

Vedlegg 1-1



Oslo kommune
Trafikketaten

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff §	- 7 SEPT 2007	Auskv
Sak: 07/1979	Dok. 1	
Arkivkode	615.1	

Bydel St. Hanshaugen
P.B. 6999
St. Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

200711723-1

Saksbeh:

Natalia Kopsov 4723482043

Dato: 04.09.2007

Arkivkode:

615.1

FORSLAG OM AVGIFTSPARKERING, DALSBURGSTIEN MLM. PILESTREDET OG SOFIES GATE

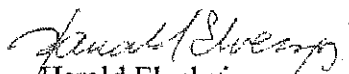
Vi tillater oss å fremme forslag om nye avgiftsplasser i Dalsbergstien mlm. Pilestredet og Sofies gate.

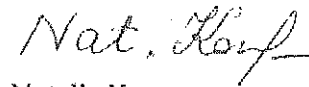
P.g.a at det har blitt åpnet ny forening, "Smart Club Express", kommer det et behov for flere nye avgifts- parkeringsplasser.

Forslaget fremgår av tegning: A3- 2007-08.

Vi ber om bydelsutvalgets uttalelse.

Med hilsen


Harald Elvehøi
seksjonsleder- plan


Natalia Kopsov
avdelingsingeniør



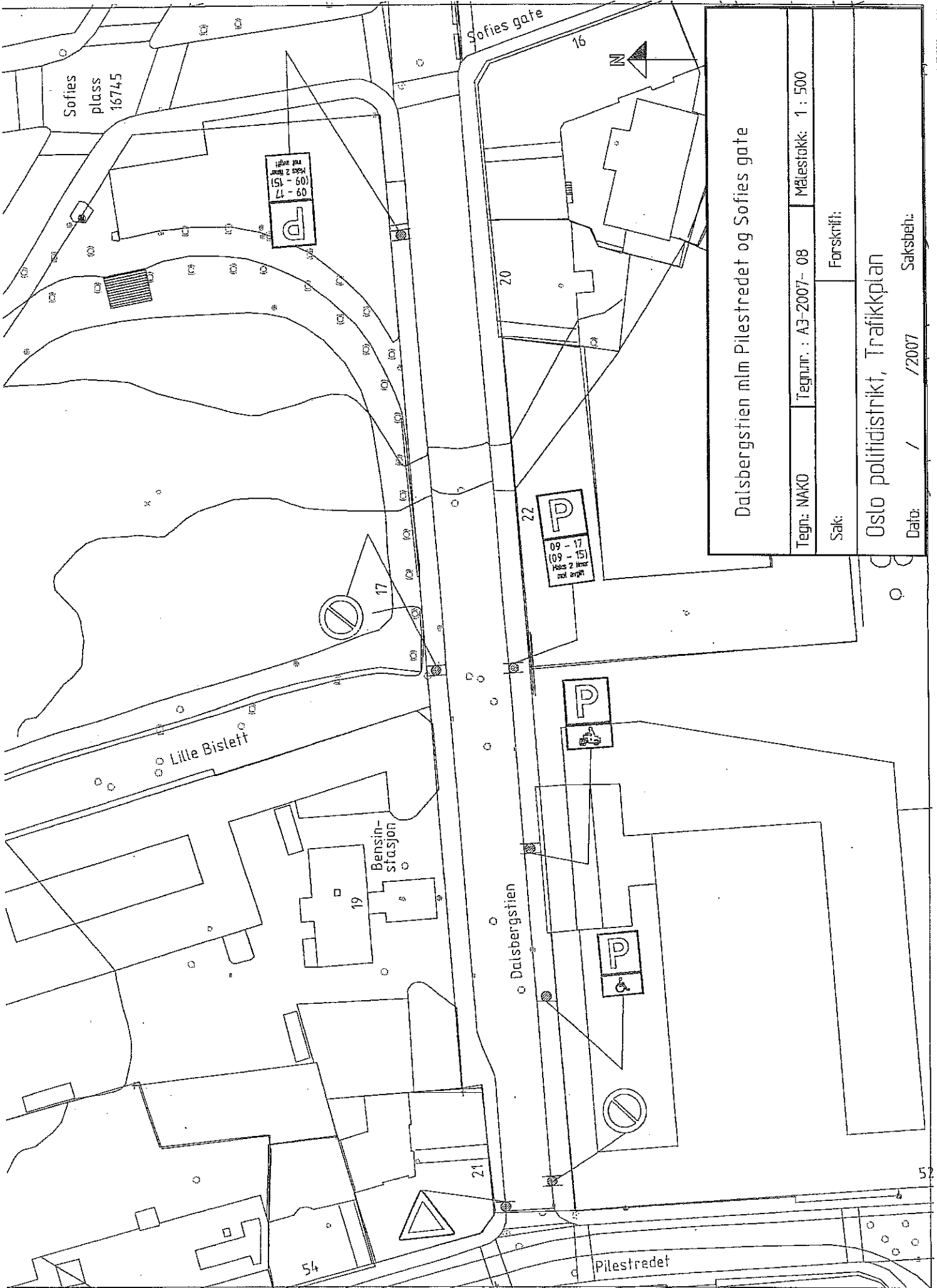
Trafikketaten

Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 48 20 30
Telefaks: 23 48 20 01

Bankgiro: 6004.06.60030
Org.nr.: 976 820 118

E-post: postmottak@trafikketaten.oslo.kommune.no
www.trafikketaten.oslo.kommune.no



Dalsbergstien m/m Pilestredet og Sofies gate		
Tegn: NAKD	Tegn.nr.: A3-2007-08	Målestokk: 1 : 500
Sak:	Forskrift:	
Oslo politidistrikt, Trafikkplan		
Dato: / / 2007	Saksbeh.:	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kundesenteret

Bydelsutvalget i Bydel St.Hanshaugen
v/bydelsadministrasjonen
Akersbakken 27
0130 Oslo
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff.§	18 JAN. 2005	Avskv.
Sak: 04/2691	Dok. 7	
Arkivkode	512.1	
Dato: 13.01.2005		

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199606008-81
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Norun Holst

Arkivkode: 512.1

PILESTREDET 56 M. FL. VEDTAK AV REGULERINGSPLAN

Oslo Bystyre vedtok 24.11.2004 reguleringsplan for Pilestredet 56 m. fl., med sikte på å oppføre nybygg for kontor, skole, kultur med 6 etasjer mot Bislettgata. Syd i kvartalet kan det oppføres tre nybygg med boliger med 5 etasjer mot Dalsbergstien og 6 etasjer for øvrig. Det blir forretning mot Dalsbergstien og barnehage i 1. et. i et av byggene.

Vedtaket lyder slik:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1, jf. § 27-2 nr. 1, endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Pilestredet 56 mfl., som omreguleres fra industri og friområde til:

bygeområder: -kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur) (felt A)
-kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur) med forretning i 1. etasje (felt C)
-boliger med forretning i del av 1. etasje (felt D)
-barnehage (felt D)

spesialområder: -bevaring-offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, kontor) (del av felt A)
-bevaring (kontor, kultur, boliger) (felt B)
-bevaring (kontor med forretning i 1. etasje) (del av felt C)
-bevaring (boliger med forretning i 1. etasje) (del av felt D)

fellesområde: -felles gårdplass

som vist på kart merket tegning nr.: IEP 00106, datert 14.02.2001 og revidert 08.03.2004.

2. Kart og bestemmelser endres tilsvarende.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 56 M. FL.

§ 6 Felt D

Bygeområde for boliger med forretning i del av 1. etasje.

Endringsforslag til reguleringsbestemmelsenes § 6, Felt D:

Det skal innpasses en barnehage i feltet.

Bebyggelsen langs Dalsbergstien kan oppføres med 5 etasjer, ges. C+51,2 + inntrukket 6 etasje, ges. C+53,4.

Bebyggelsen mot lille Bislett kan oppføres med 6 etasje, ges. C+54,3, pluss inntrukket 7. etasje, ges. C+57.0.

Bebyggelsen mot fellesområdet i nord kan oppføres med 6. etasjer, ges. C+54,3, + inntrukket 7. etasje, ges. C+57.0.

Resten av paragrafen er uendret.



Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Kontorservice
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tillegg:

*Det skal innpasses en barnehage med bruttoareal på ca. 325 m2 i nordre blokk.
Utearealet legges til felt D og begrenses oppad til 325 m2."*

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.
Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten senest 07.02.2005.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Anne Kristin Loftsgård (Sign.)
Kundekonsulent

Vedlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 56 MFL.

Foreslåtte tilføyelser er vist med *uthevet kursiv*. Foreslåtte opphevelser står som gjennomstrekning.

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket tegning nr.: IEP 01006, datert 14.02.2001 og revidert 08.03.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- byggeområder: - kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, *treningsstudio*) (felt A)
- *beverning (felt A)*
- kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur) med forretning i 1. etasje) (felt C)
- boliger med forretning i del av 1. etasje (felt D)
- barnehage (felt D)
- spesialområder: - bevaring – offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, kontor) (del av felt A)
- bevaring (kontor, kultur, boliger) (felt B)
- bevaring (kontor med forretning i 1. etasje) (del av felt C)
- bevaring (boliger med forretning i 1. etasje) (del av felt D)
- fellesområde: - felles gårdsplass

§ 3 Felt A

Byggeområde for kontor, øg offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, *treningsstudio*) og *beverning*. Bebyggelsen mot Bislettgata kan oppføres med 5 etasjer, ges. kote 56,1 + inntrukket 6. etasje, ges. kote 59,7. Bebyggelsen mot syd kan oppføres med 7 etasjer, ges. kote 63,0. Det tillates takoppbygg med maksimum avgrensing og høyder som vist på reguleringskartet.

Gårdsrom tillates underbygd i hele sin utstrekning, med unntak av mot bevaringsverdig bebyggelse hvor avstanden skal være minst 2 m. Nytt terreng kan fylles inntil bevaringsverdig bebyggelse. Ferdig opparbeidet gårdsrom skal ligge på maks kote 38,5.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, og bebyggelsen skal gis et variert fasadeuttrykk både mot gate og gårdsrom.

Spesialområde bevaring - offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, kontor)

Bebyggelse innenfor spesialområde bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Det kan innredes forretninger i 1. etasje mot Dalsbergstien og i del av 1. etasje mot Lille Bislett.

Boligene skal ha uteareal i gårdsrom med en størrelse som er minimum 25 % av boligens bruksareal. Til uteareal er også medregnet balkonger og terrasser med solforhold som gjør dem egnet for opphold.

Det skal innpasses en barnehage med bruttoareal på ca. 325 m² i nordre blokk. Utearealet legges til felt D og begrenses oppad til 325 m².

Spesialområde bevaring (boliger med forretning i 1. etasje)

Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 7 Fellesområde

Felles gårds plass

Området mellom Lille Bislett og Pilestredet skal fungere som atkomstzone og oppholdsareal med beplantning for feltene A, B, C og D. Det tillates kjøring på den østre del av området i forbindelse med atkomst til parkeringskjellerne.

Eksisterende trær skal søkes bevart. Trær som eventuelt må fjernes på grunn av skade skal erstattes av nye trær.

§ 8 Parkering

Det skal anlegges underjordisk parkeringsanlegg etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Felt A skal ha underjordisk parkeringsanlegg på egen grunn. Det underjordiske parkeringsanlegget på felt D skal betjene feltene B, C og D.

Atkomst til parkering og varelevering skal skje fra Dalsbergstien og fra felles avkjørsel fra Bislettgata.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres bevegelseshemmede.

Det skal legges til rette for sykkelparkering.

§ 9 Støy og luftforurensning

Boliger, undervisningslokaler og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støy nivå tilfredsstillende de laveste grenseverdiene Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller eventuelle senere retningslinjer.
- støy nivå fra veitrafikk tilfredsstillende retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstillende.
- for å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- for utendørs luftforurensning forutsettes at rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredsstillende.
- nødvendige miljøtiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form og fasader skal bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 4 Felt B

Spesialområde bevaring (kontor, kultur, boliger)

Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Det kan tillates et tilbygg i syd i form av en innbygget broforbindelse i en etasje til felt C dersom forbindelsen er hevet minimum 3,6 m over bakken.

Felt B skal ha parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg på felt D.

§ 5 Felt C

Byggeområde for kontor og offentlig / allmenntilgjengelig formål (skole, kultur) med forretning i 1. etasje

Innenfor eiendommen Pilestredet 56 kan bebyggelsen oppføres med 5 etasjer, ges. kote 50,5 + inntrukket 6. etasje, ges. kote 54,0. 6. etasje skal være inntrukket minimum 3,5 m i forhold til 5. etasje mot Pilestredet. Det tillates takoppbygg med maksimum avgrensning og høyder som vist på reguleringskartet.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, og bebyggelsen skal gis et variert fasadeuttrykk både mot gate og gårdsrom.

Det kan innredes forretninger i 1. etasje. Utelagring tillates ikke.

Felt C skal ha parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg på felt D.

Spesialområde bevaring (kontor med forretning i 1. etasje)

Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 6 Felt D

Byggeområde for boliger med forretning i del av 1. etasje. Det skal innpasses en barnehage i feltet.

Bebyggelsen langs Dalsbergstien kan oppføres med 5 etasjer, ges. kote 51,2 + inntrukket 6. etasje, ges. kote 53,4.

Bebyggelsen mot Lille Bislett kan oppføres med 6 etasjer, ges. kote 54,3, + inntrukket 7. etasje, ges. kote 57,0

Bebyggelsen mot fellesområdet i nord kan oppføres med 6 etasjer, ges. kote 54,3 + inntrukket 7. etasje, ges. kote 57,0.

Mot nord tillates oppført enkeltbalkonger ut over byggegrense med maksimum dybde 1,5 m fra og med 2. etasje til og med 5. etasje.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, og bebyggelsen skal gis et variert fasadeuttrykk både mot gate og gårdsrom.

Det skal legges spesiell vekt på sammenføyningen av ny og gammel bebyggelse ved fasadeforskyvningen mot Dalsbergstien.

Det tillates takoppbygg med maksimum avgrensning og høyde som vist på reguleringskartet.

3. PARKERINGSPLASSER FORDELT PÅ BOLIGTYPER

3.1 Parkeringsnormer for boliger fordelt på ulike boligtyper - minimumsnormer

Type bolig	DEN TETTE BYEN		DEN ÅPNE BYEN	
	Sykkel [ant sykkelp/boenhet]	Bil [ant bilpl/boenhet]	Sykkel [ant sykkelp/boenhet]	Bil [ant bilpl/boenhet]
Boligkompleks				
1 rom	1,00	0,25	1,00	0,40
2 rom	1,30	0,50	1,30	0,80
3 rom	1,60	0,70	1,60	1,10
4 rom eller større	2,50	0,90	2,50	1,20
Småhus				
Egen parkering		2,00		2,00
Felles parkering		1,20		1,70
Studentboliger				
Hybel, 1-rom	1,00	0,15	1,00	0,15
2 rom	1,60	0,35	1,60	0,35
3 rom eller større	2,20	0,70	2,20	0,70
Omsorgsboliger				
1 rom	0,50	0,15	0,50	0,20
2 rom	0,65	0,25	0,65	0,40
3 rom	0,80	0,35	0,80	0,55
4 rom eller større	1,25	0,45	1,25	0,60

Tabell 1: Parkeringsnormene for boliger fordelt på ulike boligtyper.

3.2 Utfyllende kommentarer til normene

Krav til ferdigattest

Ferdigattest skal ikke gis før det antall parkeringsplasser som er pålagt i henhold til normen er opparbeidet.

Krav til overbygg for sykkelplasser

Minst 25% av sykkelplassene skal ha overbygg. Der sportsboder reelt sett dekker behovet kan man vurdere å sløyfe dette kravet. Ifølge tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven av 1997 (TEK) med tilhørende regelverk, skal sykkelplasser med overbygg inngå ved beregning av BYA (bebyggt areal – bygningens grunnflate i prosent av tomtearealet).

Utforming av parkeringsplasser

For utforming av parkeringsplasser for biler og sykler henvises det til Håndbok 017; "Veg- og gateutforming", Staten Vegvesen Vegdirektoratet, 1992 og "Håndbok om fysiske løsninger for sykkeltrafikk", Staten Vegvesen Vegdirektoratet, 2001.

Normene skiller ikke mellom innendørs- eller utendørs parkering. I særskilte tilfeller kan derimot bestemte løsninger pålegges i byggesaken. Med unntak av sykkelparkering der **minst 25% av sykkelplassene skal ha overbygg**, om behovet ikke dekkes av sportsboder.

4. PARKERINGSNORMER FOR NÆRING

Følgende bilplasser gis som veiledende norm:

Virksomhet	P-formål	Sentrum	Den tette byen	Den åpne byen
		maksimum	min. - maks.	min. - maks.
Forretning/ Detaljhandel	Ppl/1000m2	2	9 - 15	13 - 35
Kjøpesenter	Ppl/1000m2	2	9 - 15	20 - 50
Industri/ Verksted	Ppl/1000m2	1,6	0,5 - 4	3 - 8
Lager/ Engros	Ppl/1000m2	0,8	0,3 - 2	1,5 - 6
Kontor	Ppl/1000m2	1,6	2 - 7	7 - 18
Mosjonslokaler	Ppl/1000m2	1	4 - 7	7 - 14
Hotell	Ppl/10rom	1	1 - 3	4 - 10
Restaurant	Ppl/10 seter	1	0 - 1	1 - 7
Bensinstasjon, service	Ppl/10 årsverk	2	3 - 8	6 - 13
Gatekjøkken	P pl/10 årsverk	1	0 - 2	5 - 9
Undervisning, barnesk./ barnehage	Ppl/10 årsverk	1	0 - 2	2 - 6
Videregående skole, høyskole/univ.	Ppl/10 årsverk	1	0 - 2	2 - 8
Kino, teater	P pl/10 seter	0	0	0,1 - 0,5
Idrettsanlegg	Ppl/10 tilskuer	0	0	0,1 - 0,5
Sykehus, sykehjem	Ppl/10 senger	1	1 - 3	3 - 8
Kirke, andre forsamlingslokaler	Ppl/10 seter	0	0 - 0,5	1 - 6
Bilverksted	Ppl/10 årsverk	2	3 - 8	6 - 13

Tabell 1: Parkeringsnormer for bil ved næring og offentlig virksomhet

4.1 Måleenhet

For de byggeformål som opptrer relativt ofte i byggesaker i Oslo brukes en norm med måleenheten **antall parkeringsplasser per 1000 kvadratmeter** (Ppl/1000m2) av bruksarealet. Bruksareal, (BRA) framgår av byggesaken, det er derfor enkelt å beregne det antall parkeringsplasser som normen krever.

Noen formål har stor variasjon i måten som arealet utnyttes på. For disse brukes antall årsverk som måleenhet. Utbygger skal gi et begrunnet anslag på et sannsynlig **antall årsverk** som virksomheten vil romme. Ved tvil kan bygningsmyndighetene fastsette et antall årsverk som er vanlig/rimelig for tilsvarende virksomhet. Dette må begrunnes ved henvisning til litteratur eller konkrete eksempler for tilsvarende virksomhet.

4.2 Forklaringer knyttet til formålene i tabellen

Grensen mellom **Kjøpesenter** og **Forretning/ Detaljhandel** er på 4000 m2. Begrepet **Kjøpesenter** i tabellen omhandler detaljhandelsvirksomhet med mange forretninger i en felles bygningsmessig enhet. Grensen gjelder også ved nybygg eller påbygg som gir et sammenhengende forretningsareal (inklusive lager og andre "bakrom") på mer enn 4000 m2. Ved tvil kan det søkes støtte i Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, Oslo 2002. Vær oppmerksom på det utredningskravet som er knyttet til kjøpesentre som ligger i kommunedelplanen.

Varemottak inngår ikke i normtallene, og kommer derfor i tillegg både i den tette byen og i den åpne byen. Enhver bedrift – uavhengig av lokalisering – skal i utgangspunktet ha plass til varelevering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov. Ved utforming av varemottak skal man også ta hensyn til retningslinjer for varemottak fra trafikketaten. Ved **flere virksomhetstyper i samme bygg**, skal kravene for hver virksomhet benyttes. Unntaket er de tilfeller der vilkår for sambruk foreligger.