



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201408205-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Dato: 17.06.2014

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - SANNERGATA 32 MED FLERE

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201408205.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

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

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dokumentsenteret

Stab

Likelydende brev sendt til:

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO,
postmottak@eby.oslo.kommune.no

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

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

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-YYZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 16.06.2014 10:35

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	CAMILLA SOFIE AAKRE
-----------------------------	---------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	DERLICK ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	943760748
Adresse	Hausmanns gate 16
Postnummer	0182
Poststed	OSLO
Telefonnummer	23 32 72 70
E-post (kvittering sendes hit)	firmapost@derlick.no
Gjenta e-post	firmapost@derlick.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Camilla Aakre

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	FREDENSBORG NORGE AS
Organisasjonsnummer	934631005
Adresse	Møllerveien 4





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0182
Poststed	OSLO
Telefonnummer	23 29 20 00
E-post (kvittering sendes hit)	resepsjon@fredensborg.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Kai Sjøvold

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	225
Bruksnummer	272
Adresse/Stedsnavn	Sannergata 32
Eiers navn	Fredensborg Norge AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	225
Bruksnummer	73
Adresse/Stedsnavn	Dælenenggata 40
Eiers navn	Fredensborg Norge AS

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	225
Bruksnummer	45
Adresse/Stedsnavn	Christies gate 19
Eiers navn	Fredensborg Norge AS
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Gjeldende regulering stiller krav om detaljert bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Området ønskes fortettet med flere boliger. Det vil være nødvendig å øke utnyttelsesgraden, samt endre tillatte høyder. Det er antagelig behov for byggegrenser. Det er også ønsket en mindre justering av formålsgrensen innenfor eiendomsgrensene.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

	Det foreslås en ny boligblokk i bakgård, i form av et tilbygg til Dælenenggata 40. Det foreslås å bygge til gavlveggene på Dælenenggata 40 og Christies gata 19, mot Einar Tambarskjelves plass. Det foreslås å bygge om loftet i Dælenenggata 40 fra bodareal til å bli en utvidet del av underliggende leiligheter. Det foreslås å bygge om eksisterende vaskeri i bakgård til leiligheter. Se vedlagt beskrivelse.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Hvorvidt ønskede ombygginger vil betraktes positivt. Utvidelse av formålsgrensene mot Einar Tambarskjelves plass: Det er i dag to små hjørner innenfor eiendomsgrensen som ikke er regulert til bolig. Det vil ikke være mulig å tilby parkeringsplasser. Det er ei heller parkeringsmuligheter på eiendommen i dag, så det endrer ikke eksisterende situasjon. Iht. KDP13 er gjeldende parkeringsnorm å betrakte som en maksimumsnorm. Det er svært god kollektivdekning i området, og kort vei til sentrum. I forhåndskonferansen ble det ment at parkeringskravet burde være lempelig. Tilbygget i bakgården plasseres på tvers av eiendomsgrenser.

Karttjeneste

Vedlegg	
	Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Kommuneplan 2009 - "Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025". Planen uttrykker behov for 61.000 nye boliger frem mot 2025. KDP 13. Planområdet ligger i Oppgraderingsområde bolig. KDP 4. Eiendommene ligger utenfor berørte områder vist på kartene. Se for øvrig vedlagt beskrivelse.
---	---

Gjeldende regulering *

	S-2255 28.07.77. Endret reg.best. S-2937 01.10.87. Byggeområde for boliger. U 1.0 - 1.5. Det er krav om detaljert bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Bebyggelse kan tillates oppført i inntil 5 etasjer.
--	--





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)	Eiendommen er allerede bebygget. Det er svært godt kollektivtilbud i nærområdet. Eiendommene er ikke registrert som "vedtatt stille område". Det er moderat trafikk i Christies gate og Dælenenggata, da det ikke er gjennomfartstrafikk. Sannergata er sterkere trafikkert, med kollektivfelt. I Temakart T1 Støy, vedlagt høringsutkastet for ny kommuneplan: Oslo mot 2030, er Sannergata og nedre del av Christies gate markert med rødt (over 65db), og resterende del av Christies gate samt Dælenenggata markert med gult (mellom 55 og 65 db). Eiendommen er bebygget og bakgården er opparbeidet med gressplen, noe beplantning og gangveier. Det er godt kollektivtilbud i nærområdet. Se for øvrig vedlagt beskrivelse.
--	--

Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Sannergata 32: 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Forretninger i deler av 1. etasje. 34 to-romsleiligheter. Boder i kjeller og loft. Vaskeri i bakgårdsbygg. Dælenenggata 40: 6 etasjer samt kjeller og loft. 12 toroms- og 60 treromsleiligheter. Boder i kjeller og loft. Christies gate 19: 5 etasjer pluss kjeller og loft, (+1 etasje i 19 E). 50 to-romsleiligheter. Boder i kjeller og loft. Lager i 1. etasje i 19E. Samlet 156 leiligheter, 4 forretninger og 1 vaskeri. Se for øvrig vedlagt beskrivelse.
--	---

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Planområdet ligger i utkanten av Grünerløkka, mot Ring 2. Nærområdet har både tett kvartalsbebyggelse fra tidlig 1900, lamellbebyggelse fra midtre del av 1900, og nyere utbygningsprosjekt fra sent 1900 og tidlig 2000. De eldre prosjektene har bygningsmassen plassert i eiendommens ytre kant, langs vei og fortau. Flere av de eldste kvartalene har også bygg i bakgården. Planområdet har i hovedsak bygg fra ca 1930, plassert langs tilstøtende vei. Det er kort avstand til grønne parker, skolegårder med lekeapparat, treningssenter, samt handel og cafeer. Det er gangavstand til sentrum, og svært god kollektivdekning. Eksisterende bebyggelse kaster skygge inn i egen bakgård, men det er en romslig eiendom, som allikevel får godt med lys i løpet av dagen. Eiendommen er til dels utsatt for støy fra vei, i hovedsak Sannergata. De eksisterende byggene skjærer bakgården.
---	--





Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Stedsanalyse_bebyggelse.pdf
	Stedsanalyse_bevegelsesmønster.pdf
	Stedsanalyse_flyfoto.pdf
	Stedsanalyse_foto eks situasjon.pdf
	Stedsanalyse_grøntareal.pdf
	Stedsanalyse_kollektivtrafikk.pdf
	Stedsanalyse_reguleringskart.pdf
	Stedsanalyse_støy og luftkvalitet.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Se vedlagt beskrivelse.
--	-------------------------





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Byplangrep_soldiagram.pdf
	Byplangrep_tiltakene.pdf
	Byplangrep_prinsippsnitt.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	5571,4m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Bebyggelse og anlegg. Fordelt på boligformål og forretninger. I hovedsak boligformål, maks.350m ² BRA forretning. Se for øvrig vedlagt beskrivelse.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	ca 2650m ² på terreng, ca 150m ² på felles takterrasse, i tillegg balkong på ca 5m ² /bolig for de fleste leiligheter og private takterrasser på ca 10m ² /bolig for loftsutbygging i D40 . Se for øvrig vedlagt beskrivelse.
Utnyttelse	Eksisterende bebyggelse: ca 12.900m ² BRA (inkludert kjeller og loft). Ny bebyggelse: ca 2.700m ² BRA. Ca 180m ² måleverdig BRA på balkonger. Samlet ca 15.830m ² BRA. Utnyttelsen settes til maks 300% BRA. Parkering teller ikke med. Se for øvrig vedlagt beskrivelse.
Høyde	Tilbygg mot Tambarskjelves plass følger høyder på eksisterende bygg: For Dælenenggata 40 gir det 6 etasjer (inkludert plan U) pluss kjeller og loft med saltak. For Christies gate 19 gir det 6 etasjer (inkludert plan U) pluss kjeller og loft med saltak. Nytt tilbygg til D 40 i bakgård tillates oppført med 7 etasjer, pluss kjeller under terreng. Det tillates terrasse på tak over plan 7 og oppbygg for heis og trapp til terrasse.
Trafikk og parkering	Planforslaget innebærer ingen endring av eksisterende trafiksituasjon. Det er i dag ikke parkeringsmuligheter på eiendommen, og forslaget endrer ikke på dette. Det legges opp til ny sykkelparkering på terreng. Utomhusplanen viser 95 plasser under tak. Se for øvrig vedlagt beskrivelse.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Vedlegg

Vedlegg	
	Tiltak 1_D 40 loft.pdf
	Tiltak 2_D 40 tilbygg bakgård fasade.pdf
	Tiltak 2_D 40 tilbygg bakgård fasade_2.pdf
	Tiltak 2_D 40 tilbygg bakgård plan.pdf
	Tiltak 3_C 19 tilbygg plass fasade.pdf
	Tiltak 3_D 40 tilbygg plass fasade.pdf
	Tiltak 3_D 40_C 19 tilbygg plass.pdf
	Tiltak 4_S 32 vaskeri.pdf
	Tiltakene_brannbil.pdf
	Tiltakene_Utomhusplanl.pdf
	14-06-12 Supplerende_tekst_til_BYGGSØK.pdf

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Forslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Det er ikke planer om medvirkning.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Mangel på parkering.



Oslo, 10.06. 2014

Tiltakets art: - Anmodning oppstartsmøte,
detaljregulering
Adresse: - Sannergata 32, Dælenenggata 40,
Christies gate 19, Oslo
Gnr./Bnr.: - 225/ 45 + 73 + 272

Oppdragsgiver: - Fredensborg Eiendomsselskap AS
Fagkyndig: - Derlick Arkitekter AS

Deres ref.: -

Vår ref.: - 990-6-B009 A0-B-01

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERING

Sannergata 32, Dælenenggata 40, Christies gate 19 – gnr/bnr 225/45+73+272

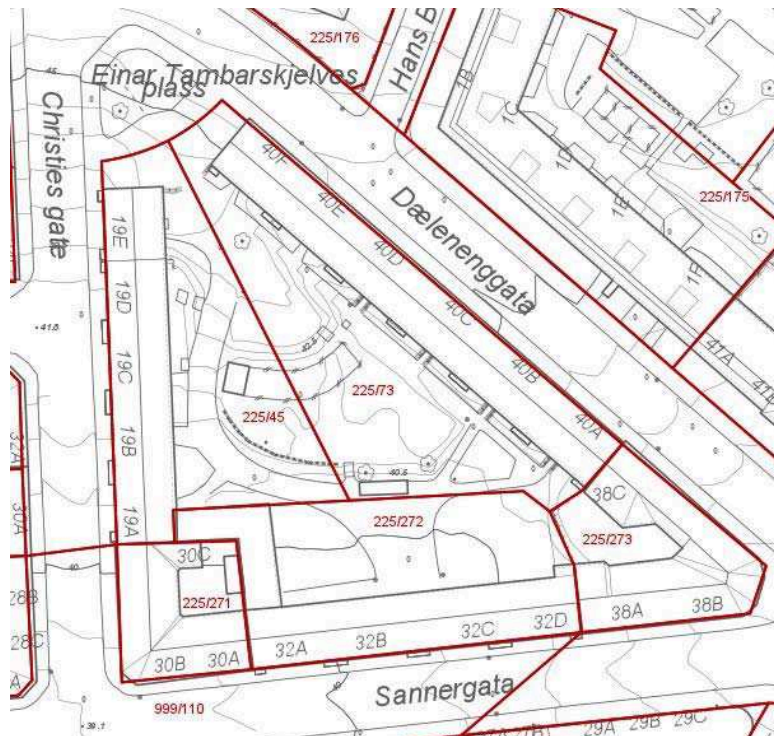
Supplerende tekst til *Skjema for bestilling av oppstartsmøte*.

Oppdragsgiver: Fredensborg Eiendomsselskap AS
Fagkyndig: Derlick Arkitekter AS

Planområde

Planområdet består av følgende eiendommer:

Christies gate 19 A-E (heretter kalt C 19)	Gnr/bnr: 225/45	Tomteareal: 1702,2 m ²
Dælenenggata 40 A-F (heretter kalt D 40)	Gnr/bnr: 225/73	Tomteareal: 2308,4 m ²
Sannergata 32 A-D (heretter kalt S 32)	Gnr/bnr: 225/272	Tomteareal: 1560,8 m ²



Utsnitt av kart

Fredensborg Norge AS eier de tre berørte eiendommene. Eiendommene utgjør sammen med Sannergata 30 (gnr/bnr 225/271) og Sannergata 38 (gnr/bnr 225/273) et samlet kvartal. Sannergata 30 og 38 er bygårder fra henholdsvis fjerde kvartal av 1800-tallet og første kvartal av 1900-tallet. De

er begge markert i kulturminnesøk med vernestatus: kommunalt listeført. Da begge gårdene i tillegg har en annen arkitektonisk typologi enn resten av kvartalet og har andre eiere anser vi det riktig å holde disse blokkene utenfor plansaken. Disse byggene bør i våre øyne bevares slik de står, og det vil ikke være ønskelig å regulere disse med samme føringer som resten av kvartalet.

Plansaken

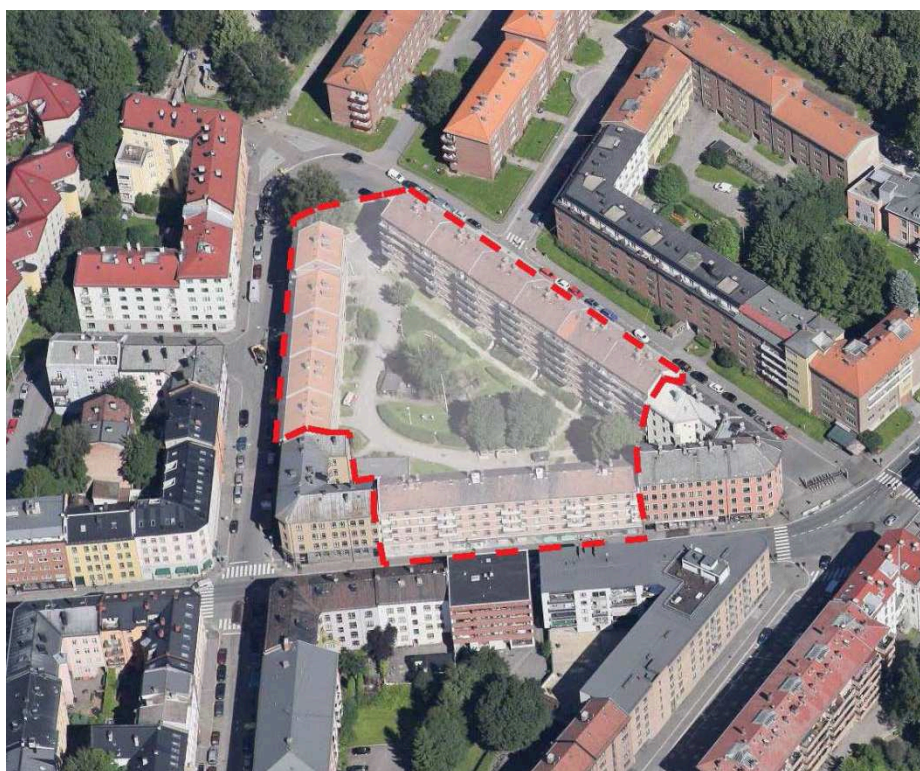
Bakgrunnen for planforslaget er at gjeldende reguleringsbestemmelser stiller krav om detaljert bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis.

Intensjonen bak planforslaget: fortetting.

Intensjonen bak det nye planforslaget er å bidra til mer variert leilighetsfordeling og større tilbud av boliger i indre by, ved å fortette i eksisterende kvartal.

Planen legger til rette for større høyder enn i gjeldende regulering, økt utnyttelse, byggegrenser og en svært liten endring av formålsgrensen.

Planen vil legge til rette for flere boliger i Oslo sentrum og bidra til større variasjon i leilighetsstørrelser innenfor et kvartal overrepresentert med små to-roms- og tre-roms leiligheter. Uteområdene vil settes i stand og vil bli bedre tilrettelagt for alle.



Flyfoto fra sør – oversikt over planområdet

Eksisterende situasjon

Planområdet er bebygget med tre blokker plassert i kvartalets ytre grenser. Byggene er oppført med samme arkitektoniske typologi og antas å være fra 1930-tallet. Husene har et stramt og enkelt formspråk. Planløsningen er i hovedsak lik fra etasje til etasje, og tilnærmet lik for de tre byggene. Byggene trappes nedover i flukt med terrenget. Fasaden er kledd med rød tegl, vinduene har enkle former, trapperommet er markert med et vertikalt vindusbånd. De fleste leilighetene har balkonger.



Chr. 19 og D 40 sett fra bakgården

I del av bakgården tilhørende Sannergata 32 ligger det en vinkelformet bygning som har huset et vaskeri. Bygget har kun 1 etasje, og skiller den store, felles bakgården fra bakgård tilhørende Sannergata 30.



Vaskeribygningen, et lavt volum over kun 1 etasje

Bebyggelsen rundt kvartalet åpnes i nord mot en liten plass: Einar Tambarskjelves plass. Det er i tillegg en åpen søylegang mellom Sannergata og bakgården i sør, under Sannergata. 32.



Eksisterende utnyttelse

Arealer på loft og i kjeller er benyttet til boder mm. og ikke medtatt i arealberegningene. BTA av bebyggelse er målt ut fra arkivtegninger.

Bebyggelse på eiendommene utgjør:

Christies gate 19	Areal: ca 3.670 m2 BRA/3.200m ² BTA	50 leiligheter
Dælenenggata 40	Areal: ca 5.770 m2 BRA/5.160m ² BTA	72 leiligheter
Sannergata 32	Areal: ca 3.420 m2 BRA /2.960m ² BTA	34 leil., 4 forretninger og 1 vaskeri
Totalt:	Areal: ca 12.858 m2 BRA/11.320m ² BTA	156 leil., 4 forretninger og 1 vaskeri

(BRA er målt for alle plan, inkludert kjeller og loft.

BTA er målt ekskludert kjeller og loft, men inkl. vaskeri på terreng, iht beregning for U-grad.)

Areal av tomtene gir grunnareal 5.571,4m². Medtatt areal til midt vei og 10 m inn i Einar Tambarskjelves plass får vi brutto grunnareal på 7.556 m2 (målt på kart).

Dette gir rom for brutto gulvareal på maks. 11.334 m2 innenfor vedtatte u-grad på 1,5.
BTA for eksisterende bygg er totalt ca 11.320 m2.

Tiltakene

1 Eksisterende loftsareal i Dælenenggata 40 endres fra boder til boligareal. Leilighetene på plan 5 utvides med en ny etasje på loftet til to-etasjers boliger. Loftsarealet tilfører et ekstra oppholdsrom, en takterrasse mot vest, og et ekstra soverom til leilighetene. 12 leiligheter økes fra 56m² til 75m² BRA. Det er overdekning av boder i kjeller, slik at behovet for boder for samtlige leiligheter i bygget allikevel dekkes.

Endringen medfører behov for økt utnyttelsesgrad da arealet vil telle med ved beregning av U-grad.

2 Det legges til rette for et større tilbygg til Dælenenggata 40, plassert inne i eksisterende bakgård. Tilbygget vil få 7 boligetasjer, pluss underetasje under terreng og felles takterrasse. Byggets høyde holdes innenfor mønehøyden på eksisterende bygg i Dælenenggata 40. Bygget planlegges med variert størrelse på leilighetene.

Volumet bygges inntil Dælenenggata 40 med en noe smalere koblingsdel. Denne går fra nybyggets plan 1 til og med plan 6. Plan 7 i tilbygget er på nivå med plan 5 i eksisterende bygg i D40. De eks. tilgrensende leilighetene i D 40 kan dermed få terrasse på koblingsdelen fra plan 5. Bygget tilfører 27 nye boliger med følgende fordeling: 12 er mellom 35-50m² - 8 er mellom 50-80m² - 7 er over 80m². I tillegg utvides tilgrensende eksisterende leiligheter i D 40: 2 leiligheter fra 38m² til 52m² BRA, og 8 leiligheter fra 56m² til 70m² BRA.

Endringen medfører behov for økt utnyttelsesgrad da arealet vil telle med ved beregning av U-grad. Maks. tillatte høyder må justeres. Det bør angis byggegrense rundt bygget.

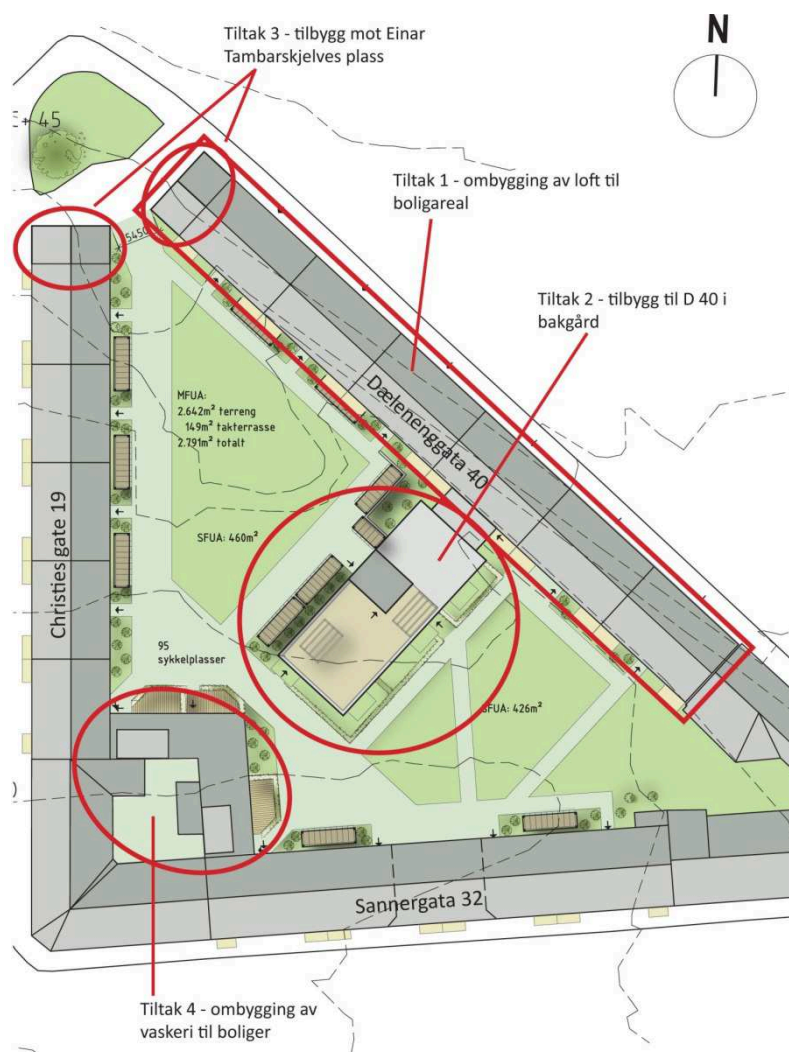
3 Innenfor eiendomsgrensen er det rom for å bygge ut gavlene på Dælenenggata 40 og Christies gate 19 med en utvidelse på ca 4,8m. lengde mot plassen i nord. Eiendomsgrensen er noe romsligere enn eksisterende areal regulert til bolig.

Dette arealet er antagelig støyutsatt, dvs at min. ett soverom må vende inn mot bakgården. Tilbyggene utføres derfor som en utvidelse av tilgrensende leiligheter i eksisterende bygg. I C 19 utvides 5 leiligheter fra 50m² til 90m² BRA. I D 40 utvides 4 leiligheter fra 56m² til 96m² BRA, og 1 leilighet fra 75m² (inkludert loftsutbyggingen) til 131m² BRA.

Endringen medfører behov for økt utnyttelsesgrad da arealet vil telle med ved beregning av U-grad. Maks. tillatte høyder justeres slik at tilbyggene kan følge høyder på eksisterende bygg. Formålsgrensen justeres slik at byggene kan fylle ut eiendomsgrensen. Det bør angis byggegrense rundt tilbyggene.

4 Eksisterende vaskeribygning i bakgården til Sannergata 32 foreslås endret til boliger. Volumet er planløst med 3 boliger som alle får privat uteareal på terreng. Det legges opp til noe ekstra lysinnslipp via takene i form av et oppbygg som også muliggjør en ikke måleverdig hems. Ombyggingen tilfører 3 stk. to-roms leiligheter på henholdsvis 46, 49 og 50m² BRA. Boder dekkes inn av overskuddet av boder i D 40.

Endringen er innenfor gjeldende regulering, da arealet allerede er medregnet ved beregning av U-grad.



Historikk

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten vedrørende søknad om rammetillatelse for tilbygget til Dælenenggata 40 i bakgården, den 05.02. 2014. Kommunens saksnr: 201315461-2, saksbeh: Espen Hofsvang.

Her følger oppsummert hovedpunktene i PBEs referat fra konferansen:

- Med bakgrunn i reguleringsbestemmelsenes krav om bebyggelsesplan bør kvartalet omreguleres for at tiltaket skal kunne realiseres.
- Det bør ved innsending av planforslag redegjøres godt for uteoppholdsarealer og bokvalitet for kvartalet som helhet.
- Plan- og bygningsetaten anbefaler at bruksendring av vaskeri til bolig tas med i plansaken.

Under forhåndskonferansen for rammesøknad ble det antydnet at parkeringskravet i parkeringsnormen burde være lempelig for slike tiltak i eksisterende bebyggelse.

I tråd med anbefalingen anmodes det nå om oppstartsmøte for detaljregulering.

Planforslagets hovedgrep

• Reguleringsformål.

Planområdet foreslås regulert til *bebyggelse og anlegg*, fordelt på:

- boligformål
- forretninger

• Grad av utnyttning.

(Netto tomteareal blir lik eiendomsarealet forutsatt at formålsgrensen utvides til eiendmsgrensen.)

Samlet utnyttelse:

Samlet netto tomteareal: 5.571,4m²

Total BRA: ca. 15.831 m²

Samlet utnyttelse tomt gnr/bnr 225/ 45+73+272: ca. 285 % BRA

Vi foreslår å sette utnyttelsen til **maks 300 % BRA**.

Da tilbygget til D 40 i bakgården strekker seg over eiendmsgrensene, føler vi det er riktig å beregne utnyttelse for planområdet som helhet. Vi har allikevel utført beregning pr. tomt til orientering:

Tomt 225/45 Christies gate 19: Netto tomteareal: 1.702,2 m²

Eksisterende areal: ca 3.670 m² BRA

Ny bebyggelse: ca 260 m² BRA (tilbygg mot Einar Tambarskjelves plass)

Areal måleverdig balkonger: 60 m² BRA

Samlet areal: ca 3.990 m² BRA

Utnyttelse: ca 235 % BRA

Tomt 225/73 Dælenenggata 40: Netto tomteareal: ca 2.308,4 m²

Eksisterende areal: ca 5.770 m² BRA

Ny bebyggelse: ca 260 m² BRA (tilbygg Tambarskjelves plass)

Areal måleverdig balkonger: 90 m² BRA

Ny bebyggelse: ca 2.260 m² BRA (tilbygg i bakgård, strekkes litt utenfor tomtegrensen)

Areal måleverdig balkonger: 20 m² BRA

Samlet areal: ca 8.410m² BRA

Utnyttelse: ca. 365 % BRA

Tomt 225/272 Sannergata 32 A-D: Netto tomteareal: 1.560,8 m²

Eksisterende areal: ca 3.420 m² BRA

Areal måleverdig balkonger: 11 m² BRA

Forslått ny bebyggelse: 0 (vaskeriet er allerede medregnet)

Samlet areal: 3.431 m² BRA

Utnyttelse: ca. 220 % BRA

- **Høyder, etasjeantall og avstand til nabobebyggelse.**

Høyde på eksisterende boligblokker endres ikke. Her følger en vurdering fordelt på tiltak 1-4:

- 1 Ombygging av loft i D40 endrer ikke byggets høyder
- 2 Tilbygg i bakgården, til Dælenenggata 40, er planlagt med flatt tak og felles takterrasse. Bygget tillates oppført med 7 etasjer over terreng, samt underetasje under terreng, og takterrasse med oppbygg for heis og trappehus. Trapp- og heisoppbygget på takterrassen er tilpasset mønehøyden for tilgrensende del av eks. bygg i Dælenenggata 40. Avstand til nabogrense reguleres av eksisterende bygningsvolumer.
- 3 Foreslått tilbygg mot Einar Tambarskjelves plass skal følge gesims og mønehøyder fra eksisterende bygg i henholdsvis Christies gate 19 og Dælenenggata 40. De utvides med ca 4,8m lengde inn mot plassen. Byggene følger samme liv mot veien som eksisterende bebyggelse.
- 4 Vaskeriet beholdes med samme hovedvolum, men det tillates oppbygg på tak for å slippe inn ekstra lys, og muliggjøre en mezzanin.

- **Leilighetene og leilighetsfordeling.**

Eksisterende bygg har totalt **156** boliger fordelt på de tre eksisterende byggene. Leilighetene er tilnærmet like i plan og størrelse for alle de tre byggene.

Leilighetsfordeling eks. bygg:

62 boliger mellom 35 og 50m ² BRA	– 62 to-roms	= 39,7 %
94 boliger mellom 50 og 80m ² BRA	– 34 to-roms, 60 tre-roms	= 60,3 %
0 boliger over 80m ² BRA		= 0,0 %

Planforslaget legger til rette for tiltak som muliggjør en utvidelse av 31 leiligheter og tilfører 30 helt nye boliger til kvartalet. Det tilfører en større variasjon i sammensetning av leiligheter og åpner for en mer variert beboergruppe – alt fra mindre leiligheter for enslige/par uten barn/studenter til større leiligheter med plass for barnefamilier.

Medregnet tiltakene blir leilighetfordelingen som følger: Totalt **186** leiligheter

69 boliger mellom 35 og 50m ² BRA	- 69 to-roms	= 37,1 %
100 boliger mellom 50 og 80m ² BRA	- 45 to-roms, 44 tre-roms, 11 fire-roms	= 53,8 %
17 boliger over 80m ² BRA	- 7 tre-roms, 5 fire-roms, 5 fem-roms	= 9,1 %

Av byggenes samlede BRA utgjør boligarealet ca 12.501m² BRA.

- **Utearealer**

Kvartalets bakgård er i dag enkelt opparbeidet med gressplen, gangveier og kjørbare gangveier, samt noen skur/boder.

Ved gjennomføring av tiltakene vil bakgården oppgraderes og det bør legges til rette for intern lekeplass i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Tilnærmet alle leiligheter har egen balkong eller terrasse. I tillegg vil det bygges en felles takterrasse på det nye tilbygget i bakgården, som vil være tilgjengelig for beboere i øvrige hus i kvartalet. Terrassen vil få svært gode sol- og utsiktsforhold.

Brannbil må ha adkomst til bakgården, og en kjørbar gangvei videreføres. Det bør også vurderes armert gress strategiske steder.

Plan og bygningsetatens veiledning for behandling av utomhusplan anbefaler uteareal på minimum 25 % av BRA for boliger i indre by. Balkonger, uteareal på terreng og takterrasser er inkludert. Det vil være 2.642m² felles uteoppholdsareal på terreng i bakgården, samt 149m² fellesareal på takterrassen. I tillegg tilkommer 875m² privat uteoppholdsareal på balkonger, takterrasser og terrasser på terreng. Dette utgjør samlet ca **29 % av BRA** benyttet til boligareal.

- **UU og tilgjengelighet**

Nybygg vil bygges med heis og iht krav om tilgjengelighet etter gjeldende forskrifter.

Adkomst til bygget skal også være tilgjengelig, og bakgården må opparbeides med hensyn til dette.

- **Parkering**

Parkering for biler er i dag ivare tatt med gateparkering. Det er i tillegg noen plasser nord for Christies gate 19 og Dælenenggata 40, langs Einar Tambarskjelves plass.

Det vil ikke legges til rette for parkering i plansaken. Dagens bakgård bør ikke i særlig grad nedbygges med parkeringsplasser på terreng, da dette vil gå på bekostning av uteoppholdsareal og kvaliteter i bakgården. Da eiendommen er svært sentral, og det er veldig god kollektivdekning i området, oppfordrer planen til bruk av miljøvennlige transportformer. Det vil tilrettelegges for en stor andel sykkelparkering i bakgården, og det er mulig å parkere sykler i sportsboder.

I følge KDP 13 er gjeldende parkeringsnorm en maksimumsnorm. Opp til flere av de politiske og kommunale føringene nevner at bilbruken bør reduseres i sentrum. I veiledningsheftet for *Parkeringsnorm for boliger i Oslo* fra 2003 kan man lese at normen ikke er rettskraftig med mindre den er gjort til en bindende del av reguleringsplan. (Det er den ikke gjort i S-2255). Dersom normen ikke er rettskraftig er det plan og bygningslovens § 28-7 som er gjeldende, denne sier «*Uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l ...*»

- **Støyskjerming**

Eksisterende bygg gir tilstrekkelig støyskjerming for tiltakene i bakgården. Tilbyggene mot Einar Tambarskjelves plass må planløses iht. gjeldende krav vedr. støy.

- **Infrastruktur**

Brann og slukning/redning

Brannvesenets stigebil må ha adkomst til bakgården. Den har kjørebredde 3,5m og krav til minimum 4m fri høyde.

Kollektivtilbud.

Det er god kollektivdekning i området:

Stopp i Biermannsgate/ Vogts gate: Trikk 11, 12 og 13, buss 111, 112

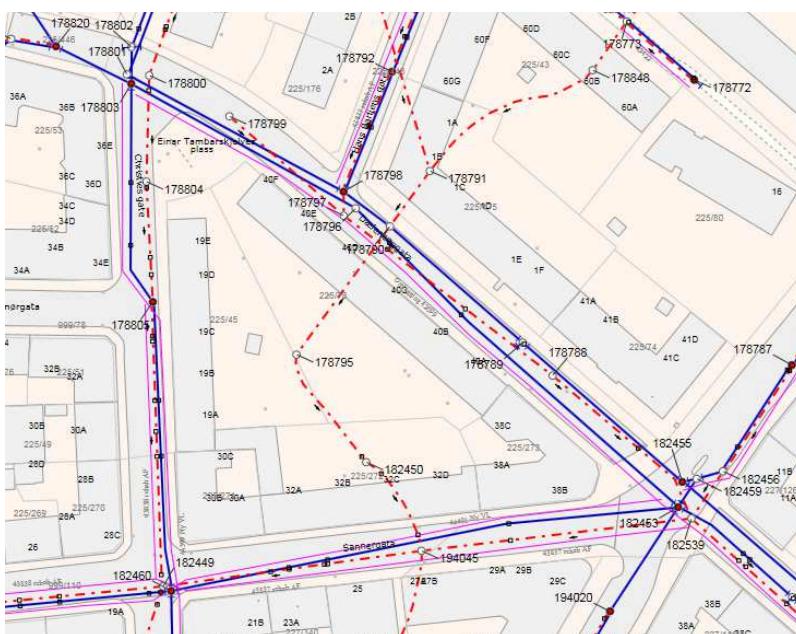
Stopp Biermannsgate: Trikk 11, 12 og 13, buss 111, 112

Stopp Fagerheimgata/Christies gate: buss 21 og 33

Stopp Københavngata: buss 20, 21, 28, 33, 345, 363, 435, samt flybussen

Vann og avløp

Det går kommunale vann og avløpsledninger over tomten. Minste tillatte avstand mellom VA-ledning og byggverk er 2 m. Løsningen vist i planinitiativet forutsetter omlegging av ledningstraséen.



Utsnitt VA-kart

Planstatus

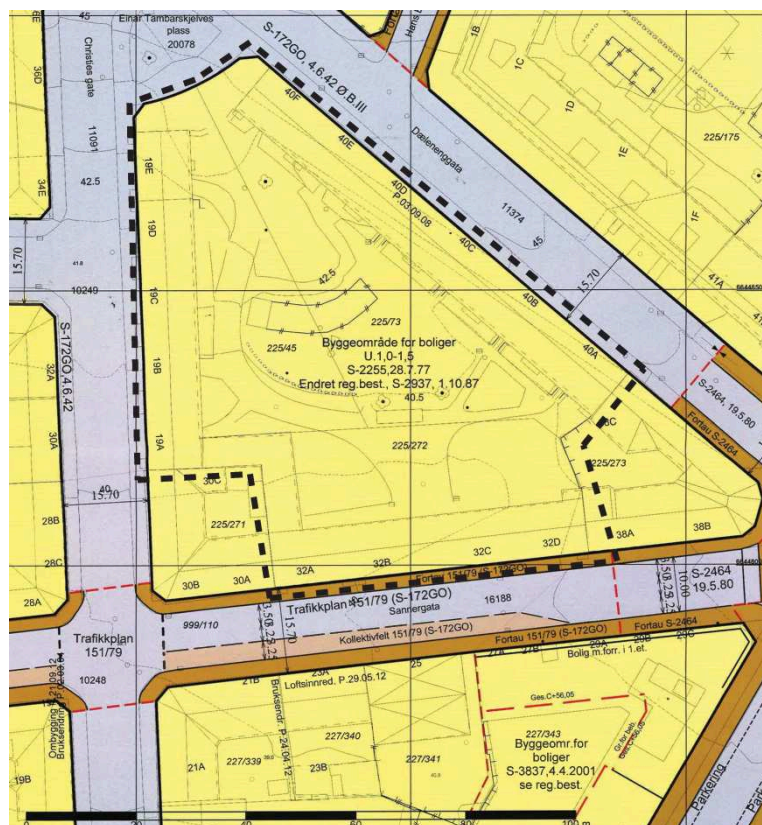
Gjeldende regulering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-2255, reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune vedtatt 28.7.77, med endringer S-2937, datert 01.10.87.

Reguleringsformål er «Byggeområde for boliger», med U-grad 1,0-1,5.

Bestemmelsene krever at det før byggetillatelse kan gis, skal foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.

Det gis rom for å bygge opp til 5 etasjer.



Utsnitt av reguleringskartet – planområdet markert med sort stiplet strek

Gjeldende kommuneplan

Eiendommen er omfattet av Kommuneplan 2008, Oslo mot 2025, vedtatt av Oslo bystyre 11.06. 2008.

Eiendommen ligger i *indre by* og er omfattet av området *allsidig bymiljø med stor andel boliger* i følge kartbilaget.

Planen sier om boligbygging bl.a: Oslo har et vesentlig innslag av små boliger. De siste årene har det vært en økende preferanse for sentrumsnære boliger. Boligbehovet i 2025 er beregnet til 345.000, 78.000 flere boliger enn det var i 2001. Beregninger indikerer et behov for 60.000 ny boliger fra 2008, det utgjør ca 3.400 nye boliger /år.

Det sies at om lag 40.000 av de 60.000 boligene som må bygges før 2025, vil ligge innenfor området: *allsidig bymiljø med stor andel boliger*.

En bærekraftig byutvikling forutsetter en balansert, konsentrert utbygging gjennom fortetting og transformasjon innen nåværende byggesone.

Planen sier at veksten i transportetterspørselen i Oslo må søkes dekket ved økt bruk av kollektive transportmidler samtidig som bilens andel av transportarbeidet må søkes redusert. (Punkt 5.3). Sykkelen har stor konkurranseflate mot bil og kollektivmidler på reiser kortere enn fem kilometer.

Punkt 5.5 om miljøbelastninger: Bilbruken bidrar også i stor grad til dårlig lokal luftkvalitet og støyplager. Bruk av takarealet til takhager for rekreasjon og sosiale møteplasser må videreutvikles. Det er viktig at parkeringsdekningen ved nybygging bygger opp om kollektivtrafikken.

Antall parkeringsplasser må avveies mellom hensyn til bymiljø, trivsel og trafikksikkerhet.

Punkt 5.8 om variert boligbygging. Det er viktig at boligtilbudet er variert og har god kvalitet. Det er viktig å legge til rette for større boliger tilpasset barnefamilier i sentrale byområder.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Planforslaget legger til rette for flere boliger i indre sone, og tilfører en større variasjon av boligstørrelser til et veldig homogent kvartal.

Planområdet ligger i et område med svært god kollektivdekning, og kort avstand til bysentrum. Det legges opp til at sykkel blir det foretrukne fremkomstmiddelet for beboerne ved nye, overdekte sykkelplasser i bakgården.

Nybygget vil bygges med felles takterrasse på taket.

Gjeldende kommunedelplaner

Iht. reguleringsplankartet så omfattes eiendommene av KDP 4, KDP 13 og KDP BB.

Kommunedelplan Akerselva miljøpark (KDP nr. 4)

Eiendommen er omfattet av *Kommunedelplan Akerselva miljøpark* (KDP nr. 4), vedtatt av Oslo bystyre 28.11.1990.

Planen skal ivareta og utvikle Akerselva som bypark.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Eiendommene som omfattes av plansaken grenser ikke direkte til Akerselva, og ligger utenfor områder med vedtatt arealbruk (like utenfor kartutsnittet til delområde 5). Vi vurderer derfor at kommunedelplanen ikke har relevans for denne plansaken.

Kommunedelplan for indre Oslo (KDP nr. 13)

Eiendommen er omfattet av *Kommunedelplan for indre Oslo* (KDP nr. 13), vedtatt av Oslo bystyre 03.12.1998.

Eiendommen ligger i *indre by* og er markert som *oppgraderingsområde bolig* på kartbilaget *Boligbyen*.

I utredningen om tiltak i *oppgraderingsområdene* står det bl.a. at nybygg for boliger i hovedsak skal tilføre lokalmiljøene flere større boliger for å bidra til et mer variert boligtilbud og høyere standard. Kommunedelplanen trekker frem at dersom man ønsker en revitalisering av sentrum og sentrumsnære områder med større bosatt befolkning, så må man være villige til å konkretisere såkalte kompensatoriske kvaliteter (s. 89 i KDP 13). Alle de ideelle bomiljøkvalitetene kan ikke alltid tilbys i indre by. Men den indre byen har andre bymessige kvaliteter, som nærhet til handel, service og kultur, og tette sosiale nettverk.

Sentrumsnære boliger for ulike grupper har ikke alltid samme behov for uteareal og parkering. Standardkravene må i slike tilfeller knyttes til boligen. Kravet om parkeringsplasser må også

differensieres mer og i enkelte tilfeller frafalles. Iht. planen er boligparkeringsnormene i indre by å betrakte som maksimumsnormer. KDP 13 sier i tillegg at: «*Boligparkeringsnormen i indre by bør reduseres vesentlig som et ledd i mer urban by med miljøvennlig trafikk*».

I bystyrets vedtak står det:

Punkt 3a: «*Byrådet bes snarest legge frem en sak for hvordan boligandelen i indre by, spesielt i sentrum, kan økes... ..Det bør legges til rette for at det i egnede områder kan bygges høyere enn 4-5 etasjer.*»

Punkt 3b: «*Ved planlegging av nye boligprosjekter bes byrådet ta hensyn til at prosjektene som helhet skal ha en variert sammensetning av boenheter, hvor ulike typer familier kan finne seg til rette*».

Punkt 10: «*Byrådet bes sørge for at en del små, kommunale leiligheter i bydelene 4, 5 og 6 bygges om til større leiligheter som kan gi en mer variert beboersammensetning i disse bydelene.*»

I punkt 14 b: «*Byrådet bes vurdere lavere parkeringsnorm i forbindelse med reguleringsplaner for indre by*».

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Planforslaget legger til rette for en mer variert boligsammensetning i et sentrumsnært område i indre by.

Eksisterende bebyggelse har ikke parkeringsplasser tilknyttet boligene, og planforslaget legger heller ikke til rette for dette for de nye boligene. Det vil legges til rette for sykkelparkering for å fremme bruk av sykkel som transportmiddel. Eiendommen er sentral og har kort avstand til bysentrum og har et nærområde med butikker og tilbud av de fleste slag som må kunne ansees som kompensatoriske kvaliteter.

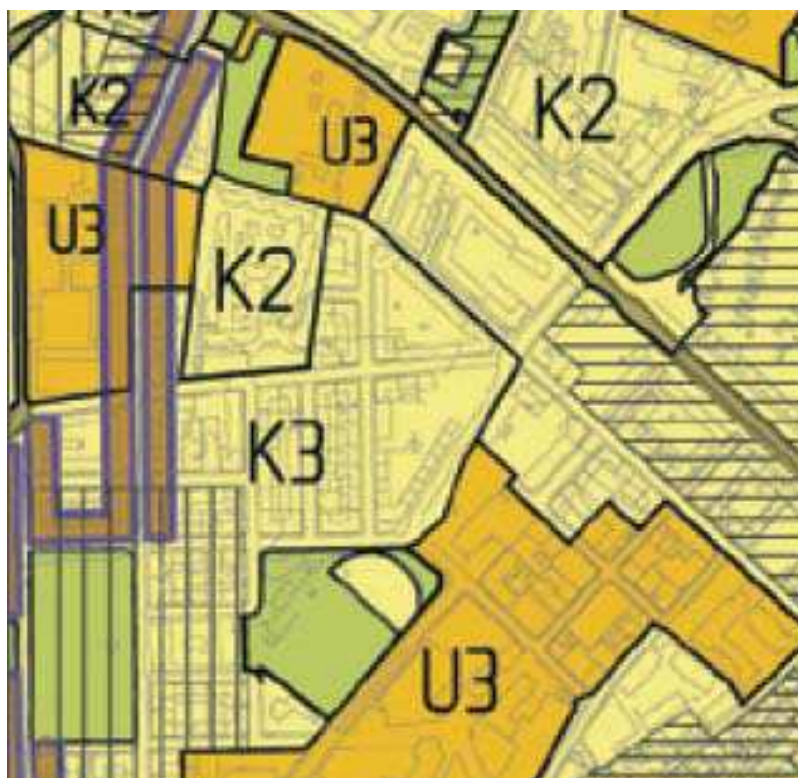
Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 (KDP BB)

Eiendommen oppføres som omfattet av *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025*. Planen er imidlertid ikke vedtatt. Planforslaget ble utarbeidet i 2005 og høringsutkast 2 er datert juni 2009. Forslaget ble oversendt for politisk behandling høsten 2010.

Eiendommen ligger i konsolideringsområde K3 på kartbilaget, oppgitt som område med tett kvartalsbebyggelse. Mål for områdene er at de skal fornyes gradvis med bolig som dominerende funksjon samtidig som hensynet til områdenes karakteristiske egenskaper skal ivaretas.

Utdrag fra planforslaget:

- Utnyttelse 350 % BRA
- MUA 20 % av BRA.
- Høyde 22 m, og 1 etasje høydetillegg ved spesielt høy prosjektkvalitet. Øverste etasje trekkes 3 m tilbake fra gesims.



Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Planforslaget er godt tilpasset føringene i KDP BB.

Foreslått utnyttelse ligger godt innenfor planens anbefalte utnyttelsesgrad for dette området. MUA på min 20 % av BRA er oppfylt i forslaget. Planen åpner for høyere høyder, noe som ville samsvare godt med planforslaget.

Kommende kommuneplan «Oslo mot 2030»

Oslo kommune har nylig lagt ut forslag til ny kommuneplan: Oslo mot 2030. Denne nye planen skal oppheve den gamle Soneplanen når den blir vedtatt. Planen er ute på første gangs høring

For eksisterende områder sier bestemmelsene i hovedsak at man ved nye tiltak skal følge den eksisterende gatestruktur, bebyggelsesstruktur, dominerende høyder og volum. Det er ikke stilt krav til utnyttelsesgrad i indre by utover dette.

Det vil fremdeles stilles krav til detaljregulering for de fleste større tiltak i indre by. For å slippe krav om reguleringsplanen skal tomtearealet ikke være større enn 1.500m², og man må følge kravene til bebyggelsesstruktur etc. som nevnt over. Tiltaket skal heller ikke øke miljøbelastningen i sitt område. Dersom boligandelen i tiltaket er mer enn 60 %, så kan tomtearealet være så mye som 2.500m².

Den nye kommuneplanen stemmer lite overens med foreslått KDP BB.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Det samlede eiendomsarealet gjør at tiltakene uansett ville utløse krav til regulering.

Da det vil tillates å følge dominerende høyder, så må planforslaget sies å være godt tilpasset planen da forslagets høyder forholder seg til gesims- og mønehøyder for eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene følger enten den eksisterende gatestrukturen, eller holdes innenfor denne.

Rikspolitiske retningslinjer

T-2/08 Om barn og planlegging.

Formålet med retningslinjene er å:

Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

- Planforslaget skal vise områder som er store nok og egner seg for lek og opphold (terreng- og solforhold, dimensjoner, skjermet for støy og forurensing osv.)
- Det skal tilrettelegges for ulik type lek til ulike årstider.
- Det skal tilrettelegges for bruk av ulike aldersgrupper og til sambruk mellom barn og voksne.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Det er behov for tilstrekkelig og egnede arealer til utomhus lek, samvær og aktiviteter for barn og unge rundt og ved boligen. Med egnethet tenkes på solforhold, muligheter for utflukt, og størrelsen på arealene for variert lek.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Det er flere typer grøntareal og arealer for lek i nærheten av planområdet (se stedsanalysen). Det er både grønne parker og lekeareal tilhørende barnehager og skolegårder innenfor kort gangavstand.

Inne på planområdet utgjør bakgården et stort grøntareal. Hele arealet er avsatt til uteopphold, gangveier og adkomst til boligene. Det er ikke lagt til rette for biler, men en av gangveiene er kjørbare ved ev. behov for utrykningsbiler. Arealet deles i to soner av tilbygget i bakgården, og har store sammenhengende flater som egner seg godt for ulike typer plasskrevende lek.

Ved søknad om tillatelse bør bakgården prosjekteres med beplantning som skaper soner, benker som innbyr til hyggelige møteplasser og lekeapparat tilpasset både større og mindre barn.

De nordre delene av bakgården har best solforhold. Eksisterende bebyggelse skygger for solen fra ca kl 18 om sommeren. Tiltaket legger imidlertid til rette for en felles takterrasse på toppen av bakgårdsbygget. Denne vil være tilgjengelig for alle beboere i kvartalet. Terrassen vil få svært gode solforhold og utsyn over bysentrum.

Planforslaget vil ikke ha påvirkning på barns skolevei eller trafikksituasjonen i området.

T-1442 Støy i arealplanlegging.

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å:

- anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres,
- gi klare anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak,
- gi klare anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

Retningslinjene kommer til anvendelse ved:

- etablering av nye boliger eller annen støyfølsom arealbruk ved eksisterende eller planlagt støykilde

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Gatene i bysentrum vil ofte regnes som støykilder.

Sannergata er trafikkert, og har eget kollektivfelt. Christies gate og Dælenenggata ender i blindgate, og har moderat trafikk.

I temakart T1 Støy, vedlagt høringsutkastet for ny kommuneplan: Oslo mot 2030, er Sannergata og nedre del av Christies gate markert med rødt (over 65db) og resterende del av Christies gate, samt Dælenenggata markert med gult (mellom 55 og 65db).

Tilbyggene mot Einar Tambarskjelves plass vil påvirkes av støy innenfor gul sone i følge nevnte temakart. Leilighetenes planløsning må ta hensyn til dette. Tilbygget i bakgården og vaskeriet antas å bli tilstrekkelig skjermet av eksisterende bebyggelse i kvartalet.

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinjen skal legges til grunn ved:

- Etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning i eksisterende eller planlagte områder. Med bebyggelse med slikt bruksformål menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

I temakart T2 Luftforurensning, vedlagt høringsutkastet for ny kommuneplan: Oslo mot 2030, er Sannergata og nedre del av Christies gate samt nedre del av Dælenenggata markert med rødt (større enn eller lik 55 mikrogram/m³).

Tilbyggene mot Einar Tambarskjelves plass, tilbygget i bakgården og vaskeriet antas på bakgrunn av kartet å bli tilstrekkelig skjermet av eksisterende bebyggelse i kvartalet.

T-5/93 Areal og transportplanlegging.

Målet i Rikspolitiske retningslinjer sier:

«Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling».

Under retningslinjene for å oppnå dette nevnes bl.a:

Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder.

Sykkel som transportform skal tillegges vekt der det ligger til rette for det.

Hensynet til gående og bevegelseshemmede skal tillegges vekt i planleggingen.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

Plansaken følger retningslinjene ved å legge opp til økt konsentrasjon av boliger i indre by. Det vil legges til rette for sykkelparkering for å fremme bruk av sykkel som transportmiddel. Eiendommen er sentral og har kort avstand til bysentrum og har et nærområde med butikker og tilbud av de fleste slag.

Forslag til Normer for felles leke- og oppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo.

Plan- og bygningsetaten igangsatte høsten 2006 et prosjekt for å vurdere hvordan bedre kvalitet på uteoppholdsarealer til boliger i indre Oslo kunne sikres ved behandling av innsendte planforslag. Dette resulterte i et forslag til normer som er datert mai 2012. De har foreløpig ikke vært til politisk behandling.

Arealnorm:

MFUA - Minste felles uteoppholdsareal – netto brukbart areal tilgjengelig for alle (ikke privat) (takterrasse kan medregnes).

SFUA - Samlet felles uteoppholdsareal – andel av MFUA som egner seg til plasskrevende lek. Lengde bredde ikke over 2:1. Minste bredde 12m.

Rommelighetsnorm:

Avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal, sett i forhold til bygningens høyde. Mer enn $1,5 \cdot \text{gesimshøyde}$, og minimum 17m.

Norm for solbelysning.

Utformingsnorm:

Leke- og oppholdsarealer for ulike aldersgrupper. De best beliggende og mest solfylte arealene forbeholdes leke- og oppholdsarealer.

Planområdet ligger i Områdetype 3:

MFUA = min. 20 % av BRA bolig. Min. 60 % anlegges på terreng. Sol minst 5t 1. mai på 40 % (min. 3t mellom kl. 15 og 20).

SFUA minste størrelse: 250m². Ca 80 % av uteareal på terreng bør være SFUA (ev. i flere enheter).

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

MFUA er på ca 2.791m². Det utgjør 22,3 % av BRA til bolig. 95 % av MFUA ligger på terreng. Av dette bør ca 1.115m² være solbelyst i minst 5t den 1. mai.

Dersom man ikke medregner gangveien så utgjør SFUA ca 33 % av MFUA på terreng, og er fordelt på to store areal. (Gangveiene vil imidlertid også egne seg for variert lek).

Norm for leilighetsfordeling

Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling ble vedtatt Oslo bystyre høsten 2013.

Følgende regnes som retningslinjer for leilighetsfordeling ved nye reguleringsplaner i bydel Grünerløkka:

- maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² bruksareal (BRA)
- minst 40 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert

Avvik kan vurderes for bl.a. boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse, og ved konvertering av eksisterende bebyggelse.

Planforslaget vurdert i forhold til dette:

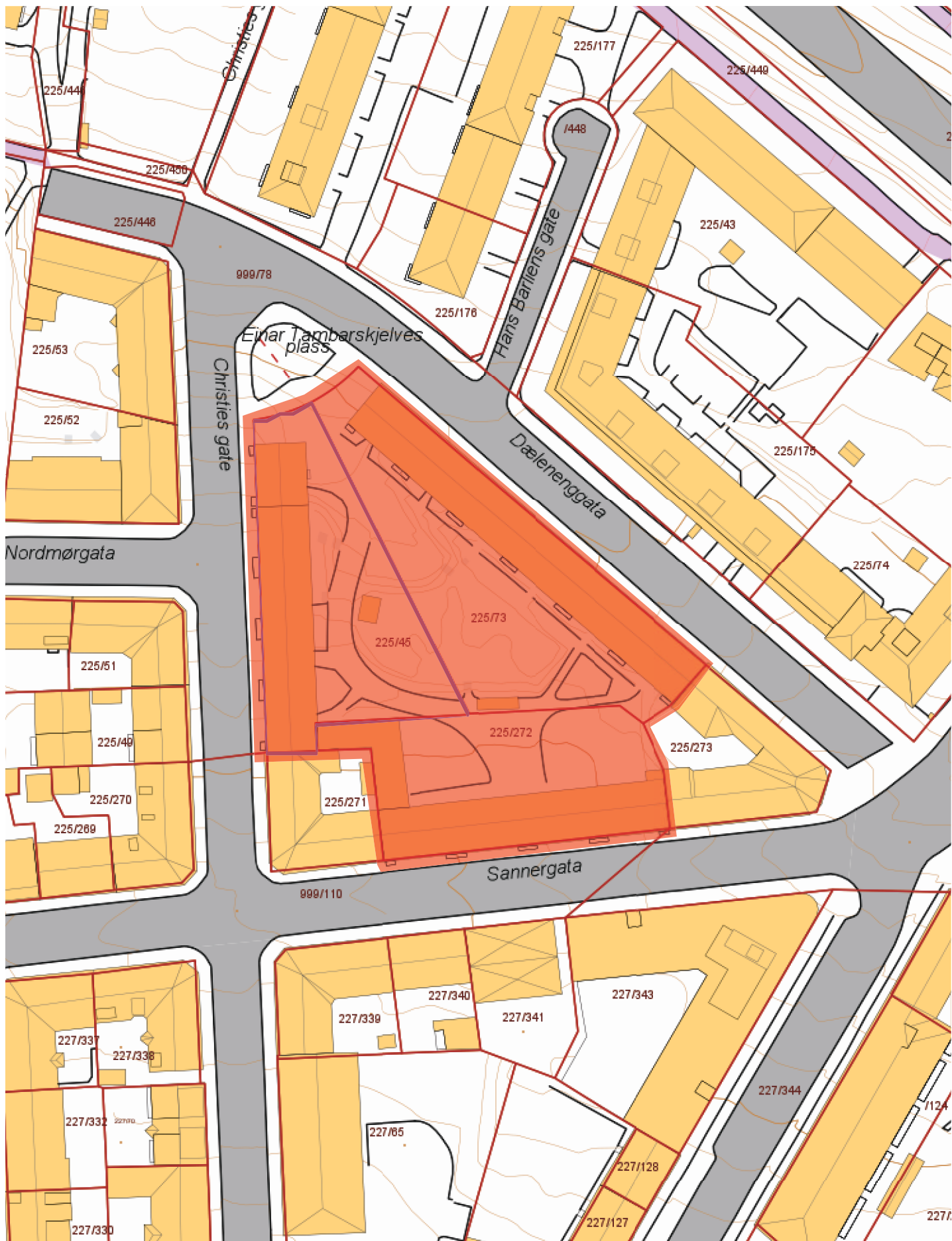
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet har en overdekning av små boliger på ca 50m² i form av to-roms og tre-roms leiligheter.

Flesteparten av de eksisterende leilighetene vil bestå og dermed påvirke leilighetsfordelingen som helhet for planområdet.

Tiltakene på loftet i D 40 og tilbyggene mot Einar Tambarskjelves plass gir rom for utvidelse av eksisterende boliger, og bidrar til større variasjon.

Ombyggingen av vaskeriet begrenses av bygningsmassen rammer, og muliggjør kun mindre boliger. Tilbygget i bakgården er løst med en variasjon av små og store leiligheter med en fordeling på 44 % mellom 35 og 50m², 30 % mellom 50 og 80m² og 26 % over 80m².

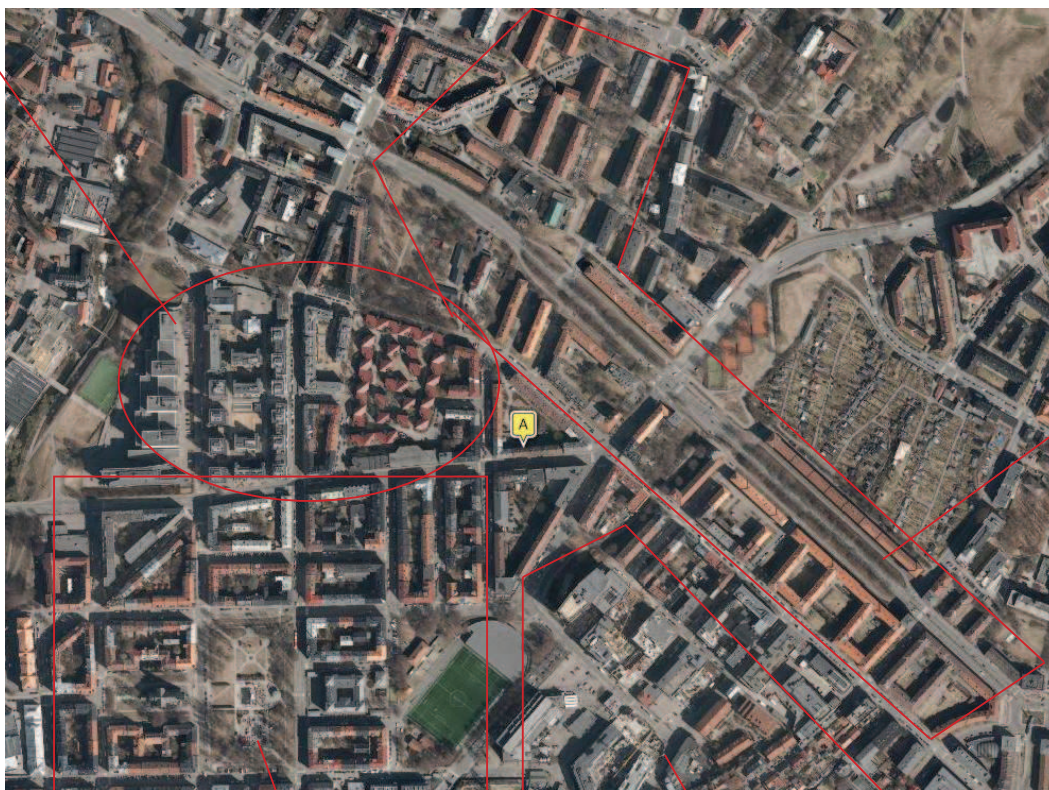
Oversiktskart



Gårdsnummer: 225 Bruksnummer:45



Områder utbygd i nyere tid. Varierende form. i hovedsak bolig.



Kvartalsstruktur, eldre bygårder. Bolig og forretninger.

Blandet bolig/næring. Nytt og gammelt.

Bebyggelsesstruktur

Planområdet ligger i utkanten av Grünerløkka, nær ring 2. Langs ring 2 ligger en stripe med lamellbebyggelse fra første halvdel av 1900. Grensende til planområdet i vest, ligger et område med mer moderne byggeprosjekt, bygget ut sent 1900 og tildig 2000.

I hovedsak lamellblokker, første halvdel 1900. Bolig.

Ubebygget areal. Park med mulighet for lek.

Sterkt trafikkert vei. Danner barriere/skille.

Mulig gjennomgang

Mot sentrum



Byrom - bevegelsesmønster

Planområdet ligger i utkanten av et område med lukkede kvartal. Kvartalet i planområdet har åpninger i nord, og under bebyggelsen i sør.

Kvartalene avgrenses av tett, sammenhengende bebyggelse langs fortauet. Blandt de eldre kvartalene er det ikke uvanlig med egne volum i bakgården





Christies gate 19 og Dælenenggata 40 sett fra bakgård



Åpen gjennomgang under Sannergata 32



Vaskeribygget i bakgård



Gavlvegger mot Einar Tambarskjølves plass



Grøntområder /fritidstilbud

Like nordvest for planområdet ligger Hallénparken, på om lag 13.000m². Nederst i parken ligger det en gruslagt fotballbane.

Øst for parken ligger 3 barnehager: Vennelyst, Hallénhagen og Barnas hus barnehager. Det antas å være mulig å leke på deres uteområder etter at stengt. Anlegget nås ved kun å krysse Einar Tambaraskjelves plass.

Det er ca 400m å gå til Akerselva med sine turstier og parkanlegg.

Dælenengga idrettsanlegg ligger med gangavstand på ca 230m. Birkelunden 430m. Sofienbergparken 700m. Det er ca 500m å gå fra planområdet til Torshovdalen. Langs Fagerheimgata, like syd for Sannergata, ligger parken Kirsten Hansteens plass.

Det er ca 280m å gå til Sagene skole. Ruten følger gangveier eller lite trafikkerte bygater frem til krysset mellom Vogts gate og Biermannsgate, der må man krysse en større vei.

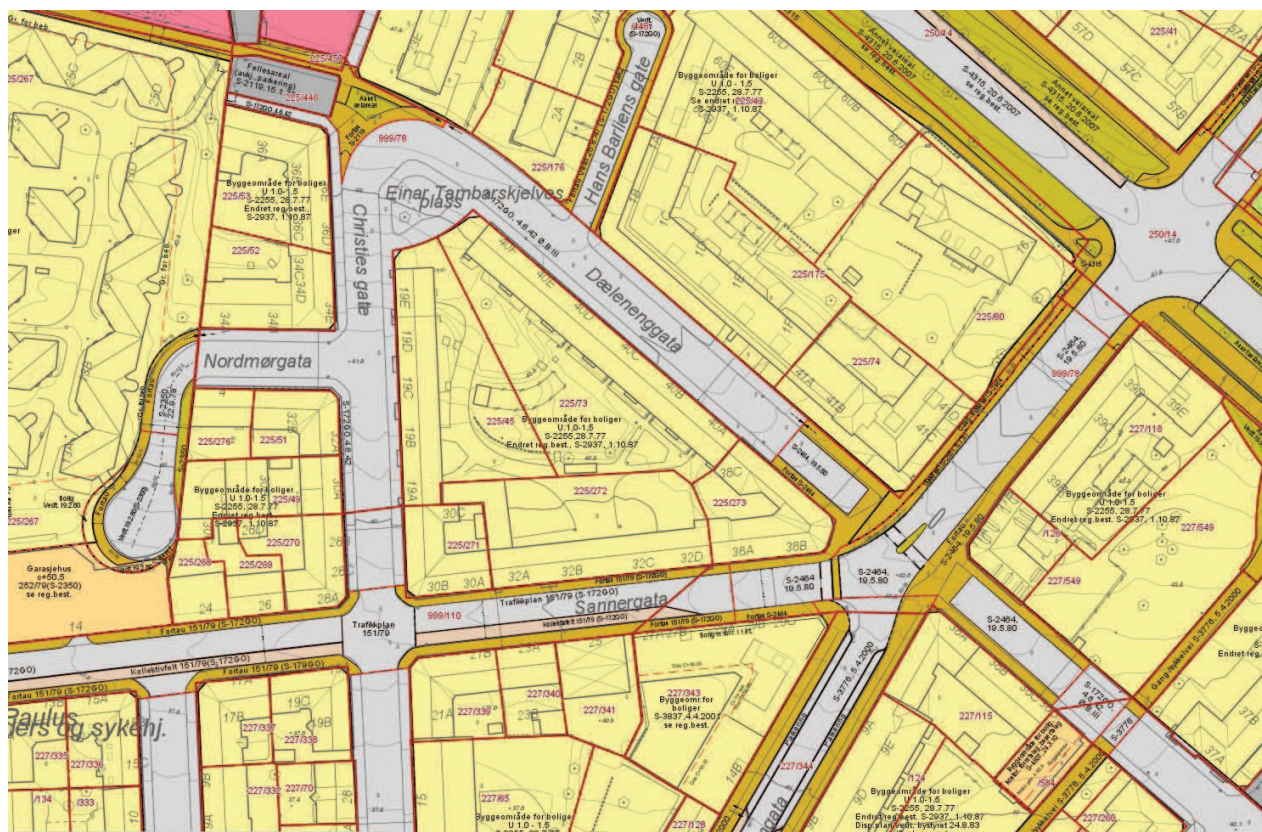
Det er 412m til Grünerløkka skole. Etter å ha krysset Sannergata, går ruten på fortau og i lite trafikkerte bygater.

Det er ca 300m å gå til Rodeløkka kolonihager og tennisbanene vest for disse.

Et par kvartaler vest for planområdet ligger Ringnes park, med både kino og treningssenter.

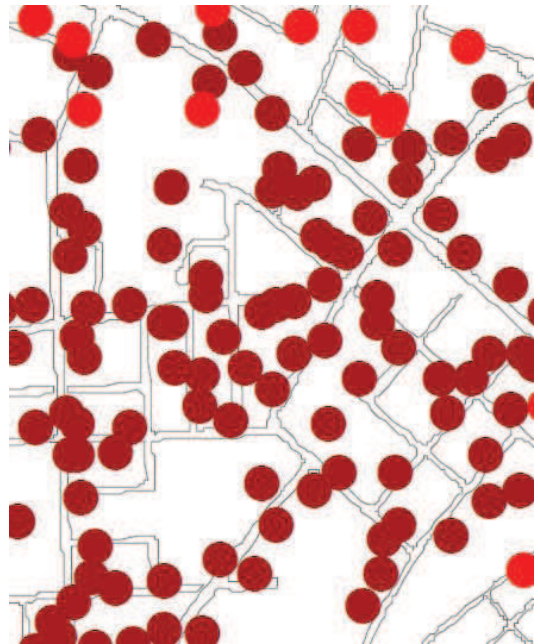


Kollektivtrafikk
Det er god kollektivdekning i området.

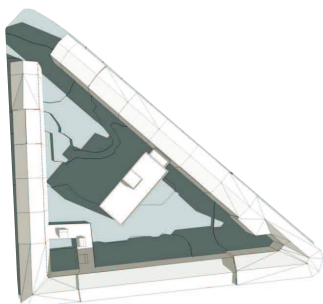




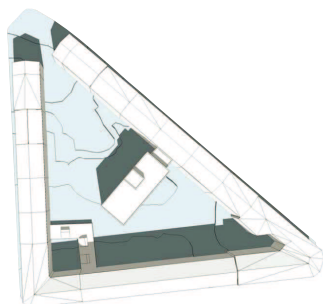
Utsnitt støysoneskart



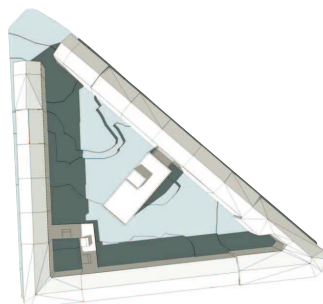
Utsnitt luftkvalitetskart



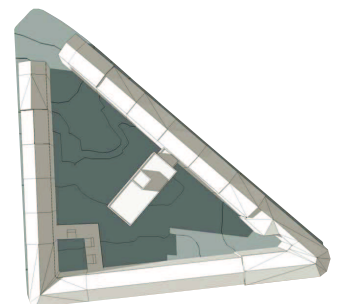
21. juni kl. 09.00



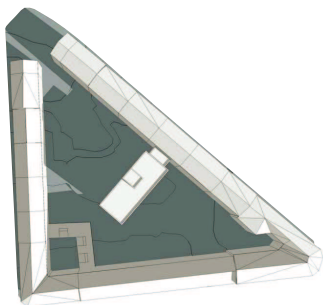
21. juni kl. 12.00



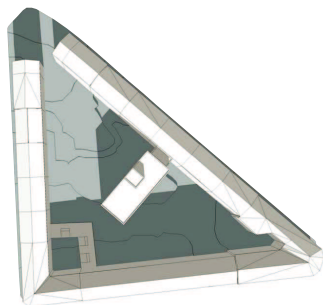
21. juni kl. 15.00



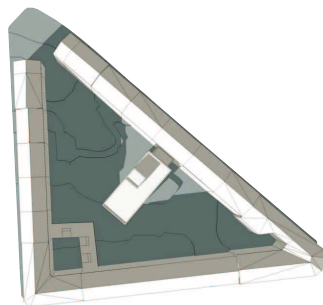
21. juni kl. 18.00



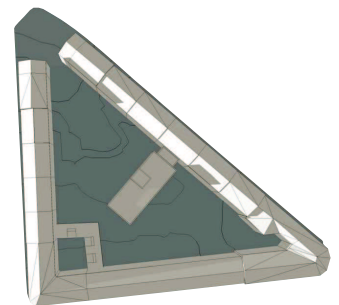
21. mars/ september kl. 09.00



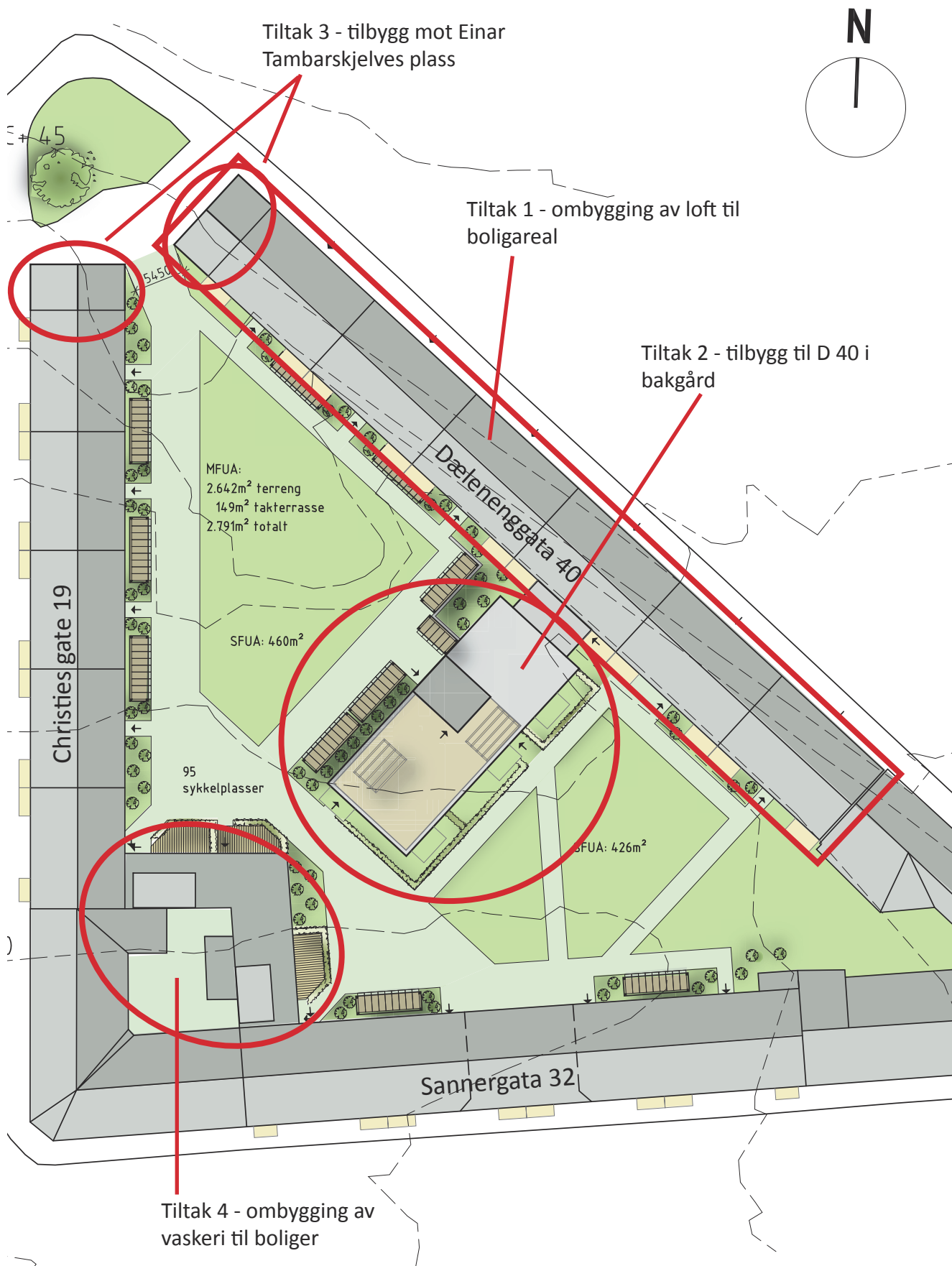
21. mars/ september kl. 12.00

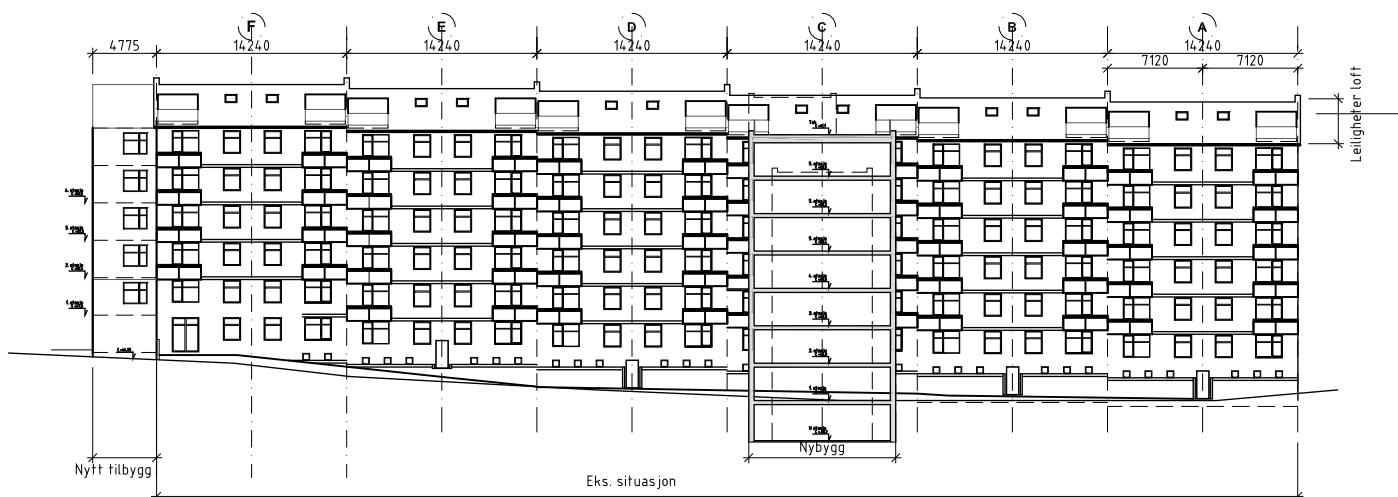


21. mars/ september kl. 15.00

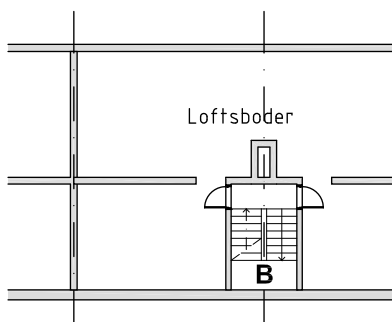


21. mars/ september kl. 18.00

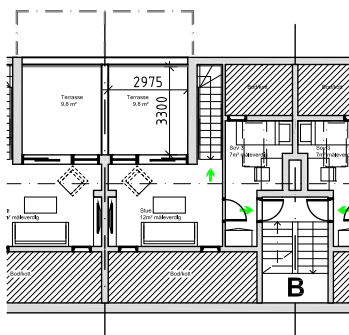




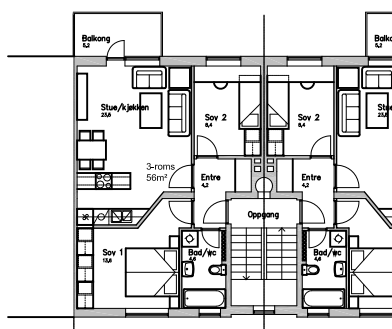
Dælenenggata 40
Fasade mot bakgård, snitt viser eksisterende og nytt



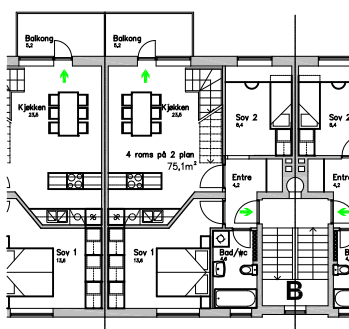
PLAN LOFT EKS



PLAN LOFT NY

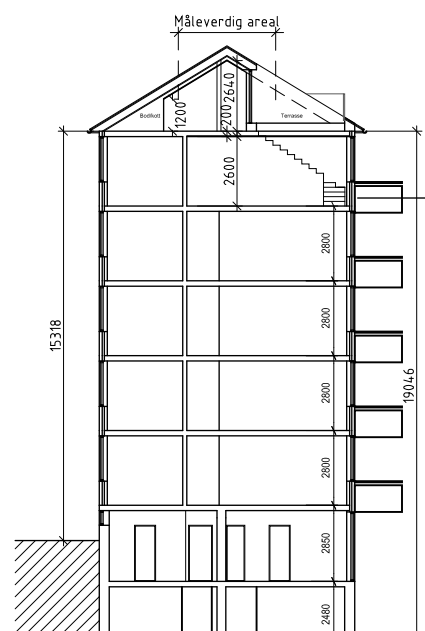


PLAN 5 EKS

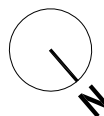


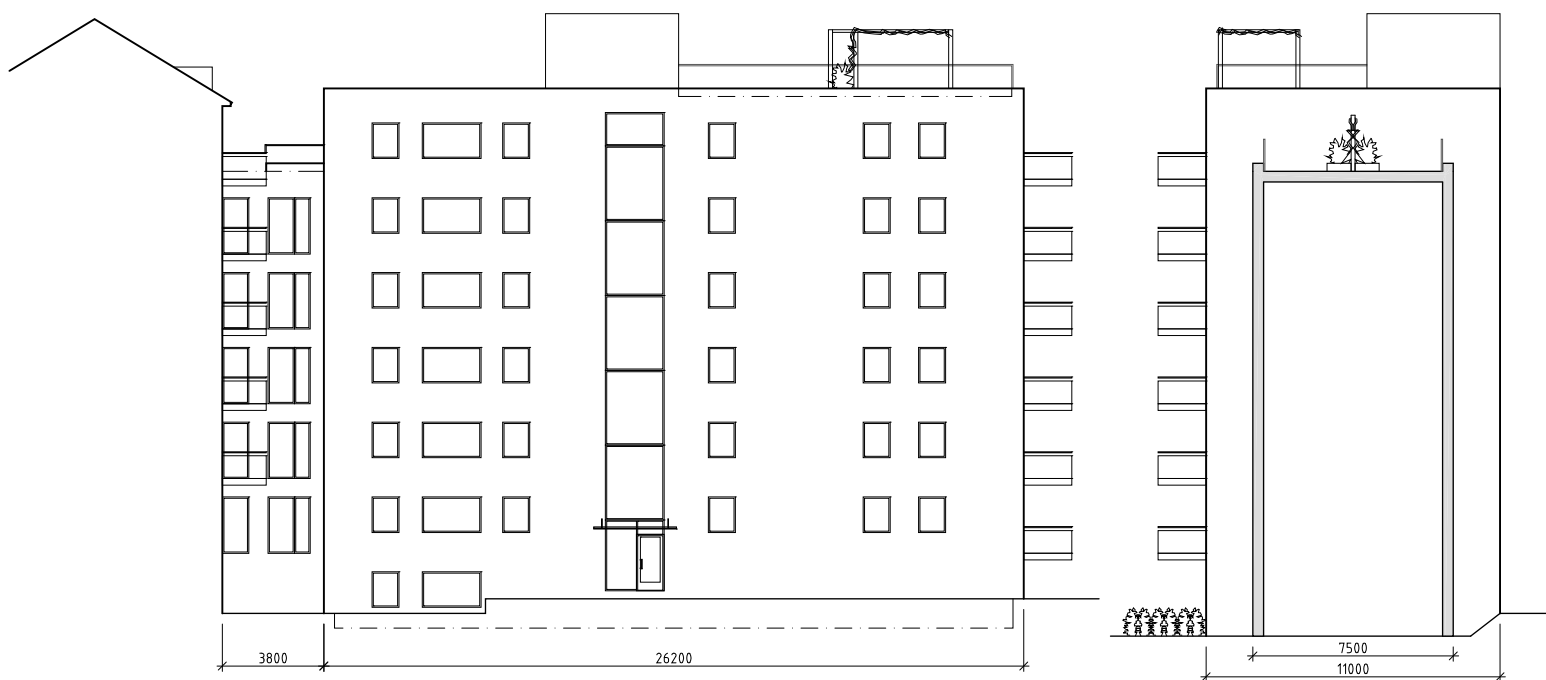
PLAN 5 NY

Eksisterende tørkeloft bygges om til boligareal.
Leilighet i etasje 5 utvides opp på loftet. Øker fra
3-roms på ca 56m² til 4-roms på ca 75m²



SNITT NY

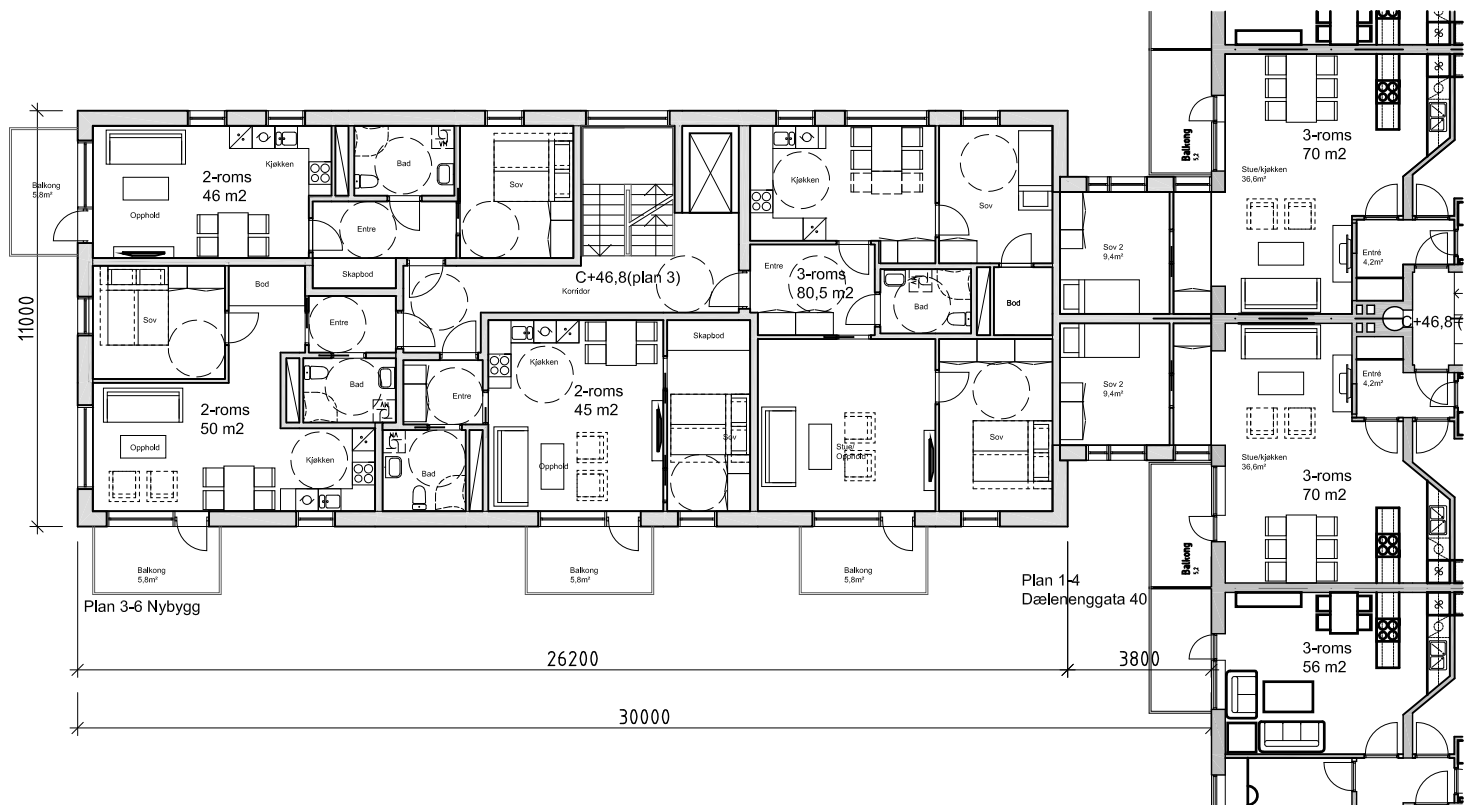
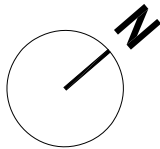




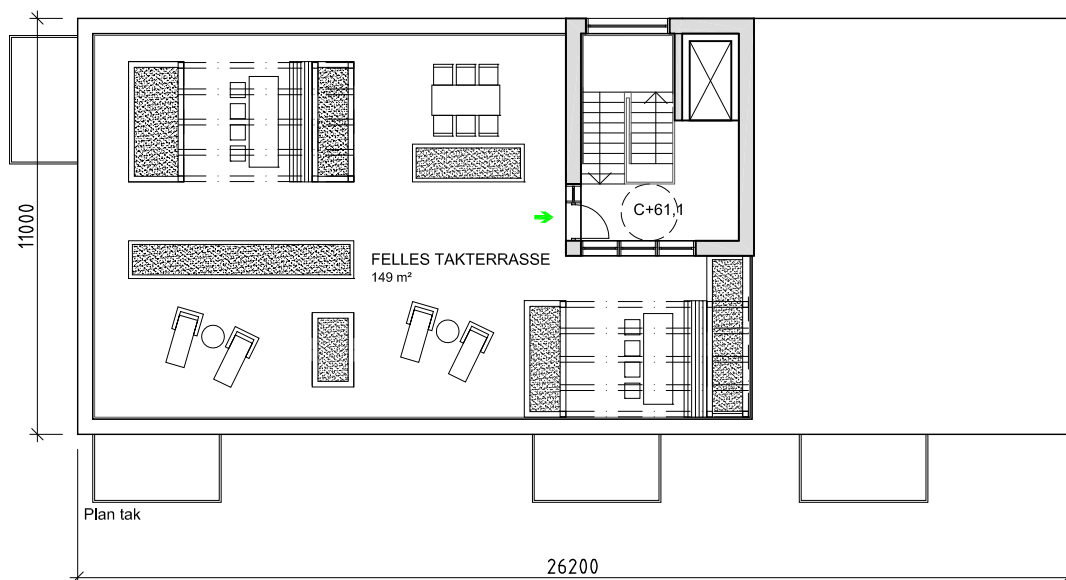
FASADE NORDVEST

FASADE NORDØST

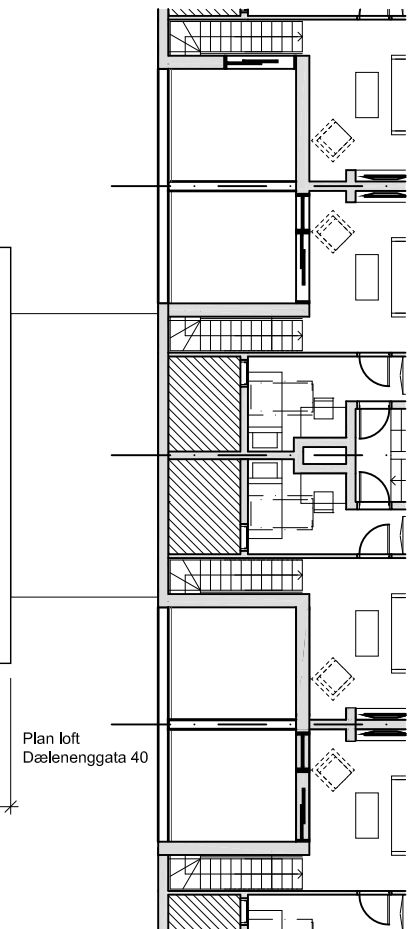


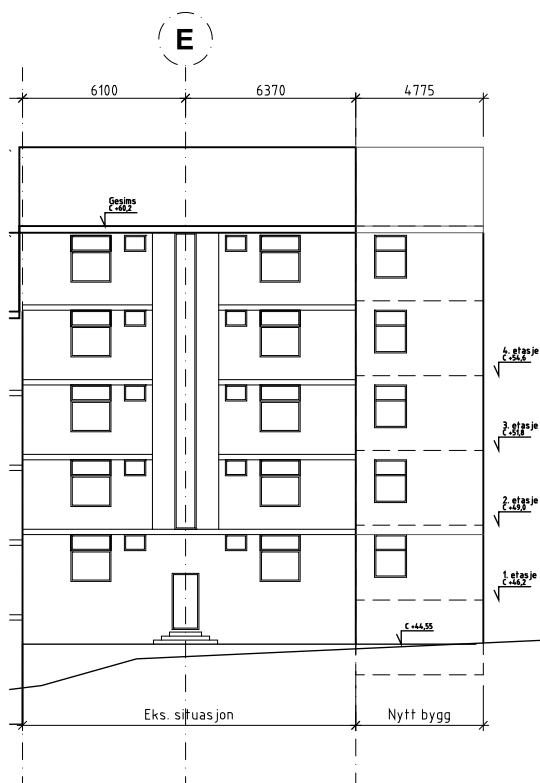


TYPISK PLAN

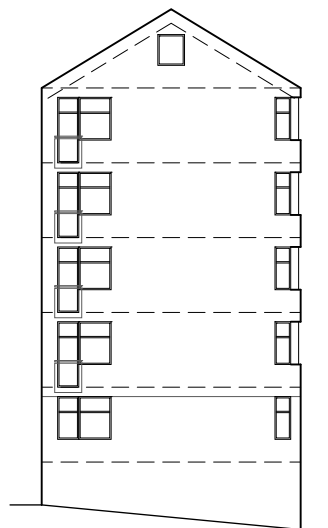


PLAN TAKTERRASSE





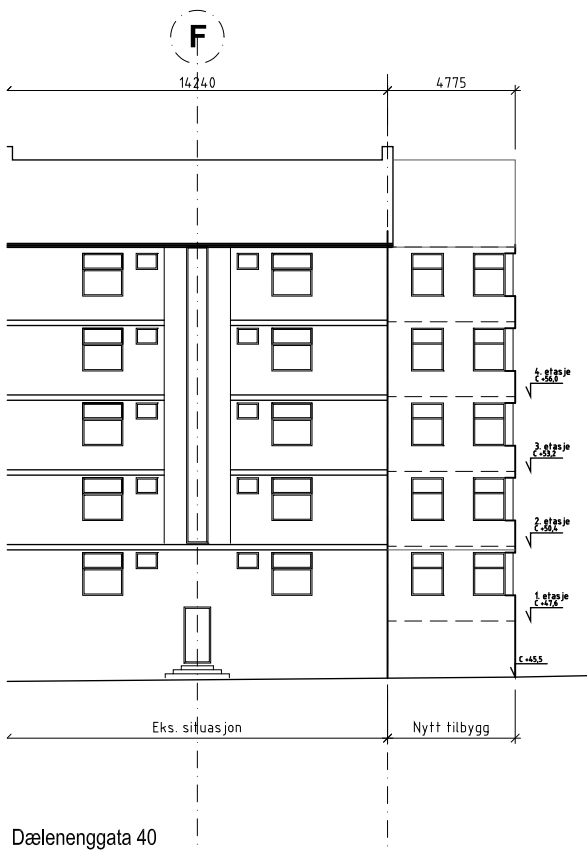
Christies gate 19
Fasade mot bakgård



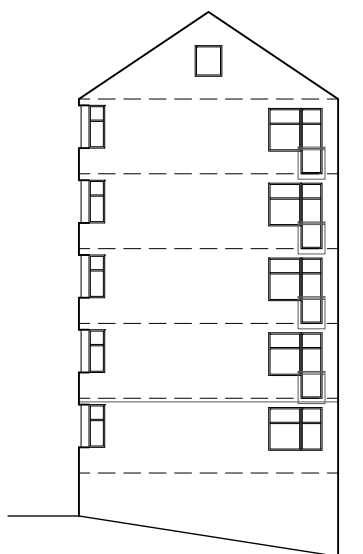
Christies gate 19
Fasade mot E. Tambarskjelves plass



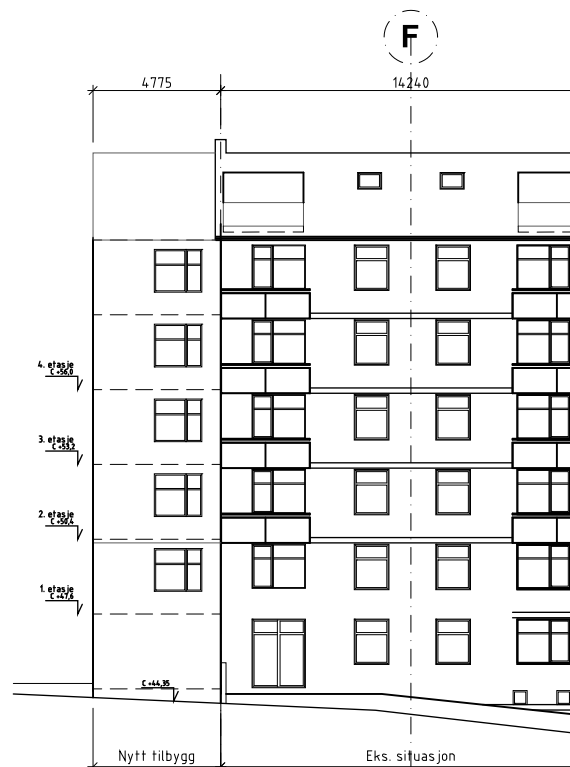
Christies gate 19
Fasade mot gaten



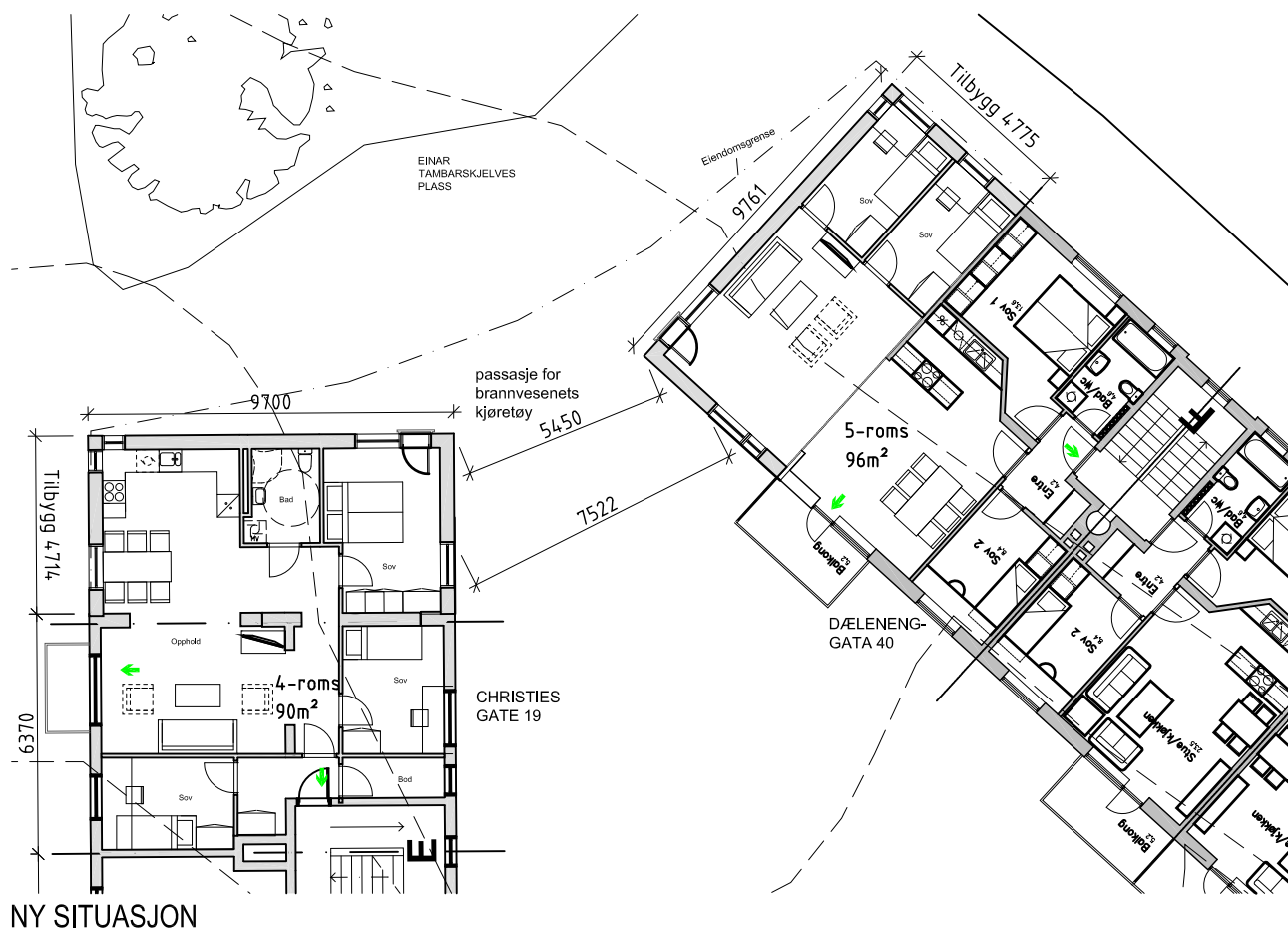
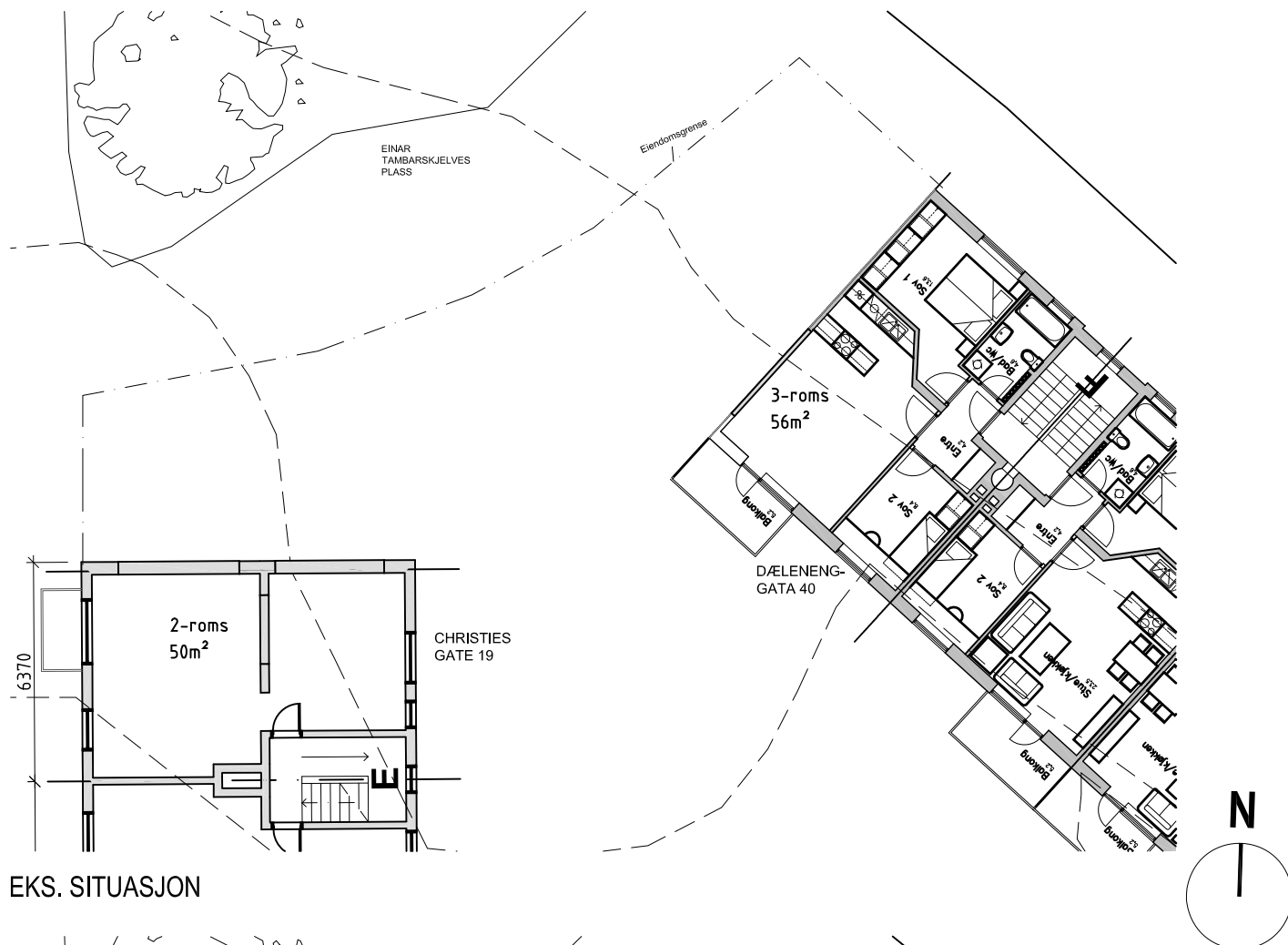
Dælenenggata 40
Fasade mot gaten

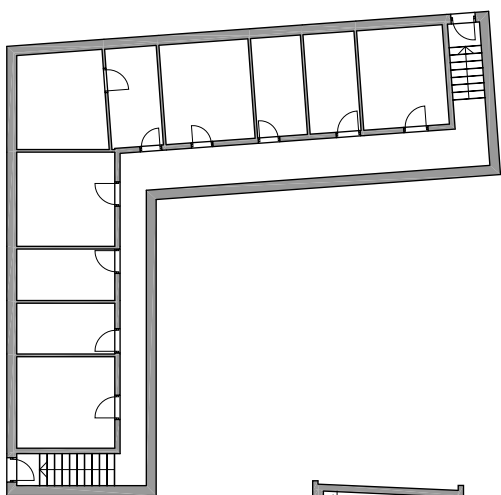


Dælenenggata 40
Fasade mot E. Tambarskjelves plass

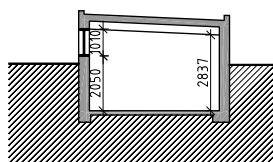


Dælenenggata 40
Fasade mot bakgård

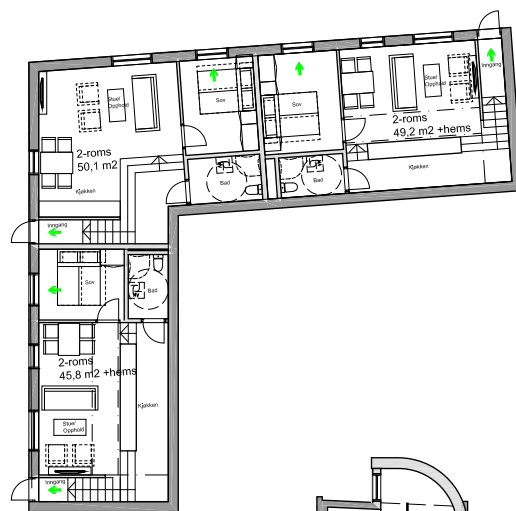
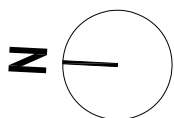




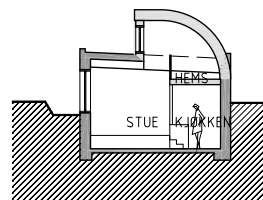
Eks. plan vaskeri



Eks. snitt vaskeri



Ny løsning, 3 leiligheter



Ny løsning, snitt

N

