

**Vedlegg til
Plan for bærekraftig bydel utvikling 2008-2012**

		Frist: Fra 2009
--	--	---------------------------

Nr.	Tiltak:	Beskrivelse:
16.	"BU på benken"	<p>Målsetting: Tilrettelegge for en mer direkte dialog mellom bydelens folkevalgte representanter og befolkning og brukere. Hensikten er at befolkningen skal kunne stille spørsmål og diskutere ulike saker med bydelens politikere i en annen setting enn den åpne halvtimen på møter i BU og komiteer..</p> <p>Tiltak: Etablere en rutine der representanter for bydelsutvalget (eller andre lokale politiske representanter) møter befolkning og brukere i det offentlige rom, for eksempel på Arne Gjestis plass under bydelsdagen i mai. Ordningen kan også utvides til å omfatte flere tidspunkt og steder.</p> <p>Forventet resultat: Økt tilgjengelighet til bydelens folkevalgte gjennom etablering av "ny" metode for dialog. Kan bidra til å øke dialogen mellom folkevalgte og innbyggere, samt øke innbyggernes medvirkning i forhold til lokale beslutningsprosesser.</p> <p>Indikator: BU på benken etablert: ja/nei</p> <p>Frist: Etableres fra og med bydelsdagen i 2009</p>

V. Oppsummering av bydelens tidligere miljøplan: "Plan for miljø og Lokal Agenda 21 - 2003-2006"

Vi skal utfordre "den vanlige måten" å tenke på gjennom å søke helhetlige og langsiktige løsninger, og på denne måten bidra til en mer bærekraftig utvikling av vårt samfunn – både lokalt og globalt.

fra bydelens tidligere Plan for miljø og Lokal Agenda 21 - 2003-2006

- Planen ga bydelen et utgangspunkt for å beskrive hvordan vi skulle satse på miljø og Lokal Agenda tiltak.
- Den ga en forutsetning, en bakgrunn og en handlingsplan.

Hvorfor:

- Å veilede og systematisere miljøsatsingen og tiltak som er viktig for bydelen i denne periode.
- Bydelens oppfølging av Oslo kommunes Bystyremelding 1/2003 - Byøkologisk program og Bystyremelding 3/2003 - Grønn kommune: Innføring av miljøeffektivitet i Oslo kommune.

Hvordan:

Planen var delt i to hovedområder:

1. Miljøeffektivitet i egen organisasjon
2. Tiltak mot befolkning og brukere.

Noen resultater:

Bydel Sagene mottok prisen som Oslo kommunes Grønneste bydel i 2006 !

Innsatsfelt 1

- Miljøeffektivitet i egen organisasjon

- **Miljøstyring**
Den gradvise opprettelsen av miljøstyring i bydelen, resulterte i en systematisering av energi forbruket, en oversikt over bruken av transportmidler og satte fokus på miljøkriterier for innkjøp.
Dette i samsvar med Oslo kommunes overordnede mål og føringer for bydelene innen området.
- **Miljøfyrtårnsertifisering**
12 tjenestesteder ble miljøfyrtårnsertifisert. Miljøfyrtårnsertifisering er det viktigste virkemiddel for systematisering av energiforbruk, bruken av transportmidler, avfallshåndtering og innkjøpskriterier. Alle kommunale tjenester skal være miljøfyrtårnsertifisert innen 2008. Her har vi en stor utfordring ved ca. 20 – 30 tjenestesteder som ennå ikke er miljøfyrtårnsertifisert.
- **Miljørapportering**
Rapportering til Oslo kommune angående miljøtiltak er en del av bydelens årsrapportering. På dette området fikk bydelen en meget positiv tilbakemelding fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel i 2008.

Bydel Sagene var den eneste bydelen som hadde rapportert i tråd med malen for 2007. Dertil hadde vi en fylldig rapport.

- **Informasjon og opplæring**

Bydelen har to miljøfyrtårn sertifisører og en konsulent.

Foreløpig er det fremdeles sentrale midler for å dekke utgifter for konsulent og sertifisør kurs for kommunal ansatte.

Noen ansatte har deltatt på en miljøopplæring i form av en skreddersydd NaturligVis kurs modul. Det er også etablert miljørider på bydelens webområde.

- **Foregangskommuneprosjektet i Lokal Agenda 21 fra 2002 til 2005.** Som en av to bydeler i Oslo deltok Bydel Sagene i Foregangskommune prosjektet. En av de viktigste erfaringene og suksessene i prosjektet, var bydelens arbeid med ENØK tiltak. Det viste seg f. eks. i 2004, da en samlet innsats fra bydelen resulterte i at en investering på kr. 400.000,- førte til en besparelse på ca. 1,6 millioner kroner knyttet til reduserte energikostnader.

Innsatsfelt 2

– Lokal Agenda 21 - tiltak rettet mot befolkning og brukere

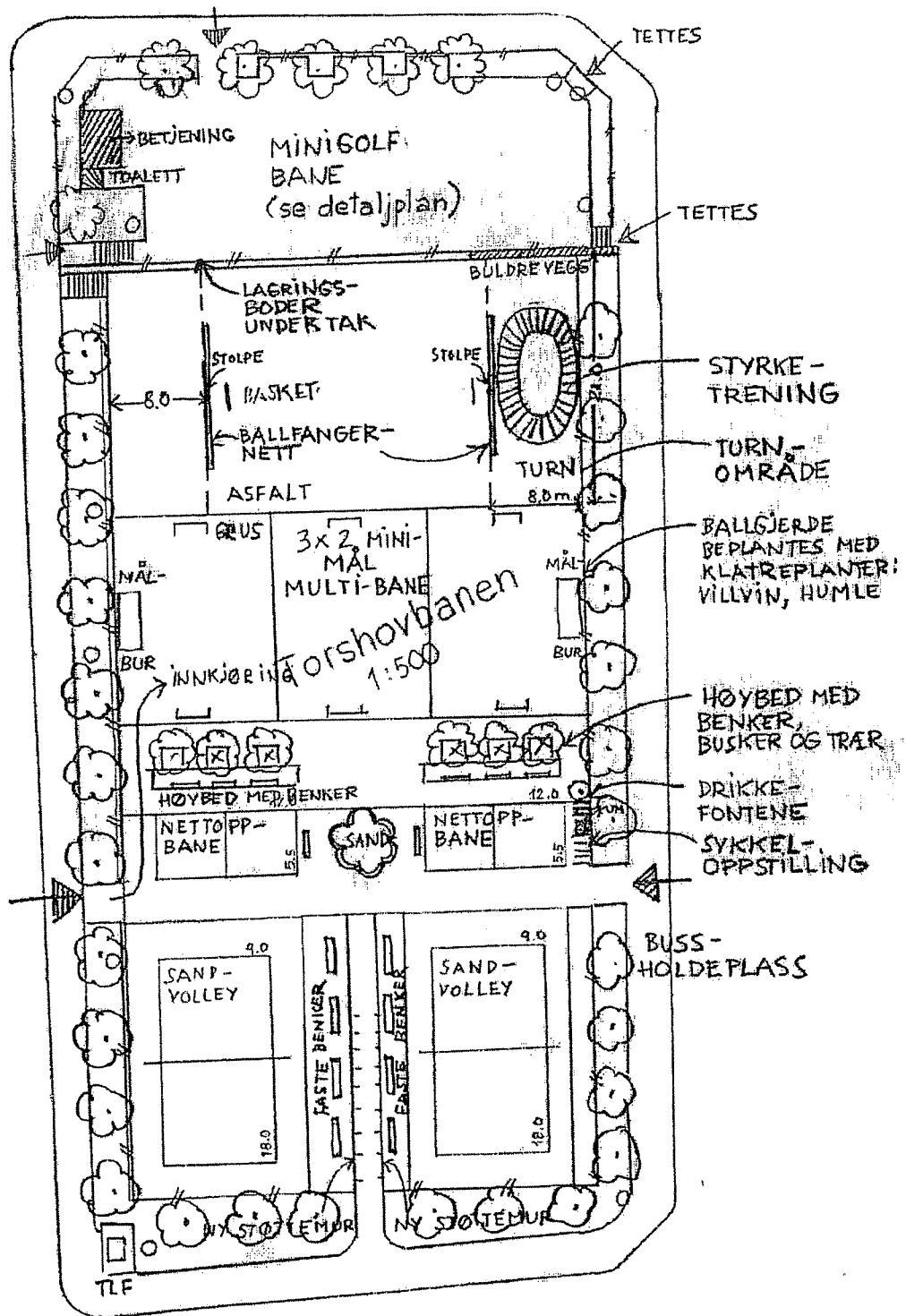
Lokal Agenda 21 og informasjon

- Bydelen tok initiativ til at det ble opprettet en Lokal Agenda 21 forum.
- Sagene samfunnshus ble etablert som bydelens senter for miljøspørsmål, bærekraft i praksis og lokaldemokratiutvikling. Samfunnshuset har utviklet seg som en åpen møteplass for mange av bydelens organisasjoner og grupper. Likeledes er flere av bydelens tjenestesteder, frivillige, sysselsatte og befolkningen for øvrig, med særlig innslag av barnefamilier, hyppige brukere av huset.
- Har formidlet informasjon, kurs, og utstillinger angående miljøhensyn og bærekraftig utvikling i lokalmiljøet.
- Har etablert "Miljøtorget" under Bydelsdagene og fra i høsten 2008 hver lørdag.
- Arbeider med metoder for å tilrettelegge for økt deltagelse av ulike befolkningsgrupper i lokale utviklingssaker.
- Bydelen har også fått gode erfaringer med å satse på den sosiale dimensjonen ved bærekraftbegrepet. Et godt eksempel på samarbeid mellom lokalt engasjement, frivillige organisasjoner og offentlig innsats er arbeidet med og utviklingen av Arne Gjestis Plass og bomiljøtiltakene i nærområdet.

Vedlegg: BU-sak
08/76

Lilleborgbanen

Skisse for utvikling og oppgradering



Skisse: Frode Svane - 2008



Vedlegg: BU-sak
08/77

BYRÅDSAVDELING FOR VELFERD OG SOSIALE
TJENESTER

RÅDHUSET
0037 Oslo

Dato: 25.08.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2008/796

Bård Hjelde

371.0

BOMILJØPROSJEKT I DRØBAKGT 1 - BOLIGBYGG OSLO KF I SAMARBEID MED BYDEL SAGENE

Med henvisning til kommunens budsjett for 2008 og avsetningen av til sammen 5 mill kroner i tilknytning til boligmeldingen søker bydelen med dette om lønns- og driftsmidler til et samarbeidsprosjekt mellom Boligbygg Oslo KF (BBY) og Bydel Sagene med fokus på barns oppvekstvilkår og utvikling av bomiljøet i den kommunale eiendommen Drøbakgt 1.

Det søkes om inntil 1,5 mill kroner til finansiering av lønnsutgifter til to prosjektmedarbeidere 5 måneder i inneværende og 12 måneder i 2009. Bydelen legger til grunn at prosjektet bør ha en samlet varighet på to år, dvs. fram til sommeren 2010.

Bakgrunn for prosjektet

Bydelen har hatt et tett samarbeidet med BBY de siste 10 årene om bomiljøutfordringene i de kommunale boligene, særlig fra etableringen av bydelens Nærmiljøprosjekt, senere gjennom etableringen av bydelens bomiljøtjeneste. På Sagenesiden har bomiljøutfordringene har i stor grad vært fokusert på Drøbakgt. 1, men også i nærliggende kommunale gårder.

Drøbakgt. 1 er en av få kommunale gårder i bydelen med store familieeileigheter og dette har resultert i bosetting av en økende andel vanskeligstilte barnefamilier, flertallet med innvandrerbakgrunn – flere med store barnekull. Bydelens sosialtjeneste og barne- og ungdomstjenester har i økende grad hatt oppfølging av familier og enkeltbeboere i eiendommen.

BBY har i økende grad hatt utfordringer knyttet til teknisk vedlikehold av eiendommen, oppfølging av sterk slitasje, ødeleggelse og hærverk. Ordinære vedlikeholds- og vaktmestertjenester har ikke vært tilstrekkelig til å forhindre forslumming. Det har vært vanskelig å få til fungerende beboerstyre organer i eiendommen. Etablering av gårdsstyre er forsøkt, men valgte representanter har måttet gi opp pga utilstrekkelig autoritet i forhold til å håndheve husordensregler og sosial kontroll. Valgte representanter har tildels også vært utsatt for trakassering og trusler.



Bydel Sagene

Besøksadresse:
Thorvald Meyers gate 7
Postadresse:
Postboks 4200 Nydalen
0401 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 40 01
Giro: 6004 06 04092
Org.nr.: 974 778 726

Internett:
www.bsa.oslo.kommune.no
E-post:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no

Bydelspolitiet har god kjennskap til bomiljøet gjennom oppfølging av husbråksaker og anmeldte straffbare forhold.

Regionalt samarbeid i SALTO for sentrumsbydelene

Med utgangspunkt i Saltosamarbeidet og en felles opplevelse av boligmiljøutfordringene særlig i forhold til barns oppvekstvilkår i de kommunale boligene, søkte Helse- og velferdsetaten (HEV) i 2006 i samråd med det regionale Salto om et tilskudd på 1,35 mill. kroner fra Husbanken for å gjennomføre et bomiljøprosjekt i de fire sentrumsbydelene med en studie/kartleggingsfase og en tiltaksfase.

Husbanken tildelte i mai 2007 en foreløpig ramme på 0,5 mill. kroner til kartleggingsfasen med formål å avdekke og vise hvilke faktorer som er avgjørende for å skape bærekraftige bomiljøer, bruke det innsamlede materialet til å vurdere behov for nye tiltak og komme med forslag til nye tiltak som ville kunne styrke barns og ungdom oppvekstvilkår i kommunale boliger.

HEV besluttet i samråd med styringsgruppa for det regionale Salto å stille til disposisjon halvparten av Husbankens tildelte ramme til konkrete lokale bomiljøtiltak i prioriterte områder i de fire bydelene. Bydel Sagene ønsket i denne sammenhengen å prioritere bomiljøet i Drøbakgt 1 og har disponert mottatte 0,06 mill. kroner.

Ved tildeling av den foreløpige rammen på 0,5 mill. kroner skriver Husbanken i sitt svar bl.a. "Tiltakets formål. Innhenting og systematisering av data om barns oppvekstvilkår i kommunale boliger som kan danne grunnlag for videreutvikling av et program for å bedre barns oppvekstvilkår som er under utarbeidelse i regi av sentrumsbydelene i Oslo."

Rapporten fra kartleggingen i fire kommunale gårder vil foreligge til regionalt Saltomøte den 5. september.

Prosjektorganisering

Bydelen legger nå til grunn at vi ønsker å videreutvikle et tosidig samarbeid med BBY om boligmiljøutfordringene og barns oppvekstvilkår i Drøbakgata 1 og nærliggende kommunale eiendommer. Det er inngått forpliktende avtaler om dette samarbeidet på direktørnivå og etablert en styringsgruppe med tosidig representasjon.

Prosjektmedarbeidere er ansatt fra august/september i år, en person i hel stilling for to år, en person i halv stilling foreløpig ut 2008. Prosjektmedarbeiderne rapporterer til Boligkontorets leder. Det er utarbeidet beskrivelse av innhold og arbeidsoppgaver i stillingene.

Prosjektmedarbeiderne skal være synlige i bomiljøet, representere rollemodeller som tar ansvar, er samarbeids- og løsningsorienterte i forhold til konflikter og praktiske problemer. Det er forventet at prosjektmedarbeiderne selv skal kunne utføre enkle praktiske vedlikeholdsoppgaver i samråd med BBY. Prosjektmedarbeiderne skal samarbeide med og kunne kommunisere direkte til tjenesteapparatet i BBY og bydelen. Prosjektorganisasjonen skal ikke erstatte det direkte tjenesteansvaret i BBY og bydelen.

Framdriften i prosjektet skal dokumenteres forløpende i gjennomførte aktiviteter, og måloppnåelse. Ved prosjektavslutning skal det utarbeides fullstendig prosjektrapport

Styringsgruppe

Styringsgruppa rapporterer til etatsdirektørene. Helse- og sosialsjefen leder styringsgruppa som ellers utgjør leder for Boligkontor, avdelingsledere for barn- og unge og kultur og nærmiljø. Boligbygg Oslo KF er representert med ledere på direktørnivå.

Ressursgruppe

Ressursgruppa er representert med operative ansatte fra bydelens tre fagavdelinger og BBY, og skal gi tett oppfølging av framdriften i prosjektet og rapportere gjennom referater fra regelmessige møter til styringsgruppa.

Prosjektperiode

Oppstart høst 2008 med avslutning sommer 2010

Prosjektets målgruppe

Primær målgruppe er beboerne med fokus på barn og barnefamilier i Drøbakgt. 1. Sekundær målgruppe er nærliggende kommunale eiendommer. Andre eiendommer og beboere vil også være interessenter i prosjekter pga de relativt tette naboskap.

Overordnet prosjektmål

- Et bærekraftig bomiljø for beboere med fokus på barnefamilier.
- En bærekraftig driftsøkonomi for eiendommen.
- Systematisere samarbeidserfaringer mellom bydelen, BBY og beboerorganer gjennom utvikling av samarbeidsrutiner som kan ha overføringsverdi til andre kommunale boligkomplekser/bydeler

Delmål

- Etablere gårdsstyre og/eller andre beboerorganer,
- Styrke legitimitet og autoritet til valgte beboerorganer.
- Utvikle rutiner for praktisk samarbeid mellom bydel og BBY om bomiljøene i kommunale boliger.
- Redusere driftskostnader knyttet til vedlikehold
- Redusere omfang av hærverk, tagging, tilgrising osv.
- Redusere omfang av husbråk/anmeldelser til politi
- Redusere interne naboklager i Drøbakgt 1
- Redusere eksterne naboklager mot beboere i Drøbakgt. 1

- Styrke beboernes evne til egen konflikthåndtering
- Gjennomføre beboerundersøkelser, økt beboertrivsel

Prosjektkostnader og utgiftsfordeling

Bydelen og BBY har inngått en intensjonsavtale om kostnadsdeling og arbeidsdeling. Bydelen forvalter ledelsen av prosjektet med administrative kostnader knyttet til prosjektledelse osv. BBY har stilt til disposisjon for prosjektet for beboeraktiviteter og prosjektmedarbeidere et tidligere forretningslokale på gateplan (113 m2) i Drøbakgt. 1.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Knut Egger
Bydelsdirektør

Inger Lise Myklebust
Helse- og sosialsjef

Godkjent og ekspedert uten underskrift



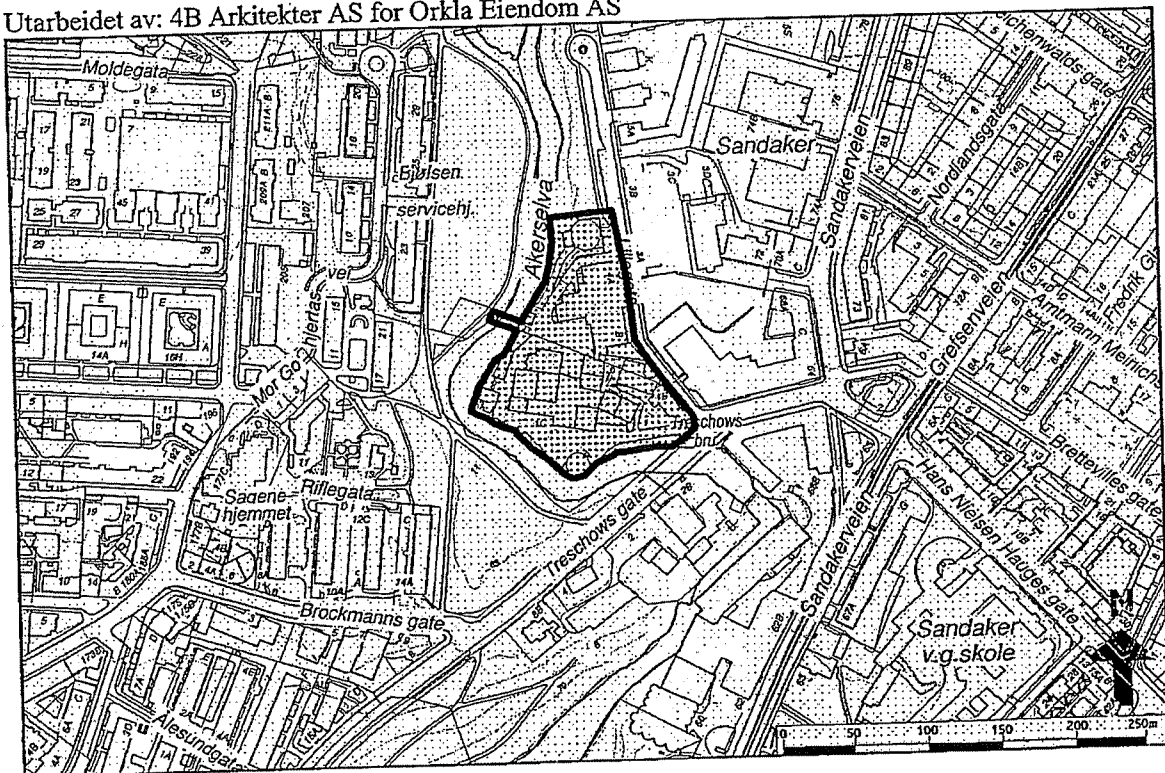
Treschows gate 1 og Lillogata 4, Sandaker Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås omregulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål (barnehage) og friområde (park). Bebyggelsen langs Lillogata blir på 7 etasjer nedtrappet til 5 etasjer, mot elva og opptrappet til 10 etasjer mot Treschows gate.
Totalt bruksareal blir på 21.000 m².

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.
Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden
fra: 22.09.08 til: 22.10.08.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: 4B Arkitekter AS for Orkla Eiendom AS



Bydel: Sagene
Gnr./bnr.: 223/ 22, 54 og 58

Saksnummer: 200515095
Dokumentnummer: 39
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

MOTTATT
22 SEPT 2008

Bydelsutvalget i Bydel Sagene
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 4200 Nydalen
0401 Oslo
INTERNPOST

Dato: 18.09.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200515095-44
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Peter Sollie

Arkivkode: 512.1

TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4, SANDAKER
PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten har 12.09.2008, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området er i dag regulert til byggeområde for industri og foreslås omregulert til følgende

- Bygeområde for bolig med tilhørende anlegg, forretning og kontor
- Bygeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Friområde – park

som foreslått av 4B Arkitekter AS, vist på kart merket OP2 200515095.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse (ca 215 leiligheter), forretning, kontor og allmennyttig formål (barnehage) og friområde (park). Bebyggelsen langs Lillogata foreslås i 7 etasjer nedtrappet til 5 etasjer mot elva og opptrappet til 10 etasjer mot Treschows gate. Totalt bruksareal blir på 21.000 m².

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1. De kan også se planforslaget på følgende steder: Informasjonssenteret i Rådhuset, Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og Opplysningstjenesten i bydel Sagene, Sandakerveien 59.

Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **22.10.2008**.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



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

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8

Forminsket plankart

Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	14

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill
4. Støyutredning Idun Boligprosjekt

Utrykte vedlegg

- 1: Plankart i målestokk 1:500.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Orkla Eiendom AS, Karenslyst Allé 6, 22 54 43 00, giert.brun@orkla.no

Konsulent: 4B Arkitekter AS, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo, kl@4b.no

Eieropplysninger

Gnr. 223	bnr. 22, 54 og 58	Orkla Eiendom AS
Gnr. 223	bnr. 37 (veiareal)	Oslo Kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	14 200 m ² (brutto tomt)	
Byggeområde for bolig, forretning, og kontor og almennyttig formål (barnehage)		8 581 m ²
Friområder - park		5 619 m ²

Areale for offentlig trafikkareale er utenfor tomtgrense og er ikke medtatt her.

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=21 000 m² (inkl. 1 meter av utstikkende del av balkong og svalganger)
 Under terreng: BRA=6 700 m² (Parkering 4 400 m² og boder 2 300 m² under terreng, medregnes ikke)

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal	BYA=3700 m ² (Parkering og boder under bakken er ikke medregnet)
Prosent bebygd areal	% - BYA=26,0 %, regnet i forhold til brutto tomt
Prosent bebygd areal	% - BYA=43,0 %, regnet i forhold til netto tomt

Bruksareal bolig	BRA=15 310 m ²
Bruksareal næring	BRA=745 m ² (inkl. 694 m ² barnehage)
Prosent bruksareal	% - BRA=148 % (regnet i forhold til brutto tomt)
Prosent bruksareal	% - BRA=244 % (regnet i forhold til netto tomt)
Antatt antall boligenheter:	214 stk.
Antatt boligtype:	blokk
Antatt leilighetsfordeling:	40 små 40-50 m ² BRA, 67 middels 50-75 m ² BRA og 107 store > 80 m ²

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 på terreng:	5 stk.
Plasser i parkeringsanlegg under terreng:	151 stk.
Plasser for sykkelparkering:	424 stk.

Kunngjøring og varsling/Varssling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 06.05.2006 i Aftenposten, 08.05.2006 i Dagsavisen
 Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 03.05.2006.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2009.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Eiendommen til tidligere Idun fabrikker ligger i et område som defineres som transformasjonsområde fra industri til bolig. Arbeidet begynte i år 2000 med omregulering av Elvebredden, der 4B Arkitekter AS sto som forslagsstiller. Senere ble 4B engasjert til å regulere og prosjektere boligene i Lillogata 3.

Sommeren 2005 inviterte Orkla Eiendom AS til en konkurranse om utvikling av det gamle industriområdet til boliger. 4B Arkitekter AS vant konkurransen og ble engasjert til å utarbeide forslag til reguleringsplan. Forslaget innebærer en regulering til bolig med over 200 leiligheter i 6 blokker med felles garasjeanlegg.

Første planinitiativ ble sendt inn den 22.12.2005 med oppstartsmøte den 14.02.2006. Et endret planinitiativ ble sendt inn 07.04.2006 med følgende endringer: Bygningens minimumsavstand til Akerselva ble økt til 18-24 m. Høyder ble redusert og bygningstyper omprosjektert. Barnehagen fikk en bedret situasjon.

Akerselva vil være et førende element for planområdet. Det skal sikres friområder langs elva og det må skapes tverrforbindelser over elva i et område som tidligere har vært et lukket industriområde: På den andre siden av elva skal store offentlige friområder bli gjort tilgjengelig fra planområdet.

En planskisse ble behandlet i planforum den 15.08.2007 hvor etaten ga en del viktige føringer for det videre arbeidet med prosjektet. Avstand til Akerselva må være minimum 20 meter og høydeforskjellen på uteområdene i forhold til elva må sikre utearealene mot flom. Beltet langs elva på 20 m skal reguleres til friområde (park). Barnehagen inklusiv uteområdet reguleres til allmennyttig formål (barnehage). En av de tre foreslåtte bygningene ut mot elva der den svinger må fjernes og de to andre må omrokkres. Bebyggelsen skal plasseres slik at det etableres en bred allé i midtaksen mot gangbrua over elva. Det skal reguleres byggelinjer mot Lillogata og mot allé-aksen. Høyder må forholde seg til eksisterende strukturer langs Lillogata. Bygningene langs Lillogata må reduseres fra 8 til 7 etasjer og høydene skal oppgis i maksimale kotehøyder i planen. Det skal reguleres for publikumsrettet virksomhet langs Lillogata. Leilighetsfordeling skal sikre store leiligheter for barnefamilier. Rekkefølgebestemmelser må sikre opparbeidelse av friområdet med turvei og bro, fortau langs Lillogata og barnehage innenfor planområdet i tilknytning til de enkelte byggeområdene.

Forslagsstiller har oppfylt alle de punktene som ble gitt som føringer ved prosjektavklaringen.

Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres med hovedformål byggeområde for boliger i hele planområdet, forretning og kontor mot Treschows gate, allmennyttig formål (barnehage) mellom Lillogata og Akerselva i syd. Det foreslås friområde (park) i et 20 meter bredt belte langs elva og offentlige trafikkområder langs Lillogata.

Tomtas bruttoareal er 14.200 m². Friområdet langs Akerselva utgjør 40% eller 5.619 m², og netto tomt for bolig, næringsvirksomhet og barnehage utgjør dermed 60% av tomtas bruttoareal eller 8.581 m².

Bebyggelsen foreslås innlagt med byggegrenser og angitte maksimale kotehøyder og etasjetall. Planen viser seks bygninger som til dels er sammenbygget i grunnplan. Det vil kunne oppføres bygninger på inntil 7 etasjer mot Lillogata som nedtrappes til 5 etasjer mot Akerselva og opptrappes til 10 etasjer mot Treschows gate. Retningslinjer for bygging langs Akerselva og to traseer for vannledninger over tomta har påvirket bygningenes plassering og utforming.

Minste avstand til eksisterende og planlagt nabobebyggelse er cirka 17 meter. Mot Lillogata og der planområdet grenser til Akerselva miljøpark mot nord foreslås bygningene lagt i grensen for bebyggelse. Mot elva er avstanden minimum 20 meter til ytterkant balkong.

Bygningenes foreslåtte plassering gir arealer til gangvei i en bred akse mot Akerselva og en gangbro over elva som vil gi planområdet og områdene på østsiden av Lillogata en bedre atkomst til friområdene på vestsiden. Det er allerede opparbeidet en gangvei langs Akerselva på vestsiden. Planen legger til rette for at det også skal opparbeides en gangvei på østsiden langs elva.

Maksimalt tillatt BRA = 21 000 m², inklusiv 1 meter tillatt utstikkende balkong. Parkering og boder helt under terreng skal ikke medregnes i BRA. For arealer som bare ligger delvis under terreng vil de bli medregnet som 50% dersom gjennomsnittlig høydeforskjell mellom innvendig himling og utvendig terreng ligger mellom 0,5 og 1,5 meter. Dersom denne forskjellen er større enn 1,5 m vil det bli medregnet som 100%.

Maksimal tomteutnyttelse i % utregnet i forhold til netto tomt blir $21.000 / 8.581 \times 100 = 244 \% \text{BRA}$. Den teoretiske områdeutnyttelsen når friområdet tas med tilsvarer på 149%. Det bebygde arealet BYA utregnet i forhold til netto tomt blir $3.700 / 8.581 \times 100 = 43,0 \% \text{BYA}$. I dette tallet er medregnet utvendige boder for avfall, sykler og barnehage samt overdekning av nedkjøring til parkeringskjeller. Parkering og boder helt under bakken er ikke medregnet.

Uteoppholdsareal for boligene er lagt til den delen av tomta som ikke inngår i regulert friområde langs elva eller barnehagens utearealer. Uteoppholdsarealene ligger for en stor del mellom husene og er vendt mot sør og vest. I forslaget er det avsatt utearealer med over 2.700 m² på terreng. Det vil utgjøre ca. 12,7 m² per leilighet. I tillegg oppgir forslagsstiller at det vil være over 3.100 m² på balkonger, som utgjør i snitt 14,5 m² per leilighet. Bygningene langs Lillogata er lagt slik i forhold til den planlagte bebyggelsen i Lillogata 3 at det bakenforliggende boligprosjektet også får siktlinjer og kontakt med miljøparken.

Samrådsinnspill fra bydel Sagene

Tomta egnert seg for boligformål. Det må innpasses plass til barnehage, offentlige gangveier, friområder og forsvarlig vern av kantonene / biologisk mangfold langs elva. Barnehagedekningen må sikres gjennom entydig arealbruksformål og rekkefølgebestemmelser. Det må sikres offentlig gjennomgang i området.

Boligenes behov for rekreasjons- og aktivitetsarealer må ivaretas på egen tomt. Bygningsstrukturen må være åpen og ikke danne visuelle eller klimatiske barrierer. Vifteformede eller tett sammenstilte lameller kan oppleves som sammenhengende bygningsmasser. Bebyggelsen må ikke danne barrierer og gi oppstuvning av kald og forurenset luft. Byggehøyden må tilpasses soneplanen og Sandakersidens teppeby. Dvs. fra 5 til 5+1 etasje og lavere mot elva. Bebyggelsen bør gis et dempet og enkelt fasadeuttrykk uten for stor grad av individualiserte boenheter. Spredning av lys ut fra store glassfasader bør unngås. Leilighetene bør være gjennomgående og byggedybden ikke overstige 12 m. Leilighetsfordelingen må sikres i tråd med nye foreslåtte fordelinger for bydeler som har for stor andel småleiligheter. Det bør bevares identitetsbærende og industrihistoriske interessante deler av anlegget. Portal og port er slike deler.

Samrådsinnspill fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

Oslo kommune har eiendomsinteresser innenfor planområdet, for øvrig har EBY ingen merknader.

Forslagsstillerens kommentar til bydel Sagenes samrådsinnspill (resymé) og til EBY

Barnehagedekning er ivaretatt ved at det er lagt til rette for en fire-avdelings barnehage. Beliggenheten gir gode atkomstforhold fra nordsiden og gode utearealer på sydsiden av bygningen.

Det reguleres to nye gangveier i planområdet. Den ene følger elvebredden i friområdet, den andre går på tvers med gangbro over elva. Utearealene for boligene må anlegges slik at det blir et klart skille mellom disse og den offentlige parken. Byggegrensen er satt til 20 meter fra elvebredden ved normal vannføring. Bygningene er lagt på tvers av terrenget for å gi åpenhet, ta vare på siktlinjer og å unngå at bygningene skal oppleves som barrierer sett fra østsiden av Lillogata. Avstanden mellom bygningene er ca 18 m. De vil ikke oppleves som sammenhengende. Mot elva trappes byggehøyden ned. Portalen og porten mot Treschows gate blir bevart og danner hovedatkomst til den nye gangveien langs elva.

Til samrådsinnspill fra Eiendoms- og byfornvelsestaten: Utbygger vil foreslå et makeskifte der parsellen (ca 210 m²) mot Lillogata skiftes mot et tilsvarende areal på vestsiden av det planlagte bygget.

Kunngjøringsinnspill

Det er innkommet 7 kunngjøringsinnspill.

- | | |
|--|-----------|
| 1. Oslo kommune – Helse og velferdssentralen | 09.06.06. |
| 2. Oslo kommune – Samferdselsetaten | 06.06.06. |
| 3. Oslo kommune – Friluftsetaten | 11.05.06. |
| 4. Oslo kommune – Byantikvaren | 09.05.06. |
| 5. Oslo kommune – Vann- og avløpsentralen | 11.05.06. |
| 6. Undervisningsbygg Oslo KF | 19.05.06. |
| 7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 18.05.06. |

1. Helse- og velferdsetaten (Hev) skriver at området er blant flere langs Akerselva som lenge har blitt brukt til industri og som har blitt påvirket av forurensning. Det vises til kap.2 i forurensningsforskriften.

Radon: Det vises til forskrift som skal sikre mot eksponering av radon i inneluft som kan gi helseskader.

Trafikkstøy: Del av området ligger i gul sone der det kreves en støyfaglig utredning. Alle boenheter må få en stille side og hver boenhet må få tilgang til uteareal med tífredsstillende støyforhold.

Rekreasjon og nærmiljø: Hev anbefaler minimum 25 m² uteareal med universell tilgjenglighet per boenhet, eventuelt 25% av boligens BRA. Inntil 30% kan ligge på terrasser forutsatt at de er større enn 20 m². Det anbefales at minst 2/3 er soleksponert 1.mai kl.15:00. Bestemmelsene må stille krav om utomhusplan.

2. Samferdselsetaten bemerker at det må etableres fortau også på planområdets side av Lillogata.

3. Friluftsetaten anbefaler at det bare legges opp til bebyggelse langs Lillogata og at de øvrige arealene reguleres om til friområde-park. Dersom det bygges mer, må avstanden til elva bli minimum 20 m.

4. Byantikvaren vurderer forslaget å være innenfor overordnede mål med tanke på bevaring og høyder.

Ingen bygninger er i dag oppført på gul liste. Noe av den eldste bebyggelsen bør likevel bevares. Spesielt bør driftsingeniørboligen, rester av hageanlegget, trær og porten bevares. I tillegg vil de i henhold til kulturminneloven § 9 utføre en arkeologisk registrering.

5. Vann- og avløpsentralen viser til to hovedvannledninger som krysser tomte og en spillvannsledning langs Lillogata. Det vil være helt uaktuelt å flytte disse ledningene. Takvann, overvann og vann fra tette flater skal i størst mulig grad tilføres grunnen. Vannkvaliteten i Akerselva må sikres i byggeperioden.

6. Undervisningsbygg Oslo KF bemerker at barn i området sokner til Bjølsen skole (1-10) som har kapasitet for økt elevtall. Andre skoler er Lilleborg (1-7), Sagene (1-10) og Sinsen (1-10). Det er i alt varslet en utbygging på 5200 boliger hvor 3750 er familieeileigheter rundt Bjølsen, Lilleborg, Sagene og Sinsen. De nevnte skolene har ikke kapasitet til å motta elever fra de varslede utbyggingene samlet sett.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen bemerkninger til saken.

Forslagsstillers tilsvaer til kunngjøringsinnspill

1. Helse- og velferdssentralen. Det foretas registreringer av forurensning, trafikkstøy og radon og det blir iverksatt nødvendige tiltak. Det utarbeides bestemmelser med krav til utomhusarealer som vil bli utformet etter prinsippet om universell tilgjengelighet.
2. Samferdselsetaten. Planforslaget viser fortau på begge sider av Lillogata med en regulert bredde på 11 meter. Det vil bli utført støymålinger mot Treschows gate og nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
3. Friluftsetaten. Bebyggelsen er trukket lenger vekk og minsteavstanden fra elven er nå 20 meter.
4. Byantikvaren. Arkeologisk registrering er bestilt og utført. Det ble ikke gjort noen funn. Ingen av bygningene er på Byantikvarens gule liste. I planinitiativet var driftslederboligen foreslått bevart og brukt til en to-avdelings barnehage. Etter at det er kommet krav om barnehage med minimum fire avdelinger blir bygningen for liten og vanskelig å utvide. Derfor er den nå foreslått revet.
5. Vann- og avløpsetaten. Ingen bygninger er nærmere enn 2 meter fra vannledningene i planområdet.
6. Undervisningsbygg Oslo KF. Bemerkningen har ikke ført til endring av planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**Kommentarer til samråds- og kunngjøringsinnspill**

I tråd med bydelens innspill blir det nå regulert plass til en fire-avdelings barnehage. Planen sikrer både elvebredden med et 20 meters belte og tverrforbindelser med bro over elva. Det stilles krav til gjennomføring av planen i rekkefølge slik at ønskede kvaliteter og barnehage sikres i en tidlig fase. Bebyggelsen skal utformes med tanke på gjennomlufting, lys og siktlinjer og for å unngå barrierer. Bokkvaliteten sikres gjennom kvalitetskrav til leiligheter i forhold til støy, luftkvalitet, orientering og leilighetsfordeling som er i tråd med Bystyrets vedtak som angir m² og ikke antall rom.

Ettersom eiendommen har vært benyttet til industri, blir det påkrevd grunnundersøkelser i forbindelse med grave- og byggearbeider for eventuelt å avdekke forurenset grunn.

Støyutredning er utført av Rambøll Norge AS og datert 03.04.2008. Bygning mot Treschows gate ligger i rød sone. Denne blir derfor regulert til forretning og kontor i kombinasjon med bolig og barnehage. Luftanalyse er også utført av Rambøll og datert 04.04.2008. Også her er det bygning mot Treschows gate som kommer dårligst ut i forhold til bokkvalitet. Både radonundersøkelser og arkeologiske registreringer er gjennomført og de har ikke avdekket forhold som er til hinder for reguleringsplanen.

Det er regulert tosidig fortau / gangvei i Lillogata. Fortauet / gangveien på tiltakets side skal i henhold til rekkefølgebestemmelser etableres samtidig med de tilliggende byggetiltakene.

Driftsingeniørboligen er ikke egnet til barnehage, og ville dersom den skulle bevares, gi en markant reduksjon av eiendommens utbyggingspotensial – dette vil også være i strid med kommunens egne interesser og målsettinger.

Takvann, overvann og vann fra tette flater skal samles i åpne leder og dreneres til grunnen, eventuell i kombinasjon med å slippe overflatevann rett ut i Akerselva.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Kommuneplan 2004 har en visjon om å tilrettelegge for et variert næringsliv og for å sikre at Oslo skal vokse i et flerkulturelt samfunn der barn og unges behov settes i sentrum. Oslo kommune ønsker å realisere en kulturstreng fra Frysja til Kvadraturen med stort innslag av nye boliger hvor Akerselva inntar en viktig rolle. Planforslaget har lagt seg på målsetningen ved å vise et friområde langs Akerselva på minimum 20 meter. I kommunedelplan for Akerselva er eiendommen vist som område for næringsvirksomhet. Plan- og bygningsetaten vil likevel anbefale boligformål siden dette er i samsvar med andre intensjoner og målsetninger i kommunen. I retningslinjene heter det at det ved Treschows gate / Bjølsenfossen må tas særlig hensyn til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag. Plan- og bygningsetaten mener at disse retningslinjene også må gjelde for det aktuelle planområdet og mener at forslaget nå viser en slik tilnærming. Kommunedelplan for indre Oslo (kdp 13) har definert området som omstillingsområde. Planforslaget viser boligformål og barnehage. Det etableres en gangvei langs elva og det skal bygges en ny gangbro over til friområdet på vestsiden som skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser, noe som synes å være i tråd med kommunedelplanens forutsetning om at området i størst mulig grad skal åpnes for allmennheten. Det kan vurderes om forslaget imøtekommer kommunedelplanens mål om spesielt å vektlegge det grønne. Friluftsetatens uttalelse går på at det kun bør bebygges langs Lillogata og at resten bør reguleres til friområde.

Forslaget imøtekommer målsettinger gitt i strategi for bærekraftig utvikling og byøkologisk program ved at det etableres boliger i tidligere industristrøk. Det er foreslått bestemmelser som sikrer en bærekraftig utvikling av området. Illustrert bebyggelse viser fra 5 til 10 etasjer, tilsvarende fra 15 til 30 meter. De laveste høydene foreslås mot Akerselva, mens de høyeste vises mot krysset mellom Lillogata og Treschows gate. Det foreslås bolig for hele planområdet med unntak for en 4-avdelings barnehage i sokkeletasjen i sørøst. Plan- og bygningsetaten mener det også skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet mot gate, særlig med bakgrunn i det store antallet nye boliger som er under utvikling i området. Leilighetsfordelingen forutsettes å kreve maksimum 20% leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30% leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 50% leiligheter med over 80 m² BRA. Leiligheter mindre enn 40 m² og ensidig nord- eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

Alle leiligheter skal ha minst en stille side (som ikke vender mot gul eller rød støvsone). Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkonger skal ikke overstige 13 meter.

Eksisterende næringsbebyggelse rives og erstattes med nye boligbygg. Området blir mer tilgjengelig og Akerselva Miljøpark blir utvidet. Nye gangveier og broer åpner for en friere ferdsel langs elven. Det legges til rette for å etablere en fire-avdelings barnehage. Lekearealet vil være tilgjengelig for barn som bor i området utenfor åpningstid. Det bør også stimuleres til andre publikumsrettede tilbud.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet grenser til Akerselva som er en viktig faktor for friluftinteressene til en stor befolkning. Disse er i stor grad også knyttet til det biologiske mangfoldet som en ren og sunn elv kan stå som garantist for. Kommunen mener rekkefølgebestemmelser som vil sikre opparbeiding av de offentlige friområdene er nødvendig.

Landskap

Elva har vært med på å forme landskapet. Elva gir liv til planter og dyr og den må være premissgiver for hvordan vi kan omskape landskapet. Elva trenger rom, til tider skal den kunne flomme over, meandrere og

sedimentere uten store kunstige hindringer. Derfor er det viktig å gi elva avstand fra omkringliggende ny bebyggelse. Grunnforholdene på eiendommen består av leire med grunnfjell av skifer i varierende dybder. Fra Lillogata faller terrenget ca 6-7 m til Akerselva. Store deler av skråningen er utsprengt. Mot elva flater terrenget ut. Grønnstrukturen preges av frodig vegetasjon med gamle trær og busker. Friområdene på den andre siden preges av gressletter. Foran driftsingeniørens bolig er det en mindre hage med frukttrær.

Verneinteresser

Ingen av de eksisterende bygningene står på Byantikvarens gule liste. I sin uttalelse vurderer Byantikvaren likevel ingeniørboligen med hageanlegg og portal samt noen trær å ha bevaringsinteresse. Dette blir ikke fulgt opp i sin helhet av forslagsstiller som kun foreslår å bevare portalen som vil gi området en historisk forankring og i tillegg noe av hageanlegget og noen trær som skal inngå i friområdet eller boligens uteområder. Plan- og bygningsetaten vil ikke kreve at ingeniørboligen skal reguleres til spesialområde – bevaring ettersom dens bevaringsverdi ikke synes å være sterkt nok begrunnet og at den ikke lenger vil innta en plass i en større helhet når den øvrige bebyggelsen på eiendommen rives til fordel for ny bebyggelse. Det er også på det rene at bygningen ikke vil tilfredsstillende kravene til en fire-avdelings barnehage og derfor vil komme i direkte konflikt med kommunens målsetting for utbygging av barnehager og å oppnå og vedlikeholde full barnehagedekning. Vegetasjonen langs elvebredden er en viktig faktor for opplevelsen av området som en del av Akerselva miljøpark.

I Sandakerveien 74 er det gjort arkeologiske funn fra steinalderen. Avstanden til planområdet er ca 200 m. Byantikvaren har imidlertid undersøkt området og ikke avdekket noen arkeologiske spor.

Miljøfaglige forhold

Området nærmest Treschows bro ligger i gul støysone, der det i følge retningslinjene kreves en støyfaglig utredning. Denne foreligger sammen med planforslaget. ÅDT i Treschows gate er 17.700 biler i døgnet og til tider stillestående trafikk. Det foreligger også en utredning om luftkvalitet i som konkluderer med at naturlige luftstrømmer som skapes av elveløpet lufter ut forurenset luft og gir tilfredsstillende luftkvalitet. Det har blitt vurdert om deler av området heller bør ha en mindre sensitiv virksomhet enn bolig og barnehage i forhold til støy og luftforurensning. Konklusjonen er at dette kan bli et utmerket boligområde med store friområder mot sydvest og at støykravene vil la seg oppfylle. Boligområdet åpner seg mot syd og vest og har en stram byggelinje mot nordøst, bygningene kaster derfor kun begrenset skygge over egne uteområder og nesten ingen skygge over friområdet som vist i vedlagte skyggediagrammer.

I forhold til forekomster av forurenset grunn, vil dette være ivaretatt gjennom behandling av avfallsplan. Akerselva gir både positive og negative bidrag til stedets lokalklima. Elva genereres strømmer av frisk luft og sørger for biologisk mangfold gjennom artsspredning. På den andre siden leder elva forurenset vann og kuldestrømmen vil følge elva om vinteren.

Trafikkforhold

Eksisterende gatenett og veikapasitet anses tilstrekkelig ivaretatt for området dersom det anlegges en trafikkøye i krysset mellom Treschows gate og Sandakerveien i følge Samferdselsetaten. Lillogata er en offentlig blindvei med fartsgrense 50 km/t med fortau på østsiden og turvei på vestsiden. Planområdet grenser inn til Akerselva miljøpark. Der forbinder en hovedsykkelvei området til Sentrum og Maridalen.

I dag er det tre innkjøringer til planområdet. En fra den gamle porten og to fra Lillogata. Avstand til krysset ved Trescowsgate er henholdsvis 20 og 40 m. Utkjøring fra porten som ligger nær krysset kan være trafikkfarlig. Atkomst må etableres fra Lillogata. Opparbeiding av fortau på begge sider av Lillogata skal sikres i planen gjennom rekkefølgebestemmelser. Avkjørselsplan skal sikre atkomstforhold og siktlinjer. Parkering skal følge gjeldende parkeringsnormer for Oslo og flest mulig parkeringsplasser skal legges

under terreng. Det er en betingelse at forslaget tilrettelegger for gangvei langs elva og ny gangbro over elva. Det må også sikres allmenn gangatkomst fra Lillogata til elva gjennom boligområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet rapporter med tema flom, radon, støy- og luftforurensning. Disse utgjør til sammen hoveddelen av en ROS- analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse). Forurenset grunn er imidlertid ikke behandlet i analysen og dette må foreligge før kommunen kan godkjenne grave- og byggetiltak.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Sagene bydel som er ansvarlig for hovedtyngden av tilbud i forhold til sosial infrastruktur. Sandaker har god tilgjengelighet til kollektivtrafikk og den nye T-banestasjonen på Storo ligger cirka 800 meter unna. Både Storo og sentrum kan nås med trikk fra Sandakerveien.

Planen legger opp til egen barnehage innenfor planområdet. Denne planen utløser ikke behov for ny skole, men det vil kunne bli et behov som resultat av en omfattende boligutbygging i de nærliggende områdene fra Treschows bro og opp til Nydalen.

Barn i området vil sokne til Lilleborg (1-7) og Bjølsen skoler (1-10). Avstanden til skolene er ca 1,2 km. Andre aktuelle skoler er Sagene skole (1-10) og Sinsen skole (1-10). Det er fire barnehager innen 500 m fra planområdet. Eksisterende skoler og barnehager har begrenset kapasitet til å ta imot nye barn.

Offentlige servicetilbud som legesenter, eldresenter og flere typer av offentlige kontorer finnes innen en avstand på ca 500 m. Sandakersenteret og Storo senter har gode og omfattende servicetilbud. Avstanden fra planområdet er ca 500 m.

Teknisk infrastruktur

Bygningene innenfor planområdet er tilknyttet det kommunale hovedledningsnettet for vann og avløp. Området ligger foreløpig utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men dersom dette endres før utbyggingen kommer i gang, vil det bli et krav at området skal knyttes til fjernvarmenettet.

Estetikk og byggeskikk

Illustrasjonene til planforslaget viser en bebyggelse med seks volumer med mellom 5 og 10 etasjer. Lavere volumer er foreslått for å samle eller binde sammen boligområdets enkeltbygninger. Illustrasjonene kan synes å ha paralleller til Waldemars hage. Plan- og bygningsetatens vurdering er at en utbygging i henhold til illustrasjonene ikke vil gi dette området en spesielt særegen karakter, men prosjektet vil i sum med alle de andre utbyggingsprosjektene som allerede er fullført eller som er under utbygging i området rundt Sandakerveien og Lillogata virke samlende og skape en helhet langs Akerselva.

Prosjektet må oppføres langs en byggelinje mot Lillogata og gir dermed denne gata en urban vegg langs et fortau. Det er viktig for opplevelsen av gata, at det skapes utadvendte aktiviteter som for eksempel forretning eller allmenntilgjengelige formål som barnehage direkte fra fortauet.

Det reguleres også byggelinjer på begge sider langs aksene mot brua over elva. Denne aksene gis en romslig bredde som inviterer til gjennomgang.

I le av boligbygningene ligger boligens utearealer. Disse vender seg mot elvelandskapet og har god orientering mot syd og vest. Boligens uteareal skal utgjøre minst 20% av boligens brutto gulvareal BRA. Minst halvparten av kravet skal ligge på bakkenivå, resten kan være på terrasser og balkonger.

Bygningen mot Treschows gate ligger mot rød støysone. Bygningen vil danne støyskjerm mot boligområdet og skjerme barnehagens uteområde spesielt. Det kan i denne situasjonen bli vanskelig å oppfylle bokvalitetskrav for bolig. Denne bygningen kan derfor også benyttes til kontorvirksomhet.

Ingen bygninger i planområdet er registret på Byantikvarens gule liste. Eksisterende industribebyggelse er oppført i siste halvdel av 1900-tallet. Den har ingen spesielle arkitektoniske kvaliteter og den er vanskelig å konvertere til boligformål. Driftsingeniørboligen ved krysset Lillogata / Trescows gate er fra 1936. Den gamle porten er et viktig kulturminne som gir området identitet og blir derfor bevart.

Hoveddelen av de eksisterende bygningene har vært tilpasset tidligere produksjon. Det har gitt bygninger med stor bredde og rom med store høyder og store dybder. De er lite egnet til å videreutvikle til boliger. Det er derfor en forutsetning for å bygge nye boliger at den eksisterende industribebyggelsen rives.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten ser området avgrenset av Akerselva miljøpark i vest og nord, Sandakerveien i øst og Treschows gate i sør, som ett utviklingsområde for bolig. Området er i ferd med å skifte karakter fra industri- til boligområde. Det er de senere årene blitt bygget flere nye rene boligområder i Lillogata. Det aktuelle planområdet har en beliggenhet og en struktur som ikke umiddelbart knytter dette sammen med de øvrige områdene, men det er også andre planer på gang som over tid vil binde sammen disse boligområdene til en helhet. Av de eiendommene som Plan- og bygningsetaten har definert som utviklingsområder, er dette planområdet i en særstilling fordi det er det eneste som er plassert direkte langs elva. Dette forplikter både i forhold til den lokale stedsutviklingen og for byens befolkning som helhet. I planarbeidet har det vært viktig at det sikres vesentlige arealer avsatt til offentlige eller allment tilgjengelige områder og at det også sikres et potensial for publikumsrettet virksomhet (handel, servering, utstilling, kultur m.m.).

Planområdet er en del av storkvartalet Lillogata/Akerselva Miljøpark/Sandakervn/Trescowsgate. Kvartalet består i dag av blandet kontor-, bolig- og industribebyggelse., men er i en sterk transformasjonsprosess til å bli et kvartal som er preget av boliger. Lillogata 5 (Elvebredden) var det første prosjektet i denne prosessen. Eiendommen vis á vis i Lillogata 3 er nylig omregulert til boligformål (S-4325 av 25.04.2007).

Barns interesser

Planområdet er i dag inngjerdet og lukket og gir derfor ikke noe tilskudd som lekeareal for barn. Med planområdets beliggenhet og foreslåtte plassering av bebyggelse, sikres et større sammenhengende, bilfritt uteareal som vil kunne gi gode muligheter for barns utfoldelse og lek. Staten ser det som positivt at det foreslås barnehage innenfor planområdet. Videre er det meget positivt med etablering av ny gangbro over elva til friområdene på vestbredden. Et overordnet politisk mål er å tilrettelegge for å beholde barnefamilier i bydelene. Hensynet til barn bør derfor også gjenspeiles i leilighetenes størrelse og planløsning slik den er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming

Nybyggerområder har i utgangspunktet gode forutsetninger for å tilrettelegges for universell utforming. Det har vært forutsatt at dette ble vektlagt i planleggingen. Det må etableres god tilgjengelighet til gangveinettet, muligheter for tilgjengelighet til elvebredden, enkle og oversiktlige inngangsførhold, heis til alle etasjer og parkeringsplan.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvensene vil hovedsakelig være av privat karakter. Utbygger må pålegges opparbeiding av friområdene langs elva i tilknytning til utbyggingen. Kommunen vil påføres økonomiske

utgifter gjennom vedlikehold og drift. Som en av flere utbyggingsplaner i området med nye boliger vil kommunen bli ansvarlig for å sikre skolekapasitet og eventuelle andre kommunale servicetilbud.

Juridiske forhold

Kommunen skal sikre tiltak i planen gjennom rekkefølgebestemmelser som gir utbygger plikt til å opparbeide friområdene innenfor planområdet langs Akerselva og å sikre etablering av barnehagen.

Interessemotsetninger

Planområdet som er et lukket industriområde med både egenprodusert støy, lukt og trafikk blir erstattet av et boligområde som i utgangspunktet vurderes som positivt. Det er likevel slik at boligområdet vil ha et mye større bygningsvolum enn industriområdet og noen av naboene kan derfor miste både lys og utsikt.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener en utvikling av planområdet i hovedsak må forholde seg til to premissgivende elementer: Akerselva og Lillogata.

Akerselva er premissgivende for videreutvikling av både miljøparken og kulturaksen som beskrevet i kommuneplanen. Den illustrerte bebyggelsen vinkelrett på elva, kan være et svar på dette. Like viktig som bygningene, er hvordan grøntarealer, gangbroer og eventuelle nye plasser forholder seg til elva. Hovedvekten på utviklingen må ligge på det som først og fremst gavner byen og dens befolkning.

Lillogata blir premissgiver for det som har med by- og stedsutvikling å gjøre. Langs Lillogatas østside har det allerede reist seg ny boligbebyggelse og mer er under planlegging. Gata er i ferd med å endre karakter fra industrigate til boliggate. Viktige grep i forhold til å skape en godt forhold mellom boliger og gate vil være bygningens skala, inngangspartier mot gate, eventuelle forhager og brudd eller hull i fasaderekken for å møte sideveier, avkjørsler, gangveier og innganger. Utbyggingen innenfor planområdet vil bli Lillogatas nye vestvegg. Bebyggelsen er sikret mot videre utbygging mot vest på grunn av elva, hvilket må gjøre disse boligene meget attraktive. Samtidig må utbygger ta tilbørlig hensyn til at byggehøyden kan få negative konsekvenser for ny bebyggelse på den andre siden av Lillogata. Nettopp av denne grunn anbefalte Plan- og bygningsetaten at høydene langs Lillogata ble redusert til maksimum sju etasjer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4 Gnr. 223, bnr. 22, 54 og 58

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 200515095 og datert 12.09.2008.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning og kontor.
- Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Friområde – park, turvei

§ 3 Byggeområder

3.1 Formål

Det tillates etablert minimum en fire-avdelings barnehage i sokkeletasjen mot Treschowsgate og Lillogata. Barnehagens uteområde skal etableres mellom Lillogata og friområdet mot Akerselva.

Det tillates etablert forretningsvirksomhet i sokkeletasjen bygning som vender mot Treschows gate.

Det tillates etablert kontorvirksomhet i bygning som vender mot Treschows gate.

Det tillates etablert boliger innenfor hele planområdet forutsatt at boligkvalitetskrav i bestemmelsene kan oppfylles.

3.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt bruksareal BRA skal være 21.000 m².

Forretning kan utgjøre maksimalt 500 m² BRA og kontor maksimalt 3000 m² BRA.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 18 m² per parkeringsplass.

Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter inngår ikke i beregning av utnyttelsen. Ved bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 skal arealet medregnes med 50%.

Det tillates inntil 250 m² BYA utvendige boder for avfallshåndtering og boder på terreng for barnehagen med en maksimal gesimshøyde på inntil 3,0 m over ferdig terreng. Det tillates inntil 100 m² BYA overdekning over nedkjøring parkeringskjeller, med gesimshøyde inntil 3,0 m over ferdig terreng.

3.3 Plassering

Bebyggelse skal plasseres i byggelinjer og innenfor de på planen viste byggegrenser. Underetasje med parkeringskjeller som ligger fullstendig under terreng kan gå utover byggelinjene som er fastlagt over terreng men ikke på noe sted kan de gå over formålsgrensene mot friområder.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,0 m over byggegrense. Utkraging over fortau skal ha en underhøyde på minimum 4 meter. Balkonger tillates ikke utkraget over friområder.

3.3 Høyder

Tillatt maksimal byggehøyde er vist på planen med maksimale gesimshøyder oppgitt som kotehøyde.

På takterrasser tillates transparent/åpent rekkverk i en høyde av 80 cm over angitte gesimshøyder.

3.4 Utforming

Bebyggelse: Bygninger langs Lillogata på maksimalt 7 etasjer skal trappes ned med minimum 2 etasjer til maksimalt 5 etasjer mot Akerselva. Punkthusene inne på området skal trappes ned fra maksimalt 6 etasjer mot felles torg til maksimalt 5 etasjer mot Akerselva. Hver nedtrapping skal ha en inntrekning på minimum 1,7 meter fra ytterkant av underliggende etasje.

Taklandskap: Takene er del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og andre installasjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Dersom takene benyttes til takterrasser kan takstue, trappetårn og heistårn oppføres i inntil 2,5 m over viste gesimshøyder og utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Leilighetsfordeling og bokvalitet: Leilighetsfordeling skal være maksimum 20% leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30% leiligheter med 50-80 m² BRA og minimum 50% leiligheter med over 80 m² BRA. Leiligheter mindre enn 40 m² og ensidig nord- eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke. Alle leiligheter skal ha minst en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkonger skal ikke overstige 13 meter.

Utearealer: Jordsmonn på parkeringsdekke skal ha en jorddybde på minimum 80 cm, tilstrekkelig for busker og trær. Det skal opparbeides utearealer for boliger med god bruksmessig kvalitet innenfor planområdet som skal tilsvare minst 20 % av det samlede leilighetsarealet i BRA. Balkonger og terrasser medregnes som uteareal. Minimum 50% av det utearealet som planen krever, skal ligge på terreng. Areal avsatt til uteareal for barnehage skal ikke medregnes.

§ 4 Avkjørsel

Hovedatkomst er vist på planen med avkjørselspiler fra Lillogata. Avkjørselsplan med inntegnede siktlinjer, avstander og stigningsforhold skal godkjennes i tilknytning til søknad om rammetillatelse.

§ 5 Parkering

Parkering for biler og sykler skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges og merkes for bevegelseshemmede.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:200 for hele planområdet samlet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med første rammetillatelse.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangveier, trapper, ramper, plasser, lekeareal, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares, terrengmurer samt kjøreveier.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse, skal utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7 Overvann

Takvann, overvann og vann fra tette og rene flater skal samles i åpne leder og dreneres til grunnen i kombinasjon med at noe kan slippes ut i Akerselva. Vannkvaliteten i Akerselva må sikres i byggeperioden.

§ 8 Friområde park

Det avsettes et 20 meter bredt belte langs Akerselva som reguleres til friområde (park). Langs barnehagens uteareal blir friområdet noe smalere. Innenfor friområdet skal det opparbeides en gangvei på østsiden langs Akerselva fra Treschow gate til brua over elva. En tverrforbindelse fra Lilloveien over planområdet ned til friområdet og med bro over elva til friområdene på vestsiden av elva skal etableres i forbindelse med utbyggingen.

§ 9 Forurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy være tilfredsstillt. Masser som skal brukes på utearealer for lek og opphold skal tilfredsstillende de normverdiene som gjelder for den mest følsomme arealbruk i henhold til veiledningene fra SFT.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Friområder med etablerte gangforbindelser langs og på tvers av elva (herunder bro) skal være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan før det kan gis brukstillatelse for tilliggende byggetiltak.

Trafikkområde (fortau / gangvei) langs Lillogata skal være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan før det kan gis brukstillatelse for tilliggende byggetiltak.

Gangrua mellom østsiden med vestsiden av Akerselva skal være ferdig opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan samtidig med etablering av gangveiaksen gjennom planområdet og før det kan gis brukstillatelse for tilliggende byggetiltak.

En fire-avdelings barnehage skal etableres i sokkeletasjen av bygning mot Lillogata og Treschows gate samtidig med oppføring av denne bygningen. Barnehagen skal senest kunne tas i bruk samtidig med at det gis brukstillatelse til bygningen som barnehagen er en del av.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

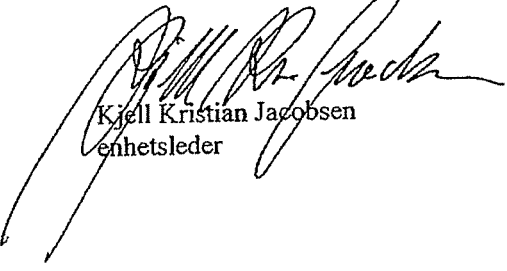
Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Treschows gate 1 og Lillogata 4, som omreguleres fra byggeområde for industri til:


- Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg, forretning og kontor
- Byggeområde for allmenntilgjengelig formål (barnehage)
- Friområde – park

som foreslått av 4B Arkitekter AS, vist på kart merket OP2 200515095 datert Plan- og bygningsetaten 12.09.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

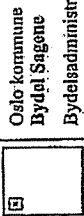
12, 09. 2008


Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

for 
Peter Sollie
saksbehandler

SAMRÅDSINNSPILL

1



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdepillar 2, 1. etg by
v/Eirik Sønime

Dato: 17.02.2006
Ankretsnummer: 5126
Dato for utarbeidelse: 200511095
Vår ref (saknr): 0623
Saksbehandler: Maren Nordlie, 33 47 40 67

TRESCHOWSGATE 1 OG LILLOGATA 4 - INVITASJON TIL INNSPILL FRA RYDEL 3 SAGENE

Bydel Sagene har følgende bemerkninger til planlagt utstyr: 200515095

Tomas ogner seg (for foreløpig), men det må også innpasses infrastrukturformål, offentlig gangforbindelse, ettermiddag og forvordig vern av lekassemøblingsstikk, mangelfullt langs elva. Bunneggeformingen må sikres gjennom en god og teknisk gjennomarbeidet. Det må sikres offentlig gjennomgang i dette "strategisk" beliggende og litt lukkede området (fr. MBI i overordnede arealplaner).

Bollienes behov for robusjons- og aktivitetsarealer må vurderes på egen tomt, og ikke holstet fra for presset og allerede utnyttet lunge Akersvika.

Byggestruktur må være åpen og ikke denne visuelle eller klimatiske barriere. Viktigheten eller estetiske kvaliteter vil bli god sammen til en sammenhengende byggestruktur. Det kan også bidra til økologisk kvalitetssikring som er viktig for lokalbefolkningen. Fordi tomten ligger noe i avstanden ved en kraftig sving, kan byggesonen lettere denne barriere og gi oppslutning av forutselst lutt.

Byggetidene må begrenses i tråd med sonens høyder og tilpasses Standskriteriene oppsett for 1971, da målbare fra 3 til 5 + 1 og og lavere mot elva. Den landskapsmessige plasseringen gjør det ekstra viktig å redusere nivå- og svingvinklingene av byggestrukturen.

Bebudningen bør også et dempet og enkelt barskrytt ut fra for stor god av liv/dualiserte beviser. Spredning av lys fra store glassflater og andre lyskilder (lysforurensning) bør unngås. Trusler må ikke tillates å eksponere seg på bokstaving av Miljøspørsmål vedtatt og bevisning for, at stort område.

Ledighet bør være gjennomgående og byggeskylden bør ikke overses 12 meter. Løst forbeholdningen må sikres i tråd med nye forutsetninger for bydel som fra før har stor andel arbeidsløshet.

Iden har vært utvirket og konstruktivt industriområde. Det bør bør være identifikasjon og industrihistorisk interesse deler av byggeset. Fordi og baremest, er slike deler, som også har positiv miljøverdi. For øvrig består den til byggesetningen på de, gir kulturhistoriske verdier.

Med hilsent
BYDEL SAGENE

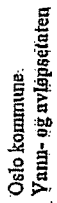
Maren Nordlie
kultur- og utviklingsstift

Oslo kommune
Byrådsadministrasjonen
Postboks 4404
0404 Sagene
Tlf: 022 12 12 12
E-post: postboks@oslo.kommune.no
Nettside: www.oslo.kommune.no

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

150

3



Oslo kommune
Vann- og avløpssektoren

Plan- og bygningsetaten,
Postboks 364 Sentrum,
0102 OSLO

Direktør: 200515095
Vår ref: 06762
Saksbehandler: Jan Akøy
E-post: jan.akoy@oslommune.no
Dato: 12.01.06
Abl/hkde: 5121

THRESCOWS GATE 1 OG LILLOGATE 4 - GNR 123 HN1 22 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Her følgende hometing og er interessert i å delta i Planforumet

Vann- og avløpssektoren (VAV) har følgende 2 hovedledningsnett for vann, gass og elektrisitet som er en del av vårt overføringsnett og en 300-spilvannledning i Lillogata, på vedligeholdelse i forbindelse med utbedring i mai/juni 2006.

Som det fremgår av ledningskartet ligger det en Ø 675 VL fra Lillogata over eiendommen, delvis i grønt og delvis under eksisterende bygg. I kryss med Akerselva ligger denne vannledningen i en overbygget ledningsbrønn. Videre ligger det lengre net over eiendommen og i kryss med Akerselva en Ø375/300 VL i grønt.

I tillegg er det viktig å ivareta eksisterende 300 spilvannledning på vestsiden av Lillogata. Ovennevnte hovedvannledninger er som nevnt viktige i vårt overføringsnett og må ivaretas i den videre planleggingen.

Med hilsen
Vann- og avløpssektoren

Jan Akøy
Jan Akøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Morten Kristensen
Spesialingeniør



Vann- og avløpssektoren

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Telefon: 0110
E-post: oslo@oslommune.no
Nettside: www.oslo.kommune.no

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

157

5

Oslo kommune
Samferdselsestet

Plan- og bygningsetaten
postmottak@oslo.kommune.no

Date: 11.01.2006
Arkivkode:
5121

Saksbeht:
Jorun M. Ellertsen, 21911036

Varef. saknr.:
200600971-2

Delestet:

INVITASJON TIL SAMRÅD - PLANINNTIATIV FOR TRESCHOWS GATE 1 OG
LILLOGATA 4

Samferdselsestet viser til planinntativ med saknr. 200600091 og har følgende kommentarer som det må tas hensyn til i utvidende planarbeidet:

- Ved endret og økt utnyttling av arealplanen fra industri til bolig må det omhøves fornuft på begge sider i Lillogata. I dag er den siste delen av Lillogata mot Treschowgate (ca. 70 meter) anslått med fornuft på den østre siden. Bredden på veien inkludert fortsettelse er regulert til 9,0 meter på denne strøkeløp. For å bygge fornuft på begge sider må veien reguleres i minimum 11,0 meters bredde.
- Vi innmoder derfor også at den nedre delen av Lillogata mellom i reguleringsplanen og omreguleres i minimum 11,0 meters bredde for å anlegge fornuft på begge sider og øke trafikkkapasiteten ved ny boligbygging i området.
- Avkjører skal ha sikre og sjungesforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad utformes i henhold til offentlig vei. Fortsatt forbli avkjører skal være gjennomgående med utvidende funksjon. Bredden for avkjører til boliger skal være 4,0 meter ut fra en trafikkteknisk utredning.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelse at krav til søyskjøring skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skilt T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftrenesning må være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

Med vennlig hilsen

Jorun M. Ellertsen
overingeniør

Anders Arild
seksjonsleder



Samferdselsestet

Postboks 6700 Sentrum, 0407 Oslo
Telefon: 21 99 30 07

Telefax: 21 99 30 07
E-post: postmottak@oslo.kommune.no

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

4

Journalpost: 200615095/7
Fraf. Ole Hunds
E-post: ole.hunds@oslo.kommune.no
Sendet: 10.01.2006 kl. 10:21:48
Til: postmottak@oslo.kommune.no

Emne: Planinntativet har saknummer 200615095. Treschow gate og Lillogata 4.

Treschow planinntativet illustrerer ny boligbygging på området det samme område som er avregulert i planinntativet. Ved endring av område fra grunnlag hvor nye av områder som skal bygges, og hvor nye som skal utvikles som parkerings langs Akerselva. Friluftsetaten anbefaler at det ved omregulering av bare legges opp friluftside, park. Det er en god mulighet til å utvide mulighetene utvidelse av parkering. Det foreslås at området skal utvides med utvidelse langs Lillogata, og dette skal være plassert på parkeringslinje Akerselva til boligområdet, og dette skal være plassert på parkeringslinje Akerselva.

Kids det skal bygges med som langs Lillogata mener vi det er viktig og byggesetaten får en avstand til vegetasjonsskanten på tross av den samme tilstand av vegetasjonen kan beholdes i forhold til tilfredstillende med og lysforhold. Avstanden til eget v'ra så stor at nabolever ikke kan gi grunnlag for fjerning av kunstvegetasjonen.

Vi viser også til byggeteknikk program som forutsetter en byggesetand til oliver og behøver et minimum 20 m.

Med vennlig hilsen
Ole Hunds
Oslo kommune
Friluftsetaten

152



Oslo kommune
Traffikktetjen

Plan-og bygningsseksjonen
Postboks 366
0102 OSLO

Dokumentnr: 20051095
Vår referanse: 200509023
Saksbehandler: Nuala Kojanovic +47248201
Dato: 07.12.2005
Mottaker: 311

PLANINITIATIV FOR TRESCHOWS GATE I OG LILLOGATA 4

Nedre utfylling parkeringsplan i området bør slutes, slik at tilhølet ikke medfører vesentlig økt parkering i lilla gata.
Parkeringsplan med venter i samnavn med den til enhver tid gjeldende parkeringsplan for Oslo Kommune og min. 5% av parkeringsplassene tilgjengelig for forlytningshandelt.

Med hilsen

Harald Eiveland
Harald Eiveland
seksjonleder, plan

M. K. Kopsø
Nuala Kopsø
avdelingsingeniør

	Dokumentnr: 20051095 Vår referanse: 200509023	Saksbehandler: Nuala Kojanovic Postboks 366 0102 OSLO	Dato: 07.12.2005 Mottaker: 311	Til: Oslo kommune Trafikktetjen
	Dokumentnr: 20051095 Vår referanse: 200509023	Saksbehandler: Nuala Kojanovic Postboks 366 0102 OSLO	Dato: 07.12.2005 Mottaker: 311	Til: Oslo kommune Trafikktetjen

6.

7.

Journalpost: 200535095/10
Fra: KVR/RISHO
S-Post: SJ/RISHO
Sendt: 13.01.2006 11:01:36
Til: postmottok@oslo.kommune.no

Emne: TRESSCHOWS GATE I - LILLOGATA 4 - OSLO - 20051095/3 - Invitasjon til møte

Til: Fredorik Sjøberg

Vi viser til deres brev av 2006 - 01 - 04 i tilknytning til ovennevnte. Høstend Høtt her nettsesjon av 0306, 4450, 1679 og 5218 med tilhørende by- og laveste balanseplaner. På den aktuelle temen. Forarbeid vedrørende kabelplassering for graving rettes til Brevde Gromatikk til 0306.

En overordnet flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg vil i sin helhet bestå av utbygging. Dermed nettsesjonene/nye anlegg/dokumenter, bes det tas kontakt med Høstend Høtt v/Inge Johansen (mob. 916 10 032) sak. 3 med: Et tillegg av nettsesjon.

I tilknytning til utredning vil nye anlegg, til det nye tidlige konsept med Høstend Høtt, slik at påvirkning tilpas kan igangsettes. Erfaringsmessig nettsesjon og utredning vil skilte seg ut fra utredningene som er utført. Kan hentes fra den nettsesjon eller om det er behov for avsetning av plass/areal til ny nettsesjon.

Om nettsesjonen kan plasseres som en frittstående enhet eller som et som i bygging, av B.A. utvalg av de utredningene forklarer bygging i plan og utredning på den effekt som skal leveres for bygn med et utvalg av utredningene som er utført. Spennning 400V og 800V ref. spennning 230V, skal nettsesjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedveile ved siden av.

I denne sammenheng vedlegges byggetryk fra øst for nettsesjonen type som i bygging. Det tar forbehold om mulig endringer i vedlegte byggetryk på det tidspunkt utredningene bestilles av Høstend Høtt.

Bygging, utlegging og opprusting av velbelysningen vil kommunalt standard i henhold til den kommunale veitrafikkplan av 2004 med som en del av planleggingen i prosjektdokumentene for anlegget.

Vedlagt følger brev som viser den formelle søknaden for etablering og rehabilitering av veibelysning.

(8)

Journalpost: 200515095/12.
 Byantikvaren
 Postboks 4404, Torshovveien 10
 0403 Oslo
 Telefon: 22 07 98 45
 E-post: byantikvar@byantikvar.no

Emne: 200515095-3 planfrittativ Tresehoen gc. 1. Lilloft. 4
 200515095-3 planfrittativ Tresehoen gc. 1. Lilloft. 4

Byantikvaren har fått i oppdrag av kommunen å utarbeide et utvalgte planfrittativ i forbindelse med byggingen av nye bolighus i Tresehoen gc. 1. Lilloft. 4. Dette utvalgte planfrittativet gjelder et areal på ca. 1000 kvadrattmeter og består av følgende:

Utvalgte planfrittativet består av følgende:

- 1. etasje: 1000 kvadrattmeter
- 2. etasje: 1000 kvadrattmeter
- 3. etasje: 1000 kvadrattmeter
- 4. etasje: 1000 kvadrattmeter

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Byantikvaren
 Postboks 4404, Torshovveien 10
 0403 Oslo
 Telefon: 22 07 98 45
 E-post: byantikvar@byantikvar.no

Emne: 200515095-3 planfrittativ Tresehoen gc. 1. Lilloft. 4
 200515095-3 planfrittativ Tresehoen gc. 1. Lilloft. 4

Byantikvaren har fått i oppdrag av kommunen å utarbeide et utvalgte planfrittativ i forbindelse med byggingen av nye bolighus i Tresehoen gc. 1. Lilloft. 4. Dette utvalgte planfrittativet gjelder et areal på ca. 1000 kvadrattmeter og består av følgende:

Utvalgte planfrittativet består av følgende:

- 1. etasje: 1000 kvadrattmeter
- 2. etasje: 1000 kvadrattmeter
- 3. etasje: 1000 kvadrattmeter
- 4. etasje: 1000 kvadrattmeter

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

Utvalgte planfrittativet er utarbeidet i henhold til planreguleringen for området. Det er lagt vekt på å sikre at bygningene er i samsvar med de estetiske og funksjonelle kravene som er fastlagt i planreguleringen.

RELEASED - P/riidq document may be obsolete; validate prior to use.

RELEASED - P/riidq document may be obsolete; validate prior to use.

154

9

sely av ulike kulturminne, med sine massive ovlyer og jernbakkaver/skilt gir det etableringskriterier. Særlig: mitt utgjør den delen av området av kulturell, som bør bevares.

Den nye fabrikkbygningen er oppført i siste del av 1900-tallet. Oppi denne har betydelige kvaliteter som industriarkeologi. Den er utvilsomt et viktig minne, og den er viktig i forbindelse med den historiske utviklingen av området. Den er viktig i forbindelse med den historiske utviklingen av området.

Arkeologiske forhold:

I utvilsomt vil planområdet er det gjort flere funn av arkeologiske funn som viser på et rikt kulturlandskap. Et eksempel er den store steinballe med skulptur og en bykketett steinballe fra steinalder. Fra Lille stammer funn av et sene tittel overklings fra jernalder, og et sønder og det jernalder steinalder, i steinalder og to tusenåttens svare fra jernalder. Planområdet er rikt på arkeologiske funn som viser på et rikt kulturlandskap. Et eksempel er den store steinballe med skulptur og en bykketett steinballe fra steinalder. Fra Lille stammer funn av et sene tittel overklings fra jernalder, og et sønder og det jernalder steinalder, i steinalder og to tusenåttens svare fra jernalder.

Byantikvaren krever at det foretas en arkeologisk registrering av planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9 underartikkelen 1, og at det kan gis en endelig uttalelse i saken. Vi gir oppmerksomhet på at den arkeologiske registreringen må bekostes av eierne, jf. kap. 6 10. Hvis det under Evt. 10.1 foretas registrering av planområdet, vil saken bli overført til Evt. 10.2.

Konklusjon:

Byantikvaren anbefaler at den østlige delen av bygningen blir direkte gjennom registrering vil spandere med formål bevaring. - driftsreguleringen i Trechow's gate i med rest av bygningen - porten med Trechow's gate - det tidligere murede fra bygningen av 1800-tallet i Trechow's gate 10.1 og 10.2 vurderes bevart. - Det fremgår av den kulturelle og bygningens.

Vi foreslutter at området bygningens område presenteres i reguleringsbatalaget.

Vi vil ikke utsette oss riving av den tvangs. Industribygningen, eller oppføring av nytt i innfall 8 etasjer,

Byantikvaren krever at det foretas arkeologisk registrering, jf. kap. 6 9. Tilsvarende kan det foretas registrering av bygningen for i tillegg avtale om videregående registrering av bygningen. Vi foreslutter at det foretas registrering av bygningen. Vi foreslutter at det foretas registrering av bygningen. Vi foreslutter at det foretas registrering av bygningen.

Vennlig hilsen
Siv V/SKH Room

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

Journalno: 20051017/3
Fra: Bjørn Brøkke
Til: Postmottaksby Oslo-kommune.no
Dato: 06/01/2006 10:46:13
Til: Postmottaksby Oslo-kommune.no, thomase@postmottaksby.oslo.kommune.no

Emne: No: 20051017/3 - Invitasjon til samråd
Ang: planinaktiv for Trechow's gate 1 og Lilleg. 4
Ziendens- og byformuleringen har vært i utarbeidelse om samråd om planinaktiv for området siden mai 2005, nummer 20051017/3.

Planområdet angir planavgrænsning og utvidelse på det eksisterende området. Det er viktig at det er klart i forhold til innholdet. Det er viktig at det er klart i forhold til innholdet. Det er viktig at det er klart i forhold til innholdet.

For oss ser det ut som at planområdet vil bygges opp på et område som er regulert som fri. Det er viktig at det er klart i forhold til innholdet. Det er viktig at det er klart i forhold til innholdet. Det er viktig at det er klart i forhold til innholdet.

Vi ber om at du gir tilbakemelding på dette forslaget til planinaktivitet når disse foreligger.

Med hilsen
Thorbjørn Hesthagen
Bjørn
Sjefsjefleder
Overtillitsutt

-----Opprinnelig melding-----
Fra: thomase@postmottaksby.oslo.kommune.no
Dato: 06/01/2006 10:46:13
Til: thomase@postmottaksby.oslo.kommune.no, stova.ens@postmottaksby.oslo.kommune.no
Emne: No: 20051017/3 - Invitasjon til samråd

Bjørn
Tommy
For registrering i K-2000, saksbehandler i EIS er Bjørn Brøkke
Thomas

-----Opprinnelig melding-----
Fra: postmottaksby.oslo.kommune.no
Dato: 06/01/2006 08:12
Til: thomase@postmottaksby.oslo.kommune.no
Emne: No: 20051017/3 - Invitasjon til samråd

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

155

KUNNGJØRINGSINNspill

MOTTATT
12 JUN 2006
14B Arkivarkiv ASK

Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten



dB Arkivarkiv AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO.

Dato: 9. juni 2006
Arkivreferanse: 14B/060000-4
Saksnavn: Tross høyester 21 4831 39

TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4 (GNR 223 BNR 22)
HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til e-post dateret 3. mai 2006.
Nedemøtt har vi gitt kommentarer og innspill til planen høener-våro løyfoll.

I tillegg for om helseetaten i kommunens § 1-4, skal helseetaten "medvirke til at beredningsplanene blir trykkelige i mindre offentlige virksomheter for beredningsarbeid. Slike beredningsplaner skal være godkjente av helseetaten og vedtatt i plan- og samarbeidskomiteen som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten stiller seg som følgende til dette.

Tjenerne i grunnskolen på grunn av midlertidig ubesatt stilling ved byggetopp for jordforurensning og rødder, vil denne reguleringsplanen ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.

Kan arbeidet være forenlig? SFTs grunnarbeid gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurensning i Oslo kommune (kystlag/areal). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra bl.a. annet trafikk og politisk forurensete virksomheter/firmer, (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallsbeholdning, deponivirkemiddel med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved slottet, hvor lokaliteter forurensete virksomheter av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil prøveteknikk og prøveteknikk (som det er foresatt å gjennomføre) og lokaliteter på (perioden 1950-1980), kunne være forurenset. Enheten registrerer i Oslo finnas på xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx under miljøetaten ledelse/følgende forurensete og døde.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Etter 44. vedlegg til plan- og samarbeidskomiteen

Denne uttalelsen er godkjent av

Paragraf 10 b
0107 OSLO

Tidspunkt: 21.06.06
Tidspunkt: 21.06.06
Gnr. 98/123 123

3

Tilrådsutvalget
Derom prosjektet inntreffer temongjvorp gikder ksp. 2. Opprydding i fortrenst grunn ved bygge- og grovnettiler i forureningsforstriben.

Rindm
Undersekter i fto byder i Oslo vise at over fem prosent av de midte boligene hadde et innhold av radon over tillaksgransen på 200 Bq/m³ luft (se [www.radon.no](#)). Forhoyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tilfok mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidsploster i Oslo derom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Statforhold
Det vises til beretninger om innvikstoy i samrådsinnspill fra Helse- og velferdsetaten dateret 17.01.2006.

Innliskilav
Omnder narrest Treeshowe gate ligger i "gul sone", der det i folge retningsloje for beredning av soy i arealplanlegging, T-142, kreves en soyiglig urending som synliggjor soyntidre ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på ueplass. Det må legges vekt på at alle boligheter for en stillb side, og at hver bolighet får tilgang til egnet utendret med tilfredstillende soyforhold.

Retrasjon og nærmlis
Helse- og velferdsetaten anbefaler at det oppbeholdes minimum 25 m² utendret av god kvalitet for beplant, eventuelt 25 % av boligfeltets T - BILTA, rundt 30 % av utendret/areal for liggende trær, balkonger og terrasser mindre enn 20 m² regnes ikke som en del av utendret. Utendret bør ha god temlighet og soleksponering. Som retningsgavende anbefaler vi at minimum 2/3 av utendret har varm soleksponering, med kl 15:00. Utendret bør ha varert oppretthold med vegetasjon. Det bør lages til ulike typer lek slik at barn og voksne kan bruke det både sammen og ller for seg. Revideringsmateriale bør stille krav om utendret og ivareta skal innholdes. Utendret bør oppbeholdes etter prinsippet om utvørsel tilgjengelige, av veldere, "Kommunal ledigplokke, Universell utforming av boliger og utendret" fra Norges Handikapforbund.

* Føstet av viljevedkomiteen 01.05.2004 med utning fra 01.07.2004.
* Jf. forskrift om krav til bygverk og oppholder til byggekomp. VIII, § 8-23, punkt 4) Bygningsmessig innretning skal sikre at mennesker som oppholder seg i et bygverk ikke eksponeres for rekonnaminasjoner i inneluften som kan gi luftbortvirkende virkninger.
* Byggetek: Tidens, Alene-Kontra Helsevesen Osln, Jon og Peger, Jahr 1997; Utendret i boligutendret, Dink og Bergsjell, Kene og Antarkentno Helsevesen 2002.
* Bygningsmessig NIBK, Utendret i Oslo; Byggespeser og suballier i by, En midde av Helsevesen Helsevesen 2002.
* Bygningsmessig NIBK, Utendret i Oslo; Byggespeser og suballier i by, En midde av Helsevesen Helsevesen 2002.
* Norges Handikapforbund 2001; Kommunal ledigplokke, Universell utforming av boliger og utendret, En uttalelse fra Norges Handikapforbund.

Trentil-504

156

2



Oslo kommune
Samferdselsetaten

MOTTATT (M)
0 0 JUN 2006 (M)
48 Arkivkoder AS

48 Arkivkoder AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 06.06.2006
Arkivkode:
517.1

Saksbehandler:
Jorun M Olsen, 3147206

Vår ref. (saknr.):
20060691-4

Deres ref.:

TRESCHOWS GATE I OG LILLOGATA 4, GNR 223 BNR 22 - VARSEL OM
IGANGSATT REGULERING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel og har følgende kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Ved endret og økt utnyttning av eiendommen fra inndrett til bolig må det etableres fortau på begge sider i Lillogata, i tillegg er den øste delen av Lillogata mot Treschowsgate (ca. 70 meter) etablert med fortau på den søre siden. Bredden på veien i østend fortau er regulert til 2,0 meter på denne strekningen. For å bygge fortau på begge sider må veien reguleres i minimum 11,0 meters bredde.
- Vi anbefaler derfor om at den vestre delen av Lillogata med sine i reguleringsplanen og omreguleres i minimum 11,0 meters bredde for å anlegge fortau på begge sider og øke trafiksikkerheten ved ny boligbygging i området.
- Avkjørsler skal ha slike- og sigringsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Forutsatt forbi syklistene skal være gjennomgående med nødvendige hensnitt. Bredden for avkjørsler til boliger skal maks være 4,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkerings- og sykkelparkeringsforhold i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene et krav til støyisjerming skal tilfredssettes i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-14/02 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftrennsing må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

Med vennlig hilsen

Arvid Hild
Arvid Hild
stasjonsleder

Jorun M Olsen
Jorun M Olsen
overingeniør



Stamfordningsnr.	0207/0100	Utsendes dato	06.06.2006	Utsendes klokke	10:30:19
Sendes til	0207/0100	Utsendes til	0207/0100	Utsendes til klokke	10:30:19
Sendes til	0207/0100	Utsendes til	0207/0100	Utsendes til klokke	10:30:19

Larvikvillet
For å vurdere negativ påvirkning fra planområdet på omgivelsene, bør det legges til retto for
lett adgang med sykkel og til kollektivtransport. Bygningene bør benytte miljøvennlige
energikilder (unnødvendig) til oppvarming.

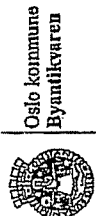
Alex Sørensen
Torill Nerøhult-Olsen
avdelingsleder

Tone Ojaveit
Kjell Sandnes
avdelingsleder

Kopit: Bydel Sagene

157

(4)



Oslo kommune
Byantikvaren

MOTTATT
09 MAI 2006
4B Arkitekt AS

4B Arkitekt AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 09.05.2006
Arkitekt:
313 - 23123

Saksbehandler:
Eirik Storm, 33 46 03 74

Dokument:
01.01.06 Prosjekt

Vår ref (saknr):
0620

**33121. TRESCHOWS GÅTTS I LILLOGATA 4
UTTALELSE TIL VÅRSEL OM OPPSTÅTT AV REGULERINGSSAK**

Vi viser til deres brev datert 03.05.06 vedlagt annonseret for varsel om oppstått av reguleringssak for tidligere frita gjerdebakke.

Byantikvaren har utført seg til planinstituttet ved e-post 17.01.06 til Plan- og bygningsetaten, se vedlegg. Vi har per i dag ingen ytterligere merknader.

Med hilsen

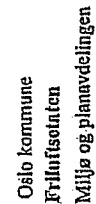
Trine Asthaby
Trine Asthaby
forantikvar

Sigbjørn
Sigbjørn
antikvar

Vedlegg: Byantikvarens uttalelse datert 17.01.06 til planinstitutt

Dokumentnr	Prosjekt nr	Byantikvarens	Saksbehandler
	Prosjekt nr: 010106	Byantikvarens	Byantikvarens
	Prosjekt nr: 010106	Byantikvarens	Byantikvarens
	Prosjekt nr: 010106	Byantikvarens	Byantikvarens

(3)



Oslo kommune
Fritidsseksjonen
Miljø og planavdelingen

MOTTATT
15 MAI 2006
4B Arkitekt AS

4B Arkitekt AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 11.05.2006
Arkitekt:
311

Saksbehandler:
Ole Rando, 33 11 41 23

Dokument:
01.01.06 Prosjekt

Vår ref (saknr):
0620

**TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATA 4 - VÅRSEL OM I GANGSAV
REGULERING**

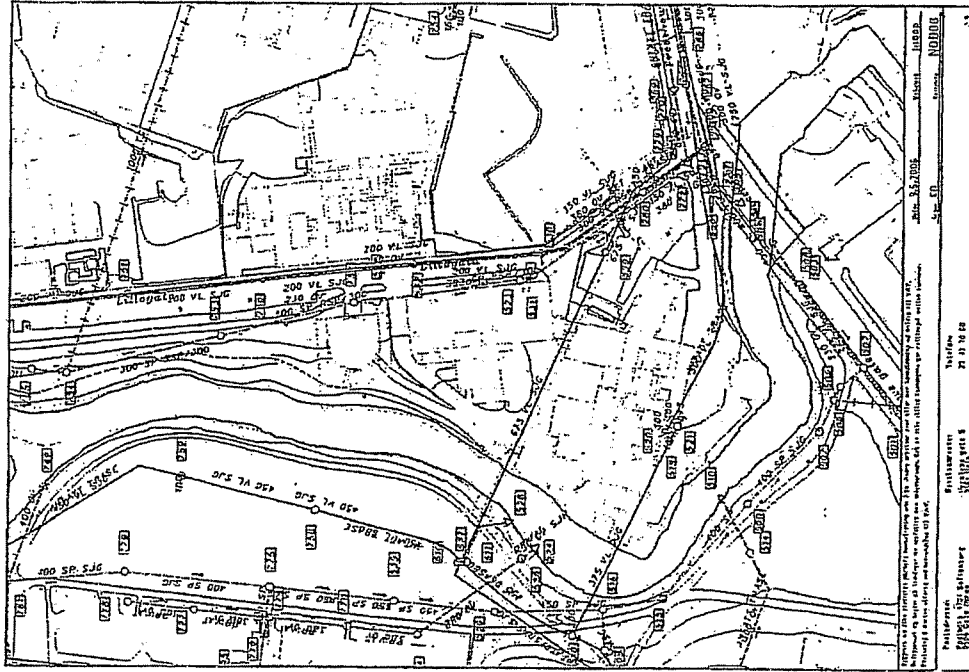
Vi viser til varsel om oppstått av reguleringssak for ovennevnte eiendommer. Filutsetningen har vært seg i forbindelse med planinstitutt og vi viser til de to uttalelsene.

Med hilsen

Sigrun Nyhus
Sigrun Nyhus
avdelingsleder

Ole Rando
Ole Rando
faglig leder

Byantikvarens	Prosjekt nr	Byantikvarens	Saksbehandler
	Prosjekt nr: 010106	Byantikvarens	Byantikvarens
	Prosjekt nr: 010106	Byantikvarens	Byantikvarens
	Prosjekt nr: 010106	Byantikvarens	Byantikvarens



5

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten



4B ARKITEKTER AS
V/ HENRIK FORPE
FREDENSBORGVEIEN 11

MOTTATT 04.
11 MAI 2008
4B Arkitektur AS

Dato: 09.03.06
Arkitekt:
Ellen Dahl

Saksbehandler:
Ellen Dahl

Dokumentnr.: 20031592
Vår ref.: 06354

**TRESCHOWS GATE 1 OG LILLOGATE 4 - GNR 233 BNR 22 - VÅRSEL OM
IGANGSETT REGULERING**

VAV har de følgende bemerkninger da saken ble deltatt i samsråd hos PBE:

Vann- og avløpsetaten (VAV) har følgende to store hovedvannledninger over eiendommen. Begge ledningene fungerer som en del av vårt overføringsystem. Ledningene består av ledningskaret, og som vist gjelder det en 4-675 VL fra Lillo som ligger delvis i gartert og delvis i kolvert under eksisterende bygg, mens den i kryss med Akerselva ligger i en uavhengt ledningsnett. Videre ligger det en 303 spillvannledning i Lillo, som ligger i en 837/5100 VL i garth. I tillegg ligger det en 303 spillvannledning i Lillo, som ligger i en 837/5100 ledningsnett i midtsteik 11100B.

Overvannvannledninger er svært viktig i vårt overføringsystem, og må ivaretas i den videre planleggingen. VAV prøver å se om det er mulig å flytte disse trasene, ny brott av område med tilpassing til trasene. Vi minner om vedtatt til Plan og bygningstovens §70, som sier at det ikke er lov å flytte eller plassere bygg utvannere hovedledninger enn 2m. Det vil være et krav fra VAV at byggegrenser settes slik at nye tilfak ikke kommer i konflikt med hovedledningene.

Utbygger må påregne at det skal vurderes egen plan som viser håndteringen av overvann. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra teie fluer i størst mulig grad tilføres grunnens ved bruk av lokal overvannhåndtering. Års fordrøyes på eget område, og fordrøyningsvolum har derfor ses i sammenheng med utviklingen av utvannplanen. Det må også gjøres reise for nødvendige tilfak for å sikre vannkvaliteten i Akerselva i byggeperioden.

Med hiltent
Vann- og avløpsetaten:
Tilber Ljøpik
Saksjonsleder plan
Produksjonsavdelingen

Ellen Dahl
Overingenier

H2O OSLO
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4701 Rådhusvei
0108 Oslo
Telefon: 02 11 11 11
E-post: oslo@vannogavlapp.no
Internet: www.oslo.kommune.no

159

6

UNDERSVINSINGSBYGG

MOTTATT
 19 MAI 2006
 4B Adaktør AS

4B Adaktør AS
 Fredensbergveien 11
 0177 Oslo

Att: Henrik Poppe

Direktør: Vår referanse: Saknr: Arkivnr: Dato: 06/28 1809/04/04 3121 16.05.2006

Igangssett regulering Treassvigate 1 og Lillegata 4

Undervisningsbygg viser til brev datert 03.05.2006. Arkivdelen har nå leieson opplyst at planen utpeis å omfatte ca. 250-300 nye boliger, 70 % av 175-210 boenheter, vi til 3-roms eller enno og dermed egnede familieboliger.

Innledning
 Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skolenett og tryk nulle i samarbeid med Utdanningsenheten (tidligere Skoletenen), som i tillegg har ansvar for å ivareta barns utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver reguleringsak blir interessent enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endring i elevell. Med hjemmel i pkt. 4 i RTR for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon den 01.09.1993, kreves disse interessene utredet i reguleringsakten.

Skolekapasitet
 Enn fra reguleringsområdet vil søges til Bjeltem skole (1-10) på både barne- og ungdomsstrinnet, skolen har per i dag kapasitet for ett elevell.

Andre aktuelle skoler er Lilleberg skole (1-7) for barnetrinnet og Sogena (1-10) og Sinsen (1-10) skoler for både barne- og ungdomsstrinnet. Lilleberg skole har begrenset kapasitet for ett elevell. Både Sogena og Sinsen har i dag noe kapasitet for ett elevell.

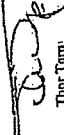
Det vises til tidligere varslede reguleringsplaner i området. Inkludert den varslede reguleringsplan i Treassvigate 1 og Lillegata 4, er det innlagt varsel om ca 5200 nye boliger i området, derav ca 3750 nye familieleiligheter. Disse tallene representerer de varslede utbyggingene rundt Bjeltem, Lilleberg, Sogena og Sinsen skoler.

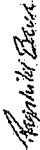
Foretølg konsekvens
 De overnevnte skoleer eller andre skoler i området vil ikke ha kapasitet til å ta inn elever fra de varslede og planlagte utbyggingene samlet sett.

Undervisningsbygg Oslo KF forbeholder om at vurderingen leurt er foreløpig, og at endelige bemerkinger blir lagt frem i høringsuttalelsen til reguleringsplanen.

Innlevert til: Oslo KF
 Utarbeidet av: Undervisningsbygg Oslo KF
 Saksbehandler: Henrik Poppe
 Tittel: 1809/04/04
 Dato: 16.05.2006
 Til: 31.05.06
 Fra: 31.05.06
 Tilleggs: 02.06.06
 Tilleggs: 02.06.06

Side 22
 Anliggende: Det forutsettes at det vil bli tatt hensyn til skoler og skolesteder i anleggsprosessen.
 Undervisningsbygg Oslo KF ber om at de samrådes med de berørte skolene om holser, miljø- og sikkerhetsforhold mens området er på utbygging, slik at skolelevene unngår i minst mulig grad.

Med Venlig hilsen

 Thor Torp
 utviklingsfor


 Ragnhild Bruvo
 reguleringsarkitekt

Kopi: Bjeltem, Lilleberg, Sogena og Sinsen skoler

160

MOTTATT
23 MAI 2006
148 Arkivlister AS-



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

148 Arkivlister AS
Fredensborgveien 11
0177 Oslo

Dokumentnr: 03.05.2406
Vår ref.: 2006/946 MFP
Saksbehandler: Vegard Næss
Dato: 18. 05. 2006

SVAR - VARSEL OM IGANGSETT REGULERINGSPLAN - TRESSOWSGT 1 OG
LILLOGT 4 I OSLO KOMMUNE

Vår til deres brev av 03.05.06, vedrørende ovennevnte planfotring.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ikke merknader til anken i denne saken.

Med hilsen

Kristin Nord
Kjell Stein
etser fyllingsut

Vegard Næss
Vegard Næss
rådgiver

Kopli: Plan- og bygningsetaten, (ref. 200515092-22), pb. 364 Sentrum, 0102 OSLO

Publisert: 03.05.2006 13:00:00
Dato: 03.05.2006 13:00:00
Følgende: 13
Innrykk: 13
Til: 0177 Oslo
Telefon: 22 02 11 00
Telefax: 22 02 32 38
E-post: post@fylkesmannen.no
Web: www.fylkesmannen.no
Statistikk: Vegard Næss
Født: 1974-08-15
E-post: vegard.nass@fylkesmannen.no
Organisasjon: 148/946 MFP

Vedlikehold 3

Sjekkliste/kartlegging av objekter i SUV-prosjektet

Adresse:	Gnr/bnr	Eier	Regulering	Gul liste
Idums gt 4	208 308	Selsjøen	S-2205	JA

Nedfall fra bygning:

Mur- og pussbiter fra fasader balkonger takstein

.....
.....
.....

Balkonger:

Løse betongbiter blottlagt/rustangrepet armering

.....
.....

Mur- og pusskader

.....
.....

Framstikkende bygningsdeler:

Gesimser fasadeband sålebenker

.....
Biter tatt ned fra fasadeband

Skade på takrenner

.....

Skade på nedløp

.....

Beslag topp gavl:.....
.....

Vurdering:

Behov for sikring..... (X) ikke direkte i gangarene

Behov for utbedring..... X

Behov for vedlikehold.....

Dato: 13/11/07 Signatur: BRV

C-rap-001
Idun Boligprosjekt---

Scandinavian Development AS

Støyutredning Idun
Boligprosjekt

(Rev. 0)

2008-04-03

RAMBØLL

Støyutredning Idun Boligprosjekt

C-rap-001 Idun Boligprosjekt

Oppdragsnr.: 1080132

Oppdragsgiver: Scandinavian Development AS
Oppdragsgivers repr.: Karl Linderud

Oppdragsleder Rambøll: Lars Boberg Hov
Medarbeidere: Åsmund Flagstad, Lars Erik A. Solbraa

Rev.	0
Dato	2008-04-03
Utarb.	LES
Kontroll	AAF
Godkjent	LES

Antall sider:	10
Rapport	8
Vedlegg	2

Rambøll Norge AS
Engebrets vei 5
Pb 427 Skøyen
N-0213 OSLO
www.ramboll.no



164

Innhold

1.	Innledning.....	4
2.	Lydkrav	5
3.	Beregningsgrunnlag.....	6
4.	Resultater.....	7
5.	Konklusjon	8

Figurer

Figur 1	Terrengmodell med bygninger og veier	4
Figur 2	Støysonekart, trafikk i 2018, beregningshøyde 4 meter, soneinndeling ihht T-1442	7

Tabeller

Tabell 1	Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdier på uteareal for A-veid dag-kveld-natt lydnivå, L_{den}	5
Tabell 2	Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.....	5
Tabell 3	Nøkkeltall for støyberegninger.....	6

Vedlegg

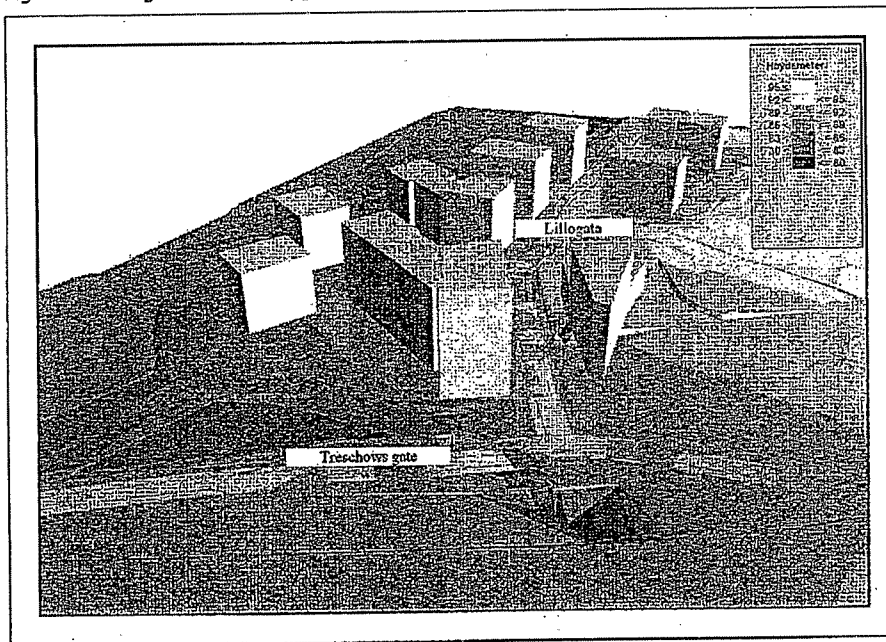
Vedlegg 1:	Støysonekart – Trafikktall 2018, beregningshøyde 4 meter, soneinndeling ihht T-1442 (stor versjon av figur 2)
Vedlegg 2:	Situasjonsplan Idun boligprosjekt med navngiving av bygg A – G.

1. Innledning

Rambøll Norge AS har på vegne av Scandinavian Development AS kartlagt området ved tidligere Idun gjærfabrikk ved Lillogata og Treschows gate i Oslo med hensyn på støy fra veitrafikk. Det er planlagt oppføring av 212 leiligheter på tomten for Idun Gjærfabrikk. Samlet er det planlagt oppført rundt 600 leiligheter i Lillogata. Det er planlagt barnehage med uteområde på sørsiden av bygg G. Se figur 2 og vedlegg 2 for lokalisering av bygg G.

Denne utredningen inneholder støysonekart med ny bebyggelse som illustrerer trafikksituasjonen og lydutbredelse i terrenget. Figur 1 viser en terrengoversikt over området med ny bebyggelse og noe av den eksisterende bebyggelse, samt viktige veier med hensyn på støy.

Figur 1 Terrengmodell med bygninger og veier



166

2. Lydkrav

I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" (utg. 2007) er det gitt funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. I veiledningen til forskriften er det angitt at klasse C i norsk standard NS 8175 "Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper" (2. utgave 2005) anses tilstrekkelig for å tilfredsstille forskriften. Tabell 1 er et utdrag fra NS 8175 som angir krav til lydnivå på uteareal som følge av utendørs lydkilder foruten tekniske installasjoner. Lydkravet viser videre til grenseverdi i T-1442 som er beskrevet nedenfor.

Tabell 1 Lydklasser for boliger og barnehager. Høyeste grenseverdier på uteareal for A-veid dag-kveld-natt lydnivå, L_{den}

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
Boliger: Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer, fra andre utendørs lydkilder	L_{den} (dB) for støysone	Nedre grenseverdi for gul sone
Barnehage: Lydnivå på uteareal fra utendørs støykilder	L_d eller L_{de} (dB) for støysone	Nedre grenseverdi for gul sone

L_{den} er det ekvivalente støynivået for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB og 10 dB ekstra tillegg for henholdsvis kveld og natt.

T-1442 er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensningsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Denne anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone:

- Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Boliger og barnehager regnes som støyfølsom bebyggelse.
- Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nedre grenseverdi for hver sone er gitt i Tabell 2.

Tabell 2 Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.

Støykilde	Støysone	
	Gul sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Vei	55 L_{den}	70 L_{SAF}

L_{SAF} er et statistisk maksimalnivå som overskrides av 5 % av støyhendelsene.

3. Beregningsgrunnlag

Ved støyberegninger oppgis det nøkkeltall som beskriver trafikksituasjonen for aktuelle veier. Disse er ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tungtrafikk og hastighet på veistrekningen. For beregning av området er det tatt hensyn til to veistreknings. Disse er gitt i tabellen nedenfor.

Trafikktall for Treschows gate er hentet fra Statens vegvesen sin Nasjonal vegdatabank fra 2004. Basert på det er trafikktallet beregnet til å være 18700 i 2008 og 21000 i 2018. Andelen tunge kjøretøy er oppgitt til 7%.

For Lillogata er det ingen tilgjengelige trafikktall ifølge Oslo Kommune, Helse og velferdsetaten. Idun boligprosjekt består av 212 leiligheter. I tillegg er det i Lillogata boligprosjektene Elvesiden med 100 leiligheter og Elvebredden med 287 leiligheter, totalt 599 leiligheter. Alle prosjektene er planlagt med en parkeringsdekning på 0,7 parkeringsplass per leilighet. Erfaringen tilsier at denne typen boliger sentralt i by genererer 4 turer med bil per leilighet per døgn. Dette gir et ÅDT når boligprosjektene er ferdige på 2400. Dette er beregnet til å være 2715 i 2018. Også her er det benyttet en andel tunge kjøretøy på 7%.

Prosentvis fordeling av veitrafikk for dag/kveld/natt er gjort etter veitype bygate iht nordisk beregningsmetode for støy. Alle resultater fra støyberegninger i denne rapporten er gjennomført med trafikktall for 2018. Trafikkdata for veiene er oppsummert i Tabell 3.

Tabell 3 Nøkkeltall for støyberegninger

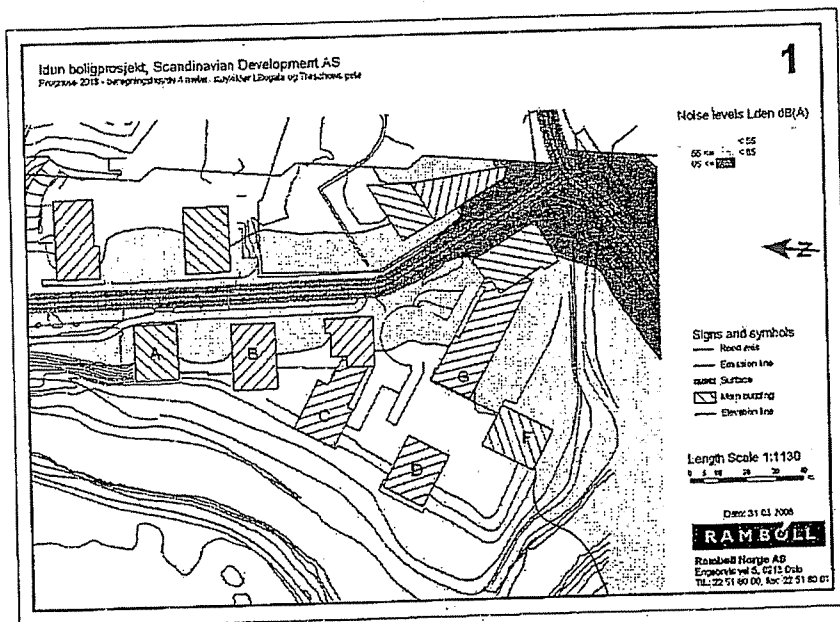
Veitrasé	ÅDT 2008	ÅDT 2018	Andel tunge kjøretøy (>3500 kg)	Fartsbegrensning
Lillogata	2400	2715	7	40 km/t
Treschows gate	18700	21000	7	40 km/t

4. Resultater

Ved støyberegninger er programmet SoundPLAN 6.4 benyttet. Beregningsgrunnlaget er basert på en digital kartmodell og tilhørende veitraséer i terrenget. Veiene er modellert med dimensjonering som i tegningsgrunnlaget og trafikk tall som spesifisert over. For støysonekart er beregningshøyden satt til 4 meter. Det er benyttet 1 refleksjon i beregningene og lydnivåene er gitt i L_{den} . Nivåene er da direkte sammenlignbare med grenseverdiene i T-1442 (se grenseverdier i Tabell 2).

Figur 2 viser støysonekart for området Lillogata - Treschows gate med trafikk situasjon i 2018 og nye boligblokker inntegnet. Hvite områder har støynivå L_{den} under 55 dB. For tegning som viser byggene fra A til G, se situasjonsplan i vedlegg 2.

Figur 2 Støysonekart, trafikk i 2018, beregningshøyde 4 meter, soneinndeling ihht T-1442



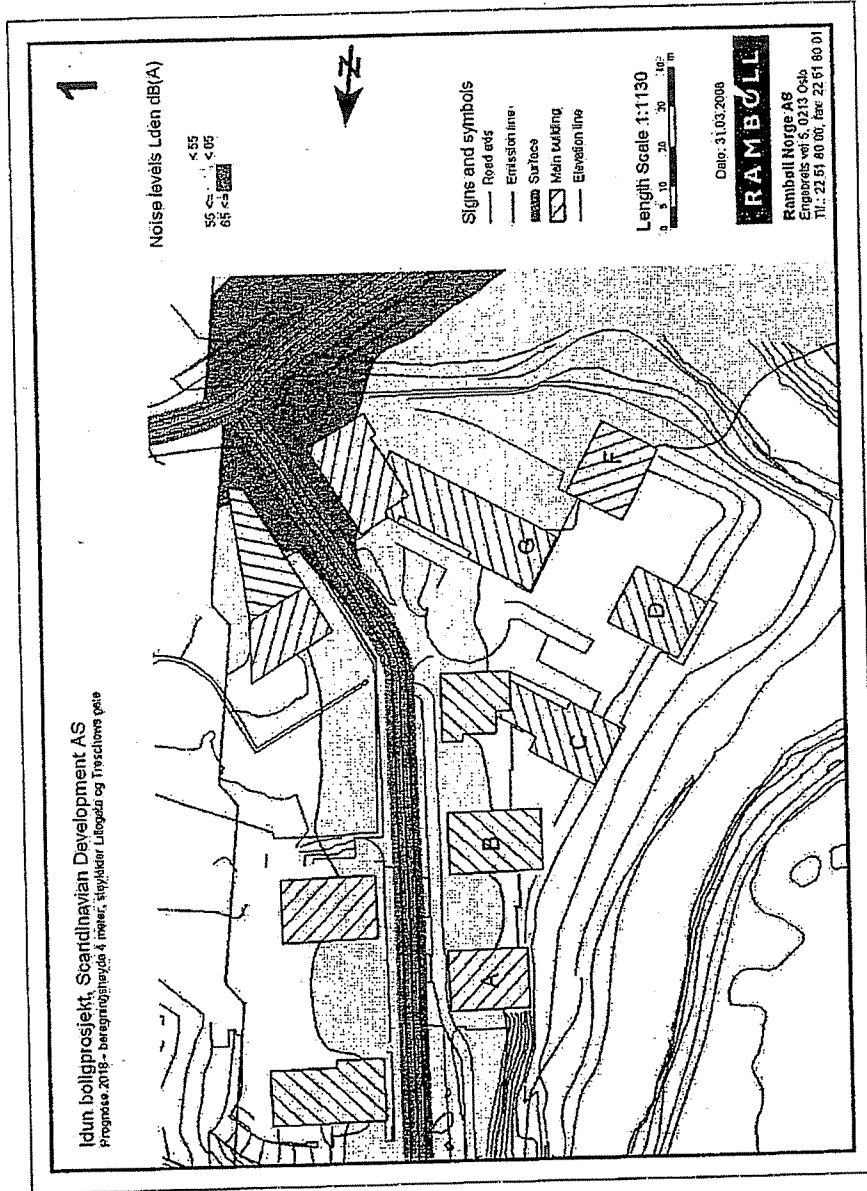
Figuren viser at fasaden på bygg G som ligger mot krysset Lillogata - Treschows gate vil ligge i rød støysone. Resterende fasade på bygg G, samt fasadene på bygg A, B, C og F, som ligger vendt mot vei vil ligge i gul støysone. Fasadene på bygg D og den delen av bygg C som ligger mot elva vil ha støynivå under 55 dB og dermed være i hvit sone. Uteområdet for barnehagen planlagt på sørsiden av bygg G vil ligge i gul støysone.

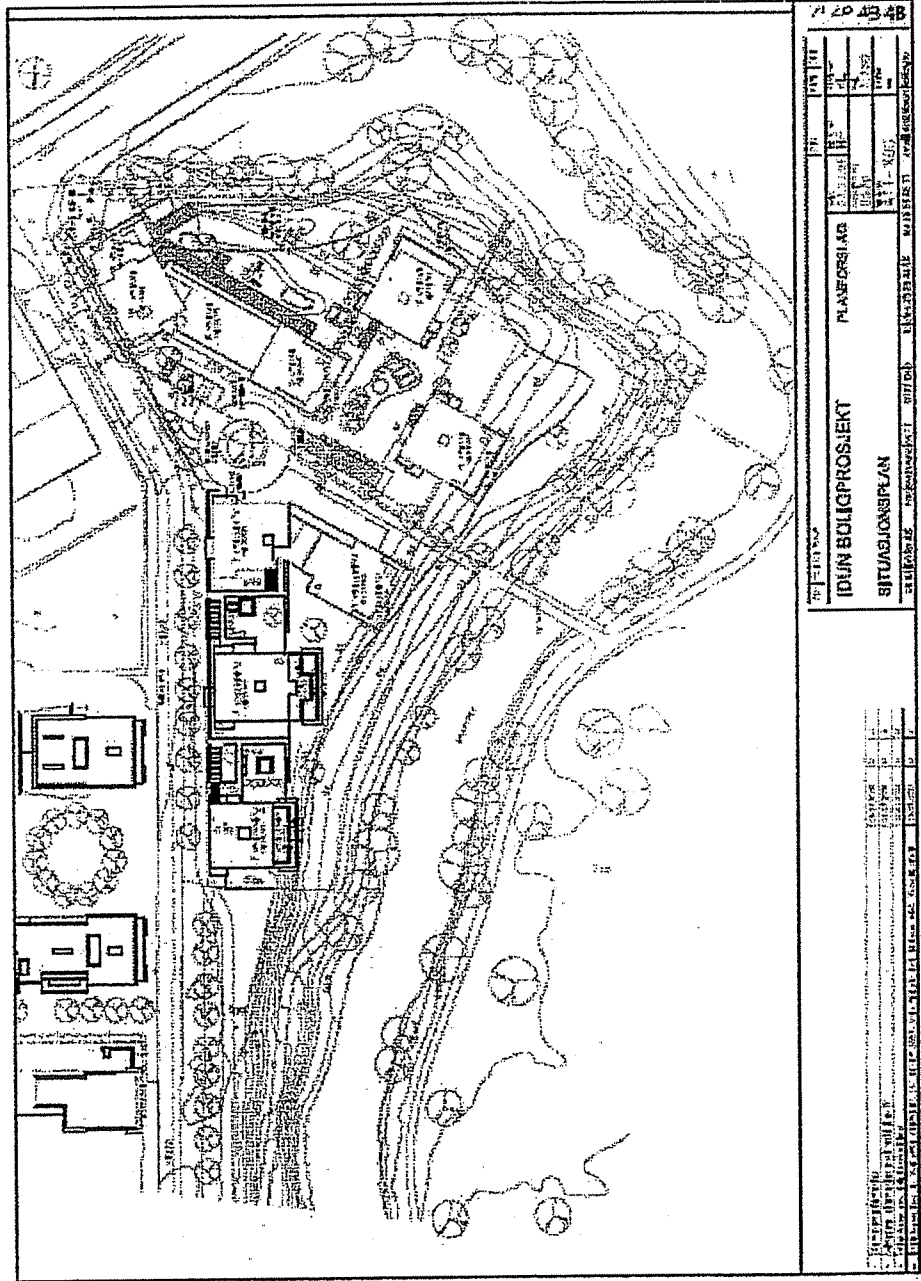
109

5. Konklusjon

Rambøll AS har gjennomført beregninger og vurderinger av støyforhold i forbindelse med utbygging av tidligere Idun gjærfabrikk. Støyvurderingen viser at fasaden ut mot krysset Lillogata – Treschows gate vil ligge i rød støysone (støynivå over 65 dB). Boligfasadene på bygg A, B, C, F og resten av bygg G som ligger vendt mot vei vil ligge i gul støysone (støynivå over 55 dB). Disse forholdene må det tas hensyn til ved prosjektering av byggene slik at innendørs grenseverdier for støy blir ivaretatt. Dette gjelder i særlig grad fasadekonstruksjoner, vindusløsninger og ventilasjonsluker. Samtidig må tiltak prosjekteres for å overholde grenseverdiene på eventuelle balkonger og uteområder. Det må vurderes støyskjermer i form av områdeskjerm eller lokale tiltak.

For den planlagte barnehagen i bygg G må utendørs støy vurderes nærmere. Det vil antakelig kreves støyskjerming av veikilder i nærområdet for å tilfredsstille utendørs støykrav.





172

Luftanalyse ---

Idun boligprosjekt

Rev. (0)

2008-04-04

RAMBOLL

Luftanalyse

Oppdragsnr.: 1080132

Oppdragsgiver: 4b Arkitekter AS
Oppdragsgivers repr.: Kari Linderud

Oppdragsleder Rambøll: Lars Borberg Hov
Medarbeidere: Maria Broomé Rustad

Rev. 0
Dato 2008-04-04
Utarb. 2008-04-04
Kontroll
Godkjent

Antall sider: 7
Rapport
Vedlegg

Rambøll Norge AS
Fjordgaten 15
Postboks 2333
NO-3103 TØNSBERG



Sammendrag

Beregningene viser at Idun boligprosjekt vil få noe belastning av nitrogenoksider, NO₂. Det er i hus F, punktene nærmest kryss med Lillogata og Treschows gate noe større konsentrasjon av nitrogenoksider, NO₂ enn anbefalt i SFTs luft-kvalitetskriterier, men NO₂ verdien overskrider ikke de Nasjonale målene. Både CO og PM₁₀ ligger under de anbefalte grenseverdiene.

Ut fra dette er konklusjonen at utbygging i Idun boligprosjekt ikke er problematisk i forhold til luftforurensning. Innendørs luftkvalitet kan imidlertid gjøres enda bedre ved hjelp av spesielle tiltak på ventilasjon og luftbehandling.

Innhold

1. **Beregning av luftforurensning..... 5**
1.1 Luftforurensning - beregning 5
1.3 Vurdering og konklusjon..... 8

176

1. Beregning av luftforurensning

SFT og Folkehelse har utarbeidet retningslinjer eller anbefalte luftkvalitetskriterier som angir de laveste nivåene hvor man ikke har helseeffekter av luftforurensning. Disse nivåene er derfor de ideelle mål og brukes av bla. SFT i vurdering av konsesjonsbetingelser for etablering av ny industri. Disse anbefalingene/retningslinjene har ingen rettslig binding.

Regjeringen har på bakgrunn av kriterieverdiene og EU-direktiver vedtatt nasjonale mål for luftkvalitet. Disse er mindre strenge enn SFT og Folkehelsas retningslinjer.

	SFTs luft-kvalitetskriterier	Nasjonale mål (prosentilverdier)
CO	større eller lik 10 mg/m ³ 8 times midlingstid	-
NO ₂	større eller lik 100 µg/m ³ 1 times midlingstid	større eller lik 150 µg/m ³ 8 x pr. år
PM ₁₀	større eller lik 35 µg/m ³ 24 times midlingstid	større eller lik 50 µg/m ³ 25 x pr. år og større eller lik 50 µg/m ³ 7 x pr. år

Forurensningsforskriften krever at kommunen måler og overvåker luftforurensningssituasjonen. Anleggseiere, herunder eiere av veger, plikter å gjennomføre tiltak for å overholde visse grenseverdier. Forskriften gjelder byområder og er rettet inn mot forbedring av uakseptable situasjoner, og er lite egnet som regelverk i en konkret utbyggingssak.

1.1 Luftforurensning - beregning

Beregningene er utført ved hjelp av VLUF/VSTØY 6.0. Beregningsprogrammet er utviklet som et oversiktsverktøy, og gir dermed ikke grunnlag for sikre konklusjoner for enkeltlokaliteter.

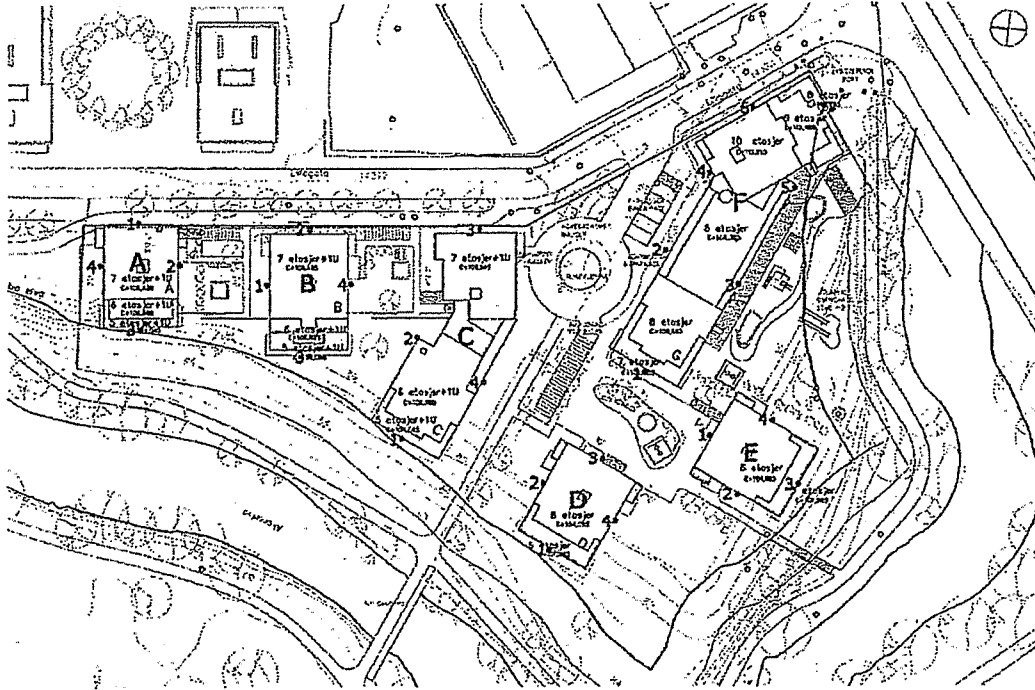
I beregningene er det ut fra erfaringstall tatt hensyn til følgende bakgrunnsverdier som utgangspunkt før utslippene fra biltrafikken beregnes:

Sone	Områdetype	NO ₂	CO	PM ₁₀	O ₃
3 (tett bebyggelse)	2 (middels tett bebyggelse)	43 µg/m ³	7 mg/m ³	50 µg/m ³	60

Det er i beregningene brukt trafikk tall for 2008 og 2018.

1.2 Luftforurensning - resultater

Det er valgt å kjøre beregninger for flere punkter der avstand til veggen varierer. Disse punktene representerer hvordan de forskjellige boenhetene er plassert i forhold til vegene.



Følgende maksimale konsentrasjoner er beregnet for de forskjellige punktene med trafikk tall for 2008:

Hus	Punkt	Plassering i forhold til fasade på bygget	CO (mg/m ³)	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)
A	1	øst	5	102	37
A	2	sør	5	100	37
A	3	vest	5	99	37
A	4	nord	5	100	37
B	1	nord	5	99	37
B	2	øst	5	101	37
B	3	vest	5	98	37
B	4	sør	5	99	37
C	1	nordvest	5	98	37
C	2	nordøst	5	99	37
C	3	øst	5	101	38
C	4	sydvest	5	98	37
D	1	nordvest	5	98	37
D	2	nordøst	5	98	37

179