, kan lommeutforming være hensiktsmessig. Teksten fra planforumets møtereferat, som nevnt under kap. 4, nevner også at "en tilbaketrekking av fasadeliv i Fjellgata vil lage et rom med mulighet for opprettelse av en slik stoppsone".

4.2.3 Parkering

Ihht. "Parkeringsnormer for boliger i Oslo kommune (Informasjonshefte 2003)" og "Parkeringsnormer for næring og offentlige formål i Oslo (Veiledningshefte)" er normene som beskrevet under og vist i Tabell 6.

Boligkompleks, den tette byen, 3 rom – 0,7 ppl/boenhet og 1,6 spl/boenhet

Boligkompleks, den tette byen, 4 rom – 0,9 ppl/boenhet og 2,5 spl/boenhet

Barnehage, den tette byen: 0-2 ppl/10 årsverk, 2 spl/10 årsverk

Aktivitet	Antall enheter	Antall årsverk	Parkeringsplasser, bil	Parkeringsplasser, sykkel
Leiligheter	120		84-108	192-300
Barnehage		20	0-4	4
Sum			84-112	196-304

Tabell 6 Parkeringsplasser etter tiltak – boligområde og barnehage

Foreløpige beregninger utført av JM Norge AS, basert på forventet utnyttelse, viser at det er et behov for 131 parkeringsplasser i parkeringsanlegget under byggene. (102 plasser for Fjellgata 30, og 29 for de tinglyste for Dælenenggata 20).

Beregningene fra JM Norge AS gir en noe høyere parkeringskapasitet enn det normen tilsier. Det er i tillegg behov for sykkelparkering.

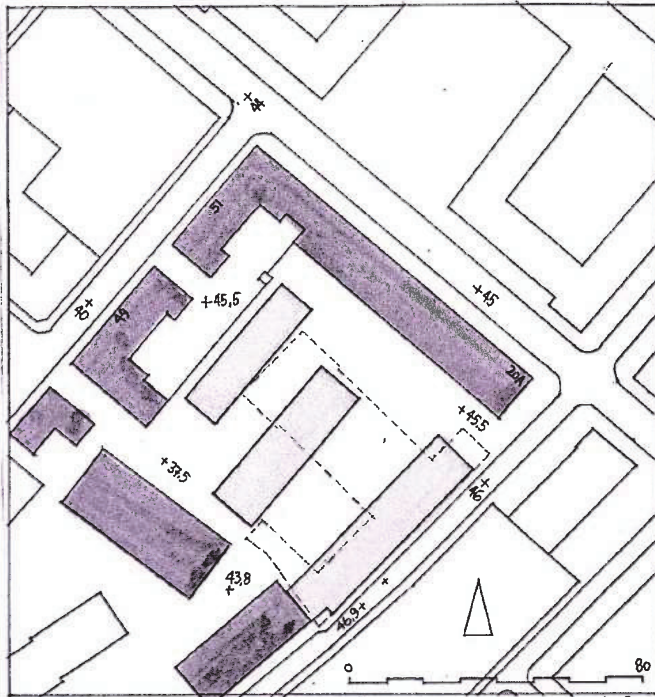
5. Konklusjon

Tiltaket vil ikke medføre avviklingsproblemer i kryss for boligområdet. Et eventuelt scenario a, hvor adkomst fra barnehage er lagt sammen med boligenes, fra Gøteborggata, eller scenario b, hvor barnehagens adkomst etableres som en "stoppsone" i Fjellgata, forventes heller ikke å medføre avviklingsproblemer.

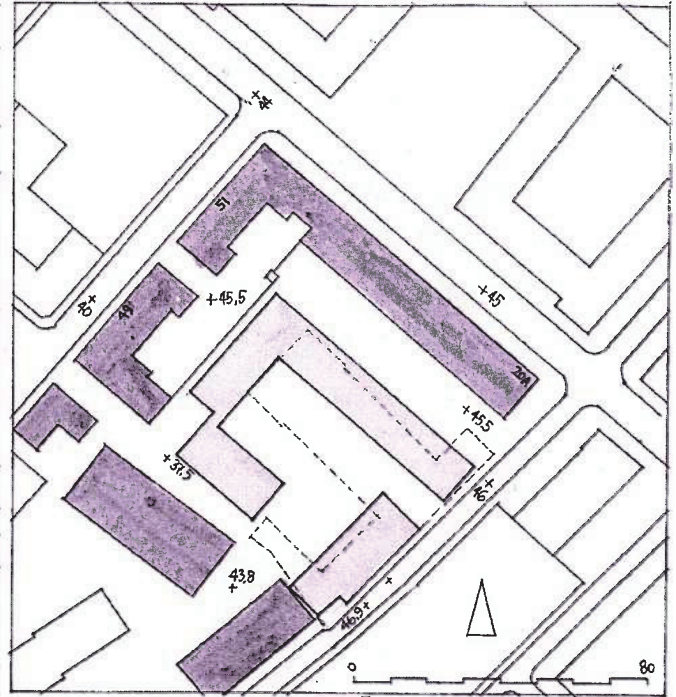
Trafikksikkerheten forventes ikke å bli merkbart påvirket som følge av økning i biltrafikk grunnet nye leiligheter og en evt. barnehage. Reduksjon av tungtrafikk i området som følge av tiltaket vil være positivt for trafikksikkerheten.

Tilbudet for kollektivtrafikken forventes ikke endret som følge av utbyggingen.

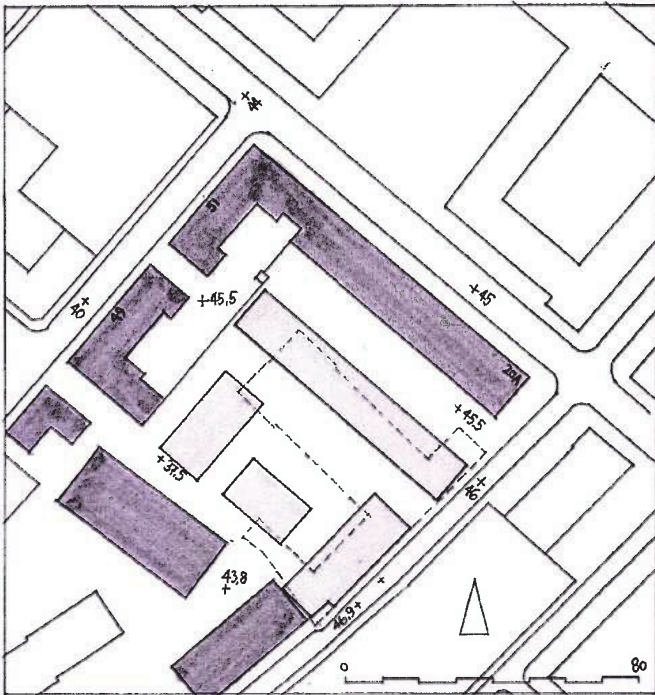
Ulike bebyggelsesprinsipp – Fjellgata 30



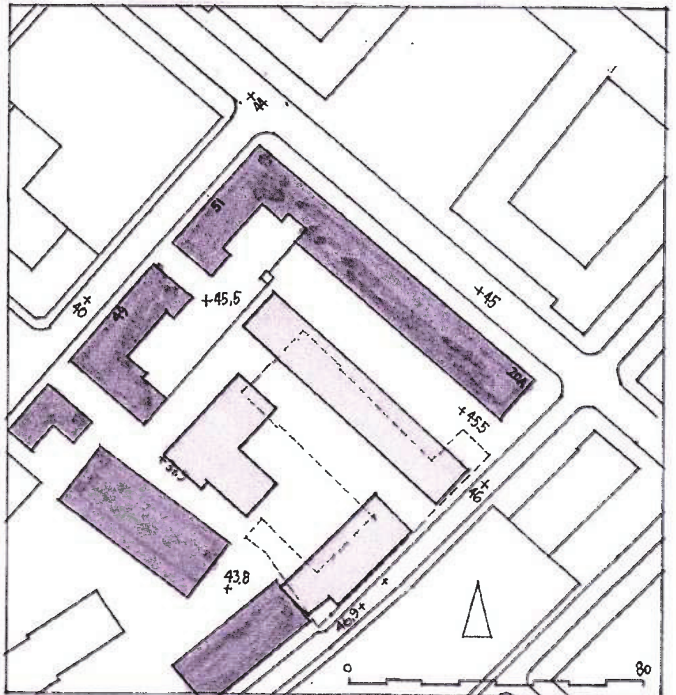
Alt. 1: Tre lameller



alt 2: Karrèbebyggelse

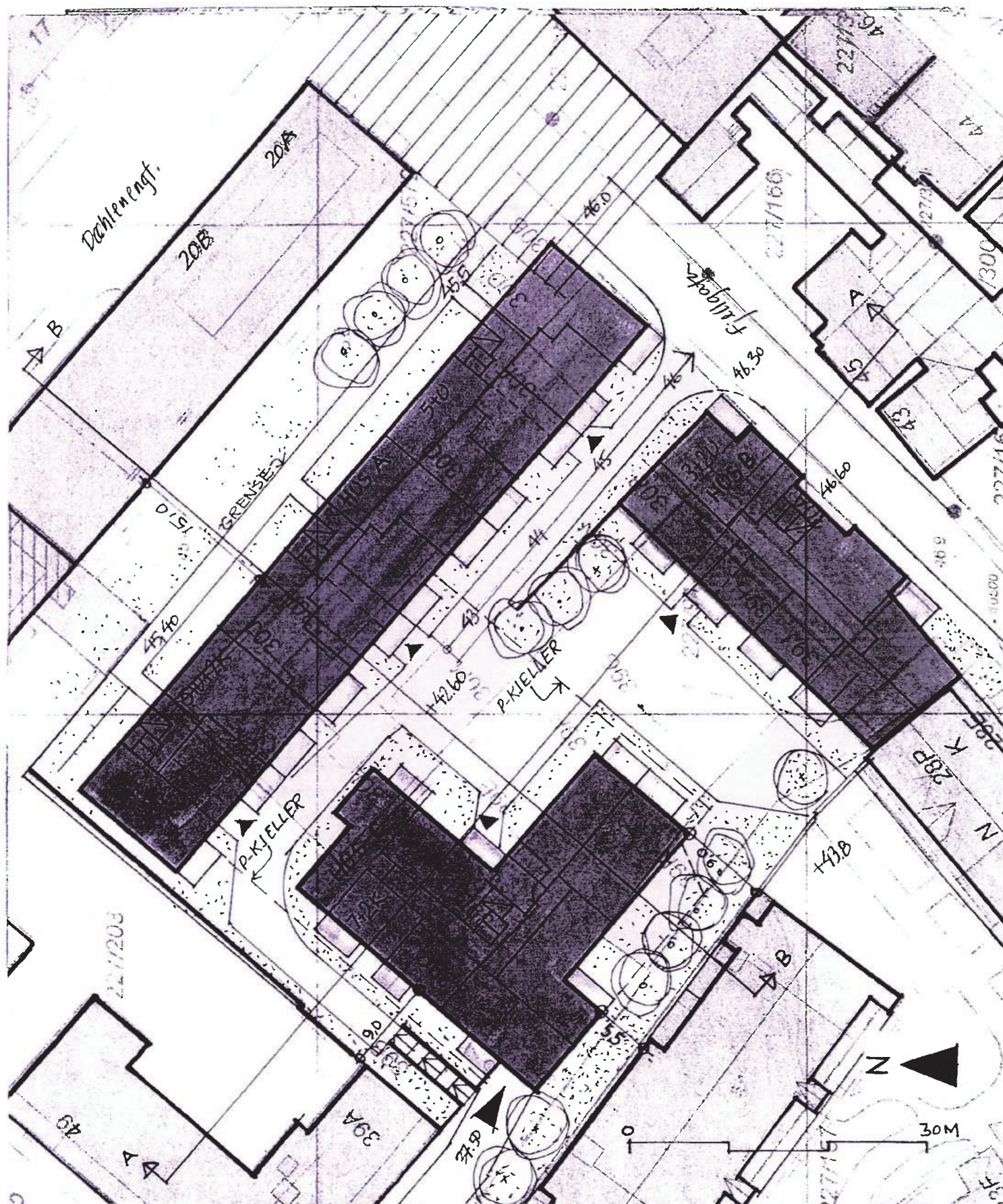


Alt 2: Fire frittliggende bygninger

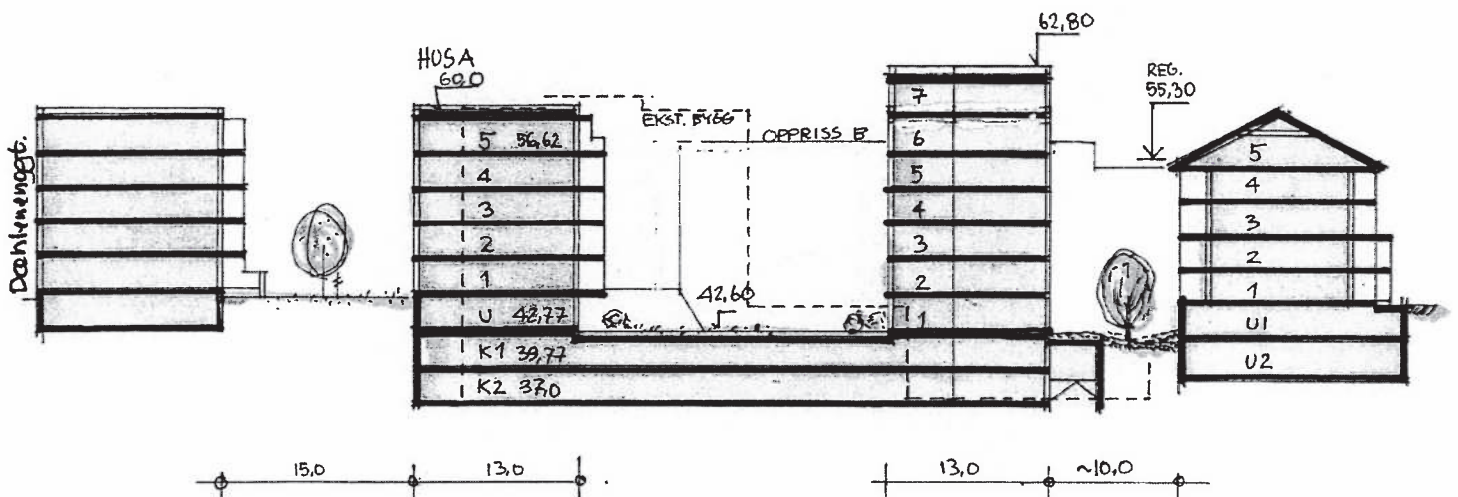
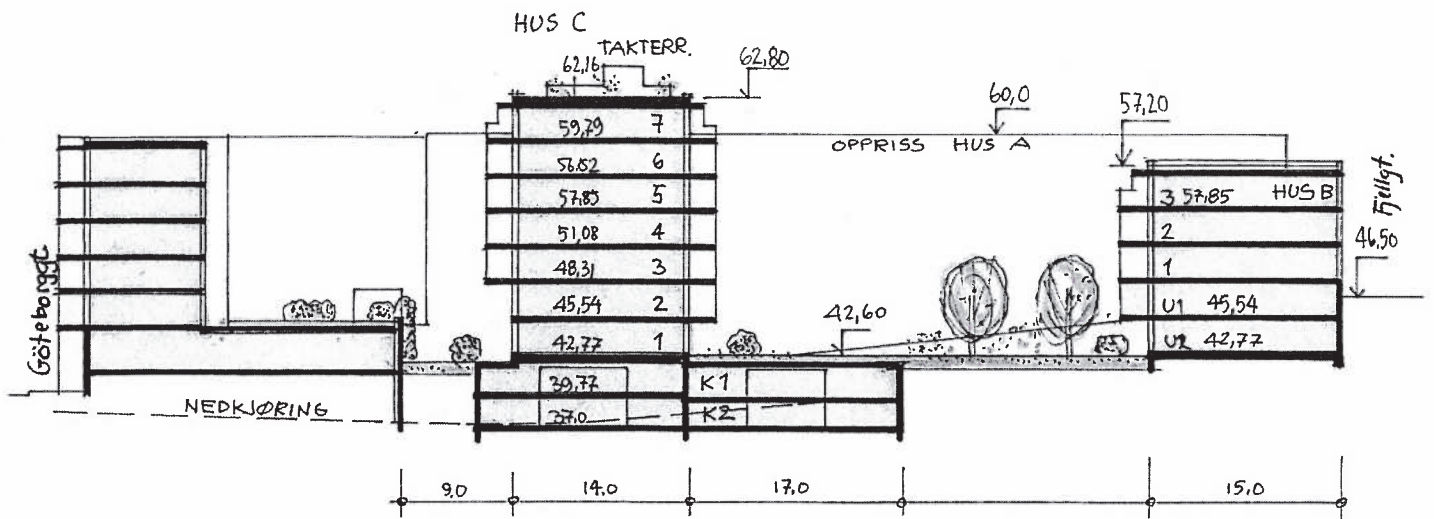


Kombinasjon av alt. 2 og 3

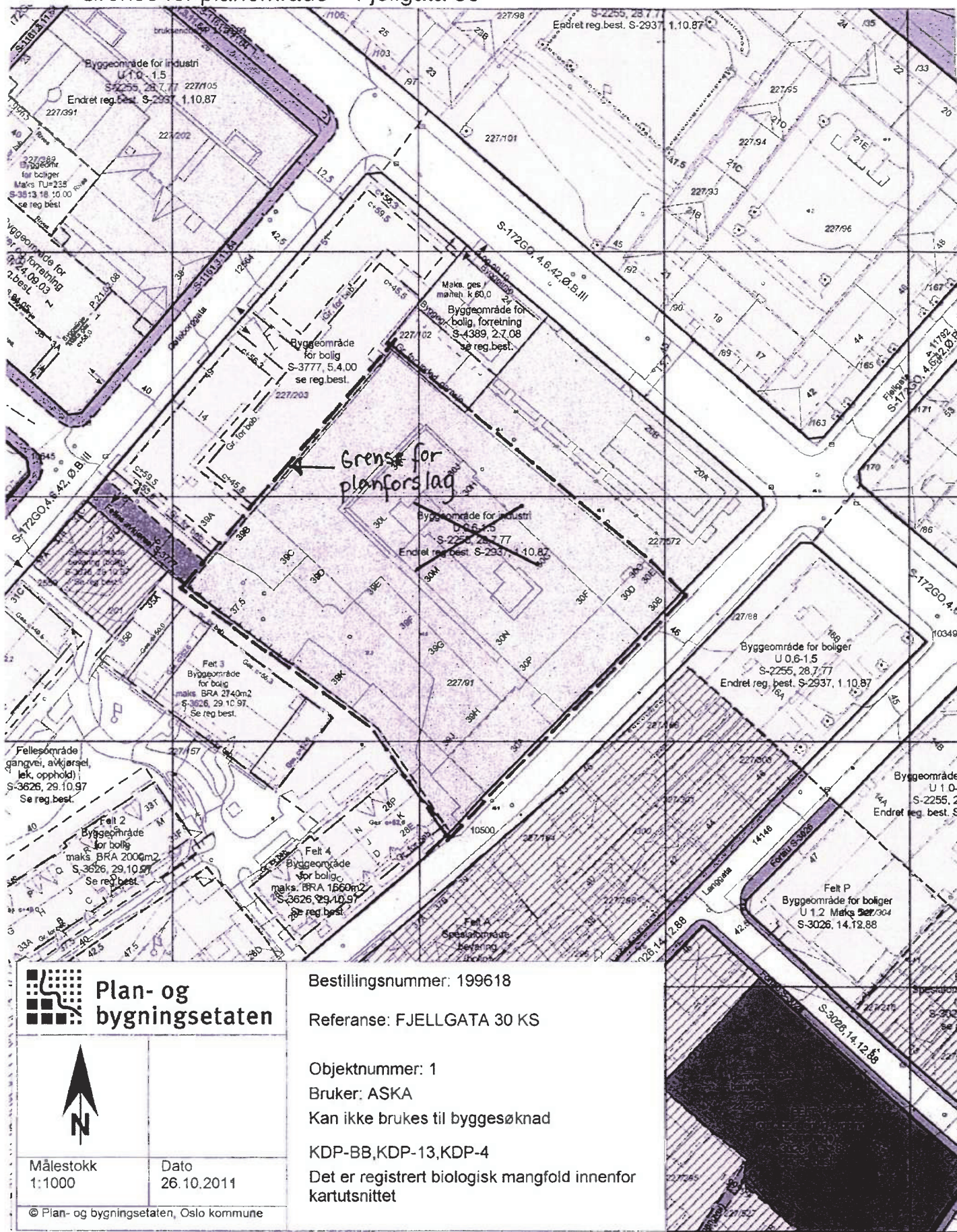
Planskisse av tomt med mulig bebyggelse – Fjellgata 30



Snitt gjennom tomt med mulig bebyggelse – Fjellgata 30



Grense for planområde – Fjellgata 30



FJELLGATA 30

07.02.2013

Modellstudier av solforhold.

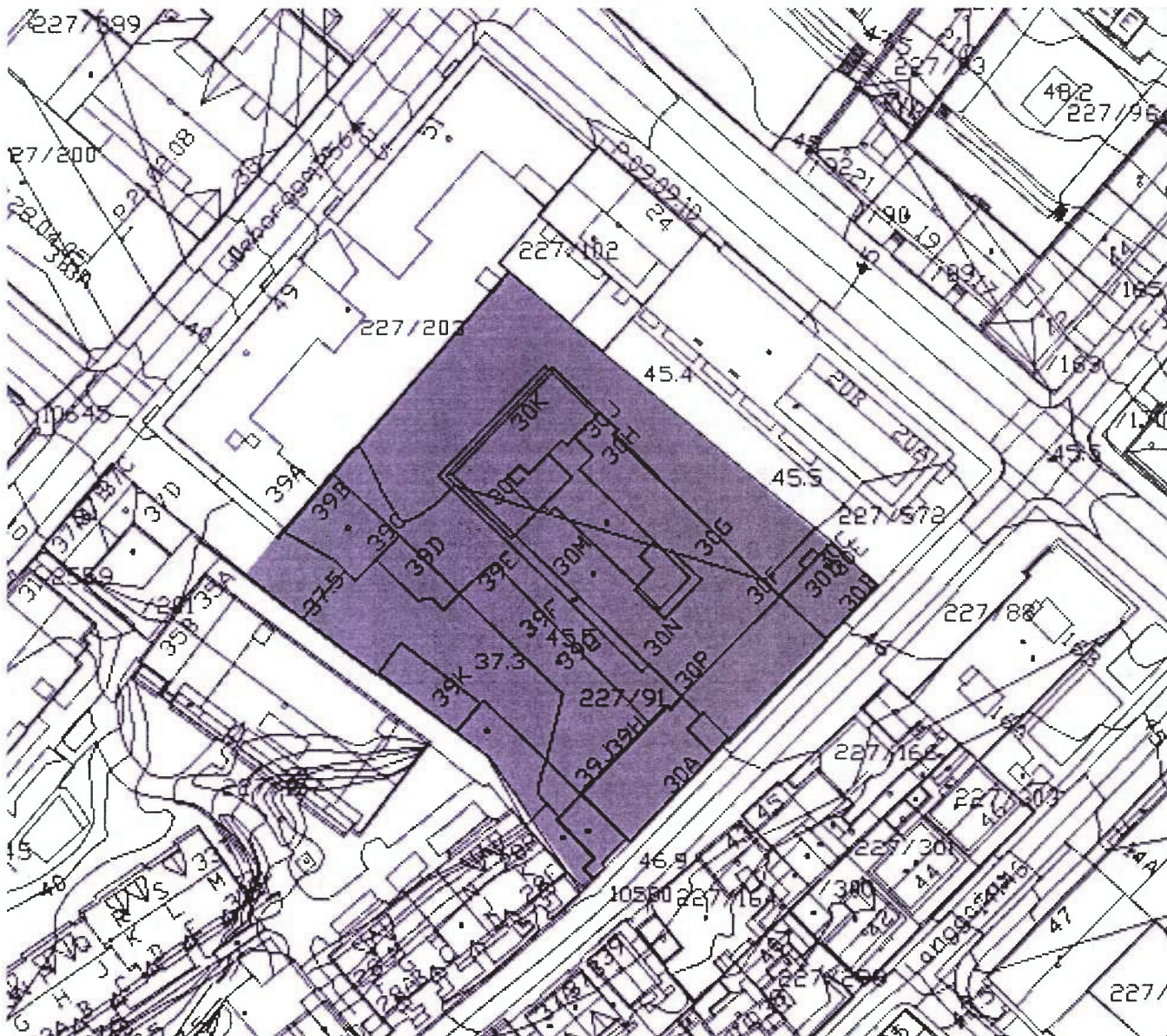
Viser eksisterende situasjon og ny situasjon

21. mars, 1. mai og 21. juni

Klokken 09:00, 12:00, 15:00 og 18:00

1. mai og 21. juni er justert for sommertid og viser dermed:

Klokken 10:00, 13:00, 16:00 og 19:00

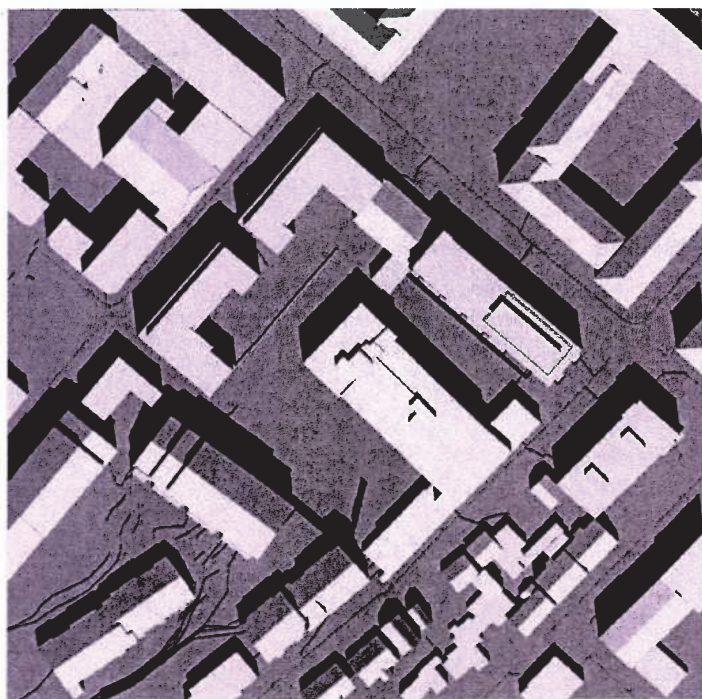




Eksisterende bebyggelse



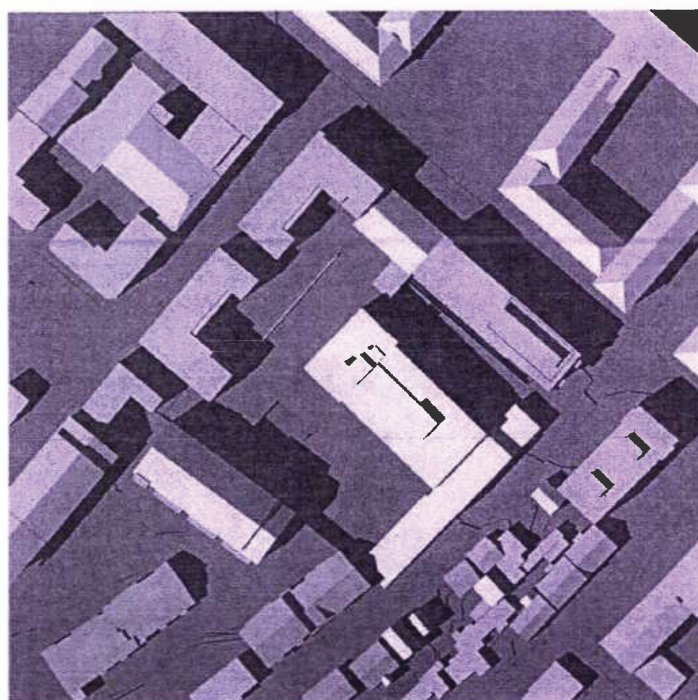
Planforslag



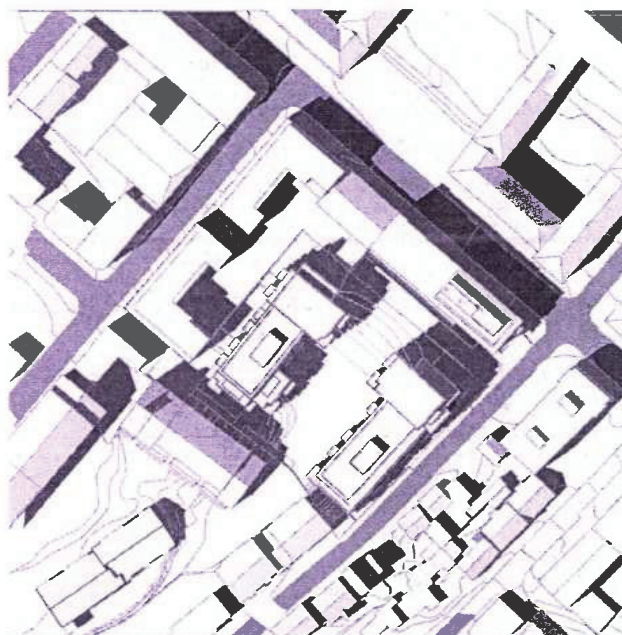
Eksisterende bebyggelse



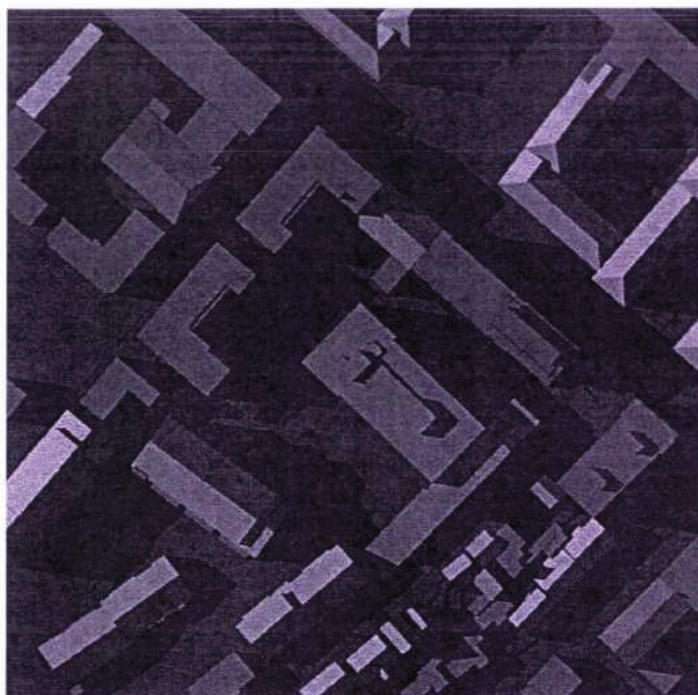
Planforslag



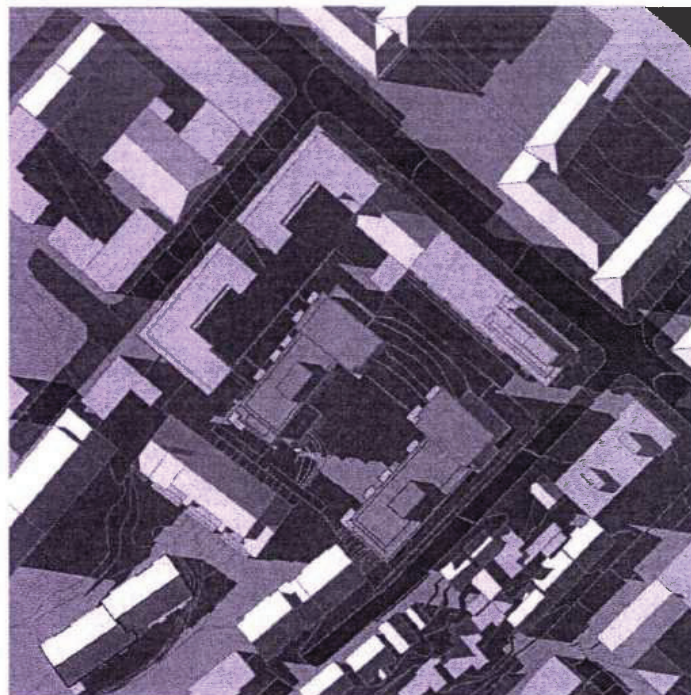
Eksisterende bebyggelse



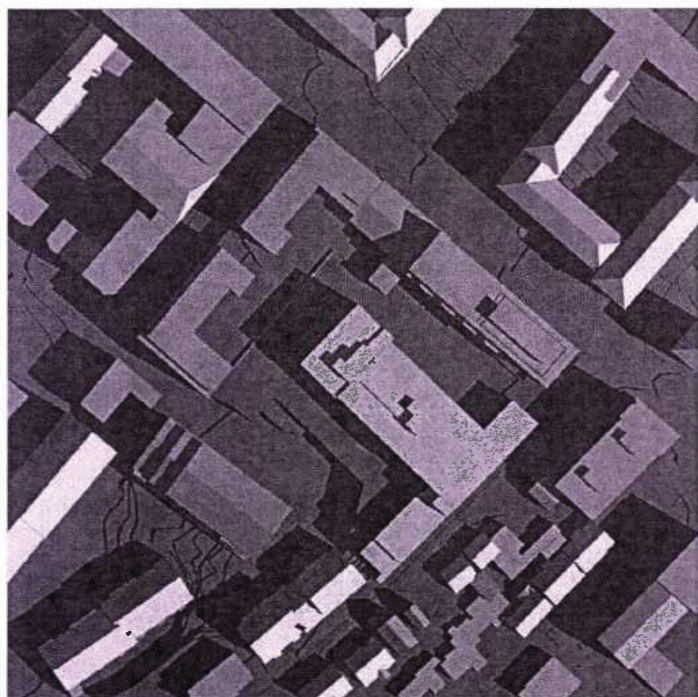
Planforslag



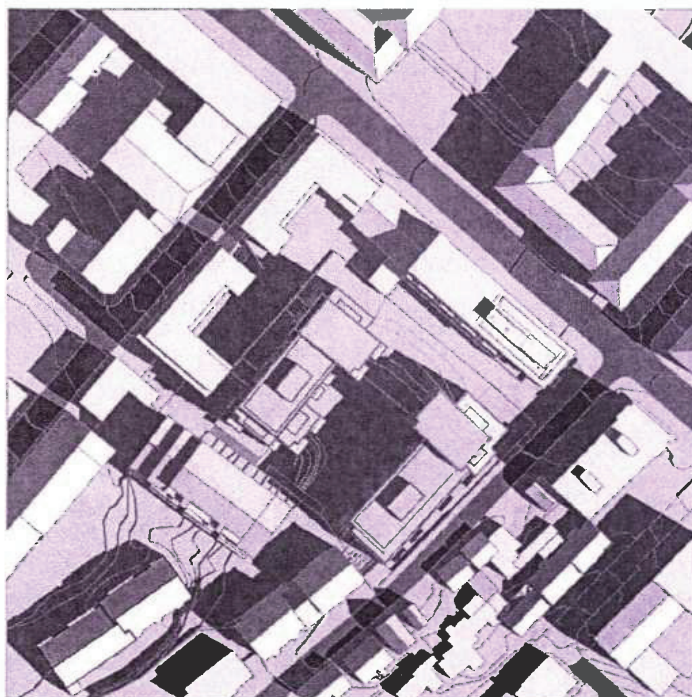
Eksisterende bebyggelse



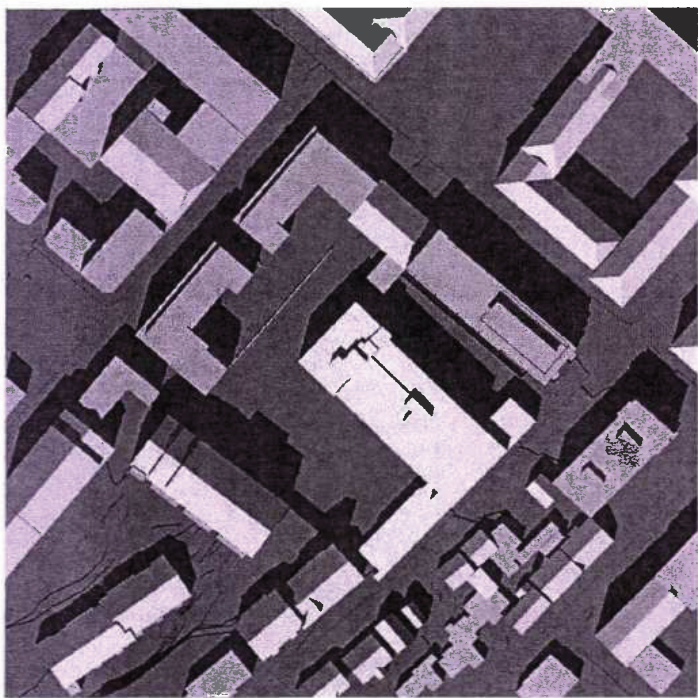
Planforslag



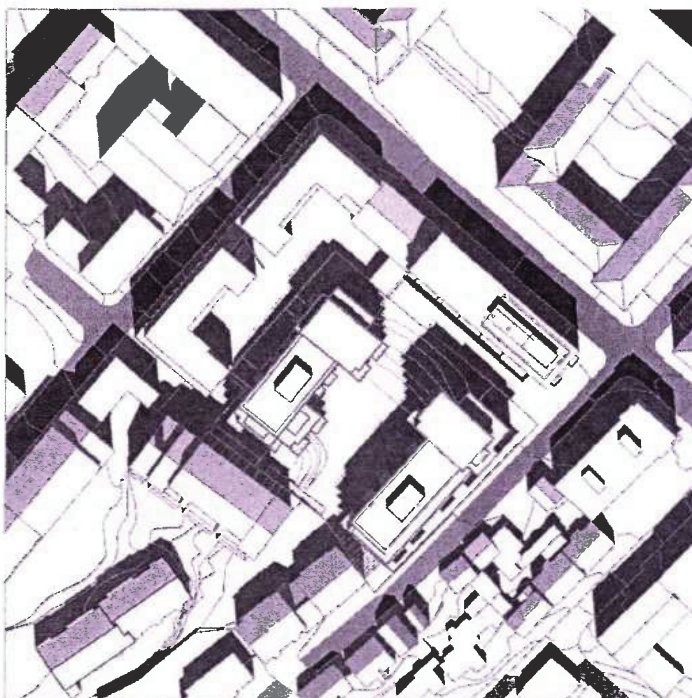
Eksisterende bebyggelse



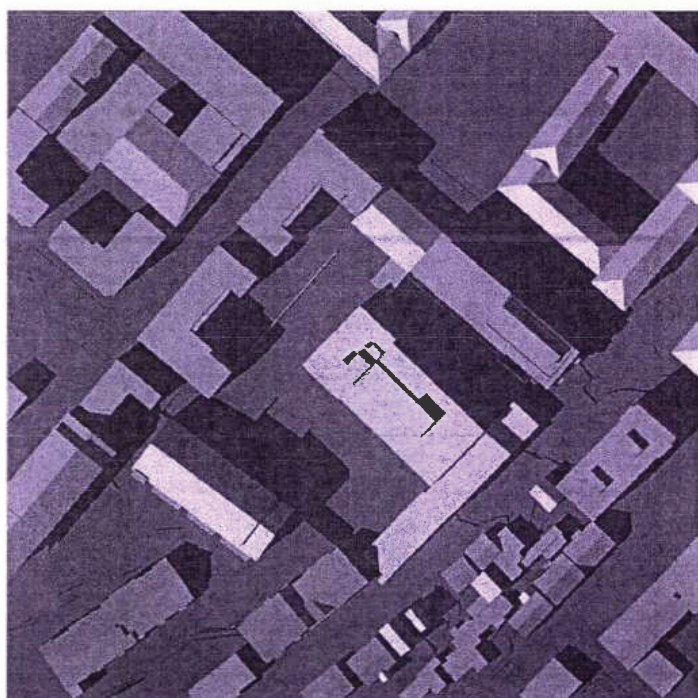
Planforslag



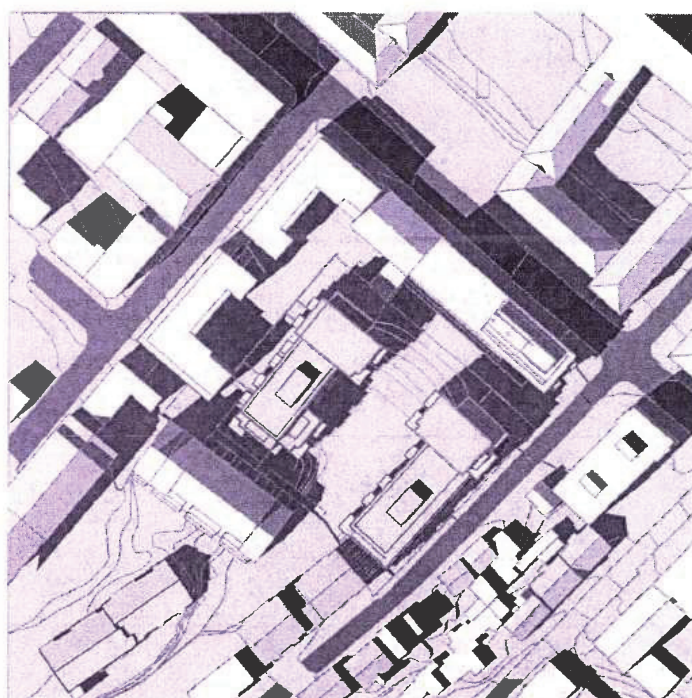
Eksisterende bebyggelse



Planforslag



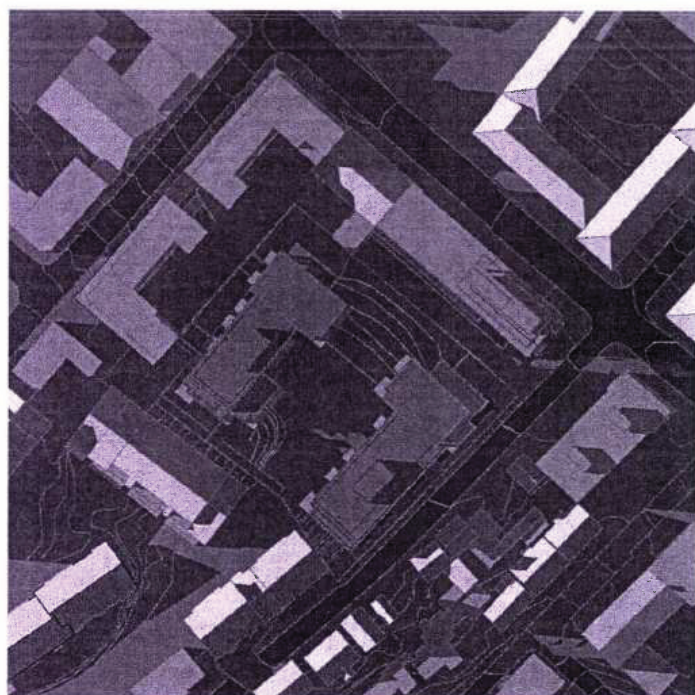
Eksisterende bebyggelse



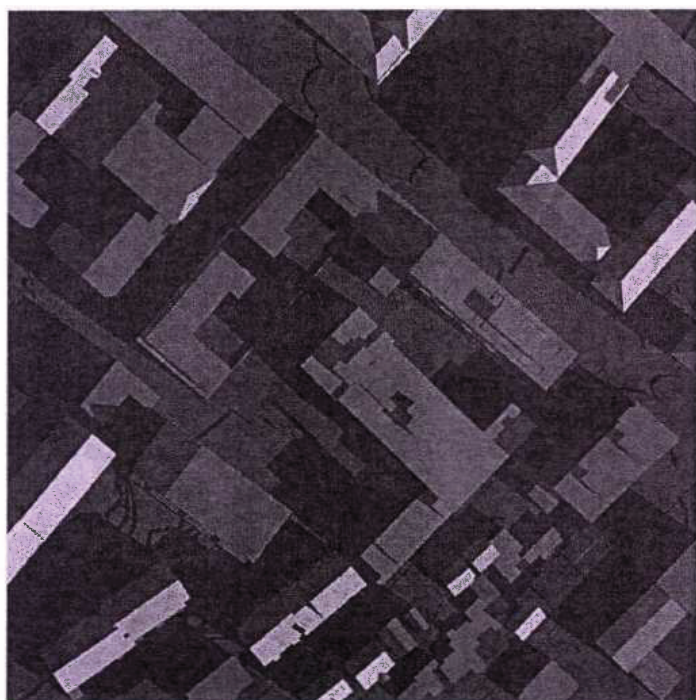
Planforslag



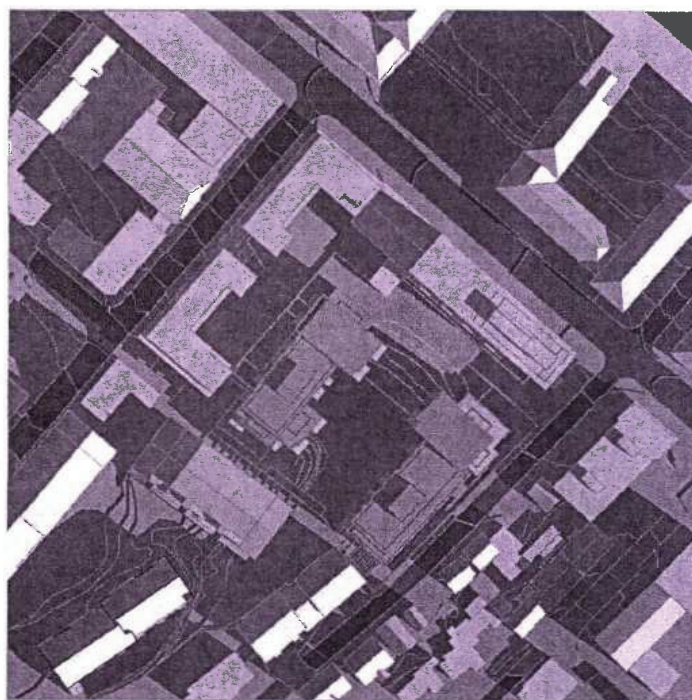
Eksisterende bebyggelse



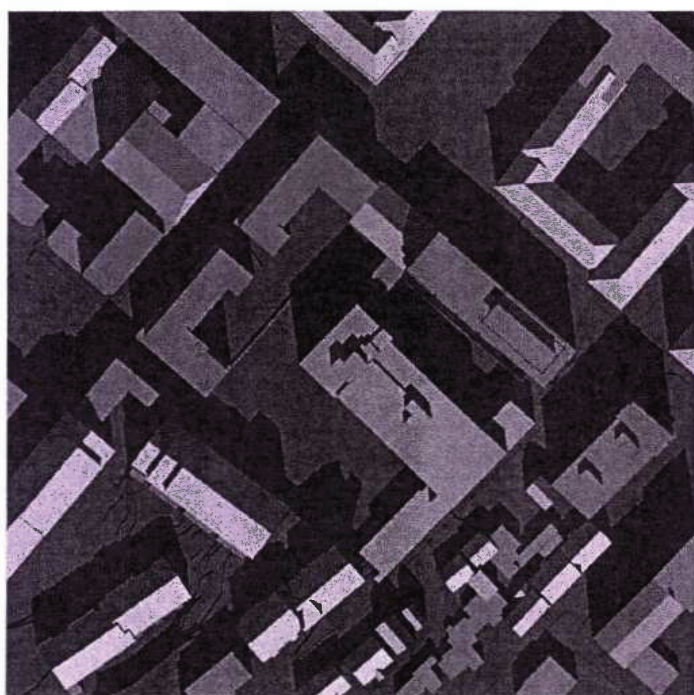
Planforslag



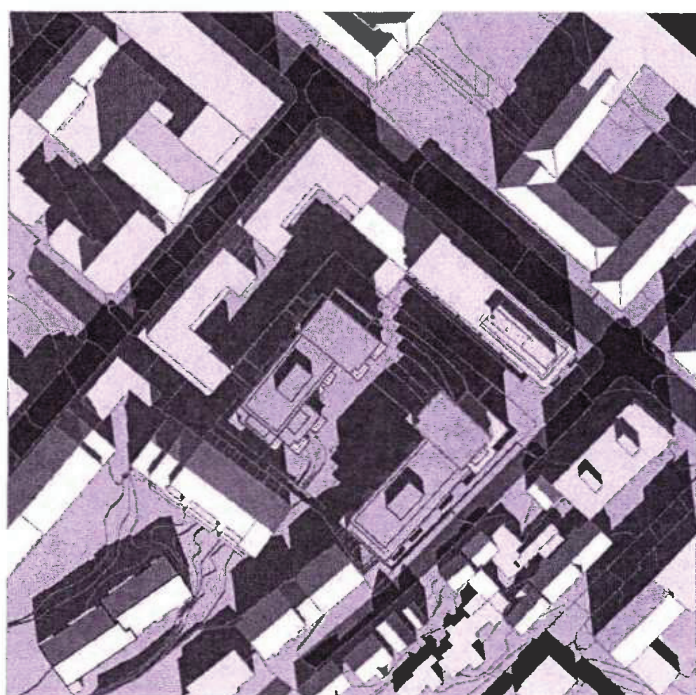
Eksisterende bebyggelse



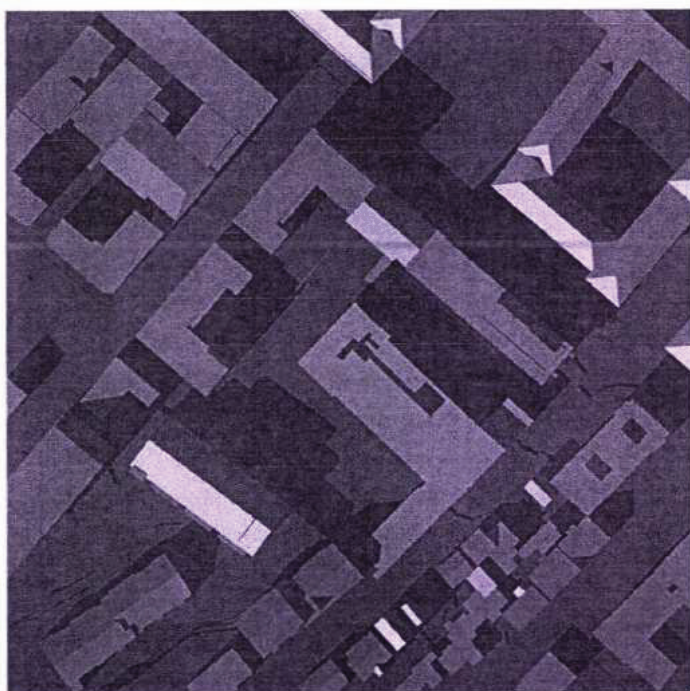
Planforslag



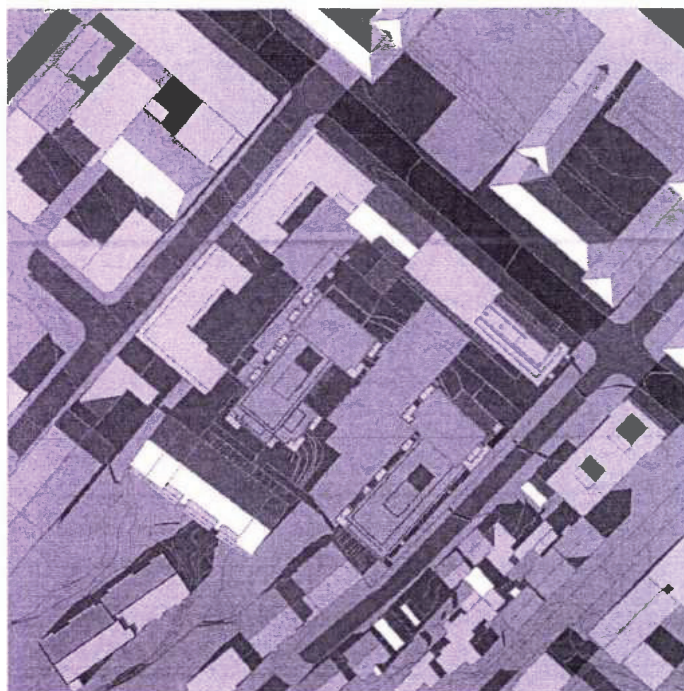
Eksisterende bebyggelse



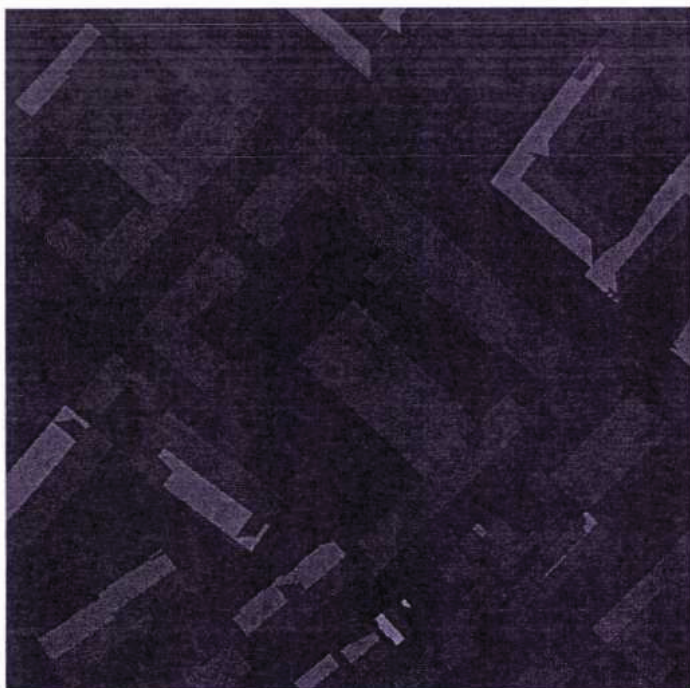
Planforslag



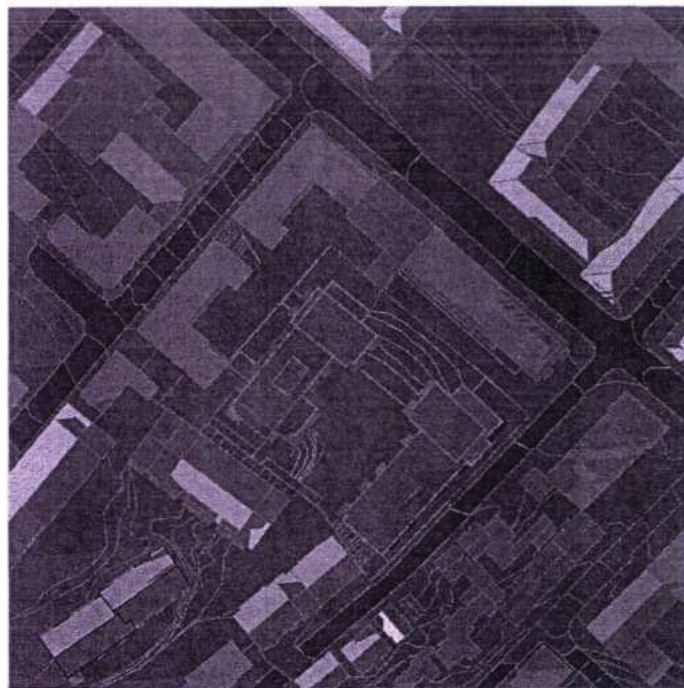
Eksisterende bebyggelse



Planforslag



Eksisterende bebyggelse



Planforslag