



* *

Dato: 04.06.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200406858-189 Saksbeh: Magnus Boysen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

TRONDHEIMSVEIEN 119 MFL FORSLAG TIL DETALJREGULERING NY HØRING/ BEGRENSET HØRING-

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.12.2009 til 04.02.2010. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn og i senere avklaringer foreslås endringer i planforslaget. Det justerte forslaget sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

Endringer i planforslaget

Etter innsendelse av saken til politisk behandling har det vært dialoger mellom forslagsstillerne og Rådhuset. Man har kommet frem til noen justeringer og endringer i planen som sendes ut til begrenset høring. Endringene er:

På kart 200406858 – 1, alternativ 1:

Økning av kotehøyde på alle gesimser og toppnivå for gårdsrom med 0,5 meter. krav om maks kotehøyde for terreng 65.0 mot naboeiendom Hasleveien 10, kart vedlagt.

I bestemmelsene – alternativ 1:

§ 4 Tilleggsbestemmelse om maks høydeforskjell på 1 meter mellom ferdige overflater for utearealene til foreliggende planforslag og til naboeiendom Hasleveien 10.

§ 5 Parkering og varelevering: parkering kan anordnes i *1.etasje* og under terreng

I bestemmelsene – alternativ 1 og 2:

§ 3.4 Leilighetsfordeling: *ny leilighetsfordeling* vedtatt i bystyret 25.09.2013

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringene>

- Endringen av leilighetsfordeling er hjemlet i bystyrevedtak av 25.09.2013
- 1. etasje ligger inn under terreng i store deler av det bebygde arealet. Her kan det legges noe parkering i tilknytning til avkjøring i alternativ 1. PBE mener parkering skal være under terreng.
- PBE anbefaler økning av kotehøyder med 0,5 meter for hele bygningskomplekset fordi det blir etablert forretningsetasje i stedet for boligetasje i 2. etasje. Høyere TEK-krav til energi og ventilasjon krever større takhøyde i boligetasjene.
- Justering av kotehøyder medfører større høydedifferanse mellom utearealene til Hasleveien 10 og foreliggende planforslag. Det stilles derfor krav til at differanse mellom nivåene på utearealene ikke overstiger 1 meter ved at ferdig nivå på uteareal i grensen mot Hasleveien 10 er maks 65.0 meter.



Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 18.06.2014.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

Vedleggsliste klippes ut og limes inn under e-godkjenningen.

Vedlegg: Forslag til justert plankart
Forslag til justerte bestemmelser
Saksfremstilling oversendt til politisk behandling 26.06.2013

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2014 av:

***Magnus Boysen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder***



Trondheimsveien 119 mfl. Planforslag til bystyret. Detaljregulering

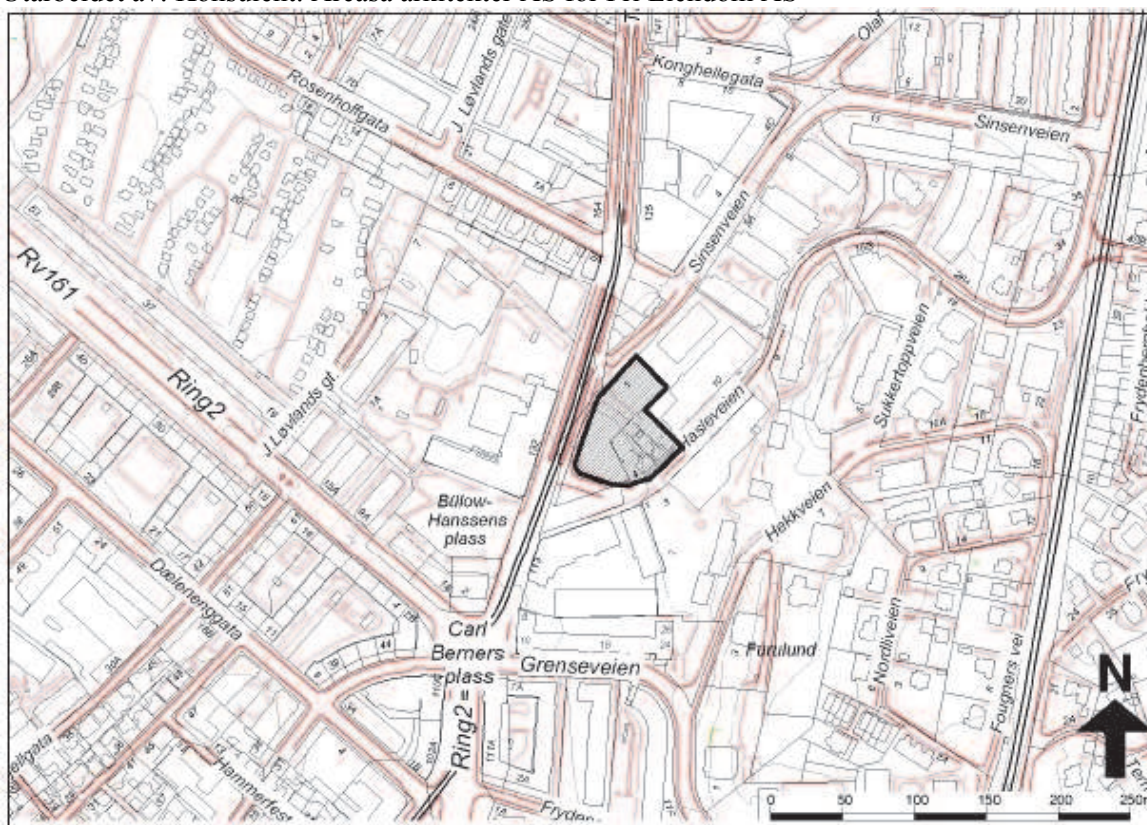
Området foreslås omregulert til bolig/forretning/kontor. Det foreligger 2 alternativer: Forslagstillers omforente alternativ 1 med ca 80 boliger og Byantikvarens alternativ 2 med ca 60 boliger med bevaring av trehus langs Hasleveien.

Begge alternativer innebærer en forretningsareal i én etasje på ca 3 050 m² i alternativ 1 og på 3.000 m² i alternativ 2. I alternativ 1 foreslås i tillegg maks 1 050 m² forretningsareal langs Trondheimsveien og Hasleveien. Maks bruksareal i alternativ 1 er 13 200 m² BRA.

I alternativ 2 tillates maks 9 850 m² BRA. Planforslaget danner et kvartal sammen med reguleringsforslaget for Hasleveien 10.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 1.

Utarbeidet av: Konsulent: Arcasa arkitekter AS for Fri Eiendom AS



Bydel: Grünerløkka:
Gnr./bnr.: Gnr. 126 bnr. 6, 7, 8, 75, 77

Saknr.: 200406858
Dokumentnummer: 174

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark, alternativ 1	side 3
Faktaark, alternativ 2	side 4
Saksgang	side 5
Sammendrag	side 6
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side 21
Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon	side 22
Forminsket plankart, alternativ 1	side 25
Planbestemmelser, alternativ 1	side 26
Forminsket plankart, alternativ 2	side 29
Planbestemmelser, alternativ 2	side 30
Forslag til vedtak	side 33

Trykte vedlegg

Vedlegg omforent alternativ 1, og uforandret alternativ 2 sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside sak 200406858– dok 151

Vedlegg til sak tidligere oversendt til politisk behandling kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside sak 200406858– dok 126

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan-og bygningsetatens nettside

1. Plankart alternativ 1 i målestokk 1:500 dok 151 – fil 8
2. Plankart alternativ 1 i målestokk 1:500 dok 151 – fil 9

FAKTAARK, FORSLAGSTILLERS OMFORENTE ALTERNATIV 1

Forslagsstiller: Fri Eiendom AS, Pål Hansen, Gunnar Schjelderups vei 9, 0485 OSLO, 22040580, paal@frieiendom.no

Konsulent: Arcasa arkitekter AS, Eivind Bing, Sagveien 23 c III, 0458 OSLO, 22717070, eivind@arcasa.no

Eieropplysninger

Gnr. 126 bnr. 75	Pollux Eiendom og Finans
Gnr. 126 bnr. 7	Pollux Eiendom og Finans
Gnr. 126 bnr. 8	Pollux Eiendom og Finans
Gnr. 126 bnr.77	Arnt Andersen
Gnr. 126 bnr. 6	Fri Eiendom

Arealstørrelse – planområde Alternativ 1

Planområdet totalt:	3 783 m ²
Areal for hvert formål:	
Bebyggelse og anlegg	3 567 m ²
Fortau	64 m ²
Annen veigrunn	32 m ²
Grønnstruktur friområde	120 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:	13 200 m ² BRA
Under terreng – parkering bod:	3 040 m ² BRA

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig:	7 100 m ² BRA
Bruksareal forretning 2.etg:	3 050 m ² BRA
Bruksareal forretning 1.etg:	1 050 m ² BRA, hvorav minst 550m ² BRA skal være forretning.
Bruksareal parkering, kjøreareal, 1,etg:	2 000 m ² BRA
Av boligareal tillates til kontor inntil	400 m ² BRA

Antatt antall boligenheter:	ca 80 stk	
Antatt boligtype:	blokk	
Antatt leilighetsfordeling: 16 toroms,	24 treroms,	40 fireroms.
Prosentfordeling 20%	30%	50%

Parkering

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

Plasser i parkeringsanlegg.	102 stk. (40 til forretning)
Plasser på terreng:	0 stk.
Plasser for sykkelparkering:	184 stk.

FAKTAARK, BYANTIKVARENS ALTERNATIV 2

Forslagsstiller: Oslo kommune, Byantikvaren, Postboks 2094, Grünerløkka 0505 Oslo, tlf: 23 46 02 95
Konsulent: Arcasa arkitekter AS, Eivind Bing, Sagveien 23 c III, 0458 OSLO, 22717070, eivind@arcasa.no

Eieropplysninger

Gnr. 126 bnr. 75	Pollux Eiendom og Finans
Gnr. 126 bnr. 7	Pollux Eiendom og Finans
Gnr. 126 bnr. 8	Pollux Eiendom og Finans
Gnr. 126 bnr. 77	Arnt Andersen
Gnr. 126 bnr. 6	Fri Eiendom

Arealstørrelse – planområde **Alternativ 2**

Planområdet totalt:	3 783 m ²
Areal for hvert formål:	
Bebyggelse og anlegg	3 349 m ²
Fortau	64 m ²
Bevaring av bygninger	250 m ²
Grønnstruktur friområde	120 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng:	9 850 m ² BRA
Under terreng – parkering lager:	3 040 m ² BRA

Arealstørrelse eksisterende bebyggelse

Over terreng 400m² BRA

Utnyttelse m. m.

Bruksareal for bebyggelse BRA:	9.850 m ² (Eks. arealer under terreng; parkering lager)
Bruksareal bolig – BRA:	6.200 m ²
Bruksareal næring – BRA:	3.000 m ²
Bruksareal parkering, kjøreareal, 1,etg:	400 m ²
Bruksareal kontor	250 m ²
Antatt antall boligenheter og boligtype:	ca 60 stk i blokk
Antatt leilighetsfordeling:	12 toroms, 18 treroms, 30 fireroms
Prosentfordeling	20% 30% 50%

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser i parkeringsanlegg:	82 stk. (40 til forretning)
Plasser på terreng:	0 stk.
Plasser for sykkelparkering:	160 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslagene er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel 12-10 første ledd, jf 4 - 2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort den 27.06.2006 i Dagsavisen og 28.06.2006 i Aftenposten. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 30.07.2006.

SAKSGANG

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 22.09.2009. Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 27.11.2009. Det ble avtalt annen framdrift enn plan- og bygningslovens tidsfrist på 12 uker, jf. pbl. § 30, 2.ledd. Planforslagets alternativ 1 (forslagstillers opprinnelige alternativ 1) og alternativ 2 (Byantikvarens) var utlagt til offentlig ettersyn fra 14.12.2009 til 03.02.2010. Det innkom 15 bemerkninger.

Etaten har i brev av 19.03.2011, 10.05.2011 og 28.06.2011 rapportert at saksbehandlingen vil ta mer enn 19 uker fra vedtak om offentlig ettersyn til oversendelse til politiske behandling. Dette skyldtes ønske fra Statens vegvesen og Bymiljøetaten divisjon samferdsel (SAM) om en helhetlig trafikkanalyse i Carl Berner Nord-området. Slik analyse var nødvendig for å avklare trafikksituasjonen rundt dette planforslaget og planforslagene i Hasleveien 10, Trondheimsveien 113, samt tidligere utbygging av barnehagene i Hasleveien 3-5 og i Sophies Minde. Trafikkanalysen forelå i januar 2011. Bevaringsalternativer for trehusene har blitt vurdert i forhold til trafikk og mulige avkjøringsalternativer til Hasleveien som følge av foreliggende planforslag og tok noe tid. Byantikvaren konkluderte vedrørende bevaring av trehusene, 03.04.2011. PBEs alternativ er ikke lagt ut til begrenset høring fordi det er et redusert forslag av alternativ 1.

Saken ble returnert til PBE fra Byrådsavdelingen i januar 2013, fordi forslagsstiller ønsket endret vareatkomst fra Hasleveien inn i forslaget, samt justeringer vedrørende publikumsatkomst til forretningen. Foreliggende omforente forslag ble oversendt i april 2013.

Endringer etter offentlig ettersyn

Alternativ 3 til PBE som ble fremmet etter offentlig ettersyn, er likt forslagsstillers alternativ 1, men med redusert høyde 2 meter på hjørnebygget mot Hasleveien/Trondheimsveien og 3 i stedet for 5 meter utkraging av hjørnebygg mot Hasleveien. Etter dialog med PBE ønsket forslagsstiller å fremme omforent forslag med PBE. Alternativ 3 er trukket til fordel for nytt forslagsstillers alternativ 1 med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

- Arealene for forretningsarealet på 3050 m² er hevet en etasje opp til nivå med trekantplassen, totalt etasjeantall i prosjektet er beholdt mens maks gesimshøyder er justert opp noe.
- Utearealer på lokk for boligene etableres på samme nivå som utearealer på lokk i parallelt planforslag for Hasleveien 10.
- Det gis mulighet for å etablere forretningsareal langs Trondheimsveien og Hasleveien
- Krav om flere butikker langs gatene er trukket fordi arealet er for lite og vanskelig tilgjengelig fra skrånende fortau i Trondheimsveien.
- Det skal sikres mulighet for inngang til forretning fra trekantplassen uten at det er inngangskrav.
- Fasadene til forretningsareal skal ha en utforming med utstillingsvinduer med morsom annonserer forretningen til publikum langs gatene og trekantplassen.

Alternativene som fremlegges til politisk behandling er derfor:

Alternativ 1: Forslagstillers og PBEs omforente forslag som forutsetter riving av trehusene på Hasleveien 4, 6 og 8, med redusert høyde på hjørnebygg og med utkraging 3 meter fra 2. etasje over fortau.

Alternativ 2: Byantikvarens forslag med bevaring av de tre trehusene på Hasleveien 4, 6 og 8.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å etablere nye lokaler for Elkjøpforretningen ved Carl Berners plass og boliger i etasjene over. Eiendommene Trondheimsveien 119, 123 og 125 er regulert til offentlig formål (politistasjon), men ble i 2004 solgt til Pollux som driver Elkjøp Carl Berner. I tillegg ble eiendommene Hasleveien 4, 6 og 8 ervervet med intensjon om omregulering til byggeområde for forretning og boliger. Det ble sendt inn planinitiativ i 2004 som omhandlet planområdet i foreliggende sak sammen med eiendommen Hasleveien 10. I 2006 besluttet de to aktørene likevel å sende inn hver sine reguleringsforslag. Det fremmes parallelt et reguleringsforslag for naboeiendommen Hasleveien 10 med ca 3.100 forretning og ca 50-60 boliger. Tidligere forslag i Hasleveien 10 innebar en høyblokk med boliger på 12 etasjer over butikk. PBE ønsket en byanalyse med byplanfaglig begrunnelse, for å vurdere forslagene på de to eiendommene i sammenheng med byområdet forøvrig. Etter offentlig ettersyn ble forslaget for Hasleveien 10 trukket og omarbeidet til det parallelle forslaget som kompletterer dette planforslaget.

Situasjonsanalyse og planområdet

Bylandskap

Planområdet ligger i skrånende terreng mot syd fra Sinsen til Hasle. Herfra skråner terrenget videre langs Trondheimsveien fra planområdet til Carl Berners plass. Trekantplassen nord for planområdet er opparbeidet og har større trær.

Eksisterende bebyggelse

Området rundt Carl Berner og langs Trondheimsveien består i hovedsak av lamell- og noe karrébebyggelse med teglfasader. Denne bebyggelsestypen fra 1940-tallet preger gateløpet fra Sinsenbyen lenger nord i Trondheimsveien. Disse sammen med bebyggelsen rundt Carl Berners plass og Christian Michelsens gate danner et større arkitektonisk reguleringsgrep fra 1940-tallet.

Grøntstruktur og gangforbindelser

Reguleringsplan for Carl Berners plass med omgivelser vil i Trondheimsveien medføre et bredere fortau langs Trondheimsveien 119 og langs trekantplassen som ligger sør for Trondheimsveien 135 (David Andersen-bygget). Gangforbindelsen fra Carl Berner T-banestasjon via Hekkveien til Hasleveien 10 og ned til trekantplassen og Trondheimsveien, er viktig del av området rundt Carl Berner T-banestasjon. Trærne på trekantplassen nord for planområdet inngår i en grøntstruktur sammen med vegetasjon mot Hekkveien og langs Rosenhoffgate mot vest.

Trafikkforhold

Statens vegvesen har gjennomført oppgradering av Trondheimsveien og Carl Berners plass som er hovedinnsfartsåre via Sinsen inn mot sentrum. Trondheimsveien har årsdøgntrafikk på 15.000 ÅDT og Hasleveien har 2.000 ÅDT. Området vil etter oppgradering få forholdsvis gode forhold for fotgjengere med fortau og fotgjengeroverganger.

Sosial infrastruktur

Området ligger i gangavstand til Carl Berners plass som er kollektivknutepunkt med busslinjer, trikk og T-bane, samt postkontor og butikker. Sinsen skole ligger ca 1,4 kilometer nord for planområdet og er skolen barn i planområdet sokner til. Grünerløkka skole, Lilleborg grunnskole og Sagene skole ligger i en avstand ca 1,2 – 1,5 kilometer fra planområdet. Nærmeste barnehager ligger ved Rosenhoff gate (Sophies Minde) ca 200 meter nord for planområdet, ny barnehage i Hasleveien 3-5, samt flere barnehager på Grünerløkka. Sinsen helsestasjon ligger i Mailundveien ca 800 meter mot nord.

Planområdet

Planområdet består av eiendommene Trondheimsveien 119, 123, 125, Sinsenveien 1, Hasleveien 4, 6 og 8. Planområdet utgjør en hjørnetomt som tidligere var på 4 384 m², 70-80 meter nord for Carl Berners plass. På grunn av nylig og opparbeidet omregulert trasé for Hasleveien, er planarealet redusert til 3 783 m². Eiendommen avgrensnes i sørøst av Hasleveien og Trondheimsveien i vest. De tre eldre husene langs Hasleveien inngår i del av planområdet. Hasleveien 4 har tidligere vært brukt til bruktbilforretning og bolighus, mens Hasleveien 6 og 8 har vært rene bolighus. Største delen av eiendommen brukes i dag til parkeringsplass for Kiwiforretning i Sinsenveien 3.

Planstatus.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner:

Handelsentre skal først og fremst lokaliseres der forholdene ligger godt til rette for kollektive transportløsninger og kollektivtilbudet gir god betjening av senterets handelsomland. Handlesentrene skal utvikles som attraktive og sosiale "steder" med gode offentlige rom og høy arkitektonisk kvalitet. Trondheimsveien/Carl Berners plass er definert som en viktig strøgsgate i indre by. Utfordringene for strøgsgatene blir å ta vare på mangfoldet som de ulike byområdene representerer.



Trafikkplan for Carl Berners plass

Tilgrensende planer

Planforslag fra Statens vegvesen: "Carl Berners plass med omgivelser" som ble vedtatt 26.09.2007, er gjennomført og har medvirket til å gjøre området til et grønnere bystrøk. Dette medfører at Hasleveien

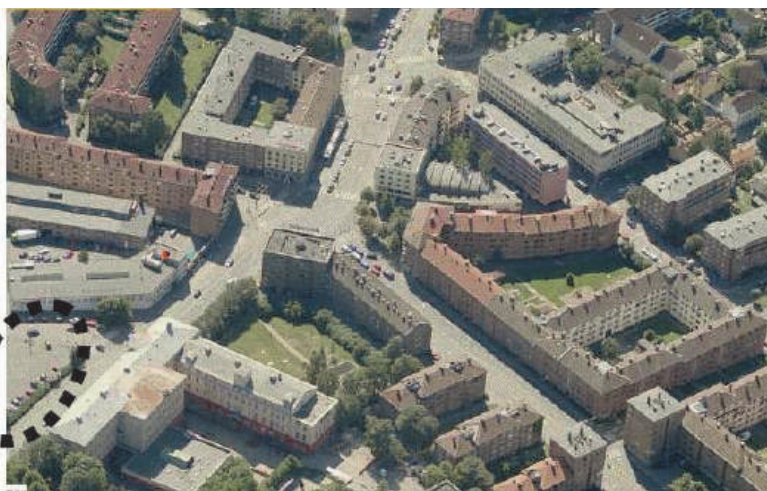
får en annen og bredere trasé vinkelrett på Trondheimsveien med et fem meter bredt fortau inn over planområdet mot Trondheimsveien. Sinsenveien stenges mot Trondheimsveien. Hasleveien 3 – 5 ble vedtatt regulert som barnehage S-4408, 30.09.2008 med 17 avdelinger i vernet bebyggelse. Trekantparken nord for planområdet er opparbeidet som park med trær. Sophies Minde er etablert som barnehage med mange avdelinger.

Gjeldende regulering

Planområdet er i dag regulert til tomt for offentlig bygning gjennom S-2255, stadfestet 28.07.77.

Eksisterende bebyggelse

Langs Sinsenveien, Sukkertoppveien og Hasleveien er det nyere bebyggelse bygd som lamellbebyggelse og punkthus. Området rundt Carl Berners plass og langs Trondheimsveien mot nord består i hovedsak av karrébebyggelse som ligger ved fortau og er med på å definere gaterommet.



Flyfoto av området sett fra nord

Planlagt, ny bebyggelse er i likhet med eksisterende bebyggelse lagt i forhold til gatene og fortauet.



Eksisterende bebyggelsesstruktur



Framtidig bebyggelsesstruktur

Beskrivelse av planforslagene

For begge alternativer:

Forslagsstiller er Fri Eiendom AS. Konsulent er Arcasa arkitekter AS. Planområdet foreslås omregulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/ forretning/ kontor. Bebyggelsens plassering reguleres med byggegrenser, byggelinje og grense for ulike høyder. Bebyggelsen mot Hasleveien har høyder tilsvarende 3 etasjer pluss sokkeletasje i skala med de bevarings-verdige teglbygningene langs Hasleveien. Parkering legges i parkeringsanlegg under terreng i begge alternativer. For boligene skal parkeringsdekningen være iht den til enhver tid gjeldende norm. Parkeringsdekningen for forretning og kontor skal følge minimum i normen. Avkjørsel skal være fra Hasleveien. Nordvest i planområdet, mot ”Trekantparken” skal det etableres grønnstruktur – friområde inntil Sinsenveien. Felles uteoppholds-areal skal være minimum 15% av boligens samlede BRA på lokk over hovedforretning. Private takterrasser og balkonger kommer i tillegg til felles uteoppholdsareal. Leilighetsfordelingen skal være iht bystyrets vedtak for indre by og Nydalen. Leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Alternativ 1:

Maks BRA skal ikke overstige 13 200m². Av dette kan maks 3 050m² benyttes til forretning som lokaliseres til 2. etasje på nivå med ”Trekantparken”, samt maks 1 050m² forretning i etasjen under som er på gateplan mot Trondheimsveien og Hasleveien. Forslaget forutsetter riving av de tre trehusene på eiendommene Hasleveien 4, 6 og 8. Planforslaget legger til rette for ca. 80 boliger. Alternativ 1 innebærer en høyde for hjørnebygg mot Trondheimsveien/ Hasleveien som tilsvarer 5 etasjer over sokkel og med maksimalt 4 etasjer inkludert tilbaketrukket toppetasje ved lokket i bakkant. Hoveddelen av bolig-bebyggelsen i alternativ 1 vil få en høyderegulering som tillater inntil 2 butikketasjer mot Trondheims-veien + 4 etasjer med boliger, inkludert en inntrukket toppetasje. Den planlagte bebyggelsen former et kvartal med en åpen side mot tomtens nordlige del. Uteareal på lokk over forretning vil ligge på ca samme nivå som utearealene i det parallelle planforslaget for Hasleveien 10. Bebyggelsen reguleres med byggegrense langs kant fortau med byggelinje i eiendomsgrense mot Trondheimsveien. Byggegrensen langs Hasleveien foreslås med en avstand til kant fortau tilsvarende eksisterende industri-bygg med avstand 6,5 m. Langs Hasleveien reguleres offentlig fortau i 2,0 m. bredde og annen veggrunn – grøntareal mellom fortauet og byggeområdet.

Alternativ 2:

Maks BRA skal ikke overstige 9 850m². Av dette kan maks 3 000m² benyttes til forretning som lokaliseres til 1. etasje på nivå i gateplan med hjørnet av krysset Hasleveien/Trondheimsveien. Alternativ 2 innebærer at bebyggelsen kan oppføres med høyder tilsvarende inntil 4 etasjer pluss sokkeletasje, og med høyde tilsvarende 5 etasje pluss sokkeletasje på hjørnebygget. Planforslaget legger til rette for ca. 60 boliger. De tre trehusene langs Hasleveien reguleres med hensynssone for bevaring av et sammensatt industrimiljø med større murbygninger for industriformål som Hasleveien 10 og Hasleveien 3-5, sammen med mindre trehusboliger. Hasleveien 3-5 er omregulert til barnehage. Byantikvaren aksepterer at bakbygninger til trehusene kan fjernes og foreslår at nivåforskjell tas opp ved trapper som del av utearealet mellom bakenforliggende boligprosjekt og trehusene. Uteoppholdsarealet etableres på lokk over hovedforretning og vil derfor ligge ca en etasje lavere nivå enn utearealene i det parallelle planforslaget for Hasleveien 10. Langs Hasleveien ved de tre trehusene reguleres det offentlig fortau i 2,0 m bredde.

Oppsummerte avvik mellom alternativene:

I Alt. 1 tillates maks BRA = 13 200m², hvorav totalt 4 100m² kan benyttes til forretning.

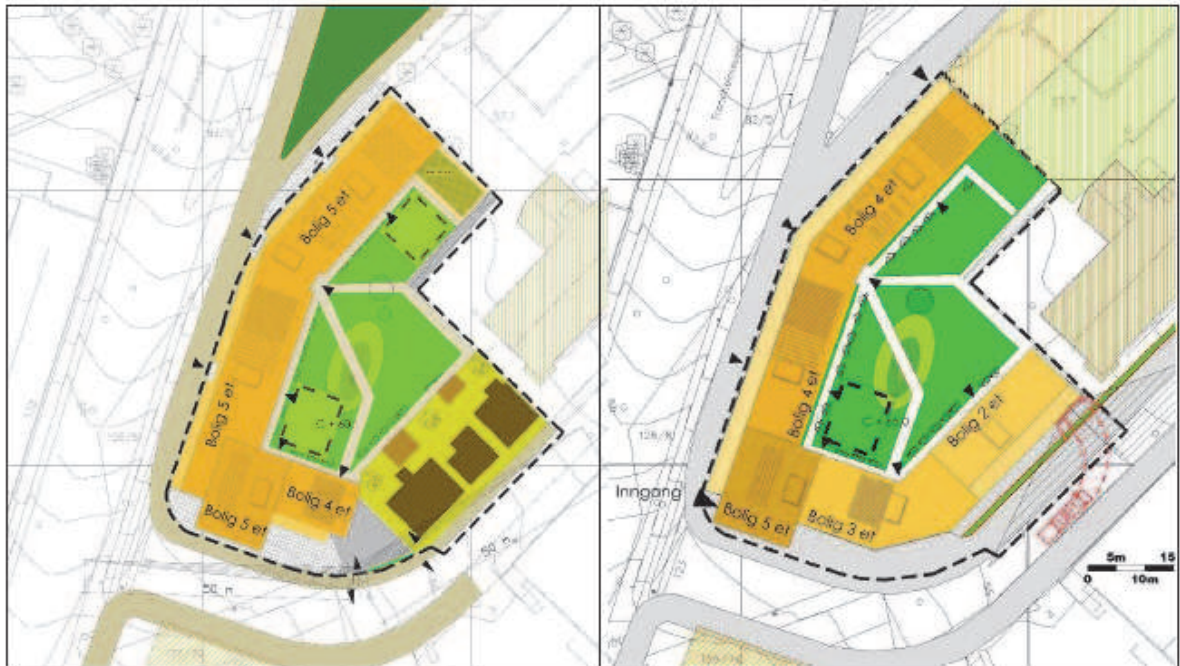
I Alt. 2 tillates maks BRA = 9 850m² hvorav totalt 3 000m² kan benyttes til forretning.

I Alt. 1 fordeles forretningsareal på 2 etasjer med henholdsvis 1050m² i 1.etasje og 3 050m² i 2. etasje.

I Alt. 2 ligger alle forretningsarealene i 1. etasje.

Alt. 1 foreslår ikke hensynssone – bevaring av kulturmiljø for trehusene i Hasleveien 4, 6 og 8.

Alt. 2 foreslår ikke annen veggrunn – grøntareal mellom fortau og byggeområde mot Hasleveien.



Alternativ 2
1 butikketasje under angitt antall boligetasjer.

Alternativ 1:
2 butikketasjer under angitt antall boligetasjer

Alternativ 2



Prosjekt med trehus bevart

Alternativ 1



Fortsettelse av karrébebyggelse

Illustrasjoner av planforslaget, alternativ 1



Sett fra Trondheimsveien



Nedover Trondheimsveien



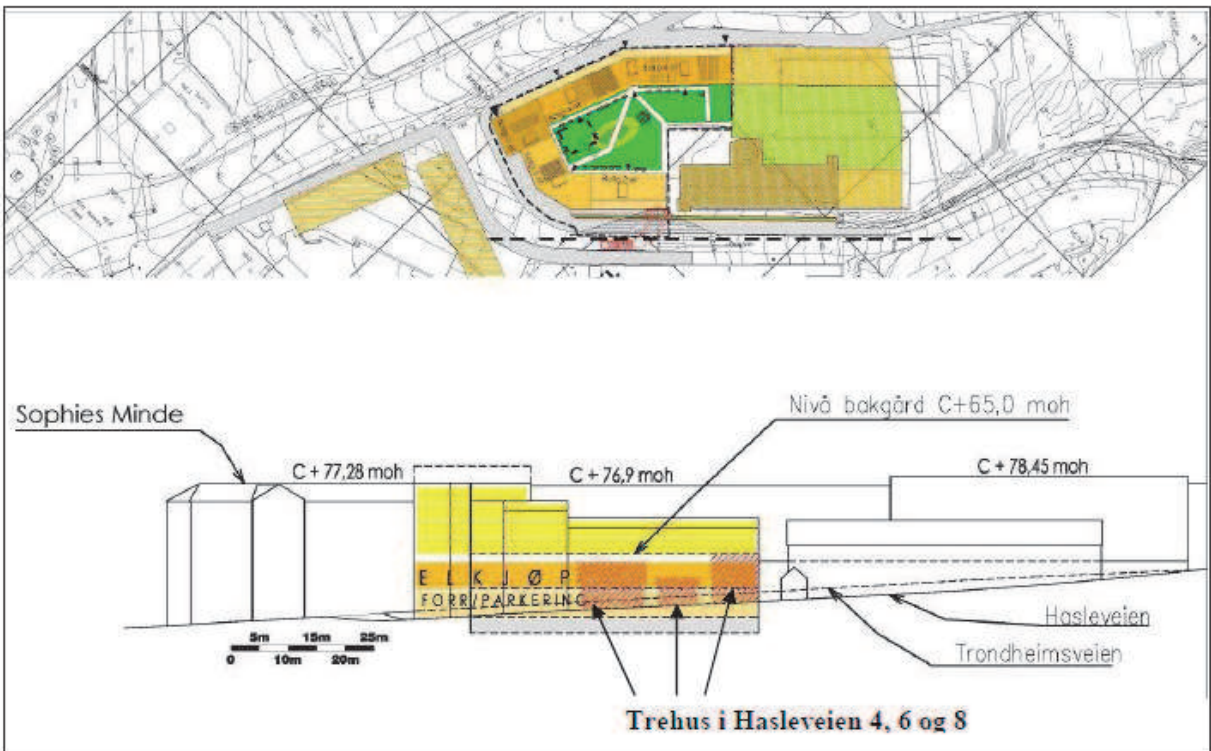
Sett fra Hasleveien



Uteareal i gårdsrom over butikk



Trondheimsveien 119 mfl og Hasleveien 10 vil danne et sluttet kvartal



Snitt Hasleveien med trehus i forhold til nivåer

Illustrasjoner av planforslaget, alternativ 2



Illustrasjon av Byantikvarens alternativ 2



Sett nedover Hasleveien

Forhåndsuttalelser .

Det er innkommet 16 forhåndsuttalelser gitt på grunnlag av forslagsstillers opprinnelige alternativ 1.

Bydel Grünerløkka går i mot høyden på hjørnebygget mot Trondheimsveien, og støtter Byantikvaren krav om at de tre trehusene på planområdet må bevares.

Byantikvaren anbefaler at eiendommene Hasleveien 4, 6 og 8, samt industribygning i Hasleveien 10 reguleres til spesialområde bevaring. Trebebyggelsen representerer rester av trehusbebyggelse før murtvungen ble innført som følge av byutvidelse i 1878 og bidrar til å markere Hasleveien som historisk ferdselsåre. Byantikvaren aksepterer riving av bakgårdsbebyggelse til trehusene hvis det etableres en akseptabel overgang til nybygg i Trondheimsveien 119 bak. Byantikvaren varsler eget alternativ og vil anmode om bygge- og deleforbud og er skeptisk til opprinnelig foreslått høyde over sokkel på hjørnet mot Trondheimsveien. Bevaringsinteressene antas å ha blitt avklart i arbeidet vedrørende bygging av politistasjon innenfor planområdet. Utgangspunktet for ervervet av eiendommene var også at dette var avklart, hvilket også var Byantikvarens første tilbakemelding ved igangsetting av planarbeidet. Byantikvaren mener trehusene bidrar til økt variasjon og mangfold og vil kreve at det fremmes bevaringsalternativ dersom det foreslås riving av trehusene langs Hasleveien.

Beredskapssetaten og Trafikketaten har ingen bemerkninger.

Undervisningsbygg vil gi endelig uttalelse ved offentlig ettersyn.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten fraråder omregulering av tomt for offentlig bygning. Hasleveiens historiske preg må ivaretas og gatebruk må sees i forhold til atkomst til barnehage i Hasleveien 1-3. Barnehage bør inntas i planen.

Helse- og velferdsetaten: det er behov for støyavskjerming av uteoppholdsarealer som balkonger og Takterrasser mot Trondheimsveien og Hasleveien, og det må sikres mot strukturlyd fra trikker etc. Samferdselsetaten Reguleringsgrense må legges utenfor fortau for å sikre fortausbredder langs Hasleveien. Det må utarbeides trafikkanalyse. Trafikkkløsnings med rygging av storekjøretøy ut i offentlig vei må unngås.

Brann- og redningsetaten: Det må sikres at OBRE kan rykke inn i område og bygninger ved brann.

Vann- og avløpsetaten: Det ligger en avløpstunnel nært inntil planområdet, og det må ikke bygges nærmere enn 2 meter fra avløpsledning. Takvann og overvann må håndteres på egen grunn.

Viken Fjernvarme: Tiltaket utløser krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: endelig uttalelse knyttes til støyutredning. Varelevering må ikke

Norges Handikapforbund: Universell utforming må sikres ved egen paragraf i bestemmelsene.

Oslo Handelsstands Forening: Carl Bernerområdet er et viktig handelsområde og knutepunkt som medfører mindre bilbruk ved handling av varer og tjenester og støtter forslaget.

Mellbye Arkitekter AS: representerer Trondheimsveien 113 med innsendelse av reguleringsforslag, og er mot en felles avkjørsel som vil ligge midt i mot avkjørsel til Trondheimsveien 113.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka:

Gesimshøyde fra gateplan for hjørnebygget er redusert med to etasjer og i høyde med ark på Sophies Minde i hht kommentar fra Bydel Grünerløkka. Fløy mot eksisterende teglbygg på Hasleveien er redusert med en etasje. Forslagstiller vil rive eksisterende trehusbebyggelse på eiendommene Hasleveien 4, 6, 8 fordi disse virker sterkt begrensende på utnyttelsesmulighetene for kombinert bolig og forretning i et sammenhengende kvartal.

Byantikvaren:

Forslaget er endret siden forslaget ble forelagt Byantikvaren. Endringene viser riving av trehusbebyggelsen som forutsetning for planen. Trehusene viser en reminisens av en trehusbebyggelse som eksisterer langt mer intakt og sammenhengende langs Rosenhoffgata nord for planområdet og på Rodeløkka sør for

Carl Berners plass. En bevaring av Hasleveien 2, 4, og 6 vil virke sterkt begrensende i forhold til å utvikle kombinert forretning og boliger med utearealer på lokk. Det er vesentlig for grunneierne og få et tilstrekkelig stort forretningsareal samlet på ett plan med rasjonell varelevering og tilhørende parkering i underjordisk anlegg. Den eksisterende bebyggelsen forhindrer et helhetsgrep for utforming av ny bebyggelse.

Det er ønskelig å utforme kvartalet med en helhetlig bebyggelse som forholder seg til begge gateløp og den spesielle beliggenheten på hjørnet. Ved å rive bebyggelsen i Hasleveien 4, 6 og 8, vil dette åpne for mange positive fordeler både for framtidige bebyggelse på egen eiendom og for framtidig bebyggelse og trafikkmønster på tilstøtende områder. Med hensyn til bevaringsverdiene har forslagstiller fått inntrykk av at bygningene i seg selv ikke har så høy bevaringsverdi, men at det er interessant at disse finnes på eldre kart over området. Bebyggelsen representerer en mindre rest av typisk trehusbebyggelse. I dag er husene omgitt av bygninger i en helt annen skala. De tre bygningene er ombygget og har få originaldetaljer bevart. Bygningene har vært benyttet til boligformål, men står i dag delvis tomme. Denne type bebyggelse er godt bevart og representert i et større omfang langs Rosenhoffgata og på Rodeløkka. Trafikksikkerheten blir bedre ivaretatt for området med 17 avdelingers barnehage i Hasleveien 3-5. (Hasle Bruk).

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

EBYs anmodning om å se planen i sammenheng med pågående planarbeid for Hasleveien 3-5 og Trondheimsveien 113 har blitt tatt inn som en del av trafikkanalysen. Kommunen utvikler en større barnehage i Hasleveien 3-5. Knapphet på areal gjør at det bare kan bli en mindre barnehage i Trondheimsveien 119. Erfaring tilsier at mindre barnehager på maks to avdelinger ikke er ønskelig fra kommunens side.

Samferdselsetaten

Samferdselsetatens uttalelse om å legge vegvesenets plan for Carl Berner til grunn for vei- og fortausutforming tas til etterretning. Planområdet utvides til å omfatte fortausregulering langs Hasleveien opp mot tomtegrensen til Hasleveien 10. Siktkrav til avkjørsel vil bli tilfredsstilt. Trappeatkomst mot Hasleveien er trukket tilbake slik at sikotlinjer ut mot fortauet vil bli tilfredsstilt.

Fylkesmannen

Det foreligger støyutredning. Bestemmelser om støy tas inn i forslaget. Varelevering vil skjermes fra boligene. Sikring mot radon vil skje i forhold til bestemmelser i TEK.

Offentlig ettersyn

Ved offentlig ettersyn ble det lagt ut to alternativer 1) forslagstillers og 2) Bantikvarens.

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 14.12.2009 til 03.02.2010 kom det inn 15 bemerkninger.

Det er ikke kommet innsigelse til planforslaget.

Bydel Grünerløkka, barnas representant mener det må sikres gode oppholdsarealer for barn i sammenheng med planforslag for Hasleveien 10 med felles utomhusplan, og støtter Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering. Det må sikres trafikktrygg tilgang for barn over Sinsenveien til "Trekantparken".

Bydel Grünerløkka, byutviklingskomiteen er skeptisk til utnyttelsesgraden planforslaget legger opp til og de foreslåtte byggehøydene spesielt for tårnbygget på hjørnet av Hasleveien og Trondheimsveien. Selv om foreslått byggehøyde nå er redusert, mener komiteen at det fortsatt er for høyt og dominerende i forhold til den øvrige bebyggelsen. Det er for lite utearealer på bakkeplan og det anbefales bevaring av trehusene i Hasleveien 4, 6 og 8. Planforslaget må utvikles i sammenheng med reguleringsforslag for naboeiendommen Hasleveien 10.

Samferdselsetaten forutsetter at planene for Hasleveien 10 og Trondheimsveien 119 samordnes ved videre behandling, eventuelt at Plan- og bygningsetaten utarbeider områderegulering som omfatter begge planområdene. Trafikkanalysen som følger reguleringsforslaget er mangelfull ved at konsekvenser som følge av utviklingen i Hasleveien 10 i liten grad er tatt inn i analysen. En redegjørelse for forventet omfang av varetransport savnes. Det påpekes usikkerhet vedrørende alternativ 1, om varetransport og personbiler lar seg styre i forhold til planlagt løsning med gjennomkjøring. Parkeringsdekningens betydning for reisemiddelvalg bør også drøftes i plansaken. Samferdselsetaten vil ikke anbefale alternativ 2 på grunn av

dårlige siktforhold mot trehusene ved utkjørsel. Samferdselsetaten avventer endelig vurdering til de får sett konsekvensene for Trondheimsveien 119 og Hasleveien 10 samlet. Trafikkanalyse for området Trondheimsveien, Sinsenveien, Rosenhoffs gate må utarbeides slik at trafikale konsekvenser av barnehagen i Hasleveien 2-5 og planforslagene for Hasleveien 10 og Trondheimsveien 119 mfl blir klarlagt i forhold til eksisterende trafikkbilde. Trafikkanalysen må refereres i planbeskrivelsen. Det er ikke aktuelt å tillate avkjørsel til Trondheimsveien. Avkjøringspunktet ligger i en krapp kurve i Hasleveien, vis-a-vis avkjøring til Hasleveien 3-5 med ny stor barnehage, Trondheimsveien 113 og for nær kollektivaksen i Trondheimsveien. Avkjøringspunktet er trafikalt sårbart og trafikken bør begrenses. Ut fra beliggenheten ved et kollektivknutepunkt må de laveste parkeringsnormene legges til grunn og dette må framkomme av reguleringsbestemmelsene. En høyere parkeringsdekning ansees å være i strid med kommuneplanen. Reguleringsplanen må ivareta hensynet til støy. Reguleringsbestemmelsene må sikre at fortau langs Hasleveien etableres langs hele eiendommen og ikke begrenses av planområdets omfang. For alternativ 2 må det legges inn rekkefølgekrav om etablering av felles kjørevei med Hasleveien 10 før det gis midlertidig brukstillatelse. Fortau langs Hasleveien må reguleres til minimum 2,5 meter og sees i sammenheng med løsning for Hasleveien 10. Det må sikres et fysisk skille mellom offentlig fortau og felles kjørevei/manøvreringsareal på minimum 1,0 meter. Det henger igjen et areal mot Sinsenveien som fremdeles er regulert til tomt for offentlig bygning. Det må ryddes opp i reguleringssituasjonen, eksempelvis ved regulering som privat grøntareal. Det er avvik mellom planbeskrivelsen og plankartet for alternativ 2 hva gjelder avkjørsel til Hasleveien. Det er beskrevet to avkjørsler men vist kun en avkjørsel. Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Oslo kommune eier Trondheimsveien 132 og Hasleveien 3-5 som kan bli berørt av planforslaget, og mener forholdene ser ut til å være ivarett iht. uttalelse fra Omsorgsbygg Oslo KF som forvalter eiendommene.

Byantikvaren viser til de to alternativene og fraråder sterkt alternativ 1. Alternativ 2 går inn for å bevare de trehusene, som Byantikvaren anser som positivt. Byantikvaren mener at byggelinje i dette alternativet for sokkeletasje og underjordisk etasje bør trekkes lenger vestover og bort fra trehusene i Hasleveien på lik linje med byggelinjen for sokkeletasjen mot den bevaringsverdige bygningen i Hasleveien 10. Byantikvaren har tidligere vært åpen for at eksisterende uthus fjernes såfremt miljøet mot gate ble bevart, men ønsker byggelinjer for eventuelle nye uthus bakenfor trehusene avsatt på plankartet og at bygging av disse nedfelles i § 4 i reguleringsbestemmelsene.

Byantikvaren anbefaler at utkraging av balkonger mot gate reduseres fra 1,5 til 0,6 meter fordi det anses at balkonger kan oppfattes som forstyrrende i forhold til gateløp og eksisterende bebyggelse.

Byantikvaren mener at eksisterende og bevaringsverdige monumentalbygg (Sofies Minde) vis-à-vis planområdet bør få beholde sin monumentalitet i gateløpet, og viser til foreslått høyde på bygningen på hjørnet Trondheimsveien/ Hasleveien. Byantikvaren råder til at høyder langs Trondheimsveien, Sinsenveien og på hjørnet mot Hasleveien ikke blir høyere enn 5 etasjer over underliggende sokkel, og anbefaler en nedtrapping ved hjørnet og i Hasleveien som en tilpasning til de bevaringsverdige bygningene med maksimum to etasjer over sokkel for nybygg nærmest trehusene.

Undervisningsbygg Oslo KF mener mulige miljøkonsekvenser eller endring i elevtall som følge av nye reguleringssaker må utredes i reguleringssaken med hjemmel i RPR pkt. 4 for å styrke barn og unges interesser i planarbeid. Selv om dagens skoler har kapasitet, må inntaket likevel må ses i sammenheng med omkringliggende skoler innen inntaksområdet. Undervisningsbygg forutsetter at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden og ber om at det samarbeides med de berørte skolene om HMS-tiltak slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad under utbyggingen.

Vann- og avløpsetaten registrerer at forslagsstiller/utbygger har tatt hensyn til deres kommentarer, samt at nødvendig koordinering vil bli fulgt videre opp.

Trafikketaten mener at parkeringsdekningen skal være i samsvar med gjeldende normer for både bolig, næring og sykkelparkering, og at dette må komme tydelig fram i reguleringsbestemmelsene.

Friluftsetaten/ Miljø- og planavdelingen har ingen merknader til planforslaget.

Hafslund Nett AS opplyser om at det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Avstand fra nettstasjon (transformatoriosk) til nærmeste bygningsdel skal være minimum 5 meter. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimumsavstander til lav- eller høyspentanlegg må eventuelt legges om eller flyttes. Kostnader knyttet til disse endringene må bekostes av tiltakshaver.

Hafslund Fjernvarme AS mener tiltaket utløser krav om tilknytning til fjernvarme iht. kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 66a. Avtale om tilknytning med Hafslund Fjernvarme må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis eventuelt bekreftelse fra Hafslund Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

Ruter er positiv til fortetting nær kollektivtransportknutepunktet Carl Berners plass. Strekingen i Trondheimsveien er en spesielt tung busstrasé slik at det tas hensyn til kollektivtrafikken i anleggsperioden uten at fremkommeligheten blir forverret. I henhold til jernbaneloven skal det vurderes om det må utføres en risikoanalyse for trikk dersom tiltaket ligger nærmere enn 30 meter fra trikketraséen.

Statens vegvesen beklager at reguleringsaken for de to naboeiendommene ble delt i to ulike plansaker, og ikke lagt ut samlet til offentlig høring, som forutsatt. Vegvesenet mener at konsekvensene er for lite klarlagt, og at de to plansakene må vurderes i sammenheng. Som Samferdselsetaten, mener også vegvesenet at trafikkanalysen nå betegnes som mangelfull og at planene må samordnes ved videre behandling. Støyutredningen anses utført tilfredsstillende. Vegvesenet peker på at støyutredningen viser boliger planlagt i et svært støyutsatt område, innenfor rød støysone, og mener derfor at tiltaket bør utformes slik at forretning og kontor plasseres på de mest støyutsatte arealer/fasader for å skjerme boligene mest mulig. Som oppsummering oppfordres kommunen om å følge opp med bedre bestemmelser for parkering og støy. Trafikkanalysen bør suppleres, og tydeliggjøre konsekvensene av planens ulike alternativer, samt at disse ses i sammenheng med reguleringsplanen for Hasleveien 10.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus/ Miljøvernavdelingen: Byantikvarens forslag, alternativ 2, med et redusert antall parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsens § 8, får støtte av Fylkesmannen som anser dette å være i tråd med områdets status som kollektivtransportknutepunkt. Fylkesmannen anbefaler at det under henvisningen i reguleringsbestemmelsenes § 10 også vises til tabell 2 i MDs retningslinjer for støy T-1442, eller helst med de aktuelle støyverdiene nevnt.

Beredskapsstaben har ingen merknader til planforslaget.

Omsorgsbygg Oslo KF: Bystyret har besluttet at Omsorgsbygg skal kjøpe hovedbygningen på Sofies Minde, Trondheimsveien 132 til barnehage. Omsorgsbygg stiller seg positiv til at planområdet vis-à-vis har lagt til rette for en mindre barnehage. Siden området har en svært sentral beliggenhet i indre by og med gunstig plassering ved et trafikkknutepunkt, mener Omsorgsbygg at området med fordel kan dekke behovet for barnehageplasser også i andre bydeler, og stiller spørsmål om ikke også Trondheimsveien 132 burde ha vært tatt med i trafikkanalysen.

Forslagstillers kommentarer til bemerkningene

Referat av de viktigste momentene: forslagstillers fullstendige kommentar, vedlagt.

Bydel Grünerløkka, byutviklingskomiteen og barnas representant:

Forslaget er redusert i forhold til tidligere planskisse. Utearealet i forslaget er i tråd med forslag til utearealnormer fra PBE. Det er 1 150 m² sammenhengende uteareal på lokk. Forslagstiller foreslår å heve nivå for butikkareal slik at butikken kommer opp på nivå med trekantplassen. Dette åpner for at utearealene over lokk i planforslaget og i parallelt forslag for Hasleveien 10 kommer på samme nivå. Det kan da etableres mindre butikk/forretningslokaler langs Trondheimsveien/Hasleveien. Bevaring av trehus vil redusere utearealene for boligene. Bevaring av trehusene vil begrense et godt og bredt gaterom i Hasleveien og fremstå som fremmedelement ifht. ny kvartalsstruktur sammen med parallelt forslag for Hasleveien 10. Bevaring av trehusene vil totalt bryte med ny kvartalsstruktur. Adkomst til trekantparken fra Hasleveien er knyttet til reguleringsforslaget for Hasleveien 10 nord i planområdet med regulert gang og sykkelveisforbindelse. Sinsenveien ned mot Trondheimsveien er i reguleringsplanen for

Carl Berner forutsatt stengt og vil bli en trafikk sikker adkomst til parken.

Samferdselsetaten krav om samlet behandling av planforslaget og parallelt planforslag i Hasleveien 10, utarbeidet støyanalyser og trafikkanalyser til begge forslagene og forslagene er samarbeidet innen samme kvartalsstruktur. Begge planene viser separate avkjørsler for boliger og varetransport på egen tomt. Begge planene viser varelevering og snumulighet for lastebil på egen tomt. Forslag om felles avkjørsel parallelt med Hasleveien er trukket. I vedtatt reguleringsplan for Carl Berners plass S- 4336, stadfestet 26.09.2007, som bl.a. gjelder del av Hasleveien mot Trondheimsveien, er avkjørsel for Trondheimsveien 119 plassert nedenfor eiendommen Hasleveien 4 i svingen i Hasleveien. Denne avkjørselen er lagt inn i planforslaget og er plassert nedenfor de tre trehusene. Parkeringsdekning er i henhold til normen for indre by for boliger, og det foreslås ca 60 p-plasser til forretning/kontor. Kunder som opplever at forretningen har dårlige parkeringsmuligheter, vil reise til en annen butikk. Det foreslås derfor anlagt inntil 60 p-plasser til forretning/kontor som tilsvarer antallet parkeringsplasser for Elkjøp i dag. En foreløpig vurdering av leilighetsplanene viser så langt at flesteparten av boenhetene kan bli gjennomgående og altså få en stille side mot gårdsrommet. Boenheter beliggende i kvartalets hjørne-volumer gis begrensede muligheter til dette pga. branntekniske utfordringer i kvartalets innvendige hjørner. Forslagstiller foreslår bestemmelse om støykrav som viser til Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Bemerkningen tas til orientering. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentarer til innkomne bemerkninger fra Omsorgsbygg Oslo KF.

Byantikvaren: forslagstiller mener hjørnebygget med en etasje ekstra er forankret i den funksjonalistisk tradisjon som ble etablert i før- og etterkrigsbebyggelsen rundt Carl Berners plass, langs Chr. Michelsens gate og i Harald Hals' bebyggelse i Iladalen. Hjørnet er utformet med en plassdannelse foran hjørnebygget som skal være en overgangssone mellom fortau og bebyggelse og gi en oversiktlig trafikk situasjon. Forslag til Kommundelplan for byutvikling og bevaring definerer området som knute-punkt med byggehøyde 30 meter og utnyttelse på 450%. Forslaget er i tråd med føringer i Områdeanalyse for Carl Berner nord – Hasle – Sinsen der det står at bevaringsinteresse i knutepunkter og trans-formasjonsområder må vike for variert byområde med boliger som hovedfunksjon. Ny gate i Hasleveien bør gis en urban utforming. Bevaring av trehusene står i motsetning til å etablere en ønsket sluttet kvartalsstruktur. Statens vegvesens krav om støybestemmelser hjemlet i MDs retningslinjer for støy T1442 etterkommes. Det skal legges forretninger i 1. etasje ut mot Trondheimsveien og Hasleveien. Forretningsarealet for hovedbutikk legges i et nivå over dagens lokk og nivået på utearealet kan legges på samme nivå som utearealet på lokk i Hasleveien 10. Omsorgsbygg Oslo KF: Siden det allerede er etablert og planlagt flere barnehager i strøket, bortfaller fremsatt krav om å opprette barnehage innenfor dette planområdet.

Innspill fra forslagstiller etter offentlig ettersyn 20.05 2010

I tråd med innspill fra PBE foreslår forslagsstiller å etablere forretning i inntil to etasjer langs Trondheimsveien og legge hoveddel av forretningen på nivå med trekantparken slik at nivået for uteareal tilnærmet blir nivå for uteareal i planforslag til Hasleveien 10. Når forretningen heves opp, spares arealer for varetransport og avkjørsel som da kan skje i nivå fra Hasleveien. Det vil bli atkomst til forretningen via trapper fra hjørnet Hasleveien/Trondheimsveien. Forslaget forutsetter at det avsettes noe mer forretningsareal til forretning i to etasjer på bekostning av boligareal, mens det anordnes et lagerareal på ca 500 m². Forslagstiller ønsker at maks areal for forretning på 3.000m² ikke gjelder lageret, men butikkarealene. Forretningsarealet vil henvende seg ut mot Sinsenveien og trekantparken. Løsningen krever noe høyere maks gesimshøyde som differansen mellom butikketasjehøyde og boligetasjehøyde, ca 1 – 1,5 meter. Alternativ 1 vil få en maks gesims høyde k = 77.0 på inntrukket 6. etasje, mens gesimshøyde på 5. etasje i vegglinn mot Trondheimsveien er 74.0 meter. Bydel og Byantikvaren har vurdert at gesimshøyden for Sophies Minde på k = 76.0 og høyde på ark mot Trondheimsveien på ca k = 78.0 er retningsgivende for maks høyde på hjørnebygget. I begge alternativer foreslås hjørnebygget med gesimshøyde maks k = 78.0.

Endringer fra forslagstiller vedr alternativ 1 etter oversendelse til politisk behandling, iht brev 11.06.2012 og henvendelse til Byråd for byutvikling januar 2013:

I brev til Byrådsavdelingen av 11.06.2012 foreslår forslagsstiller å endre sitt forslag slik at det sammenfaller med PBEs forslag. Endringene gjelder utkraging av hjørnebygg 3 i stedet for 5 meter, reduksjon av høyde på hjørnebygg fra $k = 80.0$ meter til $k = 78.0$ meter. Det fremmes derfor 2 i stedet for 3 alternativer. Etter nytt innspill i januar 2013 trekkes krav fra PBE til flere forretninger langs gatene fordi arealet er for lite og på grunn av skrånende fortau langs Trondheimsveien. Inngang til forretning fra trekantplassen kreves ikke, men det skal sikres mulighet for å åpne kundeinngang her. Fasader for forretningsarealet skal imidlertid åpnes mot publikum med utstillingsvinduer mot gater og trekantplassen. Forslagsstiller ønsker også en annen løsning for varelevering ved å etablere oppstillingsplass langs Hasleveien. Bymiljøetaten uttalte seg i mot en slik løsning, jfr brev datert 19.02.2013. Forslagsstiller ønsket unntak fra støybestemmelser for noen ensidigvendte leiligheter mot Trondheimsveien/Hasleveien inn i bestemmelsene. Dette vurderes i rammesøknaden.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTAR TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Etaten har forespurt instanser for kommunens barnehageutbygginger om behovet for barnehage i dette boligprosjektet. I følge disse kreves det ikke barnehage i prosjektet da behovet er tilfredsstillende dekket ved større barnehager i Hasleveien 3-5 og Sophies Minde på andre side av Trondheimsveien. For øvrig vises det til etatens vurdering.

Kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

Til Bydel Grünerløkka

PBE støtter forslag om å heve forretningsarealet en etasje opp. Dette vil sikre bedre sammenheng med utearealer for boligene i Hasleveien 10 og medføre at det kan etableres forretningsareal mot gatene Trondheimsveien/Hasleveien. Det stilles krav til vegetasjon på lokk over butikk med jordlag på partier for vegetasjon. Utearealene i forslaget kan koples til foreslåtte uteareal i planforslag for Hasleveien 10. PBE vil ta stilling til bevaring eller riving av trehus når komplett trafikkanalyse foreligger for området. PBE foreslår å redusere hjørneoppbygget med en etasje ift alternativ 1. og trekke hjørnebygget mer tilbake fra Hasleveien.

Til Trafikketaten, Samferdselsetaten og Statens vegvesen:

Veimyndighetene vil ha en trafikkanalyse som gjelder helhetseffekten for trafikk generert av planer og tiltak rundt Carl Bernerområdet. PBE mener dette er positivt og vil legge analysen til grunn for avklaring av avkjørsel mot Hasleveien. Plan- og bygningsetaten mener parkeringsnormens minimumskrav for næring skal anvendes da planforslaget inngår som del av et kollektivknutepunkt. Sykkelparkeringen har minimumskrav som skal følges og tas inn i bestemmelsene. Etaten mener det må være separate og ikke samlet atkomst for varetransport til dette planforslaget og Hasleveien 10.

Til Byantikvaren

PBE vil ta stilling til bevaring av trehusene når det foreligger en helhetlig trafikkanalyse. PBE vil redusere høyde hjørnebygg med 2 meter slik at bebyggelsen ikke blir høyere enn høyde på Sophies Minde.

Til Friluftsetaten

PBE anbefaler oppgradering av Trekantparken som grøntareal i et meget tett bebygd boligstrøk langs Hasleveien og Sinsenveien. Parken skal ikke erstatte gode utearealer for nye boliger. Etaten vurderer størrelse på utearealene i planforslaget som store nok forutsatt at utearealene ikke belastes med andre funksjoner som sykkelparkering, tørkeplasser, søppelskur og søppelsortering. Det skal stilles krav til vegetasjon på lokk over butikk inklusive jordlag på partier for trær. PBE anbefaler at utearealene i forslaget koples i nivå med uteareal for parallelt planforslag for Hasleveien 10.

Til Ruter AS

Det må utarbeides en risikoanalyse for trikk i Trondheimsveien innenfor 30 meter fra forslaget.

Til Fylkesmannen og Statens Vegvesen

Forslaget må utdype hvordan utforming av leiligheter ut mot Trondheimsveien tilfredsstiller støykrav iht Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, tabell 2.

Til forslagstiller

Planen inngår i en bærekraftig fortetting rundt kollektivknutepunktet Carl Berner med T-bane.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Plan- og bygningssetaten har fra 2004 anbefalt at reguleringsforslagene for Trondheimsveien 119mfl. og Hasleveien 10 utarbeides i sammenheng for å oppnå god utforming mot støy og trygge utearealer. Forslagstillerne valgte imidlertid å sende inn separate forslag. I dette planforslaget fremmes to alternativer; forslagstillers (alt.1) og Byantikvarens bevaringsalternativ (alt.2.). PBE anbefaler alternativ 1.

Knutepunktsfortetting ved Carl Berner - kommuneplanen

Områdene ved Carl Berners plass er i Kommuneplan for Oslo 2008 utpekt som urbant knutepunktområde, som skal gi rammer for en flerfunksjonell byutvikling med et betydelig antall boliger og høyere tetthet. Området rundt Carl Berners plass har en variert bebyggelsesstruktur. Kommunedelplan for indre by (KDP13) krever byformanalyse før man tar standpunkt til form, volum og struktur på bebyggelsen. Forslagstiller har utført områdeanalyse som begrunner valgt kvartalsstruktur. KDP 13 anbefaler at boligformålet prioriteres i området. Planforslaget og planforslag for Hasleveien 10, samt for Trondheimsveien 113, vil samlet øke forretningsarealet ved Carl Berner med ca 5.000 m² - ut over dagens ca 9.000 m² forretningsarealer. Økning av forretningsarealet i området utløser ikke krav om konsekvensutredning. PBE vurderer at planforslaget er i overensstemmelse med overordnede planer for knutepunktsfortetting rundt Carl Berner. Beliggenheten inntil Trondheimsveien og Carl Berners plass utfordrer mulighetene for gode bokvaliteter. Forslaget ivaretar bokvalitet i en kvartalsstruktur som vil bidra til knutepunktsfortetting med boliger og utearealer over forretning.

Natur- og ressursgrunnlaget

Undersøkelser av forurensing i grunnen er foretatt. Planområdet har tidligere vært benyttet til industri, forretning og parkering. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningssetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Videre vurdering etter nml § 10 anses derfor ikke relevant. Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses ivaretatt i planarbeidet.

Bylandskap, volum og høyder

Det har skjedd en omfattende boligfortetting i de siste ti årene i området. Området rundt Carl Berners plass har variert bebyggelsesstruktur. Høyde og tetthet i planforslaget er vurdert i forhold til et avtrappinge høydeforløp langs Trondheimsveien fra Sinsenbyens lameller og ned til Carl Berners plass. Forslaget kompletterer gateløpet langs Trondheimsveien fra Carl Berners plass til Trondheimsveien 135 (David Andersen bygget). Bygninger langs Trondheimsveien trappes opp fra gesimshøyden til Grenseveien 10 ved Carl Berners plass til høyden for bygget til Trondheimsveien 135. Jevn avtrapping betyr at forslag til gesimshøyden for planforslaget i krysset Trondheimsveien 119 og Hasleveien tilsvarer gesimshøyde på det dominante volumet til Sophies Minde på tvers av Trondheimsveien. PBE mener at foreslått kvartalsoppluttende struktur er et riktig grep og med høyder som harmonerer med øvrig bebyggelse langs Trondheimsveien.

Stedsutvikling, strøkgater og forretninger

Knutepunktstrategien innebærer å utvikle Trondheimsveien og Hasleveien som attraktive strøkgater. PBE mener det er viktig at detaljhandel eksponeres langs Trondheimsveien fra Carl Berner mot Rosenhoffgata vis a vis Sophies Minde. Det vil bidra til å utvikle Trondheimsveien som strøkgate på denne strekningen. Hasleveien vil få en mer attraktiv utforming med brede fortau. Gangatkomst mellom Carl Berner T-banestasjon i sør til trekantparken ved Trondheimsveien mot nord over Hasleveien 10, er viktig for utvikling av Carl Berner som knutepunkt.

Estetikk og byggeskikk

I begge alternativer mener PBE at tegl er god materialbruk i fasaden mot Hasleveien. PBE mener at det foreslåtte hjørnebygget er viktig i begge alternativer fordi det formidler og knytter sammen de to ulike fasadene mot de to gatene. Rammemotivet i fasaden til hjørnebygget er derfor et godt arkitektonisk grep. I alternativ 1 er fasadeoppbygging langs Trondheimsveien foreslått endret som følge av forretninger i to plan mot Trondheimsveien. Her får fasaden mot Trondheimsveien en horisontalt oppdelt butikkfasade i 1 til 2 etasjer med boligfasader over. Butikketasjene her vil motsvarer sokkeletasjehøyden på Sophies Minde på andre side av Trondheimsveien.

Alternativene

Alternativ 1

PBE mener at hovedutformingen i alternativ 1 er godt og balansert utformet i forhold til eksisterende høyder, typologi og materialbruk langs Trondheimsveien. Rommelighet og bredde på kvartalet mellom Trondheimsveien og Hasleveien er dimensjonerende for høyder og utnyttingsgrad. Kvartalet gir mulighet for 4-5 etasjer fra lokknivå. Bebyggelsen vil gi støyskjerming for utearealene og nye forretninger langs fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien. forretningen eksponeres mot publikum for å bidra til strøkgateutvikling, tryggere miljø og byliv langs Trondheimsveien og mot trekantplassen.

Høyder: Alternativet innebærer et hjørnebygg til kote 78.0, som motsvarer mønehøyde på Sophies Minde tvers over gaten. Gesimshøyde langs Trondheimsveien på kote 74.0 og inntrukket etasje kote 77.0 balanserer med gesimshøyden til Sophies Minde og er underordnet høyden på hjørnebygget. Forslagstiller viser til at det er tilsvarende ekstra bygningshøyder mot Carl Berners plass og portaltårn inn mot Christian Michelsens gate som overskrider karréhøyde for å markere akser og plasser.

Alternativ 2

Alternativet innebærer bevaring av de tre trehusene langs Hasleveien, som er oppført på Byantikvarens gule liste. PBE mener at verneverdige bygninger i strøket som Hasleveien 10 og Hasleveien 3-5 på andre side av gaten både har høy prioritet både ut fra bebyggelsens egenverdi og for å oppnå en urban og mangfoldig by med tidsdybde. Byantikvaren ønsker av samme grunn på bevare trehusene på Hasleveien 4, 6 og 8 fordi de inngår i et historisk industrimiljø langs Hasleveien. Forslaget innebærer at avkjørsel kommer i svingen til Hasleveien. PBE anbefaler imidlertid ikke alternativet fordi:

- Bevaring av de tre trehusene vil gi kvartalsdannelsen en uavsluttet form med et altfor kort og avstumpet nybygg langs Hasleveien.
- Bymiljøetaten (BYM) konkluderte i offentlig ettersyn at foreslått avkjørsel i svingen mot Hasleveien ikke kan anbefales. BYM aksepterte imidlertid i brev av 21.03.2011 at avkjørsel kan legges over eiendommen Hasleveien 4 slik at de to gjenværende trehusene på eiendommene Hasleveien 6 og 8 kunne bevares. PBE vurderte da at nybygg til eiendomsgrensen inntil denne avkjørselsmuligheten på Hasleveien 6 ville gi god nok komplettering av kvartalet med nybygg. Imidlertid mener Byantikvaren at dette ikke er et tilfredsstillende bevaringsalternativ og vil bevare alle tre husene som en helhet.

PBE mener derfor at trehusene er i konflikt med siktlinjier, avkjørsel og andre trafikale hensyn langs Hasleveien, hindrer god byforming av kvartalet og bør rives. PBE mener at alternativ 1 gir bedre uterom i sammen nivå mellom foreliggende plan og planforslaget i Hasleveien 10. Eksponering av forretningsareal mot Trondheimsveien og Hasleveien er også mulig i dette alternativet.

Barns interesser og bokvalitet

Utearealer for boligene må etableres innenfor planområdet. Det er få friområder igjen etter utbygging av boliger i nærområdet de siste årene. I planforslaget sikres uteoppholdsarealer for barn i utearealene på lokket over butikkarealet. Utearealet skal utformes i nivå og i sammenheng med uteoppholdsarealene for boligene i Hasleveien 10. Sammenhengen mellom uteoppholdsarealene i de to reguleringsplanene vil tilføre viktige kvaliteter til boligkvartalet. Utforming av utearealene bør avklares i en felles utomhusplan. Felles uteareal minst 15% av m² BRA bolig anser PBE som tilstrekkelig.

Miljøfaglige forhold

Fasader mot Trondheimsveien ligger i rød støysone. Støy i utearealene i kvartalet skal ikke overstige krav i grønn støysone. Støytiltak skal vurderes før brukstillatelse gis.

Parkering

Parkering for biler og sykkelparkering etableres i henhold til gjeldende parkeringsnorm for boliger. Parkering for forretningsarealene skal ikke overstige minimumsnormen i parkeringsnormen. Det skal etableres ca 18 sykkeloppstillingsplasser for forretningene.

Trafikkforhold og varetransport - trafikkanalyse

Gang- og sykkelveiforbindelser har vært vurdert og forankret i plansaken for Hasleveien 10. Denne gangatkomst fra trekantparken via Rosenhoffgata over Hasleveien og ned til Carl Berner T-banestasjon via Hekkveien til Grenseveien er prioritert for å oppnå tilgjengelighet til T-banestasjonen. PBE støtter trafikkanalysens konklusjon at Trondheimsveien 119 og Hasleveien 10 bør få separate avkjørsler og vareinntak ut fra det helhetlige trafikkbildet i området. Foreslått avkjørsel i svingen til Hasleveien i alternativ 2 kan ikke anbefales.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhet ved prosjektet fremgår av vedlagte ROS-analyse. Noen tiltak må vurderes ut fra risiko/ nytte som f.eks. ulykker vedr utkjøring og kryssing av vei. Tiltak og støytiltak er også vurdert i anleggsfase.

Sosial og teknisk infrastruktur

Det er etablert store barnehager i eiendommen Hasleveien 3-5 (Hasle Brug) og Sophies Minde. Det er derfor ikke nødvendig å innpasse barnehage i dette reguleringsforslaget. Foreslått leilighetsfordeling og -størrelser er i henhold til bystyrevedtak av 26.09.2007. Reguleringsbestemmelsene sikrer at overvannshåndtering skjer på egen grunn.

Universell utforming

PBE forutsetter at krav til universell utforming blir ivaretatt iht lov og forskrifter.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

Dagåpen gjennomgang mellom butikkene fra Hasleveien og Sinsenveien ved trekantplassen bør sikres ved tinglyst erklæring knyttet til foreliggende planforslag og planforslag for Hasleveien 10.

Interessemotsetninger

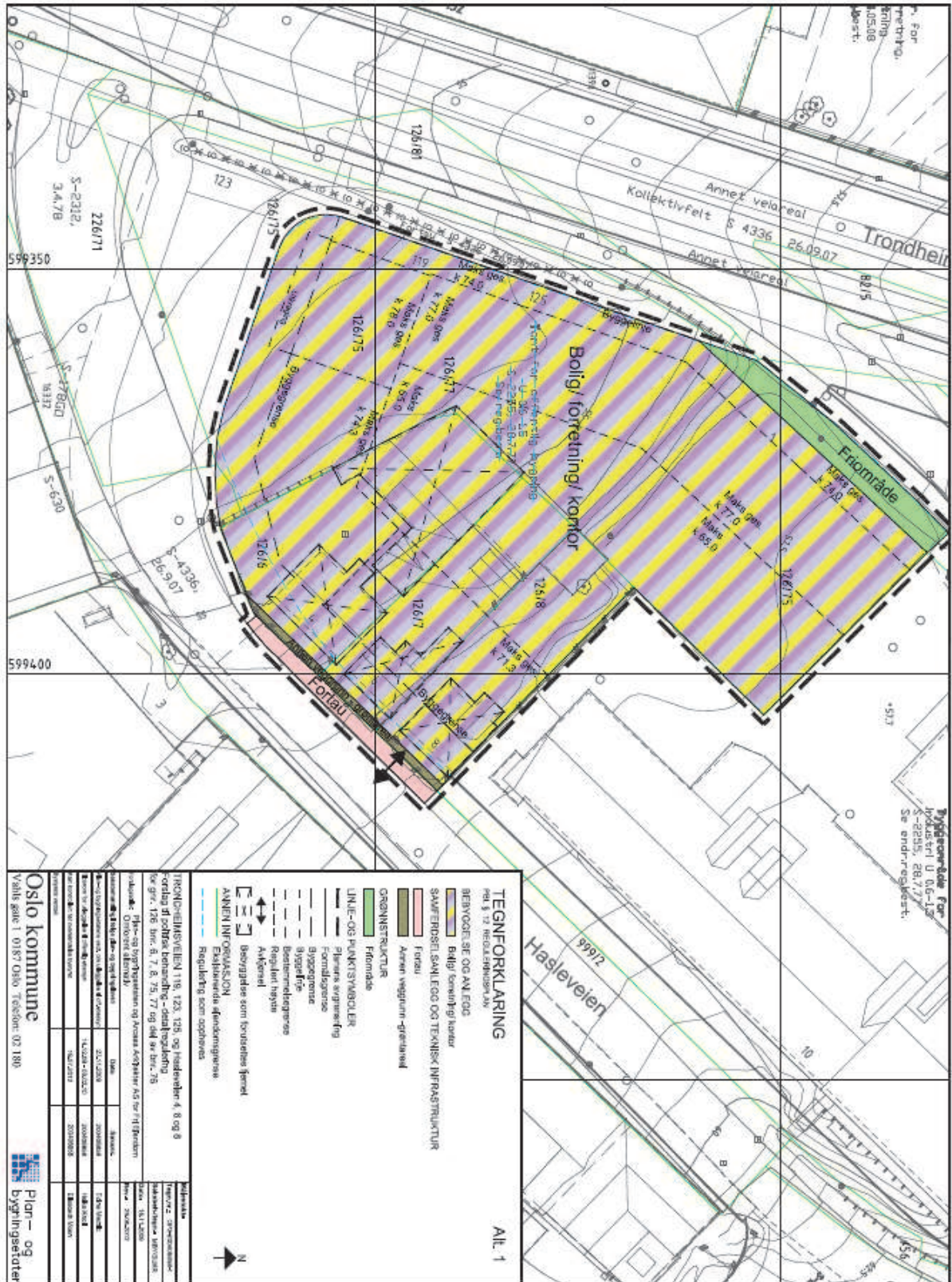
PBEs vurderinger mellom alternativene har bestått i å avveie urbant boligkvartal opp mot bevaring.

Konklusjon

I alternativ 1 er utforming og størrelse på bygningene i planen god og i tråd med tidligere føringer for bygningstypologi i byområdet. Blandet formål med vekt på boliger er i tråd med Kommuneplan 2008 og i samsvar med Kommunedelplan for indre by (KDP 13). PBE mener at kvartalsutforming over butikklokaler i Trondheimsveien 119 sammen med planforslag for Hasleveien 10 danner et fint bykvartal. Det gir mulighet for å eksponere forretningsareal med publikumskontakt mot Trondheimsveien og Hasleveien. Alternativ 2 med bevaring av trehusene har ikke tilfredsstillende avkjørsel. Bevaring av trehusene bryter med kvartalsutforming.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 1.

Forminsket reguleringsplankart Alternativ 1, Forslagstillers og PBEs onforente alternativ



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
TRONDHEIMSVEIEN 119, 123 OG 125 HASLEVEIEN 4, 6 OG 8, ALTERNATIV 1.**
Gnr./Bnr.: 126, 6, 7, 8, 75, 77 og del av 76 og uregistret veigrunn ved Hasleveien.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP3-200406858-1, datert 16.11.2009 og revidert 29.06.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål -- bolig/forretning/kontor

3.1 Utnyttelse

Maks bruksareal skal ikke overstige BRA = 13 200 m². Det tillates maksimum 3.050 m² BRA forretning i 2. etasje og maksimum 1 050 m² forretning i 1. etasje. Bruksareal under terreng der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal medregnes med 50%.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, byggelinjer, bestemmelsegrenser og regulerte høyder/gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming

Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Bygninger mot Hasleveien skal ha teglfasader. Hjørneoppbygg skal utformes arkitektonisk bindeledd mellom fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien og med lys innramming av volumet. Lange bygningsfasader mot Trondheimsveien skal gis variasjon med vertikal oppdeling. Forretningsfasadene må gis en publikumsåpen utforming mot Trondheimsveien og Hasleveien.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkeverk og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Trappe- og heisoppbygg, ventilasjonsanlegg, kan oppføres inntil 3.0 meter over viste gesimshøyder og integreres i den arkitektoniske utformingen. Anlegg på tak kan utgjøre inntil 20 % av samlet takflate. Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesims-høyde med inntil 1,5 meter. Balkonger tillates utkraget fra vegglinn med inntil 1,5 meter mot gate og gårdsrom og med minimum 3,5 meter fri høyde over gategrunn. Balkonger tillates innglasset mot gate. Hjørnebygg mot Hasleveien kan krages ut på søyler inntil 3 meter utover byggegrense fra 2. etasje og opp. Hovedforretning i 2. etasje skal ha hovedinngang fra hjørnet Trondheimsveien/Hasleveien og med mulighet for kundeinngang fra Sinsen-veien/trekantplassen. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene. Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig

bygning mot Hasleveien 10, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Lange bygningsfasader skal gis variasjon med vertikal oppdeling.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være: maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m² BRA; minimum 30 % leiligheter med 50 – 80 m² BRA; minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Leiligheter mindre enn 40 m² og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke.

Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Soverom mot gate må ha balansert ventilasjon. Maksimal leilighetsdybde eksklusive balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal

Gårdsrommet opparbeides til felles utendørs oppholdsareal med god bruksmessig kvalitet for boligene. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. Gårdsrommet skal planlegges slik at det er mulig å knytte dette sammen med gårdsrom i Hasleveien 10.

Utendørs felles oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 15 % av BRA bolig.

Private takterrasser og balkonger inngår ikke som grunnlag for beregning av uteoppholdsareal.

Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som innbefatter plass foran inngangsparti til forretning. Planen skal vise terreng og høydeforhold, varelevering, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, materialbruk, belysning og eventuell støyskjerming på terreng. Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for et grøntanlegg på oversiden av lokket. Det skal sikres vekstgrunnlag for minst tre trær eller tregrupper med over 3 meters høyde.

Det skal innsendes takplan i 1:100 for felles takterrasser. Utomhusplanen skal vise i plan og snitt sammenheng med utearealet for Hasleveien 10. Ferdig opparbeidet uteareal skal ha kotehøyde som vist på kartet. Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene.

§ 5 Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen for bolig/næring/kontor skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimumsnormen skal gjelde for næring. Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Vare- og økonomiatkomst skal innpasses mot Hasleveien og varelevering skal skje på egen grunn.

§ 6 Avkjørsel

Avkjørsel plasseres som vist med piler på plankartet.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Annen veigrunn - grøntareal

Det skal opparbeides et grøntareal mot Hasleveien på minimum 1.0 meter bredde innenfor offentlig fortau som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

7.2 Fortau

Det skal opparbeides fortau med minimum bredde 2,0 meter som vist på plankartet.

Fortau skal være offentlig.

§ 8 Grønnstruktur - friområde

Areal mellom ny bebyggelse og fortau langs Sinsenveien skal opparbeides og fremstå som grønt.

§ 9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av prosjektet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 10 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås stille side for alle boenheter. Soverom mot gate og andre rom med støyfølsom bruk må ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

§ 11 Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn med fjernvarme.

§11 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og annen veigrunn langs Hasleveien, samt friområde, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 119, 123 OG 125 HASLEVEIEN 4, 6 OG 8, ALTERNATIV 2.

Gnr./Bnr.: 126, 6, 7, 8, 75, 77 og del av 76 og uregistret veigrunn ved Hasleveien.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP-3-200406858-2, datert 16.11.2009 og revidert 30.08.2011

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål -
Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau

Grønnstruktur

- Friområde

Område med hensynssone:

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bolig/forretning/kontor

3.1 Utnyttelse

Maks bruksareal skal ikke overstige BRA = 9.850 m². Det tillates en maksimum 3.000 m² BRA til forretning. Bruksareal under terreng der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50%.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, byggelinjer, bestemmelsegrenser og regulerte høyder/gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming

Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10 og trehusene, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Bygninger mot Hasleveien skal ha teglfasader. Hjørneoppbygg skal utformes som arkitektonisk bindeledd mellom fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien og med lys innramming av volumet. Lange bygningsfasader mot Trondheimsveien skal gis variasjon med vertikal oppdeling. Forretningsfasadene må gis en publikumsåpen utforming mot Trondheimsveien og Hasleveien.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkeverk og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Trappe- og heisoppbygg, ventilasjonsanlegg, kan oppføres inntil 3.0 meter over viste gesimshøyder og integreres i den arkitektoniske utformingen. Anlegg på tak kan utgjøre inntil 20 % av samlet takflate.

Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Balkonger tillates utkraget over byggegrense med inntil 1,5 meter med minimum 3,5 meter fri høyde over gategrunn og gårdsrom. Forretning skal ha hovedinngang fra hjørnet Trondheimsveien/Hasleveien. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene. Hjørnebygg mot Hasleveien krages ut på søyler inntil 3 meter utover byggegrense fra 2.etasje og opp.

Hjørnebygget skal utformes som arkitektonisk bindeledd mellom fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene. Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10 og trehusene, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Lange bygningsfasader skal gis variasjon med vertikal oppdeling.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være: maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m² BRA; minimum 30 % leiligheter med 50 – 80 m² BRA; minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA. Leiligheter mindre enn 40 m² og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Soverom mot gate må ha balansert ventilasjon. Maks. leilighetsdybde utenom balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal

Gårdsrommet opparbeides til felles utendørs oppholdsareal med god bruksmessig kvalitet for boligene. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelsehemmede. Gårdsrommet skal planlegges slik at det er mulig å knytte dette sammen med gårdsrom i Hasleveien 10. Kote uteareal skal ha maks kote 60.0. Utendørs felles oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 15 % av BRA bolig. Private takterrasser, balkonger inngår ikke som grunnlag for beregning av uteoppholdsareal. Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse.

§ 4 Sone med angitt særlige hensyn - bevaring kulturmiljø: Husene på Hasleveien 4, 6 og 8

Eksisterende bygninger som er avmerket som verneverdige innenfor hensynssonen, tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Før rammetillatelse gis for tiltak på bygninger som er vernet, skal uttalelse foreligge fra Byantikvaren.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som innbefatter takterrasser og plass foran inngangsparti til forretning. Planen skal vise terreng og høydeforhold, varelevering, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, materialbruk og belysning og evt støyavskjerming på terreng. Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg på oversiden av lokket. Det skal sikres vekstgrunnlag for minst tre trær eller tregrupper med over 3 meters høyde. Det skal innsendes takplan i 1:100 for felles takterrasser. Utomhusplanen skal vise i plan og snitt sammenheng med utearealet for Hasleveien 10. Ferdig opparbeidet uteareal skal ha kotehøyde som vist på kartet. Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplan skal vise løsning mellom trehus mot Hasleveien og uteareal på lokk for boligene. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før det gis imidlertid brukstillatelse for boligene.

§ 6 Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen for bolig/næring/kontor skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimumsnormen skal gjelde for næring. Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Vare- og økonomiatkomst skal innpasses mot Hasleveien og varelevering skal skje på egen grunn.

§ 7 Avkjørsel

Avkjørsel plasseres som vist med piler på plankartet..

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau med bredde på minimum 2,0 meter anlegges som vist på plankartet. Fortau skal være offentlig.

§ 9 Grønnstruktur – friområde

Areal mellom ny bebyggelse og fortau langs Sinsenveien skal opparbeides og fremstå som grønt.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av prosjektet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås stille side for alle boenheter. Soverom mot gate og andre rom med støyfølsom bruk må ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

§ 12 Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn med fjernvarme.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og annen veigrunn langs Hasleveien, samt friområde, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

FORSLAG TIL VEDTAK

Alternativ 1 (Forslagsstiller)

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 119, 123 og 125, Hasleveien 4, 6 og 8. som omreguleres fra offentlig bygning til:

Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

- Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau/annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur - friområde

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OP3-200406858-1, datert 16.11.2009 og revidert 29.06.2012.

Alternativ2 (Byantikvaren)

Oslo Bystyre forkaster:

Forslag om detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 119, 123 og 125, Hasleveien 4, 6 og 8, som omreguleres fra offentlig bygning til:

Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål -

- Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau

Grønnstruktur – friområde

Hensynssone: – bevaring av kulturmiljø H570

som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. OP3-200406858-2, datert 16.11.2009 og revidert 30.08.2011.

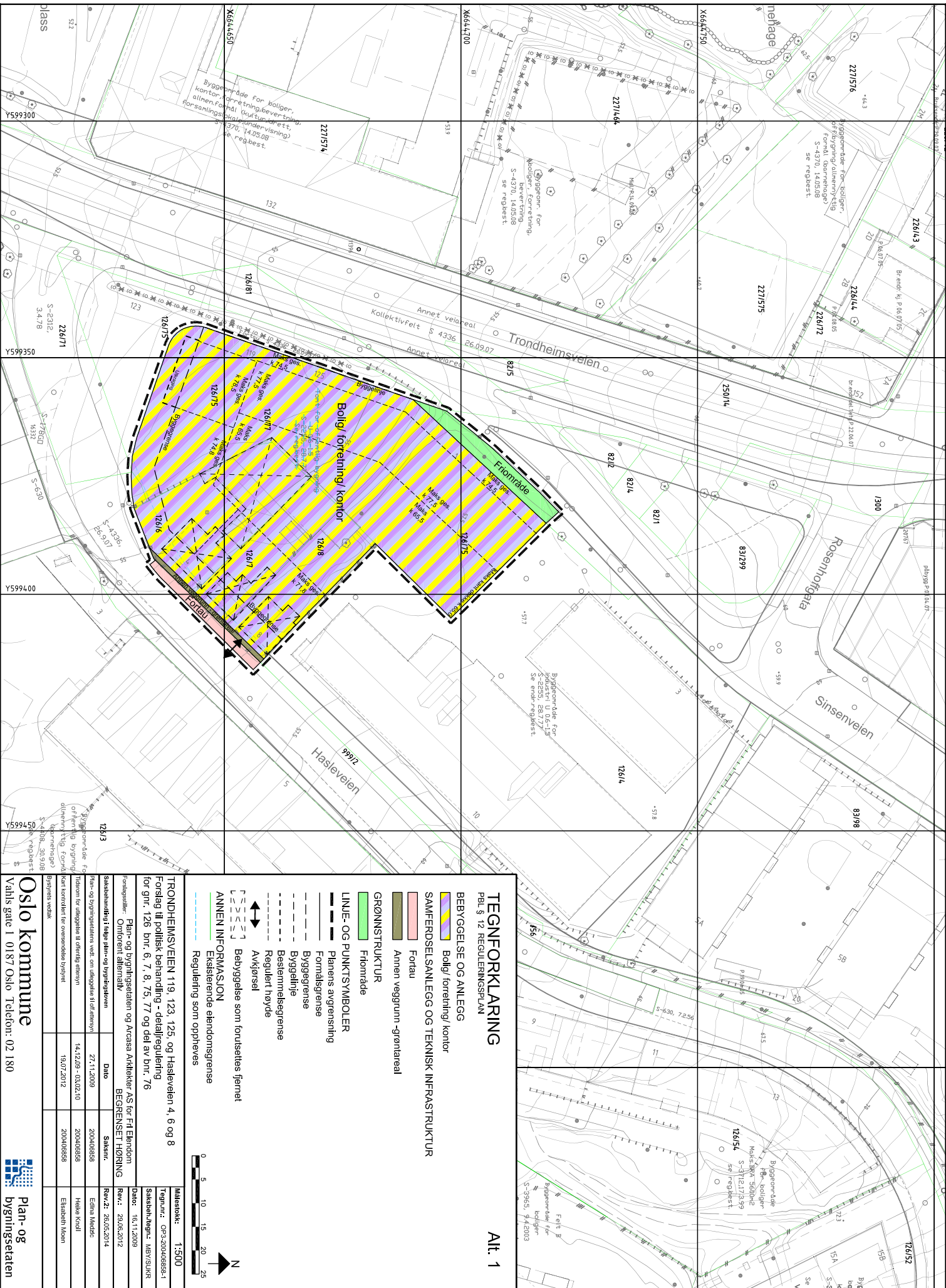
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2013 av:

Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Målfrid Nyrnes - fungerende avdelingsdirektør, Avd. for områdeutvikling



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

Alt. 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/ forretning/ kontor

SAVFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau

Annen veggrunn -grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

Fronnråde

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning

Fornalsgrense

Byggelinje

Bestemmelsegrense

Regulert høyde

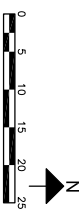
Avkjørsel

Bebyggelse som forutsettes fjernet

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense

Regulering som opphaves



TRONDHEIMSVENEN 119, 123, 125, og Hasleveien 4, 6 og 8

Forslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 126 bnr. 6, 7, 8, 75, 77 og del av bnr. 76

Plan- og bygningsetaten og Arcassa Arkitekter AS for F1 Eiendom		BEGRUNNET HØRING	
Forslagstiller: Omlorent alternativ		Date	Saksnr.
Saksbehandlingsfaglig plan- og bygningsetaten		27.11.2009	2004/0858
Plan- og bygningsetaten ved: som utdelt til offentlig ettersyn		14.12.09 - 02.02.10	2004/0858
Kartkontrollert for overensstemmelse		18.07.2012	2004/0858
Byråveilede: [navn]			Ellenhen Moen
Målestokk: 1:500		Tegn.nr.: 093-2004/0858-1	Saksbeh.sjef: MBV/SURK
Dato: 16.11.2009		Rev.1: 29.06.2012	Rev.2: 26.05.2014
Saksbeh.sjef: MBV/SURK			
Edna Madde			
Hågen Knoll			
Ellenhen Moen			

TRONDHEIMSVEIEN 119, 123 OG 125 HASLEVEIEN 4, 6 OG 8, ALTERNATIV 1.

Gnr./Bnr.: 126, 6, 7, 8, 75, 77 og del av 76 og uregistret veigrunn ved Hasleveien.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP3-200406858-1, datert 16.11.2009 og ~~sist revidert 29.06.2012~~, 20.05.2014

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål:

- Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål -- bolig/forretning/kontor

3.1 Utnyttelse

Maks bruksareal skal ikke overstige BRA = 13 200 m². Det tillates maksimum 3.050 m² BRA forretning i 2. etasje og maksimum 1 050 m² forretning i 1. etasje. Bruksareal under terreng der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal medregnes med 50%.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, byggelinjer, bestemmelsegrenser og regulerte høyder/gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming

Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10 skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Bygninger mot Hasleveien skal ha teglfasader. Hjørneoppbygg skal utformes som arkitektonisk bindeledd mellom fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien og med lys innramming av volumet. Lange bygningsfasader mot Trondheimsveien skal gis variasjon med vertikal oppdeling. Forretningsfasadene må gis en publikumsåpen utforming mot Trondheimsveien og Hasleveien.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkeverk og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Trappe- og heisoppbygg, ventilasjonsanlegg, kan oppføres inntil 3.0 meter over viste gesimshøyder og integreres i den arkitektoniske utformingen.

Anlegg på tak kan utgjøre inntil 20 % av samlet takflate. Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter.

Balkonger tillates utkraget fra veggliv med inntil 1,5 meter mot gate og gårdsrom og med minimum 3,5 meter fri høyde over gategrunn. Balkonger tillates innlasset mot gate. Hjørnebygg mot Hasleveien kan krages ut på søyler inntil 3 meter utover byggegrense fra 2. etasje og opp.

Hovedforretning i 2. etasje skal ha hovedinngang fra hjørnet Trondheimsveien/Hasleveien i 1. etasje og med mulighet for kundeinngang fra Sinsen-veien/ trekantplassen. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene. Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg.

Lange bygningsfasader skal gis variasjon med vertikal oppdeling.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke.

Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en

en stille side. Soverom mot gate må ha balansert ventilasjon. Maksimal leilighetsdybde eksklusive balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal

Gårdsrommet opparbeides til felles utendørs oppholdsareal med god bruksmessig kvalitet for boligene. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. Gårdsrommet skal planlegges slik at det er mulig å knytte dette sammen med gårdsrom i Hasleveien 10.

Utendørs felles oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 15 % av BRA bolig.

Private takterrasser og balkonger inngår ikke som grunnlag for beregning av uteoppholdsareal.

Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som innbefatter plass foran inngangsparti til forretning. Planen skal vise terreng og høydeforhold, varelevering, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, materialbruk, belysning og evt. støyskjerming på terreng. Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for et grøntanlegg på oversiden av lokket. Det skal sikres vekstgrunnlag for minst tre trær eller tregrupper med over 3 meters høyde.

Det skal innsendes takplan i 1:100 for felles takterrasser. Utomhusplanen skal vise i plan og snitt sammenheng med utearealet for Hasleveien 10. **Nivåforskjell mellom utearealene i disse to planene skal være maks 1 meter.** Ferdig opparbeidet uteareal skal ha kotehøyde som vist på kartet. Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene.

§ 5 Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg i 1.etasje og under terreng. Parkeringsdekningen for bolig/næring/kontor skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Minimumsnormen skal gjelde for næring. Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Vare- og økonomiatkomst skal innpasses mot Hasleveien og varelevering skal skje på egen grunn.

§ 6 Avkjørsel

Avkjørsel plasseres som vist med piler på plankartet.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Annen veigrunn - grøntareal

Det skal opparbeides et grøntareal mot Hasleveien på minimum 1.0 meter bredde innenfor offentlig fortau som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

7.2 Fortau

Det skal opparbeides fortau med minimum bredde 2,0 meter som vist på plankartet.

Fortau skal være offentlig.

§ 8 Grønnstruktur - friområde

Areal mellom ny bebyggelse og fortau langs Sinsenveien skal opparbeides og fremstå som grønt.

§ 9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av prosjektet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 10 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås stille side for alle boenheter. Soverom mot gate og andre rom med støyfølsom bruk må ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

§ 11 Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn med fjernvarme.

§11 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og annen veigrunn langs Hasleveien, samt friområde, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 119, 123 OG 125 HASLEVEIEN 4, 6 OG 8, ALTERNATIV 2.

Gnr./Bnr.: 126, 6, 7, 8, 75, 77 og del av 76 og uregistret veigrunn ved Hasleveien.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP-3-200406858-2, datert 16.11.2009 og revidert 30.08.2011.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål -
Bolig/forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau

Grønnstruktur

- Friområde

Område med hensynssone:

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bolig/forretning/kontor

3.1 Utnyttelse

Maks bruksareal skal ikke overstige BRA = 9.850 m². Det tillates en maksimum 3.000 m² BRA til forretning. Bruksareal under terreng der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50%.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, byggelinjer, bestemmelsegrenser og regulerte høyder/gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming

Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10 og trehusene, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Bygninger mot Hasleveien skal ha teglfasader. Hjørneoppbygg skal utformes som arkitektonisk bindeledd mellom fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien og med lys innramming av volumet. Lange bygningsfasader mot Trondheimsveien skal gis variasjon med vertikal oppdeling. Forretningsfasadene må gis en publikumsåpen utforming mot Trondheimsveien og Hasleveien. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkeverk og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Trappe- og heisoppbygg, ventilasjons-anlegg, kan oppføres inntil 3.0 meter over viste gesimshøyder og integreres i den arkitektoniske utformingen. Anlegg på tak kan utgjøre inntil 20 % av samlet takflate. Rekkeverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Balkonger tillates utkraget over byggegrense med inntil 1,5 meter med minimum 3,5 meter fri høyde over gategrunn og gårdstom. Forretning skal ha hovedinngang fra hjørnet Trondheimsveien/Hasleveien. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene. Hjørnebygg mot Hasleveien krages ut på søyler inntil 3 meter utover byggegrense fra 2.etasje og opp.

Hjørnebygget skal utformes som arkitektonisk bindeledd mellom fasadene mot Trondheimsveien og Hasleveien. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene. Bebyggelsen som grenser mot bevaringsverdig bygning mot Hasleveien 10 og trehusene, skal tilpasses det

bevaringsverdige miljøet ved fasadeutforming og materialvalg. Lange bygningsfasader skal gis variasjon med vertikal oppdeling.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke.

Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Soverom mot gate må ha balansert ventilasjon. Maks. leilighetsdybde utenom balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal

Gårdsrommet opparbeides til felles utendørs oppholdsareal med god bruksmessig kvalitet for boligene. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelsehemmede. Gårdsrommet skal planlegges slik at det er mulig å knytte dette sammen med gårdsrom i Hasleveien 10. Kote uteareal skal ha maks kote 60.0. Utendørs felles oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 15 % av BRA bolig. Private takterrasser, balkonger inngår ikke som grunnlag for beregning av uteoppholdsareal. Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse.

§ 4 Sone med angitt særlige hensyn - bevaring kulturmiljø: Husene på Hasleveien 4, 6 og 8

Eksisterende bygninger som er avmerket som verneverdige innenfor hensynssonen, tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Før rammetillatelse gis for tiltak på bygninger som er vernet, skal uttalelse foreligge fra Byantikvaren.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som innbefatter takterrasser og plass foran inngangsparti til forretning. Planen skal vise terreng og høydeforhold, varelevering, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, materialbruk og belysning og evt støyavskjerming på terreng. Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg på oversiden av lokket. Det skal sikres vekstgrunnlag for minst tre trær eller tregrupper med over 3 meters høyde. Det skal innsendes takplan i 1:100 for felles takterrasser. Utomhusplanen skal vise i plan og snitt sammenheng med utearealet for Hasleveien 10. Ferdig opparbeidet uteareal skal ha kotehøyde som vist på kartet. Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplan skal vise løsning mellom trehus mot Hasle-veien og uteareal på lokk for boligene. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før det gis imidlertid brukstillatelse for boligene.

§ 6 Parkering og varelevering

Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen for bolig/næring/kontor skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimumsnormen skal gjelde for næring. Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Vare- og økonomiatkomst skal innpasses mot Hasleveien og varelevering skal skje på egen grunn.

§ 7 Avkjørsel

Avkjørsel plasseres som vist med piler på plankartet..

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau med bredde på minimum 2,0 meter anlegges som vist på plankartet. Fortau skal være offentlig.

§ 9 Grønnstruktur – friområde

Areal mellom ny bebyggelse og fortau langs Sinsenveien skal opparbeides og fremstå som grønt.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av prosjektet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/12 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås stille side for alle boenheter. Soverom mot gate og andre rom med støyfølsom bruk må ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

§ 12 Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn med fjernvarme.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og annen veigrunn langs Hasleveien, samt friområde, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.