



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 29.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201307159-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Arkivkode: 512.1

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING -
SINSENVEIEN 45**

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201307159.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret
Stab

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no



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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-CDZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 28.05.2013 13:42

Innlogging

Altinn-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos Altinn som	ERIK OLAV MARSTEIN
--------------------------	--------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	ARKITEKTUR LABORORIET AS
Organisasjonsnummer	982165105
Adresse	Drammensveien 130
Postnummer	0277
Poststed	OSLO
Telefonnummer	23 13 12 00
E-post (kvittering sendes hit)	erik@a-lab.no
Gjenta e-post	erik@a-lab.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Erik Olav Marstein

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	SINSENVEIEN 45-49 AS
Organisasjonsnummer	988350311
Adresse	c/o Fazenda Forvaltning AS





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0115
Poststed	OSLO
Telefonnummer	+4792847651
E-post (kvittering sendes hit)	gf@fazenda.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Geir Frostmann

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	83
Bruksnummer	15
Adresse/Stedsnavn	Sinsenveien 45
Eiers navn	Sinsenveien 43 AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	83
Bruksnummer	33
Adresse/Stedsnavn	Sinsenveien 45
Eiers navn	Sinsenveien 47A og 49 AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	83
Bruksnummer	518
Adresse/Stedsnavn	Sinsenveien 47 B
Eiers navn	Sinsenveien Næringsbygg ANS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	83
Bruksnummer	517





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Adresse/Stedsnavn	Sinsenveien 47C
Eiers navn	Sinsenveien Næringsbygg KNS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	83
Bruksnummer	1
Adresse/Stedsnavn	Ingen Adresse - Vei fører til 83/33,83/518 og 83/517
Eiers navn	Sinsenveien Næringsbygg ANS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Planforslaget søker å transformere området fra dagens formål kontor og næringsvirksomhet til hovedsaklig boligformål. Planforslaget er omfattet av Kommundelplanen for Økern, Kdp15 og betegnet som felt Bn=Bolig/Næring Ref. forøvrig til vårt følgebrev for utfyllende informasjon.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Planforslaget ønsker å få svar på følgende hovedspørsmål: -Plangrep -Foreslått utnyttelse -Etasjehøyder -Områdetype avklaring ihht Utearealsnormen. -Uteoppholdsareal og sambruk mellom MFUA i planforslag og offentlige møteplasser og barnehager.

Karttjeneste

Vedlegg	
	 Oslokart.pdf





Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Planforslaget omfattes av Kdp 15, Kommunedelplan for Økern, 26.05.2004 og Kommunedelplanen for Torg og Møteplasser 22.04.2009. Vi viser til følgebrevet for utfyllende informasjon.
---	--

Gjeldende regulering *

	S-894, 11.01.1961 S-894, 11.01.1961 S-2815, 21.10.1985 Beplantningsbelte 634/64 (S-894)
--	--

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Det er ikke registrert forhold som tilsier særlig aktsomhet vedrørende naturmangfold i eller i nærheten til planområdet. Deler av planforslaget ligger inntil Sinsenveien.
--	---

Eksisterende bebyggelse og bruk

	Planområdet er idag benyttet til ulike kontor og næringsvirksomhet. Eksisterende bebyggelse skal rives. Planforslaget er fleksibel mht til en trinnvis utbygging. Se ellers følgebrev og illustrasjoner.
--	--

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Vi refererer til illustrasjoner.
---	----------------------------------





Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	130528_Side 3_Overordnede planer, enkel stedsanalyse_mm.pdf
	130528_Side 01_Forside.pdf
	130528_Side 02_Innhold.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Formål: Bolig og Næring, med hovedvekt på bolig, dvs > 90% Adkomst til tomten vil skje ifra Sinsenveien, ref. Illustrasjonsplan Tomten disponeres rundt et definert uteoppholdsareal med off. møteplasser inne på planområdet. Rundt denne er det tenkt boligvolumer av ulik størrelse og karakter tilpasset omgivelsene. Vi referer forøvrig til følgebrev og illustrasjonsplan.
--	--

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	130528_Side 4_Illustrasjonsplan.pdf
	130528_Side 5_Grøntområder_møteplasser_funksjoner.pdf
	130528_Side 6_Områdets ulike skalaer mm_.pdf
	130528_Side 7_Bomiljø_funksjoner_mm.pdf
	130528_Side 8_Prinsippsnitt.pdf
	130528_Side 9_Solstudier.pdf
	130528_Sinsenveien 45-49_Følgebrev Anmodning om oppstartsmøte.pdf





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	16670m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Bolig: Ca. 36000m ² Næring, Barnehager etc : Ca 1600-2000m ²
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Uteoppholdsareal beregnet ihht områdetype 4 i Utearealsnormen. MFUA Boliger minimum : ca. 7200m ² Uteoppholdsareal på terreng min: 5400m ² Offentlige Møteplasser ihht KDP (min. 5%): ca 1800-2000m ² Barnehager: Antatt behov ca.4 avd. barnehage (1 avd. = ca. 20barn) Utearealkrav ca. 1920m ² ihht veiledende arealnrm. Avkl. nærmere.
Utnyttelse	Areal Tomt= 16670m ² . BTA Ny bebyggelse: 41249m ² BRA: 37499m ² TU:% 225
Høyde	Ny bebyggelse er tenkt oppført i varierende høyder ifra 4-11 etasjer.
Trafikk og parkering	Adkomst til planforslaget er tenkt løst ifra Sinsenveien mellom eiendommer , se vedlagt Ill.plan. Parkering i Planforslaget tenkes løst under terreng. Parkeringsnormen for Oslo er lagt til grunn: ref: "Den Tette Byen"

Vedlegg

Vedlegg	
	130528_Side 10_Arealtabell_.pdf
	130528_Side 11_Skissestudier typiske planer.pdf
	130528_Side 12_Eksisterende bygg_byggetrinn.pdf
	130528_Side 13_Skisseperspektiver.pdf
	130528_Side 14_Skisseperspektiver.pdf
	130528_Side 15_Skisseperspektiver.pdf





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Vurdering av forhold til Forskrift om konsekvensutredninger: Forslaget er vurdert mot §2 i forskriften, jf. forskriftens vedlegg I. Planforslaget vil gi en reduksjon av næringsareal i forhold til dagens regulering, og endringen omfattes derfor ikke av oppfangskriteriene i Vedlegg I. Området inngår i Kommunedelplan for Økernområdet, som er konsekvensutredet. Forslaget er vurdert mot §3 i forskriften, jf. forskriftens vedlegg II, pkt. 2 og § 3d. Forslaget avviker fra Kommunedelplan for Økernområdet når det gjelder høyde og utnyttelsesgrad. Forslaget skal derfor vurderes mot kriteriene i §4. Vår vurdering er at forslaget ikke er i konflikt med hensynene nevnt i §4, og at forslaget derfor ikke skal konsekvensutredes. Det er Oslo kommune som planmyndighet som må foreta en endelig vurdering av forslaget målt mot oppfangskriteriene i forskriften.
Medvirkning i videre prosess	Avklares i oppstartsmøte.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Forsalgets Hovedutfordringer i forhold til de offentlige rammebetingelsene ligger i foreslått utnyttelse (ca. 225%) og etasjehøyder (maks. 11). Planforslaget avviker ifra KDP15 anbefaling om maks 8 etasjer og en TU% mellom 100-150%



Plan og Bygningsetaten Oslo kommune
Vahlsgate 1
0187 Oslo



Prosjekt : SINSENVEIEN 45-49
Prosjektnr : 50-11-8951
G nr/B nr : 183/82, 183/186
Deres ref :
Vår ref : Erik Olav Marstein / Odd Klev

Skøyen, 28 .05.2013

Anmodning om oppstartsmøte, Sinsenveien 45-49, Gnr/Bnr 83/15, 83/33, 83/518, 83/1, 83/517

På vegne av tiltakshaver Sinsenveien 45-49 AS/KS fremmer A-lab Arkitekter detaljregulering for Sinsenveien 45-49, Planforslagets navn er "Sinsenveien 45-49, nyoppføring av boliger.

Planområdet eies av en rekke selskaper som i sin helhet er eid av Sinsenveien 45-49 AS/KS (Gnr/Bnr 83/15, 83/33, 83/518, 83/1, 83/517) og planområdet er på totalt ca 16670m² BRA med en eksisterende bygningsmasse på ca 23000 BTA. Denne bygningsmassen forutsettes revet.

Bakgrunn.

Sinsenveien 45-49 AS/KS inviterte høsten 2012 inn til et privat parallelloppdrag for tomten Sinsenveien 45-49. Målsetningen for konkurransen var å få forslag til hvordan Sinsenveien 45-49 kunne transformeres fra kontor og næringsvirksomhet til boliger i fremtiden.

A-lab Arkitekter AS vant parallelloppdraget i februar 2013 og har i etterkant av dette bearbeidet prosjektet med tiltakshaver med tanke på å fremme en detaljregulering våren 2013.

Prosess

Tiltakshaver, representert av juryformann Kjell Høy-Petersen (Niels Torp Arkitekter) og konsulent Geir Roll Johnsen (Strak AS) tok initiativ til et avklaringsmøte med PBE den 12.02.2013. Hensikten med møtet var å informere PBE om konk. juryens konklusjon som var at A-lab`s forslag skulle danne grunnlag for ny reguleringsplan. PBE foreslo at det i den videre bearbeidingen ble fokusert på følgende hovedpunkter:

- Større variasjon i volumene
- Mer åpenhet mot nabobebyggelsen
- Trekke ny bebyggelsen nærmere Sinsenveien og videreføre oppgraderingen av Sinsenveien fra vei til byggate, ref. Sinsenveien 37-39/41 (S-4710)
- Etablere næringsarealer i hele/deler av plan 1 mot Sinsenveien.

Gjeldende Regulering,

I dag er eiendommene omfattet av det nye planforslaget regulert under følgende planer utarbeidet på 1960 og 80 tallet, alle med hovedformål næring og kontor/industri ;

- Sinsenveien 45, Gnr/Bnr 83/51, S-894, 11.01.1961. *Beplnningsbelte 634/64 (S-894)* mot Sinsenveien gjelder for addressene Sinsenveien 45, 47A
- Sinsenveien 47A og 49, Gnr/Bnr 83/33, S-894, 11.01.1961.
- Sinsenveien 47B, Gnr/Bnr 83/518, S-2815, 21.10.1985
- Sinsenveien 47C, Gnr/Bnr 83/517, 83/1, S-2815, 21.10.1985

I tillegg deler eiendommene følgende felles avkjørseler ifra Sinsenveien,:

- Sinsenveien 45; Gnr/Bnr 83/15 med Sinsenveien 41 (gnr/ bnr 83/37)
- Sinsenveien 45 Gnr/Bnr 83/33 og Sinsenveien 47C, Gnr/Bnr 83/517 deler felles avkjørsel Gnr/Bnr 83/465 med Sinsenveien 51; Gnr/Bnr 83/61 (ikke innbefattet av planforslaget)

Kommundelplan(er) for området.

Planforslaget ligger innenfor Kommundelplanen for Økernområdet 26.05.2004, (Kdp-15). Kommundelplanen har som en overordnet visjon å "få satt av så store områder som mulig til boligutvikling" grunnet "et forventet behov på over 40.000 boliger innen år 2015" og planen åpner for transformasjon. Med dette menes bygging av boliger i områder som tidligere har vært sett på som rene nærings- og industriarealer. En økt utnyttelse av disse tidligere næringstomtene og transformasjon til boligformål inngår i en langsiktig strategi fra byrådet/ PBE for ny arealbruk i Kdp15 hvor det etableres et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom eksisterende boligområder i indre by og småhusområdene opp mot Bjerke. En utvikling mot boliger i tidligere næringsstrøk forventes også å bidra til utvikling av grøntstrukturen for området.

Planforslaget er i Plankart for Økernområdet skravert som "Bolig/næringsformål Bn" og Tillatt TU for planområdet skal ihht §2 i Kdp15 ligge mellom 100 og 150 %. Tillatt byggehøyde er 8 etasjer.

Som et ledd i disse forbedringene er Sinsenveien 45-49 tegnet inn i Kdp15 som et potensielt *transformasjonsområde* - det vil si et område der det vurderes bygging av boliger i områder som tidligere har vært sett på som rene nærings- og industriarealer. En økt utnyttelse av disse tidligere næringstomtene og transformasjon til boligformål inngår i en langsiktig strategi fra byrådet/ PBE hvor det etableres et sammenhengende boligstrøk som gir kontakt mellom eksisterende boligområder i indre by og småhusområdene opp mot Bjerke. Dette muliggjøres også av omleggingen av Ring 3 til tunnel.

Ved utbygging knyttet til byutvikling skal det ihht Kommundelplanen for torg og møteplasser (Kdp17) etableres torg/møteplasser. For utbygging som omfatter mer enn 20000 m² krever KDP17 at det i reguleringsplan sikres minst ett torg/møteplass med et anvendbart areal på minst 5% av total BRA. Møteplassenes skal ivareta punkter under §5 i Kdp17 og deres "sosiale og integrerende rolle skal vektlegges..., Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Videre sier Kdp17 at "Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle. Vi henviser til illustrasjonsplan i vedlegg.

Planområdet

Planområdet ligger på Sinsen i Grunerløkka Bydel og er i dag bebygget med ulike kontor og næringsbygg på mellom 4-8 etasjer, fordelt over 6 adresser, Sinsenveien 45, 47(A,B,C) 49 og 51, felles innkjøring til området fra Sinsenveien og tiliggende deler av Sinsenveien (veiarealet). Planområdet er på totalt 16670m² BRA.

Planområdet grenser til trehusbebyggelse i vest over Sinsenveien (Sinsen Hageby), blokkbebyggelse i øst (Lørenbyen), næringsområder i nord og bolig/næringsbebyggelse i sør. Planforslaget har som formål å transformere eksisterende industri og næringsbygg på området til boligbebyggelse i tråd med overordnet intensjon i kommundelplanen for Økern Kdp15.

Beskrivelse av forslaget

Planforslaget skal tilrettelegge for oppføring av et boligprosjekt med et moderne arkitektonisk formspråk som responderer på planområdets ulike skalaer. Opprettelsen av nye grøntområder og offentlige møteplasser i planforslaget vil bidra til opplevelser for beboere i området og skape gode uteoppholdsarealer og kommunikasjonsveier for gående og syklende mellom Sinsenveien og Løren.

Plangrepets struktur etablerer et større uteoppholdsareal på tomten som gir volumvariasjoner, gode sol og utsiktsforhold og en arkitektur som gir området en klar identitet. Denne strukturen konsentrerer en variert bygningsmasse rundt et større uteareal. Bygningvolumene får en gradvis økende etasjehøyde og densitet som går fra 4 til 6-7 etasjer lamellblokker. Punktvis vil lamellene få volumer på 8 - 11 etg som går utover regulert etasjetall i Kdp15 (8etg) men som vi mener tilfører spennende bokvaliteter til området som helhet.

Plangrepet er et resultat av inngående skala og volumstudier, terrengtilpasning, sol og skyggediagrammer men er samtidig fleksibel mht videre bearbejding av gesimshøyder og lamellbredder. Det viktigste momentet for planforslaget er at en nyoppføring av boliger skjer innenfor et tydelig arkitektonisk grep som definerer Sinsenveien 45-51 som et boligområde med sterk egenidentitet og samtidig kommuniserer med omgivelsene på et overordnet bymessig nivå.



1.1 Utsnitt fra Illustrasjonsplan

Boligvolumene skal sikre en hensiktsmessig fordeling av 2,3 og 4-5R leiligheter og er delt inn i to hovedtyper fordelt over 10 bygninger:

- *Lavere boligblokker* mot vest og syd på i hovedsak 4 etasjer med et tilbaketrukket volum på 6 etasjer.
- *Lamellblokker* på 6-7 etasjer med "tårn"volumer på mellom 8-11 etasjer mot næringsbebyggelse i nord, blokkbebyggelse mot øst og deler av kontor/boligblokker i syd.

De lavere boligblokkene avtrapper bebyggelsesmønsteret og fungerer som en naturlig megler fra boliglamellene/ næringsbygg i øst og nord mot småhusbebyggelsen. Disse boligvolumene er trukket nærmere veien som i reguleringsforslaget for Sinsenveien 41 (S-4710) og viderefører oppgraderingen av Sinsenveien fra vei til bygate. Boligvolumene er oppdelte og skaper varierte byrom med utadrettet næring i deler av 1. etasje. I overgangen mellom de lavere boligblokkene og lamellene etableres servicetilbud og barnehage med utearealer som skal fungere i sambruk med det øvrige uteoppholdsarealet.

Lamellblokkene danner en gradvis opptrapping og avgrensning av planforslaget mot eksisterende kontor og næring i nord og boliglameller i syd og øst. Hovedetasjehøyde på boliglamellene er mellom 6 og 7 etasjer, en til to etasjer lavere enn kravene i Kdp15 (8etg) men med 2 "tårnvolumer" per lamell med svært gode sol og utsiktsforhold. Plasseringen av tårn volumene skaper variasjon og identitet og skaper oversiktlige og gode

oppholdsarealer på tak i plan 6 og 7 for lamell C, D og E. Fordelingen av volumene har forsøkt å minimere skyggeeffekt på planområdet uteoppholdsarealer.

Plangrepet og åpenheten mellom Sinsenveien, tiliggende bygg og boligvolumene innbyrdes skaper tydelige forbindelser og kommunikasjonsveier til nye og eksisterende uterom, offentlige møteplasser og grøntarealer. Dette forsterkes ytterligere av åpninger i lamellstrukturen på mellom 2-3 etasjer mot tiliggende boligområder.

Planforslaget er fleksibelt mht utbyggingstakt og skal sikre en god gradvis utbygging av planområdet. Ref. vedlegg som viser en mulig trinnvis utbygging.

Endret bruksformål og utnyttelse

Planforslaget forutsetter at planområdet transformeres fra et rent næring /kontorområde til et område med blandet formål bolig/næring, i tråd med feltbetegnelsen Bn i Plankartet - med en hovedvekt på bolig (95%).

Det er et behov for flere boliger i Oslo og Kdp15 åpner for en økt utnyttelse i transformasjonsområdene, herunder Sinsenveien. Vårt planforslag foreslår en samlet utnyttelse av området på totalt TU% = 225% som dekker inn revet bygningsmasse og legger til ny som øker TU på tomten med ca 100% da dagens bebyggelse på tomten tilsvarer en Tu= 125% . Utnyttelsen fordeles på 6 lavere boligblokker mot Sinsenveien og SV 41 og ca. 4 lamellblokker mellom 6 og 11 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse i øst og næringsbebyggelsen i nord.

Planforslagets TU ligger dermed over tillatt TU på mellom 100-150% som spesifisert i §2.1 i reg. bestemmelsene, men vi mener at det overordnede arkitektoniske grepet gir tilbake kvaliteter til området i form av gode utearealer, sol og utsiktsforhold for beboere og bydelen som i helhet forsvaret en økt utnyttelse.

Eksisterende bygningsmasse

Som en del av denne bruksendringen har vi vurdert en hel/delvis rivning av eksisterende bygningsmasse og parkeringskjeller. Planforslaget konkluderer med at en økt utnyttelse og transformasjon av området best ivaretas gjennom en rivning av eksisterende bygningsmasse og parkeringskjeller. Det er særlig parkeringskjeller som i dag reduserer forbindelseslinjene mellom eksisterende boliger/lamellblokker i øst og Sinsenveien og hindrer dannelsen av gode grøntområder for boligene og området. I dag er det store nivåforskjeller på over 4 meter enkelte steder mellom boligene på Løren og næringsbebyggelse.

Utearealsnorm og kravet til offentlige møteplasser.

Plangrepet legger opp til felles uteoppholdsarealer mellom boligvolumene og på takterraser som skal utformes ihht. kravene i PBE's forslag til Utearealsnormen (UAN) for Oslo (mai2012). Vår vurdering av planforslaget på dette stadiet tilsier at denne ligger innenfor kravene til områdetype 4. Siden Sinsen i Kdp15 er avsatt som et transformasjonsområde bør det vurderes om planforslaget kan anses å tilhøre områdetype 3 i den foreslåtte norm. Dette henger blant annet sammen med utfordringer knyttet til arealkrav for felles uteoppholdsarealer på lokk sett i sammenheng med krav til uteområder for fremtidige barnehage og offentlige torg/møteplasser innenfor tiltaket. Vi viser ellers til vårt arealoppstilling i vedlegg.

Planforslaget utløser krav om opprettelse av offentlige torg og møteplasser på min 5% av samlet BRA av tiltaket som beskrevet i "KDP offentlige torg og møteplasser". De detaljerte kravene til offentlige torg og møteplasser deler mye av de samme kvalitetskriteriene som utformingsnormen i UAN og det bør vurderes om det er hensiktsmessig å åpne for en delvis sambruk av utearealene i planarbeidet. På denne måten kan planforslaget tilrettelegge for gode attraktive uteoppholdsarealer for beboerne, aktivitetsarenaer for barn og unge (SFUA) og offentlige torg og møteplasser.

Planforslaget foreslår en mulig modell der utformingen og bruken av det offentlig torget i seg selv tilbyr en aktivitet og attraksjonsverdi som ikke er representert i området fra før. Tiltakshaver og arkitekt har vurdert flere konsepter, eksempelvis skøytebane, interaktiv bibliotek/avd. Deichmanske eller lignende som vi er interessert i å diskutere og evt. utrede i dialog med PBE/ andre kommunale organer. Plassering av denne er vist som "Fellesfunksjon" på illustrasjonsplan i vedlegg og kan også sees på perspektivillustrasjoner.

Nøkkeltall

Planforslaget Sinsenveien 45-49 foreslår å transformere eksisterende bygningsmasse og tomt fra næring til boligformål og er tenkt som en trinnvis riving og oppføring av ca 500 boliger fordelt over fire trinn, ref. illustrasjon. der man starter med byggene mot Sinsenveien og avslutter med byggene mot tilliggende eiendommer i øst og sør. Nøkkeltallene oppsummert i ca m2:

- BTA: 41249m2
- BRA: 37499m2
- Tomten: 16670m2
- Foreslått TU%= 225%
- Ca. antall leiligheter 450 stk.
- MFUA: 9176m2
- SFUA: 76914m2
- Off. møteplasser: 2787m2

*Ref. arealtabell i vedlegg.

Behove for KU (Konsekvensutredning)

Vurdering av forhold til Forskrift om konsekvensutredninger: Forslaget er vurdert mot §2 i forskriften, jf. forskriftens vedlegg I. Planforslaget vil gi en reduksjon av næringsareal i forhold til dagens regulering, og endringen omfattes derfor ikke av oppfangskriteriene i Vedlegg I. Området inngår i Kommunedelplan for Økernområdet, som er konsekvensutredet. Forslaget er vurdert mot §3 i forskriften, jf. forskriftens vedlegg II, pkt. 2 og § 3d. Forslaget avviker fra Kommunedelplan for Økernområdet når det gjelder høyde og utnyttelsesgrad. Forslaget skal derfor vurderes mot kriteriene i §4. Vår vurdering er at forslaget ikke er i konflikt med hensynene nevnt i §4, og at forslaget derfor ikke skal konsekvensutredes. Det er Oslo kommune som planmyndighet som må foreta en endelig vurdering av forslaget målt mot oppfangskriteriene i forskriften.

På denne bakgrunn anmoder vi om oppstartsmøte og imøteser forslag til møtetidspunkt. Hvis det er noen spørsmål i forbindelse med anmodningen og vedlagt underlag ber vi dere ta kontakt med undertegnede.

Vennlig hilsen
a-lab

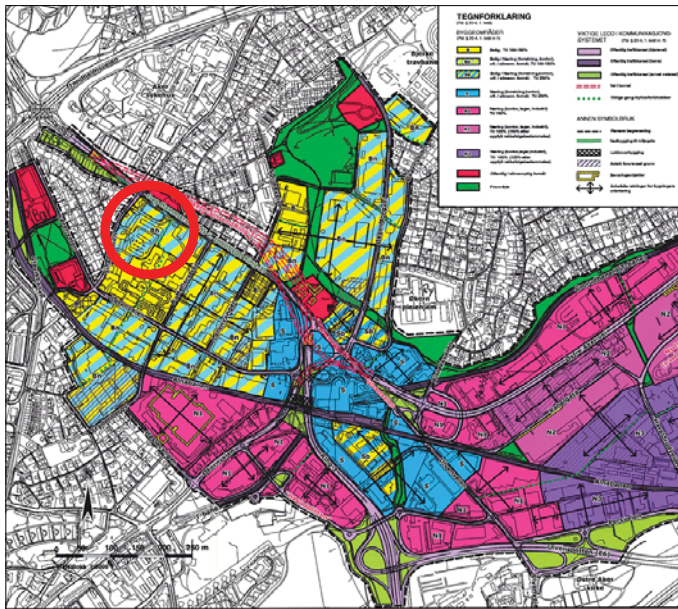
Erik Olav Marstein
Sivilarkitekt
Telfon: 92 08 88 57
E-post: erik@a-lab.no

Kopi: Sinsenveien 45-49 AS /v. Geir Frostman
Vedal Utvikling AS / v. Jan Iver Thomas



Gårdsnummer: 83 Bruksnummer:517





Komunedelplan for Økernområdet KDP15

- Viktige visjoner i planen:
- byreparasjon
 - transformasjon til boligutvikling
 - konsentrert næringsutvikling
 - kollektiv- og knutepunktsutvikling

Tomten ligger i område regulert for bolig/næring, og ligger på grensen mellom indre og ytre by. Det er stor grad av utvikling i området. Det transformeres fra tyngre næring/industri til hovedsaklig bolig i vest og bolig/næring i øst.

Omlegging av ring 3 til tunell vil endre premisene for området

Ny planlagt kollektiv korridor

Mulighet for å skape bedre sammenbinding mellom boligområder i indre og ytre by



EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG BRUK: NÆRING

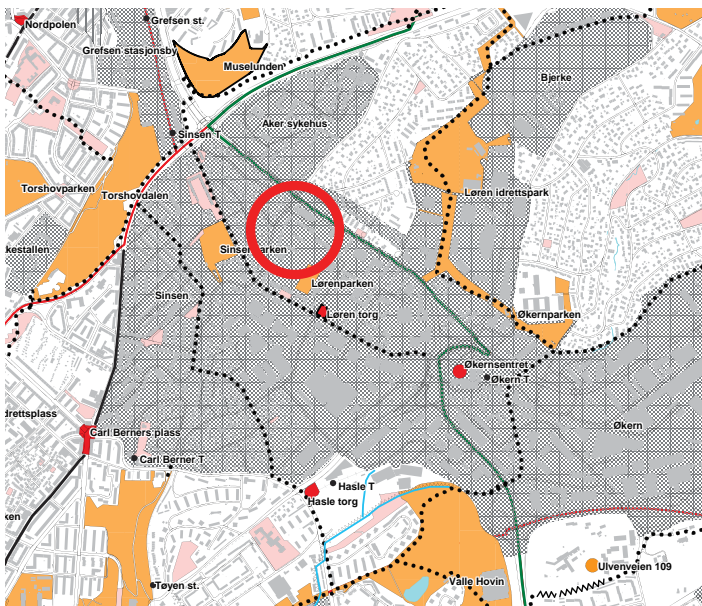
xx/xxx GÅRDS-/BRUKSNUMMER

- EIENDOMSGRENSER
- EIENDOMSGRENSER PLANINITIATIV
- ▨ TOMT SINSENVEIEN 45-49

AREAL TOMT SINSENVEIEN 45-49: 16670M

DAGENS BEBYGGELSE

TOMT: 16 670M²
 BEBYGGELSE: BTA 23 000M²
 U-GRAD: ca125%



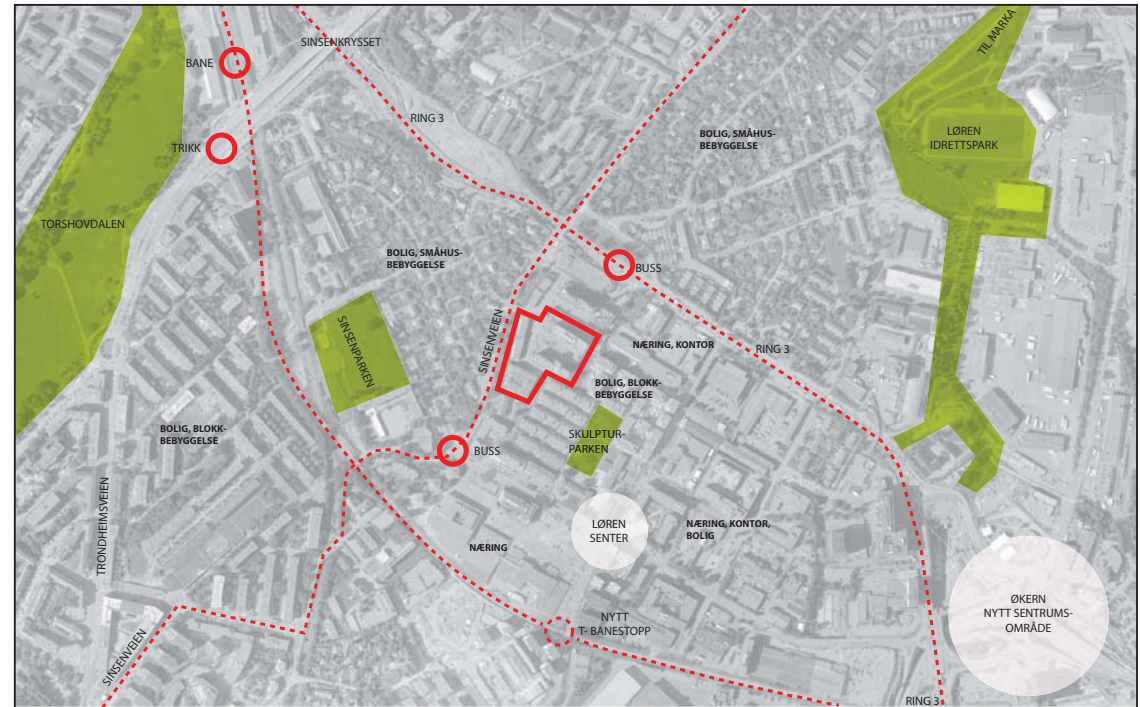
Komunedelplan for torg og møteplasser

Tomten ligger i transformasjonssområde med definert behov for etablering av torg / møteplass.

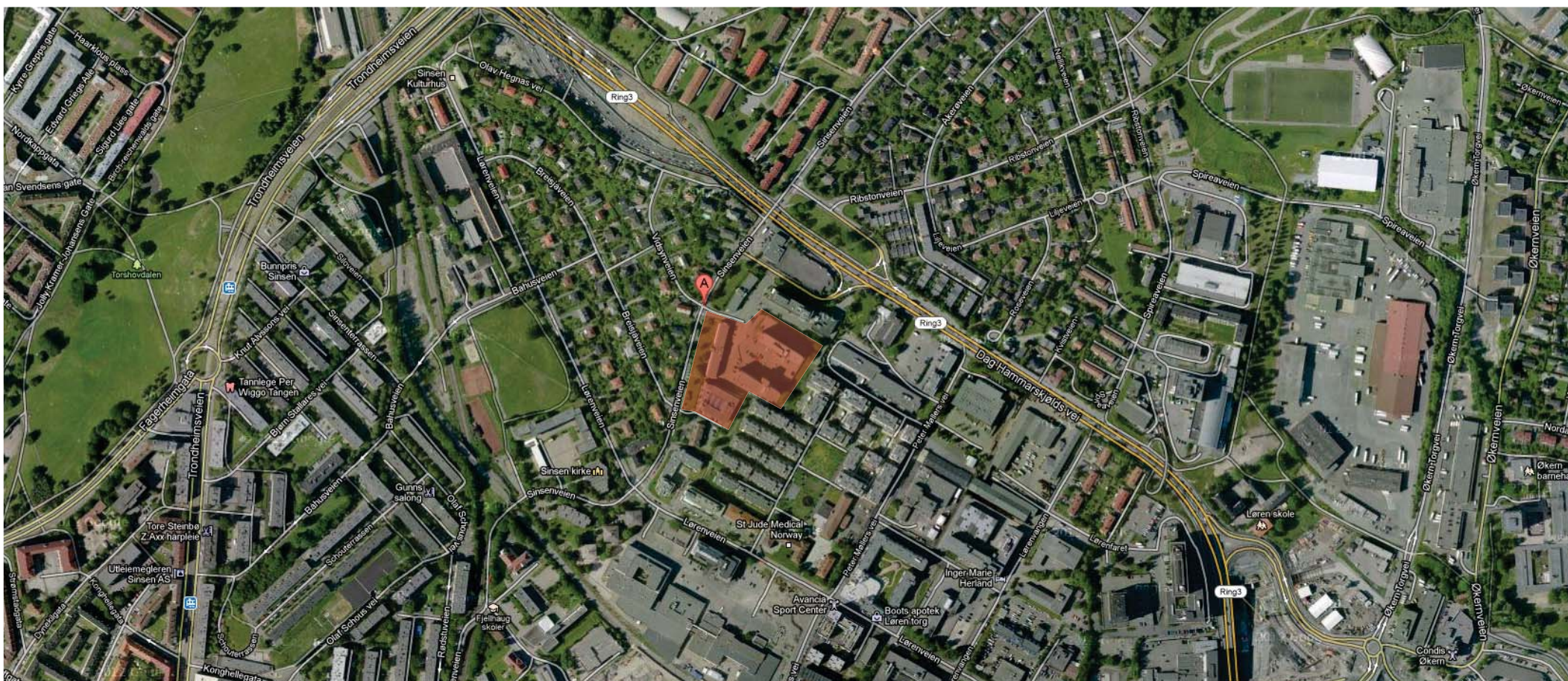
Etablering av allmenn møteplass ved transformasjon av tomten skaper et nytt grøntområde og møteplass mellom Sinsenparken og Lørenbyen

Viktige møteplasser i området:

- Lørenparken
- Løren torg med butikksenter
- Sinsenparken
- Sinsen skole
- Løren idrettspark med grønn forbindelse til marka



Overordnede planer, eks.bebyggelse, enkel stedsanalyse



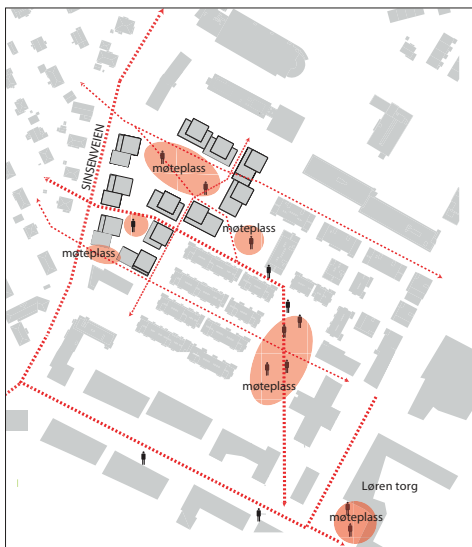
SINSENVEIEN 45-49 VEDLEGG - ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE 28.05.2013

Overordnede planer, eks.bebyggelse, enkel stedsanalyse	3
<u>Forslagets Hovedgrep</u>	
Illustrasjonsplan	4
Grøntområder, møteplasser og funksjoner	5
Områdets ulike skalaer, variasjon i høyder, utsikt	6
Bomiljø, funksjoner og referanser.	7
Prinsippsnitt	8
Solstudier	9
Arealtabell, utearealer og leilighetsoversikt	10
Skissestudier, Typiske planer	11
Eksisterende bygg og mulig trinnvis utbygging	12
Skisseperspektiver	13-14



TEGNFORKLARING

- EIENDOMSGRENSER
- OFFENTLIG MØTEPlass
- FELLES UTEOPPHoldSAREALER BAKKENIVÅ
- ▲ INNGANG BOLIGER
- ↑ INN-/UTKJØRING P-KJELLER
- XX ETASJEHØYDER
- X.X BYGGNUMMER



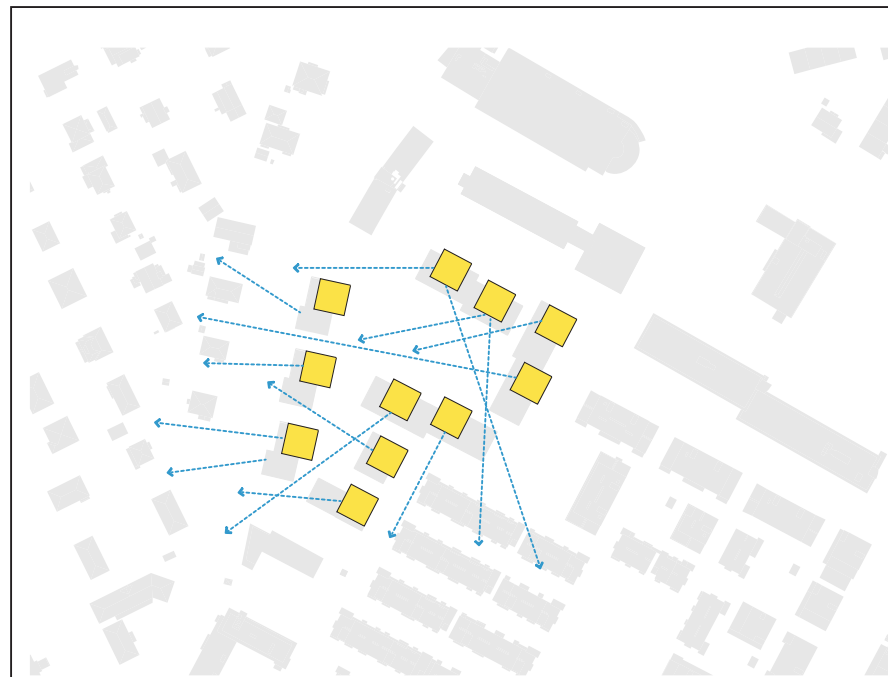
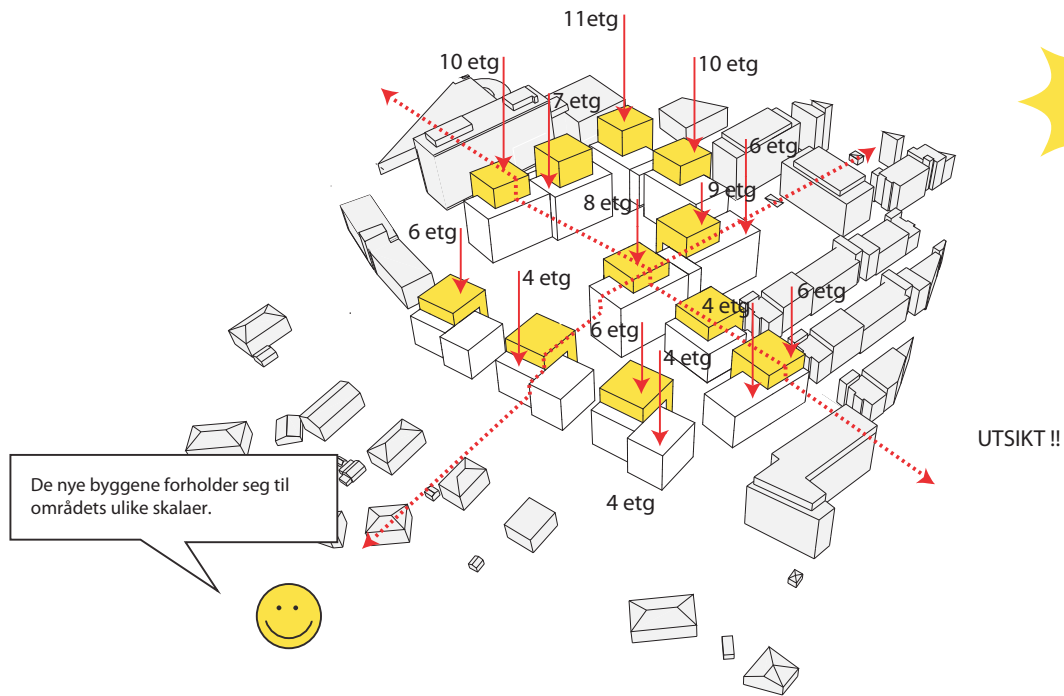
MØTEPLASSER OG GANGVEIER



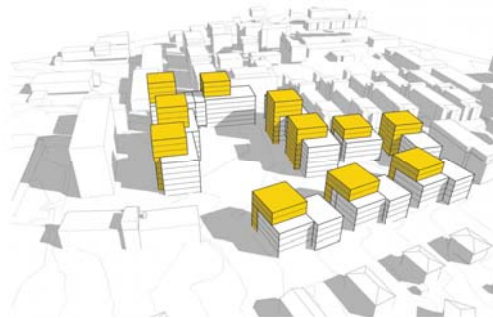
FUNKSJONER
SERVICE, KULTUR, TRENINGSSENTER, BARNEHAGE, PARK

- NYE GRØNTOMRÅDER SKAPES
- DANNER NYE MØTEPLASSER
- NYE FORBINDELSESLINJER TIL OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER
- AKTIVISERER OG BERETTIGER UTEAREALENE

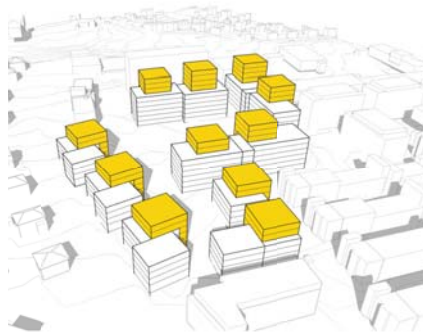
SAMMENSETNING AV ULIKE FUNKSJONER PÅ BAKKEPLAN, SERVICE, NÆRING, BARNEHAGE, KULTUR OG OFFENTLIGE FUNKSJONER, SKAPER SAMBRUK, UR-BANITET OG AKTIVITET PÅ ULIKE TIDER AV DØGNET



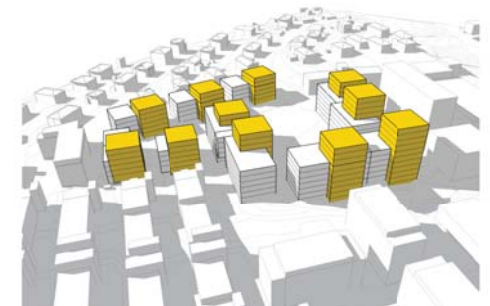
VARIASJON I HØYDER GIR BEDRE SOL OG UTSIKTSFORHOLD
 - GIR OMRÅDET EN KLAR IDENTITET
 - FORHOLDER SEG TIL SKALAEN MOT SINSEN HAGEBY OG NÆRINGSBYGG/LØRENBYEN
 - HOVEDVOLUMENE ER MELLOM 4-7 ETG, LAVERE ENN TILLATT ETG. TALL I KDP15 (8etg.)
 - TÅRNVOLUMER VARIERER MELLOM 6-11 ETG.



SETT MOT ØST



SETT MOT NORD



SETT MOT VEST



TAKHAGER



GRØNNE TAK
-REKREASJONSROM
-TERRASSER
-BIOLOGISK MANGFOLD
-BINDER STØV
-ISOLERER/BESKYTTER BYGG



MULIGHET FOR
ENERGIPRODUKSJON
-9,5M² SOLFANGER FOR
EN LEILIGHET PÅ 85M², GIR
ENERGI TIL CA. 50% AV VAR-
MTVANNSFORBRUK +
OPPVARMING
(REF. ACTIVE HOUSE STJØRDAL)



DYRKNING AV MAT PÅ TAK
-LOKAL AKTIVITET/
ENGASJEMENT
-STOR ETTERSPORSEL
ETTER PARSELLHAGE I
OSLO
-PARSELLER KAN SELGES



REKREASJON OG UTSIKT

GÅRDSROM
MØTEPLASS



HAGER MED VARIERT VEGETASJON
-FARGER VARIERER MED ÅRSTIDER



AKTIVITETER FOR BARN, UNGE OG GAMLE
GODE OG INKLUDERENDE
UTEOMRÅDER



BARNEHAGE



BARNEHAGENS UTEOMRÅDE BLIR EN
DEL AV FELLES UTEAREALER
-SAMBRUK OG AKTIVITET

TILJENGELIGE LEKEAREALER
FOR HELE BYDELEN

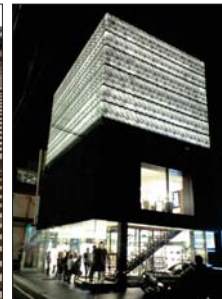
KAFE,
NÆRING PÅ
GATEPLAN

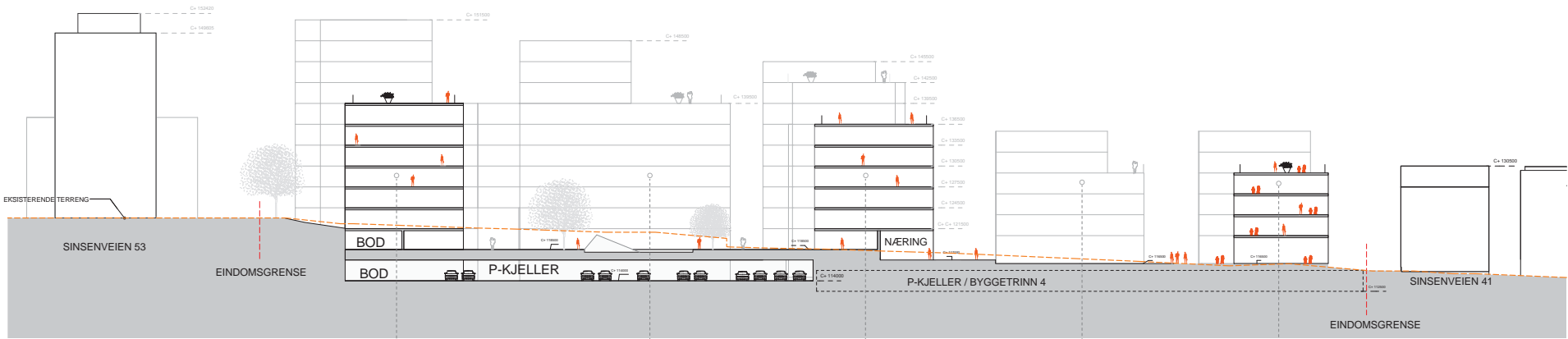


KAFE, BAKERI ELLER ANNET
UTADRETTET NÆRINGSVIRKSOMHET PÅ
GATEPLAN



SERVICEFUNKSJONER, TRENINGSSENTER
FOR Å AKTIVISERE UTEAREAL I PLAN 1





LENDESNIITT B.C.E

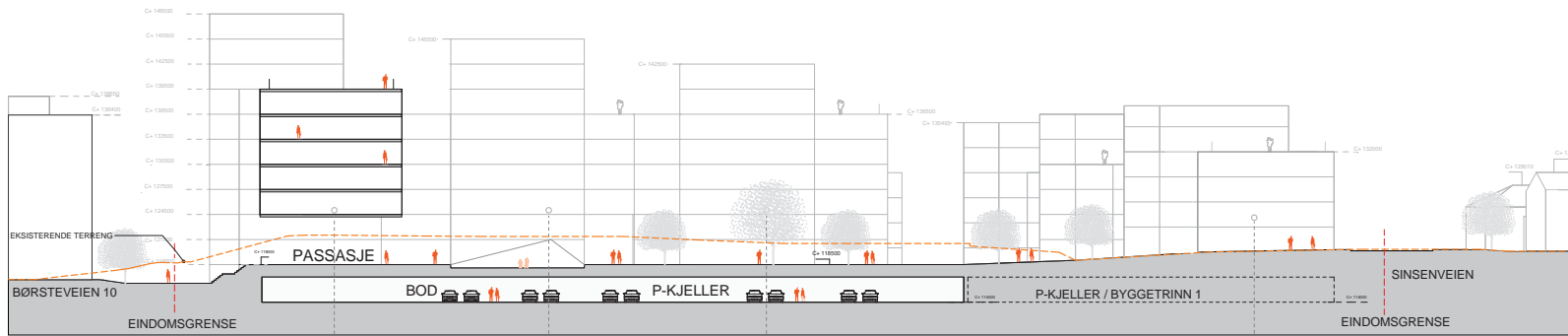
LAMELL E.1
7+4 ETG.

LAMELL D.1
7+3 ETG.

LAMELL C.1
6+2 ETG.

LAMELL B.2
4+2 ETG.

LAMELL B.1
4+2 ETG.



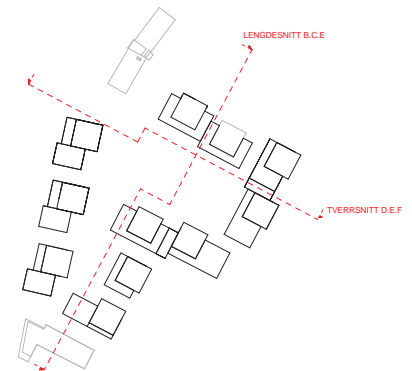
TVERRSNITT D.E.F

LAMELL D.1
7+3 ETG.

LAMELL C.2
6+3 ETG.

LAMELL C.1
6+2 ETG.

LAMELL A.1
4+2 ETG.





21 MARS KL 12



21 MARS KL 15



21 MARS KL 18



1 MAI KL 12



1 MAI KL 15



1 MAI KL 18



21 JUNI KL 12



21 JUNI KL 15

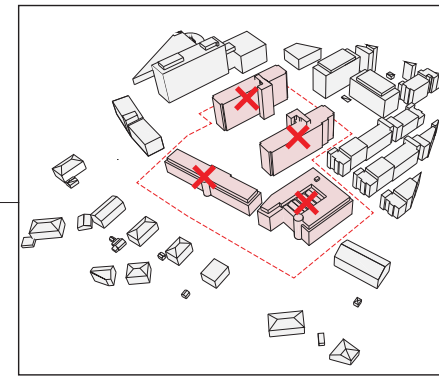
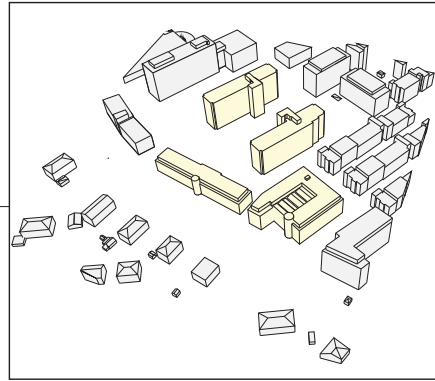
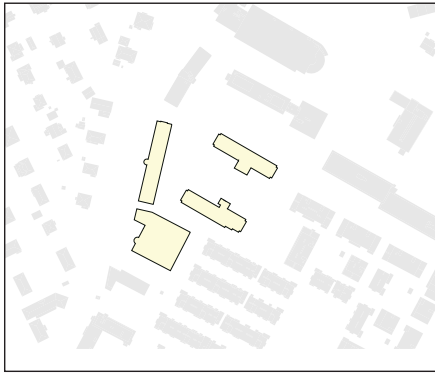


21 JUNI KL 18

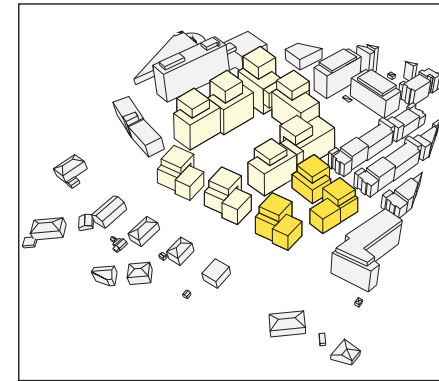
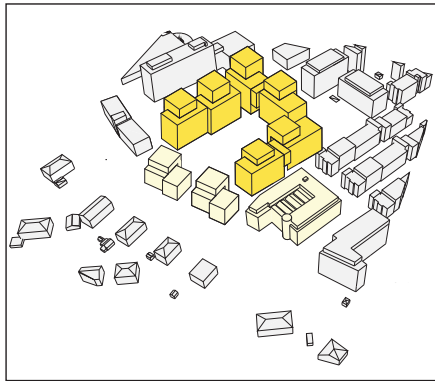
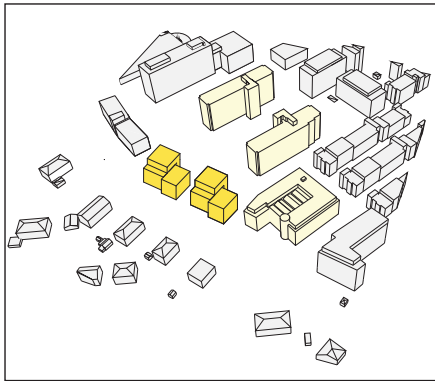
Arealtebell Sinselveien 45-49						
SINSENVEIEN 45-49	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
Feltstørrelse m²						16670
Formålsgrense private/felles						
m² BRA Formål	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
BTA	8177	4762	9270	9829	9210	41249
BRA bolig	6853,0	3950	7927	8935	8373	36038
BRA Næring	581		501			1082
BRA Barnehage		379				379
BRA Totalt	7434	4329	8427	8935	8373	37499
TU%						225 %
%- BRA	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
%- Bolig	92 %	91 %	94 %	100 %	100 %	96 %
% Næring-Barnehage	8 %	9 %	6 %	0 %	0 %	4 %
BRA Kjeller-Boder	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
	558	700	400	450	450	2108
m² Uteareal	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
Område Type 4						
MFUA m ² = Krav 20% av BRA bolig	1 371	790	1 585	1 787	1 675	7 208
MFUA i planforslag						9176
% MFUA i planforslag						25 %
MFUA på terreng/ sokkel						
Krav=min. 75%						5406
MFUA på terreng/ sokkel i planforslag	1383	1383	1383	1383	1383	6914
% MFUA på terreng/ sokkel i planforslag						75 %
SFUA m ² = Krav 80% av MFUA (Tomtstørrelse > 1500m ²):						5766
SFUA m ² i planforslag						6914
% SFUA m ² i planforslag						75 %
Uteoppholdsareal m ² solbelyst 5 timer 1. mai Krav= 50%						2703
Uteoppholdsareal m ² solbelyst 5 timer 1. mai i planforslag						
%Uteoppholdsareal solbelyst 5 timer 1. mai i planforslag						
På takterrasser	552	274	566	515	355	2262
% på takterrasser	29 %	17 %	29 %	27 %	0 %	25 %
På balkonger	0	0	0	0	0	0
% på balkonger /priv terrasser	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	1935	1657	1949	1898	1738	9176
Krav til uteareal (20% BRA Bolig)	1371	790	1585	1787	1675	7208
Samlet krav uteareal						7 208
Total Uteareal						9176
Total						
OMP (Offentlige møteplasser)m² = Krav 5%						2787
% OMP						7 %
Uteområder Barnehager						753

Leiligheter	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
40 - 50 m ² BRA (2-rom)						
% av antall leil (maks 30 %)						
50 - 80 m ² BRA (3-rom)						
% av antall leil (min 40 %)						
> 80 m ² BRA (4-rom<)						
% av antall leil (min 30 %)						
Totalt	72	55	102	120	98	447
Parkeringsplasser - Bil	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
Boliger	43	60	59	62	62	224
Forretning	3	3	3	0	0	9
Kontor	0	0	0	0	0	0
Beverting	0	0	0	0	0	0
Totalt	46	63	62	62	62	233
Krav"Den tette byen"						
2-rom: 0,5	27	21,5	40	47	36	171,5
3-rom: 0,7	8,4	5,6	11,2	11,2	11,2	47,6
4-rom<: 0,9	5,4	3,6	5,4	9	9	32,4
Totalt	41	31	57	67	56	252
Parkeringsplasser - Sykkel	A1-3	B1-2	C1-2	D1-2	E1-2	Samlet
Boliger	180	200	90	100	100	570
Forretning	4	3	4	0	0	11
Kontor	1	3	0	0	0	4
Beverting	27	33	0	0	0	60
Totalt	212	239	94	100	100	645
Krav"Den tette byen"						
2-rom: 1,3	70,2	55,9	104	122,2	93,6	445,9
3-rom: 1,6	19,2	12,8	25,6	25,6	25,6	108,8
4-rom<: 2,5	15	10	15	25	25	90
Totalt	104	79	145	173	144	645

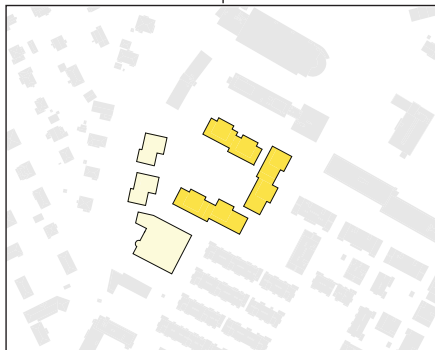




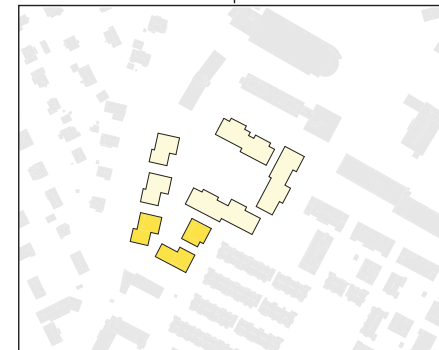
Eks. Bebyggelse gir dårlig tomteutnyttelse og er uegnet for bolig. Rives



BYGGETRINN 1



BYGGETRINN 2



BYGGETRINN 3



Planforslaget sett fra Sinsenveien, mot nord



Planforslaget sett fra Sinsenveien, mot syd



Planforslaget sett fra Sinsenveien, mot øst



Planforslaget sett fra Sinsenveien, mot nordøst



Uteoppholdsarealer mellom Bygg B og C, sett mot nord.



Uteoppholdsarealer mellom Bygg A og E, sett mot nordvest



Uteoppholdsarealer og offentlig torg/møteplass/attraksjon mellom Bygg E, D og C med åpninger mot Løren i øst



Uteoppholdsarealer og offentlig torg/møteplass/attraksjon sett mot vest mot Bygg A, E og C



Forbindelselinjer mellom Sinselveien og Løren mellom A blokkene mot offentlig møteplass