



Saksframlegg

Saksmappe:
2011/1096

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 21.02.2014
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	26.03.2014
Bydelsutvalget	03.04.2014

Sandakerveien 16 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Sammendrag

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (legesenter, lege, tannlege, kiropraktor, fysioterapi, frisør, servering, kafé). Planen åpner for etablering av 105 boliger og en toavdelings barnehage. Maksimalt tillatt bruksareal over terreng foreslås til 9000 m², som tilsvarer %-BRA = 206%. Bebyggelsen foreslås i 6 etasjer mot Sandakerveien, 7 etasjer mot gårdsrom og 8 etasjer mot felles avkjørsel ved Marcus Thranes gate 4. Bebyggelsen plasseres på et lokk med underliggende parkeringskjeller. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler planforslaget med forbehold. Bydelsdirektøren mener blant annet at barnehage må sikres i reguleringsbestemmelsene og at høydene må reduseres.

Bakgrunn for saken

Bydelens forhåndsuttalelse

Bydelen ble i 2011 invitert av PBE til å komme med innspill i forbindelse med planinitiativ/område- og prosessavklaring. Bydelsadministrasjonen sendte da inn en uttalelse, som ble lagt fram til orientering i KNK 21.9. Uttalelsen som ligger som Vedlegg 1. Hovedpoengene i denne er som følger:

- Bydelen er positiv til å omregulere eiendommen fra "bygeområde for industri" til boligformål.
- Bygget er for høyt og antall etasjer må reduseres til maks 5+1 etasjer.
- Leilighetsfordelingen slik plantegningen viser er akseptabel, men det må tilstrebes at det ikke blir ensidige nord- og østvendte leiligheter. Norm for leilighetsfordeling må følges.
- Byggets plassering på tomten er tilfredsstillende. Det må imidlertid etableres bedre kontakt mellom uteoppholdsarealene på øst- og vestsiden.
- Det bes om at løsningen for gående og kjørende inn på eiendommen vises bedre ved neste høring.
- Det bør etableres takterrasser. Takterrassene må være av høy kvalitet og ha minst 20 % vegetasjon.
- Overvann må behandles lokalt. Dette kan løses ved etablering av grønne tak.
- *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo* må brukes ved utarbeidelsen av uteoppholdsarealene.

- Det må utredes om eiendommen er egnet for etablering av barnehage, grunnet det økte antall leiligheter i området. Sandakerveien 22 A-L får 220 leiligheter og i Sandakerveien 16 foreslås det 125 leiligheter.
- Det er positivt at all parkering legges under terreng. Parkeringsnormen for bil og sykkel skal følges. Bydelen er positiv til den foreslåtte underjordiske innkjørselen fra Sandakerveien til parkeringskjelleren, som skal deles med Sandakerveien 22 A-L. Det stilles imidlertid spørsmål ved hvorfor tunnelen følger tomtegrensen, da dette ser ut til å være en tungvint løsning i forhold til å velge en kortere vei.
- Prosjektet må følge krav til universell utforming etter PBL.

Andre forhåndsuttalelser (utdrag)

- *Byantikvaren* mener at bebyggelsens høyder må hensynstas bevaringsverdig bebyggelse langs Sandakerveien. Det anbefales en høyde på 5 etasjer på bebyggelsen langs Sandakerveien, tilnærmet lik murgården i nr. 20. De foreslåtte bygningshøydene aksepteres inne på området. Hvis tilstanden tillater det anbefales det å bevare asketreet av de to eksisterende trærne mot gata.
- *Bymiljøetaten* mener utendørs oppholdsareal/ lekeplass bør lokaliseres så langt fra vei som mulig. Bymiljøetaten er i utgangspunktet positiv til avkjørsel sammen med tilgrensende eiendom.
- *Borettslaget Sandakerveien 20 C-E* uttaler at bebyggelsen ikke bør være høyere enn 4 etasjer på grunn av lysforhold, følelsen av åpenhet og innsyn. Forhold som vil påvirke grunnmuren på bebyggelsen fra 1800-tallet bør vurderes.
- *Sandakerveien 20 B* mener foreslått høyde på 8 etasjer + teknisk etasje er for høyt og at ny bebyggelse ikke kan overskride deres bygg på grunn av økt innsyn og utsikt. Balkonger bør bygges mot vest for å minske innsyn. Eksisterende trær bør bevares. Det ønskes ikke etablering av hybelleiligheter.
- *Sameiet Torshov Torg* ønsker at høyden på bebyggelsen holdes på samme nivå som omkringliggende bygg på grunn av solforhold. De støtter Byantikvarens forslag om 5 etasjer og er positive til grøntarealer i gårdsrom. Sameiet ønsker adgangskontroll til gårdsrommet og er positive til barnehage.
- *Sameiet Sandakerveien 20 G-L* ønsker en maks høyde på 5 etasjer med høyeste punkt mot nord, tekniske anlegg inntrukne i bygget, begrenset innsyn, en plassering sørvest på tomt, pent opparbeidet grønt areal og mulighet for lukket atkomst til området. Generelt er sameiet positiv til barnehage og lekeplass.
- *Myren Eiendom AS* v/ ark. aksepterer ikke anleggstrafikk eller fremtidig trafikk til planområdet via innkjøringen mellom Sandakerveien 16 og Marcus Thranesgate 4. Det bes om fastsettelse av byggegrense for plantefelt med beliggenhet i tomtegrense på maks k 54,40 og byggegrense for garasjeanlegg ikke nærmere enn 1,6 meter fra tomtegrense med maks høyde på k 56,65.
- *Felles fra Torshov Torg, Sameiet Sandakerveien 20GL, Borettslaget Sandakerveien 20 CE, Elveparken Sameiet / Marcus Thranesgate 4, Elveparken Borettslag / Marcus Thranesgate 4* stiller seg svært negative til foreslått høyde. Takterrasser ses på som uheldig. Bygget ønskes plassert nærmere Ring 2. Høyden på bebyggelsen bør reduseres med 2 etasjer.

Saksframstilling

Den følgende teksten er et sammendrag av forslagsstillers saksframstilling. Etter denne kommer etatsens vurdering av saken, etterfulgt av bydelsdirektørens vurdering og forslag til vedtak.

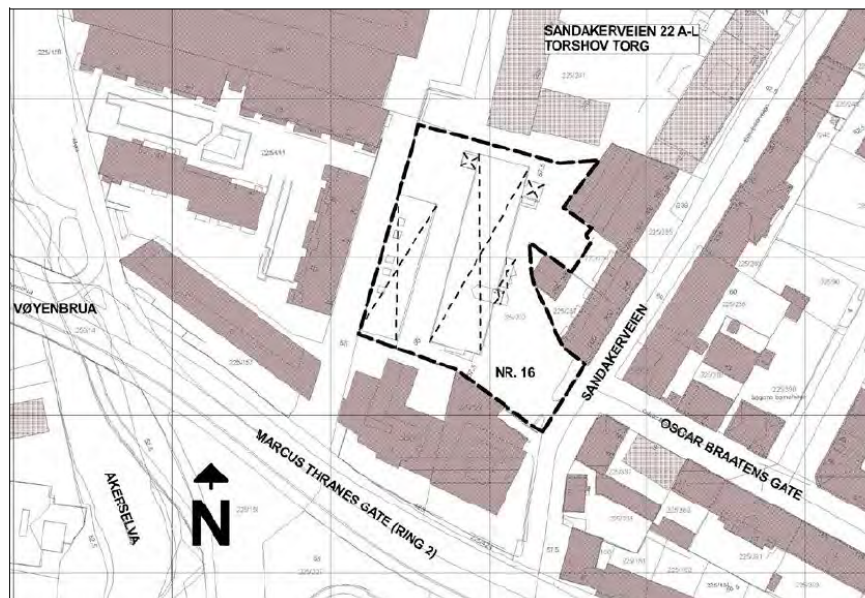
Forslag til reguleringsbestemmelser ligger som Vedlegg 2, og reguleringskart som Vedlegg 3.

Forslagsstillers saksframstilling

Bakgrunn

Planområdet omfatter Sandakerveien 16 og grenser til Akerselva miljøpark i vest. Mellom Akerselva og planområdet ligger et næringsbygg, et boligområde og Myrens Verksted. Tilliggende næringsbebyggelse i syd skjærer planområdet fra Ring 2. Mellom Sandakerveien og planområdet i nordøst ligger det bevaringsverdig boligbebyggelse som er oppført på Byantikvarens Gule liste. Nord for planområdet ligger Torshov Torg, et nyere boligkvarter. Tidligere bygningsmasse på eiendommen gikk tapt i brann høsten 2010, med unntak av underetasjen. Eksisterende situasjon på planområdet er preget av oppførte brakker og etablert parkering på bakkeplan. Arealstrategiene i Kommuneplan 2008, Kommunedelplan 13 for indre by og Kommunedelplan 4 Akerselva Miljøpark gir overordnede føringer for planområdet.

Figur 1 viser planområdet slik det er i dag.



Figur 1: Skisse – eksisterende situasjon

Reguleringsformål

Området foreslås regulert i all hovedsak til Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med unntak for et område i sydøstlige del hvor det foreslås kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ tjenesteyting i 1.etg.

Figur 2 viser en skisse over mulig fremtidig situasjon. Flere illustrasjoner kommer lenger ned i teksten. Som Vedlegg 4 ligger utomhusplan. Sol- og skyggestudier ligger som Vedlegg 5.



Figur 2: Skisse – mulig fremtidig situasjon

Grad av utnyttning og høyder

Ny blokkbebyggelse med parkering og boder i kjeller/underetasje planlegges oppført i et delvis sammenhengende bygningsvolum i vinkel tilpasset eiendommens hovedform og nabobebyggelse. Maks. tillatt bruksareal skal iht. reguleringsbestemmelsene ikke overstige $BRA=9000m^2$. Da er parkeringskjeller og bruksareal under terreng ikke medregnet.

Høyder på bebyggelsen tar utgangspunkt i antall etasjer som finnes i nærområdet. Bebyggelsen i området faller i prinsippet fra nord til sør.

Prosjektet følger norm for leilighetsfordeling som vedtatt i 2013.

Etasjer

Planlagt prosjekt foreslår 7 etasjer målt fra plan i gårdsrommet, mens det mot vest og syd blir 8 etasjer grunnet tomtens fall. Ut mot Sandakerveien er bygget trappet ned én etasje, samt at det her foreslås skråtak i den øverste etasjen som hovedprinsipp. Byggeriets portrom åpnes over to etasjer fra gateplan.

Maks. gesimshøyde på hoveddelen av bygget er kote +81,2. Delen av bygget ut mot Sandakerveien opererer med laveste gesims kote +74,5 og høyeste gesims kote +77,8. Oppbygg for heis, trapperom og ventilasjon tillates med inntil 3,5m over maks gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 20% av takflaten. Angitt høyde for disse oppbygg er for å sikre tilgjengelighet for alle.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

20% av bruksareal (BRA) skal i følge norm for felles leke- og uteoppholdsareal for boligbygging i indre Oslo avsettes til leke- og oppholdsareal. Dette utgjør for prosjektet ca. $2687 m^2$. Av disse skal 60% anlegges på terreng. Dette tilsier at det min. skal være $1612 m^2$

med leke- og oppholdsareal. Disse foreslås anlagt på terreng på tomtens sydvestre og nordre deler da det er der man har de mest optimale sol- og lysforhold.

Hele tomtens uteoppholdsareal på terreng er beregnet til ca. 1950 m², inkludert beplantningsområde langs gangatkomstens nordøstside og mot Myrens. Prosjektet får i tillegg takterrasser med areal på ca. 770m², samt at samlet areal alle balkonger tilsvarer ca. 1400 m².

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering og planens utforming er en optimalisering av flere hensyn. Man har lagt opp til en videreføring av karrébebyggelsen fra Sandakerveien 22A-L, samtidig som man har prøvd å oppnå en akseptabel avstand til Sandakerveien 20. Man har også vært opptatt av å skape en kvartalsstruktur ved at man lukker fasaden mot Sandakerveien. For å sikre tilstrekkelig brannatkomst for alle byggets sider har man måtte forholde seg til visse avstander mot vest. Tilsvarende har man måtte tilpasse nedkjørings-ramper innvendig og utvendig bl.a. i forhold til dette, og i forhold til høyder og stigningsforhold.

Det legges opp til en bebyggelsesstruktur som i større grad sikrer større sammenhengende utearealer. Man sikrer god forbindelse mellom utearealene på øst- og nordsiden i forhold til syd- og vestsiden, på byggets nordside og i åpningen gjennom bygningsmassen i sørvestre del, der hvor bygget ”knekker”. Her har man delt bygget i de nederste etasjer, og laget en åpning.

Landskapet

Planforslaget forholder seg til eksisterende nabobebyggelse i alle retninger. Gårdsrommet beplantes som et grøntområde. Dette opparbeides til uteoppholdsarealer med direkte atkomst fra både leiligheter og trapperom. Utearealet opparbeides med gangarealer, lekearealer og rekreasjonsarealer med et grønt preg og universell utforming. Arealer/områder for utrykningskjøretøy vil få armert gress for å bidra til det grønne preget. Taklandskapet vil også få et grønt preg. Det vil bli en glidende overgang med utearealene i Sandakerveien 22A-L og Sandakerveien 20, men tilrettelegging for fysisk avgrensning.

Eksisterende trær foreslås fjernet da de er i konflikt med planlagt bebyggelse og da det ikke er foreslått noen gangforbindelse syd i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Planområdet grenser ut mot Sandakerveien. Uteoppholdsarealene for boligene ligger skjermet fra Sandakerveien og Ring 2. Uteoppholdsarealene mot vest vil få relativt gode solforhold mot sør og vest, noe vedlagte soldigrammene viser. Gårdsrommet får tilsvarende gode solforhold på formiddagen og tidlig ettermiddag. Planforslaget medfører vesentlig økt grøntareal i planområdet.

Reguleringsforslaget legger til grunn gjeldende retningslinjer for støybeskyttelsestiltak for bygninger og utomhusarealer mot utendørs støy.

Det er foretatt en luftanalyse og gjort spredningsberegninger, jfr. egen rapport. Ut ifra resultatene fra spredningsberegningene sammen med bakgrunnsdata vurderes luftforurensningen knyttet til nitrogenoksid og partikler som PM10 (svevestøv) å holde seg

under grenseverdiene i Forurensningsforskriften etter realisering av planforslaget. Det nasjonale målet i følge KLIF (Klima- og forurensnings-direktoratet) for partikler som PM10 og nitrogenoksider vil trolig også være oppfylt ved en realisering av planforslaget. Disse vurderingene gjelder et område ca. 35m fra Ring 2.

Når det gjelder retningslinjene i henhold til T1520 (Statlig retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), vil ikke verdiene for nitrogendioksid innenfor det aktuelle området bli overskredet. Derimot overskrides verdiene i henhold til T1520 for gul sone når det gjelder partikler som PM10.

Trafikkforhold

Planforslaget vil få innkjøring fra Sandakerveien via atkomst til p-kjeller knyttet til Sandakerveien 22A-L (Torshov Torg), dvs. felles atkomst for begge boligkompleksene. Gangatkomst til gårdsrommet skjer fra Sandakerveien via portrom mot Sandakerveien 20C. Denne atkomst er dimensjonert for utrykningskjøretøy.

All parkering for beboerne vil foregå i parkeringskjeller. Foreløpige prosjekt og leilighetsfordeling tilsier at man trenger ca. 75 p-plasser. Antall p-plasser i p-anlegg tilknyttet angjeldende prosjekt tar også igjen den underdekning av antall p-plasser som Sandakerveien 22A-L (225/241) har. Denne underdekning utgjør 46 plasser. Foreløpig prosjekt har totalt 137 p-plasser inkl. 7 HC-plasser.

Det planlegges sykkelparkering under terreng (felles anlegg og/ eller i respektive sportsboder), og i tillegg noen plasser i gårdsrommet.

Planforslaget bidrar til en marginal trafikkøkning i området. Varelevering inne i gårdsrommet er ikke aktuelt da planforslaget ikke tilrettelegger for næringsarealer her.

Risiko- og sårbarhet

Påvisning av radon samt evt. beskyttende tiltak omtales ved søknad om tiltak. Miljøfarlige materialer og forurensende masser forutsettes fjernet i forbindelse med grave- og anleggsarbeider på tomten. Forøvrig ingen hendelser som medfører nevneverdig risiko for mennesker og bygninger, jfr. ROS analyse.

Sosial infrastruktur

Dagens situasjon med grå flater er ikke i harmoni med de mer etablerte boligområdene i kvartalet, og planforslagets transformasjon av eiendommen til boliger vil gi bidra til et tryggere og mer attraktivt boligområde.

Kollektivtrafikk og servicetilbud er godt utbygget i planområdets nærområde.

Man har vurdert barnehage i området, ref. avklaringsmøte. Forslagsstiller mener at det ikke er noen gunstig løsning, men det foreslås allikevel mulighet for innpass av en mindre barnehage i 1.etg. av bygget som vender mot Sandakerveien. Aktuelt lokale, som innebærer at man i viste prosjekt mister 2-3 leiligheter, utgjør ca. 200 m². På plankartet ref. reguleringsbestemmelsene foreslås formålet Bebyggelse og anlegg – Bolig/ tjenesteyting (offentlig eller privat) i 1.etg. Øvrige etasjer vil være boliger. Uteoppholdsareal for barnehagen kan etableres på nordsiden av Sandakerveien 20E-F inn mot Sandakerveien 20B og foran Sandakerveien 20G-L (vestsiden). Dette areal er begrenset og utgjør 400-450 m².

Formålet tjenesteyting er valgt med tanke på at andre servicetilbud kan vurderes i lokalet dersom barnehage ikke blir aktuelt.

Gangforbindelser gjennom planområdet

Man har sett på mulighet for en gangforbindelse gjennom planområde i syd, som en forlengelse av passasje mellom boligområdet Myrens Verksted og næringsbygg langs Marcus Thranes gate. Forslagsstiller kan ikke se at dette lar seg gjennomføre. Dette begrunnes med at man ikke ønsker gangvei syd i planområde da det går på bekostning av redusert bebyggelse og utnyttelse, samt mindre attraktive utearealer for boligene. I sydvestre hjørne vil man møte en høydeforskjellsproblematikk og en regulert privat fellesavkjørsel. Denne avkjørsel er også meget trafikkert da denne betjener kjøring til næringsvirksomhet i området samt er inn-/ utkjøring fra p-kjeller i Marcus Thranes gate 4 (boligområde Myrens Verksted). Grunnet høydeforskjell vil det også bli svært vanskelig å oppnå universell utforming.

Boligområdet Myrens Verksted ønsker heller ikke en slik løsning da de ikke ønsker en slik gjennomgang av sikkerhetsmessige hensyn (innbrudd/ hærverk). Det samme vil gjelde for Sandakerveien 16. Utfallet av det sistnevnte vil kunne innebære at boligblokkenes felles uteområder gjerdes inne og med låsbare porter.

Forslagsstiller mener at hovedgangveiforbindelsene er gode slik det fremgår av det. Det er regulert gangforbindelse nord for Torshov Torg (Torshovgata), og det er god gangforbindelse samt brede regulerte fortau på begge sider av Ring 2.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget kobles til eksisterende VA-nett. Fjernvarmetilknytning er påkrevd. Byggegrensen på 2m forutsettes ivaretatt.

Estetikk og byggeskikk

Forslaget viser en bebyggelsesstruktur og et formspråk tilsvarende Torshov Torg. Ingen leiligheter vender kun mot nord eller nordøst. Byggene er også vinklet for å ivareta siktlinjer for leiligheter. Bygningskroppen er relativ smal, og bebyggelsens ”knekk” er med utgangspunkt i tomtens form og hensynet overfor nabobebyggelsen. Fortettpotensialet vurderes som optimalisert. Bygningsmassen er brutt opp i to i ”knekk” i sydvest. Byggene er dog sammenhengende i 3.-6. etasje. Øvrige etasjer er åpne.

Takoppbyggenes utstrekning er redusert til et minimum, og utgjør ca. 20% av samlet takflate. Oppbyggene skal ivareta en funksjon i forhold til tekniske løsninger og krav til universell utforming. En mer integrering av takoppbygg i bygningenes hovedvolum kan løses med pergola og bruk av mer vegetasjon. Dette bidrar også til en ryddigere avslutning av de øverste etasjene.

Barns interesser

Det vil bli etablert leke og uteoppholdsarealer i gårdsrommet, hovedsakelig i nordre mest solfylte del, samt mot vest og sydvest.

Universell utforming

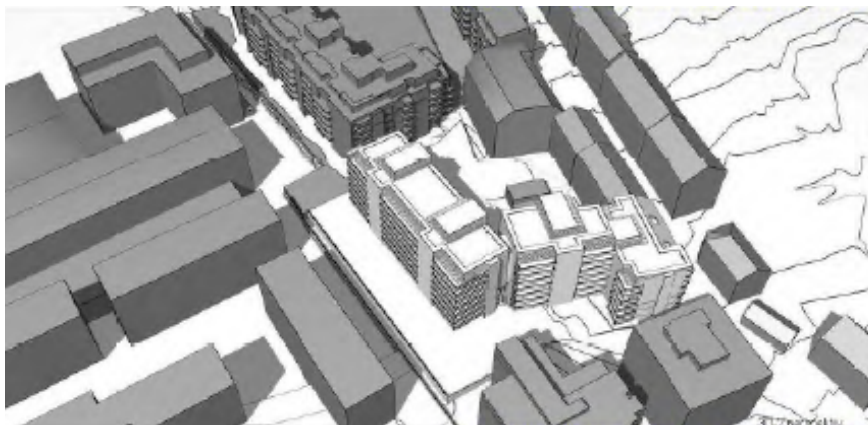
Planlagt prosjektet viser at det kan etableres universell utforming i prosjektets utearealer mht. atkomst til trappeopp ganger fra både gate og gårdsrom. Alle leilighetsplaner er tegnet etter prinsipp om universell utforming. Fra parkeringsanlegget er det tilgang til alle trappeopp ganger, og alle etasjer inklusive takterrasser har atkomst via heis.

Illustrasjoner

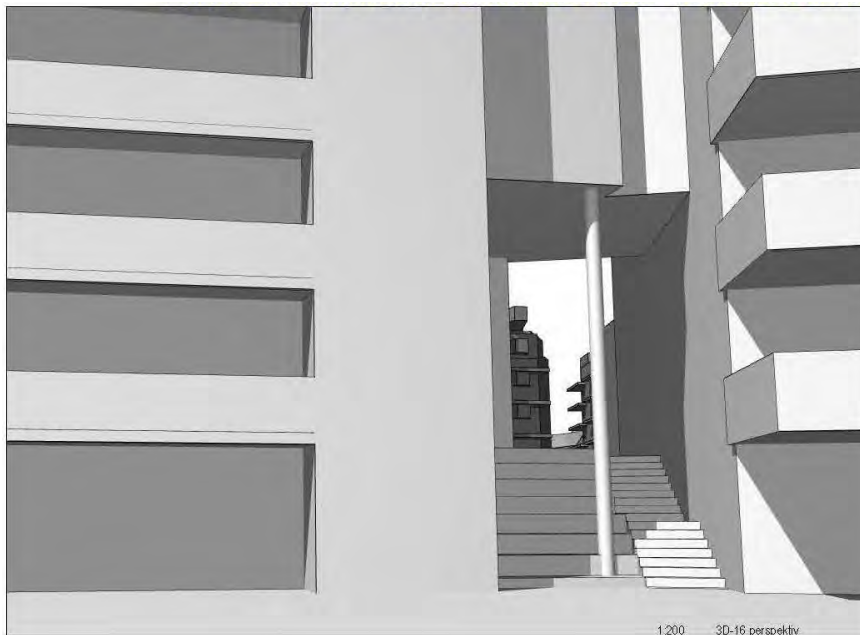
Figur 3 og Figur 4 under viser byggets plassering i omgivelsene, i fugleperspektiv. Figur 5 viser gjennomgangen fra uteområde sør/vest til nord/øst. Figur 6 er en perspektivtegning sett fra Sandakerveien mot nord.



Figur 3: Fugleperspektiv fra sydøst



Figur 4: Fugleperspektiv fra sydvest



Figur 5: Perspektiv fra nedre utomhus hage til gårdsplass



Figur 6: Perspektiv fra Sandakerveien. Bygget i fire etasjer midt i tegningen er eksisterende bebyggelse som grenser til nybygget.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Følgende er et sammendrag av PBEs vurdering av planforslaget.

Overordnede mål

En fortetting med boligformål er i tråd med overordnede planer. Det påpekes at boligene skal være egnet for barnefamilier og at det skal tilrettelegges for gjennomgående gangforbindelser for allmenn ferdsel. Kommunedelplan 4 Akerselva Miljøpark gir retningslinjer for høyder og siktlinjer, der området nord for planområdet står merket med maks. høyde pga. utsikt fra Arendalsgata.

Stedsutvikling

Kommunedelplan 13 for indre by presiserer at det må legges vekt på allmennhetens tilgjengelighet til elv og friområder, samt tilrettelegges for gjennomgående gangforbindelser. Det vil være verdifullt med en gjennomgående gangforbindelse fra Akerselva og gjennom planområdet, som kan knyttes til Oskar Braatens gate. Idet en eventuell gangforbindelse sør på planområdet vil ende i en privat felles avkjørsel blir det vanskelig å få gjennomført en gangforbindelse helt ned til elven. Etaten anbefaler dermed at arealet heller utnyttes til uteoppholdsareal tilhørende boligene i Sandakerveien 16.

Landskap og fjernvirkning

Med bakgrunn i forslag til *Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone* anbefales det at bebyggelsen senkes en etasje og at toppetasjen blir tydelig inntrukket, samt at tekniske takoppbygg inkluderes i bebyggelsen slik at det etableres en naturlig overgang og nedtrapping av høyder mot Marcus Tranes gate 4 i vest og Marcus Tranes gate 6 og Sandakerveien 12 i sør.

På planområdet finnes det i dag tre trær. Treet som finnes inne på planområdet tilgrensende Sandakerveien 20 anbefales bevart, idet det ikke direkte berøres av ny foreslått bebyggelse.

Naturmangfold

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Kulturminner

Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Tilgrensende planområdet er det derimot registrert en rekke bevaringsverdige bygninger. Plan- og bygningsetaten mener som Byantikvaren at høyder må hensynstas bevaringsverdig bebyggelse langs Sandakerveien. Det er positivt at bebyggelsen som grenser mot Sandakerveien 20 C har tilpasset høyden til eksisterende høyde på nabobygget. Derimot øker høyden mot Sandakerveien 12. Det anbefales at hele fasaden mot Sandakerveien utformes helhetlig med tilpassede høyder til Sandakerveien 20 C, slik at fasaden får et rolig og bedre tilpasset utforming mot veien og den bevaringsverdige bebyggelsen i Sandakerveien 17 og Oscar Braatens gate 1.

Miljøfaglige forhold

På planområdet antas det at det er Marcus Tranes gate som vil ha betydning for luftkvaliteten. Luftsanalyse og spredningsberegninger utført av Sweco viser at det bør sikres tiltak for å redusere risikoen for eksponering av partikler som PM10 (svevestøv) på planområdet. Eksempel på tiltak kan være at ventilasjonssystemene på bygningene utformes

med filter for å begrense påvirkningen på innendørsmiljøet. Lekeområder for barn bør også planlegges med tanke på luftforurensning. Verdiene for nitrogendioksid innenfor det aktuelle området vil ikke bli overskredet.

Det må videre vurderes etter offentlig ettersyn om det er behov for å sikre ytterligere forhold for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet på planområdet.

Grunnforhold

Det er inkludert en reguleringsbestemmelse som ivaretar håndtering av eventuell forurenset grunn.

Støy

Støyanalyse utført av Sweco og kommunens database viser at deler av planområdet i sør ligger i gul støysone. Fasaden mot Sandakerveien ligger i rød støysone. Bolig er støyfølsomt formål og avbøtende tiltak må ivaretas, som blant annet gjennomgående leiligheter med stille side og bruk av fasadeelementer med spesielt gode lydegenskaper anbefales. Balkonger på fasade som ligger langs Sandakerveien må eventuelt innglasses. Analysen viser at lydnivå på uteoppholdsareal vil være under anbefalt grenseverdi.

Solforhold

Bebyggelsens høyde hindrer også i stor grad for solinnslipp til gårdsrommet. En lavere bebyggelse vil gi større solfylte områder.

Trafikkforhold

Trafikkanalyse utført av Sweco viser en liten trafikkøkning som følge av utbyggingen av Sandakerveien 16. Det vil dermed bli små endringer i trafikkmønsteret.

Avkjørsel og atkomst

Plan- og bygningsetaten er positiv til foreslått trafikkavvikling.

Parkering

Etaten avventer høringen og vil vurdere behov for å begrense parkeringsplasser tilhørende nybygg ut over normtall i den til en hver tids gjeldende parkeringsnorm for boliger i indre by.

Fortau

Fortau langs Sandakerveien snevres inn sørøst på planområdet. Bymiljøetaten har ved samråd uttalt at fortau langs Sandakerveien må sikres langs planområdet med en bredde på 3,0 meter. På plankartet måles fortauet til 1,74 m på det smaleste. Etaten bemerker at forholdet til offentlig regulert veiareal må bli bearbeidet etter offentlig ettersyn, der tilstrekkelig areal til fortau medtas.

Risiko- og sårbarhet

Konklusjonen fra ROS analysen viser at godkjenning og gjennomføring av planen ikke utløser risikosituasjoner som ikke kan anses som akseptable.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Forhold til tilknytningsplikt ivaretas i bestemmelsene.

Sosial infrastruktur

Foreslått utvikling på planområdet, sammen med nylige bygde boliger på naboeiendommen Torshov Torg, gir et betydelig tilskudd av leiligheter. Jf. Bydelens uttalelse om behov for barnehager i området og på grunn av Bystyrets vedtak om to barnehageopptak i året, er det stort behov for barnehager i bydelen. Det påpekes at foreslåtte reguleringsbestemmelser åpner opp for en etablering av barnehage, men sikrer ikke at den blir etablert. PBE anbefaler at barnehageformålet sikres i planforslaget.

Avsatt areal til barnehagen tilsvarer en toavdelings barnehage, idet 24 m² uteareal pr. barn er lagt til grunn. PBE anbefaler at det etableres en 4 avdelings barnehage, slik at barnehagen skal være attraktiv å drive. Plassering av barnehagen mot Sandakerveien vurderes ikke som optimal, siden området ikke ligger i direkte tilknytning til barnehagens uteoppholdsareal, samt at barnehagen vil grense mot Sandakerveien og rød støysone. Det anbefales at barnehagen trekkes lengre inn i bebyggelsen og etaten foreslår en mulig plassering i første etasje nord i bebyggelsen. Det anbefales at det avsettes uteoppholdsareal i direkte tilknytning til barnehagen, samt at illustrert uteareal opprettholdes. Det bemerkes at barnehagens uteoppholdsareal må hensynstas boligene i Sandakerveien 20 E og F, og kan ikke plasseres direkte tilgrensende disse. Likevel er arealet nordøst på planområdet godt egnet til å være en del av barnehagens uteoppholdsareal. Området vil være solfylt størsteparten av formiddagen, jf. vedlagte sol-/skyggestudier, og skjermet for støy og forurensning av omkringliggende bebyggelse.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Dersom barnehagen flyttes lengre inn i bebyggelsen anbefaler PBE at det sikres etablering av annen offentlig eller privat virksomhet mot Sandakerveien. Det vil være positivt for gaterommet i Sandakerveien med en utadrettet virksomhet, samtidig som første etasje tilgrensende Sandakerveien med rød støysone ikke i utgangspunktet er egnet til støyfølsomt formål som bolig.

Leilighetsfordeling

Det foreslås en leilighetsfordeling i henhold til Bystyrevedtak 25.09.2013.

Barns interesser

Planforslaget sikrer opparbeidelse av grønne arealer. Uteoppholdsareal i henhold til forslag til norm for uteoppholdsareal ivaretas i bestemmelsene. Dette legger grunnlag for et bedre utemiljø enn dagens situasjon. Ved etablering av barnehage får beboerne tilgang på ytterligere areal utenfor barnehagens åpningstid.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen plasseres på lokk. På flere punkter danner lokket uheldige nivåforskjeller mot omkringliggende terreng. Det må undersøkes bedre hvordan bebyggelsen møter terreng og tilpasses tilgrensende nivåer. Overgangen mellom uteoppholdsarealet på lokk og felles avkjørsel for naboeiendommer¹ foreslås beplantet. Selv om grøntarealet vil gi kvaliteter til innkjørselen, vil bakgatepreget bli videreført. Etaten anbefaler at bebyggelsen aktiviserer

¹ Merknad fra administrasjonen: Med «avkjørsel» menes her veien på baksiden/vestsiden av eiendommen.

gaterommet. Det anbefales opprettelse av en gangforbindelse mellom planforslagets uteoppholdsareal mot vest og gaterommet med felles avkjørsel for naboeiendommer. Kvaliteter for utformingen av lokket og beplantingen mot felles avkjørsel må sikres i bestemmelsene, som for eksempel at beplantingen skal være synlig i fra gatenivå og gi kvaliteter til gaterommet.

De foreslåtte byggehøydene tar ikke tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse og solforhold på uteområdet. PBE mener en lavere bebyggelsesstruktur må vurderes etter offentlig ettersyn. En reduksjon på en etasje og en tydelig inntrukket toppetasje kan gi bedre solforhold på uteoppholdsareal, samt en bedre overgang mot omkringliggende bebyggelse i sørvest og vest. En oppdeling av bebyggelsesstrukturen kan også bidra til å gi bedre solforhold på uteoppholdsareal og gi bebyggelsen et lettere uttrykk. Bygningsvolumene må gis en ryddigere avslutning i de øverste etasjene. Etaten anbefaler at tekniske rom integreres i bygningenes hovedvolum av hensyn til byens taklandskap.

Hovedgrepet til bebyggelsesstrukturen vurderes som positivt. Etaten anbefaler at bebyggelsen på Sandakerveien 16 trekkes lengre mot sørvest og vest slik at gårdsrommet blir større og dermed også mer solfylt. Dersom bebyggelsen trekkes lengre mot sørvest oppfordrer etaten til at hjørnet mot Sandakerveien utformes med en klar geometri, slik at den sørvestlige fasaden får en rett fasadelinje. Boligdelen av kvartalet vil dermed få en tydeligere avslutning mot Sandakerveien. Det anbefales at fasaden mot Sandakerveien får et helhetlig uttrykk og høyde som tilpasses den tilgrensende bevaringsverdige bebyggelsen i Sandakerveien 20. Det virker uheldig at maksimal gesimshøyde på deler av bebyggelsen tilgrensende Sandakerveien tillates til k 78,4, noe som tilsvarer 90 cm høyere enn maksimal mønehøyde mot Sandakerveien 20 C. Det vurderes som positivt at reguleringsbestemmelsene sikrer at den nye bebyggelsens farger og materialbruk skal samspille med eksisterende bebyggelse og miljø.

Det er positivt at bebyggelsen danner et indre gårdsrom som skjermer deler av uteområdene fra omkringliggende trafikkerte gater. Ved å trekke bebyggelsen lengre ut og opparbeide et større kvartal vil gårdsrommet bli mer solfylt og det blir mulighet til etablering av større sammenhengende områder for lek og opphold. PBE er usikker på om foreslåtte utearealer vest og sør på planområdet har tilstrekkelig størrelse til foreslått bruk som lek og ballspill. Etaten mener disse arealene kan bedre utnyttes, som uteoppholdsareal inne i gårdsrommet. Det må redegjøres videre for samlet felles uteoppholdsareal etter forslag til norm for uteoppholdsareal.

På illustrasjonsplanen er det vist en gangforbindelse gjennom bebyggelsen i sørvest. Dersom det ønskes å beholde foreslått plassering av bebyggelsen, vil det være et godt grep å binde uteoppholdsarealene sammen for å lette bruken av området. Etaten bemerker at denne gjennomgangen ikke er sikret i bestemmelser og plankart, og anbefaler at gjennomgangen sikres i reguleringsplanen.

PBE er positiv til takterrasser, men det bør presiseres i bestemmelsene at rekkverk for takterrassen skal være inntrukket fra gesims for å minske innsyn til omkringliggende bebyggelse. Utkragende balkonger på 1,8 meter vil begrense lysinnslipp til underliggende etasjer, og etaten anbefaler derfor at balkongene sikres med en maks utkraging på 1,3 meter eller mindre.

Universell utforming

Planforslaget utarbeides med universell utforming i henhold til teknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser

Det er ikke vist forhold i planforslaget som tilsier økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Juridiske forhold

Det skal sikres i tinglyst erklæring at Sandakerveien 16 skal ha tilgang til atkomst gjennom parkeringsanlegg på Sandakerveien 22A-L (gbnr. 225/241). Det skal og sikres i tinglyst erklæring at Sandakerveien 22 A-L kan etablere 41 parkeringsplasser på Sandakerveien 16, samt atkomst til disse.

Foreløpig konklusjon

PBE anbefaler planforslaget med forbehold om at det inkluderes barnehage, høydene inne på planområdet reduseres med en etasje, toppetasjen blir tydelig inntrukket, tekniske takoppbygg inkluderes i bebyggelsen, balkongenes utkraging reduseres, lokket sikres med kvaliteter mot tilgrensende områder, fortau langs Sandakerveien etableres med tilstrekkelig bredde, tilfredsstillende luftkvalitet på planområdet sikres og eksisterende trær forsøkes opprettholdt.

PBE vil vurdere å utarbeide et alternativ dersom etatens føringer ikke tas til følge.

Bydelsdirektørens vurdering

Reguleringsformål

Bydelsdirektøren støtter forslaget om regulering til boligformål, da dette er i tråd med overordnede føringer og behov. Det andre reguleringsformålet, kombinert bebyggelse og anlegg, diskuteres i den videre teksten.

Støynivå og luftkvalitet

Støyanalysen av Sweco, samt Klima- og forurensningsdirektoratets støykart viser at den foreslåtte bebyggelsen som vender mot Sandakerveien vil ligge i rød støysone. Det er beregnet lydnivå på fasade opptil 66 dBA, som er 11 dB over grenseverdi. Støyanalysen anbefaler en rekke tiltak for å redusere påvirkning på eiendommens beboere og brukere.

I følge luftanalysen vil ikke verdiene for nitrogendioksid innenfor det aktuelle området bli overskredet. Derimot overskrides verdiene i henhold til grenser for gul sone når det gjelder partikler som PM10 (svevestøv), på delen nærmes Sandakerveien. Dette innebærer at det ved behandling av planforslaget bør vedtas tiltak for å redusere risikoen for eksponering av partikler som PM10 i planområdet.

Bydelsadministrasjonen mener at anbefalinger fra støy- og luftanalyser må følges for å redusere påvirkningen støy og luftforurensning vil ha på eiendommens beboere og brukere. For støy inkluderer dette gjennomgående leiligheter med en stille side, hvorav minst ett soverom venter mot den stille siden, ekstra lydisolasjon mot Sandakerveien og mekanisk balansert ventilasjon. Tiltak for å begrense påvirkning fra luftforurensning innendørs, kan være å utstyre ventilasjonssystemene med filter. Lekeområder for barn bør legges på områder med minst luftforurensning og støy.

Utnyttelse, høyder og byggeskikk

Bydelen mener, i likhet med PBE, byantikvaren og borettslag i omkringliggende bebyggelse, at bygget er for høyt.

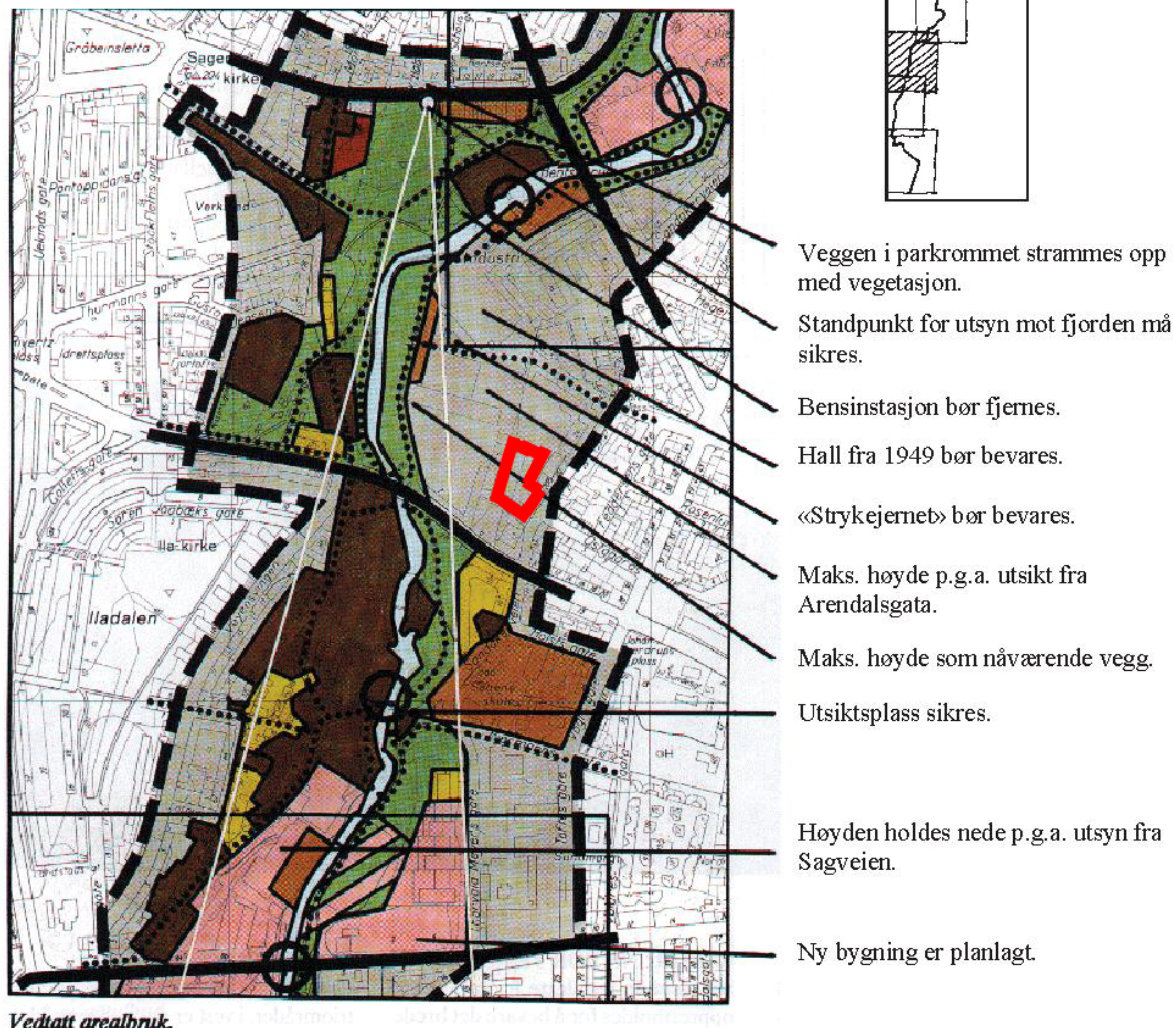
Forslagsstiller ønsker *en bebyggelsesstruktur og et formspråk tilsvarende Torshov Torg*. Bydelsadministrasjonen mener Sandakerveien 22 A-L har blitt et meget dominant bygg, som bryter med øvrig bebyggelse i området. Høydene gjør at det indre gårdsrommet føles lukket, innestengt og mørkt. Det er ingen grunn til å kopiere eller videreføre denne bebyggelsen, verken når det gjelder høyder, formspråk eller materialbruk.

Den tilgrensende bebyggelsen i Sandakerveien 20 er kun fire etasjer + skråtak. Denne mønehøyden bør følges langs Sandakerveien. Sandakerveien 16 bør følge etasjehøyder og skråtak, eventuelt etablere flatt tak over fem etasjer hvorav den øverste er inntrukket.

Inne på planområdet mener bydelsdirektøren at en reduksjon av etasjehøyder til 5+1 inntrukket etasje vil forbedre kvaliteten på uteoppholdsarealene, og vil redusere sjenansen for omkringliggende bebyggelse, inkludert Sandakerveien 20 mot øst og Sandakerveien 22 A-L mot nord.

Sandakerveien 16 ligger innenfor Kommunedelplan for Akerselva miljøpark (KDP4). Utsnitt fra delområde 5 vises i Figur 7 under, med Sandakerveien 16 inntegnet i rødt.

DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Figur 7: Utsnitt fra KDP4 med Sandakerveien 16 inntegnet i rødt

Utsnittet viser at planområdet ligger på grått område, som betyr *bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering*. Sandakerveien 16 ligger øst for, og utenfor, siktlinjen fra Arendalsgata som skal bevare utsyn mot fjorden og Ekebergåsen.

Bydelsadministrasjonen har foretatt en befaring i Arendalsgata for å se nærmere på konsekvensene bygget vil kunne ha for utsikten. Figur 8 og Figur 9 under viser utsikten fra Arendalsgata. Planområdet for Torshov torg og Sandakerveien 16 ligger under den inntegnede teksten.

Bildene viser at den foreslåtte bebyggelsen vil synes i landskapet på lik linje med Torshov torg. Det er likevel nå en så tett bebyggelse her at det foreslåtte prosjektet vil ha liten negativ innvirkning på utsikten fra Arendalsgata.



Figur 8: Utsikt fra Arendalsgata



Figur 9: Utsikt fra Arendalsgata - nærbilde av planområdet

Etablering av barnehage

Bydelsdirektøren mener det er behov for å etablere en ny barnehage i området, da Sandakerveien 22 A-L og Sandakerveien 16 totalt vil gi omtrent 325 flere leiligheter. Barnehagen må kunne ha minst fire avdelinger for å være drivverdig. Det er imidlertid mulig å redusere norm for uteoppholdsarealer noe i indre by.

Barnehagens uteoppholdsarealer må av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker ligge i direkte tilknytning til barnehagen. Bydelen støtter forslaget om å legge uteområdet på eiendommens nordøstre del, da denne delen har de beste lysforholdene i følge sol- og skyggediagram med forslåtte høyder. Den ligger også skjermet for støy og luftforurensning. Barnehagen bør derfor legges i byggets nordlige del i første etasje, som PBE foreslår.

Barnehagens uteområde bør være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstiden. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Fasade og fortau mot Sandakerveien

Som nevnt bør fasaden mot Sandakerveien få et helhetlig uttrykk, som viderefører kvalitetene til bebyggelsen i Sandakerveien 20.

Bydelsadministrasjonen støtter PBEs forslag om å utvide/forbedre fortauet i Sandakerveien. Bydelen har nylig gjennomført en barnetråkk registrering med ca. 50 sjetteklassinger på Sagene skole, hvor elevene har inntegnet sine skoleveier og fritidsveier. Selv om rapporten fra registreringen ikke er klar enda, kan administrasjonen se fra kartleggingen at noen barn bruker denne veien daglig. Sandakerveien er ganske trafikkert og fortauene nederst i gaten mot ringveien er smale. Det bør sikres tryggere forhold for myke trafikanter på denne strekningen.

PBE foreslår at lokalet som var tenkt brukt til barnehage, heller kan brukes til annen næringsvirksomhet fordi den ligger i rød støysone og er lite egnet til bolig. Bydelsadministrasjonen støtter denne vurderingen. Lokalet bør helst brukes til kontor eller liknende grunnet begrensede muligheter for varelevering langs veien.

Dersom lokalet skal brukes til næring bør det tilstrebes at denne delen av bygget ikke legges på lokk hevet over bakken, slik at lokalet får inngang direkte fra gateplan. Dersom det skal anlegges leiligheter her er det imidlertid en fordel om det blir liggende på lokk for å begrense innsyn.

Bydelsadministrasjonen mener det ikke bør etableres balkonger mot Sandakerveien, grunnet støy og luftforurensning. Dersom det likevel etableres balkonger her bør disse innglasses, som Swecos støyanalyse anbefaler.

Uteoppholdsarealer

Bydelsadministrasjonen anser størrelsen på uteoppholdsarealene som tilfredsstillende. Det er positivt at forslagsstiller har funnet en mulighet til å binde det vestlige/sørlige og østlige/nordlige uteoppholdsarealet sammen ved å etablere en åpning i bygningsmassen. Denne åpne gjennomgangen må sikres i reguleringsbestemmelsene. Det må tilstrebes å gjøre gjennomgangen universelt utformet.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at minst 20% av terrenget skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 m for å kunne beplantes med busker og trær.

Det vises til tidligere vurdering av høyder. Bydelsdirektøren mener byggets høyder må reduseres for å skape solfylte uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealene slik de er vist i sol- og skyggestudiene er ikke tilfredsstillende.

Det gjøres oppmerksom på at forslagsstillers uttalelse om at uteoppholdsarealene i Sandakerveien 16 vil få en «glidende overgang» til uteoppholdsarealene i 22 A-L er noe feilaktig. Uteoppholdsarealene i det indre gårdsrommet til Torshov Torg er stengt med en høy vegg på sørsiden og det er ikke mulig å få tilgang fra denne siden. Det er imidlertid mulig at uteoppholdsarealene langs vestsiden kan sammenkobles.

Figur 10 under viser Torshov torg sett fra planområdet mot nordøst. Bygget på høyre side av bildet er Sandakerveien 20 G-L. Figur 11 viser Torshov torgs uteoppholdsareal mot vest, som kan sammenkobles med Sandakerveien 16s uteoppholdsareal mot vest.



Figur 10: Torshov torg, sett fra planområdet mot nordøst



Figur 11: Torshov torgs uteoppholdsareal på vestsiden, sett fra planområdet mot nordvest

Dersom øverste etasje på byggene blir inntrukket, slik PBE og administrasjonen anbefaler, er det ikke hensiktsmessig å etablere takterrasser. Da bør leilighetene i øverste etasje heller få sine terrasser på den inntrukne delen. Bydelsadministrasjonen foreslår at resten av takflaten blir etablert med ekstensivt grønt tak, dvs. med et tynt jorddekke og sedumplanter.

Dersom takterrassene fjernes vil også størrelsen på tekniske rom reduseres ved at man slipper å bygge heis helt opp til taket. Tekniske rom vil da enklere kunne inkluderes i bygningsmassen, slik at denne får en ryddigere utforming.

Gangforbindelse

Den navnløse gaten på vestsiden av Sandakerveien 16 har nå et bakgatepreg som er lite heldig. Dette preget vil bli videreført med fremlagte reguleringsforslag. Administrasjonen mener det derfor vil være en fordel å etablere en gjennomgang fra Sandakerveien til Akerselva, via planområdets sørside hvor det er lavest høydeforskjell. Dette vil bidra til å skape mere aktivitet i gaten. I tillegg bør det, som PBE også anbefaler, gjøres tiltak for å forbedre situasjonen med vegetasjon og beplantning av trær.

Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling er sikret i reguleringsbestemmelsene i henhold til ny norm, som vedtatt av bystyret i 2013.

Forslag til vedtak:

1. Bydelen støtter foreslått reguleringsformål bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse.
2. Byggets høyder må reduseres til 5+1 etasjer inne på eiendommen for å sikre gode lysforhold for uteoppholdsarealer og leiligheter, både på egen og tilgrensende eiendommer. Fasaden mot Sandakerveien må få et helhetlig uttrykk, som viderefører kvalitetene til bebyggelsen i Sandakerveien 20. Bydelen ønsker høyder på 4 etasjer + skråtak eller 4+1 inntrukket etasje langs Sandakerveien.
3. Det er behov for barnehage i området, og barnehageformålet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Barnehagen må ha minst fire avdelinger og ligge i direkte tilknytning til gode og lyse uteoppholdsarealer. Bydelen støtter PBEs forslag om å legge barnehagen i byggets nordlige del i første etasje, for å bli tilknyttet uteoppholdsarealene på nordøstre del. Denne plasseringen skjermer også barnehagen fra støy og luftforurensning.
4. Bydelen mener anbefalingene fra støy- og luftanalyser må følges for å redusere påvirkningen støy og luftforurensning vil ha på eiendommens beboere og brukere.
5. Bydelen støtter PBEs forslag om å utvide/forbedre fortauet i Sandakerveien. Denne delen av Sandakerveien blir noe brukt til skole- og fritidsvei av elever fra Sagene skole, jfr. Barnetråkkregistrering 12. februar. Det må sikres tryggere forhold for myke trafikanter på denne strekningen.
6. Lokalet nærmest Sandakerveien, som foreslås brukt til barnehage, bør heller brukes til annen næringsvirksomhet fordi den ligger i rød støysone og er lite egnet til barnehage og bolig. Lokalet bør helst brukes til kontor eller liknende grunnet begrensede muligheter for varelevering langs veien.

Dersom lokalet skal brukes til næring bør det tilstrebes at denne delen av bygget ikke legges på lokk hevet over bakken, slik at lokalet får inngang direkte fra gateplan. Dersom det skal anlegges leiligheter her er det imidlertid en fordel om det blir liggende på lokk for å begrense innsyn.

7. Bydelen mener det ikke bør etableres balkonger mot Sandakerveien, grunnet støy og luftforurensning. Dersom det likevel etableres balkonger her bør disse innglasses, som støyanalysen anbefaler.
8. Bydelen anser størrelsen på uteoppholdsarealene som tilfredsstillende. Det er positivt at forslagsstiller har funnet en mulighet til å binde det vestlige/sørliche og østlige/nordlige uteoppholdsarealet sammen ved å etablere en åpning i bygningsmassen. Denne åpne gjennomgangen må sikres i reguleringsbestemmelsene. Det må tilstrebes å gjøre gjennomgangen universelt utformet.
9. Dersom øverste etasje blir inntrukket er det ikke hensiktsmessig å etablere takterrasser. Da bør leilighetene i øverste etasje heller få sine terrasser på den

inntrukne delen. Bydelen foreslår at resten av takflaten blir etablert med ekstensivt grønt tak, dvs. med et tynt jorddekke og sedumplanter.

Dersom takterrassene fjernes vil også størrelsen på tekniske rom reduseres ved at man slipper å bygge heis helt opp til taket. Tekniske rom vil da enklere kunne inkluderes i bygningsmassen, slik at denne får en ryddigere utforming.

10. Den navnløse gaten på vestsiden av Sandakerveien 16 har nå et bakgatepreg som er lite heldig. Dette vil bli videreført med fremlagte reguleringsforslag. Bydelen mener det vil være en fordel å etablere en gjennomgang fra Sandakerveien til Akerselva, via planområdets sørside hvor det er lavest høydeforskjell. Dette vil bidra til å skape mere aktivitet i gaten. I tillegg bør det gjøres tiltak for å forbedre situasjonen med vegetasjon og beplantning av trær.
11. Bydelen oppfordrer til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi og avfallshåndtering. Overvann må håndteres lokalt.
12. Det forutsettes at utvendige og innvendige oppholdsarealer blir opparbeidet i henhold til krav om tilgjengelighet og universell utforming i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

BYDEL SAGENE

Marius Trana
bydelsdirektør

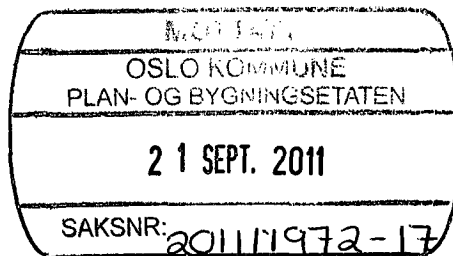
Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Forhåndsuttalelse fra Bydel Sagene, 2011
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Forslag til reguleringskart
4. Utomhusplan
5. Sol- og skyggestudie

Utrykte vedlegg:

Øvrige saksdokumenter kan finnes på [PBEs planinnsyn](#) med saksnr. 201111972.



Plan- og bygningsetaten

Interpost

Dato: 19.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
201111972-5	2011/1096	Camilla Skjerve-Nielssen	512.0

BYDEL SAGENES INNSPILL TIL SANDAKERVEIEN 16 - OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Det vises til invitasjon til innspill ved område og prosessavklaring for Sandakerveien 16. Grunnet kort tidsfrist er det ikke mulig å behandle saken politisk. Saken har derfor blitt behandlet administrativt, og vil legges frem til orientering ved neste møte i kultur- og nærmiljøkomiteen, 21.09.

Bydel Sagene har følgende bemerkninger:

Reguleringsformål

Bydelen er positiv til å omregulere eiendommen fra "bygeområde for industri" til "boligbebyggelse – blokkbebyggelse".

Høyder og utnyttelse

Planinitiativet har 8 etasjer + teknisk etasje. Bydelen mener at dette er for høyt.

Forslagsstillers argument for å anlegge et 8 etasjers bygg her, er at naboeiendommen Sandakerveien 22 A-L (tidligere 24) er regulert til 8 etasjer og at Sandakerveien 16 dermed bør ha samme høyde. Sagene bydelsutvalg var imot at Sandakerveien 22 A-L skulle bygges i 8 etasjer. Det har også vært mange naboprotester mot prosjektet i Sandakerveien 22 A-L, hvor et av hovedmomentene er byggenes høyde. Klagesaken er nå til behandling hos fylkesmannen. Bydelen mener derfor at dette ikke er et godt nok grunnlag å gå videre med for forslagsstiller, og at høydene må reduseres.

Byggene på naboeiendommene mot sør, øst og vest har høyder på 5-6 etasjer. Sandakerveien 16 bør ha samme kotehøyde som byggene sør for eiendommen, og bør dermed ligge på maks 5+1 inntrukket etasje + teknisk etasje. Dette er også i henhold til *Reguleringsplan for sentrum og indre sone* fra 1977 ("Soneplanen").

Leilighetsfordeling og -kvalitet

Leilighetene, spesielt de som ligger mot vest, vil få gode solforhold. Leilighetsfordelingen slik plantegningen viser er akseptabelt, men det må tilstrebes at det ikke blir ensidige nord- og østvendte leiligheter.



Norm om leilighetsfordeling må følges. Hensikten med leilighetsfordelingen er å etablere flere store leiligheter i en bydel med svært mange små leiligheter, slik at flere barnefamilier kan få muligheten til å etablere seg her. Det er derfor ikke akseptabelt å etablere hybelleilighet i de store leilighetene, slik det har blitt gjort på Torshov Torg, da dette fjerner hele hensikten med normen. Dersom bystyret likevel støtter en slik utnyttelse, må det sikres i reguleringsbestemmelsene at hybelleiligheter ikke kan skilles ut og selges separat.

Plassering og uteoppholdsarealer

Byggets plassering på tomten er tilfredsstillende. Det må imidlertid etableres bedre kontakt mellom uteoppholdsarealene på øst- og vestsiden. Man bør ikke måtte behøve å gå inn i eller rundt bygget for å komme til vestsiden fra østsiden. Dette er spesielt viktig med hensyn til barn, da dette er gruppen som bruker uterommene mest og som trenger størst plass. Nord-sør bygget bør derfor ha en åpen del som kan brukes som gjennomgang. Det kan også med fordel plasseres inngangspartier på vestsiden av bygget, for å gjøre uteoppholdsarealene her mer aktive. Det bes om at løsningen for gående og kjørende inn på eiendommen vises bedre ved neste høring.

Det bør etableres takterrasser. Takterrassene må være av høy kvalitet og ha minst 20 % vegetasjon. Overvann må behandles lokalt på eiendommen, for å redusere overvann og dermed forurensning i byens elver og Oslofjorden. Dette kan eventuelt løses ved etablering av grønne tak.

Bydelsutvalget støtter utkast til *Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*, og det bes om at disse brukes ved utarbeidelsen av uteoppholdsarealene.

Barnehage

I Sandakerveien 22 A-L bygges det nå 220 leiligheter, og i Sandakerveien 16 foreslås det bygget 125 leiligheter. Det er fremdeles et stort behov for barnehageplasser i bydelen, og med totalt 345 nye leiligheter på samme område, må det utredes om eiendommen Sandakerveien 16 er egnet for etablering av barnehage.

Parkering

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

Bydelen er positiv til den foreslåtte underjordiske innkjørselen fra Sandakerveien til parkeringskjelleren, som skal deles med Sandakerveien 22 A-L. Det stilles imidlertid spørsmål ved hvorfor tunnelen følger tomtegrensen, da dette ser ut til å være en tungvint løsning i forhold til å velge en kortere vei.

Universell utforming

Prosjektet må følge krav til universell utforming etter PBL.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Camilla Skjerve-Nielssen
bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
SANDAKERVEIEN 16
Gnr. 223 Bnr.252**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-201111972 og datert 22.11.2013.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (legesenter, lege, tannlege, kiropraktor, fysioterapi, frisør, servering, kafé)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal over terreng skal ikke overstige $BRA = 9000m^2$.

Parkeringskjeller og bruksareal under terreng medregnes ikke. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Sykkelparkering på terreng medregnes ikke.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks. høyder som vist på plankartet.

Det skal tilstrebes gode utearealer og en god og arkitektonisk løsning for hele planområdet.

Balkonger kan tillates å krage ut inntil 1,8m utenfor byggegrensen.

Oppbygg for heis, trapperom og ventilasjon tillates med inntil 3,5m over maks gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 20% av takflaten.

Rekkverk for takterrasse tillates med maksimum 1,2 m over maks. gesimshøyde.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

3.3 Utforming

Den nye bebyggelsens farger og materialbruk skal samspille med eksisterende bebyggelse og miljø.

Byggverkets utforming og plassering på tomten skal gi optimal tilgjengelighet i forhold til atkomst til inngangsparti og bruk av uteoppholdsarealer.

Gangatkomst til gårdsrommet skjer fra Sandakerveien via portrom mot Sandakerveien 20C.

Denne atkomst/ portrom skal gis en estetisk tiltalende utforming. Atkomsten skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

Taket skal vurderes som 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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Dekke over parkeringskjeller skal opparbeides med høy kvalitet og ha et grønt preg.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være følgende:

Maksimum 35 % leiligheter med 35-50m² BRA

Minimum 40 % leiligheter over 80m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig

med utleieenhet på ca. 20m² BRA integrert.

Leiligheter under 35m² tillates ikke.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.5 Parkering

Bilparkering for bolig skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. For andre formål skal parkering etableres etter den til enhver tids gjeldende minimums norm.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering legges i parkeringskjeller under terreng. Parkeringsunderdekning for Torshov Torg (Sandakerveien 22A-L – 225/241) skal medtas i beregningen med 41 biloppstillingsplasser.

Sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Avkjørsel

Kjørbar atkomst til parkeringskjeller er felles med kjørbare atkomst til Sandakerveien 22A-L (gbnr. 225/241), via denne eiendom.

3.7 Tjenesteyting (offentlig/ privat)

Innenfor område tillates etablert i 1.etg. barnehage eller annen offentlig/ privat virksomhet egnet for lokalet. Med annen offentlig/ privat virksomhet menes legesenter/ lege/ tannlege, kiropraktor, fysioterapi, frisør, servering/ kafé og lignende.

I tilknytning til evt. barnehage skal det opparbeides utvendig leke- og oppholdsareal iht. utomhusplan.

Dette areal skal lokaliseres innenfor planområdets nordøstre partier. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere i området utenom barnehagens åpningstid. Arealene skal være utformet slik at de er trygge, tilgjengelige og brukbare for alle barn og unge. Type virksomhet forutsetter at det sikres trygg og sikker gang- og kjøre- og sykkel- atkomst, og at parkeringsløsning i tråd med virksomhet er ivarettatt.

Tilsvarende skal krav til støy ivaretas i tråd med § 7 Støy.

§ 4 Utomhusområder

4.1 Uteareal

Felles uteoppholdsareal på terreng skal utgjøre minimum 20% av BRA bolig. Gangveier, private hager og sykkelparkering medregnes ikke. Minst 20% av terreng skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8m for å kunne beplantes med busker og trær.

4.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling, atkomst, private soner, arealer for lek og opphold, barnehagens uteareal, møblering, gangveier, møteplass, sykkelparkering, belysning, eventuelle tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal vise takterrasser på alle plan med materialbruk og beplantning.

Mot regulert fellesavkjørsel i vest skal betongkant avtrappes og nivået beplantes.

Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet iht til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Dersom fremdrift tilsier at brukstillatelse gis i vinterhalvåret kan ferdigstilling av utomhusarealene utsettes til ultimo juni.

§ 5 Samferdsel- og teknisk infrastruktur

Fortau skal være offentlig. Innenfor bestemmelsesgrense tillates utkraget balkong med maks 0,9 meter.

§ 6 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved

søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen.

§ 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012*, eller senere retningslinje som erstatter denne. Dersom retningslinjens veiledende grenseverdier overskrides, må reduserende tiltak iverksettes. Plan for støybeskyttende tiltak skal dokumenteres sammen med søknad om rammetillatelse og alle tiltak skal være utført før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

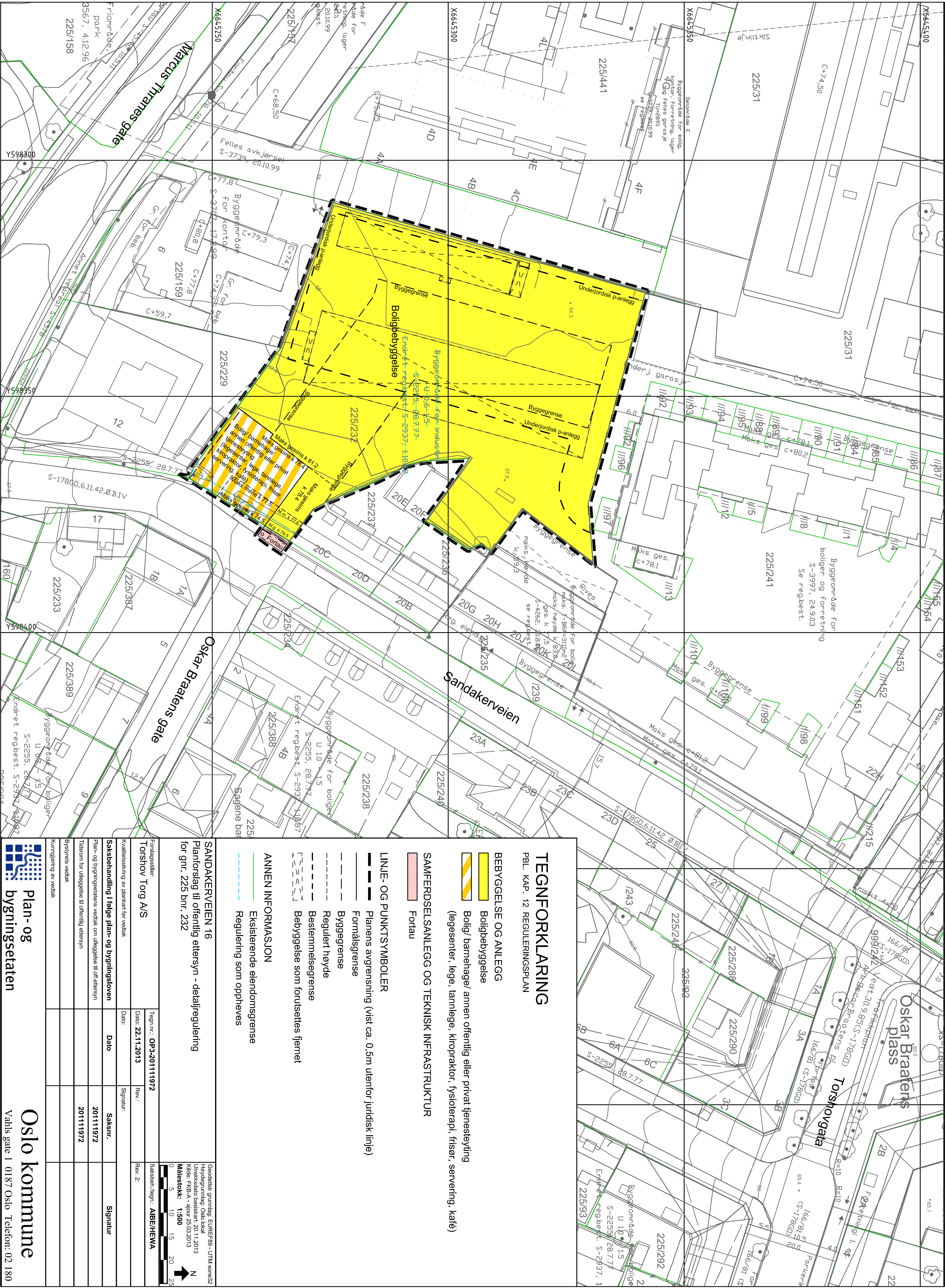
§ 8 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- ☐ ☐ Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- ☐ ☐ Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- ☐ ☐ Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 9 Forurensning

Før søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven, skal det gjennomføres detaljerte undersøkelser av forurenset grunn og utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Boligbebyggelse
 - Bolig/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (legesenter, lege, tannlege, kirkepraktor, fysioterapi, frisør, servering, kafe)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- LINE- OG PUNKTSYMBOLER
 - Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Regulert høyde
 - Bestemmelsegrense
 - Bebygelse som forutsettes fjernet

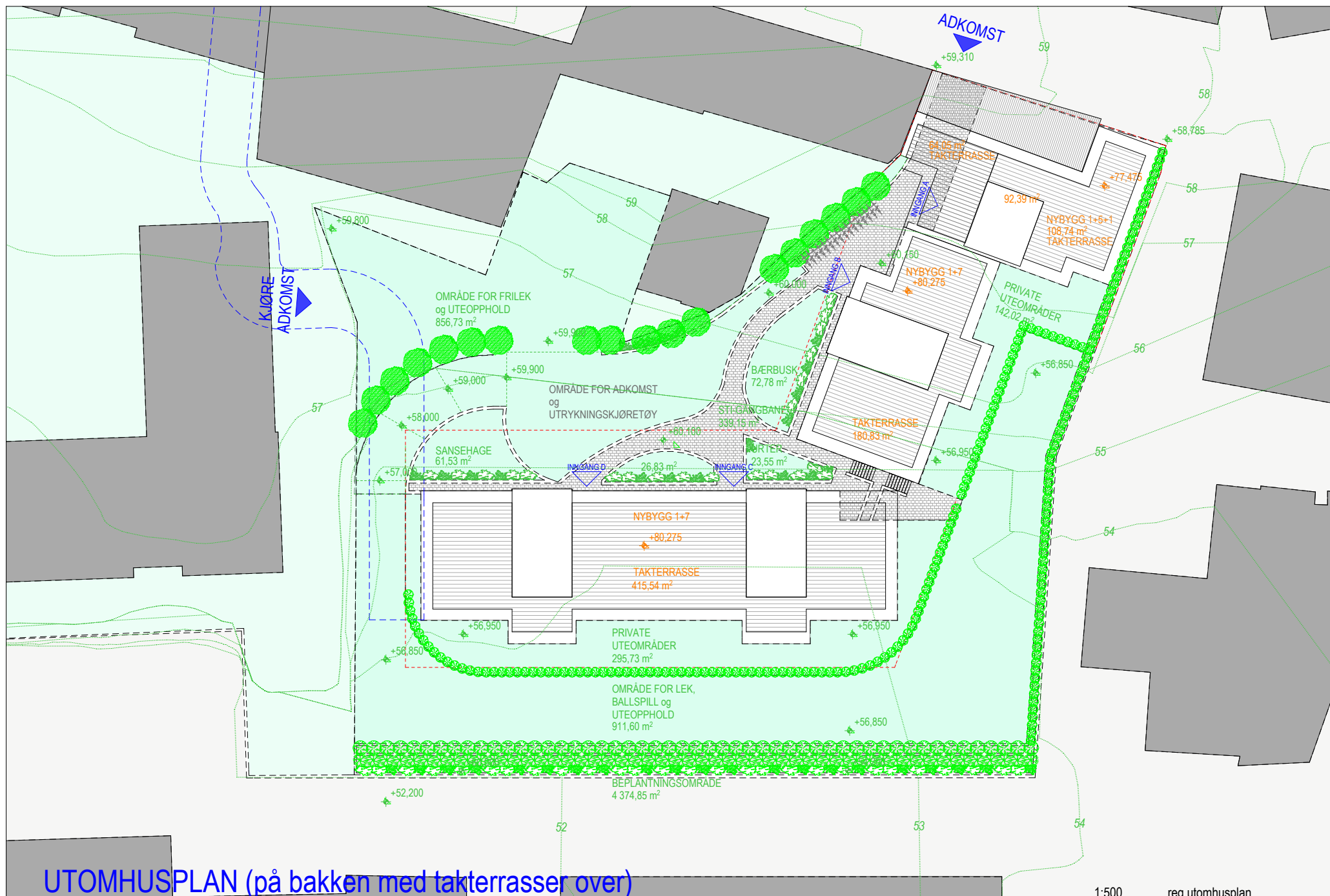
ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense
- Regulering som oppheves

SANDAKERVEIEN 16

Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering for gnr. 225 bnr. 232

Forslagstiller: Torshov Torg A/S	Tegn.nr.: OP-201111972		Saksbehandler: ABE/HEVA	
	Dato: 22.11.2013	Rev.:	Rev. 2:	
Kvalifisering av planlagt for vedtak		Dato:	Signatur:	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven		Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygningslovens vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			201111972	
Tilsvarende for utleggelse til offentlig ettersyn			201111972	
Byggesaks vedtak				
Kommisjonering av vedtak				



UTOMHUSPLAN (på bakken med takterrasser over)

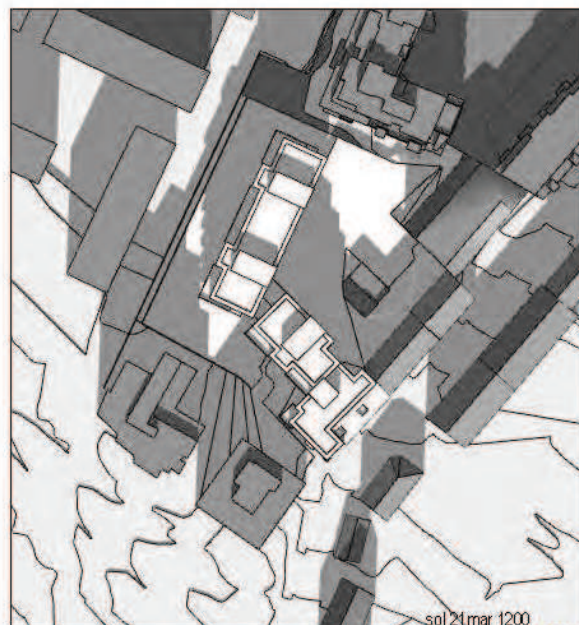
1:500

reg utomhusplan

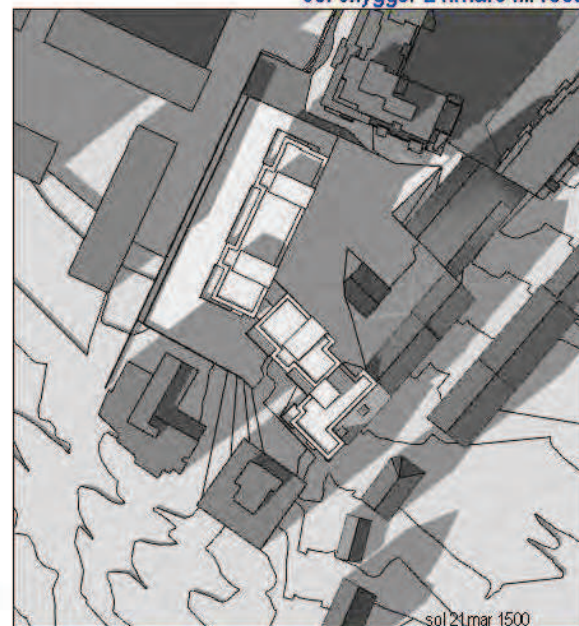
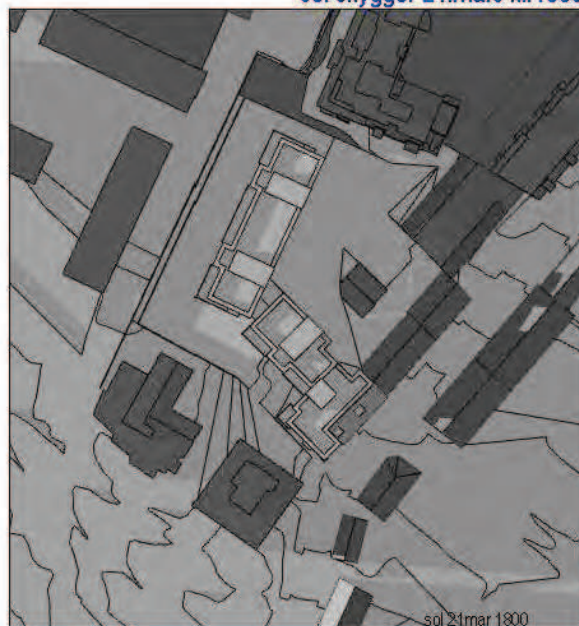
Sol-/skyggestudie for vår-/ høstjevndøgn, samt midtsommer.



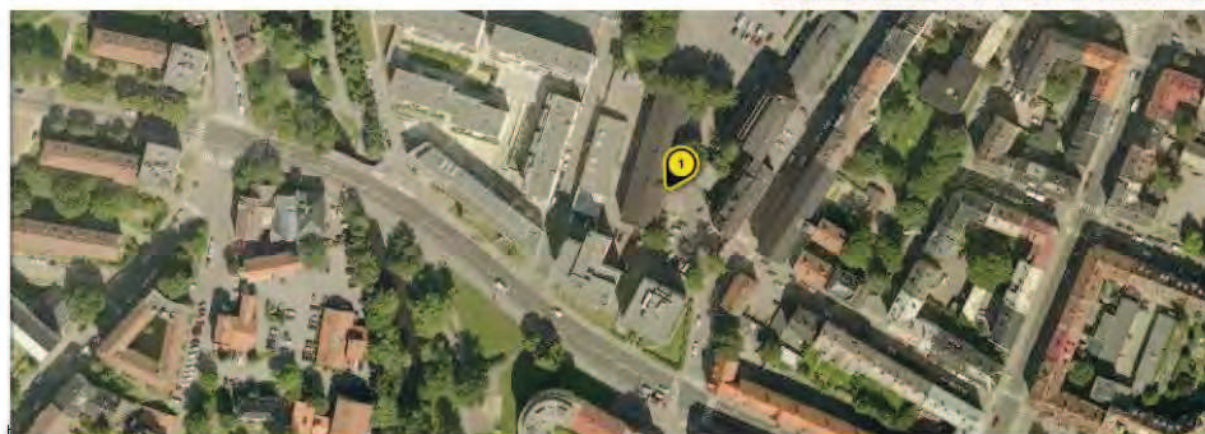
sol skygger 21.mars kl.0900
sol skygger 21.mars kl.1800



sol skygger 21.mars kl.1200
sol skygger 21.mars kl.1500



SOL DIAGRAM for 21.MARS

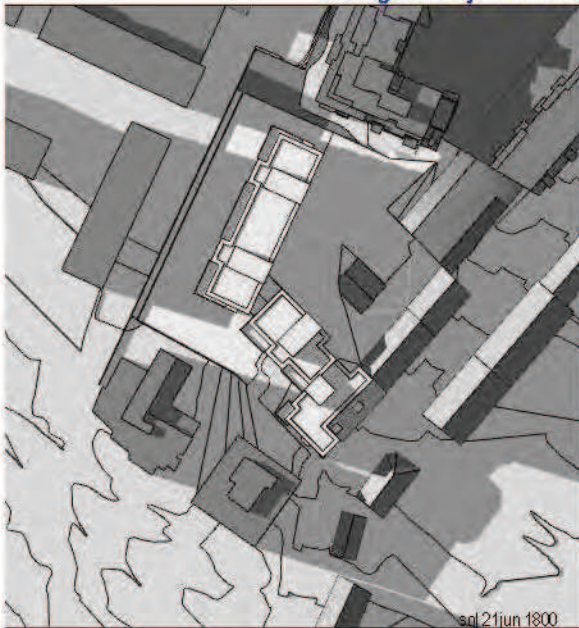




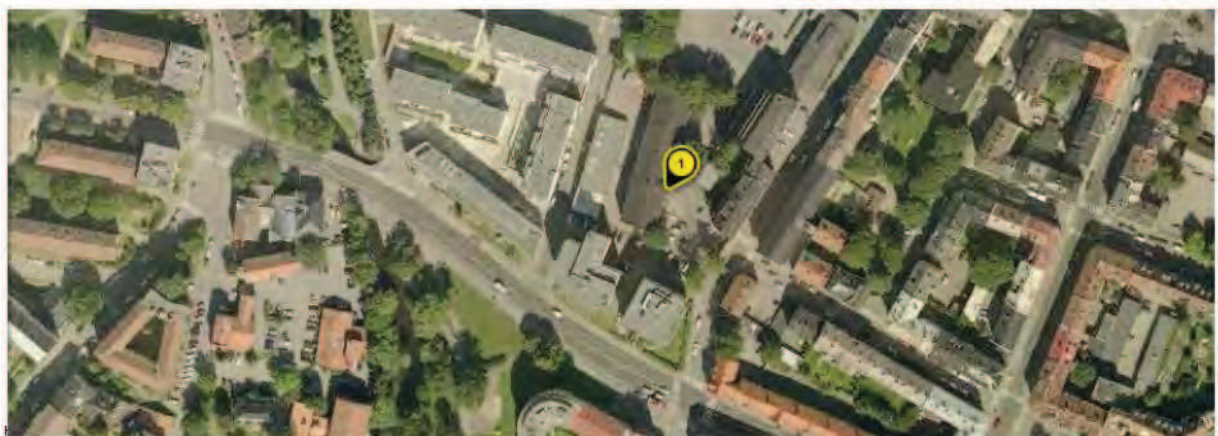
soldiagram 21.juni kl.0900
soldiagram 21.juni kl.1800

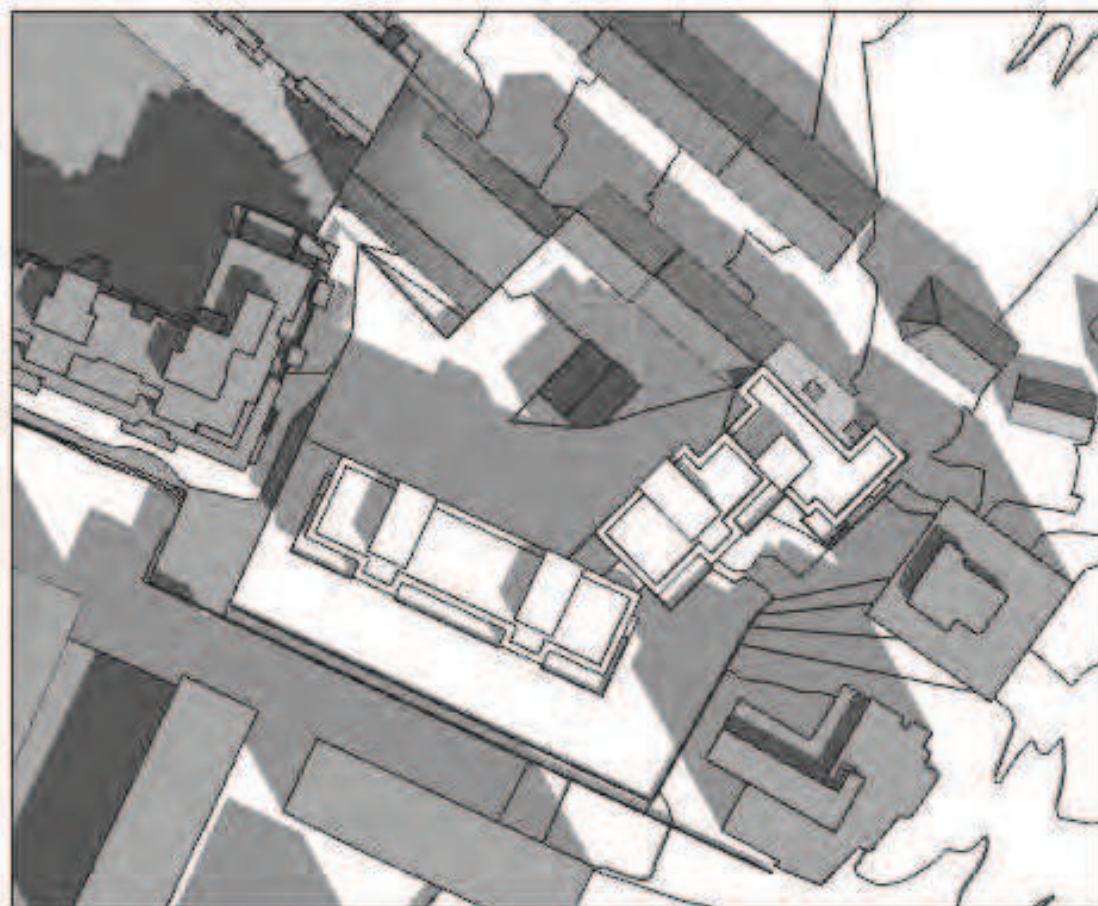


soldiagram 21.juni kl.1200
soldiagram 21.juni kl.1500



SOL DIAGRAM for 21. JUNI





terreng/omt areal :: 4361m²
 ubeskygget areal :: 1397m²
 PROSJEKTERT sol på terreng :: 32%
 KRAV = 30%



SOL ANALYSE for 01.MAI kl.1500